



中產與低收入長者如何「居家安老」 - 創新房屋解決方案

林正財醫生
行政會議成員
安老事務委員會主席
基督教靈實協會行政總裁



概覽

香港人口老化現象

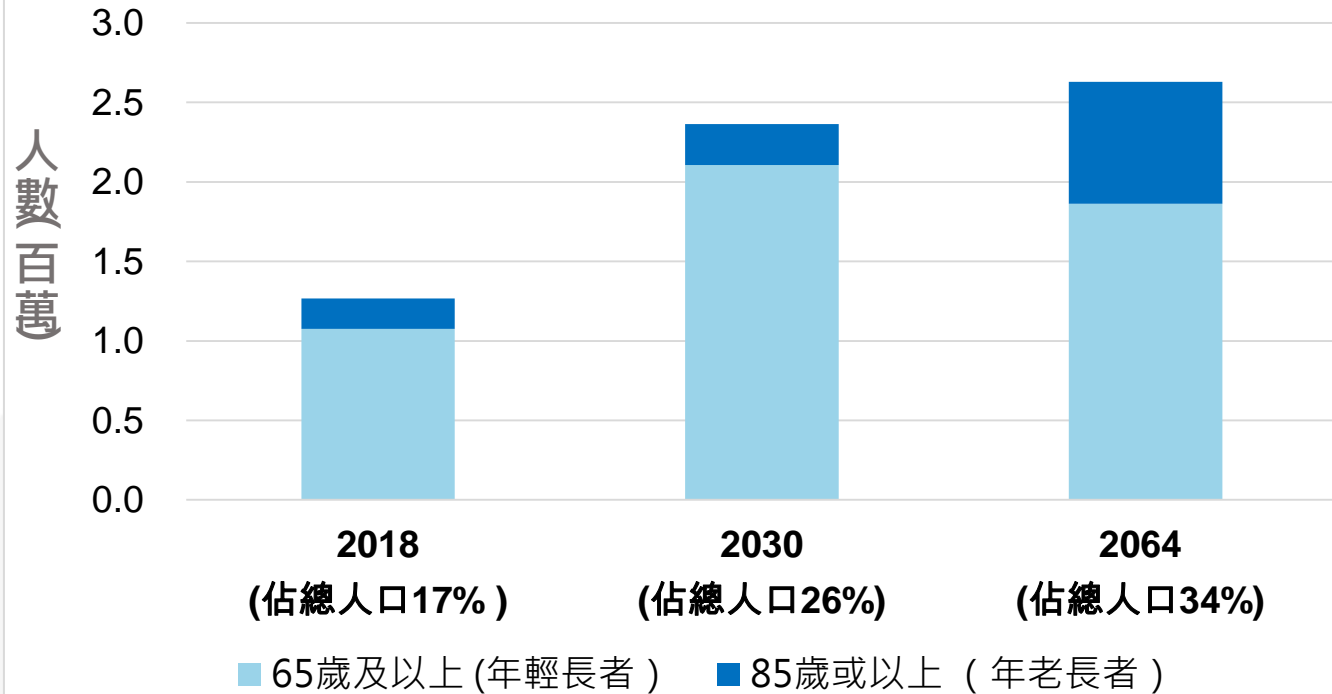
- 長者經濟與居住情況 -> 雙老化, 長者貧窮
- 居住模式改變 → 雙老化 + 樓宇老化

房屋規劃：長者友善 --> 居家安老, 長者需要自主

- 與社區和社會服務有良好連繫
- 合適安全設計, 有利健康, 可負擔

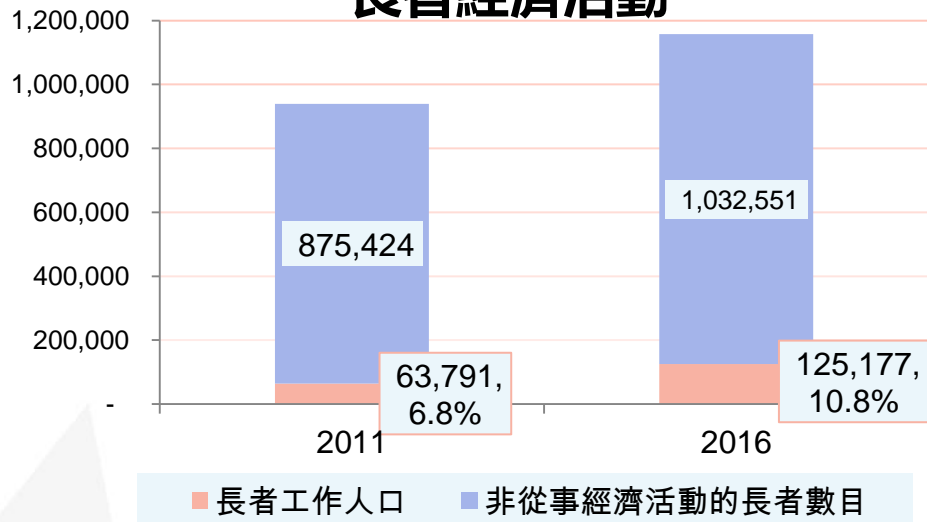
實踐概念 & 相關房屋規劃政策

65歲及85歲或以上長者人口



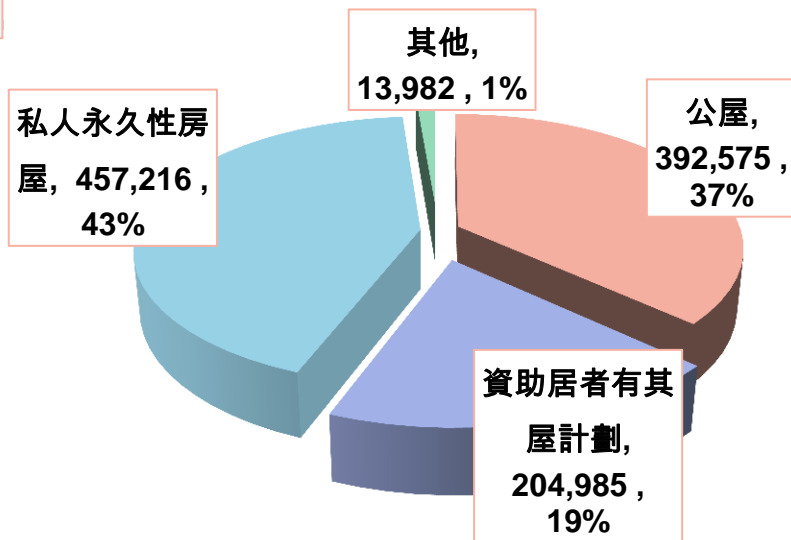
- 港人現時預期壽命：男：82；女：88 → **2039年：男：87；女：93**
- 長者人數將大幅增加
- 「年老長者」Old-old (85歲或以上) 的增加幅度更大

長者經濟活動



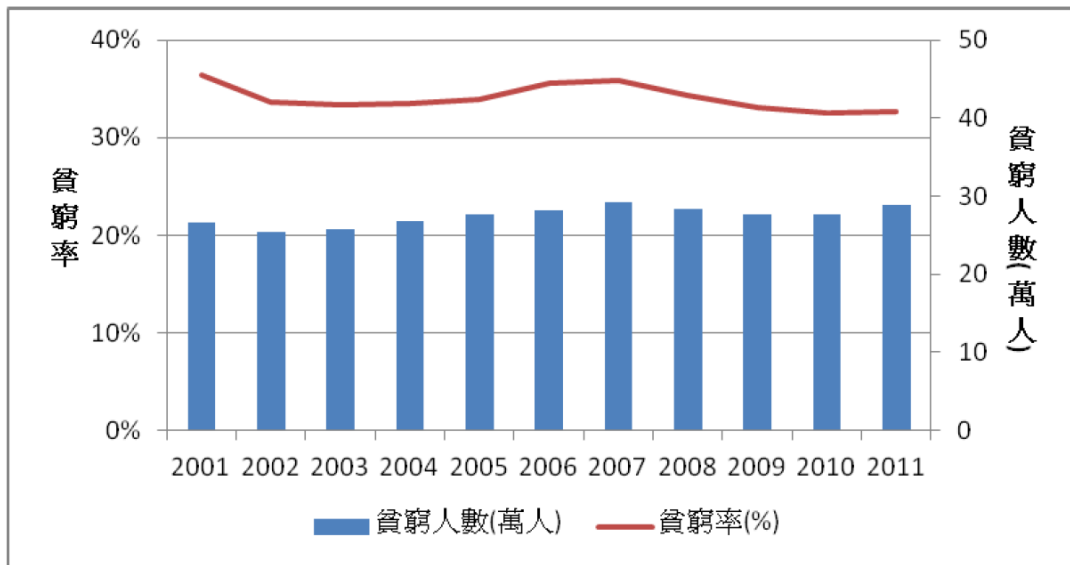
相比2011年，
2016年長者人口上升之餘，
長者就業比例也有顯著的上升。

居家長者居住房屋種類 (2016)



長者貧窮人數

香港社會服務聯會 2011年度 香港貧窮狀況分析



特區政務司司長提供的
2016 貧窮數據顯示：

扶貧政策介入前，
長者貧窮人口**315,400**，

政策介入前後，
長者貧窮人口仍然有**218,600**

長者獨居和雙老獨居

相比2011年，2016年有子女照顧的長者家庭數目升幅相對地少：

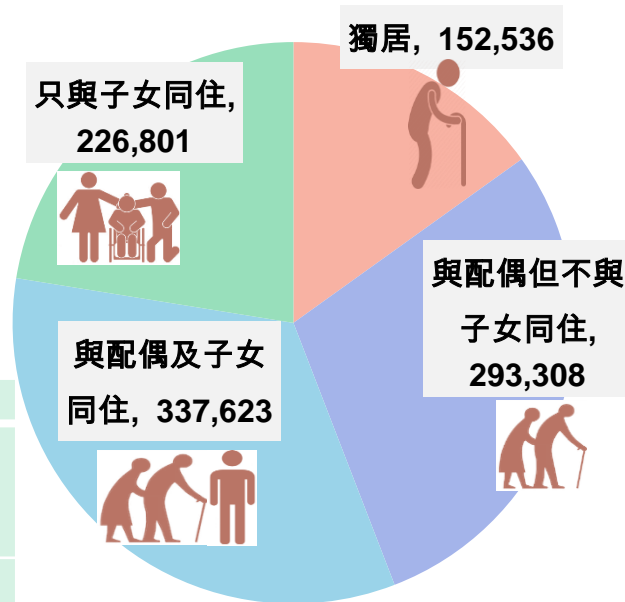
只與子女同住,升幅12%

與配偶及子女同住,升幅21%

2016年與2006年比較

	2006	2016	
與子女同住的長者比例	53.4%	48.5%	↓
獨居的長者比例	11.6%	13.1%	↑
只與配偶同住的長者比例	21.2%	25.2%	↑

居家長者居住情況 (2016)

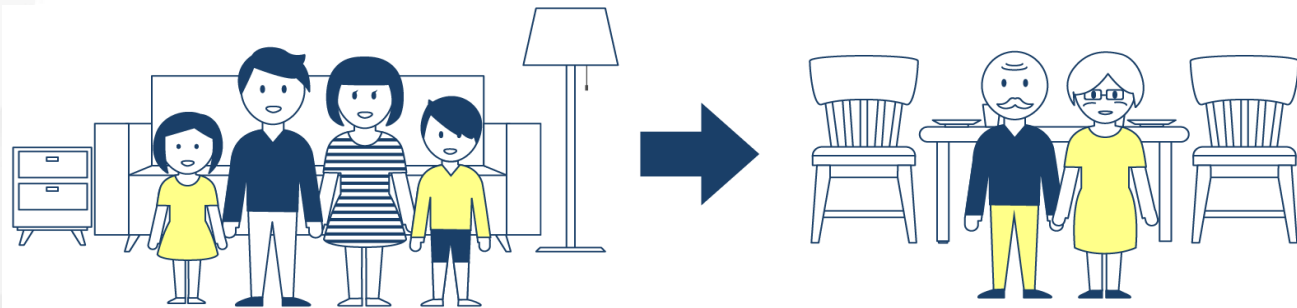


相比2011年，2016年獨居長者人數上升28%

同期，雙老(長者由配偶照顧 / 以老護老) 的家庭上升達32%

- 老年撫養比率上升，家庭住戶平均人數下跌，照顧者減少
- 『只有長者』的住戶數目將大增

年份	住戶平均人數	百分比- 只有長者的住戶	百分比- 與長者同住的住戶
1996	3.3	N/A	N/A
2016	2.8	16.4%	27.7%
2026	2.7	23.4%	30.8%



雙老化：人口老化 + 樓宇老化

- 預計2046年，326,000私人樓宇樓齡達70年以上
- 樓宇結構弱化
- 非法加建 / 改建嚴重
- 管理不善，欠缺維修，衛生不佳
- 缺乏電梯



房屋規劃：『長者友善』



與社區和社會服務有良好連繫

☞ 便利長者在居屋的小社區
無障礙走動、自主照顧

合適安全設計,有利健康,可負擔

☞ 良好規劃政策,配合室外環境與
室內空間設計,鼓勵長者保持身心健康

「長者友善設計指引」

- 建築署於2016年發表的指引
- 指出主要四個年齡增加引致的身體機能退化：
 - 視力、行動、認知及聽覺



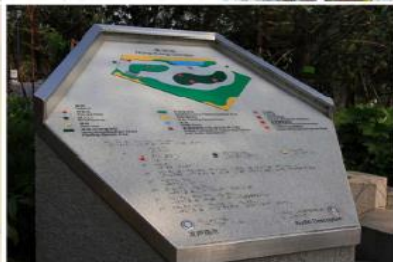
Visual



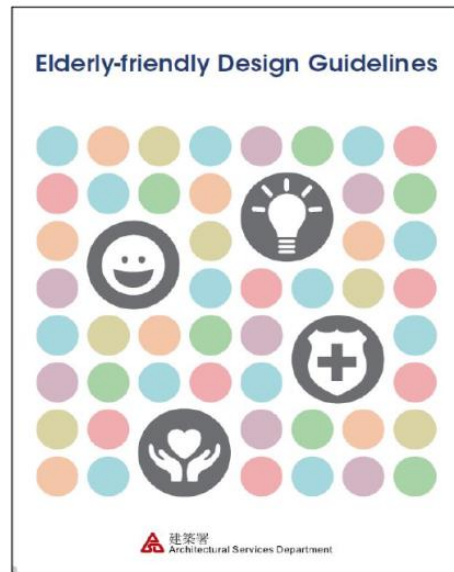
Locomotive



Cognitive



Hearing



「長者友善設計指引」

- 訂立了房屋規劃、設計需要顧及的四個主要原則：



安

Safety

Minimizing hazard
Mitigating Injury



扶

Support

Accessibility
Independence



知

Cognition

Wayfinding
Orientation



樂

Wellbeing

Comfort
Convenience
Social Interaction

- 建議例子：
 - 由初步規劃及設計概念開始要將長者友善定為主要目標之一
 - 確保行人流動通道的安全易達
 - 減少溫度、空氣流通、聲響控制導致不適
 - 除了結構性規劃，傢俬設計以及主要設施（詢問臺、洗手間、停車場，也要長者友善

自給自足「小區模式」

- 無障礙社區規劃
- 集醫療、購物、運動、休閒於小區內
- 節省跨區交通時間
- 增加小區凝聚力



公用地方裝設無障礙通道



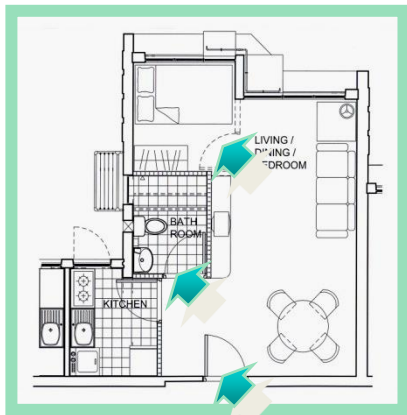
加建斜道



無障礙通道



加裝升降機



門廊及通道須不少於750毫米，以便使用助行架或輪椅的長者使用

減低門檻高度，並須改成斜面以便輪椅通過



預留足夠空間，以便日後加裝扶手



安裝杠杆制的門柄，可輕易用單手開關



採用杠杆控制式的水龍頭，方便操作

易讀性

- 指示標誌
- 照明

熟悉

- 非制度化
- 人性直覺

自主

- 安全
- 無障礙

感官刺激

- 鼓勵性
- 戶外活動

社交

- 歸屬感
- 溝通



青銀共居 · 跨代共融

青銀共居 → 長幼共融

適合長者及青年人的建築設計

西班牙的城市阿利坎特(Alicante)
2008年興建Plaza de América



共享空間 → 打破對空間的想像

於香港共享「兒童及青年中心」及
「長者中心」



小社區模式

新加坡

KAMPUNG ADMIRALTY

方便及高效：

鄰近醫療、購物、運動、休閒設備

跨代共融：

兒童及長者中心相鄰

社區參與：

人民廣場製造空間讓不同活動自然發生

高社區流動性：

前往地鐵站必經之路，人流多





實踐概念 & 相關 房屋規劃政策

應對人口老化社會的需要

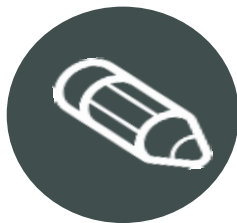
- 推廣「**長者友善**」的規劃及設計概念，顧及長者在健康護理、社區及社會福利服務方面的需要，以及「**居家安老**」的理念

長者住屋



- 鼓勵**公私營市場**為長者提供更多元化的住屋選擇

通用設計



- 便利或鼓勵私人住宅發展採納**通用設計**
- 倡導「**長者友善**」的**公共空間**

長者設施



- 提供土地及空間作照顧長者的設施，並盡量以**屋苑為單位**，輔以地區及社區服務

舊區重建・原區安老

長者可使用社區設施多做運動



長者中心設施空間配合服務發展

增加舊區的安老設施

原區安老

長幼共融・老有所依

避免調遷長者, 長者現有單位的額外房間/空間可容許年輕一代居住



為長者公屋申請者和長者租戶提供的支援

長者申請入住公屋計劃

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



群體生活
互相支持

天倫樂優先配屋計劃

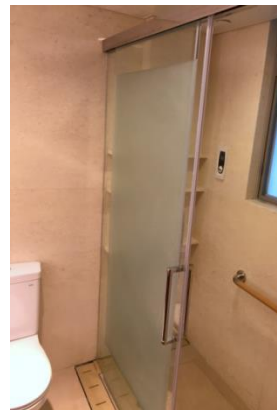
- 天倫樂調遷計劃
- 天倫樂加戶計劃
- 天倫樂合戶計劃

鼓勵跨代共融/
較年青的家庭
照顧年長父母
或親屬



「長者安居樂」住屋計劃

- 為中產長者提供集居住、康樂設施及醫療護理於一身的居所
- 項目內的居所及設施均以長者友善的概念設計，加上專業的護理服務，讓長者「居家安老」



安老按揭計劃

- 借款人可以利用在香港的住宅物業（一個或以上）作為抵押品，向貸款機構提取安老按揭貸款。
- 借款人仍然是物業的業主，並可繼續安居在原有物業直至百年歸老。
- 可選擇於固定年金年期內（10年、15年或20年）或終身每月收取年金。
- 亦可提取一筆過貸款，以應付特別情況。



安老服務計劃方案策略方針：加強社區照顧服務，以達至居家安老和 減少住院比率

處所規劃：

重新在《香港規劃標準與準則》加入安老服務的規劃比率

服務類別	規劃比率的參考數值
院舍照顧服務	每1 000名65歲或以上的長者有21.4個床位
社區照顧服務	每1 000名65歲或以上的長者有14.8個服務名額
長者地區中心	人口達170 000人的新住宅區設有一間長者地區中心
長者鄰舍中心	每個新建或重建的公共屋邨有一間長者鄰舍中心，而每個新住宅區若其私人屋苑部分的人口達15,000至20,000人，亦應設有一間長者鄰舍中心

《2018年施政報告》新措施

可負擔的居所

大增公營房屋供應，調撥更多土地作公營房屋發展

接納房協建議，試行「長者業主樓換樓先導計劃」

撥地協助房協重建舊屋邨，並藉此增加房屋單位供應

重新考慮提供長者宿舍

群體生活
互相支持

條件:

- ✓ 可以照顧個人衛生及起居
- ✓ 體格及精神狀態適合過群體生活

自2003年起，社署已停止接受入住長者宿舍的新申請。長者宿舍由2005-06年度開始逐步取消並轉型為提供長期護理服務的院舍。



總結



- 居家安老為本
- 長遠策劃、儘快開始
- 土地、城市、房屋規劃要考慮人口老化
- 硬件建設帶動社區資本網絡及促進健康
- 需要跨界別合作：推動私營企業參與
- 因應不同需要的長者提供適切的住房和社區服務



謝謝!