

立法會房屋事務委員會

香港房屋協會 長者安居樂住屋計劃

目的

本文件旨在向議員簡報香港房屋協會(房協)就「長者安居樂住屋計劃」初步建議的入住資格、租住權費以及其他細節。該計劃以自負盈虧及用者自付原則運作。在考慮過各界的意見後，房協會修訂建議，然後交予房協的執行委員會及政府審批。

背景

2. 政府在 1997 年的施政報告內提出，邀請房協試辦「長者安居樂住屋計劃」，提供多一個住屋的選擇。這項計劃目的為有良好健康而可以自我照顧、又有足夠經濟能力獨立生活的長者，提供專為其設計，並附有綜合護理及支援服務的居所。

3. 這類長者若希望覓得設有護理及支援服務的居所，以應付身體變得衰弱時的需要，現有的選擇有限。鑑於他們有經濟能力，他們未必願意入住受資助的護理安老院或老人院等院舍式居所。然而，長遠而言他們卻未能負擔質素較佳的私人安老院的費用(一個院舍式的宿位的收費可達每月 20,000 元至 30,000 元不等，不包括醫療費用在內)。「長者安居樂住屋計劃」正是一項專為長者而設的房屋計劃，透過提供在樓宇內附設醫療及護理服務的住宅單位，讓長者能夠在自己的家中安渡健康的晚年。

樓宇的特式

4. 除了獨立的住宅單位外，這項計劃的樓宇內亦會提供康樂設施。建築材料、室內設計以及裝修都著重長者的需要而選用。例如，廚房、浴室及公共走廊等特別設計，方便輪椅的活動；而住宅單位內均裝置了防滑地板、平安鐘、消防花灑、扶手、暖燈以及安全電磁爐等設備。

試驗計劃

5. 政府已經以象徵式地價，批出兩幅分別位於牛頭角及將軍澳的土地予房協，以便興建一共 567 個單位。在這項試驗計劃下，房協是發展商，而聖公會教區福利協會及基督教靈實協會則分別負責該兩幢樓宇的大廈管理，以及為租戶提供衛生/護理醫療與支授服務。這項計劃是以自負盈虧的方式運作，而房協以及兩個服務機構，在扣除行政開支後，須把盈餘再行投入計劃中。

建議細節

6. 房協已制定申請資格、租住權費以及計劃的其他細節，詳情載於附件。有關建議的重點在以下各段扼要說明。

資格

年齡

7. 只有 60 歲或以上的長者才可申請成為租戶。

資產限額

8. 資產限額是根據租戶支付本身生活開支的能力、維持合理生活水平的需要、長者平均壽命以及在護理醫療服務方面的特別需要而釐定。

9. 視乎申請人的年齡，單身人士的資產限額為 1,000,000 元到 2,500,000 元；二人組合則為 1,500,000 元到 3,750,000 元。這些限額是根據每月 6,000 元到 10,000 元生活費的假設計算出來的。

10. 為使計劃更具彈性，只要得到每月入息不少於 25,000 元的擔保人的支持，未符合資產下限的長者亦可申請。

居住狀況

11. 一般而言，公屋居民及資助房屋計劃的業主均可申請，但他們必須放棄其公屋戶籍或業權。因「長者」身分而獲得資助房屋福利者(例如因長者身分以優先資格入住租住公屋單位或獲得其他資助房屋計劃)，則不合資格申請。

租住權費及餘款

12. 計劃中的單位是以「終生租住」模式租予租戶。有關的租住權費是根據申請長者的負擔能力，以及計劃本身的可行性而制定。租住權費按申請長者的年齡分作四個水平，視乎計劃的樓宇地點及單位的大小。一般平均由 290,000 元至 590,000 元不等。

13. 租住權費的金額約為租住相若公屋單位 20 年的租金、或 7 年的市值租金或居者有其屋單位百分之七十五的價格。

14. 在終止租約或辭世時，租戶(或其承繼人)可獲退回一筆租住權費，相當於百分之十到百分之七十的餘款及利息。實際款額按入住年期遞減。這項安排為租戶提供一種保障，以便他們遇上經濟困難或其他問題時，退出計劃。

其他費用

月費

15. 租戶每月需繳付約 1,100 元(開放式單位的單身長者)至 1,900 元(一房單位的二人組合)，作管理費及基本護理服務費用(不包括差餉)。租戶亦可按個人需要及選擇，自費選用經營者所提供的衛生/護理醫療服務。

16. 這個項計劃的單位正在興建，預計於 2002 年底竣工。計劃的地契訂明，有關的租戶入住資格及租住權費須在計劃推出前由政府審批。房協會在制定各項細節後，把建議提交予政府審批。房協預計在本年 10 月接受入住申請。

17. 請委員就第 7 至 15 段記載的房協的建議資格、租住權費以及其他細節提出意見。

政府總部
房屋局
2001 年 7 月

長者安居樂住屋計劃

建議的入住資格、租住權費及其他細節

甲. 資格

1. 年齡： 所有申請人均須為 60 歲或以上人士

2. 居留權：

| <u>單身人士</u> | <u>二人組合</u> |
|-------------|------------------|
| 須為香港居民 | 夫婦 其中一方須為香港居民 |
| | 非夫婦 雙方均須為香港居民 |

3. 資產限額：

3.1 有資產的申請人

| 年齡 | <u>單身人士</u> | <u>二人組合</u> (單身人士限額的 1.5 倍) |
|---------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | 60-69 | \$1,500,000 - \$2,500,000 |
| 70 或以上 ^註 | \$1,000,000 - \$2,500,000 | \$1,500,000 - \$3,750,000 |

^註 這個限額適用於混合年齡的二人組合，即一方為 60-69 歲，另一方為 70 歲或以上。

3.2 未符合資產下限的申請人

申請人如未符合資產限額的下限，可由第三者作保證人。一個保證人的月入或兩個保證人的月入之和須不少於 25,000 元。

4. 公屋住戶或資助房屋計劃的業主：

除以長者身分得到有關資助房屋福利的人士外，其他公屋住戶或資助房屋計劃的長者均可申請，但須在申請成功後，放棄有關戶藉或業權。

乙. 建議的租住權費

1. 平均租住權費

| 入住時年齡* | 平均租住權費 | | | |
|--------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | 牛頭角 | | 將軍澳 | |
| | 開放式單位 (實用面積 22m ²) | 一房單位 (實用面積 34m ²) | 開放式單位 (實用面積 25m ²) | 一房單位 (實用面積 37m ²) |
| 60-64 | \$380,000 | \$590,000 | \$360,000 | \$540,000 |
| 65-69 | \$340,000 | \$530,000 | \$330,000 | \$480,000 |
| 70-74 | \$320,000 | \$500,000 | \$310,000 | \$460,000 |
| 75及以上 | \$300,000 | \$470,000 | \$290,000 | \$430,000 |

*二人組合以較年輕者的年齡計算租住權費

2. 建議租住權費餘款

| 居住年期 | 租住權費餘款的百分比 |
|--------|------------|
| 1 | 70.00% |
| 2 | 65.71% |
| 3 | 61.43% |
| 4 | 57.14% |
| 5 | 52.86% |
| 6 | 48.57% |
| 7 | 44.29% |
| 8 | 40.00% |
| 9 | 35.71% |
| 10 | 31.43% |
| 11 | 27.14% |
| 12 | 22.86% |
| 13 | 18.57% |
| 14 | 14.29% |
| 15年或以上 | 10.00% |

為照顧通漲帶來的影響，房屋協會會為租住權費餘款提供利息。

丙. 其他費用

1. 月費

| 開放式單位 | | 一房單位 | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 單人 | 雙人 | 單人 | 雙人 |
| <u>\$1,070</u> | <u>\$1,370</u> | <u>\$1,590</u> | <u>\$1,890</u> |

月費包括下列項目：

- 管理費
- 專業護理人員當值的 24 小時緊急呼援服務
- 文娛康樂活動
- 個人護理計劃
- 健康及生活講座及輔導
- 每季基本健康檢查
- 每年醫療諮詢、健康評估以及詳細檢查
- 社區活動
- 協助定立起居計劃及轉介服務