

立法會房屋事務委員會
香港房屋協會長者安居樂住屋計劃

目的

本文件旨在向委員報告，香港房屋協會（下稱「房協」）推行的長者安居樂住屋計劃的進展。

背景

2. 長者安居樂住屋計劃，是 1997 年施政報告承諾推行的一項房屋計劃。這項計劃的目的，是為健康良好、具自理能力，而在經濟上可入住專為他們設計，附有綜合護理及支援服務的居所獨立生活的中等收入長者，提供一個額外的住屋選擇。這項計劃按自負盈虧及用者自付的原則運作，服務對象是一些中等收入長者。這類長者可能不願入住受資助的護理安老院或老人院等院舍式居所，但又未必能長期負擔質素較佳的私營安老院費用。因此，計劃有助紓緩這類長者對政府資助的醫療和護老服務的需求。
3. 房協已獲批兩幅分別位於將軍澳及佐敦谷的土地，用作推行長者安居樂住屋計劃。計劃將提供總數 576 個單位。單位專為長者設計，以照顧他們的需要。例如，房間及公共走廊均不設門檻，方便輪椅活動；單位內鋪設防滑地磚，並裝置平安鐘、消防花灑、扶手及暖燈設備。
4. 為保障租住權，兩個長者安居樂項目的單位均以長期租約形式租給合資格長者，直至他們身故或自願終止租約為止。合資格長者參與計劃時，需繳付租住權費（性質近似預繳租金）。租住權費的多寡，視乎長者的年齡而定。租住權費可以一次過或分期形式繳付，而管理費及基本護理服務費則需按月繳交。
5. 兩間富經驗的社會服務機構 — 即基督教靈實協會及聖公會福利協會 — 已分別獲委託負責管理將軍澳及佐敦谷的項目。兩間機構除負責日常的大廈管理外，亦會為租戶舉辦社交及康樂活動，以滿足他們不同的需要。兩間機構亦會派駐護理人員，以應付租戶緊急的醫療需要。

6. 房協的長者安居樂住屋計劃，是根據「頤養天年」的概念設計及運作；而單位的設計及租住安排，亦充分體現這個概念。

7. 參與長者安居樂住屋計劃的基本資格一覽表及租住權費列表載於附件 A。

8. 當局曾於 2001 年 7 月 18 日向房屋事務委員會簡報計劃的運作模式，並於本年 8 月 13 日向委員發出有關計劃的申請資格的資料文件。安老事務委員會亦知悉計劃的概要。

住屋項目

9. 位於將軍澳的住屋項目名為「樂頤居」。該項目共提供 243 個單位，包括 162 個一房單位及 81 個開放式單位。設施包括水力按摩池、健身間，閱讀間、護理安老中心及護理及康復設施、康復護理中心等。

10. 位於佐敦谷的住屋項目將提供 333 個單位，其中包括 254 個一房單位及 79 個開放式單位。設施包括多用途禮堂、圖書館、室內游泳地、活動室及陶藝室等。

目前情況

11. 房協在 2003 年 8 月 15 日邀請申請租住樂頤居，共收到 757 份申請。申請人需按有關資格要求接受審查，並按抽籤結果訂定揀樓次序。房協認為，對不少申請人而言，參與長者安居樂住屋計劃是一種嶄新經驗。因此，在合資格申請人決定是否租住單位前，房協會邀請他們參觀樂頤居，並向他們介紹該計劃的運作模式。截至 2003 年 12 月 15 日止，樂頤居內的 194 個單位已租出。租賃申請及揀樓工作現正繼續進行。

12. 房協曾分析合資格申請人的背景。主要的分析結果一覽表載於附件 B。

13. 位於佐敦谷的住屋項目預計於 2004 年年中完成及推出。

香港房屋協會
2003 年 12 月

參與長者安居樂住屋計劃基本資格一覽表

	申請資格			
1	年齡	60 歲或以上		
2	居港年期	<p>單身人士：香港永久性居民</p> <p>二人家庭／組合： 如非配偶，兩人必須是香港永久性居民。</p> <p>如屬配偶，其中一人必須是香港永久性居民。</p>		
3	經濟能力（在繳付租住權費前的資產）		60 至 69 歲	70 歲或以上
		單身人士	150 至 330 萬元	100 至 330 萬元
		二人家庭／組合	225 至 495 萬元	150 至 495 萬元
4	公共房屋福利	<p>現正享用公共房屋福利的人士（按其長者身分而享用有關福利者除外）均可申請。</p> <p>惟須在租用單位後放棄現時享用的公共房屋福利。</p>		

平均租住權費列表

年齡	一次過繳付	分期繳付 (備註)
60 至 64 歲	32 至 49 萬元	36 至 54 萬元
65 至 69 歲	29 至 44 萬元	32 至 49 萬元
70 至 74 歲	28 至 41 萬元	31 至 46 萬元
75 歲或以上	26 至 39 萬元	29 至 43 萬元

備註：租戶如選擇分期繳付租住權費，須在開始租賃單位時繳付百分之四十的金額，餘下的百分之三十於一年後繳付，最後的百分之三十於兩年後繳付。

樂頤居的合資格申請人的背景分析 主要結果一覽表

I 整體

申請數目	757
合資格申請數目	266 份，共 337 人
租出單位數目	194 間 (245 人)
(截至 12 月 15 日)	

II 申請人基本資料

1	住戶人數	單身人士 二人家庭／組合 <p style="text-align: right;">總數</p>	195 (73%) 71 (27%) <p style="text-align: right;">266</p>
2	性別	男 女 <p style="text-align: right;">總數</p>	116 (34%) 221 (66%) <p style="text-align: right;">337</p>
3	年齡	60 至 69 歲 70 歲或以上 <p style="text-align: right;">總數</p>	130 (39%) 207 (61%) <p style="text-align: right;">337</p>

III 經濟狀況

1	每月收入	無收入 1 至 12,500 萬元 12,501 至 25,000 萬元 元 25,001 萬元或以上 <p style="text-align: right;">總數</p>	205 (77%) 41 (15%) 10 (4%) 10 (4%) <p style="text-align: right;">266</p>
2	資產	100 萬元以下 100 至 350 萬元 350 至 495 萬元 <p style="text-align: right;">總數</p>	70 (26%) 169 (64%) 27 (10%) <p style="text-align: right;">266</p>