

**立法會房屋事務委員會
協助居於破舊樓宇的長者業主**

目的

本文件旨在向委員簡介房屋署為改善居住在破舊樓宇長者業主的起居問題的初步構思。

背景

2. 社區組織協會於二零零三年十二月至二零零四年一月期間就長者業主住屋狀況進行調查，結果顯示一些居住於舊區自住物業的長者業主面對以下的起居問題：

- (一) 沒有業主立案法團的舊式大廈一般缺乏管理及定期維修，影響居住環境，常見問題包括石屎剝落、渠道淤塞、滲水、環境衛生及治安等；
- (二) 不少長者住在沒有升降機的舊式樓宇，出入不便；
- (三) 由於樓宇日久失修，舊式物業業主所承擔的維修費用昂貴，部分業主亦要負擔清拆僭建物的支出；及
- (四) 長者業主須繳付差餉、地租和大廈的維修費用，對收入及資產有限的長者造成經濟負擔。

3. 由於長者業主擁有物業，所以他們並不符合申請公屋的資格。因此社區組織協會向立法會建議，希望政府可協助這些年長業主入住公屋，並協助他們支付差餉、地租和物業維修等費用，以解決他們的起居困難。

申請公屋不得擁有住宅物業的規定

4. 公屋計劃的目的是協助有住屋需要的低收入家庭。由於擁有私人住宅物業的業主可以居住在自己的物業，住屋需要已獲解決，所以並不切合公屋計劃的精神，即確保寶貴的公屋資源用於有真正需要的人士。儘管如此，房屋委員會亦已因應近年的經濟環境和申請人狀況就有關規定作出以下調整：

- (一) 過去，房屋委員會規定公屋申請人在申請前二十四個月內不可擁有住宅物業，但由於近年不少業主因財政困難而須出售物業，所以房屋委員會在二零零一年放寬了限制，容許符合資產及入息限額的業主在出售物業後能夠即時登記輪候公屋；及
- (二) 為顧及一些業主只擁有部分業權故未能全權決定出售物業、或因各種原因而無法在有關物業居住的特殊情況，房屋委員會在二零零一年三月授權房屋署考慮個別申請人的情況，酌情豁免申請公屋不能擁有物業的限制。

5. 為確保公屋資源得到合理分配，我們必須堅守公屋申請人不得擁有住宅物業的規定，而上述的放寬措施應可提供足夠的彈性處理個別業主的住屋需要。如長者業主現時的物業已不能切合他們的需要，他們可在出售物業後申請入住公屋，如在售樓後長者遇到居住問題，亦可透過「體恤安置」計劃即時獲得編配公屋。

協助破舊樓宇的長者業主的初步構思

6. 鑑於部份居於破舊樓宇的長者業主可能在日常起居方面遇上困難（例如長者居於沒有升降機的樓宇，但因健康退化而出入困難），又未能即時遷往其他合適居所，房屋署和社會福利署現正積極探討安排有關長者業主以過渡性質入住「長者住屋」的可行性，以即時解決他們面對的起居困難。

7. 現時初步的構思是容許長者業主透過社會福利署的「體恤安置」計劃，遷入房屋署或房屋協會的「長者住屋」，為期一年，讓長者業主有足夠時間出售他們的住宅物業和處理有關事務，以符合申請輪候入住公屋資格。在一年期滿後，若長者業主仍面對起居困難，卻仍未符合申請公屋資格，房屋署可以酌情考慮延續他們於「長者住屋」的暫准居留時間。我們日內會就計劃的實施和細節安排徵詢房屋委員會。

其他長者支援服務

8. 部分長者可能不願意遷離現居而入住「長者住屋」，因此，社會福利署及其他非政府機構亦提供各類支援服務，以協助長者解決生活上的困難，其中包括：

- (一) 家務助理服務，以解決基本起居飲食的問題；
- (二) 非緊急救護車接載服務，協助長者外出接受康復治療；及
- (三) 社康護理及護理院舍照顧，提供全面的康護和照料。

9. 在「綜合社會保障援助計劃」下，合資格長者亦可領取各類津貼，支付生活和住屋開支（包括地租及差餉），以紓緩經濟壓力。

總結

10. 政府一向致力為有需要長者提供合適住屋。我們會繼續積極研究構思中恩恤長者業主暫准入住「長者住屋」的細節安排，讓暫時未能符合申請公屋的長者業主可以在合適的環境下，處理他們的起居困難。

房屋及規劃地政局

二零零四年四月