

## 乙部

### 第二十章：屋邨管理扣分制

為了改善公共屋邨（包括出租公屋和中轉房屋）的環境衛生，房屋署由 2003 年 8 月 1 日起推行「屋邨清潔扣分制」（扣分制）。扣分制在 2006 年 10 月 18 日易名為「屋邨管理扣分制」，並包括與公德心有關及執行租約條款的項目等，以表明廣泛使用來達致更有效的屋邨管理。

#### 扣分制下的不當行為

由 2024 年 12 月 1 日起，扣分制共涵蓋 30 項不當行為，根據不當行為的嚴重程度，分為 A、B、C 和 D 類，違例住戶會被扣 3 至 15 分不等。如在兩年內被扣分數累計達 16 分或以上，租約／暫准證可被終止。

A 類屬輕微違例事項，每項扣 3 分；B 類和 C 類屬較嚴重的事項，每項分別扣 5 分和 7 分；D 類則屬最嚴重的事項，違例者將被扣 15 分。

按扣分制被扣的分數，由實際作出不當行為當日起計，有效兩年。在兩年有效期內，有關分數不會因住戶刪減家庭成員戶籍、轉換戶主等情況而提早註銷。如住戶在期間因受重建等情況影響而調遷單位，其記錄在原居單位租約的分數會轉移至新居單位的租約上。中轉房屋住戶遷往出租公屋時（例如透過申請公共租住房屋），其記錄在中轉房屋的分數會轉移至新居單位的租約上。隨有效期屆滿而失效的分數會從住戶的總分扣減。

#### 被扣分對住戶的影響

住戶如被扣分，房屋署會通知戶主及各成年家庭成員，提醒該戶立刻戒除陋習。

除非受非自願性調遷（如重建）影響，任何住戶若按扣分制被扣分，在分數的有效期內會遭禁止透過邨外或邨內調遷申請更佳／更大或任何另一居所。

住戶的被扣分數若累計達 10 分（或少於 10 分，但曾被扣分 3 次），該住戶會收到房屋署的警告信。警告信內會詳列住戶被扣的分數，並會提醒住戶若累積更多分數的後果。此警告信的副本亦將分發予所有成年的家庭成員。此外，房屋署經理級職員亦會面晤戶主及違例人士，叮囑他們切勿再違例，若再遭扣分，可被終止租約。

當有效分數累計達 16 分時，房委會可根據《房屋條例》第 19(1)(b)條發出遷出通知書，終止有關租約。住戶可就遷出通知書向上訴委員會（房屋）提出上訴。

租約終止後，住戶須遷出其公屋單位。如住戶無處容身，或會獲安排入住新界的中轉房屋，惟須符合現行各項有關資格準則。如須遷離的住戶繼續居於公共房屋（例如由租住公屋遷往新界的中轉房屋），在發出遷出通知書時未被計算的分數，會撥入新租約／暫准證內。

由 2023 年 10 月 1 日起，因作出虛假陳述、違反租約條款、觸犯「屋邨管理扣分制」等而被終止租約的前租戶及其成年的家庭成員，他們在租約被終止後的五年內，不得申請公共租住房屋。在五年限期屆滿後，若他們申請公共租住房屋，署方亦不會把質素較佳的單位編配給他們。當有關人士獲編配公屋時，不會獲編配質素比前公屋居所較佳的單位。由 2025 年 3 月 31 日起，地理位置為必要限制，而樓齡、樓層兩項中必須包含一項。上述所有的限制亦同樣適用於中轉房屋的前持證人及其家庭成員。

## 扣分制下各項違例事項的細則及執行方法

為鼓勵住戶及早糾正不良習慣，警告制度（一次書面警告）適用於部分不當行為。由觸犯不當行為日起計，書面警告有效期為兩年。對初犯者會作書面警告；在兩年警告有效期內，對書面警告無效者及在第二次觸犯及其後觸犯同一項不當行為時，會實行扣分。

對於那些嚴重破壞屋邨衛生的事項，例如在公眾地方吐痰或在法定禁止吸煙區吸煙，違例住戶會被發出定額罰款通知書及扣分，又或住戶高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件，房委會甚至會終止他們的租約。

扣分制下不當行為詳列如下：

不當行為	住戶 被扣分前 會先被警 告
<b>A 類（扣 3 分）</b>	
在公眾地方晾曬衣物（房屋署指定地點除外） <sup>%</sup>	✓
在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件	✓
抽氣扇或抽油煙機管道等滴油	✓
<b>B 類（扣 5 分）</b>	
未經業主書面同意在出租單位內飼養動物（註一）	
在公眾地方煲蠟	
積存污水導致蚊患	✓
在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙（註二） <sup>#</sup>	
在公眾地方非法賭博	
冷氣機滴水	✓
<b>C 類（扣 7 分）</b>	
高空拋擲破壞環境衛生的物件	
在公眾地方吐痰	
在公眾地方便溺	
不讓房屋委員會（房委會）或其授權的人士於其居住單位或於毗連其單位的任何地方（包括但不限於外牆、走廊牆壁、氣窗、鐵閘），就房委會須負責的工程，或為符合法定要求，或按房委會涵蓋整幢大廈的維修、保養或改善項目，進行檢查或施工	✓
沒有維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備，或沒有按房委會的要求糾正未經批准的改動工程	✓
把出租單位用作食物製造工場或倉庫	
非法販賣商品或服務；未經房委會批准而提供、推廣、招攬或宣傳具有商業性質的商品或服務 <sup>%</sup>	
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	✓
亂拋垃圾	

不當行為	住戶 被扣分前 會先被警 告
胡亂棄置垃圾	
任由攜帶之動物及禽畜隨處排泄糞便，弄污公眾地方	
放置任何雜物、財物或物品在屋邨公眾地方（包括但不限於屋邨內任何建築物內外的公用地方），造成阻塞或妨礙清潔工作	✓
造成噪音滋擾（註三）	✓
餵飼野鴿或其他野生動物 <sup>@</sup>	
在窗、露台或樓宇外牆外掛放或置放有從高處掉落潛在風險的物品（包括簷篷、冷氣機遮簷和其他伸出物）	✓
<b>D 類（扣 15 分）</b>	
高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件（註四）	
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	
損壞雨水／污水管，引致滲水往下層單位	
損毀或盜竊房屋委員會財物	
把出租單位作非法用途（註五）	
抗拒或阻礙房委會或其授權的人士依照房屋條例或其他法定要求或房委會所制定的政策執行職務 <sup>^</sup>	

<sup>%</sup> 在租者置其屋計劃屋邨，房委會 / 房屋署指定地點或批准所指的是法團指定地點或批准。

<sup>#</sup> 包括已啟動的另類吸煙產品（如電子煙、加熱煙產品和草本煙）。

<sup>@</sup> 根據《野生動物保護條例》（第 170 章）第 2 條，「野生動物」是指在普通法上歸類為馴化類動物（包括如此歸類但迷途或被遺棄的動物）以外的任何動物。野生動物的例子包括猴子、野豬和麻雀。

<sup>^</sup> 《簡易程序治罪條例》（第 228 章）第 23 條規定，任何人抗拒或阻礙依法執行公務，或獲合法授權或合法受僱執行公務的公職人員或其他人執行任何公務，或抗拒或阻礙他人合法地協助上述公職人員或其他人執行任何公務，均可處第 1 級罰款及監禁 6 個月。被定罪的個案會按扣分制被扣分。

- 註一：由 2003 年 11 月 1 日開始，租戶事前未經業主書面同意，在租住單位飼養狗隻或被禁止的動物，會按扣分制被扣分。獲批准的租戶須嚴格遵守署方訂定的守則，租戶如兩次違反飼養狗隻的守則，有關批准便會被撤銷。
- 註二：『屋邨公共地方』指屋邨範圍內公眾可以進入的地方，包括住宅樓宇內的公共地方、屋邨休憩花園、遊樂場地、行人道、屋邨道路等。  
屋邨可設立吸煙區。吸煙區的數量可加可減（最多以五處為限）。
- 註三：在屋邨管理扣分制下，除扣分制的相關措施外，噪音管制條例亦規管任何時間的噪音。違反有關條例的租戶，如因在單位內製造噪音而被定罪，便會被扣分。在此情況下，警告制度將不適用。
- 註四：租戶高空拋擲可造成嚴重危險或人身傷害的物件會被終止租約，房委會會引用房屋條例發出遷出通知書，終止其租約。
- 註五：被定罪者如為單位之戶主，在現行租約條例下，將被終止租約。