

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)836/06-07(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2007年2月5日會議

長者住屋單位的使用情況

背景資料簡介

目的

本文件旨在提供發展長者住屋單位的背景資料，闡述提高該等單位使用率的改善措施，以及綜述房屋事務委員會委員在2005年6月21日會議上就相關事宜所作的主要討論。

發展長者住屋單位

2. 房屋委員會("房委會")於80年代末期推出長者住屋，以照顧長者的住屋需要。該等單位最初是為60歲及以上的單身長者申請人而設，其目的是促進租戶之間的守望相助精神和彼此的社交活動。根據長者住屋計劃，租戶獲提供院舍式的住屋單位，當中設有24小時舍監服務，並提供公用客廳、飯廳、浴室和廚房等共用設施¹。社會服務機構會不時在公用客廳為長者住屋的租戶舉辦文娛康樂活動。

就提供長者住屋單位進行檢討

3. 房屋署("房署")在1999年進行調查，藉以瞭解長者住屋租戶對其單位的滿意程度。雖然租戶對於整體居住環境和所提供的舍監服務和緊急警報系統大致上感到滿意，但他們對於與其他租客共用廚房和浴室的安排卻感到不便²。隨着小型獨立租住公屋("公屋")單位的供應量有所增加，長者住屋再非長者的首選。因此，長者住屋單位的空置率由1997年3月的1.7%上升至2000年3月的8.3%³。在2000年11月，房委會

¹ 最早期的長者住屋是以一般租住公屋單位間隔成2或3個較小單位的方式提供。到了後期，部分長者住屋單位設有獨立廁所，但租戶仍須共用廚房設施。

² 調查結果顯示，如可再作選擇，有43%長者住戶表示不願與其他租客共用廚房、飯廳及浴室等設施。

³ 須共用廁所及廚房設施的長者住屋單位的空置率特別高，拒絕入住率更高達九成。據房委會所述，自90年代末期以來，長者住屋的空置率一直高企，經常維持在15%左右的水平。

經全面檢討為長者提供公營房屋單位的安排後，在考慮到長者屬意選擇有獨立設備的小型單位及提供此類單位的成本效益之下，決定停止興建新的長者住屋單位，改為集中興建更多小型單位供長者居住。自2001年4月起，入住長者住屋單位的住戶年齡限制亦由60歲放寬至55歲。可是，長者住屋單位的整體空置率仍然偏高，達到截至2001年9月30日的20.71%。

長者住屋單位的使用情況

放寬入住長者住屋的年齡限制

4. 審計署在2001年就"長者住宿服務"進行審查，審查項目包括長者住屋在內。鑒於長者住屋單位的空置率相對偏高，審計署建議房委會考慮把長期空置的長者住屋單位編配給公屋輪候冊上的其他類別公屋申請人，以期充分利用此等單位。經考慮審計署的意見後，房委會在2001年11月決定全面放寬入住長者住屋的年齡限制，容許非長者的單身人士申請入住此等單位，但長者申請人仍然享有獲編配該等單位的優先權。截至2006年12月，約有一成長者住屋單位租戶屬非長者的單身人士。

把長者住屋納入特快公屋編配計劃

5. 自2001年12月起，長者住屋單位已納入特快公屋編配計劃之內。在該計劃下，房委會把全港各區較難租出的空置公屋單位集中起來，邀請公屋輪候冊上的合資格申請人揀選入住，以便申請人有機會提早獲編配公屋單位。房委會認為，雖然長者住屋並非公屋申請人的首選，但把長者住屋單位編配予非長者申請人，既可為有需要的家庭提供盡快入住資助房屋的額外選擇，亦可改善長者住屋的出租情況。據政府當局表示，在過去5次特快公屋編配計劃中，共有750個長者住屋單位成功租出。

把長者住屋改為公屋單位或作其他用途

6. 儘管已採取上述措施，長者住屋的整體空置率一直高企，經常維持在15%的水平，而該類單位的拒絕入住率亦偏高⁴。房委會認為長者住屋單位的空置率和拒絕入住率偏高，清楚顯示過去數年對長者住屋的需求已逐漸縮減。此外，基於大部分長者住屋租戶的年齡已達到70歲或以上，房委會預期空置的長者住屋單位數目將持續上升，因為將沒有足夠的新住戶入住此等空置單位⁵。經考慮上述發展趨勢後，房委會認為有需要制訂策略計劃，逐步將過剩的長者住屋單位轉型，而同時保留足夠的單位以應付長者的需求。房委會其後於2003年推出試驗計劃，把長者住屋單位改為一般公屋單位或作其他用途，包括安老院、長者綜合服務中心和屋邨辦事處等。

⁴ 截至2006年5月31日，不同類別長者住屋單位的拒絕入住率為64.2%至94%不等。

⁵ 房委會就長者住屋居民的年齡資料所作的分析顯示，截至2006年5月22日，71.6%居民的年齡在70歲或以上。

7. 鑒於試驗計劃取得成功，房委會在2006年7月通過把該項計劃訂為長遠安排。每年將有約500個長者住屋單位進行轉型。在物色適合的長者住屋以供改作其他用途時，房委會將優先考慮的長者住屋單位包括空置率較高，達到30%或50%以上的單位(視乎屬於何種類型的設計而定)；設計上較容易改為一般公屋單位的長者住屋單位；以及逾半數居民的年齡達到70歲或以上的長者住屋單位，以便有意入住設有獨立設施公屋單位的較年長居民能早日達成心願。

8. 根據上述單位轉型計劃，納入逐步轉型計劃的長者住屋的居民會獲發給每名單身租戶2,670元的住戶搬遷津貼，以鼓勵他們參與搬遷計劃。若資源許可，他們會獲提供所屬意地點的居所。由於長者住屋單位部分現有租戶可能年紀老邁而需要特別的照顧，當局會進行調查以瞭解他們的特別需要和意願，以便與社會福利署和其他長者服務機構進行協調，合力提供所需的協助。

議員提出的主要關注事項和意見

9. 政府當局於2005年6月21日會議上向房屋事務委員會簡介長者住屋單位的編配情況。鑒於長者住屋並非公屋申請人的首選，有委員建議申請人若拒絕接受所獲編配的長者住屋單位，不應計入所獲提供的3次挑選單位機會之內。部分委員認為，考慮到對具有獨立設施單位的需求有所增加，當局不應把長者住屋單位編配予非長者公屋申請人，而應考慮把更多長者住屋單位改為具有獨立設施的單位。關於長者住屋的用途，有委員建議房委會把更多長者住屋大廈出租予安老院營辦商，並考慮向營辦商提供租金優惠，吸引他們在長者住屋經營安老院。該次事務委員會會議的紀要的超文本連結載於**附錄**。

10. 議員一直關注與長者住屋單位的提供及使用情況有關的事宜，並曾分別於2001、2002及2004年的立法會會議席上提出3項有關的質詢。載述有關詳情的文件的超文本連結載於**附錄**。

最新發展

11. 據政府當局表示，截至2006年12月底，在房委會轄下的住屋單位中，長者住屋單位共有9 820個，當中約有2 000個單位空置，空置率約為20%。事務委員會將於2007年2月5日舉行的下次會議上，再次研究長者住屋單位使用情況的事宜。

參考資料

12. 與此事有關的文件連同其超文本連結的一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年1月31日

長者住屋單位的使用情況

有關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2001年6月20日	立法會質詢：安排長者入住公屋(議事錄第21頁) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/counmtg/hansard/010620fc.pdf
立法會會議	2002年10月30日	立法會質詢：改善為入住長者住屋的長者提供的服務(議事錄第55頁) http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/counmtg/hansard/cm1030ti-translate-c.pdf
立法會會議	2004年11月17日	立法會質詢：長者住屋單位(議事錄第59頁) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm1117ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2005年6月21日	政府當局所提交有關長者住屋的文件 (立法會CB(1)1787/04-05(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0621cb1-1787-6-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)2157/04-05號文件) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050621.pdf
房委會		房屋委員會資助房屋小組委員會有關善用剩餘"長者住屋"單位的文件 http://www.housingauthority.gov.hk/hdw/content/document/b5/aboutus/ha/paperlibrary1/shc/SHC4506.pdf 房屋委員會2006年7月27日有關善用剩餘長者住屋單位的新聞稿 http://www.info.gov.hk/gia/general/200607/27/P200607270182.htm

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會		政府當局所提交有關長者住屋的使用情況和改善措施的資料文件 (立法會CB(1)506/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-506-1-c.pdf

立法會秘書處
議會事務部1
2007年1月31日