

為香港長者設計住屋

甘博禮

房屋署總設計師（設計及標準策劃）

香港

導言

香港早期的公共房屋都是沒有升降機的低矮建築物，內建單房式居住單位，住戶需共用浴室與洗手間；現時，公共房屋已演進為設備齊全的多層大廈，內建一房、兩房和三房式居住單位。屋邨內滿足特殊需要的配套設施同樣日臻完善。

早年興建的公屋，首要目的是提供緊急居所、安置無家可歸的人士和居住環境過份擠迫的私人樓宇租戶、管制寮屋區及蜂湧來港的難民和移民，情況與今日截然不同。

目前興建的公屋，有極大部分屬於舊 重建，內居民對自置居所和租住單位同樣需求日增。近年，本港新建住宅大廈在各方面均大有進步，市民也殷切要求改善公共屋 的整體設計和建造質素。

單身人士的住屋需要

早期香港的房屋計劃較注重切合家庭的住屋需要，長者和單身人士原非主要服務對象。傳統上，長者主要由家人照料，不過，愈來愈多單身年老人士得不到適當居所，這問題不但迫切，而且也愈來愈難以合乎成本效益的方法來解決。

舊式屋 聚居了大量長者，隨著重建計劃推展，這問題更急須解決。愈來愈多人體會長者確有住屋需要，以及社會有責任為長者提供更妥善安全的居住環境。長者住屋的規劃和設計重點在於：

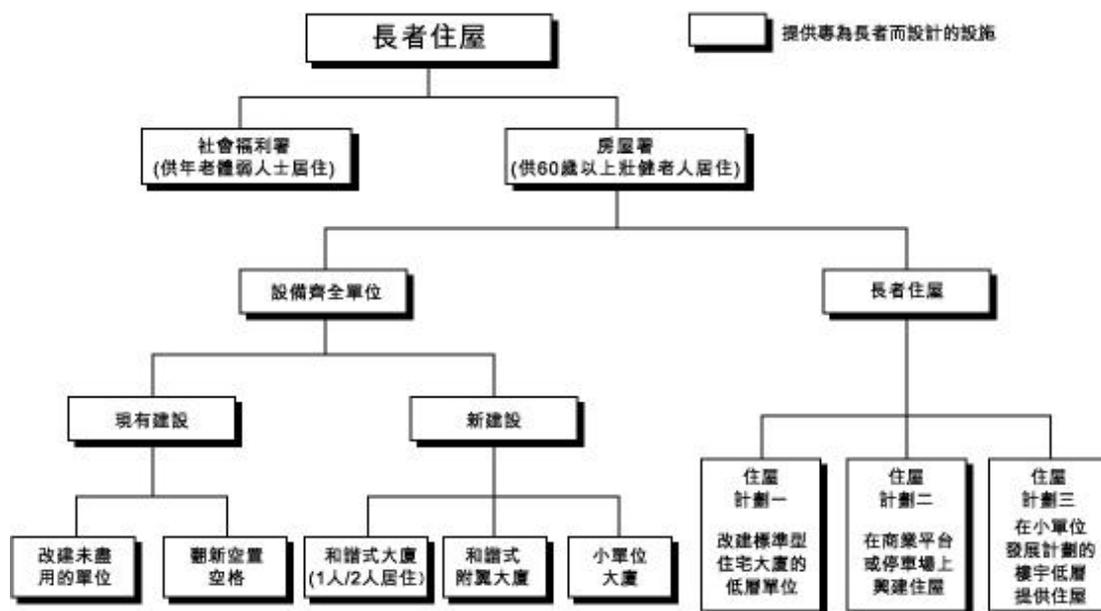
因應長者的特殊需要訂立設計標準。目前，長者住屋計劃標準設計大綱，以及有關屋 公共設施、環境美化與外部工程的指引，均已備妥。

優先編配單位給與親友或家人同住的長者，使長者保持與社會接觸，避免發生目前普遍所見的老人與外界隔離的問題。家人往往最能夠即時照顧長者，尤其是在緊急的情況。

在設計長者住屋的過程中，與政府緊密協調，使設計工作配合屋 規劃。社會福利署積極參與，鑑定個別地區的特殊需要，以及確定最終須為屋 提供的護理服務。

長者住屋概況

房屋委員會（房委會）提供公共房屋，給壯健老人（即毋須護理服務）申請入住，並負責管理這些長者住屋。至於年老體弱的人士，則可申請入住由社會福利署及非政府機構營辦和管理的專門設施。這些專為體弱長者而設的院舍大多設於公共屋 ，由非政府機構管理。



居所種類

房委會提供的長者住屋，分為住客需共用部分設施的「院舍式」單位，以及設備齊全的小單位。

院舍式

這類居所設於公共屋，住客須共用設施，其管理工作由非政府機構負責。每二至三名住客共用浴室和廚房，每間睡房均裝有簡單的緊急警報系統，宿舍內並派駐一名主任。住客可享用休息室及參加由管理人員或社交組織舉辦的戶外康樂活動。這類院舍主要由家庭單位改建而成。

若有必要，宿舍有全職主任晝夜當值，照顧住客。首間長者宿舍於1968年在華富建成，為116名單身長者提供了居所。目前公共屋有36個這類宿舍提供服務。

1988年，房屋署推行「老人住屋計劃」，進一步發展為老人提供宿舍的方法，並開始為這類居所提供管理服務。首個老人住屋院舍於1988年在馬鞍山恆安邨落成，為131名長者提供居所。目前全港共有16個老人住屋，為2 150名年邁人士提供居所。

九十年代的新方針

房委會於1994年年初開始檢討「老人住屋計劃」。就當時的情況而言，提供院舍式居所仍是解決需求日增的最有效方法，而且香港許多非政府機構也廣泛沿用。不過，房委會也了解對於居所質素和私隱已有更高要求。為此，房委會著手設計及興建更多設備齊全的小型單位。這方案於八十年代中曾試行，但始終只限於把標準住宅大廈的家庭式單位改建。到了1989年，這計劃擴大推行，在和諧式大廈這種本港主要租住公屋中提供特別設計的小型單位。

長者住屋

1994年6月，「老人住屋」改稱「長者住屋」，住屋標準及產量均有所改進。儘管新設計的長者住屋仍需住客共用設施，以及由院舍主任管理，但已不再從家庭單位改建而成，屋規畫因而更加靈活。

目前興建的長者住屋主要有兩類。第一類建於低層大廈的平台或停車場上，務求善用土地資源，以及成為新型綜合用途大廈（稱為「小單位發展計劃」）的組成部分。這類院舍式住屋採用標準單位設計，設計者可因地制宜，把設計做好。休息室和廚房仍是共用的，但浴室可以設於寢室內，視乎所提供的宿舍類型而定。每間寢室的面積為8平方米至12.5平方米不等。這類長者住居計劃至今已完成13個，提供2 094個宿額；另有17個計劃正在規畫及興建階段，合共提供2 647個宿額。

設備齊全的小型單位

1987年展開的整體重建計劃，已顧及小型單位的進一步需求。設備齊全的小型單位，現已成為最普遍的長者住屋形式。這些單位有些是新建的，有些則把現有屋的空置單位翻新而成。這類獨立小型單位大多設於一般家庭住宅大廈內，有多種不同形式，視大廈的類型而定。

和諧式大廈的單身人士單位

和諧式大廈是本港主要的租住公屋樓宇，其設計特點是提供多種不同類型的單位，以配合建屋計劃的需要。八十年代末期，由於小型單位需求殷切，和諧式大廈的標準單位選擇，也包括一至兩人單位。這類單位的面積是17平方米，一般編配給一人及兩人家庭。

附翼大廈

附翼大廈是與和諧式大廈相連的小型樓宇，提供設備齊全的額外單位，這些單位與主樓共用升降機及水電設施。不同規格和諧式附翼大廈已相繼建成，內有一人/二人和二人/三人的標準單位。這些單位雖然預定作一般編配之用，但其設計特別顧及年老人士的需要，務求毋須多作改建便可供輪椅出入。

小單位發展計劃

小單位發展計劃是在騰空地盤興建的特別設計住宅樓宇，低層建有長者住屋，高層則為設備齊全的小型單位和家庭單位。長者住屋和小型單位都專為長者而設計，屋內有特別設施和改良的消防裝置。小單位發展計劃也提供一般家庭單位和方便使用輪椅人士居住的單位，大廈的地面層可能開設福利中心，為長者提供服務。

無微不至

所有新建的小型單位在設計上均力求配合長者的獨特需要，尤其重視設備的布置和終飾細節，確保行動偶有不便的住客享有最大方便和安全，安居於這類單位。

愈來愈多建屋機構重視「終身居所」的概念，尤其是讓年老人士安享晚年，只在不得已時，才他遷接受護理。

長者屋 支援服務

配合特殊需要的建屋計劃若要取得成效，必須提供完備的長者住屋服務。因此，有必要撥出地方供志願機構（非政府機構）營辦老人中心、日間護理中心、多種服務中心、健康中心及安老院。

自八十年代以來，公共屋 建設了多類住宿服務設施，例如安老院、安老院暨護理安老單位、護理安老院等。這些設施全由非政府機構管理，雖然所提供的服務略有不同，但主要都是用作安老院，而且大多從家庭單位改建而成。

促進社區及家庭支援

各類優先編配計劃現已推行，以協助長者入住租住公屋，以及為願意照顧家中老人的家庭優先編配單位。房委會已制定多項計劃，加快編配房屋予新申請者，並為現時租戶提供改善住屋計劃，合併處理有長者親屬的家庭的申請，以及選擇特定地區，讓長者與其家人可以就近居住，便於照應。

新單位的供應

目前全港有52個長者住屋，為大約7 720名長者提供居所。由於這類居所的需求日增，政府計劃在2003年至2004年，增設19個長者住屋，供2 702名長者居住。

根據直至2003/04年的未來五年單位供應目標，將會興建37 000個小型單位，包括長者住屋單位、重建區翻新單位，以及住宅大廈設備齊全的小型單位，其中約有35 000個單位專為長者而設計。

以往的經驗及未來路向

長者住屋是房委會建屋計劃的重要一環。隨著老年人口增加，長遠來說，必須妥善統籌各項服務。我們必須確保經常了解年老居民的需要。要達到這一點，唯一辦法是緊密協調管理工作，與非政府機構加強聯繫，以及與居民及關注團體直接溝通。

管理

我們要面對的獨特難題，可能並非其他大量供應特殊需要房屋的提供者所能體會。小型單位的需求持續高企。翻閱現時公屋輪候冊資料，可見未來五至六年，必須興建的單位有四成是小型單位，以滿足長者及其他人士的需求。我們得確保所建的房屋切合日後的需求，換言之，小型單位必須同時適合長者及其他人士居住。

但是問題並非只在設計方面。正確的管理服務，是成功房屋的基礎。房屋設計愈精細，管理上的挑戰愈多。居民愈通曉世事，也帶來愈多挑戰，我們當然也不乏這類居民。我們當然可應付這些挑戰，因為我們有妥善的制度，而且往績良好。

居住面積標準

居住面積標準也造成特殊的困難。香港的公共房屋一向訂有最低面積標準，因為早年興建的公屋是緊急居所計劃。我們有正式的面積編配標準，作為設計大綱的一部分，也就如何編配單位給申請者提供整體指示。編配標準亦間接影響租金水平。我們有充分的行政及財政理由需要繼續興建小型單位，但也因此造成設計、成本效益、財政可行性等問題。

小型單位不僅導致樓宇缺乏效率，也在單位規劃方面造成實際難題。常見的問題包括服務設施佔用的空間與居住面積顯得不成比例、需要設計輔助行^o設施、確保門的開關能夠善用空間和安全、適當安排浴室和廚房的窗戶位置、屋宇裝備設施須簡單整齊等。

靈活程度

靈活程度是基本的要素，也直接影響使用者。小型單位的設計往往局限傢具布置。這一點對整體有重大意義，因為靈活程度愈大，便可容許日後因應需要轉變而作出整編改建，無須短期就淘汰現有設計。

成本效益

小型單位令大廈效率欠佳，成本也較高昂。我們有一些小單位發展計劃，每單位面積的成本比主要公屋單位的成本高出50%至60%。為解決這問題，我們必須力求從規模經濟中獲益。這將影響我們如何籌建房屋，以及房屋的設計。我們現正研究一些地盤的設計及建屋方案。

在其他社會，小型單位的機械通風設備通常設於浴室，因為這設計對建築規劃及土地用途均有效益，也影響成本。我們必須研究在公屋引入這設計是否可行，並展開公眾諮詢工作，使居民廣泛接受。

高密度及多層大廈設計

多層大廈可以提高成本效益，也可善用可供發展的土地。自1995年起，我們實行一項為長者設計的多層大廈計劃。這些大廈樓高達21層，但為提高成本效益，我們必須重新研究這方案，這意味大廈仍要向上發展。

多層大廈表示長者將更加集中於一處居住，這情況帶來若干設計及管理難題。我們現時的房屋設計方案，已是諮詢消防處、屋宇署、社會福利署等有關部門的意見。其關鍵之處在於，管理支援服務要能處理個人及群體的緊急事故，以及避免孤立長者，但表面上又不干擾日常生活。

護理之道

我們未來的建屋計劃，長者住屋將會佔較大比例，公屋輪候冊的資料已證明這一點。屋邨的老年人口較多，對支援服務及所需的管理服務也有影響。當局現正檢討由政府透過非政府機構提供的適當服務，這可能改變各項支援或護理服務的形式，以及在屋 提供這些服務的方法。

©1999 Hong Kong Housing Authority

版權所有，不得轉載或翻印。