

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)491/19-20(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2020 年 4 月 28 日舉行的會議

立法會秘書處

就香港房屋委員會為利便長者住戶活動需要而推行的措施 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供香港房屋委員會("房委會")為利便長者住戶活動需要而推行的措施的背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 自 2002 年起，房委會在新的公共租住房屋("公屋")屋邨實踐通用設計概念，在住宅樓宇、住宅單位和公用地方提供無障礙設施。為配合政府的"居家安老"政策，房委會已在設計、管理及保養公屋屋邨方面，顧及長者和其他行動不便的居民的需，以期為他們提供一個安全及方便的居住環境。

3. 房委會參考了屋宇署的《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》所載的要求，並在住宅單位內採用通用設計，包括將單位大門加闊；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；設置嵌入式淋浴間等，令居民即使年老或行動不便，仍可在原有單位繼續安居。為方便長者、輪椅使用者及其他人士，公屋屋邨公用地方的適當位置設有斜道、觸覺引路徑及扶手。

4. 至於居住在舊式公屋大廈的合資格長者租戶，房委會會因應他們的需，在其單位內進行所需的改裝工程/調適工程。房委會已在 102 個長者住戶比例較高的公屋屋邨，逐步增設各

種康樂設施，例如健體設施/器材。政府當局表示，所有有關工程預計於 2019 年 3 月完成。¹

加裝升降機計劃及升降機現代化計劃

5. 為配合政府當局的人人暢道通行政策，並改善公屋屋邨內的行人通道，房委會自 2008 年起推行加裝升降機計劃，在公屋屋邨範圍內的外圍公用地方、沒有升降機設施的公屋大廈，以及現有行人天橋旁邊加裝升降機。加裝升降機計劃亦提供無障礙通道方便居民出入，特別是那些居住在依山而建的公屋屋邨的長者和殘疾人士。據政府當局所述，加裝升降機計劃涉及在 33 個現有公屋屋邨加建 85 部升降機、6 條自動電梯和 28 條行人天橋。²此外，房委會亦在公屋屋邨推行升降機現代化計劃。在升降機現代化計劃下，房委會每年會為所有已運作 25 年或以上的升降機，進行系統性評估及檢查。房委會會考慮不同因素(包括升降機的整體運作情況和資源調配等)，制訂相關升降機的更新時間表。³

委員的意見及關注事項

6. 事務委員會曾在其會議上與政府當局討論房委會為利便長者住戶活動需要而推行的措施。委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

長者健體設施

7. 委員詢問，房委會在推展於公屋屋邨設置長者健體設施的工程時，有否遇到困難或阻力。部分委員詢問可供在個別公屋屋邨設置長者設施的撥款額為何。

8. 政府當局表示，過去多年，房委會在長者租戶比例較高的公屋屋邨推展增設長者健體設施的計劃，有關的工程預計在 2019 年 3 月或之前完成。在就某現有屋邨將會設置的長者設施進行規劃時，房委會會考慮相關屋邨管理諮詢委員會("邨管諮

¹ 立法會 [CB\(1\)532/18-19\(03\)](#)號文件

² 立法會 [CB\(1\)19/17-18\(01\)](#)號文件

³ 根據在 2019 年 2 月提供予事務委員會的政府當局文件(立法會 [CB\(1\)532/18-19\(03\)](#)號文件)，自 1990 年代推行升降機現代化計劃以來，房委會先後完成了 1 100 多部老化升降機的現代化工程，並計劃在未來 5 年更新 24 個公屋屋邨內約 440 部升降機。

委會")和居民的意見，以及已在該屋邨設置的長者設施。除撥予邨管諮委會的款項外，房屋署亦可運用經常撥款，在公屋屋邨進行改善工程。⁴

在現有屋邨提供及保養設施

9. 部分委員察悉，租者置其屋計劃("租置計劃")屋邨長者住戶的比例越來越高，並關注到在部分該等屋邨提供的設施(例如無障礙通道設施、遊樂設施等)不足，就有關設施進行的保養工程亦然。他們詢問政府當局/房委會會否考慮提供財政資助，以改善該等屋邨的設施，方便長者住戶。

10. 政府當局表示，所有租置計劃屋邨(不論房委會所持業權份數的百分比為何)，在物業管理方面一般與其他私人物業無異，同樣受《建築物管理條例》(第 344 章)、相關地契及公契規管。租置計劃屋邨均設有業主立案法團。業主立案法團及其委聘的物業管理公司須按照公契條款，履行在公用地方和就相關設施進行修葺工程的責任。⁵作為租置計劃屋邨內未售單位的業主，房委會一直支持興建新設施以照顧屋邨內長者住戶及行動不便的居民的需要，並積極就此與相關持份者溝通。房委會會按其業權份數所佔的比例，分擔設置該等設施的工程費用。⁶

11. 委員關注到，房委會會如何應對現有公共屋邨內可用作為長者住戶增添設施的空間有限的問題。部分委員詢問，政府當局/房委會基於哪些考慮因素，提高房委會與其他業主(例如領展房地產投資信託基金)共同擁有的屋邨的地積比率，以進行某些工程項目，例如設置有蓋設施或為現有設施加建上蓋的工程項目。他們亦詢問，其他業主若不願意分擔該等工程的費用，政府當局/房委會會如何處理有關個案。

12. 政府當局表示，房委會與其他業主共同擁有的屋邨的地積比率，已在相關地契條款及《建築物條例》(第 123 章)中訂明。要在屋邨內設置有蓋設施或為現有設施加建上蓋，房委會須取得其他業主對有關工程項目的同意、研究設置該等設施的可行性，以及向相關當局提交工程項目的方案以作審批。房委會及

⁴ 立法會 [CB\(1\)971/18-19](#) 號文件

⁵ 立法會 [CB\(1\)1103/18-19\(01\)](#) 號文件

⁶ 立法會 [CB\(1\)971/18-19](#) 號文件

已同意在某屋邨推展工程項目的其他業主，有責任根據有關屋邨的公契所訂定的業權份數，按比例分擔工程費用。⁷

升降機現代化工程

13. 就委員關注到，當公屋大廈正在進行房委會的升降機現代化工程時，行動不便的長者住戶可能被迫留在家中，政府當局表示，房委會會確保升降機現代化工程在同一時間只會影響有關公屋大廈的其中一部升降機。房委會會按需要提供合適的設施/設備，協助在使用樓梯方面遇到問題的有需要租戶。

在單位進行改裝工程/調適工程以照顧長者租戶的需要

14. 鑒於房委會在接獲現居長者租戶/準長者租戶的要求後，會因應物理治療師或醫生的建議，在公屋單位進行某些改裝工程/調適工程，委員詢問若有關的長者租戶並無物理治療師或醫生跟進其個案，房委會會如何處理此情況。

15. 政府當局表示，就簡單的工程(例如在浴室加裝扶手)而言，這些工程無須醫生、職業治療師/物理治療師或社工的轉介，而房委會會免費為長者及殘疾租戶進行有關工程。至於其他改裝工程，房委會會按個別個案的實際需要，決定是否須徵詢醫生或職業治療師/物理治療師的意見。如租戶同意，房委會亦可以把個案轉介社會福利署或醫務社工，在徵詢他們的專業意見後才進行特定的改裝工程。房委會認為有關安排會更切合租戶的需要。

16. 委員認為，由於可能需要一些時間在單位進行改裝工程/調適工程，房委會應考慮在公屋大廈某些樓層，提供一些適合讓有特別需要的長者租戶居住的空置單位，並與相關政府政策局/部門聯絡，安排社區組織在這些單位為他們提供服務。鑒於房委會早年曾提供院舍式長者住屋單位，委員詢問房委會為何不再提供該等單位，讓有需要的長者居住。

17. 政府當局表示，與長者住屋相比，設備齊全的公屋單位在社會上已成為長者屬意的選擇。由於長者住屋單位並非長者最屬意的選擇，部分此類單位已改建為普通公屋單位。未能編

⁷ 立法會 [CB\(1\)971/18-19](#) 號文件

配予長者的部分其他長者住屋單位亦已租予非長者單身人士，藉以充分善用公共房屋資源。⁸

最新發展

18. 政府當局將在 2020 年 4 月 28 日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介房委會為利便長者住戶活動需要而推行的措施。

相關文件

19. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2020 年 4 月 24 日

⁸ 立法會 [CB\(1\)971/18-19](#) 號文件

香港房屋委員會
為利便長者住戶活動需要而推行的措施

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2013年4月15日	<p>政府當局就"在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告"提供的文件 (立法會 CB(1)826/12-13(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1638/12-13 號文件)</p>
房屋事務委員會	2014年4月7日	<p>政府當局就"在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告"提供的文件 (立法會 CB(1)1189/13-14(04)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1946/13-14 號文件)</p>
房屋事務委員會	2015年6月1日	<p>政府當局就"在現有公共租住屋邨加裝升降機及自動電梯的進度報告"提供的文件 (立法會 CB(1)787/14-15(08)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1244/14-15 號文件)</p>
房屋事務委員會	2017年3月6日	<p>政府當局就"香港房屋委員會各項便利長者住戶活動需要的措施"提供的文件 (立法會 CB(1)617/16-17(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)900/16-17 號文件)</p> <p>政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)1452/16-17(01)號文件)</p>

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2018年2月5日	<p>政府當局就"香港房屋委員會為配合長者住戶活動需要而推行的措施"提供的文件 (立法會 CB(1)529/17-18(03)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1031/17-18 號文件)</p> <p>政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)1176/17-18(01)號文件)</p>
房屋事務委員會	2019年2月12日	<p>政府當局就"香港房屋委員會各項便利長者住戶活動需要的措施"提供的文件 (立法會 CB(1)532/18-19(03)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)971/18-19 號文件)</p> <p>政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)358/19-20(01)號文件)</p>