

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)639/2022(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2022年10月3日舉行的會議

關於香港房屋委員會為便利有特殊活動需要的租戶 而採取的措施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”)為便利長者及其他居民的活動需要而採取的措施的背景資料,並綜述房屋事務委員會(“事務委員會”)委員近年進行相關討論時就此課題所提出的意見和關注事項。

背景

2. 為配合政府的“居家安老”政策,房委會已在公共租住房屋(“公屋”)屋邨的設計、管理及保養方面,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。自2002年起,房委會在新公營房屋發展項目的住宅單位及公用地方的設計中,就屋邨公用地方及單位內的各類無障礙設施,採納了通用設計概念的主要元素,例如在合適的地面鋪設防滑地磚、使用推桿式冷熱水混合龍頭和門柄,以及在易於觸及的高度安裝較大的開關掣及門鐘按鈕。

3. 在現有公屋屋邨方面,自無障礙通道改善計劃於2002年推出以來,房委會已進行多項改善工程,例如改善升降機面板上控制按鈕的設計;在升降機門安裝偵測裝置;在升降機廂內加設扶手、發光的視像顯示器和聲音訊號;改善行人道;以及加設扶手和觸覺警示帶。

4. 至於現居長者租戶/準長者租戶及有長者的家庭，房委會會在他們的單位內進行所需的調適工程/改裝工程，以照顧他們的需要。房委會於2019年3月完成在102個長者居民比例較高的公屋屋邨設置長者康樂設施的計劃，亦在公屋屋邨安裝了約1 900套長者健體設施/器材。專為長者居民設計的設施(包括太極揉推器、關節健身架、健體步行機及腳底按摩徑)有助他們舒展肌肉，強身健體。

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，在外圍公用地方、沒有升降機服務的公屋大廈，以及公屋屋邨範圍內的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，尤其方便那些居於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。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。¹

委員的意見及關注事項

6. 委員近年在事務委員會進行相關討論時所提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

在屋邨設置升降機

7. 關於住在未有設置升降機的頂層單位的長者公屋租戶，委員認為房委會現時幫助這些租戶調遷至其他設有升降機服務的公屋屋邨的做法，未必符合這些租戶對留在其熟悉的社區的期望。他們問及為了解決此問題而需要更新的升降機數目為何。

¹ 根據政府當局文件(立法會CB(1)1263/20-21(03)號文件)，自1990年代推行升降機現代化計劃以來，房委會完成了超過1 300部老化升降機的現代化工程，並計劃在2021-2022年度起的未來5年，更新約26個公屋屋邨的約470部升降機。

8. 政府當局表示，在樓宇結構許可的情況下，房委會會在公屋大廈現時並未設有升降機出入口的樓層，加設升降機出入口。房委會於2016-2017年度完成工程，在所有公屋大廈並未設有升降機出入口的樓層(頂層除外)，加設升降機出入口。房委會為公屋大廈頂層加設升降機出入口並不切實可行，因為大廈內所有升降機必須暫停運作一段長時間，以提升升降機機房的高度。居於沒有升降機服務的樓層的長者租戶或行動不便的租戶可申請調遷至同一屋邨或其他屋邨的其他單位，而房委會會在切實可行的情況下盡量作出適當安排。

9. 委員認為，租者置其屋計劃(“租置計劃”)屋邨的房委會長者租戶未能受惠於加裝升降機計劃或升降機現代化計劃，並詢問房委會會否推展在租置計劃屋邨加裝升降機的項目，以切合居民的需要。政府當局表示，根據人人暢道通行計劃，政府將推出一項特別計劃，在處於或接駁至3類屋邨(包括租置計劃屋邨、可租可買計劃屋邨及已拆售了非住宅物業的公屋屋邨)的公用地方的行人通道加裝升降機。相關研究由路政署負責進行。

升降機現代化計劃的進度

10. 鑒於根據升降機現代化計劃，房委會的目標是在2021-2022年度起的未來5年，在26個屋邨更新約470部升降機，委員就房委會推行該計劃的步伐表達關注，並詢問房委會會否加快推行該計劃，以便適時為更多老化升降機進行現代化工程。政府當局表示，在升降機現代化計劃下，房委會每年為所有已運作25年或以上的升降機，進行系統性評估及檢查。經考慮升降機的整體運作情況及其他相關因素，房委會會制訂更新有關升降機的時間表。房委會就公屋屋邨的升降機進行保養檢查的次數，一般較相關法例所規定的次數為多，而這些升降機普遍運作良好。在考慮加快進行升降機現代化計劃是否切實可行時，房委會會顧及升降機業界從業員供應有限的因素。政府當局有信心在2021-2022年度更新約90部老化升降機。

進行調適工程/改裝工程以照顧長者租戶的需要

11. 委員認為，房委會應主動與長者租戶溝通，探討可在他們的公屋單位內進行哪些合適的工程，以助照顧他們的活動需要。鑒於房委會只會在接獲長者租戶的要求後，並因應物理治療師或醫生的建議，才進行某些類型的調適工程/改裝工程，

委員詢問若有關的長者租戶未能請物理治療師或醫生跟進其個案，房委會會如何處理此類情況。

12. 政府當局表示，就簡單的工程(例如在浴室安裝扶手)而言，這些工程無須得到醫生、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，決定是否有必要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。房委會認為此項安排會更切合租戶的需要。

設置長者健體設施/器材

13. 委員詢問房委會採用甚麼準則，以決定如何分配個別公屋屋邨的長者健體設施/器材。政府當局表示，在設計個別公營房屋發展項目時，房委會會參考《香港規劃標準與準則》，提供多項設施(包括長者健體設施/器材)供居民使用。在考慮於現有屋邨安裝更多長者健體設施/器材的建議時，房委會會顧及屋邨的人口結構轉變、居民的實際需要、設施的使用情況、是否有空間可用等因素。房屋署會邀請在其承建商名冊上的承建商提交建議，以供考慮，並會就有關建議諮詢相關的屋邨管理諮詢委員會。

14. 委員詢問房委會會否協助租置計劃屋邨的業主立案法團在租置計劃屋邨設置長者健體設施/器材。政府當局表示，一如私人物業的情況，在租置計劃屋邨公用地方設置及保養設施的費用由所有業主攤分。作為租置計劃屋邨未售單位的業主，房委會會按其在租置計劃屋邨的業權份數所佔的比例，繳付有關屋邨的管理及保養費用。

在香港房屋委員會與其他業主共同擁有的現有屋邨增添設施

15. 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居民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，以推展某些工程項目，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。

16. 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，房委會需要就有關工程項目取得其他業主的同意、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方案以待批准。房委會及同意在某屋邨推行工程項目的其他業主，有責任根據有關屋邨的公契所訂定各自持有的業權份數，按比例分擔工程項目的費用。

視像火警警報系統

17. 委員認為，房委會應考慮例如透過應用樂齡科技，引入新措施以協助長者居民，並問及公屋單位內視像火警警報系統的推行計劃。政府當局表示，房委會會免費為聽障人士在其公屋單位內安裝視像火警警報系統，以助他們盡快察覺火警警報。為通知居民設有這個新系統，房屋署人員會主動與有聽障成員的公屋住戶溝通，並在公屋大廈的地下升降機大堂張貼告示。有意申請安裝視像火警警報系統的聽障租戶可與各自的屋邨辦事處接洽。

協助長者居民的其他措施

18. 委員建議，房委會應考慮重推屋邨老人社區服務計劃(俗稱“屋邨聯絡主任計劃”)。房委會過往推出該計劃是為了照顧及協助其長者租戶(例如獨居長者租戶)，並在合適的情況下將個案轉介相關政府部門。委員認為，屋邨聯絡主任計劃相當成功，而房屋署人員亦願意努力找出需要協助的長者居民。

19. 政府當局表示，房委會於1990年代在超過20個公屋屋邨推出屋邨聯絡主任計劃。由於社會福利署其後設立了長者支援服務隊，為免工作重疊，房委會停辦屋邨聯絡主任計劃。根據現行做法，若情況合適，房屋署會將需要協助的長者租戶轉介至社會福利署或相關的非政府機構。

最新發展

20. 委員曾建議討論改善公屋單位設計的措施，以及興建為長者居民而設的社區醫療配套設施的事宜。在今個會期的工作計劃會議上，政府當局同意擴大簡介範圍，以涵蓋為公營房屋發展項目的長者居民提供社區醫療配套設施的事宜。

21. 政府當局將於2022年10月3日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介房委會為便利有特殊活動需要的租戶而採取的措施。

相關文件

22. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1暨公共申訴辦事處
2022年9月27日

香港房屋委員會
為便利有特殊活動需要的租戶而採取的措施

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2019年2月12日	政府當局文件 (立法會 CB(1)532/18-19(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)971/18-19 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)358/19-20(01) 號文件)
房屋事務 委員會	2020年4月28日	政府當局文件 (立法會 CB(1)491/19-20(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)910/19-20 號文件)
房屋事務 委員會	2021年9月6日	政府當局文件 (立法會 CB(1)1263/20-21(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)1454/20-21 號文件)