立法會
Legislative Council

立法會CB(1)1100/04-05(04)號文件

檔　號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2005年3月18日會議

協助居於破舊樓宇的長者業主
背景資料簡介

引言

不少居住於殘舊樓宇自置物業的長者均面對眾多日常起居生活問題。為確定問題的實際情況，社區組織協會(下稱"社協")於2003年12月至2004年1月，就居住於舊區自置物業的長者業主的狀況進行調查。調查報告(**附錄I**)顯示存在下述嚴重程度各有不同的問題：

(a) 沒有成立業主立案法團的舊樓一般缺乏管理及定期維修，因而導致石屎剝落、渠道淤塞、滲水，以及與環境衞生及治安有關的問題；

(b) 沒有升降機的舊樓令居民出入不便；

(c) 由於樓宇日久失修，業主須支付高昂的維修費用，甚至可能須負擔清拆僭建物的開支；及

(d) 所須繳付的差餉、地租及大廈維修費用，對業主造成沉重的經濟負擔。

然而，此等長者業主未必可在短期內遷往其他合適住所。舉例而言，由於長者業主擁有物業，他們並不符合申請租住公屋(下稱"公屋")的資格。因此，社協建議政府協助此等長者業主，容許他們入住公屋，並向他們提供財政資助，協助他們支付差餉、地租和物業維修費用。

事務委員會所作討論

2. 在2004年2月23日，社協與當值議員會晤，討論其提出上述調查結果及建議的意見書。出席該次會議的當值議員同意將此事轉交房屋事務委員會跟進。其後，事務委員會在2004年4月7日會議上討論有關事宜。社協的代表亦獲邀出席該次會議，以表達其意見。

3. 在上述會議席上，當局告知委員房屋署(下稱“房署”)為紓解居於破舊樓宇的長者業主所面對的日常起居問題而訂定的初步構思。扼要而言，有真正需要的長者業主可在社會福利署根據體恤安置計劃作出推薦之下，獲准暫時入住房屋委員會(下稱“房委會”)或香港房屋協會(下稱“房協”)的長者住屋單位，為期一年，以便長者業主可於該段時間內安排出售他們的住宅物業。委員察悉人們普遍關注到一年的過渡期過於短促，因為長者業主將難以在一年內出售其殘舊的物業單位。此外，長者亦不願入住須與他人共用設施或遠離市區的長者住屋。況且，要求長者業主在一年後再度搬遷，會令他們既感不安亦覺麻煩。

4. 在政府當局於2004年7月向事務委員會作出的回覆中，委員得悉政府當局會推出採用暫准租用證形式的特惠方案，作為一項過渡安排。根據該項安排獲安置入住長者住屋的長者業主，將須繳付相等於一般長者住屋租金的暫准租用證費用，並須每年申報家庭入息及資產。然而，和原來建議中只可入住一年的安排不同，長者業主將可留居長者住屋，直至他們符合輪候公屋總登記冊的資格準則為止。屆時，他們的暫准租用資格將轉為一般公屋租約。

<u>整體路向</u>

5. 為解決有關問題，事務委員會委員認為政府當局應成立跨部門工作小組，負責制訂全面及協調各方的政策，應付長者業主所面對的住屋及日常起居問題。在政府當局於2004年7月向事務委員會作出的回覆中，委員得悉房署、社會福利署、房協及市區重建局一直合作無間，共同處理與長者業主有關的問題，並在有需要時舉行會議。

<u>檢討公屋的申請資格準則</u>

6. 事務委員會委員促請政府當局檢討現行的申請公屋資格準則，特別是有關“擁有物業”的定義，以便在界定入住公屋的需要時有較大彈性，可同時考慮有關業主及物業的年齡和狀況。房委會在2004年7月向事務委員會作出回覆時表示，為確保公屋資源得到合理分配，房委會認為應保留“不得擁有住宅物業的規定”。儘管如此，鑒於近年經濟不景，有關限制業已作出調整，以配合個別申請人的特殊情況。長者業主可在出售不再符合其需要的物業後立即申請公屋。

7. 事務委員會在2005年2月7日會議上討論檢討輪候冊申請人的入息及資產限額時，曾經提及此項事宜。委員察悉房委會正在研究提高長者住戶資產限額的建議。由於大部分長者均已退休或沒有工作，需要以積蓄應付日常生活開支，委員強烈促請房委會大幅調高上述限額。他們亦認為應從較廣泛的角度跟進有關事宜，而且為了就人口老化問題作好準備，政府當局應積極研究人口老化問題及其長者政策，並根據此方面的檢討結果，以全新思維處理向長者提供房屋援助的事宜。政府當局答允進一步研究放寬長者住戶資產限額的需要。當局亦答應另行提交文件，就如何協助長者業主的較廣泛事宜作出說明。政府當局於2005年3月向事務委員會作出的回覆中，建議把長者住戶的資產限額提高至非長者住戶資產限額的兩倍。房委會的資助房屋小組委員會將於2005年3月14日審議該項建議。

其他可行的援助方案

8. 為協助長者業主處置其破舊物業，部分委員認為政府當局或房協可考慮收回有關物業並將之翻新，然後將物業出租或出售，由此所得的任何利潤則撥交有關的長者業主，供他們支付公屋租金及其他生活費。當局亦可考慮以公屋單位和長者業主持有的舊單位交換。所收回的物業可視乎需要作不同的政府用途，或用作政府的土地儲備，以供在適當時出售。房協亦應興建更多價格相宜的長者樂安居住屋計劃單位。與此同時，政府當局應豁免長者業主繳付差餉及地租。此外，當局亦應向長者業主提供有關維修樓宇的援助，並連同負責發出修葺通知的屋宇署探討"回收樓宇"的概念。

9. 在2005年2月7日的會議上，事務委員會得悉政府當局正積極研究協助長者業主處置其殘舊物業的可行性。與此同時，房協已推出"家居維修貸款計劃"，向合資格業主(包括長者業主)提供免息貸款，以供其為物業進行修理及維修工程。

最新發展

10. 在社協與當值議員於2004年12月10日舉行的會議上，社協再次提出此事。載列有關的關注事項的文件，已於2004年12月16日隨立法會CB(1)526/04-05號文件送交事務委員會委員參閱。

11. 相關文件連同其在立法會網頁的超文本連結的一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年3月15日

附錄II

協助居於破舊樓宇的長者業主

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2004年4月7日	立法會CB(1)1117/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0407cb1-1117-1c.pdf 立法會CB(1)1444/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0407cb1-1444-3c.pdf 立法會CB(1)1444/03-04(04)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0407cb1-1444-4c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040407.pdf 立法會CB(1)2394/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-2394-1c.pdf
房屋事務委員會	2005年2月7日	立法會CB(1)832/04-05(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0207cb1-832-3c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050207.pdf

附錄 I
Appendix I

舊樓年長業主住屋及經濟狀況初步調查報告

香港社區組織協會

2004 年

目錄

(一) 調查目的 ---------- **P.3**

(二) 調查方法 ---------- **P.3**

(三) 調查結果 ---------- **P.4-21**

1. 受訪者背景 ---------- **P.4-6**

2. 樓宇設施 ---------- **P.6-9**

3. 大廈衛生情況 ---------- **P.10-11**

4. 室內居住情況 ---------- **P.11**

5. 健康情況 ---------- **P.11-12**

6. 經濟狀況 ---------- **P.12-16**

7. 對住屋及經濟期望 ---------- **P.16-19**

8. 對《樓宇管理及維修》諮詢文件的意見---------- **P.20-21**

(四) 總結 ---------- **P.21-22**

(五) 建議 ---------- **P.22**

(六) 問卷調查樣本---------- **P.23-30**

(一) 調查目的

1. 探討舊樓年長業主面對的住屋及經濟問題
2. 探討舊樓年長業主對改善住屋及經濟困難的期望
3. 引起社會人士對舊樓年長業主的關注

(二) 調查方法

調查對象：

1. 居住類型：調查對象主要是居於樓齡 30 年以上舊樓的年長業主，因爲舊樓的設計及管理衍生出種種住屋問題，影響年長業主的生活及健康。
2. 年齡：是次調查對象的年齡主要爲 65 歲以上的業主。選擇 65 歲以上的業主是因爲他們大多已經退休，沒有工作收入，亦較多病痛，他們沒有能力改善自己的住屋及經濟環境。然而，“業主” 的身份令社會誤以爲他們是生活優越的一群，忽視他們面對的困難。
3. 物業數目：調查對象只擁有一幢自住物業。

調查時間：

訪問由 2003 年 12 月中至 2004 年 1 月中進行。由社協社工及浸會大學社工系實習學生完成。問卷資料分析由 2004 年 1 月中至 2 月初進行。

調查形式：

是次調查以問卷方式進行，整份問卷分爲十一部份，共 103 條問題，是次調查以隨意抽樣 (Easy Sampling) 的方法。社協共訪問了 94 位舊樓年長業主，平均訪問時間爲 1 小時。

問卷分析：

問卷所得的資料是用 SPSS 11.0 軟件來處理有關數據及進行分析研究。

調查限制：

由於本會沒有全港年長業主的名單，所以問題未能以隨機抽樣形式進行，訪問對象只能局限於一些本會可接觸的年長業主。是次調查只能集中於深水埗及大角咀區。

(三) 調查結果

1. 受訪者背景

大部份的受訪者居於深水埗(近九成)，一成居於大角咀〈表一〉。受訪者大部份是女性，佔全部受訪者的 60.6%〈表二〉。是次調查的老業主年齡偏大，逾六成 (60.7%) 是 70 歲或以上，**其兩成五 (24.5%) 的受訪者更是高達 80 歲或以上特別年長的組群 〈表三〉。 獨居無人照顧的比例逾半**，超過五成 (54.3%) 的受訪者獨自或兩老居住；有三成五 (35.1%) 的受訪者與子女或與配偶及子女共住；百分之五點三受訪者與親戚或與配偶及親戚住；百分之五點三則與朋友或租客共住〈表四〉。

居住面積方面，百分之四受訪者居於 200 尺以下的住所，而大部份 (71.3%) 受訪者的居住單位介乎 201 至 600 尺〈表五〉。

三成六 (36.2%) 受訪者已於現在的居所住了三十年以上〈表六〉。老業主大多在六十年代購入物業，故此有六成五 (64.9%) 受訪者用 15 萬或以下買了現在居住的物業，**其中四成二更只是用一至五萬元買回來的〈表七〉**。由於樓層高，物業質素差，大廈及室內環境破舊，超過九成受訪者的單位沒有出租〈表八〉。

表一：居住地區

地區	回應次數	佔回應百分比 (%)
深水埗	82	87.2
大角咀	10	10.6
其他	2	2.1
總數	94	100.0

表二：性別

	回應次數	佔回應百分比 (%)
男	37	39.4
女	57	60.6
總數	94	100.0

表三：年齡

年齡	回應次數	佔回應百分比 (%)
50-54	2	2.1
55-59	4	4.3
60-64	11	11.7
65-69	20	21.3
70-74	20	21.3
75-79	14	14.9
80 或以上	23	24.5
總數	94	100.0

表四：與誰共住

	回應次數	佔回應百分比 (%)
獨居	29	30.9
配偶	22	23.4
配偶及子女	21	22.3
子女	12	12.8
親戚	3	3.2
配偶及親戚	2	2.1
朋友	3	3.2
租客	2	2.1
總數	94	100.0

表五：居住面積

居住面積 (尺)	回應次數	佔回應百分比 (%)
200或以下	4	4.3
201-400	33	35.1
401-600	34	36.2
601-800	14	14.9
801-1000	6	6.4
1000以上	3	3.2
總數	94	100.0

表六：居住在此單位多少年

在此住了 (年)	回應次數	佔回應百分比 (%)
10	8	8.5
11-20	26	27.7
21-30	26	27.7
31-40	23	24.5
41以上	11	11.7
總數	94	100.0

表七：單位賣入價錢

賣入價錢 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
1-5萬	39	41.5
6-10萬	4	4.3
11-15萬	18	19.1
16-20萬	7	7.4
21-25萬	1	1.1
26-30萬	3	3.2
31-35萬	2	2.1
36-40萬	6	6.4
41萬以上	14	14.9
總數	94	100.0

表八：有沒有出租

	回應次數	佔回應百分比 (%)
有	8	8.5
沒有	86	91.5
總數	94	100.0

2. 樓宇設施

受訪大廈樓齡中位數是 40 年，近八成 (79.8%) 的大廈樓齡超過 30 年〈表九〉。大廈於六十年代建成，都是單幢式樓宇，故此大部份的大廈都沒有適當的公共設施，如防煙門及升降機；另外，**過半數 (54.6%) 受訪者居住的大廈沒有成立業主立案法團或互助委員會**，大廈缺乏妥善維修及管理，令大廈環境衛生惡劣〈表十〉。另外，有超過五成受訪者認爲所住大廈的外觀破舊，甚至是十分差〈表十一〉。

2.1 大廈缺乏公共設施---升降機

約七成受訪者是居於沒有升降機的舊式樓宇，回家需要拾級而上。受訪者平均居於 6 樓。**過半數 (54.3%) 的受訪者居於 6 樓或以上的單位。住在沒有升降機大廈的受訪者有近四成是居於 6 樓**，年近百歲的長者要行數百級梯級才能回家，對他們來說真是極大的不便和困難。調查還發現接近五成的受訪大廈樓梯沒有扶手，或是扶手已很破舊，甚至不能使用，令年老長者出入更見困難〈表十二、表十三〉。七成六受訪者外出或回家需要行樓梯，當中七成受訪者行樓梯時感到困難，**七成六行樓梯時最少要休息一次才能回到家，一成五受訪者更表示每次需要休息五次或以上**〈表十四、表十五、表十六〉。超過五成受訪者表示會因爲要行樓梯而少了外出，親友亦會因此而少了上門探訪，可見居於沒有升降機設施的大廈限制了年長業主的活動及社交〈表十七、表十八〉。

2.2 大廈缺乏公共設施---保安設施

保安情況方面，四成四受訪者的大廈沒有街閘，或街閘破舊，甚至不能使用，陌生人能夠自由進出；七成八沒有電鐘或電鐘破舊或不能使用；八成六沒有對講機或對講機破舊或不能使用；**六成八的受訪者居住的大廈沒有管理員**，由於沒有管理員及街閘，大廈猶如無掩雞籠，故此發現有六成八的受訪大廈曾有打刼及偷竊的案件發生，可見年長業主住屋的治安情況並不理想〈表十九、表二十〉。

2.3 大廈缺乏公共設施---照明及消防設施

受訪大廈樓齡高，物業質素差，大廈的公共設施十分缺乏。**四成七的大廈沒有大堂，兩成沒有走廊**；即使是有大堂及走廊的，亦有三成六的大堂及三成二的走廊沒有照明或照明不足〈表二十一、表二十二、表二十三〉。近七成的大廈沒有或缺乏良好及有效的消防警鐘；連最基本的消防設備，如消防喉、防煙門及滅火筒，**亦有六成受訪大廈沒有或缺乏良好及有效的消防喉及防煙門，五成沒有或缺乏良好及有效的滅火筒**。可見受訪年長業主的大廈普遍缺乏防火意識，一旦火警發生，大廈居民，尤其是行動不便的老業主便會十分危險〈表十三〉。

表九：樓齡

樓齡 (年)	回應次數	佔回應百分比 (%)
11-20	3	3.2
21-30	16	17.0
31-40	48	51.1
41	27	28.7
總數	94	100.0

表十：業主立案法團或互助委員會

業主立案法團或互委會	回應次數	佔回應百分比 (%)
有	41	43.6
沒有	53	56.4
總數	94	100.0

表十一：樓宇外觀

	回應次數	佔回應百分比 (%)
十分好	0	0
頗佳	14	14.9
一般	30	31.9
破舊	28	29.8
十分差	22	23.4
總數	94	100.0

表十二：居住層數

層數	回應次數	佔回應百分比 (%)
2	7	7.4
3	13	13.8
4	8	8.5
5	15	16.0
6	15	16.0
7	4	4.3
8	9	9.6
9	13	13.8
10	2	2.1
11	5	5.3
12	2	2.1
13	1	1.1
總數	94	100.0

表十三：公共設施

	(沒有 / 破舊 / 不能用)回應次數	**(沒有 / 破舊 / 不能用)**百分比(%)	**(情況良好)** 回應次數	**(情況良好)** 百分比(%)
升降機	74	78.7	20	21.3
樓梯扶手	46	48.9	48	51.1
消防警鐘	64	68.2	30	31.9
消防喉	54	57.4	40	42.6
滅火筒	48	51.1	46	48.9
防煙門	56	59.5	38	40.4

表十四：需要行樓梯

行樓梯	回應次數	佔回應百分比 (%)
需要	71	75.5
不需要	23	24.5

表十五：行樓梯困難

	回應次數	佔回應百分比 (%)
很困難	36	50.7
困難	14	19.7
尚可	17	23.9
不太困難	3	4.2
不感困難	1	1.4

表十六：行樓梯需要休息

休息	回應次數	佔回應百分比 (%)
不需要	17	23.9
1-2次	28	39.4
3-4次	15	21.1
5次或以上	11	15.5

表十七：因爲要行樓梯而少了外出

少了外出	回應次數	佔回應百分比 (%)
會	54	76.1
不會	17	23.9

表十八：因爲要行樓梯而少了親友探訪

親友少了探訪	回應次數	佔回應百分比 (%)
會	52	73.2
不會	19	26.8

表十九：保安設施

	(沒有 / 破舊 / 不能用)回應次數	**(沒有 / 破舊 / 不能用)**百分比(%)	**(情況良好)** 回應次數	**(情況良好)** 百分比(%)
街閘	41	43.6	53	56.4
電鐘	73	77.7	21	22.3
對講機	81	86.1	13	13.8

表二十：保安情況

	(沒有)回應次數	**(沒有)**百分比(%)	**(有)**回應次數	**(有)**百分比(%)
管理員	64	68.1	30	31.9
打刼偷竊	30	31.9	64	68.1

表二十一：大堂照明

	回應次數	佔回應百分比 (%)
足夠	20	21.3
普通	12	12.8
不足	3	3.2
沒有	15	16.0
不適用 (沒有大堂)	44	46.8
總數	94	100.0

表二十二：樓梯照明

	回應次數	佔回應百分比 (%)
足夠	32	34.0
普通	28	29.8
不足	27	28.7
沒有	7	7.4
總數	94	100.0

表二十三：走廊照明

	回應次數	佔回應百分比 (%)
足夠	24	25.5
普通	27	28.7
不足	14	14.9
沒有	10	10.6
不適用 (沒有走廊)	19	20.2
總數	94	100.0

3. 大廈衛生情況

嚴重急性呼吸系統綜合症 (SARS) 曾於香港肆虐，現仍有極大的危機重臨，渠道被認爲可能是 SARS 的傳播途徑，保持環境衛生被視爲預防 SARS 的方法。然而受訪年長業主的大廈衛生問題嚴重，**超過六成的受訪者的大廈試過渠道淤塞；約四成受訪者表示樓梯間有垃圾或雜物堆放著**；三成四受訪的天台、三成四的簷蓬及三成的大廈走火通道亦有垃圾雜物堆放。有二成五的受訪大廈沒有聘請清潔公司，以致大廈堆積垃圾〈表二十四〉。另外，**兩成七的大廈有人隨處便溺**，兩成的梯間有濃烈的異味及兩成六的大廈經常有很多蚊蟲鼠蟻出沒〈表二十五、表二十六、表二十七〉。

表二十四：大廈衛生情況

	(有)回應次數	**(有)**百分比(%)	**(沒有)**回應次數	**(沒有)**百分比(%)
渠道淤塞	60	63.8	34	36.2
樓梯雜物	41	43.6	53	56.4
天台雜物	32	34.0	61	64.9
簷蓬雜物	25	33.8	49	66.2
走火通道雜物	27	28.7	67	71.3
清潔公司	71	75.5	23	24.5

表二十五：有沒有人在大廈範圍隨處便溺

	回應次數	佔回應百分比 (%)
經常	3	3.2
間中	9	9.6
有時	13	13.8
很少	26	27.7
沒有	43	45.7
總數	94	100.0

表二十六：樓梯間有沒有異味

	回應次數	佔回應百分比 (%)
濃烈	19	20.2
一般	11	11.7
少許	19	20.2
沒有	45	47.9
總數	94	100.0

表二十七：大廈有沒有蚊蟲鼠蟻出沒

	回應次數	佔回應百分比 (%)
很多	24	25.5
一般	16	17.0
少許	23	24.5
沒有	31	33.0
總數	94	100.0

4. 室內居住情況

受訪大廈多是六、七十年代建成的「鹹水樓」，室內環境惡劣，但年長業主沒有經濟能力去裝修或翻新居所；**五成受訪者的居所有天花 / 牆壁石屎剝落、漏水或滲水的問題**，石屎剝落問題令老人的居住環境變得危機四伏，漏水滲水則影響屋內衛生，令年長業主感到頭痛；四成受訪者的居所有窗破爛、玻璃破裂或滲水問題，但他們沒有經濟能力更換，因爲舊式樓宇換窗動輒需要數千至一萬元。由於樓齡高、設施殘舊失修，加上有些單位改裝套房時更改渠位，有五成六受訪者的單位試過渠道淤塞；另外，因爲大廈沒有升降機，年長業主沒有能力搬動雜物傢俱落樓，亦沒有錢請人清理屋內雜物，故此他們的居所內常見有大量破爛傢俱堆積，三成五受訪者亦表示其室內有堆積雜物〈表二十八〉；超過九成的受訪者的廁所均沒有安裝扶手及鋪設防滑地磚〈表二十九〉。

表二十八：室內居住情況

	(有)回應次數	**(有)**百分比(%)	**(沒有)**回應次數	**(沒有)**百分比(%)
牆石屎剝落	48	51.1	46	48.9
牆漏水滲水	50	53.2	44	46.8
窗破爛	39	41.5	55	58.5
窗邊滲水	39	41.5	55	58.5
屋渠淤塞	53	56.4	41	43.6
堆積雜物	33	35.1	61	64.9

表二十九：室內設施

	(沒有)回應次數	**(沒有)**百分比(%)	**(有)**回應次數	**(有)**百分比(%)
廁所扶手	90	95.7	3	3.2
廁所防滑磚	88	93.6	6	6.4

5. 健康情況

受訪者患有**長期病痛的種類數目的中位數是3種**，最嚴重的受訪者甚至更患有8種病痛，其中最多受訪者患有的病痛是風濕及骨質疏鬆 / 骨退化，分別是70.2%及66%。其次，有四成七受訪者有血壓問題。有兩成六受訪者分別是行動不便及患有心臟病〈表三十〉。由此可見，受訪老業主健康狀況較差。行數百級樓梯回家往往令他們的病情更加惡化。

表三十：健康狀況 (多項回應題)

病痛	回應次數	佔回應百分比 (%)
風濕	66	70.2
骨質疏鬆/骨退化	62	66
骨折	11	11.7
行動不便	24	25.5
心臟病	24	25.5
血壓問題	44	46.8
經常頭暈	12	12.8
糖尿病	27	28.7
白內障	19	20.2
失聰	8	8.5
肺病	3	3.2
中風	6	6.4
其他	26	27.7

6. 經濟狀況

大部份的受訪者沒有申請綜合社會保障援助，僅靠625至705元的生果金爲生，**有超過五成 (56.4%) 的受訪者每月生活費用需要2001至4000元；但近五成 (47.8%) 受訪者的每月收入少過2000元**〈表三十一、表三十二〉。由此可見，他們的生活入不敷支，要倚靠積蓄過活。受訪者的收入中位數是2205元，雖然他們不用交租金，但其實他們要交龐大的經常及非經常性費用。大部份的受訪者經濟上都倚靠不到子女，有七成 (70.2%) 的受訪者生活費用由自己負擔，另外，他們亦獨力支付一切有關樓宇的費用(77.7%)〈表三十三、表三十四、表三十五〉。

調查發現有四成五受訪者居住的單位曾有僭建物，六成二受訪者已清拆僭建物，最令人驚訝的是他們的清拆費用極爲龐大，**當中六成需要10000元至30000元的清拆費，甚至有百分之八需要40000元以上**；其餘未清拆僭建物的原因大部份 (78.6%) 因爲沒有錢或未收到政府的清拆令〈表三十六、表三十七、表三十八、表三十九〉。八成七受訪者居住的大廈曾經進行綜合維修，有近七成受訪者需要給10000元以上的大廈綜合維修費用，當中大部份 (45.1%) 需要10001至20000元的綜合維修費用；三成六受訪者表示未來一年要給予10000元以上的大廈綜合維修費用〈表四十、表四十一〉。近七成五的受訪者室內曾經維修，而當中超過五成 (52.9%) 的受訪者需付10001至30000元的室內維修費〈表四十二〉。另外，近四成的受訪者每季需要交1000元以上的差餉地租費用。管理費方面，有近四成的受訪者每月要交200元以下的管理費，一成八交200至400元，百分之八交400元以上。八成的受訪者均表示有困難去支付這些經常及非經常性樓宇費用〈表四十三、表四十四、表四十五〉。

近七成受訪者認爲其樓宇對他們構成很大或很沉重的經濟負擔；而受訪者認爲有幾種方法可以減輕他們的經濟負擔，分別是減差餉地租費用 (85.1%)、減水電煤及電話費用 (78.7%)、醫療費用資助 (64.9%)、樓宇維修基金資助 (69.1%)、屋內維修基金資助 (61.7%)、樓宇維修基金貸款 (51.1%)及屋內維修基金貸款 (44.7%)〈表四十六、表四十七〉。

表三十一：每月生活費用

費用 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
1000以下	4	4.3
1001-2000	14	15.1
2001-3000	33	35.5
3001-4000	20	21.5
4001-5000	6	6.5
5001-6000	4	4.3
6001-7000	5	5.4
7000以上	7	7.5
總數	93	100.0

表三十二：每月總收入

每月總收入 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
500以下	5	5.4
501-1000	22	23.7
1001-1500	7	7.5
1501-2000	11	11.8
2001-2500	6	6.5
2501-3000	9	9.7
3001-3500	6	6.5
3501-4000	5	5.4
4001-4500	3	3.2
4501-5000	4	4.3
5000	15	16.1
總數	93	100.0

表三十三：負責生活費用

	回應次數	佔回應百分比 (%)
自己	66	70.2
配偶	5	5.3
子女	20	21.3
其他	3	3.2
總數	94	100.0

表三十四：負責樓宇一般費用

	回應次數	佔回應百分比 (%)
自己	73	77.7
配偶	2	2.1
子女	18	19.1
親戚	1	1.1
總數	94	100.0

表三十五：負責樓宇維修費用

	回應次數	佔回應百分比 (%)
自己	73	77.7
配偶	2	2.1
子女	15	16.0
親戚	2	2.1
其他	2	2.1
總數	94	100.0

表三十六：是否曾有僭建物

	回應次數	佔回應百分比 (%)
是	42	44.7
不是	52	55.3
總數	94	100.0

表三十七：僭建物是否已清拆

	回應次數	佔回應百分比 (%)
是	26	61.9
不是	14	33.3
總數	94	100.0

表三十八：已清拆僭建物的費用

已清拆的費用 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
10000以下	8	32
10001-20000	6	24
20001-30000	9	36
30001-40000	0	0
40001-50000	1	4
50000以上	1	4
總數	25	100

表三十九：未清拆僭建物的原因

	回應次數	佔回應百分比 (%)
沒有錢	6	43
未收到清拆令	5	36
不知道是犯法	1	7
有多些空間	1	7
其他	1	7
總數	14	100

表四十：大廈綜合維修費用

費用 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
5000 以下	11	13.4
5001-10000	15	18.3
10001-15000	17	20.7
15001-20000	20	24.4
20001-25000	5	6.1
25001-30000	6	7.3
30001-35000	6	7.3
35001-40000	2	2.4
50000 以上	1	1.2

表四十一：未來一年的大廈維修費用

費用 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
5000 以下	6	6.4
5001-10000	9	9.6
10001-15000	19	20.2
15001-20000	8	8.5
20001-25000	2	2.1
25001-30000	3	3.2
30001-35000	1	1.1
40001-45000	1	1.1
不適用	45	47.9
總數	94	100.0

表四十二：室內維修費用

費用 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
5000 以下	22	31.4
5001-10000	13	18.6
10001-15000	12	17.1
15001-20000	4	5.7
20001-25000	4	5.7
25001-30000	3	4.3
30000 以上	14	20

表四十三：每季差餉地租費用

差餉地租費用 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
500 或以下	6	6.4
501-1000	50	53.2
1001-1500	37	39.4
1501-2000	1	1.1
總數	94	100.0

表四十四：每月管理費用

差餉地租費用 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
200 或以下	39	41.5
201-400	17	18.1
400 以上	7	7.5
不適用	31	33
總數	94	100.0

表四十五：有否困難去支付維修費用

	回應次數	佔回應百分比 (%)
困難	76	80.9
不困難	18	19.1

表四十六：樓宇是否構成經濟負擔

	回應次數	佔回應百分比 (%)
沒有負擔	9	9.6
少許負擔	21	22.3
很大負擔	23	24.5
沉重負擔	41	43.6
總數	94	100.0

表四十七：怎樣可減輕經濟負擔 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
減差餉地租費用	80	85.1
減水、電、煤、電話費用	74	78.7
醫療費用資助	61	64.9
樓宇維修基金資助	65	69.1
樓宇維修基金貸款	48	51.1
屋內維修基金資助	58	61.7
屋內維修基金貸款	42	44.7
賣樓	21	22.3
住公屋	22	23.4
其他	10	10.6

7. 對住屋及經濟的期望

三成四的受訪者不滿意現在的居住環境，約六成受訪者滿意居住地點方便及熟悉附近社區環境；另外，近六成 (57.4%) 受訪者最不滿意居住的地方需要行樓梯，而超過四成受訪者最不滿意樓宇大廈破舊、室內環境殘舊及衛生環境差〈表四十八、表四十九、表五十〉。**超過五成 (53.2%) 的受訪者覺得現在的居所不適合老人居住**〈表五十一〉。

在改善住屋環境方面，近六成 (57.4%)受訪者希望大廈有升降機，五成希望改善整體樓宇質素，四成三希望改善大廈衛生及屋內維修〈表五十二〉。

近四成受訪者有想過要搬走，其餘近六成沒有想過要搬走的。他們其實都不滿現時居所，但由於覺得自己沒有機會及能力選擇更合理的居住環境，故此才無奈地表示沒有想過搬走〈表五十三〉。另外，**近四成的受訪者想賣掉自己的居所**，以改善住屋環境；其餘五成五則無可奈何地表示不想，原因是賣掉居所後，只可租住其他地方，生活負擔更重，賣掉居所後更感徬徨〈表五十四〉。

五成一的受訪者表示希望申請公屋，而他們希望申請公屋的原因，有七成五是因爲有升降機，七成三因爲不用負擔差餉地租及管理費用，七成一是因爲不用負擔樓宇維修費用，近六成是因爲覺得公屋的衛生及大廈環境較好，五成六認爲公屋屋內環境較好。而不希望申請公屋的主要原因是因爲擔心公屋租金昂貴 (37%)，怕編配的公屋遠離市區 (34.8%) 及不捨得現在的居所 (52.2%)〈表五十五、表五十六、表五十七〉。

五成一的受訪者希望入住「樂頤居」，當中有超過八成受訪者希望入住「樂頤居」的原因是該屋苑大廈環境較好及有升降機設備，七成七受訪者因爲有專爲長者而設的設備，七成五是因爲有醫療服務、衛生及屋內環境較好，而超過六成是因爲有膳食服務。不希望申請「樂頤居」的主要原因是費用太貴及地點不適合，當中近六成受訪者因爲租住權費太貴，近四成因爲資產要求太高，約三成受訪者不希望入住的原因，是由於管理費用太貴、地點不方便及地區不熟悉，兩成六因爲醫療費用太貴〈表五十八、表五十九、表六十〉。

表四十八：是否滿意居住環境

	回應次數	佔回應百分比 (%)
十分滿意	5	5.3
滿意	24	25.5
一般	33	35.1
不滿意	14	14.9
十分不滿意	18	19.1
總數	94	100.0

表四十九：最滿意居住環境 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
地點方便	59	62.8
與家人共住	20	21.3
與鄰里相熟	22	23.4
熟悉社區環境	55	58.5
住慣	62	66
空氣好	4	4.3
其他	15	16

表五十：最不滿意居住環境 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
要行樓梯	54	57.4
衛生環境差	38	40.4
樓宇大廈破舊	43	45.7
室內環境殘舊	39	41.5
環境擠迫	11	11.7
沒有私人空間	7	7.4
空氣差	2	2.1
其他	30	31.9

表五十一：居所是否適合老人居住

	回應次數	佔回應百分比 (%)
適合	44	46.8
不適合	50	53.2

表五十二：想改善的住屋環境 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
有升降機	54	57.4
大廈衛生	40	42.6
屋內衛生	25	26.6
屋內維修	40	42.6
整體樓宇質素	50	50.3
其他	12	12.8

表五十三：有沒有想過搬走

	回應次數	佔回應百分比 (%)
有	39	41.5
沒有	55	58.5

表五十四：想不想賣掉現在的居所

	回應次數	佔回應百分比 (%)
想	39	47.5
不想	52	55.3
不知道	3	3.2

表五十五：是否希望申請公屋

	回應次數	佔回應百分比 (%)
希望	48	51.1
不希望	46	48.9
總數	94	100.0

表五十六：希望申請公屋原因 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
有升降機	36	75
衛生較好	29	60.4
大廈環境較好	28	58.3
屋內環境較好	27	56.25
不用負擔差餉地租及管理費用	35	72.9
不用負擔樓宇維修費用	34	70.8
其他	4	8.3

表五十七：不希望申請公屋原因 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
租金貴	17	37
怕遠離市區	16	34.8
不捨得現在的居所	24	52.2
其他	8	17.4

表五十八：是否希望入住「樂頤居」

	回應次數	佔回應百分比 (%)
希望	48	51.1
不希望	46	48.9
總數	94	100.0

表五十九：希望入住「樂頤居」的原因

	回應次數	佔回應百分比 (%)
有醫療服務	36	75.0
有膳食服務	32	66.7
有升降機	39	81.3
衛生較好	36	75
大廈環境較好	40	83.3
屋內環境較好	36	75
其他	9	18.8

表六十：不希望入住「樂頤居」的原因

	回應次數	佔回應百分比 (%)
租住權費太貴	27	58.7
資產要求太高	19	41.3
管理費用太貴	15	32.6
醫療費用太貴	12	26.1
地點不方便	13	28.3
地區不熟悉	15	32.6
其他	10	21.7

8. 對《樓宇管理及維修》諮詢文件的意見

有六成六受訪者不同意政府發表的《樓宇管理及維修》諮詢文件中強制驗樓的建議，受訪者不同意的主要原因是沒有能力付驗樓費用 (82.3%)〈表六十一、表六十二〉。**而有五成九受訪者不同意《樓宇管理及維修》諮詢文件中融合妥善維修管理的建議**，主要原因是沒有能力付每月昂貴的管理費 (72.7%) 及認爲此建議難以實行 (45.5%)〈表六十三、表六十四〉。

在政府的支援方面，大部份受訪者認爲政府需要提供管理及維修基金資助 (76.6%)，其次則是法律諮詢服務 (43.6%)、管理及維修諮詢服務 (47.9%)、協助成立業主立案法團 (45.7%) 及提供管理及維修基金貸款 (42.6%)〈表六十五〉。約八成的受訪者均認爲屋宇署現有的《樓宇安全貸款計劃》不能夠幫助低收入的年長業主，因爲年長業主根本沒有能力償還貸款 (68.1%)〈表六十六、表六十七〉。

表六十一：是否同意政府《樓宇管理及維修》諮詢文件中強制驗樓的建議

	回應次數	佔回應百分比 (%)
同意	31	33
不同意	62	66

表六十二：不同意強制驗樓建議的原因 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
無能力比驗樓費用	51	82.3
認爲沒有用	15	24.2
認爲難實行	22	35.5
其他	5	8.1

表六十三：是否同意政府《樓宇管理及維修》諮詢文件中融合妥善維修管理的建議

	回應次數	佔回應百分比 (%)
同意	38	40.4
不同意	55	58.5

表六十四：不同意融合妥善維修管理建議的原因 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
無能力比每月昂貴管理費	40	72.7
認爲沒有用	15	27.3
認爲難實行	25	45.5
其他	3	5.5

表六十五：政府需要提供予大廈業主的支援 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
沒有需要	8	8.5
法律諮詢服務	41	43.6
管理及維修諮詢服務	45	47.9
協助成立業主立案法團	43	45.7
管理及維修基金資助	72	76.6
管理及維修基金貸款	40	42.6
其他	8	8.5

表六十六：屋宇署的《樓宇安全貸款計劃》能否幫助低收入年長業主

	回應次數	佔回應百分比 (%)
能	17	18.1
不能	76	80.9

表六十七：屋宇署的《樓宇安全貸款計劃》不能幫助低收入年長業主的原因 (多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
無力償還貸款	64	68.1
款項金額太少	25	26.6
不知道怎樣申請	29	30.9
資產審查限額太低	28	29.8
其他	6	6.4

(四)總結

在上述分析之中，我們發現了舊樓年長業主面對的住屋及經濟問題：

1. 住屋問題

大部份受訪者居於 30 年樓齡以上的大廈，大廈物業質數差。過半數的大廈沒有成立業主立案法團或互助委員會，大廈缺乏管理或維修。大廈衛生惡劣，有試過渠道淤塞；樓梯間、走火通道、天台及簷蓬有垃圾或雜物堆放；有大廈沒有聘請清潔公司，以致大廈堆積垃圾。大廈有人隨處便溺，梯間有濃烈的異味及經常有很多蚊蟲鼠蟻出沒。舊樓大廈亦缺乏適當的公共設施，沒有升降機或良好的樓梯扶手，老業主行動不便，出入困難；大廈沒有街閘、對講機及保安員，以致治安差，大廈曾有打劫及偷竊的案件發生。大部份大廈沒有有效的消防警鐘、消防喉、滅火筒及防煙門，缺乏良好消防設施，一旦火警發生，行動不便的老業主便特別危險。

2. 經濟問題

受訪者用畢生的儲蓄買下物業，打算退休後可將單位出租賺取生活費，祈望日後可安享晚年。然而，現在很多大廈都有升降機，加上很多人能夠搬往公屋居住；於是，沒有人願意租住環境殘舊、衛生差及沒有升降機的舊樓單位。受訪者大部份都獨自承擔一切生活及樓宇費用，每月 2001 至 4000 元生活費用，加上動輒亦需要萬多元的清拆僭建費用、大廈及室內維修費，令老業主生活困苦，沒有經濟能力改善住屋環境。

半數的受訪老業主，都想搬離現在的居所或住公屋，以減輕經濟負擔及改善生活環境。然而，現行的政策下他們沒有資格申請公屋以改善居住環境，亦得不到資助或生活費用減免以減輕經濟負擔。大部份的受訪者均覺得屋宇署的《樓宇安全貸款計劃》不能幫助老業主，因爲他們沒有還款能力。另外，大部份受訪者不同意《樓宇管理及維修》諮詢文件中強制驗樓及融合妥善維修管理的建議，因爲他們沒有經濟能力承擔強制驗樓的費用和融合妥善維修管理建議所涉及的管理費；其實，若政府給予大廈業主適當的支援，如管理及維修基金貸款，業主都希望實行諮詢文件中的建議，以改善住屋環境。

(五) 建議

<u>即時改善方法</u>：

1. 房屋委員會放寬年長業主申請公屋的資格，容許物業樓齡高的年長業主申請公屋。
2. 放寬恩恤安置的條件，讓身體殘弱的年長業主可即時解決其住屋困難。
3. 改建居屋爲適合長者居住的居所，加強老人的照顧及醫療的配套。
4. 減免低收入年長業主的差餉及地租費用。
5. 設立大廈及室內維修資助及貸款基金，或由政府培訓維修人員及資助維修材料費用協助年老業主，既可製造就業機會，亦能減輕年長業主的維修負擔。
6. 放寬房屋協會位於將軍澳及佐敦谷的長者住屋的申請資格，豁免一百至二百多萬的資產限額要求。

<u>長期的改善方法</u>：

1. 加快市區重建步伐。
2. 政府爲全港的舊樓年老業主做一個全面而深入的調查報告了解年長業主的住屋需要。
3. 公屋及居屋的用途需要配合社會人口老化的趨勢，考慮長者的特別需要；依據房屋協會「樂頤居」的例子，爲基層市民興建類似的房屋。

香港社區組織協會

舊樓年老業主住屋及經濟情況問卷調查 2004

(一) 個人資料

1. 受訪者姓名： _____
2. 性別： 1. □ 男 2. □ 女
3. 年齡： 1. □ 50-54 歲 2. □ 55-59 歲 3. □ 60-64 歲 4. □ 65-69 歲
   5. □ 70-74 歲 6. □ 75-79 歲 7. □ 80 歲或以上
4. 地址： _____
5. 電話： _____ / _____
6. 居住地區： 1. □ 深水埔 2. □ 大角咀 3. □ 其他 (請註明： _____)
7. 現與誰共住： 1. □ 獨居 2. □ 配偶 3. □ 配偶及子女 4. □ 子女 5. □ 親戚 6. □ 配偶及親戚
   7. □ 兄弟 / 姊妹 8. □ 朋友 9. □ 租客 10. □ 其他 (請註明：_____)
8. 有幾多人共住同一單位 (包括受訪者)：
   1. □ 1 人 2. □ 2 人 3. □ 3 人 4. □ 4 人 5. □5 人 6. □ 6 人或以上

(二) 樓宇基本資料

9. 探訪單位所屬層數： _____
10. 業主立案法團 / 互助委員會： 1. □ 有 2. □ 沒有
11. 居住面積：
    1. □ 200 尺或以下 2. □ 201-400 尺 3. □ 401-600 尺
    4. □ 601-800 尺 5. □ 801-1000 尺 6. □ 1000 尺以上
12. 居住單位類別：1. □ 全單位 2. □ 分契樓
13. 樓齡： _____ 年 (年份 _____)
14. 居住在此單位幾多年： _____ 年
15. 買此單位的價錢： $ _____
16. 單位有沒有出租： 1. □ 有 2. □ 沒有 (請跳答第 19 題)
17. 出租單位面積共：
    1. □ 100 平方公尺或以下 2. □ 101-200 平方公尺 3. □ 201-300 平方公尺
    4. □ 301-400 平方公尺 5. □ 401-500 平方公尺 6. □ 500 平方公尺以上
18. 是否以往半年單位都能成功租出？ 1. □ 是 2. □ 不是
19. 單位是否曾經有僭建物？ 1. □ 有 2. □ 沒有 (請跳答第 23 題)
20. 有沒有收過政府的強制清拆令？ 1. □ 有 2. □ 沒有
21. 僭建物清拆費用估計需：
    1. □ 20000 元或以下 2. □ 20001-30000 元 3. □ 30000 元以上 4. □ 不適用

22. 僭建物是否已清拆？ 1. □ 已清拆 → 清拆費用 1.1 □ 10000 元或以下
1.2 □ 10001-20000 元
1.3 □ 20001-30000 元
1.4 □ 30001-40000 元
1.5 □ 40001-50000 元
1.6 □ 50000 元以上
2. □ 未清拆 → 原因 2.1 □ 沒有錢
2.2 □ 還未收到政府的清拆令
2.3 □ 不知道這是犯法的
2.4 □ 可以有多些空間
2.5 □ 其他 (請註明：_____)

(三) 大廈的公共設施

23. 升降機： 1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
24. 樓梯扶手：1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
25. 消防警鐘：1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
26. 消防喉： 1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
27. 滅火筒：1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
28. 防煙門：1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
29. 大廈的照明是否足夠？

	足夠	普通	不足	沒有	不適用
a. 大堂	□	□	□	□	□
b. 樓梯	□	□	□	□	□
c. 走廊	□	□	□	□	□

30. 樓宇的外觀如何？
1. □ 十分好 2. □ 頗佳 3. □ 一般 4. □ 破舊 5. □ 十分差

(四) 大廈的保安情況

31. 街閘： 1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
32. 電鐘： 1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
33. 對講機： 1. □ 沒有 2. □ 情況良好 3. □ 破舊 4. □ 不能用
34. 管理員服務： 1. □ 有 2. □ 沒有
35. 打劫及偷竊：1. □ 曾有 2. □ 沒有

(五) 大廈的衛生情況

36. 大廈的走火通道有沒有堆放雜物？ 1. □ 有 2. □ 沒有
37. 有沒有清潔公司負責大廈清潔 (倒垃圾/洗樓梯)？ 1. □ 有 2. □ 沒有
38. 樓梯間有沒有堆放垃圾或雜物？ 1. □ 有 2. □ 沒有

39. 天台有沒有堆放垃圾或雜物？ 1. □ 有　2. □ 沒有
40. 簷蓬有沒有堆放垃圾或雜物？ 1. □ 有　2. □ 沒有　3. □ 不適用
41. 有沒有試過大廈的渠道淤塞？ 1. □ 有　2. □ 沒有
42. 有沒有人在大廈範圍隨處便溺？
　　1. □ 經常　2. □ 間中　3. □ 有時　4. □ 很少　5. □ 從來沒有
43. 樓梯間有沒有異味？ 1. □ 濃烈　2. □ 一般　3. □ 少許　4. □沒有
44. 大廈有沒有蚊蟲鼠蟻出沒？ 1. □ 很多　2. □ 一般　3. □ 少許　4. □沒有

(六) 室內的居住情況

45. 有沒有大門？ 1. □ 有　2. □ 沒有 (請跳答第 47 題)
46. 大門有沒有防盜眼或防盜鏈？ 1. □ 有　2. □ 沒有
47. 天花 / 牆壁石屎剝落： 1. □ 有　2. □ 沒有
48. 天花 / 牆壁漏水或滲水： 1. □ 有　2. □ 沒有
49. 窗破爛或窗的玻璃破裂： 1. □ 有　2. □ 沒有
50. 窗邊有沒有滲水？ 1. □ 有　2. □ 沒有
51. 廁所有沒有裝扶手？ 1. □ 有　2. □ 沒有
52. 廁所有沒有鋪設防滑磚？ 1. □ 有　2. □ 沒有
53. 有沒有試過渠道淤塞？ 1. □ 曾有　2. □ 沒有
54. 屋內有沒有堆積雜物？ 1. □ 有　2. □ 沒有
55. 屋內的空氣是否流通？ 1. □ 流通　2. □ 普通　3. □ 不流通
56. 屋內的照明是否足夠？ 1. □ 足夠　2. □ 普通　3. □ 不足夠
57. 有那些設備需要與租客共用？ (可 √ 多項)
　　1. □ 廁所　2. □ 廚房　3. □ 大廳　4. □ 其他 (請註明：_____)
　　5. □ 不適用

(七) 健康及日常生活情況

58. 你或你的同住者有沒有以下病痛？ (可 √ 多項)
　　1. □ 風濕　2. □ 骨質疏鬆 / 骨退化　3. □ 骨折　4. □ 行動不便　5. □ 心臟病
　　6. □ 血壓問題　7. □ 經常頭暈　8. □ 糖尿病　9. □ 白內障　10. □ 失聰　11. □ 肺病
　　12. □ 中風　13. □ 其他 (請註明： _____)
59. 你外出或回家是否需要行樓梯？ 1. □ 需要　2. □ 不需要 (請跳答第 64 題)
60. 你或你的同住者行樓梯會否有困難？
　　1. □ 很困難　2. □ 困難　3. □ 尚可　4. □ 不太困難　5. □ 不感困難
61. 你或你的同住者行樓梯時需要休息多少次才能回到家？
　　1. □ 不需要休息　2. □ 1-2 次　3. □ 3-4 次　4. □ 5 次或以上
62. 你或你的同住者會不會因爲要行樓梯而少了落街？ 1. □ 會　2. □ 不會
63. 你或你的同住者的親戚或朋友會不會因爲要行樓梯而減少探訪你/你們？
　　1. □ 會　2. □ 不會

(八) 樓宇一般費用及和維修費用開支

64. 差餉地租每季幾多元？

1. □ 500 元或以下 2. □ 501-1000 元 3. □ 1001-1500 元 4. □ 1501-2000 元
5. □ 2000 元以上

65. 管理費每月幾多元？

1. □ 200 元或以下 2. □ 201-400 元 3. □ 401-600 元 4. □ 600 元以上 5. □ 不適用

66. 自購入單位後，大廈曾做過多少次綜合維修？

(包括維修電力裝置、電梯、水管、媒氣豎管、清拆違例建築物、外牆維修)

1. □ 沒有 (請跳答第 68 題) 2. □ 1 次 3. □ 2 次 4. □ 3 次 5. □ 4 次 6. □ 5 次
7. □ 6 次或以上

67. 最近一次大廈綜合維修共幾多元？

(包括維修電力裝置、電梯、水管、媒氣豎管、清拆違例建築物、外牆維修)

1. □ 5000 元或以下 2. □ 5001-10000 元 3. □ 10001-15000 元 4. □ 15001-20000 元
5. □ 20001-25000 元 6. □ 25001-30000 元 7. □ 30001-35000 元 8. □ 35001-40000 元
9. □ 40001-45000 元 10. □ 45001-50000 元 11. □ 50000 元以上 12. □ 不適用

68. 未來一年內的大廈綜合維修預計共幾多元？

(包括維修電力裝置、電梯、水管、媒氣豎管、清拆違例建築物、外牆維修)

1. □ 5000 元或以下 2. □ 5001-10000 元 3. □ 10001-15000 元 4. □ 15001-20000 元
5. □ 20001-25000 元 6. □ 25001-30000 元 7. □ 30001-35000 元 8. □ 35001-40000 元
9. □ 40001-45000 元 10. □ 45001-50000 元 11. □ 50000 元以上 12. □ 不適用

69. 自購入單位後，大廈曾做多少次維修及保養消防裝置及設備？

1. □ 沒有 (請跳答第 71 題) 2. □ 1 次 3. □ 2 次 4. □ 3 次 5. □ 4 次 6. □ 5 次
7. □ 6 次或以上

70. 最近一次的維修及保養消防裝置及設備共幾多元？

1. □ 3000 元或以下 2. □ 3001-6000 元 3. □ 6001-9000 元 4. □ 9000 元以上

71. 未來一年內的維修及保養消防裝置及設備共幾多元？

1. □ 3000 元或以下 2. □ 3001-6000 元 3. □ 6001-9000 元 4. □ 9000 元以上 5. □ 不適用

72. 室內維修過多少次？ 1. □ 沒有 (請跳答第 74 題) 2. □ 1 次 3. □ 2 次 4. □ 3 次
5. □ 4 次 6. □ 5 次 7. □ 6 次或以上

73. 最近一次室內維修費用共幾多元？

1. □ 5000 元或以下 2. □ 5001-10000 元 3. □ 10001-15000 元 4. □ 15001-20000 元
5. □ 20001-25000 元 6. □ 25001-30000 元 7. □ 30000 元以上

74. 你或你的同住者有沒有困難去支付這些維修費用？ 1. □ 有 2. □ 沒有

(九) 經濟狀況

75. 你與同住者現在主要的收入來源是： (可 √ 多項)
   1. □ 儲蓄 $ _____
   2. □ 工作 $ _____ (每月)
   3. □ 綜合社會保障援助 (綜援) $ _____ (每月)
   4. □ 高齡津貼$ _____ (每月)
   5. □ 傷殘津貼 $ _____ (每月)
   6. □ 長俸金 / 退休金 $ _____ (每月)
   7. □ 配偶供養 $ _____ (每月)
   8. □ 子女供養 $ _____ (每月)
   9. □ 其他親人供養 $ _____ (每月)
   10. □ 非親人供養 $ _____ (每月)
   11. □ 收租 $ _____ (每月)
   12. □ 其他 $ _____ (每月)

76. 你與同住者的每月總收入有幾多元？
   1. □ 500 元或以下 2. □ 501-1000 元 3. □ 1001-1500 元 4. □ 1501-2000 元
   5. □ 2001-2500 元 6. □ 2501-3000 元 7. □ 3001-3500 元 8. □ 3501-4000 元
   9. □ 4001-4500 元 10. □ 4501-5000 元 11. □ 5000 元以上

77. 你與同住者的每月生活費用共需 (包括醫療、食物、衣服、日常用品、交通、電費、水費、電話費、煤、火水、石油等燃料費)：
   1. □ 1000 元或以下 2. □ 1001-2000 元 3. □ 2001-3000 元 4. □ 3001-4000 元
   5. □ 4001-5000 元 6. □ 5001-6000 元 7. □ 6001-7000 元 8. □ 7000 元以上

78. 生活費用由誰負責：
   1. □ 自己 2. □ 配偶 3. □ 子女 4. □ 親戚 5. □ 其他 (請註明：_____)

79. 樓宇一般費用由誰負責：
   1. □ 自己 2. □ 配偶 3. □ 子女 4. □ 親戚 5. □ 其他 (請註明：_____)

80. 樓宇維修費用由誰負責：
   1. □ 自己 2. □ 配偶 3. □ 子女 4. □ 親戚 5. □ 其他 (請註明：_____)

(十) 認識及接觸到的服務

81. 屋宇署的樓宇安全貸款計劃： 1. □ 知道 → 1.1 □ 參加
   1.2 □ 沒有參加
   2. □ 不知道

82. 綜合社會保障援助 (綜援) 計劃： 1. □ 知道 → 1.1 □ 參加
   1.2 □ 沒有參加
   1.3 □ 正在申請中
   2. □ 不知道

83. 公共福利金計劃 (高齡或傷殘津貼)： 1. □ 知道 → 1.1 □ 參加
1.2 □ 沒有參加
1.3 □ 正在申請中
2. □ 不知道

84. 公屋的計劃及申請資格：1. □ 知道 2. □ 不知道

85. 房屋協會的「樂頤居」屋苑計劃及申請資格：1. □ 知道 2. □ 不知道

86. 醫療費用豁免計劃： 1. □ 知道 → 1.1 □ 參加 1.2 □ 沒有參加
2. □ 不知道

87. 長者活動中心： 1. □ 知道 → 1.1 □ 參加 1.2 □ 沒有參加
2. □ 不知道

88. 家務助理及家居照顧服務： 1. □ 知道 → 1.1 □ 參加
1.2 □ 沒有參加→ 原因：1.21 □ 要比錢
1.22 □ 太貴
1.23 □ 沒有需要
1.24 □ 怕陌生人
1.25 □ 其他：_____
2. □ 不知道

(十一) 現在對住屋及經濟的期望

89. 你滿意現在的居住環境嗎？
1. □ 十分滿意 2. □ 滿意 3. □ 一般 4. □ 不滿意 5. □ 十分不滿意

90. 你最滿意的是哪一方面？ (可 √ 多項)
1. □ 地點方便 2. □ 與家人共住 3. □ 與鄰里相熟 4. □ 熟悉社區環境
5. □ 住慣 6. □ 空氣好 7. □ 其他 (請註明：_____)

91. 你最不滿意的是哪一方面？ (可 √ 多項)
1. □ 要行樓梯 2. □ 樓宇大廈破舊 3. □ 室內環境殘舊 4. □ 環境擠迫
5. □ 沒有私人空間 6. □ 衛生環境差 7. □ 空氣差 8. □ 其他 (請註明：_____)

92. 你覺得你現在的居所是否適合老人居住？ 1. □ 適合 2. □ 不適合

93. 你想改善的住屋環境： (可 √ 多項)
1. □ 有升降機 2. □ 大廈衛生 3. □ 屋內衛生 4. □ 屋內維修 5. □ 整體樓宇質素
6. □ 其他： _____)

94. 你或你的同住者有沒有想過要搬走？ 1. □ 有 2. □ 沒有

95. 你想賣掉現在的居所嗎？ 1. □ 想 2. □ 不想 3. □ 不知道

96. 你希望申請公屋嗎？ 1. □ 希望 → 原因：1.1 □ 有升降機
1.2 □ 衛生較好
1.3 □ 大廈環境較好
1.4 □ 屋內環境較好
1.5 □ 不用負擔差餉地租及管理費用
1.6 □ 不用負擔樓宇維修費用
1.7 □ 其他 (請註明：_____)
2. □ 不希望 → 原因：1.1 □ 租金貴
1.2 □ 怕遠離市區
1.3 □ 不捨得現在的居所
1.4 □ 其他 (請註明：_____)

97. 你希望入住像「樂頤居」般專爲長者而設的屋苑嗎？
1. □ 希望 → 原因：1.1 □ 有專爲長者而設的設備，如廁所扶手
1.2 □ 有醫療服務
1.3 □ 有膳食服務
1.4 □ 有升降機
1.5 □ 衛生較好
1.6 □ 大廈環境較好
1.7 □ 屋內環境較好
1.8 □ 其他 (請註明：_____)
2. □ 不希望→ 原因：1.1 □ 租住權費太貴
1.2 □ 資產要求太高
1.3 □ 管理費用太貴
1.4 □ 醫療費用太貴
1.5 □ 地點不方便
1.6 □ 地區不熟悉
1.7 □ 其他 (請註明：_____)

98. 現在居住的樓宇對你或你的同住者是否構成經濟負擔？
1. □ 沒有負擔 2. □ 少許負擔 3. □ 很大負擔 4. □ 沉重負擔

99. 你或你的同住者認爲如何可以減輕你們的經濟負擔？
1. □ 減差餉地租費用 2. □ 減水、電、煤、電話費 3. □ 醫療費用資助
4. □ 樓宇維修基金資助 5. □ 樓宇維修基金貸款 6. □ 屋內維修基金資助
7. □ 屋內維修基金貸款 8. □ 賣樓 9. □ 住公屋 10. □ 其他 (請註明： _____)

100. 你同不同意政府發表的《樓宇管理及維修》諮詢文件中強制驗樓的建議？

1. □ 同意 → 原因：1.1 □ 可以改善居住及衛生環境
1.2 □ 可以令樓宇保值 / 增值
1.3 □ 可以避免大廈建築部份墜下傷人
1.4 □ 其他 (請註明：_____)

2. □ 不同意 → 原因：2.1 □ 無能力比驗樓費用
2.2 □ 認爲沒有用
2.3 □ 認爲難實行
2.4 □ 其他 (請註明：_____)

101. 政府發表的《樓宇管理及維修》諮詢文件中提及融合妥善維修管理的建議，即要求全港大 廈設立基本管理架構，如成立業主立案法團或聘用物業管理公司，你同不同意這建議？

1. □ 同意 → 原因：1.1 □ 可以改善居住及衛生環境
1.2 □ 可以令樓宇保值 / 增值
1.3 □ 可以避免大廈建築部份墜下傷人
1.4 □ 能長遠改善樓宇質素
1.5 □ 其他 (請註明：_____)

2. □ 不同意 → 原因：2.1 □ 無能力比每月昂貴管理費
2.2 □ 認爲沒有用
2.3 □ 認爲難實行
2.4 □ 其他 (請註明：_____)

102. 你認爲政府需要提供甚麼支援予大廈業主？

1. □ 沒有需要 2. □ 法律諮詢服務 3. □ 管理及維修諮詢服務
4. □ 協助成立業主立案法團 5. □ 管理及維修基金資助 6. □ 管理及維修基金貸款
7. □ 其他 (請註明：_____)

103. 你認爲屋宇署現有的《樓宇安全貸款計劃》貸款給無經濟能力的業主維修大廈，能不能幫助到低收入的年長業主？

1. □ 能 2. □ 不能 → 原因：2.1 □ 無能力償還貸款
2.2 □ 款項金額太少
2.3 □ 不知道怎樣申請
2.4 □ 資產審查限額太低
2.5 □ 其他 (請註明：_____)

訪問員名稱：_____

附錄II

協助居於破舊樓宇的長者業主

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2004年4月7日	立法會CB(1)1117/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0407cb1-1117-1c.pdf 立法會CB(1)1444/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0407cb1-1444-3c.pdf 立法會CB(1)1444/03-04(04)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0407cb1-1444-4c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040407.pdf 立法會CB(1)2394/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-2394-1c.pdf
房屋事務委員會	2005年2月7日	立法會CB(1)832/04-05(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0207cb1-832-3c.pdf 會議紀要