

香港社區組織協會

去年初嚴重性呼吸系統綜合症 (SARS) 的爆發，令市民開始關注樓宇管理維修及衛生環境。去年底政府發表的《樓宇管理及維修》諮詢文件亦指出 SARS 令市民大眾意識到忽視大廈管理維修可能引致的嚴重後果，故此社會需要尋求長遠可行的策略以解決這個問題。SARS 問題不但令市民看見香港樓宇管理及維修的缺失，亦警醒市民社會上原來有一班舊樓的年長業主一直居於不適切居所；老業主面對的問題無疑是社會潛藏的都市炸彈，他們的住屋環境惡劣，但沒有能力改善，不單影響他們本身，亦對公眾健康構成威脅。社協建議政府必須即時探討赤貧老業主的住屋需要，推出新的房屋政策解決其困難。

香港貧窮老業主為數眾多，樓宇老化問題嚴重

據估計，全港約有 26000 戶老業主，每月收入少於 2000 元。另根據 2001 年政府統計處的資料顯示，全港約有 36,000 個年齡介乎 50-59 歲的業主，每月收入低於 \$10,000；18,000 個 60 歲或以上的年老業主，每月收入低於 \$10,000；可見本港亦有為數不少經濟情況拮据的老業主，當中更有 7,000 多個 60 歲以上的老業主每月收入低於 5,000 元，他們面對種種居住衛生及環境問題，情況令人擔憂。

本港樓宇老化問題正不斷惡化，根據差餉物業估價署的資料顯示，截至 2002 年住宅樓宇總存量為 109.34 萬個，在 1970 年前已興建的樓宇佔整體的 38.5%，及至 2019 年，樓宇逾 30 年的物業估計將佔 66.4%，升幅越趨嚴重。另外，根據政府統計處的推算，2016 年老人人口將會達 1,620,900，老人將佔全港人口 19.8%。隨著老人人口不斷增長，樓宇老化問題日趨嚴重，政府必要為人口及樓宇老化的問題作準備，按老人住屋需要制定將來公營房屋的發展方向和策略。

舊樓質素差，缺乏管理及維修，不適合老人居住：

本會由 2003 年 12 月中至 2004 年 1 月中進行問卷調查，2004 年 1 月中至 2 月初分析問卷資料。調查共訪問了 94 位老業主，大部份的受訪者居於深水埗(近九成)，一成居於大角咀〈表一〉。是次調查的老業主年齡偏大，逾六成 (60.7%) 是 70 歲或以上，**其兩成五 (24.5%) 的受訪者更是高達 80 歲或以上特別年長的組群**〈表三〉。居住面積方面，百分之四受訪者居於 200 尺以下的住所，而大部份 (71.3%) 受訪者的居住單位介乎 201 至 600 尺〈表五〉。老業主大多在六十年代購入物業，故此有六成五 (64.9%) 受訪者用 15 萬或以下買了現在居住的物業，**其中四成二更只是用一至五萬元買回來的**〈表七〉。由於樓層高，物業質素差，大廈及室內環境破舊，超過九成受訪者的單位沒有出租〈表八〉。

老業主的自住物業大廈環境差，缺乏管理及維修，受訪大廈樓齡中位數是 40 年(見表九)；有五成五受訪者居住的大廈沒有業主立案法團或互助委員會(見表十)。

1. 大廈衛生環境惡劣

超過六成的受訪者的大廈試過渠道淤塞(見表二十八)；外牆及樓梯間有石屎剝落，甚至露出鋼筋；有二成五的受訪大廈沒有聘請清潔公司，缺乏清潔及管理；約四成受訪者表示樓梯間有垃圾或雜物堆放著；三成四受訪的天台、三成四的簷蓬及三成的大廈走火通道亦有垃圾雜物堆放。另外，兩成七的大廈有人隨處便溺，兩成的梯間有濃烈的異味及**兩成六的大廈有很多蚊蟲鼠蟻出沒**(見表二十四至二十七)。

2. 屋內缺乏維修，衛生環境差

五成受訪者的居所有天花 / 牆壁石屎剝落、漏水或滲水的問題，石屎剝落問題令老人的居住環境變得危機四伏；漏水滲水則影響屋內衛生，令年長業主感到頭痛。四成受訪者的居所有窗破爛、玻璃破裂或滲水問題，但他們沒有經濟能力更換，本年兩宗鋁窗擊斃途人的事件，更令人關注舊樓室內維修的問題。

3. 大廈缺乏公共設施---照明及消防設施

由於受訪單位多數是單棟式大廈，四成七的大廈沒有大堂，兩成沒有走廊；即使是有大堂及走廊的，亦有三成六的大堂及三成二的走廊沒有照明或照明不足(見表二十一至二十三)。連最基本的消防設備亦缺乏，近七成的大廈沒有或缺乏良好有效的消防警鐘；六成受訪大廈沒有或缺乏良好有效的消防喉及防煙門，五成沒有或缺乏良好有效的滅火筒，受訪的大廈普遍缺乏防火意識，一旦發生火警，大廈居民，尤其是行動不便的老業主便會十分危險(見表十三)。

4. 大廈缺乏公共設施---升降機

七成受訪者居於沒有升降機的單位，當中有近四成受訪者居於**6樓**，年老長者要行數百級梯級才能回家，對他們產生極大的不便(見表十二)；調查還發現接近五成的受訪大廈的樓梯沒有扶手，或是扶手已很破舊，甚至不能使用，對於年紀大、行動不便(25.5%)、骨質疏鬆 / 骨退化(66.6%)、特別是中風(6.4%)的老業主，出入更是困難。七成六受訪者外出或回家需要行樓梯，當中七成受訪者行樓梯時感到困難，**七成六行樓梯時最少要休息一次才能回到家**，一成五受訪者更表示每次需要休息五次或以上(見表十四至十六)。

5. 大廈缺乏公共設施---保安設施

四成四受訪者的大廈沒有良好有效的街閘，陌生人能夠自由進出；七成八沒有良好有效的電鐘，八成六沒有良好有效的對講機；六成八的受訪者居住的大廈沒有管理員，由於沒有管理員及街閘，調查亦發現有六成八的受訪大廈曾有打劫及偷竊的案件發生，老業主住屋的治安情況並不理想(見表十九至二十)。

老業主開支大，經濟情況拮据：

年長業主沒有工作及收入，大部份的受訪者沒有申請綜合社會保障援助，其住屋亦難以租出，他們僅靠 625 至 705 元的生果金為生。受訪者的收入中位數是 2,205 元，有超過五成(56.4%)的受訪者每月生活費用需要 2,001 至 4,000 元，但近五成(47.8%)受訪者的每月收入少過 2,000 元，生活入不敷支(表三十一、表三十二)。大部份的受訪者經濟上都不能倚靠子女，有七成(70.2%)的受訪者生活費用由自己負擔，他們亦獨力支付一切有關樓宇的費用(77.7%)(表三十三、表三十四、表三十五)。雖然他們不用交租金，但其實物業亦帶給他們龐大的經常及非經常性費用，包括差餉地租、管理費及昂貴的樓宇維修費，如維修電力裝置、水管、外牆及清拆違例建築物的費用。大廈維修費一次一般需要數萬元，最令人驚訝的是他們的清拆費用極為龐大，當中六成受訪者需要 10,000 元至 30,000 元的清拆費，甚至有百分之八需要 40,000 元以上，很多業主都因此花光了畢生的積蓄(表三十八、表三十九)。

房屋政策失當：

根據城市大學在2002年8月的初步研究(How to tackle building dilapidation problems in Hong Kong)，顯示樓齡越高的樓宇越難賣出¹；因為種種住屋及經濟問題，**近四成受訪者有想過要搬走及想賣掉自己的居所(表五十三)**，但是他們的樓宇太舊，故此很難賣出，令他們陷於兩難境況。**五成一的受訪者希望申請公屋**，而他們希望申請公屋的原因，有七成五是因為有升降機，七成三因為不用負擔差餉地租及管理費用，七成一是因為不用負擔樓宇維修費用，近六成是因為覺得公屋的衛生及大廈環境較好，五成六則因為公屋屋內

¹ 城市大學在 2002 年 8 月的初步研究(How to tackle building dilapidation problems in Hong Kong)顯示，由 1992 年 1 月至 2000 年 12 月，樓齡 30 年以下的物業交易宗數為 820,000，樓齡 30 年或以上的物業交易宗數則有 20,000，相距 41 倍

環境較好。然而現行政策下擁有「殘廢樓」的業主沒有資格申請公屋，但他們的樓宇殘舊得無人問津，亦沒有經濟能力搬往其他地方(表五十五、表五十六、表五十七)。

五成一的受訪者希望入住「樂頤居」，超過八成受訪者希望入住「樂頤居」的原因是該屋苑大廈環境較好及有升降機設備，七成七受訪者因為有專為長者而設的設備，七成五是因為有醫療服務、衛生及屋內環境較好，超過六成是因為有膳食服務。不希望申請「樂頤居」的主要原因是費用太貴及地點不適合(表五十八、表五十九、表六十)。

社區組織協會建議：

1. 依據醫療豁免限額(一位長者的資產上限為 150 000 元，兩位長者則為 300 000 元)，為年齡 60 歲或以上，居於樓齡 30 年或以上的業主：
 - 1.1 減免差餉及地租費用。
 - 1.2 設立大廈及室內維修資助及貸款基金，或由政府培訓維修人員及資助維修材料費用協助老業主，既可製造就業機會，亦能減輕老業主的維修負擔。
2. **房屋協會**
 - 2.1 按測量師估價放盤，在市場出售，若輪候到公屋 6 個月內亦未能出售物業，房協按測量師估價收購舊樓(本會建議收購的舊樓為 60 歲或以上業主的自住物業，物業樓齡達 30 年或以上，並缺乏基本設施，如升降機)，繼而修葺；房協可於樓宇管理及維修方面扮演更積極角色，仿效市區重建局於大角咀中星樓的例子，修葺後物業的市值及租值會上升，樓宇可出售或出租。而出租的方法舉例可租予社會福利署，以租住服務代替現時的實報實銷租津計劃，以面積大及租金較市價便宜吸引綜援人士家庭居住。
 - 2.2 若房協已選中收購該單位後，老業主便可申請公屋；老業主申請到公屋後，房協便以當時的測量師的估價收購物業，讓老業主可將資產轉換作流動資金，以支付日後的租金及生活費。
 - 2.3 或以租權換租權方式，即房協分配公屋予老業主，老業主遷出舊樓後，房協協助修葺及管理其物業，並將物業出租，租金收入扣減需繳交房協公屋的租金後退還給老人生活費。
3. **房屋委員會**
 - 3.1 放寬恩恤安置的條件，讓身體殘弱的老業主(60 歲或以上)可即時解決其住屋困難。目前房委會雖說有特殊困難的老業主可透過恩恤安置申請公屋，但其實審批嚴謹，有很多有困難的老業主曾經申請亦不獲批准。
 - 3.2 局部放寬公屋申請資格，讓自住物業樓齡達 30 年或以上的老業主(60 歲或以上)可申請公屋；並放寬老業主申請公屋的資產審查。
 - 3.3 或以業權換業權的方式，將殘廢樓換居屋，並改建居屋為適合長者居住的居所，加強老人的照顧及醫療的配套。將居屋代替將來市區重建按物業市值交吉價及特別津貼的賠償(現時市區重建局收購重建樓宇以七年樓齡的重置單位價格計算)。
4. 公屋及居屋的用途需要配合社會人口老化的趨勢，考慮長者的特別需要；依據房屋協會「樂頤居」的例子，為基層市民興建類似的房屋。
5. 政府為全港的舊樓年長業主做一個全面而深入的調查報告了解其經濟、住屋及社區照顧的需要。

聯絡: : 何喜華 27139165 71163366 叫 1203
霍天雯 97464391
梁美娟 61887017
阮淑茵 97398799

舊樓年長業主任屋及 經濟狀況初步調查報告

香港社區組織協會

2004 年

目錄

(一) 調查目的	P.3
(二) 調查方法	P.3
(三) 調查結果	P.4-21
1. 受訪者背景	P.4-6
2. 樓宇設施	P.6-9
3. 大廈衛生情況	P.10-11
4. 室內居住情況	P.11
5. 健康情況	P.11-12
6. 經濟狀況	P.12-16
7. 對住屋及經濟期望	P.16-19
8. 對《樓宇管理及維修》諮詢文件的意見	P.20-21
(四) 總結	P.21-22
(五) 建議	P.22
(六) 問卷調查樣本	P.23-30

(一) 調查目的

1. 探討舊樓年長業主面對的住屋及經濟問題
2. 探討舊樓年長業主對改善住屋及經濟困難的期望
3. 引起社會人士對舊樓年長業主的關注

(二) 調查方法

調查對象：

1. 居住類型：調查對象主要是居於樓齡 30 年以上舊樓的年長業主，因為舊樓的設計及管理衍生出種種住屋問題，影響年長業主的生活及健康。
2. 年齡：是次調查對象的年齡主要為 65 歲以上的業主。選擇 65 歲以上的業主是因為他們大多已經退休，沒有工作收入，亦較多病痛，他們沒有能力改善自己的住屋及經濟環境。然而，“業主”的身份令社會誤以為他們是生活優越的一群，忽視他們面對的困難。
3. 物業數目：調查對象只擁有一幢自住物業。

調查時間：

訪問由 2003 年 12 月中至 2004 年 1 月中進行。由社協社工及浸會大學社工系實習學生完成。問卷資料分析由 2004 年 1 月中至 2 月初進行。

調查形式：

是次調查以問卷方式進行，整份問卷分為十一部份，共 103 條問題，是次調查以隨意抽樣 (Easy Sampling) 的方法。社協共訪問了 94 位舊樓年長業主，平均訪問時間為 1 小時。

問卷分析：

問卷所得的資料是用 SPSS 11.0 軟件來處理有關數據及進行分析研究。

調查限制：

由於本會沒有全港年長業主的名單，所以問題未能以隨機抽樣形式進行，訪問對象只能局限於一些本會可接觸的年長業主。是次調查只能集中於深水埗及大角咀區。

(三) 調查結果

1. 受訪者背景

大部份的受訪者居於深水埗(近九成)，一成居於大角咀〈表一〉。受訪者大部份是女性，佔全部受訪者的 60.6% 〈表二〉。是次調查的老業主年齡偏大，逾六成 (60.7%) 是 70 歲或以上，其兩成五 (24.5%) 的受訪者更是高達 80 歲或以上特別年長的組群 〈表三〉。獨居無人照顧的比例逾半，超過五成 (54.3%) 的受訪者獨自或兩老居住；有三成五 (35.1%) 的受訪者與子女或與配偶及子女共住；百分之五點三受訪者與親戚或與配偶及親戚住；百分之五點三則與朋友或租客共住 〈表四〉。

居住面積方面，百分之四受訪者居於 200 尺以下的住所，而大部份 (71.3%) 受訪者的居住單位介乎 201 至 600 尺 〈表五〉。

三成六 (36.2%) 受訪者已於現在的居所住了三十年以上 〈表六〉。老業主大多在六十年代購入物業，故此有六成五 (64.9%) 受訪者用 15 萬或以下買了現在居住的物業，其中四成二更只是用一至五萬元買回來的 〈表七〉。由於樓層高，物業質素差，大廈及室內環境破舊，超過九成受訪者的單位沒有出租 〈表八〉。

表一：居住地區

地區	回應次數	佔回應百分比 (%)
深水	82	87.2
大角咀	10	10.6
其他	2	2.1
總數	94	100.0

表二：性別

	回應次數	佔回應百分比 (%)
男	37	39.4
女	57	60.6
總數	94	100.0

表三：年齡

年齡	回應次數	佔回應百分比 (%)
50-54	2	2.1
55-59	4	4.3
60-64	11	11.7
65-69	20	21.3
70-74	20	21.3
75-79	14	14.9
80 或以上	23	24.5
總數	94	100.0

表四：與誰共住

	回應次數	佔回應百分比 (%)
獨居	29	30.9
配偶	22	23.4
配偶及子女	21	22.3
子女	12	12.8
親戚	3	3.2
配偶及親戚	2	2.1
朋友	3	3.2
租客	2	2.1
總數	94	100.0

表五：居住面積

居住面積 (尺)	回應次數	佔回應百分比 (%)
200或以下	4	4.3
201-400	33	35.1
401-600	34	36.2
601-800	14	14.9
801-1000	6	6.4
1000以上	3	3.2
總數	94	100.0

表六：居住在此單位多少年

在此住了 (年)	回應次數	佔回應百分比 (%)
10	8	8.5
11-20	26	27.7
21-30	26	27.7
31-40	23	24.5
41以上	11	11.7
總數	94	100.0

表七：單位賣入價錢

賣入價錢 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
1-5萬	39	41.5
6-10萬	4	4.3
11-15萬	18	19.1
16-20萬	7	7.4
21-25萬	1	1.1
26-30萬	3	3.2
31-35萬	2	2.1
36-40萬	6	6.4
41萬以上	14	14.9
總數	94	100.0

表八：有沒有出租

	回應次數	佔回應百分比 (%)
有	8	8.5
沒有	86	91.5
總數	94	100.0

2. 樓宇設施

受訪大廈樓齡中位數是 40 年，近八成 (79.8%) 的大廈樓齡超過 30 年 (表九)。大廈於六十年代建成，都是單幢式樓宇，故此大部份的大廈都沒有適當的公共設施，如防煙門及升降機；另外，過半數 (54.6%) 受訪者居住的大廈沒有成立業主立案法團或互助委員會，大廈缺乏妥善維修及管理，令大廈環境衛生惡劣 (表十)。另外，有超過五成受訪者認為所住大廈的外觀破舊，甚至是十分差 (表十一)。

2.1 大廈缺乏公共設施---升降機

約七成受訪者是居於沒有升降機的舊式樓宇，回家需要拾級而上。受訪者平均居於 6 樓。過半數 (54.3%) 的受訪者居於 6 樓或以上的單位。住在沒有升降機大廈的受訪者有近四成是居於 6 樓，年近百歲的長者要行數百級梯級才能回家，對他們來說真是極大的不便和困難。調查還發現接近五成的受訪大廈樓梯沒有扶手，或是扶手已很破舊，甚至不能使用，令年老長者出入更見困難 (表十二、表十三)。七成六受訪者外出或回家需要行樓梯，當中七成受訪者行樓梯時感到困難，七成六行樓梯時最少要休息一次才能回到家，一成五受訪者更表示每次需要休息五次或以上 (表十四、表十五、表十六)。超過五成受訪者表示會因為要行樓梯而少了外出，親友亦會因此而少了上門探訪，可見居於沒有升降機設施的大廈限制了年長業主的活動及社交 (表十七、表十八)。

2.2 大廈缺乏公共設施---保安設施

保安情況方面，四成四受訪者的大廈沒有街閘，或街閘破舊，甚至不能使用，陌生人能夠自由進出；七成八沒有電鐘或電鐘破舊或不能使用；八成六沒有對講機或對講機破舊或不能使用；六成八的受訪者居住的大廈沒有管理員，由於沒有管理員及街閘，大廈猶如無掩雞籠，故此發現有六成八的受訪大廈曾有打劫及偷竊的案件發生，可見年長業主住屋的治安情況並不理想 (表十九、表二十)。

2.3 大廈缺乏公共設施---照明及消防設施

受訪大廈樓齡高，物業質素差，大廈的公共設施十分缺乏。四成七的大廈沒有大堂，兩成沒有走廊；即使是有大堂及走廊的，亦有三成六的大堂及三成二的走廊沒有照明或照明不足 (表二十一、表二十二、表二十三)。近七成的大廈沒有或缺乏良好及有效的消防警鐘；連最基本的消防設備，如消防喉、防煙門及滅火筒，亦有六成受訪大廈沒有或缺乏良好及有效的消防喉及防煙門，五成沒有或缺乏良好及有效的滅火筒。可見受訪年長業主的大廈普遍缺乏防火意識，一旦火警發生，大廈居民，尤其是行動不便的老業主便會十分危險 (表十三)。

表九：樓齡

樓齡(年)	回應次數	佔回應百分比(%)
11-20	3	3.2
21-30	16	17.0
31-40	48	51.1
41	27	28.7
總數	94	100.0

表十：業主立案法團或互助委員會

業主立案法團或互委會	回應次數	佔回應百分比(%)
有	41	43.6
沒有	53	56.4
總數	94	100.0

表十一：樓宇外觀

	回應次數	佔回應百分比(%)
十分好	0	0
頗佳	14	14.9
一般	30	31.9
破舊	28	29.8
十分差	22	23.4
總數	94	100.0

表十二：居住層數

層數	回應次數	佔回應百分比(%)
2	7	7.4
3	13	13.8
4	8	8.5
5	15	16.0
6	15	16.0
7	4	4.3
8	9	9.6
9	13	13.8
10	2	2.1
11	5	5.3
12	2	2.1
13	1	1.1
總數	94	100.0

表十三：公共設施

	(沒有 / 破舊 / 不能用)回應次數	(沒有 / 破舊 / 不能用)百分比(%)	(情況良好)回應次數	(情況良好)百分比(%)
升降機	74	78.7	20	21.3
樓梯扶手	46	48.9	48	51.1
消防警鐘	64	68.2	30	31.9
消防喉	54	57.4	40	42.6
滅火筒	48	51.1	46	48.9
防煙門	56	59.5	38	40.4

表十四：需要行樓梯

行樓梯	回應次數	佔回應百分比 (%)
需要	71	75.5
不需要	23	24.5

表十五：行樓梯困難

	回應次數	佔回應百分比 (%)
很困難	36	50.7
困難	14	19.7
尚可	17	23.9
不太困難	3	4.2
不感困難	1	1.4

表十六：行樓梯需要休息

休息	回應次數	佔回應百分比 (%)
不需要	17	23.9
1-2次	28	39.4
3-4次	15	21.1
5次或以上	11	15.5

表十七：因為要行樓梯而少了外出

少了外出	回應次數	佔回應百分比 (%)
會	54	76.1
不會	17	23.9

表十八：因為要行樓梯而少了親友探訪

親友少了探訪	回應次數	佔回應百分比 (%)
會	52	73.2
不會	19	26.8

表十九：保安設施

	(沒有 / 破舊 / 不能用)回應次數	(沒有 / 破舊 / 不能用)百分比(%)	(情況良好)回應次數	(情況良好)百分比(%)
街閘	41	43.6	53	56.4
電鐘	73	77.7	21	22.3
對講機	81	86.1	13	13.8

表二十：保安情況

	(沒有)回應次數	(沒有)百分比(%)	(有)回應次數	(有)百分比(%)
管理員	64	68.1	30	31.9
打劫偷竊	30	31.9	64	68.1

表二十一：大堂照明

	回應次數	佔回應百分比 (%)
足夠	20	21.3
普通	12	12.8
不足	3	3.2
沒有	15	16.0
不適用 (沒有大堂)	44	46.8
總數	94	100.0

表二十二：樓梯照明

	回應次數	佔回應百分比 (%)
足夠	32	34.0
普通	28	29.8
不足	27	28.7
沒有	7	7.4
總數	94	100.0

表二十三：走廊照明

	回應次數	佔回應百分比 (%)
足夠	24	25.5
普通	27	28.7
不足	14	14.9
沒有	10	10.6
不適用 (沒有走廊)	19	20.2
總數	94	100.0

3. 大廈衛生情況

嚴重急性呼吸系統綜合症 (SARS) 曾於香港肆虐，現仍有極大的危機重臨，渠道被認為可能是 SARS 的傳播途徑，保持環境衛生被視為預防 SARS 的方法。然而受訪年長業主的大廈衛生問題嚴重，**超過六成的受訪者的大廈試過渠道淤塞**；約四成受訪者表示**樓梯間有垃圾或雜物堆放著**；三成四受訪的天台、三成四的簷蓬及三成的大廈走火通道亦有垃圾雜物堆放。有二成五的受訪大廈沒有聘請清潔公司，以致大廈堆積垃圾（表二十四）。另外，**兩成七的大廈有人隨處便溺**，兩成的梯間有濃烈的異味及兩成六的大廈經常有很多蚊蟲鼠蟻出沒（表二十五、表二十六、表二十七）。

表二十四：大廈衛生情況

	(有)回應次數	(有)百分比(%)	(沒有)回應次數	(沒有)百分比(%)
渠道淤塞	60	63.8	34	36.2
樓梯雜物	41	43.6	53	56.4
天台雜物	32	34.0	61	64.9
簷蓬雜物	25	33.8	49	66.2
走火通道 雜物	27	28.7	67	71.3
清潔公司	71	75.5	23	24.5

表二十五：有沒有人在大廈範圍隨處便溺

	回應次數	佔回應百分比 (%)
經常	3	3.2
間中	9	9.6
有時	13	13.8
很少	26	27.7
沒有	43	45.7
總數	94	100.0

表二十六：樓梯間有沒有異味

	回應次數	佔回應百分比 (%)
濃烈	19	20.2
一般	11	11.7
少許	19	20.2
沒有	45	47.9
總數	94	100.0

表二十七：大廈有沒有蚊蟲鼠蟻出沒

	回應次數	佔回應百分比 (%)
很多	24	25.5
一般	16	17.0
少許	23	24.5
沒有	31	33.0
總數	94	100.0

4. 室內居住情況

受訪大廈多是六、七十年代建成的「鹹水樓」，室內環境惡劣，但年長業主沒有經濟能力去裝修或翻新居所；**五成受訪者的居所有天花 / 牆壁石屎剝落、漏水或滲水的問題**，石屎剝落問題令老人的居住環境變得危機四伏，漏水滲水則影響屋內衛生，令年長業主感到頭痛；四成受訪者的居所有窗破爛、玻璃破裂或滲水問題，但他們沒有經濟能力更換，因為舊式樓宇換窗動輒需要數千至一萬元。由於樓齡高、設施殘舊失修，加上有些單位改裝套房時更改渠位，有五成六受訪者的單位試過渠道淤塞；另外，因為大廈沒有升降機，年長業主沒有能力搬動雜物傢俱落樓，亦沒有錢請人清理屋內雜物，故此他們的居所內常見有大量破爛傢俱堆積，三成五受訪者亦表示其室內有堆積雜物〈表二十八〉；超過九成的受訪者的廁所均沒有安裝扶手及鋪設防滑地磚〈表二十九〉。

表二十八：室內居住情況

	(有)回應次數	(有)百分比 (%)	(沒有)回應次數	(沒有)百分比 (%)
牆石屎剝落	48	51.1	46	48.9
牆漏水滲水	50	53.2	44	46.8
窗破爛	39	41.5	55	58.5
窗邊滲水	39	41.5	55	58.5
屋渠淤塞	53	56.4	41	43.6
堆積雜物	33	35.1	61	64.9

表二十九：室內設施

	(沒有)回應次數	(沒有)百分比 (%)	(有)回應次數	(有)百分比 (%)
廁所扶手	90	95.7	3	3.2
廁所防滑磚	88	93.6	6	6.4

5. 健康情況

受訪者患有長期病痛的種類數目的中位數是**3種**，最嚴重的受訪者甚至更患有8種病痛，其中最多受訪者患有的病痛是風濕及骨質疏鬆 / 骨退化，分別是70.2%及66%。其次，有四成七受訪者有血壓問題。有兩成六受訪者分別是行動不便及患有心臟病〈表三十〉。由此可見，受訪老業主健康狀況較差。行數百級樓梯回家往往令他們的病情更加惡化。

表三十：健康狀況(多項回應題)

病痛	回應次數	佔回應百分比(%)
風濕	66	70.2
骨質疏鬆/骨退化	62	66
骨折	11	11.7
行動不便	24	25.5
心臟病	24	25.5
血壓問題	44	46.8
經常頭暈	12	12.8
糖尿病	27	28.7
白內障	19	20.2
失聰	8	8.5
肺病	3	3.2
中風	6	6.4
其他	26	27.7

6. 經濟狀況

大部份的受訪者沒有申請綜合社會保障援助，僅靠625至705元的生果金為生，有**超過五成(56.4%)**的受訪者每月生活費用需要**2001至4000元**；但近五成**(47.8%)**受訪者的每月收入少過**2000元**〈表三十一、表三十二〉。由此可見，他們的生活入不敷支，要倚靠積蓄過活。受訪者的收入中位數是2205元，雖然他們不用交租金，但其實他們要交龐大的經常及非經常性費用。大部份的受訪者經濟上都倚靠不到子女，有七成**(70.2%)**的受訪者生活費用由自己負擔，另外，他們亦獨力支付一切有關樓宇的費用**(77.7%)**〈表三十三、表三十四、表三十五〉。

調查發現有四成五受訪者居住的單位曾有僭建物，六成二受訪者已清拆僭建物，最令人驚訝的是他們的清拆費用極為龐大，**當中六成需要10000元至30000元的清拆費，甚至有百分之八需要40000元以上**；其餘未清拆僭建物的原因大部份**(78.6%)**因為沒有錢或未收到政府的清拆令〈表三十六、表三十七、表三十八、表三十九〉。八成七受訪者居住的大廈曾經進行綜合維修，有近七成受訪者需要給10000元以上的大廈綜合維修費用，當中大部份**(45.1%)**需要10001至20000元的綜合維修費用；三成六受訪者表示未來一年要給予10000元以上的大廈綜合維修費用〈表四十、表四十一〉。近七成五的受訪者室內曾經維修，而當中超過五成**(52.9%)**的受訪者需付10001至30000元的室內維修費〈表四十二〉。另外，近四成的受訪者每季需要交1000元以上的差餉地租費用。管理費方面，有近四成的受訪者每月要交200元以下的管理費，一成八交200至400元，百分之八交400元以上。八成的受訪者均表示有困難去支付這些經常及非經常性樓宇費用〈表四十三、表四十四、表四十五〉。

近七成受訪者認為其樓宇對他們構成很大或很沉重的經濟負擔；而受訪者認為有幾種方法可以減輕他們的經濟負擔，分別是減差餉地租費用**(85.1%)**、減水電煤及電話費用**(78.7%)**、醫療費用資助**(64.9%)**、樓宇維修基金資助**(69.1%)**、屋內維修基金資助**(61.7%)**、樓宇維修基金貸款**(51.1%)**及屋內維修基金貸款**(44.7%)**〈表四十六、表四十七〉。

表三十一：每月生活費用

費用(元)	回應次數	佔回應百分比(%)
1000以下	4	4.3
1001-2000	14	15.1
2001-3000	33	35.5
3001-4000	20	21.5
4001-5000	6	6.5
5001-6000	4	4.3
6001-7000	5	5.4
7000以上	7	7.5
總數	93	100.0

表三十二：每月總收入

每月總收入(元)	回應次數	佔回應百分比(%)
500以下	5	5.4
501-1000	22	23.7
1001-1500	7	7.5
1501-2000	11	11.8
2001-2500	6	6.5
2501-3000	9	9.7
3001-3500	6	6.5
3501-4000	5	5.4
4001-4500	3	3.2
4501-5000	4	4.3
5000	15	16.1
總數	93	100.0

表三十三：負責生活費用

	回應次數	佔回應百分比(%)
自己	66	70.2
配偶	5	5.3
子女	20	21.3
其他	3	3.2
總數	94	100.0

表三十四：負責樓宇一般費用

	回應次數	佔回應百分比(%)
自己	73	77.7
配偶	2	2.1
子女	18	19.1
親戚	1	1.1
總數	94	100.0

表三十五：負責樓宇維修費用

	回應次數	佔回應百分比 (%)
自己	73	77.7
配偶	2	2.1
子女	15	16.0
親戚	2	2.1
其他	2	2.1
總數	94	100.0

表三十六：是否曾有僭建物

	回應次數	佔回應百分比 (%)
是	42	44.7
不是	52	55.3
總數	94	100.0

表三十七：僭建物是否已清拆

	回應次數	佔回應百分比 (%)
是	26	61.9
不是	14	33.3
總數	94	100.0

表三十八：已清拆僭建物的費用

已清拆的費用 (元)	回應次數	佔回應百分比 (%)
10000以下	8	32
10001-20000	6	24
20001-30000	9	36
30001-40000	0	0
40001-50000	1	4
50000以上	1	4
總數	25	100

表三十九：未清拆僭建物的原因

	回應次數	佔回應百分比 (%)
沒有錢	6	43
未收到清拆令	5	36
不知道是犯法	1	7
有多些空間	1	7
其他	1	7
總數	14	100

表四十：大廈綜合維修費用

費用(元)	回應次數	佔回應百分比(%)
5000 以下	11	13.4
5001-10000	15	18.3
10001-15000	17	20.7
15001-20000	20	24.4
20001-25000	5	6.1
25001-30000	6	7.3
30001-35000	6	7.3
35001-40000	2	2.4
50000 以上	1	1.2

表四十一：未來一年的大廈維修費用

費用(元)	回應次數	佔回應百分比(%)
5000 以下	6	6.4
5001-10000	9	9.6
10001-15000	19	20.2
15001-20000	8	8.5
20001-25000	2	2.1
25001-30000	3	3.2
30001-35000	1	1.1
40001-45000	1	1.1
不適用	45	47.9
總數	94	100.0

表四十二：室內維修費用

費用(元)	回應次數	佔回應百分比(%)
5000 以下	22	31.4
5001-10000	13	18.6
10001-15000	12	17.1
15001-20000	4	5.7
20001-25000	4	5.7
25001-30000	3	4.3
30000 以上	14	20

表四十三：每季差餉地租費用

差餉地租費用(元)	回應次數	佔回應百分比(%)
500 或以下	6	6.4
501-1000	50	53.2
1001-1500	37	39.4
1501-2000	1	1.1
總數	94	100.0

表四十四：每月管理費用

差餉地租費用(元)	回應次數	佔回應百分比(%)
200 或以下	39	41.5
201-400	17	18.1
400 以上	7	7.5
不適用	31	33
總數	94	100.0

表四十五：有否困難去支付維修費用

	回應次數	佔回應百分比(%)
困難	76	80.9
不困難	18	19.1

表四十六：樓宇是否構成經濟負擔

	回應次數	佔回應百分比(%)
沒有負擔	9	9.6
少許負擔	21	22.3
很大負擔	23	24.5
沉重負擔	41	43.6
總數	94	100.0

表四十七：怎樣可減輕經濟負擔(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比(%)
減差餉地租費用	80	85.1
減水、電、煤、電話費用	74	78.7
醫療費用資助	61	64.9
樓宇維修基金資助	65	69.1
樓宇維修基金貸款	48	51.1
屋內維修基金資助	58	61.7
屋內維修基金貸款	42	44.7
賣樓	21	22.3
住公屋	22	23.4
其他	10	10.6

7. 對住屋及經濟的期望

三成四的受訪者不滿意現在的居住環境，約六成受訪者滿意居住地點方便及熟悉附近社區環境；另外，近六成(57.4%)受訪者最不滿意居住的地方需要行樓梯，而超過四成受訪者最不滿意樓宇大廈破舊、室內環境殘舊及衛生環境差(表四十八、表四十九、表五十)。超過五成(53.2%)的受訪者覺得現在的居所不適合老人居住(表五十一)。

在改善住屋環境方面，近六成(57.4%)受訪者希望大廈有升降機，五成希望改善整體樓宇質素，四成三希望改善大廈衛生及屋內維修(表五十二)。

近四成受訪者有想過要搬走，其餘近六成沒有想過要搬走的。他們其實都不滿現時居所，但由於覺得自己沒有機會及能力選擇更合理的居住環境，故此才無奈地表示沒有想過搬走〈表五十三〉。另外，近四成的受訪者想賣掉自己的居所，以改善住屋環境；其餘五成五則無可奈何地表示不想，原因是賣掉居所後，只可租住其他地方，生活負擔更重，賣掉居所後更感徬徨〈表五十四〉。

五成一的受訪者表示希望申請公屋，而他們希望申請公屋的原因，有七成五是因為有升降機，七成三因為不用負擔差餉地租及管理費用，七成一是因為不用負擔樓宇維修費用，近六成是因為覺得公屋的衛生及大廈環境較好，五成六認為公屋屋內環境較好。而不希望申請公屋的主要原因是因為擔心公屋租金昂貴(37%)，怕編配的公屋遠離市區(34.8%)及不捨得現在的居所(52.2%)〈表五十五、表五十六、表五十七〉。

五成一的受訪者希望入住「樂頤居」，當中有超過八成受訪者希望入住「樂頤居」的原因是該屋苑大廈環境較好及有升降機設備，七成七受訪者因為有專為長者而設的設備，七成五是因為有醫療服務、衛生及屋內環境較好，而超過六成是因為有膳食服務。不希望申請「樂頤居」的主要原因是費用太貴及地點不適合，當中近六成受訪者因為租住權費太貴，近四成因為資產要求太高，約三成受訪者不希望入住的原因，是由於管理費用太貴、地點不方便及地區不熟悉，兩成六因為醫療費用太貴〈表五十八、表五十九、表六十〉。

表四十八：是否滿意居住環境

	回應次數	佔回應百分比(%)
十分滿意	5	5.3
滿意	24	25.5
一般	33	35.1
不滿意	14	14.9
十分不滿意	18	19.1
總數	94	100.0

表四十九：最滿意居住環境(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比(%)
地點方便	59	62.8
與家人共住	20	21.3
與鄰里相熟	22	23.4
熟悉社區環境	55	58.5
住慣	62	66
空氣好	4	4.3
其他	15	16

表五十：最不滿意居住環境(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
要行樓梯	54	57.4
衛生環境差	38	40.4
樓宇大廈破舊	43	45.7
室內環境殘舊	39	41.5
環境擠迫	11	11.7
沒有私人空間	7	7.4
空氣差	2	2.1
其他	30	31.9

表五十一：居所是否適合老人居住

	回應次數	佔回應百分比 (%)
適合	44	46.8
不適合	50	53.2

表五十二：想改善的住屋環境(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
有升降機	54	57.4
大廈衛生	40	42.6
屋內衛生	25	26.6
屋內維修	40	42.6
整體樓宇質素	50	50.3
其他	12	12.8

表五十三：有沒有想過搬走

	回應次數	佔回應百分比 (%)
有	39	41.5
沒有	55	58.5

表五十四：想不想賣掉現在的居所

	回應次數	佔回應百分比 (%)
想	39	47.5
不想	52	55.3
不知道	3	3.2

表五十五：是否希望申請公屋

	回應次數	佔回應百分比 (%)
希望	48	51.1
不希望	46	48.9
總數	94	100.0

表五十六：希望申請公屋原因(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比(%)
有升降機	36	75
衛生較好	29	60.4
大廈環境較好	28	58.3
屋內環境較好	27	56.25
不用負擔差餉地租及管理費用	35	72.9
不用負擔樓宇維修費用	34	70.8
其他	4	8.3

表五十七：不希望申請公屋原因(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比(%)
租金貴	17	37
怕遠離市區	16	34.8
不捨得現在的居所	24	52.2
其他	8	17.4

表五十八：是否希望入住「樂頤居」

	回應次數	佔回應百分比(%)
希望	48	51.1
不希望	46	48.9
總數	94	100.0

表五十九：希望入住「樂頤居」的原因

	回應次數	佔回應百分比(%)
有醫療服務	36	75.0
有膳食服務	32	66.7
有升降機	39	81.3
衛生較好	36	75
大廈環境較好	40	83.3
屋內環境較好	36	75
其他	9	18.8

表六十：不希望入住「樂頤居」的原因

	回應次數	佔回應百分比(%)
租住權費太貴	27	58.7
資產要求太高	19	41.3
管理費用太貴	15	32.6
醫療費用太貴	12	26.1
地點不方便	13	28.3
地區不熟悉	15	32.6
其他	10	21.7

8. 對《樓宇管理及維修》諮詢文件的意見

有六成六受訪者不同意政府發表的《樓宇管理及維修》諮詢文件中強制驗樓的建議，受訪者不同的主要原因是沒有能力付驗樓費用(82.3%)〈表六十一、表六十二〉。而有五成九受訪者不同意《樓宇管理及維修》諮詢文件中融合妥善維修管理的建議，主要原因是沒有能力付每月昂貴的管理費(72.7%)及認為此建議難以實行(45.5%)〈表六十三、表六十四〉。

在政府的支援方面，大部份受訪者認為政府需要提供管理及維修基金資助(76.6%)，其次則是法律諮詢服務(43.6%)、管理及維修諮詢服務(47.9%)、協助成立業主立案法團(45.7%)及提供管理及維修基金貸款(42.6%)〈表六十五〉。約八成的受訪者均認為屋宇署現有的《樓宇安全貸款計劃》不能夠幫助低收入的年長業主，因為年長業主根本沒有能力償還貸款(68.1%)〈表六十六、表六十七〉。

表六十一：是否同意政府《樓宇管理及維修》諮詢文件中強制驗樓的建議

	回應次數	佔回應百分比(%)
同意	31	33
不同意	62	66

表六十二：不同意強制驗樓建議的原因(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比(%)
無能力比驗樓費用	51	82.3
認為沒有用	15	24.2
認為難實行	22	35.5
其他	5	8.1

表六十三：是否同意政府《樓宇管理及維修》諮詢文件中融合妥善維修管理的建議

	回應次數	佔回應百分比(%)
同意	38	40.4
不同意	55	58.5

表六十四：不同意融合妥善維修管理建議的原因(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比(%)
無能力比每月昂貴管理費	40	72.7
認為沒有用	15	27.3
認為難實行	25	45.5
其他	3	5.5

表六十五：政府需要提供予大廈業主的支援(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
沒有需要	8	8.5
法律諮詢服務	41	43.6
管理及維修諮詢服務	45	47.9
協助成立業主立案法團	43	45.7
管理及維修基金資助	72	76.6
管理及維修基金貸款	40	42.6
其他	8	8.5

表六十六：屋宇署的《樓宇安全貸款計劃》能否幫助低收入年長業主

	回應次數	佔回應百分比 (%)
能	17	18.1
不能	76	80.9

表六十七：屋宇署的《樓宇安全貸款計劃》不能幫助低收入年長業主的原

(多項回應題)

	回應次數	佔回應百分比 (%)
無力償還貸款	64	68.1
款項金額太少	25	26.6
不知道怎樣申請	29	30.9
資產審查限額太低	28	29.8
其他	6	6.4

(四)總結

在上述分析之中，我們發現了舊樓年長業主面對的住屋及經濟問題：

1. 住屋問題

大部份受訪者居於 30 年樓齡以上的大廈，大廈物業質數差。過半數的大廈沒有成立業主立案法團或互助委員會，大廈缺乏管理或維修。大廈衛生惡劣，有試過渠道淤塞；樓梯間、走火通道、天台及簷蓬有垃圾或雜物堆放；有大廈沒有聘請清潔公司，以致大廈堆積垃圾。大廈有人隨處便溺，梯間有濃烈的異味及經常有很多蚊蟲鼠蟻出沒。舊樓大廈亦缺乏適當的公共設施，沒有升降機或良好的樓梯扶手，老業主行動不便，出入困難；大廈沒有街閘、對講機及保安員，以致治安差，大廈曾有打劫及偷竊的案件發生。大部份大廈沒有有效的消防警鐘、消防喉、滅火筒及防煙門，缺乏良好消防設施，一旦火警發生，行動不便的老業主便特別危險。

2. 經濟問題

受訪者用畢生的儲蓄買下物業，打算退休後可將單位出租賺取生活費，祈望日後可安享晚年。然而，現在很多大廈都有升降機，加上很多人能夠搬往公屋居住；於是，沒有人願意租住環境殘舊、衛生差及沒有升降機的舊樓單位。受訪者大部份都獨自承擔一切生活及樓宇費用，每月 2001 至 4000 元生活費用，加上動輒亦需要萬多元的清拆僭建費用、大廈及室內維修費，令老業主生活困苦，沒有經濟能力改善住屋環境。

半數的受訪老業主，都想搬離現在的居所或住公屋，以減輕經濟負擔及改善生活環境。然而，現行的政策下他們沒有資格申請公屋以改善居住環境，亦得不到資助或生活費用減免以減輕經濟負擔。大部份的受訪者均覺得屋宇署的《樓宇安全貸款計劃》不能幫助老業主，因為他們沒有還款能力。另外，大部份受訪者不同意《樓宇管理及維修》諮詢文件中強制驗樓及融合妥善維修管理的建議，因為他們沒有經濟能力承擔強制驗樓的費用和融合妥善維修管理建議所涉及的管理費；其實，若政府給予大廈業主適當的支援，如管理及維修基金貸款，業主都希望實行諮詢文件中的建議，以改善住屋環境。

(五) 建議

即時改善方法：

1. 房屋委員會放寬年長業主申請公屋的資格，容許物業樓齡高的年長業主申請公屋。
2. 放寬恩恤安置的條件，讓身體殘弱的年長業主可即時解決其住屋困難。
3. 改建居屋為適合長者居住的居所，加強老人的照顧及醫療的配套。
4. 減免低收入年長業主的差餉及地租費用。
5. 設立大廈及室內維修資助及貸款基金，或由政府培訓維修人員及資助維修材料費用協助年老業主，既可製造就業機會，亦能減輕年長業主的維修負擔。
6. 放寬房屋協會位於將軍澳及佐敦谷的長者住屋的申請資格，豁免一百至二百多萬的資產限額要求。

長期的改善方法：

1. 加快市區重建步伐。
2. 政府為全港的舊樓年老業主做一個全面而深入的調查報告了解年長業主的住屋需要。
3. 公屋及居屋的用途需要配合社會人口老化的趨勢，考慮長者的特別需要；依據房屋協會「樂頤居」的例子，為基層市民興建類似的房屋。

香港社區組織協會

舊樓年老業主住屋及經濟情況問卷調查 2004

(一) 個人資料

1. 受訪者姓名： _____
2. 性別： 1. 男 2. 女
3. 年齡： 1. 50-54 歲 2. 55-59 歲 3. 60-64 歲 4. 65-69 歲
5. 70-74 歲 6. 75-79 歲 7. 80 歲或以上
4. 地址： _____
5. 電話： _____ / _____
6. 居住地區： 1. 深水埔 2. 大角咀 3. 其他(請註明： _____)
7. 現與誰共住： 1. 獨居 2. 配偶 3. 配偶及子女 4. 子女 5. 親戚 6. 配偶及親戚
7. 兄弟/姊妹 8. 朋友 9. 租客 10. 其他(請註明： _____)
8. 有幾多人共住同一單位(包括受訪者)：
1. 1人 2. 2人 3. 3人 4. 4人 5. 5人 6. 6人或以上

(二) 樓宇基本資料

9. 探訪單位所屬層數： _____
10. 業主立案法團/互助委員會： 1. 有 2. 沒有
11. 居住面積：
1. 200 尺或以下 2. 201-400 尺 3. 401-600 尺
4. 601-800 尺 5. 801-1000 尺 6. 1000 尺以上
12. 居住單位類別： 1. 全單位 2. 分契樓
13. 樓齡： _____ 年(年份 _____)
14. 居住在此單位幾多年： _____ 年
15. 買此單位的價錢： \$ _____
16. 單位有沒有出租： 1. 有 2. 沒有(請跳答第 19 題)
17. 出租單位面積共：
1. 100 平方公尺或以下 2. 101-200 平方公尺 3. 201-300 平方公尺
4. 301-400 平方公尺 5. 401-500 平方公尺 6. 500 平方公尺以上
18. 是否以往半年單位都能成功租出？ 1. 是 2. 不是
19. 單位是否曾經有僭建物？ 1. 有 2. 沒有(請跳答第 23 題)
20. 有沒有收過政府的強制清拆令？ 1. 有 2. 沒有
21. 僭建物清拆費用估計需：
1. 20000 元或以下 2. 20001-30000 元 3. 30000 元以上 4. 不適用

22. 僭建物是否已清拆？
1. 已清拆 → 清拆費用
 - 1.1 10000 元或以下
 - 1.2 10001-20000 元
 - 1.3 20001-30000 元
 - 1.4 30001-40000 元
 - 1.5 40001-50000 元
 - 1.6 50000 元以上
 2. 未清拆 → 原因
 - 2.1 沒有錢
 - 2.2 還未收到政府的清拆令
 - 2.3 不知道這是犯法的
 - 2.4 可以有多些空間
 - 2.5 其他 (請註明：_____)

(三) 大廈的公共設施

23. 升降機：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
24. 樓梯扶手：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
25. 消防警鐘：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
26. 消防喉：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
27. 滅火筒：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
28. 防煙門：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
29. 大廈的照明是否足夠？ 足夠 普通 不足 沒有 不適用
- a. 大堂
 - b. 樓梯
 - c. 走廊
30. 樓宇的外觀如何？
1. 十分好
 2. 頗佳
 3. 一般
 4. 破舊
 5. 十分差

(四) 大廈的保安情況

31. 街閘：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
32. 電鐘：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
33. 對講機：1. 沒有 2. 情況良好 3. 破舊 4. 不能用
34. 管理員服務：1. 有 2. 沒有
35. 打劫及偷竊：1. 曾有 2. 沒有

(五) 大廈的衛生情況

36. 大廈的走火通道有沒有堆放雜物？ 1. 有 2. 沒有
37. 有沒有清潔公司負責大廈清潔 (倒垃圾/洗樓梯)？ 1. 有 2. 沒有
38. 樓梯間有沒有堆放垃圾或雜物？ 1. 有 2. 沒有

39. 天台有沒有堆放垃圾或雜物？ 1. 有 2. 沒有
40. 簷蓬有沒有堆放垃圾或雜物？ 1. 有 2. 沒有 3. 不適用
41. 有沒有試過大廈的渠道淤塞？ 1. 有 2. 沒有
42. 有沒有人在大廈範圍隨處便溺？
1. 經常 2. 間中 3. 有時 4. 很少 5. 從來沒有
43. 樓梯間有沒有異味？ 1. 濃烈 2. 一般 3. 少許 4. 沒有
44. 大廈有沒有蚊蟲鼠蟻出沒？ 1. 很多 2. 一般 3. 少許 4. 沒有

(六) 室內的居住情況

45. 有沒有大門？ 1. 有 2. 沒有 (請跳答第 47 題)
46. 大門有沒有防盜眼或防盜鏈？ 1. 有 2. 沒有
47. 天花 / 牆壁石屎剝落： 1. 有 2. 沒有
48. 天花 / 牆壁漏水或滲水： 1. 有 2. 沒有
49. 窗破爛或窗的玻璃破裂： 1. 有 2. 沒有
50. 窗邊有沒有滲水？ 1. 有 2. 沒有
51. 廁所有沒有裝扶手？ 1. 有 2. 沒有
52. 廁所有沒有鋪設防滑磚？ 1. 有 2. 沒有
53. 有沒有試過渠道淤塞？ 1. 曾有 2. 沒有
54. 屋內有沒有堆積雜物？ 1. 有 2. 沒有
55. 屋內的空氣是否流通？ 1. 流通 2. 普通 3. 不流通
56. 屋內的照明是否足夠？ 1. 足夠 2. 普通 3. 不足夠
57. 有那些設備需要與租客共用？ (可√多項)
1. 廁所 2. 廚房 3. 大廳 4. 其他 (請註明：_____)
5. 不適用

(七) 健康及日常生活情況

58. 你或你的同住者有沒有以下病痛？ (可√多項)
1. 風濕 2. 骨質疏鬆 / 骨退化 3. 骨折 4. 行動不便 5. 心臟病
6. 血壓問題 7. 經常頭暈 8. 糖尿病 9. 白內障 10. 失聰 11. 肺病
12. 中風 13. 其他 (請註明：_____)
59. 你外出或回家是否需要行樓梯？ 1. 需要 2. 不需要 (請跳答第 64 題)
60. 你或你的同住者行樓梯會否有困難？
1. 很困難 2. 困難 3. 尚可 4. 不太困難 5. 不感困難
61. 你或你的同住者行樓梯時需要休息多少次才能回到家？
1. 不需要休息 2. 1-2 次 3. 3-4 次 4. 5 次或以上
62. 你或你的同住者會不會因為要行樓梯而少了落街？ 1. 會 2. 不會
63. 你或你的同住者的親戚或朋友會不會因為要行樓梯而減少探訪你/你們？
1. 會 2. 不會

(八) 樓宇一般費用及和維修費用開支

64. 差餉地租每季幾多元？
1. 500 元或以下
 2. 501-1000 元
 3. 1001-1500 元
 4. 1501-2000 元
 5. 2000 元以上
65. 管理費每月幾多元？
1. 200 元或以下
 2. 201-400 元
 3. 401-600 元
 4. 600 元以上
 5. 不適用
66. 自購入單位後，大廈曾做過多少次綜合維修？
(包括維修電力裝置、電梯、水管、煤氣豎管、清拆違例建築物、外牆維修)
1. 沒有 (請跳答第 68 題)
 2. 1 次
 3. 2 次
 4. 3 次
 5. 4 次
 6. 5 次
 7. 6 次或以上
67. 最近一次大廈綜合維修共幾多元？
(包括維修電力裝置、電梯、水管、煤氣豎管、清拆違例建築物、外牆維修)
1. 5000 元或以下
 2. 5001-10000 元
 3. 10001-15000 元
 4. 15001-20000 元
 5. 20001-25000 元
 6. 25001-30000 元
 7. 30001-35000 元
 8. 35001-40000 元
 9. 40001-45000 元
 10. 45001-50000 元
 11. 50000 元以上
 12. 不適用
68. 未來一年內的大廈綜合維修預計共幾多元？
(包括維修電力裝置、電梯、水管、煤氣豎管、清拆違例建築物、外牆維修)
1. 5000 元或以下
 2. 5001-10000 元
 3. 10001-15000 元
 4. 15001-20000 元
 5. 20001-25000 元
 6. 25001-30000 元
 7. 30001-35000 元
 8. 35001-40000 元
 9. 40001-45000 元
 10. 45001-50000 元
 11. 50000 元以上
 12. 不適用
69. 自購入單位後，大廈曾做多少次維修及保養消防裝置及設備？
1. 沒有 (請跳答第 71 題)
 2. 1 次
 3. 2 次
 4. 3 次
 5. 4 次
 6. 5 次
 7. 6 次或以上
70. 最近一次的維修及保養消防裝置及設備共幾多元？
1. 3000 元或以下
 2. 3001-6000 元
 3. 6001-9000 元
 4. 9000 元以上
71. 未來一年內的維修及保養消防裝置及設備共幾多元？
1. 3000 元或以下
 2. 3001-6000 元
 3. 6001-9000 元
 4. 9000 元以上
 5. 不適用
72. 室內維修過多少次？
1. 沒有 (請跳答第 74 題)
 2. 1 次
 3. 2 次
 4. 3 次
 5. 4 次
 6. 5 次
 7. 6 次或以上
73. 最近一次室內維修費用共幾多元？
1. 5000 元或以下
 2. 5001-10000 元
 3. 10001-15000 元
 4. 15001-20000 元
 5. 20001-25000 元
 6. 25001-30000 元
 7. 30000 元以上
74. 你或你的同住者有沒有困難去支付這些維修費用？
1. 有
 2. 沒有

(九) 經濟狀況

75. 你與同住者現在主要的收入來源是：(可√多項)

1. 儲蓄 \$ _____
2. 工作 \$ _____ (每月)
3. 綜合社會保障援助(綜援) \$ _____ (每月)
4. 高齡津貼 \$ _____ (每月)
5. 傷殘津貼 \$ _____ (每月)
6. 長俸金 / 退休金 \$ _____ (每月)
7. 配偶供養 \$ _____ (每月)
8. 子女供養 \$ _____ (每月)
9. 其他親人供養 \$ _____ (每月)
10. 非親人供養 \$ _____ (每月)
11. 收租 \$ _____ (每月)
12. 其他 \$ _____ (每月)

76. 你與同住者的每月總收入有幾多元？

1. 500 元或以下
2. 501-1000 元
3. 1001-1500 元
4. 1501-2000 元
5. 2001-2500 元
6. 2501-3000 元
7. 3001-3500 元
8. 3501-4000 元
9. 4001-4500 元
10. 4501-5000 元
11. 5000 元以上

77. 你與同住者的每月生活費用共需(包括醫療、食物、衣服、日常用品、交通、電費、水費、電話費、煤、火水、石油等燃料費)：

1. 1000 元或以下
2. 1001-2000 元
3. 2001-3000 元
4. 3001-4000 元
5. 4001-5000 元
6. 5001-6000 元
7. 6001-7000 元
8. 7000 元以上

78. 生活費用由誰負責：

1. 自己
2. 配偶
3. 子女
4. 親戚
5. 其他(請註明：_____)

79. 樓宇一般費用由誰負責：

1. 自己
2. 配偶
3. 子女
4. 親戚
5. 其他(請註明：_____)

80. 樓宇維修費用由誰負責：

1. 自己
2. 配偶
3. 子女
4. 親戚
5. 其他(請註明：_____)

(十) 認識及接觸到的服務

81. 屋宇署的樓宇安全貸款計劃：1. 知道 → 1.1 參加
1.2 沒有參加
2. 不知道

82. 綜合社會保障援助(綜援)計劃：1. 知道 → 1.1 參加
1.2 沒有參加
1.3 正在申請中
2. 不知道

83. 公共福利金計劃 (高齡或傷殘津貼) : 1. 知道 → 1.1 參加
 1.2 沒有參加
 1.3 正在申請中
 2. 不知道
84. 公屋的計劃及申請資格 : 1. 知道 2. 不知道
85. 房屋協會的「樂頤居」屋苑計劃及申請資格 : 1. 知道 2. 不知道
86. 醫療費用豁免計劃 : 1. 知道 → 1.1 參加 1.2 沒有參加
 2. 不知道
87. 長者活動中心 : 1. 知道 → 1.1 參加 1.2 沒有參加
 2. 不知道
88. 家務助理及家居照顧服務 : 1. 知道 → 1.1 參加
 1.2 沒有參加 → 原因 : 1.21 要比錢
 1.22 太貴
 1.23 沒有需要
 1.24 怕陌生人
 1.25 其他 : _____
 2. 不知道

(十一) 現在對住屋及經濟的期望

89. 你滿意現在的居住環境嗎?
 1. 十分滿意 2. 滿意 3. 一般 4. 不滿意 5. 十分不滿意
90. 你最滿意的是哪一方面? (可√多項)
 1. 地點方便 2. 與家人共住 3. 與鄰里相熟 4. 熟悉社區環境
 5. 住慣 6. 空氣好 7. 其他 (請註明 : _____)
91. 你最不滿意的是哪一方面? (可√多項)
 1. 要行樓梯 2. 樓宇大廈破舊 3. 室內環境殘舊 4. 環境擠迫
 5. 沒有私人空間 6. 衛生環境差 7. 空氣差 8. 其他 (請註明 : _____)
92. 你覺得你現在的居所是否適合老人居住? 1. 適合 2. 不適合
93. 你想改善的住屋環境: (可√多項)
 1. 有升降機 2. 大廈衛生 3. 屋內衛生 4. 屋內維修 5. 整體樓宇質素
 6. 其他 : _____)
94. 你或你的同住者有沒有想過要搬走? 1. 有 2. 沒有
95. 你想賣掉現在的居所嗎? 1. 想 2. 不想 3. 不知道

96. 你希望申請公屋嗎？
1. 希望 → 原因：
 - 1.1 有升降機
 - 1.2 衛生較好
 - 1.3 大廈環境較好
 - 1.4 屋內環境較好
 - 1.5 不用負擔差餉地租及管理費用
 - 1.6 不用負擔樓宇維修費用
 - 1.7 其他 (請註明：_____)
 2. 不希望 → 原因：
 - 1.1 租金貴
 - 1.2 怕遠離市區
 - 1.3 不捨得現在的居所
 - 1.4 其他 (請註明：_____)

97. 你希望入住像「樂頤居」般專為長者而設的屋苑嗎？

1. 希望 → 原因：
 - 1.1 有專為長者而設的設備，如廁所扶手
 - 1.2 有醫療服務
 - 1.3 有膳食服務
 - 1.4 有升降機
 - 1.5 衛生較好
 - 1.6 大廈環境較好
 - 1.7 屋內環境較好
 - 1.8 其他 (請註明：_____)
2. 不希望 → 原因：
 - 1.1 租住權費太貴
 - 1.2 資產要求太高
 - 1.3 管理費用太貴
 - 1.4 醫療費用太貴
 - 1.5 地點不方便
 - 1.6 地區不熟悉
 - 1.7 其他 (請註明：_____)

98. 現在居住的樓宇對你或你的同住者是否構成經濟負擔？

1. 沒有負擔
2. 少許負擔
3. 很大負擔
4. 沉重負擔

99. 你或你的同住者認為如何可以減輕你們的經濟負擔？

1. 減差餉地租費用
2. 減水、電、煤、電話費
3. 醫療費用資助
4. 樓宇維修基金資助
5. 樓宇維修基金貸款
6. 屋內維修基金資助
7. 屋內維修基金貸款
8. 賣樓
9. 住公屋
10. 其他 (請註明：_____)

100. 你同不同意政府發表的《樓宇管理及維修》諮詢文件中強制驗樓的建議？

1. 同意 → 原因：
 - 1.1 可以改善居住及衛生環境
 - 1.2 可以令樓宇保值 / 增值
 - 1.3 可以避免大廈建築部份墜下傷人
 - 1.4 其他 (請註明：_____)

2. 不同意 → 原因：
 - 2.1 無能力比驗樓費用
 - 2.2 認為沒有用
 - 2.3 認為難實行
 - 2.4 其他 (請註明：_____)

101. 政府發表的《樓宇管理及維修》諮詢文件中提及融合妥善維修管理的建議，即要求全港大廈設立基本管理架構，如成立業主立案法團或聘用物業管理公司，你同不同意這建議？

1. 同意 → 原因：
 - 1.1 可以改善居住及衛生環境
 - 1.2 可以令樓宇保值 / 增值
 - 1.3 可以避免大廈建築部份墜下傷人
 - 1.4 能長遠改善樓宇質素
 - 1.5 其他 (請註明：_____)

2. 不同意 → 原因：
 - 2.1 無能力比每月昂貴管理費
 - 2.2 認為沒有用
 - 2.3 認為難實行
 - 2.4 其他 (請註明：_____)

102. 你認為政府需要提供甚麼支援予大廈業主？

1. 沒有需要
2. 法律諮詢服務
3. 管理及維修諮詢服務
4. 協助成立業主立案法團
5. 管理及維修基金資助
6. 管理及維修基金貸款
7. 其他 (請註明：_____)

103. 你認為屋宇署現有的《樓宇安全貸款計劃》貸款給無經濟能力的業主維修大廈，能不能幫助到低收入的年長業主？

1. 能
2. 不能 → 原因：
 - 2.1 無能力償還貸款
 - 2.2 款項金額太少
 - 2.3 不知道怎樣申請
 - 2.4 資產審查限額太低
 - 2.5 其他 (請註明：_____)

訪問員名稱：_____

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局
香港花園道美利大廈



Housing, Planning and Lands
Bureau
Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. LM (2) in HD/PS 5/5/14
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5086
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中環
昃臣道8號
立法會大樓
立法會秘書處

(經辦人：俞沈淑娟女士)

俞女士：

有關協助舊樓長者業主解決住屋及經濟問題的建議

—— 謝謝妳二零零四年二月六日的來信，現夾附我們就香港社區組織協會提出的建議的回應。

如有其他問題，請與本人聯絡。

房屋及規劃地政局局長

(林錦平 代行)

二零零四年二月十八日

協助舊樓長者業主解決住屋及經濟問題

目的

香港社區組織協會就舊樓長者業主的住屋及經濟問題提出幾個建議，本文旨在告知議員，政府在考慮過有關建議後的回應。

年長業主申請公屋的安排

2. 香港社區組織協會建議房屋委員會放寬年長業主申請公屋的資格，容許擁有高齡住宅物業的年長業主申請公屋。由於政府提供租住公屋旨在協助低收入家庭入住他們可以負擔得來的居所，為確保有限的公屋資源只用於有真正住屋需要的家庭，擁有住宅物業的人士並不符合申請公屋的資格。

3. 近年經濟逆轉，不少業主不能繼續支付按揭供款，又或難以應付物業的維修保養需要，而需出售物業。有見及此，房屋委員會於 2001 年已放寬了不得在申請公屋前 24 個月內擁有住宅物業的限制，讓有經濟困難的業主在售出物業後可以即時登記輪候公屋，而在特殊情況下更可按社會福利署的推薦透過「體恤安置」加快入住公屋。因此，我們認為不應進一步放寬公屋申請人不得擁有私人住宅物業的限制。

改建居屋為長者住所

4. 房屋委員會現時除給予長者申請人編配公屋的優先資格外，更提供不同類型的單位，包括特別配合長者起居的院舍式長者住屋，設有舍監服務及緊急召援系統，以配合長者的住屋需要。現時，透過不同的高齡人士優先配屋安排，長者的平均輪候時間只需約一年，而適合長者入住的公屋單位供應足夠，所以並沒有需要改建居屋單位為長者住所。

減免年長業主差餉及地租

5. 至於建議減免年長業主差餉及地租，根據現行安排，如果年長業主在繳付差餉及地租方面遇到困難，社會福利署的「綜合社會保障援助（綜援）計劃」可為合資格綜援長者提供有最高限額的租金津貼繳交差餉及地租，以減輕自置物業的綜援長者居住於私人物業的經濟負擔。

放寬體恤安置資格

6. 至於放寬體恤安置的資格，即時解決年老業主任屋困難的建議，社會福利署一向會因應個人及家庭的特殊情況，包括家庭狀況，社會及健康因素，以及有否自行解決其住屋問題的能力，作出評估，為有真正迫切及長遠住屋需要的人士，包括長者，向房屋署作出推薦，讓他們盡快上樓。

協助年長業主維修物業

7. 樓宇失修的年長業主，可申請屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃，以進行改善樓宇安全的維修工程。若年老業主的收入及資產值符合所定限額，更可獲免息貸款；年滿 60 歲的長者若因財政出現困難而未能償還貸款，更會獲特別批准將每月還款期數由 36 期延長至 72 期，或押後還款期到一個沒有指明的期限，直至物業的業權轉讓或借款人去世為止（以較早發生者為準）。另外，如長者欠缺經濟能力支付家居維修費用，亦可向社會福利署申請，社工會根據每個個案的情況及需要，及不同慈善信託基金的申請資格及援助類別，為符合條件的長者向有關慈善信託基金申請援助，以進行迫切的家居維修。社會福利署亦可運用酌情權考慮發放特別津貼以支付綜援長者有關的家居維修費用。除此之外，部份非政府機構及地方團體，都有義工為有需要人士提供義務家居維修服務，年長業主可循這些渠道尋求協助以解決樓宇老化失修的問題。

香港房屋協會的「長者安居樂住屋計劃」

8. 香港房屋協會推行的長者安居樂住屋計劃，目的是為健康良好、具自理能力，在經濟上有足夠能力的中等收入長者，提供一個額外的住屋選擇。

9. 香港房屋協會就該計劃在將軍澳及佐敦谷興建專為長者設計並附有護理及支援服務的居所，以長期租約形式租給合資格長者，直至他們身故或要求終止租約為止。年屆 60 歲而又符合資產限額的香港永久居民有資格申請該計劃。位於將軍澳的住屋項目提供 243 個單位。截至二零零四年二月十日，該項目共租出 200 個單位。位於佐敦谷的項目將提供 333 個單位，預計於本年年中完成及推出。

10. 有關計劃按自負盈虧及用者自付的形式運作，租戶亦因此需繳付一筆租住權費及每月的管理費和基本護理服務費。訂立經濟能力審查及資產限額，是適當及有必要的，以確保租戶有能力支付所須的費用。經濟狀況未能達到有關要求的申請人，若能得到符合要求的人士（例如其子女）的擔保，則亦可取得租住計劃的資格。

總結

11. 政府一向致力為有需要長者提供合適住屋，正如行政長官在剛發表的施政報告中所說，我們會持續提倡積極、健康的老年生活，而我們相信合適的住屋環境可令長者身心健康及幫助他們更投入社會。

房屋及規劃地政局
二零零四年二月

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局
香港花園道美利大廈



Housing, Planning and Lands
Bureau
Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. LM (2) in HD/PS 5/5/14
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5086
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
立法會秘書處秘書長
(經辦人：俞沈淑娟女士)

俞女士：

有關協助舊樓長者業主解決住屋及經濟問題的建議

謝謝妳二月十九日的來信。我們就社區組織協會的建議回應如下：

建議第 2.1 至 2.3 項

社區組織協會建議，香港房屋協會（下稱房協）以市價收購由年長業主擁有的樓齡高及缺乏基本設施的單位，並在修葺後出售或出租。房協認為這項建議並不可行。收購並修葺有關物業牽涉龐大資源。由於各種客觀限制，經修葺後的單位未必能夠順利出售或出租。即使能夠順利出售或出租，所取得的收入並不一定能夠抵銷龐大的支出。如果單位按社區組織協會的建議以低於市值租金出租給特定人士，所得的收入將更少，會對房協自負盈虧的運作模式構成嚴重的影響。

另外，社區組織協會建議，房協應給予有關年長業主優先權租住其轄下屋邨，並把有關業主的單位修葺後出租所得租金，用以抵銷年長業主租住房協單位需繳付的租金。正如上文所述，有關單位未必能順利出租，即使能出租亦未必能足夠應付單位的維修、管理費等，更難以全數抵銷應向房協繳付的租金。再者，有關建議牽涉輪候公屋的次序及申請資格（包括不能以任何形式擁有物業的限制），對其他有需要入住資助租住單位的人士未必公平。

其實，房協近年一直致力參與市區重建，以及協助舊樓業主進行維修及改善的工作。房協現正研究先導計劃，設立資源中心，為舊樓業主提供諮詢及支援。

建議第3.3項

社區組織協會建議以業權換業權的方式，讓舊樓業主換取居屋。這建議涉及很多關乎物業價值、業權轉讓和公帑是否得到妥善和公平運用的問題。事實上，如果長者業主的物業已不能切合他們的需要，他們可在出售物業後申請入住公屋。透過不同的高齡人士優先配屋安排，長者申請人的平均輪候時間只需約一年，而有別於一般申請人，他們更可選擇市區的公屋單位。如他們在出售物業後有即時住屋需要，亦可按社會福利署的推薦，透過「體恤安置」加快入住公屋。上述安排應能更直接解決長者的住屋問題。

至於以居屋作為重建物業的補償，據我們了解，部份社會人士認為現時以假設七年樓齡為基礎的自置居所津貼過份優厚，未能善用公帑。我們在未來考慮加快市區更新的不同可行方案時，可以一併考慮最適當的補償方案，包括香港社區組織協會以居屋代替現金補償的建議。唯基於政府不會再興建居屋的政策下，此方案是否一個持續可行的方案必需考慮。我們會就不同加快市區更新方案諮詢公眾。

房屋及規劃地政局局長

(林錦平 代行)

二零零四年二月二十三日

**當值議員與申訴團體
就有關居住於舊樓的年長業主申請公屋的事宜
及當局如何協助他們解決住屋和經濟困難
於 2004 年 2 月 23 日舉行的會議**

申訴團體的意見及要求

1. 申訴團體在會議席上提出的意見概述如下：
 - (a) 申訴團體指出，不少長者居住於樓齡超過 30 年的自置物業，該等樓宇大多缺乏維修及管理，以致衛生環境惡劣，不但難以在物業市場上出售，而且所需的維修費用(電力裝置、水管、外牆及清拆違例建築物等)亦往往非常昂貴。另一方面，這些長者不少僅靠高齡津貼(俗稱“生果金”)或微薄的積蓄維持生計，經濟情況甚為拮据，根本無法應付舊樓業主須繳付的種種維修及管理費用。
 - (b) 個別年齡達 70 歲以上的長者業主表示，他們居住於深水埗及大角咀區樓齡超過 30 年的自置物業，現時面對着惡劣的衛生環境及沉重的樓宇維修費用、差餉和地租等種種問題。他們強調沒有經濟能力改善居住環境。此外，他們體弱多病，缺乏子女照顧，更有個別長者需照顧坐輪椅的伴侶，出入並無升降機設施的居所。
 - (c) 申訴團體提出以下的具體建議，以期協助居於舊樓的年長業主解決住屋及經濟困難：
 - (i) 香港房屋委員會放寬年長業主申請公屋的資格，容許擁有樓齡達 30 年或以上物業的年長業主申請公屋；
 - (ii) 香港房屋委員會放寬恩恤安置的條件，為體弱的年長業主即時解決住屋困難；
 - (iii) 香港房屋委員會以業權換業權的方式，容許這些年長業主以舊樓換居屋，同時將居屋改建為適合長者居住的居所，加強照顧長者及提供醫療配套設施。此外，可利用居屋代替日後進行市區重建時，以物業市值交吉價及特別津貼形式發放的賠償；
 - (iv) 由香港房屋協會按測量師的估價收購長者業主的舊樓(申訴團體建議收購樓齡 30 年或以上並缺乏升降機等基本設施的樓宇)，隨後再進行修葺，以供出售或出租；

- (v) 香港房屋協會放寬位於將軍澳及佐敦谷的長者住屋的申請資格，豁免有關資產限額(100萬元至 200多萬元)的規定；
- (vi) 減免低收入年長業主所繳付的差餉及地租；
- (vii) 設立大廈及室內維修資助及貸款基金，又或由政府培訓維修人員並資助維修材料費用，以協助年長業主維修其單位。此舉既可製造就業機會，亦能減輕年長業主在維修費用方面的負擔；及
- (viii) 加快市區重建步伐。

議員的意見及關注

2. 議員關注年長業主須面對的住屋及經濟困難。議員指出，這些長者難以出售他們的舊樓物業，由於他們擁有資產，所以未能符合申請入住公屋的資格。另一方面，他們在日常生活中遇到環境衛生、出入安全及經濟等問題，亟需大眾人士關懷及當局盡量提供協助。議員認為，儘管當局在現階段認為申訴團體上述的建議未必可行，當局亦須考慮具體的措施，協助長者業主解決他們面對的困難。

轉介立法會房屋事務委員的事項

3. 有關申訴團體的建議，議員指示轉交房屋事務委員會跟進，並請房屋事務委員會按需要與相關的事務委員會舉行聯席會議，予以討論。此外，議員要求房屋事務委員會日後討論有關議題時，考慮邀請申訴團體向委員會表達意見。