

二零零八年四月九日立法會會議  
「長者房屋政策」議案  
進度報告

## 目的

在 2008 年 4 月 9 日的立法會會議上，由劉秀成議員提出、經馮檢基議員、涂謹申議員、周梁淑怡議員、單仲偕議員、陳婉嫻議員、何俊仁議員及李永達議員修正的「長者房屋政策」議案獲得通過。議案全文見附件。

2. 本報告旨在向議員綜合匯報議案涉及的幾個主要範疇的工作進展。

## 公共租住房屋的設計及編配

3. 香港房屋委員會(房委會)主要是為沒有能力租住私人樓宇的合資格低收入人士，包括有居住需要的長者，提供租住公屋以解決他們的住屋問題。房委會會繼續積極與各有關政策局及部門緊密協調，在不同地區物色合適的土地以發展公屋，以滿足社會上包括長者對公屋的需求。在設計屋邨及樓宇時，房委會會致力為長者租戶提供一個安全和便利的居住環境，並繼續在所有新建的屋邨採用「通用設計」，如採用槓杆門把手及改善屋邨通道設計等，讓租戶在年老後仍可留在原有的居所生活。此外，房委會亦會因應屋邨內居民年齡組合的變化，在有較多長者的屋邨公園內設置適合長者使用的遊樂及運動設施，如卵石徑、門球場、健身設施、棋桌、社區種植場等。

4. 另一方面，房委會為鼓勵年長與年輕的租戶互相照顧，房委會實施了五項優化的公屋編配政策，即「家有長者優先配屋計劃」、「天倫樂優先配屋計劃」、「天倫樂加戶政策」、「天倫樂調遷計劃」及「天倫樂合戶計劃」。截至 2008 年 4 月，有 2,404 名申請人成功透過「家有長者優先配屋計劃」及「天倫樂優先配屋計劃」獲即時審核入住公屋的資格。此外，「天倫樂加戶政策」亦協助 1,039 個長者租戶的成年子女及其家人加入長者租戶的戶籍，涉及共 1,452 名家庭成員。另分別有 170 家庭藉「天倫樂調遷計劃」獲安排遷往

其親屬所居住或鄰近的屋邨居住，及 136 個租戶按「天倫樂合戶計劃」獲得合併戶籍。

### 「長者房屋」

5. 「長者房屋」的背後理念，是讓長者集中居住，以便獲得提供一站式的服務。香港房屋協會(房協)在將軍澳「樂頤居」以及佐敦谷「彩頤居」試辦以終身租住的形式，為合資格的長者提供出租住屋、社區康樂以及醫療護理的一站式服務「長者安居樂住屋計劃」，便是一個例子。政府現正積極與房協跟進在港島區發展新長者住屋計劃的籌劃工作。

6. 這種長者住屋模式，無疑可以為長者提供多一種住屋選擇。不過，政府「居家安老」政策的目標，是鼓勵家中老少互相照顧，以及鄰里間守望相助，並且確保居於不同地點的長者能夠方便地獲得各類支援，因此長者不一定要集中居住。不過，如個別機構就「長者房屋」有具體建議，並希望政府支持，政府會在考慮公共資源的有效運用等相關因素下，詳細研究有關建議。

### 改善居於舊區長者的生活環境

7. 另一方面，市區重建局(市建局)會繼續採用全面綜合的策略更新舊區，包括重建發展、復修樓宇、活化舊區及保育歷史建築，以改善老化社區的生活環境。就重建發展及復修樓宇而言，截至 2008 年 6 月，市建局已經開展了共 35 個重建項目，及協助復修共超過 450 幢樓宇。以深水埗及觀塘這兩個舊區為例，市建局已經在該兩區開展了共 13 個重建項目，及協助復修共 63 幢樓宇。

### 安老院舍的規管

8. 政府一直致力提高安老院舍的質素及確保院舍的服務達到令人滿意的水平。於 1996 年 6 月全面生效的《安老院條例》(第 459 章)及附屬法例，確立了由社會福利署(社署)負責發牌的安老院舍規管機制。為確保安老院舍遵從該條例的規定，社署的安老院牌照事務處(牌照處)會巡查安老院舍，每間院舍的巡查次數為平均每年七次(包括經常性及突擊巡查)。此外，牌照處在收到投訴後，亦會即時突

擊巡查有關院舍。如投訴證實成立，牌照處會因應個案的性質及嚴重程度，向安老院舍發出勸喻或警告，並跟進個案，以確保院舍作出相應改善。此外，社署一直透過為安老院舍提供支援，以協助提升院舍的服務質素和能力，包括為安老院舍的員工提供護老培訓和資訊等。

9. 提升院舍的透明度有助有需要的長者及其家人選擇合適的安老院舍。就此，社署已把所有領有牌照的安老院舍的資料上載該署網站。此外，網站內亦載有參與改善買位計劃的安老院舍的名單、所有由社署發給安老院舍的通函及指引，以及遭成功檢控的安老院舍的資料等。

### 安老服務的長遠規劃

10. 政府為有長期護理需要但未能在家得到充分照顧的長者，提供資助住宿照顧服務。過去十多年，政府已為住宿照顧服務投放大量資源。資助安老宿位數目由 1997 年的 16,000 個增至現時的 26,000 個，增幅達 60%。政府會繼續投放資源以增加資助安老宿位的供應。然而，並非所有有長期護理需要的長者都必須入住資助安老宿位。在家人、護老者以及各類資助社區照顧服務的支援下，這些長者也可以居家安老。事實上，政府正提供一系列的家居照顧服務，如康復、個人護理、護送及膳食服務，我們會繼續加強這方面的服務以配合長者的需要。

11. 面對人口高齡化，單靠不斷增加資助安老宿位，並不足以應付持續增長的需要。安老事務委員會已決定進一步研究，探討如何確保投放於資助院舍服務的資源可用於最有需要的長者身上；亦會研究如何推動優質自負盈虧/私營院舍服務的發展，以及鼓勵個人、家人和社會共同承擔責任，照顧長者的需要。研究亦會探討長期護理服務的資助模式，包括引入「住院券」模式。有關研究預計可於 2009 年初完成。

## 長者的醫療及社區護理服務

12. 在醫療及社區照顧服務方面，醫院管理局(醫管局)在 2008/09 年度將繼續加強社區及日間護理服務，讓長者可在社區中得到持續支援。醫管局計劃為安老院舍增加一萬次老人精神外展服務，令有關服務的次數由 2007/08 年度修訂預算的 51,100 次，增至 2008/09 年度預算的 61,100 次。加強上述的外展服務後，估計有額外的 1,400 至 1,700 名長者可在 2008/09 年度受惠。

13. 此外，醫管局連同衛生署會繼續透過分佈於 18 區的醫院、普通科門診及專科門診長者健康中心，為長者提供住院及門診服務，以及提供健康評估、身體檢查、輔導、健康教育等綜合基層健康服務。

14. 各類護理人員在照顧院舍內的長者方面擔當重要的角色。鑑於社福界護士人手短缺，社署在醫管局的協助下，在 2006 年開辦了一個特別為社福界而設、為期兩年的全日制登記護士訓練課程。至今課程已開辦了三班，另有五班會於 2008 年至 2011 年期間開辦。這八班課程提供合共 930 個培訓名額。課程學費由政府全數資助，學員畢業後須在社福界連續服務至少兩年。此舉將有助社福界挽留畢業學員，紓緩業界護士人手短缺的問題。

運輸及房屋局

勞工及福利局

食物及衛生局

發展局

2008 年 7 月

2008年4月9日(星期三)  
立法會會議席上  
劉秀成議員就  
“長者房屋政策”  
提出的議案

**經馮檢基議員、涂謹申議員、周梁淑怡議員、單仲偕議員、陳婉嫻議員、何俊仁議員及李永達議員修正的議案**

“雖然行政長官的施政報告強調‘優質城市，優質生活’，但缺乏長遠政策目標，面對目前很多長者的居住環境惡劣及已知的人口老化這兩項挑戰，本會促請政府增撥資源推動全面長者安居以落實全民優質生活，並參考香港和海外經驗，以及全面諮詢長者，盡快透過完善規劃，制定清晰的長者房屋政策，包括：

- (一) 立即審視全港各區和各類長者不同的房屋需要，並編制長者房屋的建設指引；
- (二) 透過完善綜合社會保障援助制度及增加稅務優惠等措施以鼓勵子女與年老父母同住，以及加強支援獨居及二老同住的長者；
- (三) 制定配合長者房屋的土地政策，包括土地供應、批地、地價等方面的考慮，並於分區計劃大綱圖內列明興建長者房屋用途的土地類別；
- (四) 加快市區重建及復修步伐，改善居於舊區(包括深水埗及觀塘)的長者的居住環境；
- (五) 向有意、有能力和有經驗的非牟利團體或機構提供廉價或免費土地興建長者房屋，並考慮把空置學校及舊工廠大廈改建為長者房屋；
- (六) 全面綜合檢討地政、規劃及屋宇條例，以及長期護理服務系統及相關支援配套，進一步強化‘社區安老’的政策目標，令長者房屋、醫療及社區照顧服務融合於各個社區，並在鄰近長者房屋的地方提供足夠長者所需的社區和休憩設施；及
- (七) 透過增加資助宿位及護理人手，以及提升院舍透明度，完善護理安老院舍及服務式長者房屋的規管，為不同經濟能力的長者，提供多元化的選擇，

從而真正為全港市民，包括將會佔超過四分之一人口的長者，締造優質生活環境及互助關愛文化，為香港未來構建一個和諧共融的優質城市；此外，鑒於本港居住環境狹窄，很多長者居住環境惡劣，不少長者希望退休後回內地居住，以獲得更佳居住和生活環境，政府在制訂長者房屋政策的時候，應考慮這個因素，並在醫療、福利等各方面，為返回內地居住的本港長者提供更多支援和彈性，讓長者可

根據個人實際情況和意願，選擇退休後居住和生活地點；同時，政府亦應提高供養父母／祖父母免稅額及放寬扣稅同住規定，以便跟年長父母或祖父母居於同一屋苑內，或居於鄰近的指定距離內的子女，能享用免稅額，以鼓勵子女照顧年長父母及祖父母；此外，政府應：

- (一) 按全港各區和各類長者不同的房屋需要，興建供長者入住的公屋單位及其他住屋；
- (二) 在考慮把空置學校及舊工廠大廈改建為長者房屋時，亦應考慮把它們改建為相關配套設施，例如長者中心，讓非牟利團體或機構管理及經營；
- (三) 降低與年老父母同住的子女申請公屋的入息及資產限額規定，延續並優化公屋‘天倫樂房屋計劃’的各項措施，從而令更多長者可與他們的子女一同居住，以便得到家人照顧；及
- (四) 為全港長者的住屋環境進行普查，主動協助居於惡劣環境的長者改善家居環境，並協助有居住需要(例如居於板間房及籠屋)的長者申請公共房屋；
- (五) 增建小型長者公屋單位及提供社會服務配套；及
- (六) 研究向合資格的長者發放‘住院券’，讓長者手持‘住院券’可自由選購院舍服務，以及引入安老院舍評級制度，加強監管，同時亦應盡快增加安老院舍宿位，解決現時中央輪候名單輪候時間過長的苦況；及
- (七) 檢討公共房屋的長者房屋政策，包括全面提供適合長者居住的單位設計及相關配套設施，以及編配更多年輕家庭入住長者屋邨，為長者社區注入新活力。”