

立法會房屋事務委員會
長者住屋

目的

本文件向議員匯報長者住屋單位最新編配情況。

背景

2. 為使居於租住公屋的長者住戶獲得更佳照顧，房屋委員會自一九八七年起，一直提供院舍式長者住屋單位。這類單位專為年滿 60 歲的長者而設，視乎類型提供公用客廳、飯廳、浴室和廚房等共用設施。房屋委員會為這類單位提供清潔服務，並安排舍監 24 小時長駐，使共用設施和公用地方保持衛生整潔，以及隨時協助長者。提供這類住屋，目的是讓長者在互相關懷的環境下，得享豐盛的社區生活。社會服務機構會不時在公用地方為長者舉辦文娛康樂活動。
3. 房屋署在一九九九年進行調查，以了解住戶對長者住屋的滿意程度。調查結果顯示，住戶大致上滿意整體居住環境，以及舍監服務和緊急警報系統，但對於與其他住戶共用廚房和浴室的安排，則感到不便。隨着小型獨立公屋單位供應增加，長者住屋單位的空置率，由一九九七年三月的 1.7%，上升至二零零零年三月的 8.3%。鑑於長者住屋並非長者首選，房屋委員會全面檢討為長者提供公營房屋單位的安排，並在二零零零年十一月決定停止興建新的長者住屋。至於現有的長者住屋單位，入住年齡亦由 60 歲調低至 55 歲。

審計署的建議

4. 二零零一年，審計署審查「長者住宿服務」，審查項目包括了長者住屋。鑑於長者住屋空置率偏高，審計署建議，房屋委員會應考慮把空置的長者住屋單位編配給其他公屋申請人，以求物盡其用。

5. 房屋委員會考慮過審計署對提供長者住屋單位的意見後，在二零零一年十一月決定放寬入住這類單位的年齡規定，但長者申請人仍然享有優先權。此外，如果大廈結構和技術方面可行，也會考慮把空置率偏高的長者住屋改建為獨立租住單位，或改作其他用途。其後，我們在二零零四年四月，把位於富泰邨的長者住屋單位租予一家安老院營辦商。此外，位於住宅大廈低層的頌安邨長者住屋單位，也在二零零三年改建為一般獨立單位；位於華荔邨的 152 個長者住屋單位，也會在今年稍後期間進行類似改建。

6. 目前，長者住屋單位的數目為 10 057 個(包括上文所述的華荔邨 152 單位)。雖然我們會繼續從現時出租情況不理想的長者住屋中物色合適單位，改建為獨立單位，但對於大部分長者住屋單位而言，改建在技術上極其繁複，並不符合成本效益。再者，根據我們過往經驗，有意租用長者住屋來經營安老院的營辦商，寥寥無幾。長者住屋單位的樓齡大多(74%)不足十年，因此，繼續用作租住公屋單位，供編配給有迫切需要入住資助房屋的單身人士和小家庭，似乎是善用資源的最可行方案。

長者住屋目前出租情況

7. 長者住屋年齡規定在二零零一年十一月放寬後，非長者家庭也獲編配長者住屋單位。截至二零零五年四月三十日，10 057 個長者住屋單位中有 1 690 個(16.8%)尚未租出。在租出的 7 606 個單位中，7 425 個(97.6%)是單身住戶，其餘 181 個(2.4%)則是二人家庭。所有成員均年滿 60 歲的長者家庭，佔總數 91%，其餘(以二零零五年四月計算合共有 681 個租戶)則是非長者家庭。長者住屋家庭的年齡資料分析，載於附件。

編配長者住屋單位予非長者家庭

8. 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，可為希望盡快改善居住環境的一二人家庭提供另一選擇。自二零零一年十二月起，長者住屋單位已納入特快公屋編配計劃內。在過往四次的特快配屋計劃中，共有 487 名非長者公屋申請人選擇長者住屋單位，輪候時間因而大為縮短。房屋委員會將繼續實施這項配屋安排，既可協助有需要的家庭較快入住資助房屋，又可改善長者住屋出租情況。

長者住屋租客共用設施

9. 為確保租客和睦共處，舍監會鼓勵租客推己及人，善用公用設施。整體而言，租客大多相處融洽，但偶然亦因個人或與人相處時的習慣不同而產生爭執。過去 12 個月，在 69 座長者住屋中，共有 385 宗爭執個案，當中只有三宗涉及非長者租客。租客的年齡，以及與年齡有關的習慣，似乎並非爭執的成因。經舍監和社工從旁協助後，租客往往能夠互相體諒，改變個人習慣，大部分爭執都得以迅速解決。房屋署會視乎情況來審議租客的調遷要求。在過去五年，我們共安排了 205 次這類調遷。

未來路向

10. 為善用公營房屋資源，房屋署會繼續按一般電腦化編配程序和特快公屋編配計劃，編配長者住屋單位予長者及非長者公屋申請人。長者住屋舍監會加倍努力，促使租客和洽相處，調解間或出現的爭執，以及協助有特別需要的租客。

長者住屋租客資料分析
[截至 2005 年 4 月]

(A) 按家庭人數和人口所作的分析

	家庭			總人口
	一人	二人	總數	
長者	6 775	150	6 925	7 075
非長者	650	31	681	712
總數	7 425 (97.6%)	181 (2.4%)	7 606 (100%)	7 787

(B) 按年齡組別對非長者人口的分析

年齡組別	人口		
	一人家庭	二人家庭 ^註	總數
0-17 歲	0	7	7
18-30 歲	72	6	78
31-39 歲	129	14	143
40-49 歲	230	5	235
50-59 歲	219	17	236
60 歲或以上	0	13	13
總數	650	62	712

註：二人非長者家庭或包括年滿 60 歲的長者成員。