

2020年3月30日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

香港房屋委員會各項便利長者住戶活動需要的措施

目的

本文件旨在向委員簡述香港房屋委員會（房委會）為便利公共租住房屋（公屋）長者住戶而推行的措施。

背景

居家安老

2. 政府的安老政策是「居家安老為本，院舍照顧為後援」。事實上，「居家安老」亦是大多數長者的心願。只要有適當的社區照顧及支援，很多有長期護理需要的長者仍可繼續留在家中安老。為了讓長者在自己熟悉的環境安享晚年，政府一直以來在社區層面為長者提供不同類型的支援及照顧服務，包括一系列以中心為本和家居為本的服務。

3. 為配合政府「居家安老」的政策，房委會已落實了一系列措施，以配合長者住戶的需要。繼房委會於去年2月向委員介紹在其現有公共屋邨的相關措施與改善計劃¹，本文件綜合報告房委會各項為公共屋邨長者推行的政策和最新措施。

房委會的政策

4. 房委會的機構願景是為有住屋需要的低收入家庭提供可負擔的租住房屋，及透過推出資助出售單位協助中低收入家庭自置居所。當中，房委會的公屋及資助出售單位政策皆給予涉及年屆60歲或以上長者的申請優先資格。

¹ 立法會 CB(1)532/18-19(03)號文件。

公屋申請

5. 對很多有需要的低收入住戶而言，公屋是最穩定及可負擔的安老居所。為此，房委會實施了不同的住屋計劃，賦予年長的公屋申請者優先資格，詳情載於附件。

資助出售單位申請

6. 至於資助出售單位，有年長家庭成員的申請者亦可較其他家庭類別申請者優先選樓。於 2014 年至 2018 年間，居者有其屋計劃及綠表置居計劃約有四成單位出售予「家有長者優先選樓計劃」的申請者。

為現居公屋租戶推行天倫樂計劃

7. 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 年間推行了一系列的天倫樂計劃，協助建立以家庭為核心的支援網絡，貫徹建立「居家安老」的概念。計劃詳情列於附件。截至 2019 年 12 月底，約有 60 200 個家庭受惠於這些安排。

寬敞戶政策

8. 現時租約條文規定，寬敞戶²須遷往居住面積符合其家庭人數標準的公屋單位。將寬敞戶調遷至面積合適的較小單位可騰出較大單位以編配予有需要的家庭，但為顧及長者和殘疾人士適應新環境的困難，房委會推行措施容許長者於一直居住的單位安老，不會要求他們調遷。另外，由 2019 年 12 月中起，但凡所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的全長者寬敞戶，調遷至面積合適的較小公屋單位後，享有全免租金。詳情載於附件。

² 租戶在承租公屋單位後，若因家庭成員遷出、離世、結婚、移民等原因而被刪除戶籍，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

9. 房委會設有租金援助計劃，透過寬減租金援助暫時有經濟困難的公屋租戶。合資格申請人可獲減四份之一或一半租金，為長者家庭及其他有需要租戶提供適切援助。此外，就簽訂租約時繳付租金按金方面，房委會亦向全長者家庭³提供特別安排，有關詳情載於附件。

樓宇設計及設施

10. 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，包括屋邨內的無障礙通道及合適的家居間隔和設施，才能自行安全地料理生活起居。為回應長者的需要，房委會落實了一系列措施。

通用設計

11. 房委會自 2002 年起，在新建公共屋邨的住宅單位和公用地方，已陸續將「通用設計」概念的主要元素應用在各類公用地方和單位內的無障礙設施，包括在合適的地面鋪設防滑地磚、在洗滌盆／花灑的水龍頭和門柄採用推桿式開關，以及使用較大的開關掣和門鐘按鈕，並將其安裝在易於觸及的高度。

12. 現有公共屋邨方面，房委會已透過以下計劃，在室外及公用地方完成設置多項「通用設計」設施—

(i) 無障礙通道改善計劃

計劃自 2002 年起已進行多項改善工程，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等。上述工程均已竣工，耗資 3.3 億元。

³ 即全部家庭成員均年滿 60 歲或以上的家庭。

(ii) 升降機現代化計劃

自 1990 年代推行計劃以來，房委會先後完成了 1 200 多部老化升降機的現代化工程。在 2019/20 財政年度內的首三季(即由 2019 年 4 月至 12 月)，我們完成更換 41 部老化升降機，並計劃在未來五年更新約 25 個公共屋邨內約 450 部升降機。

(iii) 加裝升降機計劃

自 2008 年推行加裝升降機計劃後，房委會已在 33 個公共屋邨加裝了 85 部升降機，總建築及安裝費超過 10 億元。

公屋單位的調適工程／改裝工程

13. 凡現居租戶／準租戶本人或其家庭成員為長者，房委會會為他們進行所需調適工程／改裝工程，並悉數承擔相關工程費用。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。改善工程包括在切實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，或租戶因健康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。

14. 如因環境限制導致單位不適合進行改裝工程，長者租戶可申請與家人作邨內調遷，或申請特別調遷往邨外另一個單位。房委會會按個別情況考慮有關申請，並作出適當安排。

長者健體設施／器材

15. 在長者住戶比例較高的 102 個公共屋邨增設長者康樂設施的計劃已於 2019 年 3 月完成。現時，公共屋邨約有 1 800 套長者健體設施／器材。這些專為長者住戶而設計的設施，包括太極

揉推器、關節健身架、健體步行機及腳底按摩徑等，有助他們舒展肌肉和強身健體之用。

房屋以外的服務

16. 房委會會在可行的情況下與服務提供者合作，提升長者健康護理的相關意識、加強互助精神，並為長者住戶在公共房屋社區中締造和諧的生活環境。

17. 舉例來說，房委會一直支持香港大學護理學院及衛生署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，以推廣「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在公共屋邨內提供「流動中醫醫療車」服務。該中醫醫療服務自 2006 年起由仁愛堂和博愛醫院提供，而由 2011 年起東華三院和其他慈善機構亦加入提供該服務。另一個例子為，現時沒有領取綜合社會保障援助的合資格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。

18. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局

2020 年 3 月

香港房屋委員會為長者推行的措施及計劃

(一) 公共租住房屋（公屋）申請

(i) 高齡單身人士優先配屋計劃

年滿 58 歲或以上的年長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。一人長者申請者的目標輪候時間為約兩年，較房委會就一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標為短⁴。

(ii) 共享頤年優先配屋計劃

兩位或以上年滿 58 歲的年長人士，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。而在配屋時全部成員則必須年滿 60 歲。合資格的申請會比一般家庭申請較早獲得處理。

(iii) 天倫樂優先配屋計劃

在這個計劃下，有年長父母／受供養的年長親屬⁵的合資格公屋申請者會比一般家庭申請提早六個月獲得處理。合資格公屋申請家庭與年長父母／受供養的年長親屬可選擇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。

⁴ 輪候時間是以公屋申請登記日期開始，直至首次配屋為止作計算，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（即家庭及長者一人申請者）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。

⁵ 年長父/母或受供養的年老親屬必須年滿 60 歲。

(二) 為長者公屋租戶推行的計劃

(i) 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⁶現居或附近的屋邨，以便互相照顧。若礙於房屋資源所限，則可能獲配同一區議會分區內有合適單位的最接近屋邨或鄰近區議會分區內的屋邨。

(ii) 天倫樂加戶計劃

如符合「一個家系」的規定（即長者租戶⁷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物業權審查，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。

(iii) 天倫樂合戶計劃

現時居於不同公屋單位的年青租戶可與均年滿 60 歲或以上的年長父母或受供養的年長親屬租戶合併戶籍。如資源許可，合併戶可選擇遷往任何地區的公屋單位。

(三) 寬敞戶

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，則會被列於寬敞戶調遷名單的最後位置。由 2019 年 12 月 16 日起，房委會推行試驗計劃，但凡所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的全長者寬敞戶調遷至合適面積的較小公屋單位後，享有全免租金。

⁶ 年長父母於申請截止日均必須年滿 60 歲或以上。

⁷ 長者租戶指有關租戶的戶主或其配偶年滿 60 歲或以上。

(四) 經濟援助

全長者家庭公屋租戶(即所有家庭成員的年齡均在 60 歲或以上),並無領取綜合社會保障援助,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的 70% 或租金與入息比例超過 18.5% 的全長者家庭租戶可獲減一半租金。

- 完 -