

香港房屋委員會議事備忘錄

香港房屋委員會配合政府「居家安老」政策的各項政策和措施

目的

本文件旨在告知香港房屋委員會（下稱「房委會」）委員有關房委會為配合政府「居家安老」政策而現正推行的政策和措施。

背景

居家安老

2. 隨着香港長者人口迅速增長，政府的政策是「居家安老為本、院舍照顧為後援」。只要有足夠的社區照顧及支援，很多有長期護理需要的長者仍可繼續留在家中安老。為此，政府的目標是加強社區照顧服務，讓長者可盡可能於社區生活，減少不必要入住院舍。目前，政府已在社區層面提供一系列以中心為本和以家居為本的社區照顧服務。

3. 從更長遠的規劃角度而言，配合「積極樂頤年」、「居家安老」及「跨代互助」建立長者友善的環境，是《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》中提升宜居度的重要元素。為配合迅速增長的長者人口的需要，預早規劃實在不可或缺。於規劃發展時，我們需預留空間予日間護理中心和安老院舍；提供足夠有質素及可容易到達的公共空間以滿足長者的社會、悠閒及康樂需要；引入安全過路設施，以確保通道暢通無阻；以及在公私營住宅發展、公共空間及社區等推廣「通用設計」概念。此外，更要把「動態設計」的概念融入社區，例如興建步行徑及單車徑，鼓勵市民多做運動，以使他們晚年依然體魄強健。

長遠房屋策略

4. 政府於 2014 年 12 月公布新的《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」），是自 1998 年以來首份在房屋方面的長遠策略性文件。《長策》制定多個策略方向，以期逐步扭轉目前房屋供求失衡的局面，包括提供更多公共租住房屋（下稱「公屋」）單位、提供更多資助出售單位，以及穩定住宅物業市場等。

5. 長策督導委員會(下稱「督導委員會」)於2013年9月就《長策》進行為期三個月的公眾諮詢，詳細探討社會上特定羣組(包括長者)的住屋需要^{註1}。督導委員會特別留意到，政府的安老政策是**鼓勵長者居家安老**，並以**「居家安老為本，院舍照顧為後援」**為原則。考慮到房委會在公屋編配、屋邨設計及提供支援設施方面的工作，督導委員會建議**房委會繼續為合資格的長者提供配備適當設施而可負擔的出租房屋，並繼續在「居家安老」的原則下，完善公屋編配政策**。督導委員會並不主張為長者公屋租戶興建專門設計的大廈。

6. 至於專為中高收入長者設計的房屋(例如由香港房屋協會(下稱「房協」)為中等收入長者而設的「長者安居樂住屋計劃」，或其他為中高收入長者而推行的社區計劃或市場主導計劃)，則只應在有所需的土地資源時方予支持。房協目前正在營運兩個「長者安居樂住屋計劃」項目，即將軍澳的樂頤居和佐敦谷的彩頤居，合共提供576個單位及其他附屬設施，例如安老院舍。鑑於興建公營房屋的土地不足以應付各年齡組別內的中低收入住戶的需要，政府只會於有合適用地時，按個別情況支持及協助房協自行推展的「長者安居樂住屋計劃」項目。

7. 在公眾諮詢期間收集所得的意見中，回應者普遍認為香港的人口正在老化，並**認同政府「居家安老」的政策**，以及房委會所擔當的角色，即為合資格低收入長者提供配備適當設施而可負擔的出租房屋。另有回應者認同房協在提供長者住屋方面所扮演的角色。

8. 考慮到督導委員會的建議及公眾諮詢的結果，《長策》訂立的願景是協助香港**所有**住戶入住適切而可負擔的居所。有見及此，在考慮長遠房屋需求時，《長策》的推算方法旨在評估在長遠而言，要讓**所有住戶**均居於適切居所而需要的新房屋單位總數。《長策》的政策方向和措施亦適用於**所有**住戶類別，包括長者。參考《長策》，政府現行的房屋政策是為**所有市民**，而非特定年齡組別(如長者或年輕人)提供房屋。

房委會的政策和措施

9. 房委會是根據《房屋條例》於1973年4月成立的法定機構，其職責為確保向特定類別人士提供房屋^{註2}。房委會的機構願景是為有住屋需要的低收入家庭提供可以負擔的租住房屋，並透過推出資助出售單位

註1 請參閱2013年9月公布的《長策》諮詢文件第5章及2014年2月公布的《長策》公眾諮詢報告第3章。這些文件可於運輸及房屋局網站(<http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/index.htm>)閱覽。

註2 《房屋條例》第4(1)條指出：「委員會[房委會]須根據本條例行使其權力和履行其職責，以確保向委員會決定並經行政長官批准的各類或各種類人士，提供房屋和提供委員會認為適合附屬於房屋的康樂設施。」

協助中低收入家庭自置居所。為向這些家庭提供可以負擔的優質房屋，房委會致力締造長者宜居及無障礙的屋邨環境，照顧不同年齡及身體能力的居民的需要。

長者住屋和老人住屋

10. 以往，房委會曾推出長者住屋和老人住屋等為長者而設的計劃，惟效果未如理想。長者住屋^{註 3}屬特別設計、設共用設施的院舍式公共租住屋，但這類單位不太受歡迎，而且空置率高。因此推行了一個逐步轉型計劃，將空置率逾 30% 的一型設計長者住屋大廈，和空置率逾 50% 的二型／三型設計長者住屋大廈改建為一般公屋。老人住屋則於八十年代推出，當時公共屋邨尚未有一人單位。在該計劃下，一些公屋大廈內的合適處所會被編配給一些志願團體，讓其安排三名至四名長者共住一個需共用設施的單位。不過，由於長者不願共住這類需共用設施的單位，所以老人住屋也跟長者住屋一樣，不太受歡迎。

為長者公屋申請者和長者租戶提供的支援

11. 為照顧長者公屋申請者和現居長者租戶的需要，房委會現正實施一系列政策和措施。

公屋申請

12. 對很多有需要的住戶而言，公屋是最便捷、穩定及容易負擔的安老居所。房委會實施多個賦予長者公屋申請者優先資格的住屋計劃，這些計劃包括：

(a) 高齡單身人士優先配屋計劃

年滿 58 歲或以上的高齡單身人士可在這個優先配屋計劃下申請公屋，惟在配屋時必須年滿 60 歲。

(b) 共享頤年優先配屋計劃

兩位或以上年滿 58 歲的人士，如同意於獲配公屋後共住一個單位，即符合資格在這個優先配屋計劃下申請公屋。無親屬關係的成員，須於申請表內一同簽署或蓋章。當全部成員均年滿 60 歲後，才會獲安排配屋。

註3 長者住屋設計共有三款，即一型設計、二型設計和三型設計。長者住屋一型設計是最早期的設計，以內部間隔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；二型設計則有共用廚房和廁所設施；三型設計在單位內設有獨立廁所，但廚房設施則需共用。

(c) 天倫樂優先配屋計劃

在這個計劃下，有年長家庭成員的合資格公屋申請者可享有六個月的輪候時間優惠。視乎申請者的選擇和房委會的資源，年青家庭及其年長父母／受供養的年長親屬可在任何地區共住一個單位，或分別入住非市區地區的兩個就近單位，以便互相照顧。

13. 長者一人申請者最新的平均輪候時間^{註 4}為 2.6 年，而相對一般申請者（即家庭和長者一人申請者）的平均輪候時間則為 4.6 年。

為現居租戶推行天倫樂計劃

14. 為配合政府促進家庭和諧共融的政策，鼓勵年輕一代照顧年長父母並與他們同住，房委會在 2007 年及 2008 年間推行了以下計劃，協助建立以家庭為核心的支援網絡，貫徹「居家安老」的精神。截至 2017 年 12 月底，約有 48 540 個家庭受惠於這些安排。

(a) 天倫樂調遷計劃

居於不同區議會分區的公屋租戶可申請遷往其子女／年長父母現居或附近的屋邨，以便互相照顧。計劃的調遷配額為每年 1 000 個單位。

(b) 天倫樂加戶計劃

如符合「一個家系」的規定（即長者租戶只能與一名已婚成年子女的家庭同住），並通過全面經濟狀況審查及住宅業權審查，公屋長者租戶可在戶籍內加入一名成年子女及其家庭成員。

(c) 天倫樂合戶計劃

居於公屋的青租戶可與年長父母或受供養的年長親屬合併戶籍。如資源許可，合併戶可選擇遷往任何地區的公屋單位。

註 4 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

樓宇設計及設施

15. 長者由於身體機能退化，或甚至行動不便，可能需要合適的實際環境，才能自行安全地料理生活起居。這些配套包括屋邨內的無障礙通道及合適的家居間隔和設施。為回應長者的需要，房委會落實了一系列措施。

通用設計

16. 房委會自 2002 年起，在新建公共屋邨的住宅單位和公用地方，陸續採用了「通用設計」的概念。「通用設計」的主要元素包括各類於公用地方和單位內的無障礙設施，包括在適當地面鋪設防滑地磚、預留日後安裝扶手的空間、洗滌盆／花灑的水龍頭和門柄採用推桿式開關，以及使用較大的燈掣和門鐘按鈕，並將其安裝在易於觸及的高度。

17. 現有公共屋邨方面，房委會透過無障礙通道改善計劃、升降機現代化計劃及加裝升降機計劃，在室外及公用地方完成設置多項「通用設計」設施。至於個別公屋單位，房委會亦已提供調適工程，為長者或殘疾人士租戶進行特設的改裝，以配合他們的需要。

18. 於 2002 年推行、耗資 3.3 億元的無障礙通道改善計劃，進行了各項改善工程，例如改善升降機控制按鈕的設計、在升降機門加裝偵測裝置、在升降機廂內加裝扶手、發光的視像顯示器和聲音訊號、改善行人道、及加設扶手和觸覺警示帶。上述工程均已竣工。

19. 房委會亦陸續更換所有老化的升降機，同時在可行的情況下為沒有升降機到達的樓層加裝升降機。升降機現代化計劃自 1990 年代推行以來，房委會先後完成了 1 000 多部老化升降機的現代化工程，去年則更換了 107 部老化升降機。房委會計劃在未來六至七年更新約 30 個公共屋邨內約 500 部升降機，預計耗資 10 億元。此外，自 2008 年推行的加裝升降機計劃後，已在 32 個公共屋邨完成加裝 83 部升降機。

公屋單位的改裝工程／調適工程

20. 凡現居租戶／準租戶為長者或家中有年逾 60 歲的成員，房委會會為他們進行所需改裝工程／調適工程，並悉數承擔工程費用。如有需要，房委會會就合適的改建工程徵詢物理治療師或醫生的意見。改善工程包括在可行的情況下擴闊門口並設置斜道、在適當地面鋪設防滑地磚、將浴缸改為淋浴間、在浴室加設扶手，以及加高露台的地台使之與客廳地面齊平等。如該等工程申請是於入伙前或入伙期間提出，房委會會迅速處理，以協助有關家庭及早入住公屋單位；如有需要，更會考慮把租約的生效日期延至竣工之後。倘若單位受其他限制不能進行該等工程，或租戶因身體狀況而有需要入住空間較大的單位，房委會將安排租戶調遷至其他合適的公屋單位。

21. 如因環境限制導致單位不適合進行調適工程，長者租戶可與家人申請邨內調遷，或申請特別調遷往邨外另一個單位，而且無需通過全面經濟狀況審查和住宅業權審查的資格審核程序。房委會會按個別情況考慮有關申請，並作出適當安排。

22. 礙於舊大廈類別的面積和間隔所限，於翻新已回收的公屋單位時進行大規模改建，從而納入大部分「通用設計」元素，也許不受個別公屋申請者歡迎。倘若他們發現單位並不合適，或會拒絕接受一次編配。從實際經驗所知，長者申請者和殘疾人士往往有特殊需要，在徵詢物理治療師的意見後，其單位可能要進行特設的改裝工程。調適工程一般可在兩至五個星期內完成，並會納入最受租戶歡迎的「通用設計」元素，包括推桿式水龍頭、可調節花灑頭，以及將浴缸改為淋浴間。與此同時，房委會會致力把翻新回收單位的所需時間維持於 44 日的目標，以配合租戶的需要。

長者健體設施／器材

23. 現時，公共屋邨約有 1 800 套長者健體設施／器材。這些專為長者租戶而設的設施包括太極揉推器、關節健身架、健體步行機、及腳底按摩徑等，都是供他們舒展肌肉、強身健體之用。此外，房委會計劃在長者租戶比例較高的 102 個公共屋邨逐步增設各種康樂設施。截至 2017 年 12 月，房委會已在 94 個公共屋邨展開這類設施的安裝工程，預計所有有關工程將於 2019 年 3 月完成。

寬敞戶政策

24. 現行租約規定，寬敞戶^{註 5}須遷往房委會認為面積適合其家庭人數的公屋單位。將寬敞戶調遷至適當面積的較小單位，無疑可騰出較大單位以編配予有需要的家庭。然而，房委會亦一直顧及長者和殘疾人士適應新環境的困難，亦容許長者於一直居住的單位安老，不會要求他們調遷。因此，凡家中有殘疾成員或 70 歲或以上年長家庭成員的住戶，均會從寬敞戶名單中剔除；至於家中有介乎 60 至 69 歲年長家庭成員的住戶則會被置於寬敞戶調遷名單的最後位置。截至 2017 年 9 月底，有最少一名 70 歲或以上家庭成員的公屋住戶的平均居住空間為每人 14.4 平方米；除去這些住戶，有最少一名 60 至 69 歲家庭成員的公屋住戶的平均居住空間為每人 13.4 平方米。全部公屋住戶的有關數字則為每人 13.2 平方米。

註 5 租戶在承租公屋單位後，若因家庭成員遷出、離世、結婚、移民等原因而刪除戶籍，使餘下的家庭成員享有的居住面積超逾既定的編配標準，便成為「寬敞戶」。

經濟援助

25. 全長者家庭租戶(即所有家庭成員的年齡均在 60 歲或以上)可在簽訂租約時申請豁免繳付租金按金，或申請退還租金按金。此外，在租金援助計劃下，收入低於公屋入息限額 70% 或租金與入息比例超過 18.5% 的長者家庭可獲減一半租金。

房屋以外的服務

26. 房委會會於可行的情況下與服務提供者合作，以提升健康護理的相關意識、加強互助精神，並為長者租戶在公共房屋社區中締造和諧的生活環境。

27. 舉例來說，房委會一直支持非政府機構（例如理大一梁顯利流動結合保健中心）及衛生署轄下的口腔健康教育組的工作，為長者租戶提供免費健康檢查和健康教育／推廣服務，以推動「積極樂頤年」和宣傳預防疾病的信息。房委會亦支持慈善機構（例如仁愛堂、博愛醫院、東華三院）在公共屋邨內提供「流動中醫醫療車」服務。另一個例子為，現時沒有領取綜合社會保障援助的長者家庭可在市場上選用任何切合其需要的緊急召援系統服務，並以實報實銷形式獲發一筆最多 2,500 元的特別款項，用以繳付一次過的安裝費用。

結論

28. 政府和房委會一直以一般公屋申請者平均約三年獲首次編配單位為目標，並會不遺餘力縮短長者和家庭申請者的公屋輪候時間。為此，增加公屋單位供應至關重要。房委會的首要工作仍是善用已覓得及現有的公營房屋用地，務求盡快增加公營房屋供應。

29. 與此同時，房委會會繼續推行上述政策及措施，以配合長者公屋申請人及租戶的需要。房委會會因應公屋住戶人口老化的情況，繼續研究新措施，以改善長者租戶的居住環境，並會徵詢持份者的意見，確保有關措施適切有效，並能滿足長者租戶的需要。

提交參考

30. 請委員備悉本文件的內容。

房屋委員會秘書郭慧玲
電話：2761 5003
傳真：2762 1110

檔號 ： HD 3-4/RD/6-20/15/3
 （屋邨管理處）
發出日期 ： 2018年2月2日
副本送 ： 資助房屋小組委員會委員