

立法會房屋事務委員會
「長者住屋」的使用情況和改善措施

目的

本文件闡述「長者住屋」使用情況及改善措施。

背景

2. 「長者住屋」單位的空置率一直偏高。截至二零零六年十二月底，9 820 個「長者住屋」單位中，有約 2 000 個（約兩成單位）尚未租出。為長遠解決供過於求的問題，房屋委員會（房委會）已制訂策略，逐步把過剩的「長者住屋」單位轉型。

編配「長者住屋」予非長者的單身人士

3. 房委會在二零零一年十一月全面放寬入住「長者住屋」的年齡限制，讓非長者公屋申請人入住「長者住屋」單位。此舉一方面可善用公共房屋資源，亦可讓有迫切房屋需要的單身人士能加快入住資助房屋。現時，「長者住屋」的租戶中，大約有一成多的租戶為非長者單身人士。

4. 房委會一直以來關注「長者住屋」是否能夠為長者及其它租戶提供一個合適的居住環境，讓他們可以融入社區。房委會曾於二零零五年就「長者住屋」租戶的生活狀況作出調查。結果顯示，「長者住屋」的租戶間整體上相處融洽，因租戶生活習慣不同而產生爭執只屬少數。於二零零四年至二零零五年的一年內，在 7 600 個「長者住屋」租戶中，只有三宗涉及非長者租戶的爭執事件，顯示租戶的年齡和與年齡有關的不同生活習慣與租戶間的爭執似無明顯關係。經舍監和社工從旁協助勸解後，大部份爭執都得以迅速解決。至於一些未能調解的個案，房委會會視乎情況，為有關租客安排調遷。

改建空置率偏高的「長者住屋」作一般公屋單位

5. 房委會自二零零三年推出試驗計劃，把馬鞍山頌安邨及荔枝角華荔邨的「長者住屋」單位改建作一般公屋單位後，並於二零零六年七月通過以此為長遠安排，採取循序漸進的措施，收回空置率偏高的「長者住屋」，並改建作一般公屋單位出租。空置率偏高的「長者住屋」一般都屬共用廚廁的單位，而由於建築及樓宇結構的限制，為單位增加獨立廚廁並不可行。採取上述措施，除可以收善用資源之效外，亦可有助解決長者與他人共用廚廁可能引起的起居問題。

6. 房委會每年計劃改建約五百個「長者住屋」單位。為配合改建計劃，房委會會提供一人獨立公屋單位，供納入改建計劃的租戶自願遷往。計劃推行時，我們會與社會福利署、提供長者服務的非政府機構和長者福利組織保持密切聯繫，確保受影響租戶可以得到妥善的安置。

7. 由於房委會必須保留足夠的「長者住屋」單位，以確保可滿足長者租戶對院舍式公屋的需求，故此我們不會全數改建現有的單位。改建計劃的進度須視乎「長者住屋」的出租情況、長者是否願意搬遷，以及獨立一人單位的供應而定。事實上，由於現時獨立一人單位的供應有限，所以只能訂定每年改建約五百個「長者住屋」單位的目標。

改建空置率偏高的「長者住屋」作其他用途

8. 此外，房委會亦有將一些未能出租的「長者住屋」改建作安老院、社會服務中心、長者中心等其他用途的安排。房委會已將屯門富泰邨的「長者住屋」改作安老院暨日間護理部。天澤邨「長者住屋」六樓的空置單位亦將會租予一些志願機構包括香港明愛、聖雅各福群會及循道衛理楊震社會服務處，作老人中心、社會服務中心及青少年中心之用。房委會會按地區上各種服務的需求，繼續探討改建空置率偏高的「長者住屋」作其他用途的可行性。

將「長者住屋」單位納入「特快公屋編配計劃」

9. 房委會會繼續將未納入改建計劃的「長者住屋」租予在公屋輪候冊的申請人。為進一步減少單位空置情況，房委會自二零零一年十二月起，把所有「長者住屋」單位撥入「特快公屋編配計劃」，讓參加此計劃的申請人揀選。房委會最近五次推出的「特快公屋編配計劃」中，有約 750 個「長者住屋」單位已成功租出，尚有約 650 個「長者住屋」單位正在等待辦理入伙手續。這項安排一方面可改善「長者住屋」的出租情況，又可協助有需要的家庭較快入住資助房屋。

10. 房委會會不時檢討「長者住屋」的使用情況，作出適切的安排，以達善用公屋資源的目的。

房屋及規劃地政局
二零零七年一月