

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. 2003年5月，政務司司長率領全城清潔策劃小組公布了一系列改善本港環境清潔衛生的措施，以回應香港爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（俗稱「沙士」）。為加強管制公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）與衛生相關的違規行為，以及促進租戶和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，分別見於SHC35/2003號、SHC68/2004號、SHC62/2005號、SHC55/2006號、SHC6/2007號、SHC47/2007號、SHC45/2008號、SHC70/2009號、SHC12/2011號、SHC7/2012號、SHC14/2013號、SHC10/2014號、SHC19/2015號和SHC25/2016號文件。目前，扣分制所涵蓋的範圍已擴大至28項影響環境衛生和屋邨管理的常見不當行為，並按28項不當行為影響環境衛生或屋邨管理的嚴重程度而分為A類、B類、C類和D類，並分別扣3分、5分、7分和15分。為鼓勵違規租戶及早糾正不良習慣，我們就12項較輕微的不當行為設立了警告機制，對初犯者會作書面警告；對重犯同一項不當行為者，便會扣分。扣分制下28項不當行為一覽表載於**附件 I**。

4. 根據扣分制，租戶／暫准租用證持有人和戶籍內認可住客，凡在其現居屋邨／中轉房屋觸犯不當行為，一律可被扣分。所扣分數有效為期兩年。除具很值得體恤的理由外，被扣分的住戶在分數有效期內不得申請任何類別的自願調遷。凡在兩年內累計有效分數達16分的住戶，會被發出《遷出通知書》，終止該戶的租約／暫准租用證。猶如其他租約行動，受影響的租戶／暫准租用證持有人可就《遷出通知書》向上訴委員會（房屋）提出上訴，上訴委員會（房屋）會按個別情況審議每宗個案。

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. 自 2003 年扣分制實施以來，公共屋邨的環境衛生大為改善，深受好評，廣受公眾支持。根據 2016 年公營房屋住戶綜合統計調查（見 SHC61/2016 號文件），絕大多數（94%）租戶都知悉扣分制，其中 76% 認為扣分制有助改善邨內的清潔衛生狀況。罰則方面，72% 認為合理。大多數受訪者認為，實施扣分制能有效防止租戶高空擲物（55%）及阻止租戶在單位內違規養狗（54%）。總括而言，在屋邨公用地方整體清潔衛生狀況的滿意程度達 70%，對比 2002 年和 2003 年實施扣分制之前的 46% 和 52%，均有所上升。

整體執行成效

7. 自 2003 年 8 月實施扣分制以來，直至 2016 年 12 月底為止，總共錄得扣分個案 29722 宗，涉及 26164 戶（見**附件 II**），其中 1843 戶（7%）累計被扣 10 分或以上。

8. 在 29722 宗扣分個案中，25370 宗（85.4%）的分數已屆期滿，其餘 4352 宗（14.6%）的分數仍然有效（見**附件 II**）。累計扣滿 16 分或以上者有 78 戶，其中三戶自願交還公屋單位，獲發《遷出通知書》的有 61 戶，而基於特殊理由暫緩發出《遷出通知書》的個案則有 14 宗。

有警告機制的較輕微不當行為

9. 在 2016 年，就 12 項較輕微不當行為而發出的警告信總數，由去年的 504 封減至 317 封。在 317 份發出的書面警告中，96 個租戶沒有注重該等書面警告而重犯，即是佔 30.3% 為重犯個案。這些在 2016 年發出的警告信中，有約 75%（317 封中的 239 封）集中於三類不當行為。最高數目的警告信是為 B13 項「冷氣機滴水」（137 宗）而發出，其次是 A1 項「在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）」（60 宗）和 C5 項「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」（42 宗）。在這 239 宗最多書面警告的首三類個案中，有 63 個租戶被扣分，反映重犯個案為 26%。換言之，大多數住戶（74%）在觸犯較輕微不當行為而收到警告後，已避免重犯，亦展示在扣分制警告機制下，有效向租戶推行公民教育。

沒有警告機制的較嚴重不當行為

10. 對於警告機制並不適用的 16 項較嚴重不當行為，整體扣分個案從 2015 年的 2374 宗減少至 2016 年的 2131 宗（減幅為 10%）。不過，當與 2015 及 2016 年的數字作比較時，B2 項「隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等」及 C3 項「在公眾地方便溺」兩項不當行為卻錄得增幅分別由三宗增至九宗及由一宗增至六宗。雖然這些個案只佔少數，但增幅顯示租戶期望擁有清潔衛生的居住環境，並促使他們合力舉報這些不當行為。

11. 另一方面，另外兩項不當行為的數字，即 C12 項「把出租單位作非法用途」及 D1 項「高空拋擲可能造成危險或人身傷害的物件」兩項不當行為的數字與去年比較，分別由 30 宗降至 11 宗及由 20 宗降至 10 宗，有明顯下跌。這歸因於房屋署堅決打擊濫用公屋及維持優質管理。

12. 至於其餘 12 項沒有警告機制的的不當行為，與去年比較，個案數字並無重大變化。當中，關於 B10 項「在屋邨公用地方吸煙」和 B3 項「未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物」的扣分個案仍然是租戶最常觸犯的不當行為，分別涉及 1041 宗及 552 宗個案。這兩項最普遍的不當行為佔 2016 年扣分個案中一個高的比例（接近 75%）。此外，「高空拋擲破壞環境衛生的物件」繼續是其中一項最常犯的不當行為，其發生會有損居住環境及危及公眾安全，受到當區居民和管理人員極度關注。鑒於上述三項不當行為對環境衛生和公眾安全造成的損害較大，下文將闡述房屋署在這三個範疇上的相應行動。

違例吸煙

13. 在 2006 年，於公共屋邨吸煙已被納入扣分制的不當行為，見 SHC62/2005 號文件。這項不當行為的適用範圍經三度修訂，由公共升降機擴展至住宅大廈內的公用地方，與及繼而於 2007 年擴展至屋邨所有公用地方都適用。

14. 2009 年 9 月 1 日，《定額罰款（吸煙罪行）條例》通過後，凡在法定禁止吸煙區（下稱「法定禁煙區」）^{註1}內吸煙或攜帶燃着的香煙、雪茄或煙斗者，一律會被發出《定額罰款通知書》。租戶倘被發現在其現居公共屋邨法定禁煙區內吸煙會被扣 5 分，並同時被發出《定額罰款通知書》；然而租戶若被發現在屋邨內其他非指定為法定禁煙區的露天地方吸煙，則僅會被扣分。在 2009 年 9 月至 2016 年 12 月期間，我們除對在屋邨公用地方吸煙的 8610 個租戶扣分外，還向在法定禁煙區吸煙的

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%。

違例者發出 2446 張《定額罰款通知書》。扣分制有助遏阻於屋邨露天公用地方違例吸煙。

管制養狗

15. 公共屋邨人口稠密，養狗可能會影響環境衛生及對租戶造成滋擾。因此，租約訂明，凡未經香港房屋委員會(下稱「房委會」)事先書面批准，不得飼養狗隻或禽畜。除了(i)按「可暫准原則」^{註2}所容許的狗隻和(ii)服務犬之外，公共屋邨一律禁止養狗。服務犬包括視障租戶所養的引路犬，以及有強烈特殊需要以狗為伴作精神支柱的租戶所養的伴侶犬。在扣分制下，租戶被發現未經准許而養狗，便會不予警告而被扣 5 分。

16. 自 2009 年底以來，我們已實施一連串加強針對違規養狗的措施^{註3}，以保持公共屋邨居住環境雅潔和寧靜。此外，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)同意在居於公共屋邨狗主提交牌照申請時，在獲得其書面允許下，把狗主申領牌照的資料數據轉交房屋署作核對。這些有用的資料進一步利便在公共屋邨推行管制違規養狗的機制。由於我們致力打擊違規養狗，因這項不當行為而被扣分的個案由 2015 年的 602 宗減至 2016 年的 552 宗，而按「可暫准原則」容許飼養的狗隻數目，亦已由 2003 年約 13300 隻減至 2016 年 12 月底約 1600 隻。為改善管制養狗的機制，我們已加強資訊科技系統，以方便系統監察和適時覆核個案。

17. 最近，由愛護動物人士組成的一些寵物關注團體^{註4}，積極要求房屋署放寬對在公共屋邨養狗的限制。這些團體認為養狗既是社會趨勢，也是社會人士的期望。在扣分制下，對養狗採取管制行動會剝奪公屋居民與狗為伴的樂趣，因此要求房委會考慮公眾的意見，重新審視該項政策。

18. 為回應公眾的關注，我們在 2016 年向公屋居民和屋邨管理諮詢委員會(下稱「邨管諮委會」)委員進行意見調查，以了解公眾對於在公共屋邨養狗的最新意見。調查結果顯示，約 70% 公屋居民反對放寬現行養狗政策，當中大多數居民(85%)擔心狗隻會弄污公眾地方，造成環境滋擾和衛生問題。而 155 個邨管諮委會的意見亦反映了相近的觀點，僅

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)。

註3 加強措施包括(i)對於獲准養狗的個案在續領狗牌時實施更嚴格的規管；(ii)收緊管制以醫療理由而飼養伴侶犬；(iii)實行監察措施，包括使用狗隻小型追蹤掃描器、加強巡邏和偵察違規養狗；以及(iv)透過房屋資訊台、電台廣播和海報加強宣傳。

註4 這些關注團體包括漁農自然護理署的動物福利諮詢小組、STOP! 拯救香港貓狗、動物友善房屋政策大聯盟、爭取公屋居屋合法飼養狗隻和香港愛護動物協會等。

1%支持放寬扣分制下現行的養狗政策。總括而言，調查結果反映公屋租戶期望保持屋邨居住環境雅潔、寧靜和衛生，亦提供了有力的理據支持房委會維持現行養狗政策的立場。

高空擲物

19. 高空擲物是缺德的行為，對途人構成危險。我們自 2003 年起把「高空拋擲影響破壞環境衛生」訂為扣分制下的不當行為，違規者會按擲下物件造成的後果之嚴重程度被扣不同分數或被終止租約。拋擲物件有損環境衛生者扣 7 分，造成輕度危險或人身傷害者扣 15 分。至於高空擲物造成嚴重危險或人身傷害者，房委會會引用《房屋條例》第 19(1)(b)條即時終止該住戶的租約。

20. 為有效打擊這類不當行為，我們自 2009 年起採取三管齊下的措施^{註 5}。自 2009 年至 2016 年，房屋署對 1342 個觸犯該不當行為的違規者扣分，並提出檢控，當中有 635 人被定罪。藉得一提的是，自從 2010 年起實施三管齊下的措施後，有關於高空擲物個案持續下降，扣分個案在 2010 年有 210 宗，而 2016 年則只有 127 宗。這類不當行為個案有所減少歸因於居民的公民責任感日漸提高、多年來廣泛宣傳和教育推廣，以及房屋署的加強執法已發揮了阻嚇作用。

人手方面的影響

21. 執行扣分制所產生的工作量，將繼續以現有屋邨人手吸納，並以特別任務隊支援。

財政和資訊科技方面的影響

22. 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的 50 萬元開支總額，將納入 2017/18 年度的核准預算中。

公眾反應／公布事宜

23. 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用地方吸煙、違規養狗和高空擲物之不當行為的措施。我們會繼續採取積極措施遏止這些不當行為，並會繼續透過房屋資訊台、電台廣播、

註 5 該等措施包括(i)透過房屋資訊台、海報、屋邨管理諮詢委員會伙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、流動監察系統和特別任務隊偵察可疑違規者；以及(iii)在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察。

屋邨通訊、海報及宣傳單張等途徑進行宣傳教育，加強租戶對扣分制的認識。

備悉

24. 本文件提交給各委員參閱。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
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：2017年3月24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, 對初犯者會作書面警告一次; 對警告無效者在第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為之時, 才會實行扣分。

截至 2016 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
24321	4131	1765	220	78	1	26164 (約 26200)	4352

扣分制概要 (2003 年 8 月 1 日至 2016 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)	806	36
A2	在窗外或露台掛放地拖	1770	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	645	41
A4	抽氣扇滴油	25	0
B1	亂拋垃圾	-	6451
B2	隨地棄置垃圾,如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	42
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	5064
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺,弄污公眾地方	-	3
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道,妨礙清潔工作	1921	44
B8	在公眾地方煲蠟	-	0
B9	積存污水導致蚊患	2	1

註1 自 2003 年實施扣分制以來,房委會共發出 61 份《遷出通知書》,其中 3 份在 2016 年發出。

註2 警告機制適用於 12 項較輕微不當行為,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之後註銷。

不當行為類別		警告 ^{註 2}	扣分個案 ^{註 3}
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙	-	11 617
B11	造成噪音滋擾	155	101
B12	在公眾地方非法賭博	-	2 454
B13	冷氣機滴水	918	110
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	-	1 441
C2	在公眾地方吐痰	-	1 463
C3	在公眾地方便溺	-	20
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	-	6
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	179	111
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備	29	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	-	41
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	254	206
C12	把出租單位作非法用途	-	280
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	128
總數		6 719	29 722

註 2 警告機制適用於 12 項較輕微不當行為，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之後註銷。