

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

本文件旨在把實施屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）的最新進展和成效告知委員。

背景

2. 繼嚴重急性呼吸系統綜合症（俗稱「沙士」）在香港爆發之後，政府於 2003 年 5 月成立全城清潔策劃小組。該小組宣布一系列改善香港環境清潔衛生的措施。為加強管制在公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）與衛生相關的違規行為，及培養租戶和戶籍內認可住客的公民責任感，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. 隨後的政策改變和檢討均獲得通過（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、SHC 7/2012 號、SHC 14/2013 號和 SHC 10/2014 號文件）。經過多次檢討，扣分制所涵蓋的範圍已擴大至影響環境衛生和屋邨管理的常見不當行為。目前，扣分制涵蓋 28 項不當行為，並按其影響環境衛生或屋邨管理的嚴重程度而分類。總括而言，A 類、B 類、C 類和 D 類不當行為分別扣 3 分、5 分、7 分和 15 分，並針對 12 項較輕微的不當行為訂立警告機制。扣分制下 28 項不當行為一覽表載於**附錄 I**。

4. 在扣分制下，租戶和戶籍內認可住客在其現居屋邨觸犯不當行為，會被扣分。所扣分數的有效期為兩年。除具有很值得體恤的理由外，被扣分戶在分數有效期內不得申請所有類別的自願調遷。凡在兩年內被扣分數累計達 16 分者，房委會可根據《房屋條例》（第 283 章）終止其租約。

檢討

5. 房屋署剛完成對扣分制的檢討，結果撮述於下文各段。

扣分制意見調查

6. 扣分制自 2003 年起實施，此後公共屋邨環境衛生大為改善，因此廣受公屋租戶歡迎和支持。據 2014 年公營房屋住戶綜合統計調查（見 SHC 60/2014 號文件）顯示，大多數（94%）租戶都知悉扣分制，65% 表示罰則合理。被訪者回應中，68% 則認為扣分制有效防止冷氣機滴水；62% 認為有效遏止租戶違反租約。此外，約 66% 認為在屋邨公用地方非法賭博扣 5 分的罰則合理。在屋邨公用地方整體清潔衛生狀況方面，滿意程度高達 75%，對比 2002 年的 46% 及 2003 年的 52%，相較升幅顯著。

整體執行成效

7. 扣分制自 2003 年 8 月實施以來，直至 2014 年 12 月底為止，共錄得扣分個案 25 042 宗，涉及 22 423 戶（見附錄 II），其中 1 505 戶（6.7%）累計被扣 10 分或以上。

8. 在 25 042 宗扣分個案當中，20 432 宗（81.6%）的分數已屆期滿，其餘 4 610 宗（18.4%）的分數仍然有效（見附錄 II）。累計被扣 16 分或以上者有 70 戶，其中三戶自願交還公屋單位。房屋署發出《遷出通知書》54 份，而基於特殊理由暫緩發出《遷出通知書》的個案有 13 宗。

數字下降的不當行為

9. 關乎屋邨管理的不當行為，包括未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物和在公眾地方非法賭博，自 2009 年以來數字趨跌，前者於 2009 年錄得約 680 宗，到 2014 年下跌至約 570 宗；後者於 2009 年錄得 460 宗，到 2014 年下跌至 250 宗。至於把出租單位作非法用途的不當行為，由 2009 年至 2013 年曾一度趨升，於 2009 年錄得約 20 宗，到 2013 年上升至 90 宗；不過，於 2014 年又銳跌至 20 宗。這些不當行為的減少，原因在於房屋署加強執法行動，達到警惕作用，再加上多年來廣泛宣傳和教育推廣，居民對公民責任的意識愈來愈強。

數字上升的不當行為

10. 在公眾地方亂拋垃圾的不當行為，扣分個案有所增加，從 2013 年的 130 宗增至 2014 年的 140 宗。高空拋擲可造成危險或人身傷害物件的扣分個案於 2013 年錄得 9 宗，到 2014 年增至 15 宗。這些數字顯示，房屋署除了藉廣泛宣傳和推廣加強居民對公民責任的意識之外，也堅決盡力打擊這些不當行為。

三項最常見的不當行為

11. 由 2014 年 1 月至 12 月期間，約 2 500 名觸犯不當行為者在扣分制下被扣分，涉及約 2 220 戶。在各項不當行為扣分個案當中，涉及違例吸煙者約 1 300 宗，屬最常見不當行為，其他最常見不當行為包括未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物（570 宗），以及高空擲物（170 宗）。由於這三類不當行為在扣分個案當中所佔比例較大，在損害環境衛生和涉及公眾安全方面有較大影響，會引起公眾關注，因此，下文將進一步闡述房屋署在這三個範疇上的行動。

違例吸煙

12. 在 2006 年，於公共屋邨吸煙已被納入扣分制的不當行為（見 SHC 62/2005 號文件），其適用範圍經三度修訂後被擴大，從公共升降機擴展至住宅大廈內的公用地方，繼而於 2007 年擴展至屋邨所有公用地方。凡在公共屋邨法定禁止吸煙區（下稱「禁煙區」）^{註 1}內吸煙的租戶，一律不予警告，即時扣分。

13. 2009 年 9 月 1 日，《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第 600 章）通過之後，凡在禁煙區內吸煙或攜帶燃着的香煙、雪茄或煙斗者，一律會被發予《定額罰款通知書》。租戶被發現在其現居公共屋邨禁煙區內吸煙，一律會被扣 5 分並同時被發予《定額罰款通知書》；在屋邨內其他非指定為禁煙區的露天地方吸煙，則僅會被扣分。由 2009 年 9 月至 2014 年 12 月期間，我們除對在屋邨公用地方吸煙的 6 410 個租戶扣分之外，亦發出 1 672 張《定額罰款通知書》予在禁煙區吸煙的違例者。

管制養狗

14. 公共屋邨人口稠密，違規養狗會影響環境衛生，會對租戶造成滋擾。因此，租約訂明，凡未經房委會事先書面批准，不得飼養狗隻或禽畜。除 (i) 按「可暫准原則」^{註 2}所容許的狗隻；(ii) 視障／聽障租戶所養的服務犬；以及 (iii) 極需以狗為伴作精神支柱的租戶外，公共屋邨一律禁止養狗。我們一旦發現未經准許而養狗的租戶，便會不予警告而扣五分。

註 1 法定禁止吸煙區所涵蓋的場地甚廣，包括指定公共運輸交匯處、所有室內工作間和室內公眾場所，例如公共升降機、升降機大堂、自動電梯等。室內指所涉及地方有天花板或上蓋，或者有充當天花板或上蓋的封蓋，圍封程度至少達四側總面積的 50%。

註 2 2003 年，資助房屋小組委員會通過推行一次性的「可暫准原則」安排，容許租戶繼續飼養於 2003 年 8 月 1 日之前已在公屋單位內的小狗，直至該狗隻自然去世為止（見 SHC 35/2003 號文件）。

15. 自 2009 年底以來，我們針對違規養狗實行一連串加強措施^{註 3}，以保持公共屋邨居住環境清潔和寧靜。其後，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已事先簽署書面同意的公共屋邨狗主的牌照資料轉交房屋署核對。這些有用的資料進一步加強管制公共屋邨違規養狗的機制。自加強措施實施後，2014 年約有 570 個租戶因違規養狗而被扣分，而按「可暫准原則」容許養狗的數目已於 2003 年的約有 13 300 隻，減至 2014 年 12 月底的約有 4 200 隻。對於公共屋邨違規養狗，我們會繼續致力執法和宣傳兩方面的工作。

高空擲物

16. 「高空擲物」這缺德行為對途人構成潛在危險。我們自 2003 年起把「高空擲物」訂為扣分制不當行為，對違規者扣 7 分，以收阻嚇作用。由於高空擲物所造成的滋擾／危險程度不一，自 2006 年 1 月起，我們會視乎所觸犯不當行為的嚴重程度而對違規租戶扣 7 分或 15 分。在加強措施下，若只涉及有損環境衛生者，會被扣 7 分；倘可能造成輕度危險或人身傷受害者，則會被扣 15 分。至於高空擲物造成嚴重危險或人身傷害的違法行為，房委會會引用《房屋條例》第 19(1)(b)條的規定即時終止該戶的租約。

17. 為有效打擊這類不當行為，我們自 2009 年起採取積極措施^{註 4}。在 2014 年，觸犯這不當行為而被扣 7 分和 15 分的干犯者分別有 155 名和 15 名，當中有 94 名干犯者被檢控。由 2009 年至 2014 年間，房屋署已對 1 069 名觸犯這不當行為的干犯租戶扣分，我們亦對他們同時採取檢控行動，當中約 500 宗個案被定罪。我們會繼續透過扣分制及檢控行動打擊這類不當行為，並加強教育和宣傳工作以為租戶提供安全的環境。

人手方面的影響

18. 執行扣分制所產生的工作量，將繼續以現有屋邨職員吸納，並以特別任務隊增援。

註 3 加強措施包括對根據「可暫准原則」為狗隻牌照續期的規定作出更嚴格的規管、在屋邨層面加強職員巡邏和執法行動、在區域層面加強巡邏和偵察違規養狗，以及加強宣傳。

註 4 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，宣傳反高空擲物的訊息；(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) 在區域層面派遣屋邨職員加緊巡邏和視察。

財政和資訊科技方面的影響

19. 是次檢討對財政及資訊科技方面沒有影響。至於加強宣傳和教育活動所需開支總額 50 萬元，將被納入 2015/16 年度建議預算中。

公眾反應／公布事宜

20. 扣分制備受公屋租戶和普羅大眾歡迎，尤其是針對在屋邨非指定公共地方吸煙、違規養狗和高空擲物的措施。我們會繼續在這三個範疇採取積極措施遏止此等不當行為，並會繼續透過房屋資訊台、屋邨通訊、海報、宣傳單張等途徑進行宣傳教育，加強租戶對扣分制的認識。

提交參考

21. 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：HD 3-3/TMP/1-55/2
(屋邨管理處)
發出日期：2015 年 4 月 9 日

扣分制不當行為一覽表

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*	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件
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	未經業主書面同意而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	在屋邨公用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 2014 年 12 月 31 日被扣分租戶的數目

3-9 分		10-15 分		≥ 16 分 ^{註 1}		總數	
累計	有效	累計	有效	累計	有效	累計	有效
20 918	4 392	1 435	215	70	3	22 423 (約 22 400)	4 610

扣分制概要 (2003 年 8 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日)

不當行為類別		警告 ^{註 2}	扣分個案 ^{註 3}
A1	在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外)	698	14
A2	在窗外或露台掛放地拖	1 767	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	564	30
A4	抽氣扇滴油	24	0
B1	亂拋垃圾	-	6 153
B2	隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	30
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	3 910
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	1 871	30
B8	在公眾地方煲蠟	-	0
B9	積存污水導致蚊患	1	1
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	9 417
B11	造成噪音滋擾	142	87
B12	在公眾地方非法賭博	-	1 959
B13	冷氣機滴水	440	67

註 1 自 2003 年實施扣分制以來, 房委會共發出 54 份《遷出通知書》, 其中 3 份在 2014 年發出。

註 2 警告機制適用於 12 項較次要的不當行為, 過往曾兩度簡化, 詳情如下:

時間

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 3 所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。

不當行為類別		警告 ^{註 2}	扣分個案 ^{註 3}
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	1 198
C2	在公眾地方吐痰	-	1 444
C3	在公眾地方便溺	-	13
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	-	4
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	118	65
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	26	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	-	8
C9	非法擺賣熟食	-	48
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	-	38
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	232	181
C12	把出租單位作非法用途	-	239
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	98
總數		5 898	25 042

註 2 警告機制適用於 12 項較次要的不當行為，過往曾兩度簡化，詳情如下：

時間

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 3 所扣分數於兩年有效期屆滿後註銷。