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. 在 2003 年 5 月，香港爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（俗稱「沙士」），政府遂成立由政務司司長率領的全城清潔策劃小組。該小組公布了一系列改善環境清潔衞生的措施。為加強管制在公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）與衞生相關的違規行為，以及培養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 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、SHC 10/2014 號和 SHC 19/2015 號文件。目前，扣分制所涵蓋的範圍已擴大至影響環境衞生和屋邨管理的常見不當行為。扣分制涵蓋 28 項不當行為，並按其影響環境衞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。為鼓勵住戶及早糾正其不良習慣，我們就 12 項較輕微的不當行為設立了警告制度（一次書面警告）。扣分制下 28 項不當行為一覽表載於**附錄 I**。

4. 扣分制適用於租戶／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。所扣分數的有效期為兩年。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所有類別的自願調遷。凡在兩年內累計有效分數達 16 分者，房屋委員會（下稱「房委會」）會發出遷出通知書，終止該戶的租約／暫准租用證。

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，公共屋邨的環境衞生大為改善，廣受公屋租戶歡迎和支持。據 2015 年公營房屋住戶綜合統計調查（見 SHC 55/2015 號文件）顯示，大多數（93%）租戶都知悉扣分制，約 76%認為扣分制有助改善邨內的清潔衞生狀況，70%表示扣分罰則和終止租約的阻嚇措施合理。在被訪者當中，約 57%認為實施扣分制能有效防止租戶高空擲物，約 62%認為在屋邨公用地方非法賭博的扣分罰則合理。總括而言，在屋邨公用地方整體清潔衞生方面滿意程度達 74%，對比 2002 年的 46%和 2003 年的 52%，均有顯著的上升。

整體執行成效

7. 自 2003 年 8 月扣分制實施以來，直至 2015 年 12 月底為止，總共錄得扣分個案 27 495 宗，涉及 24 408 戶（見**附錄 II**），其中 1 680戶（6.9%）累計被扣 10 分或以上。

8. 在 27 495 宗扣分個案當中，22 774 宗（82.8%）的分數已屆期滿，其餘 4 721 宗（17.2%）的分數仍然有效（見**附錄 II**）。累計扣滿 16分或以上者有 74 戶，當中自願交還公屋單位有三戶，獲發《遷出通知書》的有 58 戶，基於特殊理由而暫緩發出《遷出通知書》的個案有 13 宗。

有警告機制的不當行為

9. 警告機制適用於 12 項較輕微的不當行為。我們在 2015 年發出書面警告 504 份，並對 79 個沒有在書面警告所訂定之寬限期內糾正不當行為的租戶扣分。換言之，租戶經警告之後仍沒有改過的重犯個案為 15.7%。這數據遠低於 2010 年至 2014 年間所錄得的最低重犯個案比率 32.5%及最高的 41%。重犯個案比率大幅下跌，顯示扣分制對這些不當行為具阻嚇作用。

10. 在 12 項較輕微不當行為當中，B13「冷氣機滴水」和 A1「在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）」兩項均有銳升趨勢。就 B13 項「冷氣機滴水」的不當行為而言，2010 年發出警告信 40 封，扣分個案 6 宗，到了 2015 年，發出警告信飆升至 341 封，扣分個案也上升至 18 宗。而在 2015 年所發出 341 份書面警告當中，僅 18 個租戶被扣分，充份顯示加強宣傳此扣分項目發揮一定阻嚇和教育作用。至於 A1 項「在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）」的不當行為，在 2010 年共發出 23 封警告信，並無扣分個案，到了 2015 年，發出警告信的數字上升至 48 封，

扣分個案也上升至 15 宗。這些不當行為數字的增加，反映房屋署致力於加強打擊不當行為的成效，以回應租戶對改善居住環境衞生的訴求。

11. 在其餘 10 項訂立警告機制的較輕微不當行為中，在 2010 年共錄得 63 宗扣分個案，到了 2015 年同類數字下跌至 46 宗。上述不當行為減少，相信是租戶對公民責任的意識有所提升所致。

無警告機制的不當行為

12. 至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 2014 年的 2 477 宗減少至 2015 年的 2 374 宗。不過，B1「亂拋垃圾」、B3「未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物」及 B12「在公眾地方非法賭博」這三項不當行為個案就有所趨升。在 2014 年錄得的扣分個案分別為：B1「亂拋垃圾」140 宗、B3「未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物」569 宗及 B12「在公眾地方非法賭博」246 宗；到了 2015 年，這三項不當行為的扣分個案均有所上升，分別錄得 161 宗、602宗及262宗。這些數字顯示，房屋署除了藉廣泛宣傳和教育，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。

13. 由 2015 年 1 月至 12 月間，觸犯這 16 項無警告機制的不當行為而被扣分的違規者約 2370 名。在這些扣分個案當中，涉及違例吸煙者有 1 159 宗，屬於最常見的不當行為，其他主要常見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（602 宗）及在公眾地方非法賭博（262 宗）。上述三類不當行為在扣分個案中所佔比例較大，在損害環境衞生和造成滋擾方面影響亦較廣，亦會引起公眾關注，因此，下文將進一步闡述房屋署在這三方面的行動。

違例吸煙

14. 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擴大，先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。

15. 2009 年 9 月 1 月，《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第 600 章）通過之後，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，一律會被扣 5 分，並同時被發出《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。2009年 9 月至 2015 年 12 月間，我們除對在屋邨公用

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%。

地方吸煙的 7 569個租戶扣分之外，還向在法定禁煙區吸煙的違例者發出 1 994 張《定額罰款通知書》。

管制養狗

16. 公共屋邨人口稠密，違規養狗影響環境衞生，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。除了(i)按「可暫准原則」[註2]所容許的狗隻；(ii)視障／聽障租戶所養的引路犬；以及(iii)極需以狗為伴作精神支柱的租戶所養的伴侶犬之外，公共屋邨一律禁止養狗。我們一旦發現租戶未經准許而養狗，便會不予警告而扣 5 分。

17. 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雅潔和寧靜。此外，漁農自然護理署已同意把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利便推行管制公共屋邨違規養狗的機制。自加強措施實行之後，因違規養狗而被扣分的租戶，在 2014 年有 569 個，而2015年則有 602 個。此外，按「可暫准原則」容許養狗的數目，已由 2003 年約 13 300 隻減至 2015年 12 月底約為 2 200 隻。

非法賭博

18. 在公眾地方非法賭博，對居住環境和公共秩序均產生不良影響，引起當區居民和管理人員極度關切。為了遏止公眾地方出現這種不恰當的活動，自 2007 年 10 月起，「在公眾地方非法賭博」這項不當行為已被納入扣分制。公屋居民在所住公共屋邨非法賭博而被定罪，將被扣5分。為了有效地打擊這種不當行為，我們已實行加強措施，例如加強保安服務、安裝閉路電視監控系統，以及借助警方根據《賭博條例》作出逮捕。2007年至 2015 年間，觸犯這項不當行為而被扣分的違規者約為 2 200 名。我們將繼續與當區警署保持緊密聯繫，監察情況。

人手方面的影響

19. 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 加強措施包括對根據「可暫准原則」為狗隻牌照續期的規定及對須以狗為伴飼養伴侶犬的租戶之特別批准作出更嚴格的規管，申請飼養伴侶犬需要作定期醫療覆檢；使用狗隻小型追踪掃描器以作監察；加強巡邏和偵察違規養狗；以及透過房屋資訊台、電台廣播、海報加強宣傳。

財政和資訊科技方面的影響

20. 2016/17 年度所需開支總額預算約為 100 萬元，預算包括用以改善扣分制管制養狗機制，提升電腦系統的一筆過開支約 50 萬元，另外 50萬元為加強宣傳和教育活動的開支。所需撥款將由 2016/17 年度財政預算中吸納。

公眾反應／公布事宜

21. 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、違規養狗和非法賭博之不當行為的措施。我們會繼續在這三個範疇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、屋邨通訊、海報、宣傳單張等途徑進行宣傳教育，增強租戶對扣分制的認識。

提交參考

22. 本文件提交給各委員參考。

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 ： 2016 年 5 月 26 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	高空拋擲破壞環境衞生的物件
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衞生設備
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，造成衞生滋擾
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 2015 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
22 728	4 497	1 606	221	74	3	24 408 （約 24 400）	4 721

扣分制概要（2003 年 8 月 1 日至 2015 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）	746	29
A2	在窗外或露台掛放地拖	1 768	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	615	37
A4	抽氣扇滴油	25	0
B1	亂拋垃圾	-	6 314
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	-	33
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	-	4 512
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	1 899	36
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	-	10 576
B11	造成噪音滋擾	143	90
B12	在公眾地方非法賭博	-	2 221
B13	冷氣機滴水	781	85

註1　自 2003 年實施扣分制以來，房委會共發出 58 份遷出通知書，其中 3 份在 2015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	警告機制
2003 年 8 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日	包含三次警告（一次口頭和兩次書面）
2005 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日	包含兩次警告（一次口頭和一次書面）
2007 年 1 月 1 日至今	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]
C1	高空拋擲破壞環境衞生的物件	-	1 324
C2	在公眾地方吐痰	-	1 451
C3	在公眾地方便溺	-	14
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	-	5
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	137	80
C6	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衞生設備	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	-	39
C11	在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衞生滋擾	246	196
C12	把出租單位作非法用途	-	269
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	-	118
	總數	**6 402**	**27 495**

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	警告機制
2003 年 8 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日	包含三次警告（一次口頭和兩次書面）
2005 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日	包含兩次警告（一次口頭和一次書面）
2007 年 1 月 1 日至今	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。