



# 民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號  
中區政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Ice House Street, Central, HK

電話 Tel 2537 2319  
傳真 Fax 2537 4874

**CB(1)1135/07-08(01)**

香港特別行政區  
立法會  
房屋事務委員會  
房屋事務委員會主席  
李永達先生

李主席：

## 「長者屋發展事宜」

隨着香港人口老化，預計 2030 年 65 歲長者將有 210 萬人以上，為應付中產長者的住屋需要，香港房屋協會提出政府在「勾地表」內提供指定長者屋用途的地皮，吸引私人發展商參與。見附件報導。

有鑑於 4 月份房屋事務委員會例會上將討論長者住屋情況及設施，故本人希望主席考慮於 4 月份例會上，加插議程討論「長者屋發展事宜」，一併討論不同類別長者的住屋需要，房委會、房協及私人發展商可扮演的不同角色，並邀請房協代表出席解說他們對長者住屋需要的分析，以及房協的「長者屋計劃」的現況及未來發展。謝謝！

順祝  
工作愉快！

民主黨立法會議員涂謹申

二零零八年三月十九日  
附件：經濟日報三月十日報導

## 勾地表加入指定用途 料吸引發展商

# 房協促撥地 發展富貴長者屋

### 房協主席楊家聲談長者屋發展

不是建一幢有瓦遮頭的建築物，放長者入去便成，附帶配套極為重要……這樣可反映發展商為何對長者屋乏興趣，如果有錢賺，相信發展商會蜂擁投資！

2030年全港人口三成屬長者，以約700萬計便有210萬，10%是中產退休長者，現有2個項目只有500多個單位，連同筲箕灣及丹拿山都不夠2,000個（長者單位），若一半長者有需求尚欠很多，除非政府「計錯數」！

房協已循不同渠道向政府建議地皮特定作長者屋用途，政府有冇反應很難估計，但不提出便是我們失職。

**為應付人口老化對「富貴長者屋」的需求，房屋協會已向政府提出，在勾地表內提供指定長者屋用途的地皮，以滿足21萬名中產退休長者對優質長者居所的需求。**

房協主席楊家聲預料，特定用途可提供較低地價「誘因」，料會吸引私人發展商參與興建具質素的長者單位。  
■本報記者 黃偉超

60  
房協主席專訪

自1948年成立以來，房協一直扮演房屋政策「實驗室」角色，楊家聲就該會成立60周年接受訪問時強調，房協未來定位將朝中產長者屋發展聚焦，拓展長者單位會視乎批地條件，出現不同的銷售及服務模式。

### 20年後 中產長者料21萬

隨着本港人口老化，具質素的中產長者住屋市場日漸擴大，預計至2030年65歲以上長者約210萬人，楊保守估計一成為中產長者，有興趣入住具質素的長者居所。

不過，楊家聲關注土地供應未能應付龐大需求，並指香港不是嚴重缺乏土地，只視乎政府如何配合：「如東南九龍的啟德發展計劃，周邊地方陸續重建，政府可否撥出一些作長者居所發展？我覺得答案肯定是『有』。」

### 楊家聲：地價較低成誘因

他表示，已透過不同渠道向負責房屋及地政的官員提出，在勾地表加入指定長者屋用途的地皮：「我們無正式遞交建議書，但已不停進行游說，而政府的反應無法估計。」

楊認為，規範用途可令地價較低，私人發展商亦可競投，由市場主導長者屋的發展：「無話一定要俾房協，我們歡迎其他服務提供者參與，因可為市場提供多元化產品。」

他又透露，房協曾經考慮勾地拓展新項目：「勾地表內有一些無特定用途的土地，你叫房協去『舉牌』競投，這樣是十分搞笑？你估『博映相』？但我們曾經內部討論過去勾地發展，惟財力根本應付不來，亦會惹起發展商質疑：『為何非牟利機構會和市場爭利？』」

事實上，房協近日在長者屋項目屢遭挫折，包括政府已通知長沙灣公務員宿舍不撥作興建長者屋；西鐵南昌站上蓋亦因屏風樓問題，需降低發展密度，令長者屋計劃或胎死腹中。

### 暫無意內地澳門建屋

至於會否考慮北上或到澳門拓展「富貴長者屋」，楊家聲強調現時絕非一個好的選擇：因經濟條件好的中產退休長者，到內地或澳門居住的意慾很低。

「房協的長者屋是照顧財政負擔到位的人，他們對醫療設施要求高，對非香港的醫療會有多大信心成疑，況且長者的子女在外國及香港，容易回港探望，現有兩個長者屋苑的住客，不少屬移民回流長者。老人家最重要有人傾偈，有人關懷，並不是子女有錢集資送父母回內地。」

另外，楊家聲談及房協未來另一項重點工作，便是和政府攜手推動香港樓宇改善維修及保養問題，但不會再興建新的出租公屋，現有20個屋邨會着重加建設施改善生活質素，「再建廉租屋機會微乎其微」。

# 低估長者壽命 回本期難達標

## 大失預算

房協轄下長者屋，包括將軍澳「樂頤居」及佐敦谷「彩頤居」，當年預計40年內便可回本，但入伙後卻因長者存活率較原先評估為長，不但影響回籠期目標，更令部分單位淪為平均月租僅2,000多元的「福利房」。

## 月租低至2千 變相福利補貼

房協主席楊家聲透露，正和政府磋商修訂長者屋合作條款，容許房協調高收回單位的租住權費，毋須再按舊價出租。「樂頤居」及「彩頤居」570多個單位推出後，租住權費雖為24萬至69萬元，但申請租住反應熱烈，現時

單位已全數租出，更累積120多個輪候申請。

不過，房協營運兩個項目卻錄得嚴重虧損，且回本期間更因長者壽命較估計長，令房協大失預算。

## 商修訂條款 可加租住權費

「站在房協立場，當然希望收支平衡，能有基金維修及更新設施最好，但兩個項目仍需補貼，每年虧損逾200萬元。」楊家聲強調，長者屋的對象是中產退休人士，而非尋求福利的住客。他透露，兩個項目單位平均月租本為4,000至5,000元，但現時部分開放式單位平均月租跌至2,000多元，出現福利補貼的情況。

「當年房協找精算師按人壽保險單，計算一般壽命，再由專家估計入住者的存活率。隨着醫療服務進步，人的壽命普遍延長，令流轉率比原來估計低。」

據悉，房協是參考外國數據，預計首10年流轉率由4%，逐步加至80、90%，但現時實際僅2至3%。

楊家聲解釋，當年項目因免地價批地，政府規定不能調高收費，故此房協需向當局要求修訂；至於日後新項目亦可在調整租住權費方面，給予更大彈性。

此外，筲箕灣南安里發展的首個「混合」模式的富貴長者屋，楊家聲指土地是房協以市價收購，高層單位可以「賣斷」，但下層的長者單位會按一貫方式運作，並無考慮出售。

房協執行總幹事王麗珍補充謂，筲箕灣項目未必沿用一次過付租住權費後的終身居住模式，或會考慮為期3至5年的有限期租約。 ■本報記者 黃偉超