

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. 房屋委員會(房委會)於八十年代引入「長者住屋」計劃，為六十歲或以上的單身長者公屋申請人提供院舍式的租住房屋，並安排二十四小時舍監服務，旨在促進院友間的守望相助精神和加強他們的社交活動。最早期的「長者住屋」，是把一般公屋單位間隔為兩至三間較小單位，租戶須共用廁所及廚房設施。後來，部分「長者住屋」單位設有獨立廁所，但廚房設施仍須共用。由於申請人多偏好有獨立設施的一人單位，而隨著小型獨立公屋單位的供應增加，輪候時間減少，不少申請人拒絕入住「長者住屋」，令「長者住屋」的空置率一直偏高。其中，又以須共用廁所及廚房設施的舊式「長者住屋」單位的空置情況最為嚴重，拒絕入住率高達九成。截至二零零六年十月底，「長者住屋」共9 820個單位中，有2 042個(即兩成單位)尚未租出。

改善「長者住屋」使用率的措施

3. 有見「長者住屋」的需求逐漸降低，房委會於二零零零年十一月通過停止興建「長者住屋」。此外，房委會亦實施了以下多項改善措施，以更有效地使用「長者住屋」單位。

(一) 全面放寬入住「長者住屋」的年齡限制

4. 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，讓非長者的單身人士申請入住「長者住屋」單位。現時，「長者住屋」的租戶中，大約有一成多的租戶為非長者的單身人士。

(二) 把長者住屋單位納入「特快公屋編配計劃」

5. 在「特快公屋編配計劃」下，房委會集中各區較難租出的空置單位，主動邀請公屋輪候冊上合資格的申請人揀選入住。自二零零一年十二月，我們把所有「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。在過去四次的計劃中，共有 1 810 個「長者住屋」單位被申請人揀選，最終 726 個單位成功租出。最近一次計劃於本年七月完成申請登記，在 1 300 個調撥的「長者住屋」單位中，已有 876 個被揀選，有關編配工作正在進行中。

(三) 改建空置率較高的「長者住屋」作一般公屋單位或其他用途

6. 房委會於二零零三年推出試驗計劃，逐步把長期空置率較高的「長者住屋」單位改建作一般公屋單位或其他用途，以善用房屋資源；並於二零零六年七月通過以此為長遠安排。房委會預計每年改建約五百個「長者住屋」單位。為配合改建計劃，房委會有足夠的一人獨立公屋單位，以供納入改建計劃的「長者住屋」租戶自願遷往。計劃推行期間，我們會與社會福利署、提供長者服務的非政府機構及長者福利組織保持密切聯繫，確保「長者住屋」的租戶得到妥善的安置。

7. 在上述計劃下，馬鞍山頌安邨及荔枝角華荔邨的「長者住屋」單位已被改建為一般公屋單位。此外，屯門富泰邨的「長者住屋」已被改作安老院暨日間護理部。部份天水圍天澤邨的「長者住屋」單位亦被改建作非住宅用途，包括社會服務中心、長者綜合服務中心和屋邨辦事處等設施，以期善用資源。

8. 房委會一直致力提高「長者住屋」的使用率，並透過改建部分「長者住屋」，以更有效地運用房屋資源，讓輪候冊上更多符合資格的申請人在較短時間內獲分配單位，改善他們的居住環境。

立法會房屋事務委員會 「租者置其屋」計劃屋邨公用地方的劃分及管理

目的

本文件闡述有關劃分和管理「租者置其屋」計劃屋邨公用地方所採用的一般原則。

背景

2. 在二零零五年十二月八日立法會議員與葵青區議會舉行的會議上，部份區議員關注到房屋委員會（房委會）將納入「租者置其屋」計劃的長發邨商場平台上的康樂用地和設施劃為屋邨公用地方與設施，沒有一併售予在分拆後成為商場業主的領匯管理有限公司，並由所有業主分擔這些康樂用地和設施管理和維修責任。立法會議員其後於二零零六年二月十二日安排個案會議討論有關事宜。房屋署於二零零六年一月就區議員所提的意見作出回應，並於二月二十日舉行的個案會議上，解釋有關「租者置其屋」計劃屋邨公用地方的劃分及管理的原則。

公用地方的劃分及管理原則

3. 「租者置其屋」計劃屋邨的公契闡明了屋邨的範圍及設施，並列明其管理和維修保養的責任。一如私人物業，「租者置其屋」計劃屋邨的公契是根據地政總署的法律諮詢及田土轉易處發出的指引而擬備，並由法律諮詢及田土轉易處批核，以確保公契條款符合指引的要求及能適當平衡所有業主的利益。

4. 房委會在擬備公契時，會以維持屋邨規劃的整體性為依歸，把邨內供居民享用的公用地方與設施，如屋邨內供居民共同使用的道路、休憩用地和康樂設施，劃為公用地方與設施。根據用者自付的原則，公契訂明所有業主須分擔這些地方與設施的管理和維修保養責任。

5. 此外，房委會為「租者置其屋」計劃下出售的屋邨設立維修基金，並作出一次過的撥款，作屋邨內公用地方與設施的主要維修保養工程之用。撥款總數按每個住宅單位 14,000 元計算。

長發邨商場平台的康樂用地與設施

6. 位於長發邨商場平台的康樂用地與設施，一向開放予居民使用。根據上述原則，房委會在擬備公契時把這部分列作屋邨公用地方與設施，以確保居民可繼續享用設施。設施的管理和維修責任則由屋邨的所有業主分擔。

房屋及規劃地政局
二零零六年十二月

立法會房屋事務委員會

公共屋邨更換實心大門及 加建升降機塔及行人天橋的政策

目的

本文件闡述房屋署有關「更換實心大門計劃」及「加建升降機塔及行人天橋」的政策。

背景

2. 在二零零五年十二月八日立法會議員與葵青區議會議員舉行的會議上，部份區議員就更換長安邨單位的空心門及興建升降機塔和行人天橋連接麗瑤邨各座樓宇表示關注。出席會議的立法會議員其後於二零零六年一月與房屋署舉行會議，房屋署已於會後就有關事宜回覆立法會及葵青區議會。

更換實心大門計劃

3. 房屋委員會於二零零二年聘請專業防火顧問公司，為一九九六年或以前落成的公屋單位進行整體消防風險評估。顧問報告指出這些屋邨單位均符合消防安全。同時，顧問報告亦建議更換位於「單方向走火通道」上的單位的空心門為耐火時間更持久的實心木門，以進一步提高單位的防火水平。整個更換實心大門計劃已於二零零六年三月全部完成。

4. 房屋署於二零零六年年初推行「全方位維修計劃」，替所有公屋單位進行檢查維修。為進一步改善舊型公屋單位的設備，我們遂把更換實心門納入計劃之中。根據「全方位維修計劃」，工程人員會進入每一個單位，檢查室內各項設備，包括鑑定大門是否需要更換。如有需要更換大門，工程人員便會將有關工程納入於該邨來年的「屋邨業務計劃」。房屋署每年在「屋邨業務計劃」中預留約三千萬元作更換大門之用。另外，房屋署在翻修各

屋邨空置單位或收到住戶更換損壞及破舊大門的要求時，亦會即時為有需要的單位更換實心大門。

加建升降機塔及行人天橋

5. 房屋署一直致力提高公屋居民的住屋質素。除了日常維修保養外，亦會在屋邨進行各項改善工程，包括為一些依山而建的屋邨加建升降機塔及行人天橋，為居民提供更佳的居住環境。我們收到地區團體的建議時，會進行多方面的技術可行性研究，以確定是否適合進行加建工程。若技術可行並符合經濟效益，房屋署會向房屋委員會申請撥款及安排有關工程，以便居民出入。

6. 去年，房屋署已在葵青區多個屋邨研究及進行加建升降機塔及行人天橋的可行性。其中，連接大窩口邨及葵涌邨的升降機塔工程已於二零零六年九月初展開，預計於二零零八年年中完成。此外，房屋署亦為葵盛東邨盛國樓旁加建升降機塔之建議展開技術可行性研究。至於連接長宏邨及長亨邨的行人天橋，現正進行招標，工程預計在二零零七年年底完竣。

房屋及規劃地政局
二零零六年十二月