

## 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優化計劃

#### 目的

本文件旨在向委員匯報(i)經 SHC 11/2013 號文件通過的優化逐步轉型計劃(下稱「本計劃」)下收回長者住屋<sup>註 1</sup>一型設計(下稱「一型設計」)單位的進展，以及(ii)於上述文件提及逐步取締七幢入住率偏低的一型設計長者住屋福利工作人員(下稱「福利員」)服務的相關安排之進展。本文亦會報告關於繼續實施本計劃的未來路向。

#### 背景

2. 長者住屋於二十世紀九十年代中期推出，當初以長者為對象，屬院舍式公共租住房屋(下稱「公屋」)，提供 24 小時福利員服務。鑑於公屋申請人偏好有獨立設備的單位，致令長者住屋空置率多年來一直高企，尤以一型設計長者住屋為然，本小組委員會通過逐步轉型計劃，把空置率偏高的長者住屋改建作其他用途(見 SHC 45/2006 號文件)<sup>註 2</sup>。

3. 為充分善用公營房屋資源，房屋署於 2011 年 3 月起把逐步轉型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<sup>註 3</sup>鼓勵受影響租戶自願遷往有獨立設備的小單位或二型／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誘因。

---

註 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。

註 2 在逐步轉型計劃下，我們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。

註 3 調派前線管理人員主動採取積極措施，例如為受影響租戶舉行簡報會、進行家訪和安排參觀新屋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。

4. 為進一步加快實施本計劃，本小組委員會通過一型設計單位非長者租戶「利便管理調遷」安排<sup>註4</sup>（見 SHC 11/2013號文件）。鑑於一型設計單位入住率愈來愈低，對福利員服務的需求又趨減，房屋署開始逐步取締入住率偏低一型設計長者住屋的福利員服務<sup>註5</sup>。房屋署剛完成對本計劃的全面檢討，結果撮述於下文各段。

## 進度檢討

### 收回一型設計單位及二型和三型設計長者住屋單位的空置率

5. 自 2006 年 8 月起實施逐步轉型計劃後，截至 2014 年 12 月我們已收回 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，完全由長者租戶佔用的單位數目已進一步減少至 960 個(42%)。至於同樣專為長者興建的二型和三型設計長者住屋單位<sup>註6</sup>，兩者的入住率均為 97%，遠高於一型設計單位的 42%。

### 一型設計單位非長者租戶「利便管理調遷」安排

6. 自 2013 年 2 月開始，我們對居於一型設計單位的所有 163 個非長者租戶實施「利便管理調遷」，給予他們三次配屋機會，遷往同一或同一區議會選區內有獨立設備單位的屋邨。一如本計劃下的長者租戶，我們也會向這些非長者租戶提供住戶搬遷津貼和在資源許可下編配新屋邨單位等誘因。凡沒有合理原因而拒絕接受三次配屋的非長者租戶，我們會發出遷出通知書終止其租約。由 2013 年 2 月至 2014 年 12 月期間，我們已處理所有 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。

---

註 4 在非長者租戶「利便管理調遷」安排下，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，並提供其他誘因，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者，則會被終止租約。

註 5 多出的福利員會調往其他長者住屋項目填補空缺，不會出現人手過剩情況。

註 6 二型設計的長者住屋單位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。

## 餘下一型設計單位長者租戶年齡分布

7. 居住在一型設計單位長者住戶的年齡分布如下：

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

8. 多年來，我們不斷採取主動措施鼓勵長者租戶申請調遷。然而，餘下的長者租戶對申請調遷興趣不大。大多數長者寧願居住在自己所熟悉的環境和社區，極度抗拒接受新的居住環境。有些長者租戶或有意遷往附近的單位，惟卻無合適單位可供編配。其他長者租戶又或打算申請入住安老院，因而恐怕需再次搬遷。為加快收回一型設計單位作改建，以達致公營房屋資源的最佳運用，我們建議把本計劃維持現狀，只納入一型設計單位的長者住屋。

## 相關安排

9. 自 2006 年起實施的逐步轉型計劃及 2013 年起實施的非長者租戶「利便管理調遷」，一型設計單位的入住率持續減少。我們會依據 2013 年 2 月向委員會滙報的取締福利工作人員服務之安排，繼續取締有 20 個或以下租戶的一型設計長者住屋之福利工作人員服務。

10. 有關福利工作人員服務被終止的一型設計長者住屋，每個單位內所安裝的緊急警報系統將被重新接駁到 24 小時服務的護衛控制室，需要緊急服務的長者租戶，將由護衛員提供支援。此外，我們會鼓勵長者租戶申請緊急警報系統津貼，以便安裝緊急警報系統<sup>註 7</sup>。

## 未來路向

### 繼續實施本計劃

11. 有見及實際上絕大部份(佔 93%)一型設計長者住屋的長者租戶均十分年邁(已年過 70)，加上他們極度抗拒遷離現居的一型設計長者住屋單位，我們認為應繼續按優化逐步轉型計劃，以自願調遷方案處理

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。

這些仍然居住在一型設計長者住屋的長者租戶。而居於已取消福利工作人員服務的一型設計單位長者，如他們希望繼續享用該服務，我們會鼓勵他們遷往其他二型和三型設計長者住屋。

## 對人手和資訊科技的影響

12. 因本計劃產生的額外工作量，會以房屋署和物業管理服務公司的現有人手吸納。資訊科技和法律兩方面均不受影響。

## 財政影響

13. 若把所有餘下在 847 個一般公屋單位分拆的 2 310 個一型設計單位改建為獨立設備的一般公屋單位，開支總額預算約 6,430 萬元，當中包含改建工程費 6,000 萬元和發放住戶搬遷津貼 430 萬元，但短期內把 2 310 個一型設計單位收回的機會極微。2015/16 年度所涉及的開支，會於 2015/16 年度核准預算吸納；2016/17 年度和其後的開支，會於編訂相關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 1,120 萬元左右。

## 公眾反應／公布事宜

14. 我們繼續致力鼓勵居於一型設計單位的長者租戶以自願性質遷出的安排，相信廣為公眾歡迎，一方面可釋放房屋資源作調配，同時亦尊重長者的意願。然而，我們或會遇到一些希望繼續享用福利員服務的長者租戶批評。倘他們希望繼續享用該服務，我們會鼓勵他們遷往其他二型／三型設計長者住屋，或者購置緊急警報系統服務。

## 提交參考

15. 本文件發給委員參考。

資助房屋小組委員會秘書陳芸  
電話：2761 5033  
傳真：2761 0019

檔號：HD 3-3/TMP/1-55/2  
(屋邨管理處)

發出日期：2015 年 5 月 20 日