

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

屋邨管理扣分制的實施情況

目的

本文件旨在告知委員在公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）實施屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」）的最新進展，以及准許公共屋邨租戶作為寄養家庭飼養導盲幼犬試驗計劃的結果。

背景

2. 2003年5月，政府成立的全城清潔策劃小組^{註1}公布了一系列措施，以提升環境衛生及清潔水平。為加強管制公共屋邨^{註2}內與衛生相關的違規行為，以及促進租戶^{註3}的公民責任感，資助房屋小組委員會於2003年8月通過就19項常見的不當行為實施扣分制（見SHC 17/2003號文件）。

3. 經過多年，扣分制所涵蓋的範圍已擴大至28項影響環境衛生及屋邨管理的常見不當行為^{註4}。現時扣分制涵蓋28項不當行為，按其影響環境衛生或屋邨管理的嚴重程度分類。簡而言之分為A、B、C和D類，分別扣三分、五分、七分和15分，及就12項較輕微的不當行為設立了警告機制。扣分制下28項不當行為一覽表載於**附錄 I**。

註1 因應香港爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（俗稱「沙士」）。

註2 公共屋邨包括中轉房屋。

註3 租戶包括公共屋邨租戶、中轉房屋暫准租用證持有人及戶籍內認可住客。

註4 隨後有關扣分制的政策改變和檢討，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、SHC 10/2014號、SHC 19/2015號、SHC 25/2016號、SHC 21/2017號、SHC 28/2018號、SHC 21/2019號和SHC 21/2020號文件。

4. 在扣分制下，租戶在其居住的屋邨觸犯不當行為，會被扣分，所扣分數的有效期為兩年。除具很值得體恤的理由外，扣分戶在分數有效期內不得申請所有類別的自願調遷。當租戶在兩年內累計有效分數達16分，會被發出《遷出通知書》，終止該戶的租約／暫准租用證。猶如其他租約管制行動，受影響的租戶可就《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。

最新進展

5. 有關扣分制於2020年1月至2021年6月的執行情況撮述於下文各段。

整體執行成效

6. 自2003年8月實施扣分制至2021年6月底為止，總共錄得扣分個案39 594宗，涉及33 922戶（見**附錄 II**），其中2 534戶（7%）累計被扣10分或以上。

7. 在33 922個扣分戶中，3 189戶（9%）的分數仍然有效。累計被扣滿16分或以上者有113戶，當中55戶的單位已被收回，另有一戶正待安排收回單位，33戶的「遷出通知書」被上訴委員會（房屋）取消，餘下24戶因體恤或其他特殊理由獲酌情處理。

警告機制

8. 在扣分制下的28項不當行為中，香港房屋委員會（下稱「房委會」）就12項較輕微的不當行為設立了警告機制。初犯者會被書面警告一次，之後若再觸犯同一項不當行為，會被扣分。發出書面警告的總數由2019年的246宗增至2020年的380宗，而2021年上半年則有105宗。該12項較輕微的不當行為中，A1項「在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外）」、B7項「棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作」及B13項「冷氣機滴水」佔書面警告總數的87%。

扣分個案

9. 在扣分個案方面，總數由2019年的2 471宗減至2020年的1 522宗，而2021年上半年為815宗。當中警告機制並不適用的16項較嚴重的不當行為，數目由2019年的2 373宗減至2020年的1 374宗，而2021年上半年則為755宗。在2020年1月至2021年上半年，B10項「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙」、B1項「亂拋垃圾」、C1和D1項「高空拋擲破壞環境衛生的物件」和「高空拋擲可造成危險或人身傷害的

物件」，及 B12 項「在公眾地方非法賭博」是最常見的不當行為，較受公眾關注，以及對環境衛生和公眾安全方面有嚴重的不良影響。詳情將在下文第 10 至 16 段闡述。

違例吸煙

10. 自 2006 年起在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）。這項不當行為的適用範圍經修訂後，由最初只限於公共升降機，至 2007 年 1 月擴展至住宅大廈內的公共地方，繼而在 2007 年 4 月再涵蓋至屋邨所有公共地方。

11. 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 5}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》。租戶如被發現在其現居公共屋邨法定禁煙區內吸煙或攜帶燃着的香煙，會被扣五分並同時獲發《定額罰款通知書》；在其他非指定為法定禁煙區的屋邨公共地方吸煙，則會被扣分。在 2009 年 9 月至 2021 年 6 月期間，合共有 13 522 名在屋邨公共地方吸煙的租戶被扣分。此外，我們在法定禁煙區向違例吸煙者發出合共 3 790 張《定額罰款通知書》。扣分個案由 2019 年的 1 211 宗減至 2020 年的 785 宗，而今年上半年的個案有 408 宗。

亂拋垃圾

12. 房委會一向重視公共屋邨的清潔衛生情況，並在 2019 冠狀病毒病疫情期間進行密集式的清潔工作。我們亦調派特別任務隊與屋邨職員一同加強執行扣分制。在持續加強措施下，亂拋垃圾的扣分個案由 2019 年的 313 宗減至 2020 年 162 宗，今年上半年則有 97 宗。按《定額罰款（公眾地方潔淨及阻礙）條例》（第 570 章）發出的《定額罰款通知書》亦由 2019 年的 722 宗，減至 2020 年的 318 宗，於今年上半年則為 172 宗。

高空擲物

13. 「高空擲物」這缺德行為對途人構成潛在危險。自 2003 年起「高空擲物」已被訂為扣分制下的不當行為，對違規者扣七分，以收阻嚇作用。鑑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七分或 15 分。在此加強措施下，若只涉及有損環境衛生的個案，會被扣七分；倘可能造成危險或人身傷害的個案，則會被扣 15 分。至於高空擲物造成嚴重危險或

註 5 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，圍封程度至少達各邊總面積的 50%。

人身傷害的個案，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／暫准租用證。2019 年 10 月曾發生兩宗高空拋擲可造成危險或人身傷害物件的個案，房委會不僅向有關租戶發出《遷出通知書》終止其租約，並將個案交由警方跟進。涉事的兩個單位其後被收回，當中一宗個案的被告更於 2020 年被判囚兩個月。

14. C1 及 D1 項扣分個案由 2019 年的 151 宗減至 2020 年的 132 宗，今年上半年則有 81 宗；同期亦分別有 73 宗及 39 宗被提出檢控的個案。為有效打擊此不當行為，我們會繼續採取積極管理、監察和宣傳措施^{註 6}。

在公眾地方非法賭博

15. 由於在公眾地方非法賭博會對屋邨環境和公共秩序造成不良影響，當區居民和屋邨管理人員極度關注。為加強管制公共屋邨公眾地方的非法賭博活動，「在公眾地方非法賭博」這項不當行為自 2008 年 1 月起已被納入扣分制。公共屋邨租戶在其居住的屋邨因非法賭博而根據《賭博條例》被定罪，將被扣五分。

16. 為有效打擊此不當行為，我們已實行加強措施，包括加強護衛巡邏、在黑點安裝監測系統及尋求警方協助根據《賭博條例》作出逮捕。扣分個案由 2019 年的 243 宗減至 2020 年的 134 宗，而今年上半年有 72 宗。我們會繼續與各警區保持密切聯絡，監察有關情況。

飼養導盲幼犬試驗計劃

17. 鑑於導盲犬服務的需求日增，我們於 2018 年展開在公共屋邨飼養和訓練導盲幼犬的試驗計劃。試驗計劃於 2020 年完成後，我們就其可行性進行了檢討。基於相關持份者的意見正面，為向視障人士提供更完善的導盲犬服務，我們會在取得相關導盲犬機構的推薦後，接受公共屋邨租戶申請成為寄養家庭，在其單位內飼養導盲幼犬，為期大約一年。

財政方面的影響

18. 為扣分制加強宣傳和教育活動所需開支總額預算約為 50 萬元，已納入 2021/22 年度的核准預算中。

註 6 措施包括 (i) 在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察；(ii) 調配流動式高空擲物監察系統、便攜式高空擲物監察系統和派遣特別任務隊偵察可疑者；以及 (iii) 透過房屋資訊台、海報、單張、夥拍非政府機構舉辦活動等各種途徑，宣傳反高空擲物的訊息。

人手和資訊科技方面的影響

19. 沒有涉及額外人手，或對資訊科技有影響。

公眾反應／公布事宜

20. 扣分制備受公共屋邨租戶和普羅大眾接受和支持。我們會繼續透過房屋資訊台、屋邨通訊、房委會社交媒體平台、海報和單張進行宣傳教育，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黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HD3-3/TMP/1-55/2
(屋邨管理處)
發出日期：2021年8月30日

扣分制不當行為一覽表

A 類 (扣三分)

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 (扣五分)

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 (扣七分)

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。
- @ 此項不當行為包括不讓房屋署或房屋署指派的工作人員因維修事宜，進入居住單位作出巡視。
- [^] 適用於租者置其屋和可租可買屋邨內的租住公屋單位的 14 項不當行為。

截至 2021 年 6 月 30 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
31 388	3 042	2 421	142	113	5	33 922	3 189

扣分制概要 (2003 年 8 月 1 日至 2021 年 6 月 30 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)	1 288	203
A2	在窗外或露台掛放地拖	1 779	2
A3	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	696	57
A4	抽氣扇滴油	26	0
B1	亂拋垃圾	#	7 406
B2	隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等	#	64
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	#	6 814
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺, 弄污公眾地方	#	4
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道, 妨礙清潔工作	2 058	78
B8	在公眾地方煲蠟	#	0
B9	積存污水導致蚊患	2	1
B10	在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙	#	16 529
B11	造成噪音滋擾	192	141
B12	在公眾地方非法賭博	#	3 330
B13	冷氣機滴水	1 183	198

(續後頁)

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	#	2 065
C2	在公眾地方吐痰	#	1 549
C3	在公眾地方便溺	#	33
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	#	9
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	293	223
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	17	1
C8	把出租單位用作食物製造工場或倉庫	#	11
C9	非法擺賣熟食	#	51
C10	損毀或盜竊房屋委員會財物	#	59
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	284	242
C12	把出租單位作非法用途	#	323
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	#	198
	總數	7 847	39 594

註 1 自 2003 年實施扣分制以來，房委會共發出 90 份《遷出通知書》，其中 5 份在 2020 年發出，2 份在 2021 年上半年發出。

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。

警告機制不適用的不當行為。