

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

檢討屋邨管理扣分制

目的

本文件旨在告知委員實施屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）的最新進展和成效。

背景

2. 全城清潔策劃小組在 2003 年 5 月公布一系列改善本港清潔衛生的措施。為加強管制在公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）有關衛生的違規行爲，以及培養租戶的公民責任感，資助房屋小組委員會於 2003 年 8 月通過實施扣分制（見 SHC 17/2003 號文件）。

3. 隨後的政策修訂和檢討均獲得通過（分別見 SHC 35/2003 號、SHC 68/2004 號、SHC 62/2005 號、SHC 55/2006 號、SHC 6/2007 號、SHC 47/2007 號、SHC 45/2008 號、SHC 70/2009 號、SHC 12/2011 號和 SHC 7/2012 號文件）。歷年來，扣分制的涵蓋範圍已擴大至妄顧公德和違反租約的行爲。目前，扣分制涵蓋 28 項不當行爲，並按其對環境衛生或屋邨管理所產生不良影響的嚴重程度而劃分類別。A 類、B 類、C 類和 D 類不當行爲分別扣 3 分、5 分、7 分和 15 分。扣分制下的 28 項不當行爲一覽表載於**附件 I**。

4. 在扣分制下，租戶和認可住客在其現居屋邨觸犯不當行爲，會被扣分。所扣分數的有效期為兩年。被扣分的租戶在分數有效期內不得申請所有類別的自願調遷。凡於兩年內被扣分數累計達 16 分的租戶，會被終止租約。

5. 房屋署剛完成扣分制的檢討，並於下文各段撮述檢討結果。

檢討

扣分制意見調查

6. 扣分制自 2003 年實施以來，廣受公共屋邨租戶歡迎和支持。據 2012 年公營房屋住戶綜合統計調查顯示（見 SHC 60/2012 號文件），有約 96% 被訪者知悉扣分制，而 64% 表示罰則合理。至於租戶對屋邨公共地方整體清潔衛生狀況的滿意程度，相對 2002 年的 46% 和 2003 年的 52%，增至 73%。

整體執行成效

7. 在 2012 年，約有 2 100 個租戶因各項不當行為被扣分，當中 960 戶為違例吸煙者。其他主要被扣分的不當行為，包括違規飼養狗隻、高空擲物和亂拋垃圾。

8. 自 2003 年 8 月至 2012 年底，共錄得約 20 100 宗扣分個案，涉及約 18 200 個租戶（見附件 II），當中 1 170 戶（6%）因觸犯兩項或以上不當行為而被扣累計 10 分或以上。「在屋邨公共地方吸煙」和「亂拋垃圾」仍然是最常觸犯的不當行為，分別約有 7 120 和 5 880 宗。儘管如此，此兩項不當行為的扣分個案已由 2009 年的 1 300 及 400 宗分別顯著下降至 2012 年的 960 及 160 宗，反映我們持續的管制行動及廣泛的宣傳已收阻嚇作用。同樣地，「吐痰」的扣分個案亦已由 2009 年的 90 宗下降至 2012 年的 14 宗。

9. 在 20 100 宗扣分個案當中，15 620 宗（78%）的分數已屆期滿，其餘 4 480 宗（22%）仍然有效。而被扣累計達 16 分或以上的 57 個住戶當中，3 戶已自願交還公屋單位。房屋委員會（下稱「房委會」）已發出 42 份遷出通知書，而基於特殊理由就 12 宗個案暫緩發出遷出通知書。

關注要領

高空擲物

10. 鑑於「高空擲物」這種缺德行為對途人構成潛在危險，我們自 2003 年把「高空擲物」列入扣分制下的不當行為，違例者會被扣 7 分。由於觸犯此不當行為的每宗個案嚴重程度不一，從 2006 年起，高空擲物倘只涉及破壞環境衛生，會被扣 7 分；如高空擲物可能造成輕度危險或人身傷害，則會被扣 15 分。對於可造成嚴重危險或人身傷害的違例個案，房委會會終止有關租戶的租約。

11. 我們自 2009 年起採取積極措施^{註 1}，以便有效打擊此項不當行爲。相對於 2009 年約有 80 戶被扣 7 分和 10 戶被扣 15 分，在 2012 年因觸犯此項不當行爲而被扣 7 分及 15 分的分別約有 200 戶及 10 戶。觸犯此項不當行爲的扣分個案數目顯著增加，顯示房委會對打擊此項不當行爲的決心，以及所採取的積極措施奏效。我們會繼續加強這方面的執法行動。

管制飼養狗隻

12. 由於公共屋邨人口稠密，飼養狗隻會影響環境衛生。租約內已清楚訂明，未獲房委會事先書面批准，不可飼養狗隻或禽畜。除(i)按「可暫准原則」^{註 2}所容許的狗隻；(ii)視障租戶所養的服務犬；以及(iii)極需狗隻相伴以作精神支柱的租戶外，我們禁止在公共屋邨飼養狗隻。對於未獲准許而飼養狗隻的租戶，我們會不予警告而扣 5 分。

13. 爲保持公共屋邨整潔及其寧靜的居住環境，自 2009 年底起，我們針對違規飼養狗隻實施了一連串的加強措施^{註 3}。依據審計署於 2010 年 3 月發表的《寵物監管報告》，漁農自然護理署已同意把居於公共屋邨的狗主的牌照資料轉交房屋署核對。實施加強管制違規飼養狗隻的措施後，在 2012 年約有 470 個違規飼養狗隻的租戶被扣分，而按「可暫准原則」飼養的狗隻數目則由 2003 年的 13300 隻減至現時的 5500 隻。

人手方面的影響

14. 因執行扣分制而產生的工作量將繼續由屋邨職員吸納，並由特別任務隊增援。

財政和資訊科技方面的影響

15. 預計總開支約 87 萬元，其中包括一筆過 37 萬元資訊科技系統小型改善項目的費用，以提升扣分制的監管機制，以及 50 萬元用以加強宣傳和教育活動。我們將於編製來年財政預算案時申請所需費用。

註 1 措施包括(i)透過房屋資訊台、海報、屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦活動，宣傳反高空擲物的信息；(ii)調配流動數碼閉路電視監察系統、流動監察系統和派遣特別任務隊偵察可疑違例者；以及(iii)在總部層面成立專責隊伍，監督屋邨職員加強巡邏和視察。

註 2 資助房屋小組委員會於 2003 年通過推行一次性的「可暫准原則」安排，容許租戶繼續飼養於 2003 年 8 月 1 日之前已在公共屋邨單位內的小狗，直至該狗隻自然去世。

註 3 加強措施包括對根據可暫准原則爲狗隻牌照續牌的規定作出更嚴厲的規管、在屋邨層面加強職員巡邏和執法行動、在區域層面調派特別任務隊偵察違規飼養狗隻，以及加強宣傳。

公眾反應／公布事宜

16. 針對高空擲物和違規飼養狗隻的措施普遍獲公共屋邨租戶及普羅大眾歡迎，我們會繼續就上述兩方面採取積極措施，並會繼續透過房屋資訊台、屋邨通訊、海報及宣傳單張等渠道進行宣傳教育，加強租戶對扣分制的認識。

提交參考

17. 本文件提交給各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HD3-8/TMP/7-5/13
(屋邨管理處)
發出日期：2013年2月25日

扣分制下的不當行為一覽表

A 類 (扣 3 分)

A1*	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)
A2*	在窗外或露台掛放地拖
A3*	在露台放置滴水花盆或滴水衣物
A4*	抽氣扇滴油

B 類 (扣 5 分)

B1	亂拋垃圾
B2	隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等
B3	未經業主書面同意在出租單位內飼養動物
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺, 弄污公眾地方
B7*	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道, 妨礙清潔工作
B8	在公眾地方煲蠟
B9*	積存污水導致蚊患
B10	在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙
B11*	造成噪音滋擾
B12	在公眾地方非法賭博
B13*	冷氣機滴水

C 類 (扣 7 分)

C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件
C2	在公眾地方吐痰
C3	在公眾地方便溺
C4	在垃圾收集站、樓宇範圍內或其他公眾地方胡亂傾倒或棄置裝修廢料
C5*	不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修
C6*	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備
C7*	損壞雨水/污水管, 引致滲水往下層單位
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫
C9	非法擺賣熟食
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物
C11*	在出租單位內積存大量垃圾或廢物, 產生難聞氣味, 造成衛生滋擾
C12	把出租單位作非法用途

D 類 (扣 15 分)

D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件
----	-------------------

* 已針對這些不當行為訂立警告機制, 初犯者會被書面警告一次。房屋署會對警告無效者在第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為時, 才實行扣分。

截至 2012 年 12 月 31 日被扣分租戶的數目

3-9 分		10-15 分		□ 16 分		總數	
累計	有效	累計	有效	累計	有效	累計	有效
17 050	4 080	1 115	194	57	8	18 222 (約 18 200)	4 282

扣分制概要 (2003 年 8 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日)

不當行為類別		警告 ^{註 1}	扣分個案 ^{註 2}
A1	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)	623	5
A2	在窗外或露台掛放地拖	1 764	1
A3	在露台放置滴水花盆或滴水衣物	544	21
A4	抽氣扇滴油	23	0
B1	亂拋垃圾	-	5 884
B2	隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	22
B3	未經業主書面同意在出租單位內飼養動物	-	2 733
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺, 弄污公眾地方	-	2
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道, 妨礙清潔工作	1 838	18
B8	在公眾地方煲蠟	-	0
B9	積存污水導致蚊患	1	1
B10	在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	7 123
B11	造成噪音滋擾	131	78
B12	在公眾地方非法賭博	-	1 399
B13	冷氣機滴水	327	31

(接下頁)

不當行為類別		警告 ^{註 1}	扣分個案 ^{註 2}
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	879
C2	在公眾地方吐痰	-	1 425
C3	在公眾地方便溺	-	11
C4	在垃圾收集站、樓宇範圍內或其他公眾地方胡亂傾倒或棄置裝修廢料	-	2
C5	不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修	82	40
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	25	3
C7	損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	15	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	-	5
C9	非法擺賣熟食	-	44
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	25
C11	在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾	215	159
C12	把出租單位作非法用途	-	127
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	74
	總數	5 588	20 113 (約 20 100)

註 1： 警告機制適用於 12 項較輕微的不當行為，過往曾兩度簡化，詳情如下：

時期

2003 年 8 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日

2005 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日

2007 年 1 月 1 日至今

警告機制

包含三次警告（一次口頭和兩次書面）

包含兩次警告（一次口頭和一次書面）

僅有一次書面警告

註 2： 所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。