

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」）有關衛生的違例行為，以及培養租戶的公民責任感，資助房屋小組委員會通過於 2003 年 8 月起實施扣分制（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 和 SHC 70/2009 號文件）。目前，扣分制涵蓋 28 項不當行為，按其對環境衛生或屋邨管理所產生不良影響的嚴重程度，分為 A 類、B 類、C 類和 D 類，分別扣 3 分、5 分、7 分和 15 分。扣分制 28 項不當行為一覽表載於**附件 A**。

4. 在扣分制下，租戶或認可住客在其現居屋邨觸犯不當行為，可被扣分。所扣分數的有效期為兩年。除非有充分的體恤理由，否則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。一如其他終止租約個案，租戶可向上訴委員會（房屋）提出上訴。

5. 於上次檢討時，已請委員注意我們就冷氣機滴水 and 違例吸煙定額罰款兩個新增項目所採取的執法行動，以及就公屋租戶普遍關注的高空擲物和非法養狗問題而採取的積極打擊措施。

檢討

扣分制意見調查

6. 扣分制自 2003 年實施以來，受到廣大租戶歡迎和支持。據 2010 年公營房屋住戶綜合統計調查（下稱「綜合調查」）顯示（見 SHC 69/2010 號文件），絕大多數租戶（97%）均對扣分制有所認識，72% 被訪者表示罰則合理。至於租戶對屋邨公共地方整體清潔衛生狀況的滿意程度，過去數年一直維持於約 70% 的高水平，遠勝 2002 年的 46% 和 2003 年的 52%。

整體執行成效

7. 截至 2010 年 12 月，共錄得 15450 宗扣分個案，涉及 14230 個在扣分制下觸犯各種不當行為的租戶，當中 810 戶（5%）因觸犯兩項或以上不當行為而被扣累計 10 分或以上。「亂拋垃圾」和「在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙」，仍然是最常觸犯的不當行為，分別有 5400 和 5000 宗。

8. 在 15450 宗扣分個案當中，9650 宗（62%）的分數已屆期滿，其餘 5800 宗（38%）的分數仍然有效（見**附件 B**）。累計分數達 16 分或以上的租戶共有 37 個，其中兩戶已自願交還公屋單位。房屋署已發出 28 份遷出通知書，並基於特殊理由核准七宗個案暫緩發出遷出通知書。

2010 年管制重點

冷氣機滴水

9. 初犯此項不當行為的租戶，在被扣分之前會先接到書面警告。凡在 1996 年以後興建的公屋大廈，均設有冷氣機去水管，以排放冷氣機的冷凝水。至於在 1996 年以前落成的 78 個公共屋邨約 330 幢大廈，則沒有此等設備。為解決這個問題，本小組委員會於 2006 年通過在該 330 幢大廈開展冷氣機去水管安裝的三年計劃，並已於 2010 年完成。

10. 據綜合調查所得，93% 租戶支持把「冷氣機滴水」納入扣分制。在過去兩年所發出的 220 份書面警告當中，僅 20 個租戶被扣分，充分顯示此扣分項目發揮一定的阻嚇和教育作用。

違例吸煙定額罰款

11. 《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第 600 章）（下稱「該條例」）於 2009 年 9 月 1 日通過後，任何人士在法定禁止吸煙區^{註 1}（下稱「法定禁煙區」）內吸煙或攜帶燃著香煙、雪茄或煙斗的人，一律會被發定額罰款通知書。房屋署是三個獲該條例授權輔助衛生署控煙辦公室的其中之一個部門^{註 2}，在各自管轄範圍內發出定額罰款通知書予在法定禁煙區內吸煙的違例者。除房屋署所管轄的 35 個有蓋公共運輸交匯處於 2009 年 9 月 1 日被列為法定禁煙區外，12 個露天公共運輸交匯處繼《2010 年吸煙（公眾衛生）（指定禁煙區）（修訂）公告》刊憲之後，於 2010 年 12 月 1 日亦被納入為法定禁煙區。

12. 「在公共屋邨吸煙」於 2006 年被納入扣分制，成為其中一項不當行為（見 SHC62/2005 號文件）。此項不當行為的適用範圍經過三度修訂，從公共升降機擴展至住宅大廈內的公共地方，繼而於 2007 年擴展至所有屋邨公共地方。租戶如被發現在公共屋邨法定禁煙區內吸煙，會同時被扣分和發出定額罰款通知書；凡在其他非指定為吸煙區的露天地方吸煙，只會被扣分。2009 年 9 月至 2010 年 12 月期間，我們除對在屋邨公共地方吸煙的 1900 名租戶扣分外，亦發出約 460 張定額罰款通知書予在法定禁煙區吸煙的違例者。

13. 如綜合調查顯示，93% 被訪者支持執法，以對付在公共屋邨違例吸煙。

高空擲物

14. 「高空擲物」於 2003 年被納入扣分制下的不當行為，違例者會被扣七分。為進一步遏止高空擲物的罔顧公德行為，本小組委員會認為此不當行為宜按罪行的嚴重程度扣分。從 2006 年起，凡個案涉及高空擲物破壞環境衛生，會被扣七分，如高空擲物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罪行，房屋署會引用《房屋條例》終止有關住戶的租約。

15. 鑑於高空擲物引起公眾關注，我們已針對問題採取三管齊下的策略，措施包括(i)透過電台和電視廣播、房屋資訊台、橫額、海報、單張等各種渠道，加強宣傳反高空擲物的訊息；(ii)調配額外的流動數碼化監察系統和增派特別任務隊，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 1 法定禁止吸煙區涵蓋場地廣泛，包括指定公共運輸交匯處、所有室內工作間及室內公眾場所（例如公共升降機、升降機大堂、自動梯等）。室內指所涉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 另兩個部門是康樂及文化事務署和食物環境衛生署。

16. 相對於 2009 年有 80 戶被扣七分和十戶被扣 15 分，上述優化措施實施後，在 2010 年觸犯此項不當行為而被扣七分和 15 分的分別有 190 戶和十戶，其中四個租戶被發出遷出通知書。年內扣分個案顯著增加，證明我們打擊此項不當行為的積極措施見效，並提高了租戶的公民責任感。

管制養狗

17. 在人口稠密的公共屋邨飼養狗隻，會嚴重影響環境衛生。除 (i) 按「可暫准原則」^{註 3} 所容許的狗隻；(ii) 視障租戶所養的服務犬；或 (iii) 極需狗隻作伴以作精神支柱的租戶外，我們禁止租戶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五分。

審計署對管制養狗的研究

18. 審計署於 2010 年 3 月發表的《寵物監管報告》列出多項建議，其中包括建議房屋署和漁農自然護理署（下稱「漁護署」）聯手處理公共屋邨違例養狗的問題。漁護署作出回應，同意修訂狗隻牌照申請表，從而取得個別狗隻牌照持有人同意，把資料轉交房屋署。我們預計待上述安排於 2011 年初實施後，管制違例養狗的機制會進一步改善。

積極措施及其成效

19. 由於租戶關注違例飼養狗隻，我們去年針對這問題實施了一些優化措施，包括更嚴厲規管租戶須遵照可暫准原則的規定為狗隻牌照續牌、在屋邨層面加強巡邏和執法行動、總部專責隊伍彈性調派特別任務隊偵察違例養狗，以及加強宣傳。結果顯示，在 2010 年有 580 名租戶因違例養狗而被扣分，而按「可暫准原則」養狗的數目則由 2003 年的 13300 隻減少至 8400 隻。房屋署於 2010 年第三季進行意見調查，140 個屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）全都支持這方面的執法行動，以保持公共屋邨居住環境清潔。

人手方面的影響

20. 因執行扣分制而產生的工作量將繼續由屋邨員工吸納，並由護衛服務承辦商提供專責小組增援。

註 3 本小組委員會於 2003 年通過推行一次過的「可暫准原則」安排，容許於 2003 年 8 月 1 日之前已在公共屋邨單位內飼養小狗的租戶繼續飼養，直至該狗隻自然去世。

財政和資訊科技方面的影響

21. 加強宣傳和教育活動所需的費用總額為 50 萬元，將納入 2011/12 年度核准預算中。上述建議不會在資訊科技方面造成影響。

公眾反應／公布事宜

22. 社會和公屋租戶對處理高空擲物和違例養狗的優化措施，整體反應均為正面。我們會繼續藉邨管諮委會、房屋資訊台、屋邨通訊、海報、通告等渠道，加強宣傳，呼籲租戶保持良好生活習慣，以免對鄰居造成滋擾。

提交參考

23. 本文件提交各委員參考。

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

檔號：HD(MP) 5/13
(屋邨管理處)
發出日期：2011 年 3 月 14 日

扣分制不當行為一覽表 (2009 年 1 月 1 日起生效)

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* | 利用曬衣竹插筒晾曬地拖 |
| 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 2010 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 |
| 13 423 | 5 343 | 778 | 307 | 27 | 6 | 14 228 | 5 656 |

扣分制概要 (2003 年 8 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日)

| 不當行為類別 | | 警告 ^{註 1} | | 扣分個案 ^{註 2} | |
|--------|--------------------------|-------------------|-----|---------------------|-------|
| | | 累計 | 有效 | 累計 | 有效 |
| A1 | 在公眾地方晾曬衣物 (房屋署指定地點除外) | 617 | 121 | 4 | 3 |
| A2 | 利用曬衣竹插筒晾曬地拖 | 1 756 | 26 | 1 | 0 |
| A3 | 在露台放置滴水花盆或滴水衣物 | 516 | 104 | 14 | 10 |
| A4 | 抽氣扇滴油 | 23 | 0 | 0 | 0 |
| B1 | 亂拋垃圾 | - | - | 5 383 | 710 |
| B2 | 隨地棄置垃圾, 如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等 | - | - | 17 | 6 |
| B3 | 未經業主書面同意在出租單位內飼養動物 | - | - | 1 889 | 1 238 |
| B4 | 任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺, 弄污公眾地方 | - | - | 2 | 2 |
| B7 | 棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道, 妨礙清潔工作 | 1 824 | 49 | 13 | 8 |
| B8 | 在公眾地方煲蠟 | - | - | 0 | 0 |
| B9 | 積存污水導致蚊患 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| B10 | 在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙 | - | - | 5 016 | 2 574 |
| B11 | 造成噪音滋擾 | 104 | 89 | 62 | 32 |
| B12 | 在公眾地方非法賭博 | - | - | 873 | 683 |
| B13 | 冷氣機滴水 | 223 | 210 | 20 | 19 |

(接下頁)

附件 B
(第 2 頁, 共 2 頁)

| 不當行為類別 | | 警告 ^{註 1} | | 扣分個案 ^{註 2} | |
|-----------|----------------------------------|-------------------|------------|---------------------|--------------|
| | | 累計 | 有效 | 累計 | 有效 |
| C1 | 高空拋擲破壞環境衛生的物件 | - | - | 489 | 266 |
| C2 | 在公眾地方吐痰 | - | - | 1 350 | 173 |
| C3 | 在公眾地方便溺 | - | - | 10 | 3 |
| 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 | - | - | 1 | 0 |
| 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 | 53 | 33 | 24 | 12 |
| C6 | 拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備 | 20 | 7 | 1 | 1 |
| C7 | 損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位 | 9 | 4 | 0 | 0 |
| C8 | 把出租單位用作食物製造工場或倉庫 | - | - | 4 | 0 |
| C9 | 非法擺賣熟食 | - | - | 41 | 4 |
| C10 | 損毀或盜竊房屋委員會財物 | - | - | 20 | 9 |
| 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 | 187 | 82 | 127 | 34 |
| C12 | 把出租單位作非法用途 | - | - | 47 | 23 |
| D1 | 高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件 | - | - | 42 | 26 |
| 總數 | | 5 333 | 726 | 15 451 | 5 836 |

註 1： 警告機制適用於 12 項較輕微的不當行為，過往經過兩度簡化，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之後註銷。