

立法會
Legislative Council

立法會 CB(1)343/2025(04)號文件

檔 號：CB 1/PL/HG

房屋事務委員會

2025年3月14日舉行的會議

**關於香港房屋委員會便利長者住戶需要的措施的
背景資料簡介**

目的

本文件旨在就香港房屋委員會(“房委會”)的各項便利公共租住房屋(“公屋”)長者住戶需要的措施提供背景資料，並概述議員近年在相關委員會的會議上就此課題提出的意見和關注事項。

背景

住屋安排

2. 為鼓勵年輕一代照顧年長父母/受供養年長親屬並與他們同住，房委會在公屋方面實施一系列天倫樂計劃，詳情載於附錄1。天倫樂計劃自2007年推出，直至2024年8月底，約有81 310個家庭受惠於有關安排。在資助出售單位方面，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。在2017年至2023年間，居者有其屋計劃及綠表置居計劃約有三成單位出售予“家有長者優先選樓計劃”的申請者。

房屋設計

3. 房委會已將“通用設計”概念的主要元素¹普遍應用於公共屋邨的住宅單位內及屋邨的公用地方，當中採納無障礙設計標準，以期顧及長者和其他行動不便的居民的需要。此外，年長的租戶可能需要改動單位內的設施，以配合生活起居活動。有關租戶可向房委會申請改裝單位內的設施。房委會會參考醫生、物理治療師、職業治療師或醫務社工等人士的建議，免費為相關租戶進行調適或改裝工程。²如租戶只要求在浴室加裝扶手或將浴缸改裝成淋浴間，房委會可以直接為租戶免費安排有關工程。另一方面，如長者現居的單位因環境限制未能進行改裝工程，租戶可以與家人申請調遷。

4. 房委會於2024年9月推出的幸福設計指引，包含“樂齡安居”和“跨代共融”的幸福設計概念，旨在為居民締造年齡友善環境，照顧長者居家安老的需要，並促進跨越年齡的鄰里連結。房屋署已率先在現有屋邨推出先導項目，融入和落實幸福概念。當局除會將幸福設計指引的概念逐步應用到新落成的公營房屋項目外，亦會考慮個別公共屋邨的情況，把合適的概念引進現有屋邨。

屋邨設施

5. 房委會會在2026-2027年度或之後落成的公營房屋發展內，盡量預留約5%總住用樓面面積作福利設施用途；並會按照相關要求，為公營房屋居民提供不少於每人一平方米的鄰舍休憩用地，包括為每5 000名居民提供不少於400平方米的兒童遊樂場，當中採用“社區遊樂”概念，盡量融合兒童遊樂場與其他長者康體設施，以構建不同年齡使用者和諧共融的康樂場地。

¹ 採用“通用設計”的例子包括：在單位內的廚房和浴室鋪設防滑地磚、在洗滌盆/花灑的水龍頭和門柄採用推桿式開關、在淋浴間設置扶手、安裝較大的開關掣和門鐘按鈕在易於觸及的高度、在升降機大堂為輪椅使用者提供臨時庇護處及設置倚座讓長者和有需要人士作短暫休息、在升降機廂內設有“報樓層”發聲系統、在主要通道設置斜道、在主要路口設置下斜路緣及在主要階梯提供扶手等。

² 有關的調適工程包括在可行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等。

6. 為配合政府的人人暢道通行政策，房委會自2008年起推行加裝升降機計劃，至今已於33個公共屋邨加裝85部升降機、6部自動電梯和28條行人天橋。此外，房委會自1988年起，持續推行升降機現代化計劃（“現代化計劃”），全面更換由房屋署所保養的升降機裝置。房委會每年會評估由房屋署保養並已使用25年或以上的升降機的表現，從而制訂現代化工程的優先次序。房屋署至今已完成超過1 500部升降機的現代化工程。

社區網絡

7. 房委會會與其他政府部門及非政府機構合作，向公屋租戶提供支援服務。為締造和諧的屋邨社區，房委會會撥款予公共屋邨夥拍非政府機構籌辦社區建設活動，亦會與其他政府部門合作舉辦活動。此外，房委會亦支持慈善機構在屋邨內提供“流動中醫醫療車”及“流動物理治療車”服務。若長者有特殊需要（例如康復服務、輔導服務、樂齡科技服務等），房委會亦協助轉介個案至社會福利署（“社署”）或相關非政府機構。

議員的意見及關注事項

8. 議員就此課題提出的主要意見和關注事項綜述於下文各段。

幸福設計指引

9. 議員促請當局在幸福設計概念下更着力**提升照顧長者需要的設施**，並就此提出多項建議，包括**善用科技**，將智慧門禁系統應用於識別高風險長者的特殊情況；以及**改善現有公共屋邨的路面情況**，為長者及輪椅使用者提供有蓋及平坦的通道。議員亦問及當局如何與其他相關政府部門協調，在屋邨推出更利便居民的醫療及社會福利等服務。

10. 政府當局表示一直**支持應用創新科技**。房屋署樂意與不同政府部門合作，揀選合適的公共屋邨作為試點，在參考試行的成效和居民的意願後，再考慮如何發揮有關科技的功能以服務居民。當局察悉議員對改善現有屋邨基礎設施的意見，並會在考慮屋邨環境限制及工程費用等因素下作適當跟進。當局並回覆，幸福設計的其中一個例子是配合其他政府部門及社會福利機構為屋邨提供的服務，**改善有關場地的環境及配套設備**，讓居民可以更舒適及便利地使用相關福利服務。

屋邨設施

升降機

11. 議員知悉，由房屋署管理的升降機約有6 200部，當中約1 400部已使用25年或以上，在現代化計劃下每年批出的合約數目為80至90部升降機。議員關注現代化計劃的進度。此外，對於若干公共屋邨內仍有**升降機未能直達大廈部分樓層**，議員詢問相關改善工程的最新情況。

12. 政府當局解釋，由於更換升降機工程需要一定時間，亦需考慮業界的承受能力及對居民的影響，現代化計劃的進度受到一定限制。因此，當局已採取**雙管齊下**的策略，開展升降機安全改善工程，以**緩解升降機老化的壓力**，未來並會逐步提速進行，計劃在2031-2032年度前完成約1 800部升降機的改善工程。當局亦表示，接近**99%的公共屋邨住戶已經有升降機服務**。居於沒有升降機服務的樓層而行動不便的有需要人士或長者，可申請調遷至同一屋邨或其他屋邨的其他單位，過去3年已有約180宗居民申請調遷並獲批准的個案。

社區及福利設施

13. 議員詢問，房委會如何因應香港人口結構的轉變，調整在公營房屋發展項目提供的**社區及社會福利設施**。議員察悉，部分在公共屋邨的拆售商業樓宇租用率偏低，並建議房委會可考慮出租這些商業樓宇內的處所，以提供幼兒服務及安老服務。

14. 政府當局表示，房委會按照《香港規劃標準與準則》所載的規定，規劃在其公營房屋發展項目提供的社區及社會福利設施。就在2026-2027年度或之後落成的新公營房屋發展項目，房委會會在切實可行的情況下，**預留約5%的總住用樓面面積作福利用途**。

康樂設施

15. 議員察悉，個別公共屋邨的部分**康樂設施缺乏適時的維修及保養**，故促請政府當局加強這方面的工作。他們又問及增設**長者室內健體設施/器材**的可行性，並建議在未有充分利用的室內公用地方加裝長者健體設施/器材。政府當局表示，

房屋署轄下已**設立中小組，負責跟進維修及保養事宜，並監察個別屋邨康樂設施的維修進度**。此外，房委會於2019年完成在約100個長者居民比例較高的屋邨改善長者康樂設施的計劃，並在有蓋的公用地方設置長者康樂及健體設施/器材。房委會會**持續檢視對長者康樂設施的需要**。

住宅單位的設施及配套服務

16. 議員提出，除改善公共屋邨整體的環境及硬件設施外，當局須同時**優化屋邨住宅單位維修服務**(例如處理滲漏問題)及**調適/改裝工程的安排**，特別是為有需要的居民(例如長者及行動不便人士)提供更大彈性。此外，鑑於房委會只會在接獲長者租戶的要求，並因應物理治療師或醫生的建議，才進行某些類型的調適/改裝工程，議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，房委會會如何處理有關情況。

17. 政府當局重申，房委會/房屋署一直採取措施**盡快跟進公屋單位的滲水問題**，並在接獲擬進行改裝工程的申請後盡力為長者或有需要人士提供適當協助。當局並表示，房委會會按個別調適/改裝工程個案的實際需要，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，以期更切合租戶的需要。

其他支援服務及措施

18. 議員詢問，房委會**有何措施照顧在管理日常事務**(例如家居清潔)方面可能**有困難及/或不活躍於社交的長者**住戶的需要及關注。部分議員認為，公共屋邨住宅大廈的保安人員可能比社工更了解其大廈內長者居民的日常習慣。當局可考慮為保安人員提供更多這方面的培訓，鼓勵其主動向獨居長者戶/雙老長者戶提供協助。另一方面，議員提議房委會更積極提供外展服務，以**提高合資格長者住戶對長者戶全免租金計劃等計劃的認識**。

19. 政府當局回覆，在公營房屋發展項目的規劃階段，房委會會與社署聯絡，以決定在發展項目提供哪些不同種類的社會福利服務。當局認為，由房委會將**有社會服務需要的相關個案轉介非政府機構或社署**跟進是恰當的做法。房委會亦一直**與非政府機構合作舉辦活動**，這些活動有助**識別不活躍於社交的**

長者住戶，而非政府機構會向這些住戶提供所需服務，或將個案轉介社署。此外，房委會亦已設立計劃，表揚主動協助長者居民的保安人員。

20. 政府當局並表示，寬敞戶及在無獨立設備的一型長者住屋單位或改建一人單位居住的住戶，如所有家庭成員均年屆70歲或以上，則**合資格參與長者戶全免租金計劃**。房委會**有專責人員負責聯絡**合資格的長者住戶，並向他們解釋該計劃。

立法會質詢和議案

21. 議員近年在立法會會議上，曾提出有關房委會各項便利長者住戶需要的措施的質詢。此外，立法會在2023年12月13日的會議上，通過一項有關“提倡健康老齡化，為銀髮族建立良好生活品質”的議員議案。相關超連結載於[附錄2](#)。

相關文件

22. 相關文件一覽表載於[附錄2](#)。

立法會秘書處
議會事務部
2025年3月10日

香港房屋委員會天倫樂計劃

天倫樂優先配屋計劃

在這項計劃下，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6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。

天倫樂調遷計劃

2. 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²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。

天倫樂加戶計劃

3. 如符合“一個家系”的規定(即長者租戶³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。

天倫樂合戶計劃

4. 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。

¹ 年長父母或受供養的年老親屬必須年滿60歲。

² 年長父母於申請截止日均必須年滿60歲或以上。

³ 長者租戶指有關租戶的戶主或其配偶年滿60歲或以上。

附錄2

香港房屋委員會便利長者住戶需要的措施

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2022年10月3日	議程 第III項：香港房屋委員會各項便利有特殊需要住戶的措施 會議紀要
	2022年11月7日	議程 第III項：房屋局局長就行政長官2022年施政報告作出簡報 會議紀要
	2023年4月3日	議程 第III項：香港房屋委員會各項便利長幼共融及長者住戶活動需要的措施 會議紀要
	2024年8月21日 *	房屋政策簡介
	2024年10月7日	議程 第III項：擬訂“幸福設計”指引及推行先導計劃的進展 議程 第IV項：香港房屋委員會轄下公共租住屋邨的升降機現代化計劃和其他升降機安全改善措施 會議紀要

*發出日期

立法會會議	文件
2022年6月22日	第18項質詢 ：公共租住房屋單位的調適或改裝工程
2023年2月22日	第9項質詢 ：長者戶全免租金計劃

立法會會議	文件
2023年5月3日	<u>第16項質詢</u> ：打擊炒賣居者有其屋計劃單位的行為
2023年12月6日	<u>第10項質詢</u> ：行人通道樓梯的安全
2023年12月13日	<u>議員議案</u> ：提倡健康老齡化，為銀髮族建立良好生活品質 <u>進度報告</u>
2024年11月27日	<u>第17項質詢</u> ：公共租住屋邨的無障礙設施