

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

檢討長者住屋一型設計單位逐步轉型計劃

目的

本文件旨在向委員匯報為盡用公營房屋資源而把長者住屋一型設計^{註1}（下稱「一型設計」）單位改建為一般公共租住房屋（下稱「公屋」）單位的逐步轉型計劃的進展，並請委員通過加強舉措以推展逐步轉型計劃。

背景

2. 長者住屋屬院舍式住所，設有共用廚房和廁所設施及 24 小時福利工作人員服務。它們當初是為單身長者而推出的。輪候冊申請人偏好有獨立設備的單位，因而衍生長者住屋（特別是一型設計大廈）空置率多年來一直高企的情況。結果，本小組委員會遂於 2006 年通過逐步轉型計劃，把空置率偏高的長者住屋大廈改建作為其他用途（見 SHC 45/2006 號文件）^{註2}。

3. 為充分善用公營房屋資源，房屋署在 2011 年 3 月把逐步轉型計劃擴展至其餘所有一型設計大廈，以及採取積極主動的舉措^{註3}，鼓勵受影響租戶自願遷往有獨立設備的小型單位或二型／三型設計單位，並以發放住戶搬遷津貼，和在資源許可下編配新屋邨單位作為鼓勵措施。房屋署剛完成逐步轉型計劃的全面檢討，結果撮述於下文段落。

註1 長者住屋有三款設計：一型設計是最早期設計，把一般公屋單位的內部分隔為二至四個較小單位而建成，設有共用廁所和廚房設施。二型設計預設有共用廚房和廁所設施。三型設計在單位內設有獨立廁所，惟廚房設施仍是共用的。

註2 在逐步轉型計劃下，我們會物色空置率逾三成的一型設計大廈和空置率逾五成的二型／三型設計大廈而進行改建。結果，17 幢一型設計大廈和一幢二型設計大廈被納入計劃內。為加快改建過程，房屋署自 2009 年起已停止編配一型設計單位。

註3 調派前線管理人員採取積極主動的舉措，例如為受影響租戶舉行簡報會、進行家訪和帶領他們參觀新屋邨單位，以鼓勵他們遷出，以及向區議會議員和屋邨管理諮詢委員會委員作簡報，以爭取他們的支持。

檢討結果

收回一型設計單位

4. 截至 2012 年 11 月的過往六年間，我們已收回 2 145 個一型設計單位，而完成改建的公屋單位有 822 個。至於現存餘下分布於 1 253 個公屋單位內的 3 427 個一型設計單位，有租戶居住的已進一步減少至 1 508 個(44%)，分布於 1 178 個公屋單位內。

現存餘下的一型設計單位的居住情況

5. 在餘下 1 253 個公屋單位當中，由獨居租戶佔用的有 881 個，兩個或以上租戶居住的有 297 個，另有 75 個空置單位有待完成改建工程。

一型設計單位餘下租戶的年齡剖析

6. 一型設計大廈餘下合共 1 508 個租戶，當中 1 345 個(89%)為年滿 60 歲或以上的長者，其餘 163 個(11%)為非長者。在這 1 508 個租戶當中，881 個(792 個長者和 89 個非長者)是獨居租戶而佔用整個單位，並沒有與他人共用。

加快逐步轉型計劃的考慮因素

為非長者租戶安排「利便管理調遷」

7. 為了迅速收回更多一型設計單位，以改建為公屋單位從而分配給不同類別的申請人，我們**建議**對所有 163 個非長者租戶實施「利便管理調遷」，其安排與最嚴重寬敞戶的調遷一致。我們**建議**為他們提供最多三次編配機會，讓他們遷往同一屋邨或同一個區議會選區內屋邨有獨立設備的單位，以及上文第 3 段所述的鼓勵措施。對於那些沒有合理原因而三次拒絕接受編配者，我們會發出遷出通知書終止其租約。

相關安排

逐步取締福利工作人員服務

8. 自從 2006 年實施逐步轉型計劃以來，一型設計單位入住率不斷下降，若干入住率偏低的長者住屋項目對福利工作人員服務的需求也相應減少。截至 2012 年 11 月，單一幢一型設計大廈的租戶數目介乎 5 至 65 個之間。在 40 幢一型設計大廈當中，七幢(18%)各有 20 個或以下租戶

註 4。由於運作上可逐步取締這七幢大廈的三更制福利工作人員服務^{註 5}，並在必要時調配個別屋邨的職員處理餘下租戶提出的緊急要求，我們將由**2013年4月**起，開始逐步取締其福利工作人員服務，以配合公務員／合約福利工作人員的自然流失^{註 6}。

沒有福利工作人員服務的一型設計大廈的後勤安排

9. 福利工作人員服務終止後，每個一型設計單位內所安裝的緊急警報系統，將重新接駁到 24 小時服務的保安控制室。需要緊急服務的長者租戶，將由保安員提供支援。而位於沒有房屋署保安控制室設施的租者置其屋計劃屋邨的一型設計大廈，我們會鼓勵一型設計大廈租戶申請緊急警報系統津貼，以便安裝緊急警報系統^{註 7}。

檢討

10. 我們會在逐步轉型計劃實施兩年後，即 2015 年初**檢討**其成效。

建議

11. 基於上述考慮，我們建議採取以下積極措施：

(a) 對 163 個一型設計大廈非長者租戶實施「利便管理調遷」，給予他們最多三次編配機會，遷往同一屋邨或同一個區議會選區內的屋邨，以及其他鼓勵措施，如住戶搬遷津貼及在資源許可下編配新屋邨單位。凡沒有合理原因而不接受編配者，可被終止租約（第 7 段）；以及

(b) 於 2015 年初檢討逐步轉型計劃的成效（第 10 段）。

對人手和資訊科技的影響

12. 此項舉措所產生的額外工作量，會由房屋署和物業管理服務公司的現有人手吸納。資訊科技方面並無影響。

註 4 該七幢一型設計大廈位於德田邨、田景邨、彩霞邨、高怡邨、翠屏（南）邨、長亨邨和黃大仙下（二）邨。

註 5 與 2005 年當華荔邨餘下約 20 個租戶時的安排相同。

註 6 不會有人手過剩，因為過剩的福利工作人員將調往其他長者住屋項目填補空缺。

註 7 長者公屋租戶而非綜合社會保障援助計劃受助人，假如符合社會福利署所管轄普通高齡津貼的財務資格限額，可申請發還一次過安裝緊急警報系統費用，最高可達 2,500 元。

財政影響

13. 把所有餘下一型設計單位改建為 1253 個獨立公屋單位，開支總額約為 5,620 萬元，當中包括改建費 5,000 萬元和住戶搬遷津貼 620 萬元。2012/13 年度涉及的開支，會於 2012/13 年度核准預算吸納；2013/14 年度和其後的開支，會於編製各年度預算時尋求撥款。假設改建單位全部租出，每年可收回額外租金約 1,300 萬元。

公眾反應／公布事宜

14. 我們或會被一些希望繼續獨自享用整個單位的非長者租戶批評。對此，我們會強調所收回的單位在改建工程完成後可重新編配予不同類別的申請人。至於餘下居於沒有福利工作人員服務的一型設計大廈的長者租戶，倘他們希望繼續享用該服務，我們會鼓勵他們遷往二型／三型設計大廈或購置緊急警報系統服務。

15. 我們會為屋邨管理諮詢委員會和受影響的長者住屋租戶舉行簡報會，講解各項加強安排。

文件銷密

16. 我們建議，待委員批准上文第 11 段所載各項建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會/房屋署網站瀏覽、於房委會圖書館閱覽和向房屋署公開資料主任索閱。

討論

17. 請委員於 2013 年 2 月 7 日舉行的資助房屋小組委員會會議上，批准上文第 11 段所載各項建議，以及第 16 段把文件銷密。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD 3-8/TMP/1-55/2
(屋邨管理處)

發出日期：2013 年 2 月 4 日