

# 二零一零年六月三十日立法會會議

## 「長者住屋政策」議案

### 進度報告

#### 目的

在 2010 年 6 月 30 日的立法會會議上，由劉江華議員動議並經黃成智議員及潘佩璆議員修正的「長者住屋政策」議案獲得通過。獲通過的議案全文見附件。

2. 本報告結集了各相關政策局的意見，向議員綜合匯報當局就上述議案的立場及所採取的跟進工作。

3. 關懷長者一直是政府主要的政策和方針之一。政府安老政策的目標，是讓長者「居家安老」，鼓勵家中老少互相照顧，以及鄰里間守望相助，建立以家庭為核心的支援網絡，並且確保居住於不同地點的長者能夠方便地獲得各類支援。所以，現行的政策是要強化家庭的互相支援角色，及加強長者支援服務及設施，讓居於不同地點有需要的長者，都能夠容易地獲得及享用各種福利、醫療及社區等的服務設施。

#### 優化與長者有關的公共房屋政策

##### 縮短長者輪候公屋的時間

4. 現時，本港約有四成的長者居住於公屋。對於那些不能負擔租住私人樓宇的長者，房屋委員會（房委會）對他們的住屋需要一向有所承擔，並且已經在有限的公屋資源下推出不少優先配屋計劃，讓輪候公屋的長者申請人得以早日上樓。目前，長者一人申請輪候公屋申請人數約有 5 400 人，而輪候時間約為 1.1 年，較一般家庭約為 2 年為低。

5. 根據房委會現時的五年計劃，即 2010/11 年至 2014/15 年的公營房屋建設計劃下，預計新建的租住公屋單位約為 75 000 個。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，滿足社會上包括長者對公屋的需求。

### 鼓勵核心家庭與年長親人一同居住

6. 現時長者戶（包括長者一人申請者及全長者戶）申請公屋時，可從四個輪候冊選區中選擇任何一區，不受新申請人不得選擇市區的限制。在「天倫樂加戶計劃」下，符合資格的成年子女，包括單身或有家庭成員者均可以加入年長租戶的公屋戶籍。年輕的家庭成員，包括單身者亦可以透過「天倫樂優先配屋計劃」，與年長親屬申請共住於一個單位或分開居住於兩個鄰近的公屋單位，並可享有六個月的輪候時間的優惠。至於現居公屋的年長租戶，則可以透過「天倫樂調遷計劃」，申請調遷往就近其子女居住的屋邨，或透過「天倫樂合戶計劃」與子女的公屋租約合併，並遷往合適面積的公屋單位。

### **提升公屋設施配合長者的需要**

7. 過去，房委會曾推出院舍式的「長者住屋」，但由於租戶需要共用廚房或廁所，因而不受長者歡迎，所以房屋署已經停止編配俗稱「劏房」的一人單位及「長者住屋」一型單位；並由去年開始，不再將該類單位納入「特快公屋編配計劃」內。

8. 房委會於 2002 年起推出試驗計劃，改建空置率較高的「長者住屋」作一般公屋單位出租。由於試驗計劃成績理想，房委會於 2006 年 7 月通過以此為長遠安排，計劃每年改建約 500 個空置率較高的「長者住屋」單位，以提供一百多個一般公屋單位。已納入改建計劃的「長者住屋」涉及約 1 400 個單位，改建後共可提供約四百多個一般公屋單位，供一般合資格申請公屋的人士，包括長者入住。

9. 房委會一直致力為年長租戶提供一個安全、便利的居住環境，讓他們「居家安老」。多年來，房委會不斷改善屋邨及樓宇設計，包括自 2002 年起，在所有新建項目採用「通用設計」，引進了多項方便長者生活需要的設施。

10. 另外，在 2006 年，房委會推行「無障礙通道設施改善計劃」，加建斜道、扶手、升降機廂內「報樓層」發聲系統等設施，以方便有需要的長者及傷健人士。因應部分屋邨的人口老化問題，房委會亦在屋邨內，更新或增建適合長者使用的康樂及休憩設施；又在一些屋邨加設升降機，鋪設防滑地磚、調校住宅地面大堂的門鼓或地鉸以便開門、在商場加設自動開關門，方便長者出入等。透過地區諮詢和監察設施的使用量，房委會會不斷更新及增建各類康樂設施，並會致力改善無障礙通道，方便長者及傷健人士使用各種康樂設施。

### 檢討現有長者福利及醫療等政策

11. 對於並非居於公屋的長者的需要，政府同樣重視。我們明白到完善長者的家居環境，特別是提升家居安全，對支援長者在家安老非常重要。社會福利署的「長者家居環境改善計劃」，為經濟能力欠佳的長者家庭提供家居裝修服務及添置家居設備，以改善其家居環境，及減低家居意外的風險。此外，政府亦透過全港各區的長者地區中心及長者鄰舍中心推行「護老培訓地區計劃」，教授護老者基本護老知識，包括如何照顧長者、認識長者的常見疾病，以及與長者溝通的技巧等。

12. 現時，政府為在家安老的有需要長者提供到戶家居照顧服務及日間護理服務。服務範圍包括個人照顧及護理、復康運動、輔導服務、膳食、暫託及接送等。現時有 25 000 名長者正接受由政府資助的社區照顧服務。除了政府資助的家居照顧服務外，社區亦有不少非牟利機構及社會企業提供類似的家居支援服務，可供長者選擇。近年，政府更推出多項嶄新的計劃，進一步支援居家安老的長者和他們的照顧者。其中，「離院長者綜合支援試驗計劃」（或稱「出院一條龍」計劃）為剛離開醫院的長者提供跨專業的支援服務，透過醫護人員和社工的協作，為長者在離院前作周詳規劃，及於離院後安排密集的復康訓練及家居照顧服務，好讓長者在離開醫院後可以盡快康復，繼續在家安老。

13. 財政司司長於今年的財政預算案內宣佈預留 5,500 萬元，在九龍區開展一項全新的體弱長者家居照顧服務試驗計

劃，為正在輪候資助護養院宿位的長者提供「度身訂造」的照顧服務。

14. 此外，政府也透過全港 158 間長者中心在地區及鄰舍層面為長者提供一系列支援服務，包括與區內長者（包括獨居和隱蔽長者）保持定期接觸，以及提供輔導、轉介、情緒支援、社區及健康教育等服務。

15. 在醫療服務方面，政府一直透過分布全港各區的公營醫院和診所，為香港居民，包括長者和其他市民，提供全面的醫療服務。有關服務包括不同專科的門診及住院服務，日間以及外展服務等。

16. 就綜合社會保障援助計劃（綜援）而言，綜援長者廣東及福建省養老計劃容許領取綜援不少於一年的長者選擇到廣東省或福建省養老。至於高齡津貼（俗稱「生果金」），受惠人目前可以享有每年 240 天的離港寬限，勞工及福利局現正研究是否可以進一步放寬有關限制。

17. 鑑於部分長者或會選擇到內地定居，亦有建議政府應考慮讓香港的福利可攜至內地。然而，福利涵蓋很多不同範疇，包括醫療、教育等，並不局限於社會保障。福利可攜牽涉不少對政府的政策和公共資源有重大影響而且複雜的事宜，政府認為須極小心處理。

#### 重新審視現有土地規劃、引進“混合式發展”概念、提供誘因以鼓勵發展商及非政府機構興建長者住屋項目

18. 在土地運用以及規劃方面，為了讓長者有更多元化的住屋選擇，政府在數年前以象徵式的土地補價，為房屋協會（房協）提供了分別位於將軍澳及佐敦谷的兩幅土地，由房協試辦「長者安居樂住屋計劃」，為中等入息的長者提供包括出租住屋、社區康樂以及醫療護理等一站式服務的「長者房屋」。此外，政府亦已同意讓房協在北角丹拿山邨舊址以及天水圍第 115 區，推行另外兩項長者房屋發展項目。

19. 目前，在各分區計劃大綱圖上，在劃作住宅用途的土地，均可作為住宅用途發展，包括公共房屋或私人住宅發

展。而根據城市規劃委員會所訂定的「法定圖則詞彙／概括用途釋義」，「長者住屋」屬於「住宿機構」用途。這類土地用途，包括為居於長者住屋內的長者提供的附屬設施（如醫療服務），在「住宅（甲類）」及「住宅（乙類）」地帶是經常准許的用途；在其他土地用途地帶如「商業」、「政府、機構或社區」、「住宅（丙類）」、「住宅（戊類）」及「綜合發展區」地帶，亦可以透過規劃許可申請作為長者住屋。

### 積極推動銀行和保險業研究更多財務方案

20. 因應本港人口日趨老化，按揭證券公司現正重新就本港推行逆按揭的可行性進行研究，研究範圍包括參考外國經驗和分析本地市場條件因素，以及與銀行和保險公司進行相關探討。

運輸及房屋局  
二零一零年九月

2010年6月30日(星期三)  
立法會會議席上  
劉江華議員就  
“長者住屋政策”  
動議的議案

經黃成智議員及潘佩璆議員修正的議案

本港現有一百二十多萬名長者，佔全港人口約百分之十八，而安穩的居所及環境是長者生活的基本重要元素，鼓勵‘居家安老’更是特區政府安老政策的重要原則及信念；就此，本會促請政府制訂一套針對性、全面及長遠規劃的長者住屋政策，以應對人口高齡化挑戰，包括：

- (一) 重新審視現有土地規劃，並訂定預留作長者住屋用途的全面土地政策；
- (二) 積極研究在私人及公共房屋引進‘混合式發展’概念，設計兼容長者居所及配套設施的住宅模式，建立長幼共融的社會建設基礎；
- (三) 訂定時間表，盡快為所有居住在‘長者住屋’的長者提供有獨立廚廁、面積寬敞的小型單位，讓他們居住得舒適安全；
- (四) 於舊型公共屋邨及商場，加裝配合長者起居生活的設備，例如通道加設扶手及上落斜道、鋪設防滑地磚、自動開關門等，以提供安全和便利的生活環境；
- (五) 於較多長者居住的公共屋邨，提供配合長者需要的社區設施，例如卵石徑、門球場、健身設施、棋桌等，以及社福服務，如膳食服務、個人護理、屋邨診所及長者康樂活動中心，並加強關懷屋邨長者的工作，定期探訪獨居和隱蔽長者及安排活動，讓他們更多接觸社區；
- (六) 借鑑現時房協的‘長者安居樂’計劃的經驗，提供更多誘因以鼓勵發展商及持有土地資源的非政府機構等，興建附設完整生活配套及設施的長者住屋發展項目；
- (七) 積極推動銀行和保險業研究更多財務方案，例如‘長者住屋保險計劃’、‘逆按揭計劃’等，以協助他們改善晚年的居住環境及生活；及

- (八) 檢討現有長者福利及醫療等政策，立即落實高等法院的裁決，取消領取生果金的離港限制，讓選擇在內地定居的長者，可安心在內地安享晚年；
- (九) 檢討與長者有關的公共房屋政策，增加長者住屋的供應，以進一步縮短長者輪候公屋的時間；
- (十) 在公屋政策下，優化或提供相關計劃，以鼓勵核心家庭與年長親人一同居住，或就近居住，方便照應；
- (十一) 改善長者住屋設計及設施，便利有殘疾的長者活動，及改善家居安全；及
- (十二) 檢討現有長者社會及醫療服務，以加強支援在家居住的長者。