

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1259/11-12(02)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2012年3月14日舉行的特別會議

立法會秘書處就 香港房屋協會推行的"雋逸生活"項目 擬備的背景資料簡介

目的

本文件載述由香港房屋協會(下稱"房協")推行的"雋逸生活"項目的背景，並概述議員就相關事宜所提出的意見。

長者安居樂住屋計劃

2. 為了供應更多房屋給長者居住，政府當局在1997年施政報告中宣布推行"長者安居樂住屋計劃"，在市區興建一些單位供長者終生租住。該計劃專為健康良好、具自理能力，以及在經濟上可入住專為他們設計並附有綜合護理及支援服務的居所獨立生活的中等收入長者而設。這類長者可能不願入住受資助的護理安老院或老人院等院舍式居所，但又未必能長期負擔質素較佳的私營安老院的高昂費用，而該計劃正好填補這個特定市場的需要。該計劃由房協推行，並按自負盈虧及用者自付的原則運作。

3. 政府以象徵式地價批出兩幅分別位於將軍澳及佐敦谷的土地，供房協興建合共576個單位。為保障租住權，該兩個項目的單位均以長期租約形式租予合資格長者，直至他們身故或自願終止租約為止。合資格長者參與計劃時須繳付租住權費(性質等同預繳租金)，所須繳付的款額視乎長者的年齡而定。租住權費可以一次過或分期繳付，而管理費及基本護理服務費則須按月繳交。在終止租約或租戶辭世時，租戶或其受益人可獲退回部分租住權費，實際款額視乎入住年期而定。參與長者安居樂住屋計劃基本資格一覽表及租住權費列表載於**附錄I**。

4. 兩個試驗項目(即位於將軍澳的樂頤居及佐敦谷的彩頤居)已分別於2003年及2004年落成。目前，576個單位已悉數租出，有興趣的申請人須登記輪候有關單位。

5. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾分別於2001年7月18日、2004年1月5日及2008年4月8日的會議上，討論長者安居樂住屋計劃的進展。事務委員會普遍支持當局有需要加強對長者提供的房屋服務，以解決本港人口老化的問題。鑒於輪候冊上有超過150名申請人，足可證明長者安居樂住屋計劃下兩個試驗項目取得成功，委員認為當局應批出更多土地(包括丹拿山邨拆卸後騰出的土地)，供房協興建更多長者安居樂住屋計劃單位，讓長者能夠在香港"頤養天年，原居安老"，並且在接近家人的地方生活，而無須遷往內地，找尋他們負擔得起的長者房屋。部分委員詢問，當局可否放寬包括資產審查在內的資格準則，使更多長者合資格申請新的長者安居樂住屋計劃項目。部分其他委員問及租住權費退款額的計算方法、醫療服務每月收費，以及長者安居樂住屋計劃有否訂立服務及資金管理的監察機制。

"雋逸生活"

6. 房協從推行長者安居樂住屋計劃的經驗得悉，本港長者對可提供綜合而一站式服務的優質退休房屋的需求十分殷切。由於受到長者安居樂住屋計劃的單位數目及資產審查要求所局限，部分有興趣而經濟能力較優越的長者未能租住有關單位。然而，這羣長者樂意支付較高的費用以享用他們期望得到的優質服務，過着無憂無慮的退休生活。為了給予這羣經濟能力較優越的長者多一個選擇，房協引入"雋逸生活"的概念，提供一站式的起居、康樂、保健配套服務及專業護養配套設施。"雋逸生活"項目將以自負盈虧的方式營運，而租住權費亦會按申請入住時的市場價格及用者自付原則釐定，因此申請人無須接受資產審查。雖然申請入住"雋逸生活"項目的住宅單位的資格準則尚未有定案，但基本要求是入住者必須年滿60歲或以上。

7. "雋逸生活"的兩個項目位於北角丹拿山及新界西北濕地公園路，分別提供588個及950個專為退休人士而設的優質單位。丹拿山項目的上蓋建築工程預計於2012年年初展開，並於2015年年初或之前竣工。該項目預計於2013年年底至2014年年初開始接受申請。至於濕地公園路項目，該項目的規劃及設計工作現正展開，暫定於2016年年底竣工。

在立法會會議上提出的質詢及議案

8. 議員先後於2007年1月10日、2009年4月22日及2010年11月17日的立法會會議上，就提供長者房屋的事宜提出質詢。立法會亦分別在2008年4月9日、2010年6月30日及2011年6月8日的會議上通過議案，促請政府制訂全面的長者房屋政策。有關的立法會質詢及議案措辭的超文本連結詳列於下文，方便委員參閱。

最新發展

9. 事務委員會已要求政府當局在2012年3月14日的特別會議上，向委員簡介由房協推行的"雋逸生活"項目的詳情。

相關文件

10. 相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年3月8日

參與長者安居樂住屋計劃基本資格一覽表

申請資格				
1	年齡	60歲或以上		
2	居港年期	單身人士：香港永久性居民 二人家庭／組合：如非配偶，兩人必須是香港永久性居民。如屬配偶，其中一人必須是香港永久性居民。		
3	經濟能力(在繳付租住權費前的資產)		60至69歲	70歲或以上
		單身人士	150萬至330萬元	100萬至330萬元
		二人家庭／組合	225萬至495萬元	150萬至495萬元
4	公共房屋福利	現正享用公共房屋福利的人士(按其長者身分而享用有關福利者除外)均可申請。惟須在租用單位後放棄現時享用的公共房屋福利。		

平均租住權費列表

年齡	一次過繳付	分期繳付(備註)
60至64歲	32萬至49萬元	36萬至54萬元
65至69歲	29萬至44萬元	32萬至49萬元
70至74歲	28萬至41萬元	31萬至46萬元
75歲或以上	26萬至39萬元	29萬至43萬元

備註：租戶如選擇分期繳付租住權費，須在開始租賃單位時繳付40%的金額，餘下的30%於一年後繳付，最後的30%於兩年後繳付。

香港房屋協會推行的
"雋逸生活"項目

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2001年7月18日	<p>政府當局就"香港房屋協會長者安居樂住屋計劃"提供的資料文件 (立法會CB(1)1794/00-01(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/a1794c03.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2226/00-01號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg010718.pdf</p>
房屋事務 委員會	2004年1月5日	<p>政府當局就"香港房屋協會長者安居樂住屋計劃"提供的資料文件 (立法會CB(1)667/03-04(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0105cb1-667-5c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)874/03-04號文件) http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040105.pdf</p>
房屋事務 委員會	2008年4月8日	<p>政府當局就"香港房屋委員會及香港房屋協會的長者住屋"提供的資料文件 (立法會CB(1)1161/07-08(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0408cb1-1161-4-c.pdf</p> <p>香港房屋協會就"香港房屋協會在發展'長者關顧式房屋'的角色"提供的資料文件 (立法會CB(1)1181/07-08(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0408cb1-1181-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2025/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080408.pdf</p>

相關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2007年1月10日	李國麟議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/200701/10/P200701100143.htm
2009年4月22日	陳健波議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/200904/22/P200904220119.htm
2010年11月17日	劉江華議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201011/17/P201011170153.htm

相關議案的超文本連結：

日期	議案
2008年4月9日	由劉秀成議員動議並經馮檢基議員、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 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/legco_rpt/legco_motion_04101-c.pdf
2010年6月30日	由劉江華議員動議並經黃成智議員及潘佩璆議員修正的議案 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/legco_rpt/legco_motion_0702-c.pdf
2011年6月8日	由譚耀宗議員動議並經黃成智議員及潘佩璆議員修正的議案 http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/legco_rpt/legco_motion_0609-c.pdf