

2006 年 6 月 8 日

立法會福利事務委員會特別會議

耆康會長者中央議會回應「非綜援長者的生活需要」

殘舊物業負資產 長者生活無質素

耆康會長者中央議會由香港耆康老人福利會轄下各區域的長者代表組成，主要討論與長者福祉有關的事。長者中央議會十分關注基層長者所面對的各種困難，綜援長者固然值得社會人士關注，但還有一群非綜援長者的需要亦不容大家忽視。今天本人以年老業主的苦況作為例子，希望在座各位議員及有關當局更加關注他們的需要。

長者擁有物業，在旁人眼中可能認為有一個「安樂窩」可安享晚年，然而，事實卻是不少長者，所擁有的只是一個殘舊失修的單位，或是每年均需付出一筆維修管理費用的負資產物業，逼使一班退休後沒有收入的年老業主，既未能符合綜援的申請條件，亦不能享有其他房屋福利，要過著節衣縮食、憂心忡忡的生活。

以本人母親為例，今年 80 歲，獨居於西環一棟 40 年樓齡的舊樓，過著簡單節儉的生活。由於是物業註冊者，既未能申請公屋，亦不可能申請綜援。

有關舊樓的維修及保養費用令母親耗費不少積蓄，如政府強制的斜坡維修令、天台及天井設施補漏工程、外牆修補、電梯保養等，就過去 1 年已花費近 1 萬元。若計算過往 10 年維修保養項目的花費上，大概有近 8 萬元。再者，可能由於近年有關樓宇結構的意外增加，政府新增了不少建築物條例，令樓宇的維修及保養項目增加，費用直接轉嫁業主，食水管強制修維便是一例。

對一個沒有收入的長者，還要額外預留一筆金錢以繳交差餉、管理費及昂貴的大廈維修保養費之用，唯有在日常生活中省吃省用，這樣，生活又何來過得有質素呢？

以本人母親為例，居住的物業幾乎沒有市場價值，若要自住，樓宇的基本公共設施又不適合長者居住；若要搬遷，又未合乎公屋申請資格，而且物業既賣不掉亦租不出，光是繳付各項維修管理費用已令長者及家人的經濟負擔百上加近。在與身邊長者討論此議題時，幾近所有長者都慨嘆自己過的生活簡直連綜援受助者都不如……

1. 根據香港大學調查，估計現時全港約有 31 萬年老業主。

本人對此有以下建議：

1. 建議政府放寬長者申請公屋的資格，為有需要的非綜援長者安排適合的住屋。
2. 建議政府提供長者住屋租金津貼，令非綜援長者能保持基本的生活質素，不致跌入綜援網。
3. 建議政府設立專責部門協助非綜援年老業主處理舊物業的租售，令長者更安心，以免長者受到詐騙及利益剝削。
4. 建議政府為擁有若干年樓齡(如 30 年)單位的長年業主提供維修津貼，減輕長者的負擔與憂慮，
5. 建議政府落實推行全民養老金，令所有長者均能安享晚年。

耆康會長者中央議會

2006 年 6 月 8 日