

## 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 2009 年 1 月 1 日起，扣分制共涵蓋 28 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（以地理位置、樓齡和樓層相比前公屋居所而言）編配給他們。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。對於漠視警告而再次違例的住戶，他們會被即時扣分。

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）	✓
在窗或露台外掛放地拖*	✓
在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件*	✓
抽氣扇滴油*	✓
<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）#	
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	
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	
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	
棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	✓
造成噪音滋擾*（註三）	✓

不當行為	住戶 被扣分前會 先被警告
<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）	

\* 適用於混合業權屋邨內的租住公屋單位的 14 項不當行為（如租者置其屋計劃、綠表置居計劃及可租可買計劃屋邨）。

# 包括已啟動的另類吸煙產品（如電子煙、加熱煙產品及草本煙）。

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。