

2025 年 3 月 14 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)長者住戶需要而推行的措施。

背景

2. 房委會一直秉承「關懷為本」及與時並進的信念，積極探討可行的便利長者措施，按實際需要打造一個宜居、共融及讓居民更有歸屬感的生活環境。配合政府的「居家安老」政策，房委會從住屋安排、房屋設計、屋邨設施及科技應用多方面照顧長者住戶的需要，為他們建構幸福家園。此外，房委會亦連同社福機構、地區服務及關愛隊伍(關愛隊)，深化社區合作，舉辦不同的活動及鼓勵長者多參與義工服務，讓不同年齡層的長者都能發揮所長，加強與社區的緊密聯繫，提升身心健康。

長者住屋安排

3. 為配合長者的住屋需要，房委會特別提供多個惠及長者的住屋計劃及安排，包括「高齡單身人士」優先配屋計劃、「共享頤年」優先配屋計劃、「天倫樂」優先配屋計劃、「家有長者優先選樓計劃」、因入住安老院舍或參加社會福利署「可攜社會保障計劃」而發出的保證書等。為照顧公屋長者住戶選擇永久返回內地居住的需要，房委會最

近通過參加社會福利署「可攜社會保障計劃」的長者住戶，其回覆退還公屋單位或從公屋租約中刪除戶籍的期限，將由三個月延長至六個月，與入住安老院舍的回覆期限劃一，以助紓緩及減輕長者在選擇長遠在內地養老時適應生活的擔憂和顧慮。有關優化措施將於今年第一季實施，房委會將配合社會福利署落實安排。上述的住屋計劃及安排簡介載列於附件一。藉著不同計劃及安排，我們希望能更全面照顧合資格長者的住屋需要，以及能有效地分配房屋資源。

4. 除上述提及的住屋計劃外，為善用現有資源，房委會在 2019 年以試驗形式推出「長者戶全免租金計劃」，供合資格長者戶申請，並於 2020 年轉為恆常計劃。計劃對象包括寬敞戶、居於一型設計長者住屋或居於無獨立設備的「改建一人單位」，以及所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的長者戶。當他們的申請得到批核後，房委會會安排長者戶調遷至面積合適的公屋單位，並可享終身租金全免，以及可獲得一次性「住戶搬遷津貼」。截至 2025 年 1 月底，共有約 460 戶合資格長者戶透過計劃成功調遷。這項計劃既可讓年長公屋住戶享有經濟得益，亦可釋出較大面積公屋單位，以配給其他有需要家庭。

完善房屋設計

5. 房委會一直致力於為合資格市民提供能力可以負擔的優質房屋，並持續檢視及完善公營房屋設計，以照顧不同身體能力的長者住戶在各方面的需要。

幸福設計指引

6. 《行政長官 2022 年施政報告》中提出「提量、提速、提效、提質」的建屋目標策略。在「提質」方面，旨在為公營房屋居民打造更舒適的公共空間、設施及屋邨環境，以提升他們的幸福感。為此，房屋局及房委會於 2024 年 9 月推出以公屋居民為本的「幸福設計」指引。其

中公眾參與部分亦有邀請長者住戶提供意見，作為新建公營房屋及現有屋邨翻新的參考和設計依據。

7. 房屋局局長已於 2024 年 10 月 7 日的房屋事務委員會會議上詳述「幸福設計」指引涵蓋的八大幸福概念。其中「樂齡安居」概念著重於設計年齡友善環境，顧及長者居家安老的需要，例如在電梯內/大堂設置倚座、在長走廊加設扶手，以及增加圖像標誌以提升大樓及方向的辨識度，讓長者輕鬆出門，並且能更容易識別不同的設施。另外，「跨代共融」概念則為創建多元共融環境，促進跨越年齡、文化背景，以及傷健共融的鄰里連結，例如優化邨內共享空間、增加社交座椅等，以促進鄰里之間互相認識和交流。「幸福設計」指引應用例子載列於附件二。

8. 房委會已逐步將幸福設計指引的概念加入正在興建的公營房屋項目之中，並會按實際情況為現有公屋的改善工程加入合適的設計，為長者住戶締造年齡友善的屋邨環境。

通用設計及暢通無阻的通道

9. 房委會已將「通用設計」的主要元素，包括各類設置於住宅單位及公用地方的無障礙設施和便利設施，應用在新建公營房屋，以及在可行的情況下，為現有公屋提供或完善有關設施，讓長者能輕鬆使用。我們亦會檢視及提升現有屋邨的無障礙設施，為長者和其他不同身體能力的居民提供合適的居住環境。有關設施例子載列於附件三。

公屋單位調適工程或改裝工程

10. 房委會會為有需要及合資格的長者住戶在其居住的公屋單位內進行調適或改裝工程，以配合長者各種起居活動，包括在切實可行的情況下，在單位入口設置斜道、擴闊浴室門口、在適當地面鋪設防滑地磚、將浴缸改為淋浴間、在浴室加設扶手或安裝火警視像警報系統等。如住戶

只要求在浴室加裝扶手、設置淋浴間或更換推桿式水龍頭，房委會已簡化程序，直接為住戶免費安排有關工程。至於其他調適或改裝工程，房委會會根據醫生、物理治療師或職業治療師等專業人士的意見安排有關工程，以確保工程能切合個別住戶的實際需要。

11. 如所需改裝工程並不適合在長者現居的單位內進行，房委會可協助住戶與家人申請調遷，並會以「關懷為本」的信念考慮每宗申請，盡量作出合適安排。

完善屋邨設施

12. 房委會在規劃公營房屋項目時，會參考相關的規劃要求，諮詢各相關部門及機構意見，在項目預留空間提供適切的設施，服務居民及鄰近社區。另外，在擬定商業設施的行業組合時，亦會考慮個別屋邨的人口結構，以照顧居民的基本生活需要。

福利及社區設施

13. 為方便非政府機構掌握相關資訊，房委會會適時更新及上載空置福利設施處所資料至房委會網頁，公開讓有意租用福利設施處所的合資格非政府機構提出租用申請，例如長者鄰舍中心、長者日間護理中心及安老院舍等。在收到申請後，房委會會按申請機構的擬議服務性質向相關政府政策局/部門諮詢意見，同時亦會從屋邨管理、居民意見、就有關處所提供擬議服務的工程技術可行性及土地契約條款限制(如適用)等各方面作出考慮，安排以優惠租金把福利設施處所租予獲相關政策局/部門推薦的非政府機構，為居民提供福利或社區服務。

長者康體設施

14. 房委會在其轄下公共屋邨以「綜合社區休憩遊樂」的概念，為不同年齡組別的使用者提供休憩康樂設施，例如在同一個休憩區設置長者康體設施及兒童遊樂設施，讓老人家、兒童及其家長可在同一地方享用康樂和健體設施，促進鄰里交流及建立長幼共融社區。有關長者康體設施例子載列於附件四。

15. 另外，為便利現有公共屋邨內的長者活動需要，房委會已為長者人口比例較高的屋邨額外增設長者康體設施及器材，供長者住戶舒展肌肉作強身健體之用。房委會會繼續留意屋邨的人口結構變化、現有設施的使用狀況及屋邨內各持份者的意見，檢視及優化屋邨的休憩場地及康體設施。

升降機現代化計劃及加裝升降機計劃

16. 升降機是便利長者賴以出入的重要設施，特別是依山而建的公共屋邨。房委會早於 2008 年已經開始推行加裝升降機計劃，至今已於 33 個公共屋邨完成加裝了 85 部升降機、6 部自動電梯和 28 條行人天橋，便利居民出入及提供暢通無阻的通道。

17. 自 1988 年起，房委會持續推行升降機現代化計劃，提升安全水平及改善整體升降機服務，以便利居民包括長者住戶的日常出入。在計劃下，房委會每年會評估已使用超逾 25 年的升降機的表現，從而制定各項現代化工程的優先次序。自推行計劃以來，房委會先後完成了約 1 600 部升降機的現代化工程，並計劃在 2025-26 至 2030-31 年度期間為約 550 部現有升降機的現代化工程安排招標。此外，房委會推出年齡友善的升降機環境設計，包括全面改善升降機控制按鈕、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「報樓層」發聲系統，以顧及長者居家安老的需要。

創新科技應用

18. 房委會已設立「房署資訊通」流動應用程式，讓公屋住戶可隨時隨地查看屋邨資訊及享用不同服務。此外，房委會亦嘗試在兩個長者居住人數較多的屋邨開展試行計劃，在自願參與的長者單位大門安裝感測器，協助親友了解居住於公屋的獨居長者進出居所的情況，以便親友向長者提供適切的關懷。另一方面，我們已在部分屋邨的暢通易達洗手間內以試點形式安裝智能監測跌倒系統，以偵測跌倒、暈厥或停留過久等情況。房委會亦與警務處協作推廣「智蹤計劃」，推動高危長者使用定位裝置，預防走失及減輕照顧者及其家人的壓力。藉著不同創新科技的應用，讓相關人員為有需要的長者及其照顧者提供協助及送上適切的關懷。我們未來會繼續積極探索新科技在樂齡安居方面的應用。

關愛社區

19. 房委會致力提升居民的幸福感，推展「家社互聯」，並鼓勵鄰里守望相助，共建關愛共融及有凝聚力的社區。房屋局與房委會團隊於2024年7月至9月舉辦「共築幸福·屋邨節」，在各區超過30條屋邨進行一系列康體文化活動，深受長者歡迎。另外，房委會又支持基督教靈實協會嘗試在將軍澳區兩個公共租住屋邨舉辦了有關長者健康主題的活動，創造機會鼓勵長者參與，透過不同主題的活動、講座，及健康檢查，讓機構的註冊護士、藥劑師、社工和義工等有機會接觸並認識長者，與他們建立互信，讓他們及早了解自己的健康狀況。同時在房委會的協調下，警務處也擺設了「智蹤計劃」攤位。房委會致力為長者提供適切的關懷支援，推廣「共築·健康」，建立關愛共融的社區。

20. 為促進屋邨睦鄰精神和加強住戶對社區的歸屬感，我們亦有邀請非政府機構夥拍屋邨舉辦多元化的社區建設活動，為長者及不同年齡層的居民提供關懷及支援服務。活動種類廣泛，涵蓋節慶嘉年華、文藝綜合表演、工作坊、資訊推廣及健體活動等。房委會亦會與其他政府部門合作舉辦活動，例如與衛生署合辦「我好『叻』」社區健康推廣計劃，鼓勵居民建立健康飲食及恆常體能活動的健康生活模式，以及與消防處合作在屋邨舉辦防火安全活動/講座等。我們希望通過不同的社區建設活動，共建活力關愛及老有所樂的社區。過往舉辦的社區建設活動例子載列於附件五。

21. 我們除了在家訪時優先探訪獨居及 70 歲以上全長者戶，亦鼓勵協作的非政府機構及關愛隊積極進行家訪，為長者提供外展支援服務，例如送飯、家居維修、清潔和出外就醫接送服務等，有助盡早識別隱蔽長者或有特別支援需要的長者/照顧者。我們希望透過家訪深入了解長者的需要，幫助他們更好地融入社區。

22. 房委會作為「香港義工獎」的支持機構，會協助宣傳及提名屋邨義工隊參與由民政及青年事務局與義務工作發展局合辦的「香港義工獎—愛心屋苑獎」，以推動居民參與義工活動，並鼓勵長者積極參與、發揮所長，為社區注入正能量，活出更豐盛的人生。

23. 除此之外，房委會亦一直支持慈善及非政府機構在公共屋邨內提供流動中醫或物理治療的服務。「流動中醫醫療車」服務自 2006 年起由仁愛堂和博愛醫院提供，其後東華三院和其他慈善及非政府機構加入提供該服務；而香港傷健協會自 2012 年起亦開始提供「流動物理治療車」服務。上述醫療車輛皆配備各類醫療設備，例如供殘疾人士使用的升降平台，在沒有中醫診所或物理治療服務的公共屋邨為居民提供包括針灸等多項的醫療服務。若住戶有特殊需要，例如康復服務、輔導服務、樂齡科技服務等，房委會亦可協助轉介他們至社會福利署或其他相關社會福利單位跟進。

24. 房委會會繼續推行上述各項便利長者的措施，建立長者友善及更有幸福感的公共屋邨。

25. 請委員備悉本文件的內容。

房屋局

2025 年 3 月

香港房屋委員會各項便利長者住戶需要的措施

惠及長者的住屋計劃簡介

(一) 「高齡單身人士」優先配屋計劃

年滿 58 歲的單身公屋申請者可參加「高齡單身人士」優先配屋計劃，而在配屋時必須年滿 60 歲。在這優先配屋計劃下，合資格的申請通常會比一般家庭申請較早獲得處理。

(二) 「共享頤年」優先配屋計劃

兩位或以上年滿 58 歲的公屋申請者(包括非親屬關係的成員)，如同意共住一個公屋單位，即可參加「共享頤年」優先配屋計劃。在配屋時，申請內所有人士必須年滿 60 歲。在這優先配屋計劃下，合資格的申請通常會比一般家庭申請較早獲得處理。

(三) 「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¹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。

(四) 「家有長者優先選樓計劃」

資助出售單位方面，房委會於 1998 年推出「家有長者優先選樓計劃」。計劃下，凡包括最少一名 60 歲或以上年長親人的居者有其屋計劃(居屋)家庭申

¹ 年長父/母/受供養年長親屬必須年滿 60 歲。

請者可參加計劃，其選樓次序會較其他家庭類別的申請者優先。由「出售居屋計劃 2024」(「居屋 2024」)起，房委會設定的配額為新推售單位中的約 40%，供參加「家有長者優先選樓計劃」及「家有初生優先選樓計劃」的合資格申請者攪珠和優先選樓。

鼓勵合資格家庭與年長親人同住為有關計劃的政策目標，為防止申請者濫用，參加「家有長者優先選樓計劃」的申請家庭，當中最少一名長者必須成為所購買單位的業主或其中一名聯名業主；再者，申請者及申請表上的家庭成員須承諾願意與該名長者一同在所購買的單位居住。除因永久離開、去世或社會福利署署長提出的其他體恤理由外，該名長者的名字日後不得從房屋署持有的業主紀錄中刪除。

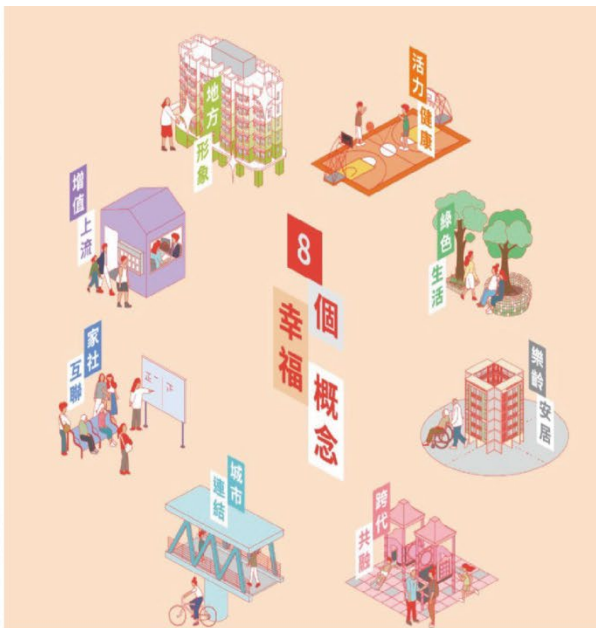
另外，房委會已優化配額安排的安排。過去配額數目以銷售計劃下所有發展項目的單位總數計算。為了讓各類別申請者有合理機會購買每期居屋銷售計劃下不同發展項目的單位，由「居屋 2024」起，房委會改以每個新居屋發展項目的單位數目作為計算基礎，以設定各個發展項目的配額數目。

(五) 因入住安老院舍或參加社會福利署「可攜社會保障計劃」而發出的保證書

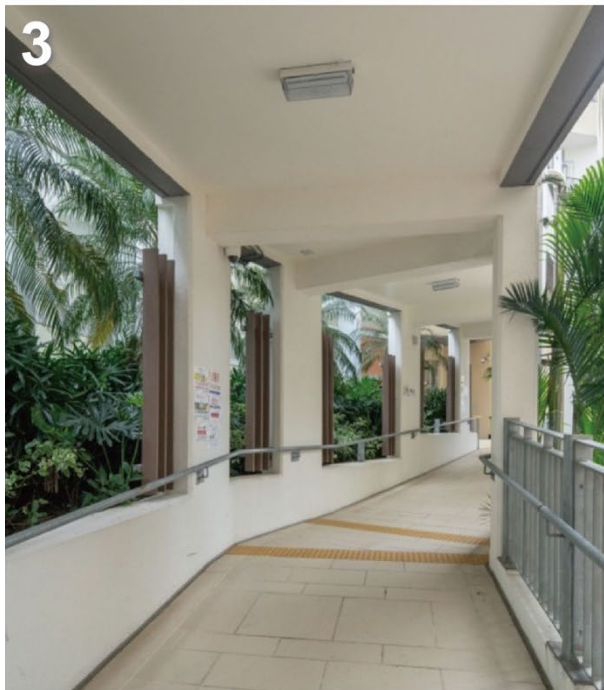
根據現行安排，當公屋長者住戶入住安老院舍、參加「綜援長者廣東及福建省養老計劃」、「廣東計劃」或「福建計劃」移居內地，便須交還其公屋單位。房委會會因應有關長者住戶的要求，在收回其公屋單位時，向沒有違反租約條款並自願交回公屋單位的長者住戶發出保證書，讓他們日後若情況有變而需回港定居並行使保證書時，在符合當時公屋申請的資格及保證書上所列的條件下，可獲編配一個合適的公屋單位作為居所。此外，與家人同住的公屋

年長戶主/住戶，於入住安老院舍或參加上述計劃而刪除戶籍，可以申請恢復戶籍保證書。若他們日後不再居於安老院舍或返回香港定居時，而有關公屋單位的租約仍然有效，可申請恢復為有關租約的認可家庭成員。為配合政府一直推行各項策略和政策應對人口老化問題，房委會於 2025 年 2 月 18 日通過，所有參加「可攜社會保障計劃」並選擇在內地養老的公屋長者住戶，回覆退還公屋單位或從公屋租約中刪除其戶籍的期限，將由現時的三個月延長至六個月，使之與入住安老院舍的安排一樣。此安排除可提供多一個頤養天年的地方選擇給長者外，更可有效地善用公屋資源。

幸福設計指引



通用設計及暢通無阻通道



1) 斜道及扶手

2) 多功能感應地圖

3) 有蓋行人道

4) 升降機大堂倚座

長者康體及休憩設施



1) 長者康體設施

2) 綜合社區休憩遊樂

關愛社區活動



1) 靈實協會健康推廣活動

2) 推廣「智蹤計劃」

關愛社區活動



1) 時裝展

2) 新年寫揮春工作坊

3) 運動同樂日

關愛社區活動



1) 「共築幸福•屋邨節」

2) 健體活動

3) 「共築•健康」

關愛社區活動



1) 節慶關愛

2) 資訊推廣

3) 家訪送暖