

屋邨管理扣分制

房屋署的回應

扣分制的執行過程及扣分情況

香港房屋委員會（房委會）於2003年實施扣分制，以加強管制公共屋邨與衛生相關的違規行為，以及達致更有效的屋邨管理。目前，扣分制的範圍涵蓋28項影響環境衛生和屋邨管理常見的不當行為（詳見附件一）。租戶及認可住客如被發現在其居住的屋邨觸犯不當行為，會被扣分，所扣分數有效期為兩年。住戶凡在兩年內累計有效分數達16分，房委會會發出「遷出通知書」，終止該戶的租約。

預先警告才扣分的項目

在扣分制下的28項不當行為中，房委會就12項較輕微的不當行為設立了警告機制。在警告機制下，初犯者會被書面警告一次，如干犯者在被警告後第二次觸犯或其後再觸犯同一項不當行為，會被扣分。有關12項設立了警告機制的不當行為，請參考附件一標註*項目。

對於警告制度涵蓋的不當行為，租戶會被即場發出糾正違例事項通知書，隨後再視乎情況而發出書面警告或扣分通知書。

違例時立即扣分的項目

對於非警告制度涵蓋的不當行為，在切實可行範圍內，會即場發出扣分通知便條（通知便條）。倘該不當行為亦構成法定罪行並已發出法定通知書（例如表格1A、定額罰款通知書、傳票），便不須發出通知便條，例如亂拋垃圾、在公眾地方吐痰及在屋邨公共地方吸煙。

對於所有不當行為，須向有關戶主發出正式扣分通知書，告知所扣的分數。所有成年家庭成員（18歲或以上）會獲發扣分通知書的副本，從而得知有關情況。

當分數累積至10分（或總分雖在10分以下，但已累積三次有效扣分記錄），房屋署會發出重要通知。職級屬副房屋事務經理或以上的經理級人員，會與有關租戶會面，重申如再在扣分制下累積分數，後果可能是終止租約。

執行扣分制的原則

在實施扣分制時，個案應有充分證據證明屬實，才會向違規租戶扣分／發出警告。如不當行為是在公眾地方作出的，違例者最好是即場被發現、目擊以及認出，個案才成立並予扣分。至於在單位內作出的不當行為，由於整戶須負上責任，因此無須認定負責人。就警告機制適用的不當行為，須在被發現、有證據證明以及在適用情況下，經充分警告後才予扣分。

扣分制是為方便採取管理行動而設，其最終目的並不在於扣分本身。因此，未能即時糾正的不當行為會適當地跟進，以期適時糾正違規行為。

高空擲物

為遏止公共屋邨住戶高空擲物，房委會會在扣分制下，按照嚴重程度，對高空擲物的租戶扣7分或15分。至於高空擲物造成嚴重危險或人身傷害的違法行為，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。房屋署亦可根據《公眾潔淨及防止妨擾規例》（第132BK章）及《簡易程序治罪條例》（第228章），向違規者採取檢控行動。

為有效打擊這類不當行為及保障公眾安全，房委會一直採取積極措施，包括調配流動數碼閉路電視監察系統、流動監察系統和派遣特別任務隊偵察可疑違規者。

屋邨職員在日常巡查或處理收到的投訴時，若發現任何違規行為，會即時按扣分制進行管制行動；若未能成功偵察可疑違例者，房屋署會派遣特別任務隊協助調查及搜證。此外，房屋署自2010年引入最新一代便攜式天眼，系統屬搬移式設計，可按實際需要輪流調配至各屋邨使用。便攜式天眼配備一部輕巧的高清數碼攝像機，具備容易安裝的特性，可以在天台上、大廈外牆或燈柱安裝。

就處理高空擲物此不當行為，「特別任務隊」會針對屋邨內的高空擲物黑點，在相關位置安裝攝錄機，監察附近範圍，如發現有高空擲物的違規行為，會立即採取行動，到有關單位進行調查，如證實租戶觸犯相關違規行為，會轉交屋邨辦事處跟進扣分及檢控行動。

總結

房委會在制定和檢討扣分制政策時，須審慎考慮當時社會的整體情況，並顧及租戶的訴求，以求取得平衡。然而，房委會會因時制宜，在有需要時再檢討扣分制的推行和成效，以回應租戶及社會人士的訴求。有關在深水埗區公共屋邨執行扣分制的扣分個案數字，請參閱附件二。

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。

^ 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。

**深水埗區公共屋邨執行扣分制的扣分個案數字
由2019年10月1日至2020年9月30日**

不當行為類別		扣分個案
B1	亂拋垃圾	10
B3	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物	3
B7	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作	1
B10	在屋邨公共地方吸煙或攜帶燃着的香煙	40
B11	造成噪音滋擾	1
B12	在公眾地方非法賭博	10
C1	高空拋擲破壞環境衛生的物件	13
C2	在公眾地方吐痰	3
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	1
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	1
D1	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件	1