

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1263/20-21(04)號文件

檔 號 : CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2021 年 9 月 6 日舉行的會議

有關香港房屋委員會為利便長者住戶活動需要 而推行的措施的最新背景資料簡介

目的

本文件提供香港房屋委員會("房委會")為利便長者住戶活動需要而推行的措施的背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員近年進行相關討論時就此課題所提出的意見和關注事項。

背景

2. 為配合政府的"居家安老"政策，房委會已在公共租住房屋("公屋")屋邨的設計、管理及保養方面，顧及長者和其他行動不便的居民的需要，以期為他們提供一個安全及方便的居住環境。自 2002 年起，房委會在新建公屋屋邨的住宅單位及公用地方的設計中，就屋邨公用地方及單位內的各類無障礙設施，採用了通用設計概念的主要元素，例如在合適的地面鋪設防滑地磚、使用推桿式冷熱水混合龍頭及門柄，以及在易於觸及的高度安裝較大的開關掣及門鐘按鈕。

3. 在現有公屋屋邨方面，自無障礙通道改善計劃於 2002 年推出以來，房委會已進行多項改善工程，例如改善升降機面板上控制按鈕的設計；在升降機門安裝偵測裝置；在升降機廂內加設扶手、發光的視像顯示器和聲音訊號；改善行人道；以及加設扶手和觸覺警示帶。

4. 至於現居長者租戶/準長者租戶及有長者的家庭，房委會會因應他們的需要，在其單位內進行所需的調適工程/改裝工

程。房委會於 2019 年 3 月完成在 102 個長者住戶比例較高的公屋屋邨設置長者康樂設施的計劃，亦在公屋屋邨安裝了大約 1 800 套長者健體設施/器材。專為長者住戶設計的設施(包括太極揉推器、關節健身架、健體步行機及腳底按摩徑)有助他們舒展肌肉，強身健體。

加裝升降機計劃及升降機現代化計劃

5. 為配合政府當局的人人暢道通行政策，並改善公屋屋邨內的行人通道，房委會自 2008 年起推行加裝升降機計劃，在公屋屋邨範圍內的外圍公用地方、沒有升降機服務的公屋大廈，以及現有行人天橋旁邊加裝升降機。加裝升降機計劃亦提供無障礙通道方便居民出入，特別是那些居住在依山而建的公屋屋邨的長者和殘疾人士。據政府當局所述，加裝升降機計劃涉及在 33 個現有公屋屋邨加建 85 部升降機、6 條自動電梯和 28 條行人天橋。此外，房委會亦在公屋屋邨推行升降機現代化計劃。在升降機現代化計劃下，房委會每年會為所有已運作 25 年或以上的升降機，進行系統性評估及檢查。房委會會考慮不同因素(包括升降機的整體運作情況和資源調配等)，制訂相關升降機的更新時間表。¹

委員的意見和關注事項

6. 委員近年在事務委員會進行相關討論時所提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

在屋邨設置升降機

7. 關於住在未有設置升降機的高樓層的單位的長者公屋租戶，委員認為房委會現時幫助租戶調遷往其他設有升降機服務的公屋屋邨的做法，未必符合這些租戶希望留在其熟悉的社區的期望。就房委會會否在這些高樓層加設升降機出入口的問題，政府當局表示，在樓宇結構許可的情況下，房委會會在公屋大廈中現時並未設有升降機出入口的樓層，加設升降機出入口。居住在沒有升降機服務的樓層的租戶，可申請調遷往同一屋邨

¹ 根據政府當局文件(立法會 [CB\(1\)491/19-20\(03\)](#) 號文件)，自 1990 年代推行升降機現代化計劃以來，房委會先後完成了超過 1 200 部老化升降機的現代化工程，並計劃在未來 5 年更新約 25 個公屋屋邨的大約 450 部升降機。

或其他屋邨的其他單位，而房委會會在切實可行的情況下，盡量作出適當的安排。

8. 委員認為，租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨的房委會長者租戶未能受惠於加裝升降機計劃或升降機現代化計劃，並詢問房委會會否推展在租置計劃屋邨加建升降機的項目，以切合居民的需要。政府當局表示，根據人人暢道通行計劃，政府將推出一項特別計劃，為處於或接駁至 3 類屋邨(包括租置計劃屋邨、可租可買計劃屋邨及已拆售了非住宅物業的公屋屋邨)的公用地方的行人通道加建升降機。相關研究由路政署負責進行。

升降機現代化計劃的進度

9. 關於在升降機現代化計劃下，房委會計劃在 2020-2021 年度起的 5 個年度，在約 25 個公屋屋邨更新約 450 部升降機，委員詢問房委會會否加快進行有關計劃，以便適時為更多老化升降機進行現代化工程。政府當局表示，在升降機現代化計劃下，房委會每年為所有已運作 25 年或以上的升降機，進行系統性評估及檢查。根據升降機的整體運作情況及其他相關因素，房委會會制訂更新有關升降機的時間表。房委會就公屋屋邨的升降機進行保養檢查的次數，一般較相關法例所規定的次數為多，而這些升降機普遍運作良好。在考慮加快進行升降機現代化計劃是否切實可行時，房委會會顧及升降機業界從業員供應有限的因素。

進行調適工程/改裝工程以照顧長者租戶的需要

10. 委員認為，房委會應主動與長者租戶溝通，探討可在其公屋單位內進行哪些合適的工程，以助照顧他們的活動需要。有見房委會只會在接獲長者租戶的要求後，因應物理治療師或醫生的建議，才進行某些類型的調適工程/改裝工程，委員詢問若有關的長者租戶並無物理治療師或醫生跟進其個案，房委會會如何處理此情況。

11. 政府當局表示，就簡單的工程(例如在浴室加裝扶手)而言，這些工程無須醫生、職業治療師/物理治療師或社工的轉介，而房委會會免費為長者及殘疾租戶進行有關工程。至於其他改裝工程，房委會會按個別個案的實際需要，決定是否須徵詢醫生或職業治療師/物理治療師的意見。如租戶同意，房委會亦可以把個案轉介社會福利署或醫務社工，在徵詢他們的專業意見後才進行特定的改裝工程。房委會認為有關安排會更切合租戶的需要。

設置長者健體設施/器材

12. 委員詢問房委會採用甚麼準則，以決定如何分配個別公屋屋邨的長者健體設施/器材。政府當局表示，在設計個別公營房屋發展項目時，房委會會參考《香港規劃標準與準則》，提供多項設施(包括長者健體設施/器材)供居民使用。在考慮於現有屋邨增設長者健體設施/器材的建議時，房委會會顧及屋邨的人口結構轉變、居民的實際需要、設施的使用情況、是否有空間可用等因素。房屋署會邀請在其承建商名冊上的承建商提交建議，以供考慮，並會就有關建議諮詢相關的屋邨管理諮詢委員會。

13. 委員問及房委會會否協助租置計劃屋邨的業主立案法團在租置計劃屋邨提供長者健體設施/器材。政府當局表示，一如私人物業的情況，在租置計劃屋邨公用地方設置及維修設施的費用由所有業主攤分。房委會作為租置計劃未售單位的業主，會按其在租置計劃屋邨的業權份數所佔的比例，負擔有關屋邨的管理及維修費用。

在現有屋邨增添設施

14. 委員關注到，房委會會如何應對現有公共屋邨內可用作為長者住戶增添設施的空間有限的問題。部分委員詢問，政府當局/房委會基於哪些考慮因素，提高房委會與其他業主(例如領展房地產投資信託基金)共同擁有的屋邨的地積比率，以進行某些工程項目，例如設置有蓋設施或為現有設施加建上蓋的工程項目。他們亦詢問，其他業主若不願意分擔該等工程的費用，政府當局/房委會會如何處理有關個案。

15. 政府當局表示，房委會與其他業主共同擁有的屋邨的地積比率，已在相關地契條款及《建築物條例》(第 123 章)中訂明。要在屋邨內設置有蓋設施或為現有設施加建上蓋，房委會須取得其他業主對有關工程項目的同意、研究設置該等設施的可行性，以及向相關當局提交工程項目的方案以作審批。房委會及已同意在某屋邨推展工程項目的其他業主，有責任根據有關屋邨的公契所訂定各自持有的業權份數，按比例分擔工程費用。

16. 委員認為，房委會應考慮例如透過應用樂齡科技，引入新措施以協助長者住戶，並問及公屋單位內視像火警警報系統的推行計劃。政府當局表示，房委會會免費為聽障人士在其公屋單位內安裝視像火警警報系統，以助他們盡快察覺到火警警報。為通知住戶已新設有關系統，房屋署人員會主動與有聽障成員的公屋住戶溝通，並在公屋大廈的地下電梯大堂張貼告示。有意

申請安裝視像火警警報系統的聽障租戶可與各自的屋邨辦事處接洽。

最新發展

17. 政府當局將於 2021 年 9 月 6 日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介房委會為利便長者住戶活動需要而推行的措施。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 9 月 2 日

附錄

香港房屋委員會 為利便長者住戶活動需要而推行的措施

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2019 年 2 月 12 日	政府當局文件 (立法會 CB(1)532/18-19(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)971/18-19 號文件) 政府當局補充文件 (立法會 CB(1)358/19-20(01) 號文件)
房屋事務委員會	2020 年 4 月 28 日	政府當局文件 (立法會 CB(1)491/19-20(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)910/19-20 號文件)