

香港社區組織協會

去年初嚴重性呼吸系統綜合症 (SARS) 的爆發，令市民開始關注樓宇管理維修及衛生環境。去年底政府發表的《樓宇管理及維修》諮詢文件亦指出 SARS 令市民大眾意識到忽視大廈管理維修可能引致的嚴重後果，故此社會需要尋求長遠可行的策略以解決這個問題。SARS 問題不但令市民看見香港樓宇管理及維修的缺失，亦警醒市民社會上原來有一班舊樓的年長業主一直居於不適切居所；老業主面對的問題無疑是社會潛藏的都市炸彈，他們的住屋環境惡劣，但沒有能力改善，不單影響他們本身，亦對公眾健康構成威脅。社協建議政府必須即時探討赤貧老業主的住屋需要，推出新的房屋政策解決其困難。

香港貧窮老業主為數眾多，樓宇老化問題嚴重

據估計，全港約有 26000 戶老業主，每月收入少於 2000 元。另根據 2001 年政府統計處的資料顯示，全港約有 36,000 個年齡介乎 50-59 歲的業主，每月收入低於 \$10,000；18,000 個 60 歲或以上的年老業主，每月收入低於 \$10,000；可見本港亦有為數不少經濟情況拮据的老業主，當中更有 7,000 多個 60 歲以上的老業主每月收入低於 5,000 元，他們面對種種居住衛生及環境問題，情況令人擔憂。雖然最近房委會及社署考慮安排經恩恤安置，讓他們入住老人住屋，以及為期一年的安排，根本不能回應老業主的住屋訴求，事實上老人住屋是安排 2-3 不相識老人共住一屋，過往發生很多血案，為人垢病，房委會若不安排他們入住公屋，這所謂的放寬措施實不可行。

本港樓宇老化問題正不斷惡化，根據差餉物業估價署的資料顯示，截至 2002 年住宅樓宇總存量為 109.34 萬個，在 1970 年前已興建的樓宇佔整體的 38.5%，及至 2019 年，樓宇逾 30 年的物業估計將佔 66.4%，升幅越趨嚴重。另外，根據政府統計處的推算，2016 年老人人口將會達 1,620,900，老人將佔全港人口 19.8%。隨著老人人口不斷增長，樓宇老化問題日趨嚴重，政府必要為人口及樓宇老化的問題作準備，按老人住屋需要制定將來公營房屋的發展方向和策略。

舊樓質素差，缺乏管理及維修，不適合老人居住：

本會由 2003 年 12 月中至 2004 年 1 月中進行問卷調查，2004 年 1 月中至 2 月初分析問卷資料。調查共訪問了 94 位老業主，大部份的受訪者居於深水埗(近九成)，一成居於大角咀(表一)。是次調查的老業主年齡偏大，逾六成(60.7%)是 70 歲或以上，其兩成五(24.5%)的受訪者更是高達 80 歲或以上特別年長的組群(表三)。居住面積方面，百分之四受訪者居於 200 尺以下的住所，而大部份(71.3%)受訪者的居住單位介乎 201 至 600 尺(表五)。老業主大多在六十年代購入物業，故此有六成五(64.9%)受訪者用 15 萬或以下買了現在居住的物業，其中四成二更只是用一至五萬元買回來的(表七)。由於樓層高，物業質素差，大廈及室內環境破舊，超過九成受訪者的單位沒有出租(表八)。

老業主的自住物業大廈環境差，缺乏管理及維修，受訪大廈樓齡中位數是 40 年(見表九)；有五成五受訪者居住的大廈沒有業主立案法團或互助委員會(見表十)。

1. 大廈衛生環境惡劣

超過六成的受訪者的大廈試過渠道淤塞(見表二十八)；外牆及樓梯間有石屎剝落，甚至露出鋼筋；有二成五的受訪大廈沒有聘請清潔公司，缺乏清潔及管理；約四成受訪者表示樓梯間有垃圾或雜物堆放著；三成四受訪的天台、三成四的簷蓬及三成的大廈走火通道亦有垃圾雜物堆放。另外，兩成七的大廈有人隨處便溺，兩成的梯間有濃烈的異味及**兩成六的大廈有很多蚊蟲鼠蟻出沒**(見表二十四至二十七)。

2. 屋內缺乏維修，衛生環境差

五成受訪者的居所有天花 / 牆壁石屎剝落、漏水或滲水的問題，石屎剝落問題令老人的居住環境變得危機四伏；漏水滲水則影響屋內衛生，令年長業主感到頭痛。四成受訪者的居所有窗破爛、玻璃破裂或滲水問題，但他們沒有經濟能力更換，本年兩宗鋁窗擊斃途人的事件，更令人關注舊樓室內維修的問題。

3. 大廈缺乏公共設施---照明及消防設施

由於受訪單位多數是單棟式大廈，四成七的大廈沒有大堂，兩成沒有走廊；即使是有大堂及走廊的，亦有三成六的大堂及三成二的走廊沒有照明或照明不足(見表二十一至二十三)。連最基本的消防設備亦缺乏，**近七成的大廈沒有或缺乏良好有效的消防警鐘；六成受訪大廈沒有或缺乏良好有效的消防喉及防煙門，五成沒有或缺乏良好有效的滅火筒**，受訪的大廈普遍缺乏防火意識，一旦發生火警，大廈居民，尤其是行動不便的老業主便會十分危險(見表十三)。

4. 大廈缺乏公共設施---升降機

七成受訪者居於沒有升降機的單位，當中有近四成受訪者居於 6 樓，年老長者要行數百級梯級才能回家，對他們產生極大的不便(見表十二)；調查還發現接近五成的受訪大廈的樓梯沒有扶手，或是扶手已很破舊，甚至不能使用，對於年紀大、行動不便(25.5%)、骨質疏鬆 / 骨退化(66.6%)、特別是中風(6.4%)的老業主，出入更是困難。七成六受訪者外出或回家需要行樓梯，當中七成受訪者行樓梯時感到困難，**七成六行樓梯時最少要休息一次才能回到家，一成五受訪者更表示每次需要休息五次或以上**(見表十四至十六)。

5. 大廈缺乏公共設施---保安設施

四成四受訪者的大廈沒有良好有效的街閘，陌生人能夠自由進出；七成八沒有良好有效的電鐘，八成六沒有良好有效的對講機；六成八的受訪者居住的大廈沒有管理員，由於沒有管理員及街閘，調查亦發現有六成八的受訪大廈曾有打劫及偷竊的案件發生，老業主住屋的治安情況並不理想(見表十九至二十)。

老業主開支大，經濟情況拮据：

年長業主沒有工作及收入，大部份的受訪者沒有申請綜合社會保障援助，其住屋亦難以租出，他們僅靠 625 至 705 元的生果金為生。受訪者的收入中位數是 2,205 元，有超過五成(56.4%)的受訪者每月生活費用需要 2,001 至 4,000 元，但近五成(47.8%)受訪者的每月收入少過 2,000 元，生活入不敷支(表三十一、表三十二)。大部份的受訪者經濟上都不能倚靠子女，

有七成 (70.2%) 的受訪者生活費用由自己負擔，他們亦獨力支付一切有關樓宇的費用 (77.7%)(表三十三、表三十四、表三十五)。雖然他們不用交租金，但其實物業亦帶給他們龐大的經常及非經常性費用，包括差餉地租、管理費及昂貴的樓宇維修費，如維修電力裝置、水管、外牆及清拆違例建築物的費用。大廈維修費一次一般需要數萬元，最令人驚訝的是他們的清拆費用極為龐大，當中六成受訪者需要 10,000 元至 30,000 元的清拆費，甚至有百分之八需要 40,000 元以上，很多業主都因此花光了畢生的積蓄(表三十八、表三十九)。

房屋政策失當：

根據城市大學在2002年8月的初步研究 (How to tackle building dilapidation problems in Hong Kong)，顯示樓齡越高的樓宇越難賣出¹；因為種種住屋及經濟問題，**近四成受訪者有想過要搬走及想賣掉自己的居所(表五十三)**，但是他們的樓宇太舊，故此很難賣出，令他們陷於兩難境況。**五成一的受訪者希望申請公屋**，而他們希望申請公屋的原因，有七成五是因為有升降機，七成三因為不用負擔差餉地租及管理費用，七成一是因為不用負擔樓宇維修費用，近六成是因為覺得公屋的衛生及大廈環境較好，五成六則因為公屋屋內環境較好。然而現行政策下擁有「殘廢樓」的業主沒有資格申請公屋，但他們的樓宇殘舊得無人問津，亦沒有經濟能力搬往其他地方(表五十五、表五十六、表五十七)。

五成一的受訪者希望入住「樂頤居」，超過八成受訪者希望入住「樂頤居」的原因是該屋苑大廈環境較好及有升降機設備，七成七受訪者因為有專為長者而設的設備，七成五是因為有醫療服務、衛生及屋內環境較好，超過六成是因為有膳食服務。不希望申請「樂頤居」的主要原因是費用太貴及地點不適合(表五十八、表五十九、表六十)。

社區組織協會建議：

1. 依據醫療豁免限額 (一位長者的資產上限為 150 000 元，兩位長者則為 300 000 元)，為年齡 60 歲或以上，居於樓齡 30 年或以上的業主：
 - 1.1 **減免差餉及地租費用。**
 - 1.2 **設立大廈及室內維修資助及貸款基金**，或由政府培訓維修人員及資助維修材料費用協助老業主，既可製造就業機會，亦能減輕老業主的維修負擔。

2. 房屋協會

- 2.1 按測量師估價放盤，在市場出售，若輪候到公屋 6 個月內亦未能出售物業，房協按測量師估價收購舊樓 (本會建議收購的舊樓為 60 歲或以上業主的自住物業，物業樓齡達 30 年或以上，並缺乏基本設施，如升降機)，繼而修葺；房協可於樓宇管理及維修方面扮演更積極角色，仿效市區重建局於大角咀中星樓的例子，修葺後物業的市值及租值會上升，樓宇可出售或出租。而出租的方法舉例可租予社會福利署，以租住服務代替現時的實報實銷租津計劃，以面積大及租金較市價便宜吸引綜援人士家庭居住。
- 2.2 若房協已選中收購該單位後，老業主便可申請公屋；老業主申請到公屋後，房協便以

¹ 城市大學在 2002 年 8 月的初步研究 (How to tackle building dilapidation problems in Hong Kong)顯示，由 1992 年 1 月至 2000 年 12 月，樓齡 30 年以下的物業交易宗數為 820,000，樓齡 30 年或以上的物業交易宗數則有 20,000，相距 41 倍

當時的測量師的估價收購物業，讓老業主可將資產轉換作流動資金，以支付日後的租金及生活費。

2.3 或以租權換租權方式，即房協分配公屋予老業主，老業主遷出舊樓後，房協協助修葺及管理其物業，並將物業出租，租金收入扣減需繳交房協公屋的租金後退還給老人生活費。

3. 房屋委員會

3.1 放寬恩恤安置的條件，讓身體殘弱老業主(60歲或以上)可即時解決其住屋困難。目前房委會雖說有特殊困難的老業主可透過恩恤安置申請公屋，但其實審批嚴謹，有很多有困難的老業主曾經申請亦不獲批准。

3.2 局部放寬公屋申請資格，讓自住物業樓齡達30年或以上的老業主(60歲或以上)可申請公屋；並放寬老業主申請公屋的資產審查。

3.3 或以業權換業權的方式，將殘廢樓換居屋，並改建居屋為適合長者居住的居所，加強老人的照顧及醫療的配套。將居屋代替將來市區重建按物業市值交吉價及特別津貼的賠償(現時市區重建局收購重建樓宇以七年樓齡的重置單位價格計算)。

4. 公屋及居屋的用途需要配合社會人口老化的趨勢，考慮長者的特別需要；依據房屋協會「樂頤居」的例子，為基層市民興建類似的房屋。

5. 政府為全港的舊樓年長業主做一個全面而深入的調查報告了解其經濟、住屋及社區照顧的需要。

香港社區組織協會
2004年4月7日

聯絡：何喜華
霍天雯
梁美娟