

立法會房屋事務委員會特別會議 – 2012 年 3 月 14 日

議程 I 討論文件 – 香港房屋協會雋逸生活計劃

目的

此文件的目的是，向立法會房屋事務委員會成員講解香港房屋協會推行位於北角的「丹拿山長者房屋發展項目」及位於天水圍 115 區的「綜合長者社區計劃」的目的，政府批地的評估地價原則與及位於此兩個項目內提供的長者房屋和相關設施及服務的出租及定價模式。

香港房屋協會服務社會的使命

1. 香港房屋協會(以下簡稱‘房協’) 是一個秉承社會責任，以配合香港社會的房屋及相關服務需求為宗旨的非政府機構。房協自 1948 年成立以來，推行各項具創意的房屋計劃，以應社會不斷轉變的需求，尤其是長者。

低收入階層的長者房屋

2. 自 70 年代以旋，房協已開始為長者提供特別設計的單位，以低收入長者為對象。單位獨立設計，附設長者友善設施，更提供社監支援服務。現時此類長者單位共有 919 個。

中等收入階層的長者房屋

3. 有鑑於人口急劇老化，以及根據市場調查的結果，房協推行專為中等收入長者而設的「長者安居樂住屋計劃」，分別於 2003 年及 2004 年推出兩個嶄新的房屋試驗項目。「長者安居樂住屋計劃」的概念，是向長者提供「一站式」的住屋、康樂、醫療及護理等綜合性服務，令長者租戶得以「健康安老」及「家居安老」。
4. 由於政府以象徵式地價的方式批出這兩塊「長者安居樂住屋計劃」項目的地段，故租客必須接受資產及入息審查。此兩個項目內的住宅單位以長期租約的方式租予符合資格的長者，而「一筆過」繳付的租金水平、或「租住權費」，以及租客的入住資格均由政府審批。但其他提供予租客的服務，則採取「用者自付」的原則，政府及房協不會提供任何資助。
5. 兩個「長者安居樂住屋計劃」試驗項目「樂頤居」及「彩頤居」的所有 576 個單位已全部出租。現時輪候冊上共有 335 個申請人。
6. 有鑑於兩個「長者安居樂住屋計劃」項目反應良好，行政長官於 2007-08 年度施政報告宣佈將繼續以綜合家居護理的模式擴大此計劃，而房協將會於港島區提出新的計劃及項目地點的建議。
7. 此兩個「長者安居樂住屋計劃」項目的百分百入住率及大量輪候名單，反映社會對同類型的長者房屋需求殷切。同時，於處理「長者安居樂住屋計劃」的申請時，房協收集到不符合「長者安居樂住屋計劃」資產及入息資格的人士及收入較高的長者的意見，表示社會對優質退休房屋有一定的需求。事實上，根據房協進行的市場調查顯示，在 1,000 名受訪

長者當中，約一半表示期望房協能為負擔能力較高的長者提供較為優質的退休房屋計劃。

負擔能力較高的長者房屋

8. 為了更具彈性地迎合未來長者人口和市場氣氛的變化，房協於 2008 年向政府提出建議，以市值繳付丹拿山長者房屋發展項目(以下簡稱‘丹拿山項目’)的地價，以迎合不同收入及資產的長者的需求。而政府就丹拿山項目批地採用評估地價的原則，就長者住屋的部分，房協須支付反映把房屋單位租予(而非售予) 60 歲或以上長者的十足市值地價。對於獲有關政策局支持的政府、團體及社區設施，房協只須按現行政策的規定，支付象徵式的地價。至於其他設施，房協須支付十足市值地價。此一新的優質退休房屋試驗計劃不會設任何資產及入息限制。此外，無論終身租約及短期租約的租金水平，均按以市價釐訂。

9. 另一方面，為回應政府邀請提交建議書，靈活利用位於天水圍 115 地段的土地資源以推動天水圍的社區發展，房協於 2008 年向政府提交「綜合長者社區計劃」，採取持續無縫的護理模式，以達到原區安老的目標。「綜合長者社區計劃」所提供的長者房屋及相關的醫療、護理設施，均以自行融資為基準與及以「用者自付」的模式運作，現時地政總署正處理房協就天水圍 115 區的批地申請，。「綜合長者社區計劃」採用的評估地價原則與及出租和營運模式均與丹拿山項目相同（請參考第 8 段），即長者租客不須接受資產及入息審查，而他們享受的綜合護理及康健服務，均依照「用者自付」的原則收費，政府及房協不會提供任何資助。

10. 正如丹拿山項目，「綜合長者社區計劃」的目的，是在一般私人住宅市場沒有提供同類型房屋的情形下，為尋求優質退休生活環境而財政能力較為優越的長者提供一個選擇。「綜合長者社區計劃」更嘗試引進一批經濟能力較高的人士，以應對天水圍地區社區發展失衡的情況。除了長者房屋、醫療及護理設施例如安老院舍、日間護理中心、醫療中心外，「綜合長者社區計劃」更提供酒店 / 賓館、教育及訓練設施以及其他社區設施，為區內的低技術、低教育水平的人口及青少年提供就業及職業培訓機會，以改善他們的生活質素及增強他們對當地社區的歸屬感。
11. 根據現時的施工進度，提供 588 個單位的丹拿山項目將於 2015 年初完工，而提供約 950 個單位的天水圍 115 區的項目，則於稍後落成。為向長者推廣此兩個項目提供的優質生活，房協於 2012 年 2 月初建立及推出「雋逸生活」此一新的品牌。
12. 在推出「雋逸生活」此一新品牌前，約有 720 位長者（現時已成為「雋逸生活」會員）已表示對房協的優質退休房屋項目有興趣，房協亦同時登記他們的資料作未來通訊用途。直至 2 月 24 日為止，再有 200 名長者登記為新會員。另外，在知悉優質長者房屋的大約市值租金水平後，21 位之前已登記的人士要求房協將他們的名字在登記冊上刪除，但無提供任何理由。現時「雋逸生活」登記冊上共有 900 名會員，足以證明市場對房協以市值計價的優質退休房屋項目有一定的需求。房協預期，在經濟較為優越的長者日漸加深對此兩個項目的認識後，「雋逸生活」的會員人數會不斷增加。
13. 在沒有丹拿山項目及「綜合長者社區計劃」的原區安老模式下，無論需要或不需要政府資助的長者，均一同爭取現時社會提供的長者住屋。

安老院舍及長者護理等資源。一個以市場推動「用者自付」為原則，向經濟較為優越的長者而設而成功可行的優質退休房屋模式，可鼓勵及推動私人發展商進入優質退休房屋市場。隨著市場的發展及擴大，屆時經濟較為富裕的長者可以選擇迎合他們需要的優質退休生活環境和方式，從而將現有的長者住屋、受資助的安老院舍及長者護理設施及資源，騰出為需要政府資助的長者提供服務。

在此情況下，政府及私人市場分別為他們各自的長者社羣對象服務，從而令社會以最經濟及最有效率方式運用土地及人力資源。

14. 由於地契條款只限將住宅單位作出租用途，而此兩個「雋逸生活」項目須全數繳付市值的地價，房協將面對長達 50 年的回本期。然而，作為一個為香港社會服務的「房屋實驗室」，房協着眼於為其他房屋供應者，尤其是私人市場，樹立一個模式，冀能為市場提供多元化的房屋類別，以應付預期於未來數十年市場對各類長者房屋的需求。

前瞻

15. 面對前景，房協將繼續主動推行多元化的房屋項目，尤以中低收入的長者為服務對象。房協於 2011 年宣佈重建明華大廈，預備推出一個綜合重建模式。要言之，明華大廈於重建後，將不單止提供出租住宅單位，更有專為中低收入而設計的長者單位。屋邨更設有長者中心，設施包括安老院舍、日間護理中心、診所、活動中心等，以支援長者的生活需要，而該等設施亦同時為鄰近社區的長者及居民服務。另一方面，房協於筲箕灣的市區重建項目，將推行一個以「長幼共融」為概念的試驗計劃，於同一大廈的上層提供的出售私人住宅單位，而低層則提供長者出租住

宅單位，其理念是推廣跨代支援及互助的「長幼共融」模式。

香港房屋協會

2012年3月