

立法會房屋事務委員會

香港房屋委員會及香港房屋協會的長者住屋

目的

本文件旨在向委員會介紹香港房屋委員會(房委會)改善「長者住屋」使用情況的措施和整體長者房屋安排,以及香港房屋協會(房協)為長者而設的住屋計劃。

房委會的「長者住屋」

2. 房委會於八十年代末期推出院舍式的「長者住屋」,設有 24 小時舍監服務,租戶須共用廚房或/及廁所設施。由於公屋申請人多偏好有獨立廚廁的小型公屋單位,加上小型公屋單位的供應增加,令輪候時間大大縮短,不少申請者拒絕入住「長者住屋」,因此「長者住屋」的空置率自九十年代末期開始一直偏高。房委會在 2000 年 11 月通過停止興建「長者住屋」。

3. 為改善「長者住屋」單位的使用情況,房委會自 2001 年起推行多項措施,並於 2006 年 7 月進行了檢討。我們於 2007 年 2 月向立法會房屋事務委員會作出匯報。委員會要求政府在 2007/08 年度匯報各項改善措施的進展。

(一) 編配「長者住屋」予非長者單身人士

4. 審計署在 2001 年就房委會「長者住宿服務」的審查指出,「長者住屋」空置率偏高,建議房委會應考慮把空置的「長者住屋」單位編配給其他公屋申請人。因此,房委會在 2001 年 11 月起全面放寬入住「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。此舉除可充分利用公共房屋資源,亦可讓有迫切房屋需要的單身人士能加快入住公屋。截至 2008 年 3 月,在「長者住屋」的租戶中,約有 16% 為非長者單身人士。

(二) 將「長者住屋」單位納入「特快公屋編配計劃」

5. 為進一步減少單位的空置情況,房委會自 2001 年 12 月起,把「長者住屋」單位納入「特快公屋編配計劃」,讓參加此計劃的申

請人揀選。在最近七次的「特快公屋編配計劃」中，共有 1 335 個「長者住屋」單位被租出。這項安排既可改善「長者住屋」的出租情況，又可協助有需要的家庭盡快入住公屋。

(三) 改建空置率偏高的「長者住屋」作一般公屋單位或其他用途

6. 房委會於 2002 年起推出試驗計劃，改建部份空置率較高的「長者住屋」作一般公屋單位出租，包括部份位於馬鞍山頌安邨及荔枝角華荔邨的「長者住屋」單位。由於試驗計劃成效理想，房委會於 2006 年 7 月通過以此為長遠安排，計劃每年改建約 500 個空置率較高的「長者住屋」單位。已納入改建計劃的「長者住屋」，不會再編配予公屋輪候冊申請人或納入「特快公屋編配計劃」。

7. 房屋署會向納入改建計劃的「長者住屋」的租戶講解改建計劃的詳情，及進行調遷意願調查。現有租戶是否搬遷，全屬自願性質。推行改建計劃亦以租戶意願為本。房屋署會安排足夠的一人獨立單位供受影響的租戶調遷。只要資源許可，房屋署會盡量按長者租戶的住屋意願安排單位調遷，或安排屋邨內相熟的長者一同調遷至鄰近或同一屋邨。搬遷的租戶會獲發放搬遷津貼。此外，為減少長者在搬遷過程中可能遇到的困難及對搬遷安排的疑慮，房屋署已聘用了一長者服務機構，協助受影響的租戶處理搬遷事宜，並會將有需要的個案轉介社會福利署跟進。房屋署會聯繫地區組織如長者活動中心、互助委員會、屋邨管理諮詢委員會等機構，舉辦康樂及社區活動，以幫助剛遷入的長者適應新的居住環境。

8. 房屋署於 2007 年底開始推行「長者住屋」第一期的改建計劃，涉及藍田德田邨、油塘高怡邨、天水圍天澤邨及屯門田景邨的 430 個「長者住屋」單位。最近有報章報導指，房屋署在沒有諮詢居民的情況下，單方面發出搬遷通知，要求居民搬遷。如上文所述，納入改建計劃的「長者住屋」租戶是否搬遷，全屬自願性質。如租戶不願意搬遷，可繼續居於原址，有關單位亦不會改建。房屋署現正就這些單位的租戶的搬遷意願進行調查。完成調查後，房屋署會制定改建計劃及適當的調遷安排。

9. 如第一期改建計劃推行順利，房委會將繼續在另外 14 個空置率較高的「長者住屋」推行是項計劃。此外，房委會亦會按地區上的需要，探討改建空置率較高的「長者住屋」作其他社區或福利用途的可行性。

房委會的長者房屋安排

居住環境

10. 雖然房委會不再建造專為長者而設的「長者住屋」，但一直致力為年長租戶提供一個安全、便利的居住環境，讓他們「原居安老」。為此，房委會不斷改善屋邨及樓宇設計，包括採取了以下措施：

- (i) 自 2002 年起，在所有新建項目採用「通用設計」。通用設計的目的，是提供適合所有居民使用的居住環境。在這概念下，房委會引進了多項方便長者生活需要的設施，並改善了通道設計。
- (ii) 自 2001 年起，在公共屋邨改善通道設計，並在 2006 年推行「無障礙通道設施改善計劃」，加建斜道、扶手、升降機廂內「報樓層」發聲系統及凸字按鈕等，以方便年長者及傷健人仕。
- (iii) 按年長租戶的個別需要，為租戶改裝居住單位，如加裝室內扶手、加闊大門、改建電器插座高低位置等。
- (iv) 在一些屋邨推行「屋邨改善計劃」，更新或增建屋邨內適合長者使用的康樂及休憩設施，例如太極場地、腳底按摩徑、長座椅；並加設升降機，方便長者出入。
- (v) 把邨內合適的非住宅單位，租予社會服務機構，提供適當的社區安老服務。

編配安排

11. 此外，為鼓勵年青家庭照顧年長父母/親屬，建立以家庭為核心的支援網絡，房委會制定了多項優惠長者申請人的公屋編配計劃，包括「高齡單身人士」、「共享頤年」、「家有長者」及「天倫樂」優先配屋計劃，以縮短有需要的長者的輪候時間，讓他們及早入住公屋單位。房委會亦從公屋加戶、合戶和調遷的措施方面着手，自 2007 年 10 月起實施了「天倫樂加戶政策」、「天倫樂調遷計劃」及「天倫樂合戶計劃」，以鼓勵年青家庭遷往與年長父母附近或同一單位居住，互相扶持，方便照顧。

房協的「長者安居樂住屋計劃」

12. 房協早前獲政府以象徵式地價批出兩幅分別位於將軍澳及佐敦谷的土地（即樂頤居及彩頤居），於 2003 年及 2004 年起以終身租住的形式試辦「長者安居樂住屋計劃」。現時所有共 576 個單位均已租出，有意入住人士需登記輪候空置單位。最近，房協向政府提出在港島區長者屋計劃的新發展及地點。我們正聯同有關政策局和部門，與房協商討項目的詳情冀盡快落實該項目。此外，據我們了解，房協正與其他機構研究，以其他形式發展長者住屋的計劃。

13. 房協「長者安居樂住屋計劃」的概念，是為有足夠經濟能力獨立生活的長者，以一站式服務，提供住屋、社區康樂和醫療護理服務。這種模式可以為長者提供多一種選擇。不過，我們亦了解有些長者會傾向自置物業，又或者選擇與年青家人同住，或居於年青家人附近，以便互相照顧。事實上，政府一直強調關懷長者。各部門致力為居於不同地點的長者，提供合適而方便獲得的社區、康樂和醫療服務。如果房協或其他機構就長者住屋計劃提出新的概念和建議，我們會聯同相關的決策局和部門作出考慮。

運輸及房屋局
2008 年 4 月