

立法會房屋事務委員會

長者住屋一型設計單位逐步轉型優化計劃 的進度報告

目的

本文件旨在向委員簡介香港房屋委員會（房委會）長者住屋一型設計單位逐步轉型優化計劃的進度。

背景

2. 長者住屋¹於1990年代中期推出，當初以長者為對象，屬院舍式公共租住房屋（公屋），並提供24小時福利員服務。由於設有獨立設備的公屋單位較受長者公屋申請人歡迎，因此長者住屋空置率自推出以來一直高企。為了善用資源並縮短非長者單身申請人輪候公屋單位的時間，房委會於2001年10月開始取消了入住長者住屋的年齡限制。然而，長者住屋的空置率仍然高企，尤以一型設計單位為甚。有見及此，房委會於2006年通過逐步轉型計劃，將空置率偏高的長者住屋改建作其他用途。在逐步轉型計劃下，房委會選定空置率逾三成的一型設計長者住屋和空置率逾五成的二型／三型設計長者住屋作改建。結果，17幢一型設計長者住屋和一幢二型設計長者住屋納入計劃之內。為加快改建過程，房屋署自2009年起停止編配一型設計單位。

3. 為充分善用公營房屋資源，房委會自2011年3月起開展逐步轉型優化計劃，將先前計劃擴展至其餘所有一型設計長者住屋，而且主動採取積極措施²鼓勵受影響租戶自願

¹ 長者住屋設計有三款。一型設計是最早期的，把一般住宅單位分隔為兩個至四個較小單位，廁所和廚房設施則共用。長者住屋二型設計有共用廚房和廁所設施，而三型設計單位內有獨立廁所，廚房設施則共用。

² 調派前線管理人員主動為受影響租戶舉行簡報會、進行家訪和安排參觀新屋

遷往有獨立設備的小單位或二型／三型設計單位，並向受影響租戶發放住戶搬遷津貼和在資源許可下為受影響租戶編配新公屋單位。

4. 為進一步加快實施逐步轉型優化計劃，房委會自 2013 年 2 月起對所有 163 個一型設計單位非長者租戶實施「利便管理調遷」安排。非長者租戶會獲得最多三次配屋機會，遷往同一屋邨或同一區議會選區內的屋邨，房委會並會提供其他誘因鼓勵租戶調遷，例如發放住戶搬遷津貼和在資源許可下編配新屋邨單位。凡沒有合理原因而不接受配屋的非長者租戶，則會被終止租約。

5. 房委會剛完成對逐步轉型優化計劃的全面檢討，該計劃的最新進度如下—

最新進度

一型設計長者住屋單位的入住率

6. 自 2006 年 8 月起實施逐步轉型計劃後，截至 2014 年 12 月房委會已收回 2 681 個一型設計單位，並改建為 1 228 個一般公屋單位。在現存餘下的 847 個公屋單位內的 2 310 個一型設計單位，完全由長者租戶居住的單位數目已進一步減少至 960 個(即入住率為 42%)。

一型設計單位非長者租戶「利便管理調遷」安排

7. 正如上文第四段所述，房委會自 2013 年 2 月開始，對居於一型設計單位的非長者租戶實施「利便管理調遷」安排。由 2013 年 2 月至 2014 年 12 月期間，房委會已處理所有 163 個非長者租戶個案，當中有三個租戶因健康理由獲准於原來單位居住。

邨單位以鼓勵他們遷出，以及向區議員和屋邨管理諮詢委員會委員講解，爭取他們的支持。

餘下一型設計單位長者租戶年齡分佈

8. 截至 2014 年 12 月 31 日，居住在一型設計單位長者住戶的年齡分佈如下：

長者住客數目	年齡分佈			
960	60 至 69 歲	70 至 79 歲	80 至 89 歲	90 歲或以上
	65 (7%)	223 (23%)	559 (58%)	113 (12%)

9. 多年來，房委會不斷採取主動措施鼓勵長者租戶申請調遷。然而，餘下的長者租戶大多希望居住在自己所熟悉的環境和社區並抗拒接受新的居住環境，因此對申請調遷興趣不大。有些長者租戶或有意遷往附近的單位，惟暫時未有合適單位可供編配。其他長者租戶又或打算申請入住安老院，因而不想多次搬遷。

未來路向

10. 由於絕大部份仍然居住在一型設計單位的長者租戶均年事已高(已年過 70 歲的租戶佔 93%)，加上他們非常抗拒遷離現居的一型設計單位，房委會將繼續按逐步轉型優化計劃，以自願調遷方案處理這些仍然居住在一型設計單位的長者租戶。

11. 請委員備悉長者住屋一型設計單位逐步轉型優化計劃的進度報告。

運輸及房屋局

2015 年 9 月