



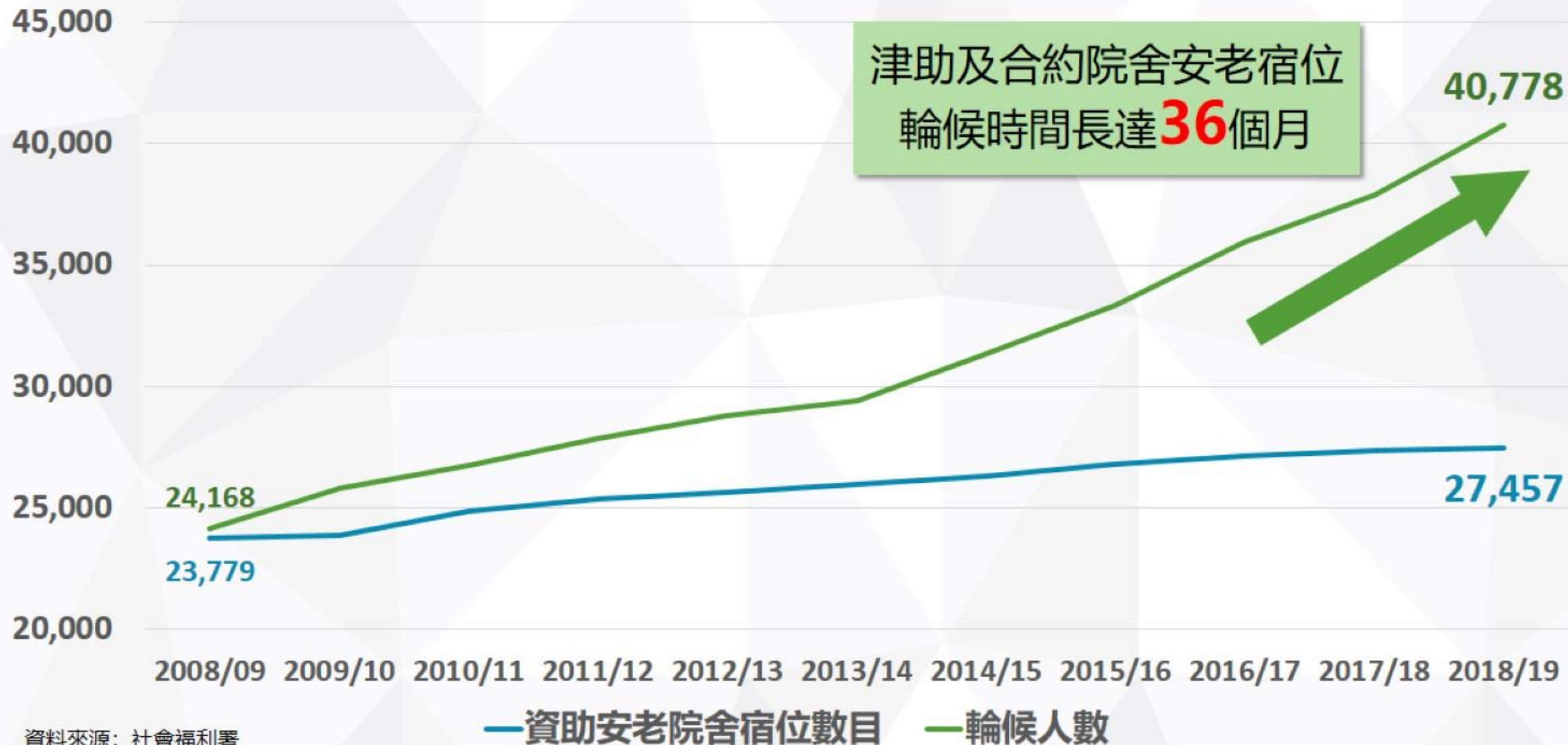
OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

如何透過房屋政策促進居家安老： 新加坡經驗

2019年6月17日



資助安老院舍宿位增長遠低於輪候人數增長



現時不少長者並未能居家安老



缺乏社區用地，生活質素欠佳

香港人口密度高，生活空間小，每人僅有7平方米社區用地 - 社區缺乏適合長者居家安老的設施



樓宇老化及人口老化

香港「雙老化」問題急速惡化，舊式樓宇與社區缺乏長者友善設施



擁有資產但缺乏收入

不少長者雖為業主，卻不能無憂居住，樓宇老化令維修費用負擔龐大 - 並沒有收入來源來改善生活



需要更多軟件及
硬件方面對於
居家安老的支援



為年長業主提供的軟件援助 - 原地養老優先計劃



擁有資產但缺乏收入

不少長者雖擁有物業，卻不能無憂居住 - 並沒有收入來源來改善生活



優先購買

長者可在**熟悉的環境**居家安老，合資格申請人會比其他人有較大中籤機會



優先計劃

長者業主能遷往現居市鎮 / 屋苑面積較小的單位繼續居住，從而**獲得一筆過的收入**

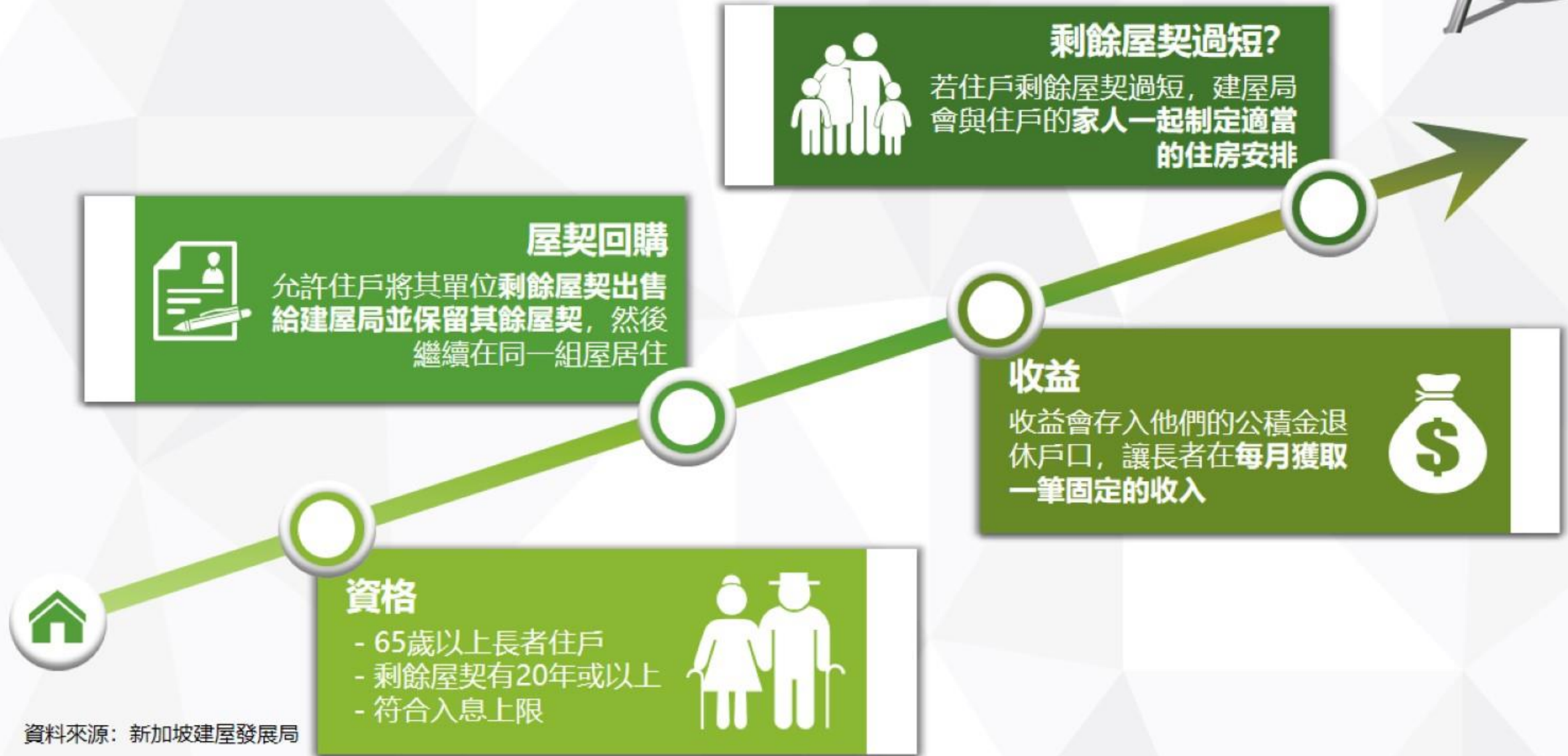


安居花紅

低收入長者住戶出售現有單位及購買較小的組屋時，**政府將向住戶進一步提供補貼**



為年長業主提供的軟件援助 - 屋契回購計劃





2018年施政報告



未補價資助出售房屋 - 出租計劃

房委會參考房協的「未補價資助出售房屋 - 出租計劃」的實施情況後，讓其資助出售單位業主亦可將未補價的單位分租部分給有需要家庭



長者業主樓換樓先導計劃

房協轄下的未補價資助出售房屋試行讓年滿60歲並合資格的業主，在未補價的第二市場出售其較大的單位後，可以在第二市場購入一個較小的未補價資助出售單位



公屋寬敞戶免租調遷優惠

容許所有家庭成員均年滿70歲的寬敞戶，調遷至較小的新或經翻新的單位後，終身全免租金

逆按揭計劃



安老按揭計劃

借款人可以利用在香港的住宅物業作為抵押品，向貸款機構提取安老按揭貸款

幫助有資產但缺乏收入的長者業主把物業轉化為穩定的收入來源，改善生活



香港與新加坡的分別



置業為主導的房屋政策

- 新加坡政府房屋政策鼓勵及促進市民置業
- 2018年新加坡的自置居所比率為91%，相比起香港只是49%



置業困難，公營房屋出租為主

- 在香港置業越來越難，普通市民無法負擔昂貴的首期，無從攀上房屋階梯
- 公營房屋體系內以出租為主，居住出租公屋家庭佔總公營房屋家庭住戶三分之二

現行政策的缺點



公屋寬敞戶免租調遷優惠：終身免租不大誘因

公營房屋體系內以出租為主，租金便宜，即使終身免租，市民並沒有「大換細」的意欲 / 誘因



逆按揭計劃：反應冷淡

在置業艱難的香港，不少長者想把物業資產遺留給子女幫助他們「上樓」，若長者倚賴逆按揭作為安老工具，其下一代就不能繼承物業



為年長業主提供的硬件援助 - 家居改進計劃



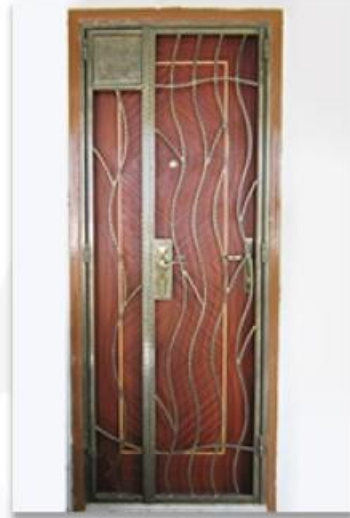
維修前

維修後

維修前



維修後



必要改進項目

- 可能危害公眾健康或安全、有必要的工程
- 能獲**政府全數資助**，項目如：
修復剝落的混凝土，換水管

非必要改進項目

- 能獲政府資助大約5-12%費用
- 項目包括：改善廁所設施，替換單位大門

樂齡易計劃 (EASE)

- 為了提高長者居家環境的安全性和舒適度，在家裏安裝樂齡設施
- 能獲政府資助大約**87-95%費用**
- 項目包括：安裝浴室防滑地磚、在單位的內外增設斜坡 / 扶手



為年長業主提供的硬件援助 - 鄰區更新計劃



- 主要為區域性的改進和社區改善工程
- 提升組屋區整體硬件，改善生活環境
- 項目包括：增設有蓋走道、興建上下車處、健身角落及遊樂園等設施、更新信箱設施
- 鄰區更新計劃的所有費用由政府承擔





Kampung Admiralty

- 新加坡首個把長者住屋與不同的商業、社區、醫療設施集結在一起的項目
- 項目11層高，包括100個長者住宅、提供門診服務的醫療中心、兒童看護中心，小販中心，各種社區空間和零售店等





OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

Kampung Admiralty



一樓：藥房



8

Sky Terrace

7

Active Ageing Hub
Child Care Centre

6

Active Ageing Hub
Child Care Centre
Function Hall
Roof Garden

4

Admiralty Medical Centre

3

Admiralty Medical Centre

2

Hawker Centre

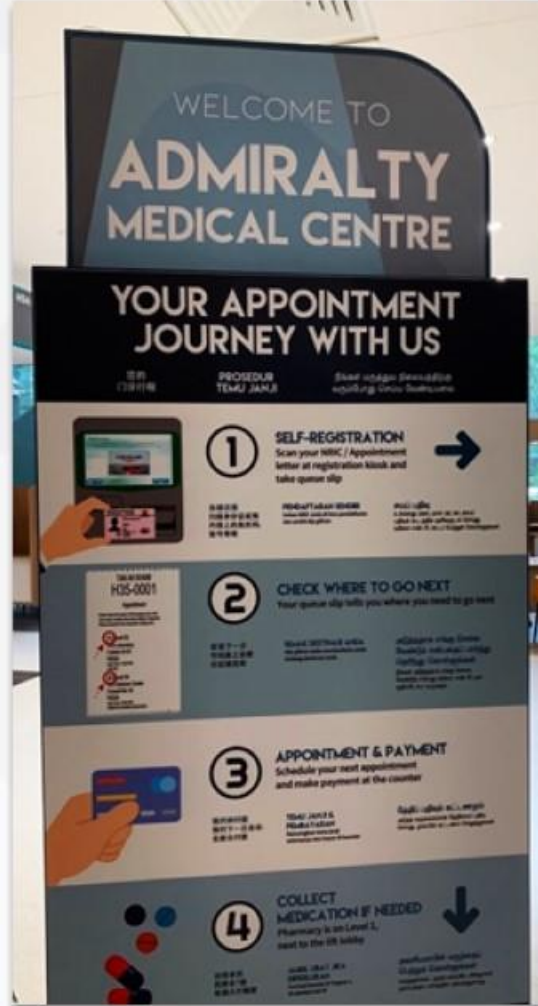
1

Plaza
Pharmacy
Shops



三至四樓：醫療中心

8	Sky Terrace
7	Active Ageing Hub Child Care Centre
6	Active Ageing Hub Child Care Centre Function Hall Roof Garden
4	Admiralty Medical Centre
3	Admiralty Medical Centre
2	Hawker Centre
1	Plaza Pharmacy Shops



WELCOME TO ADMIRALTY MEDICAL CENTRE

YOUR APPOINTMENT JOURNEY WITH US

- 1 SELF-REGISTRATION**
Scan your HKIC / Appointment letter at registration kiosk and take queue slip
- 2 CHECK WHERE TO GO NEXT**
Your queue slip tells you where you need to go next
- 3 APPOINTMENT & PAYMENT**
Schedule your next appointment and make payment at the counter
- 4 COLLECT MEDICATION IF NEEDED**
Pharmacy is on Level 1, next to the US lobby





Kampung Admiralty



六至八樓：長者中心 (Active Aging Hub), 託兒所

8	Sky Terrace
7	Active Ageing Hub Child Care Centre
6	Active Ageing Hub Child Care Centre Function Hall Roof Garden

4	Admiralty Medical Centre
3	Admiralty Medical Centre
2	Hawker Centre
1	Plaza Pharmacy Shops





OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

Kampung Admiralty



六至八樓：康樂設施，天台花園

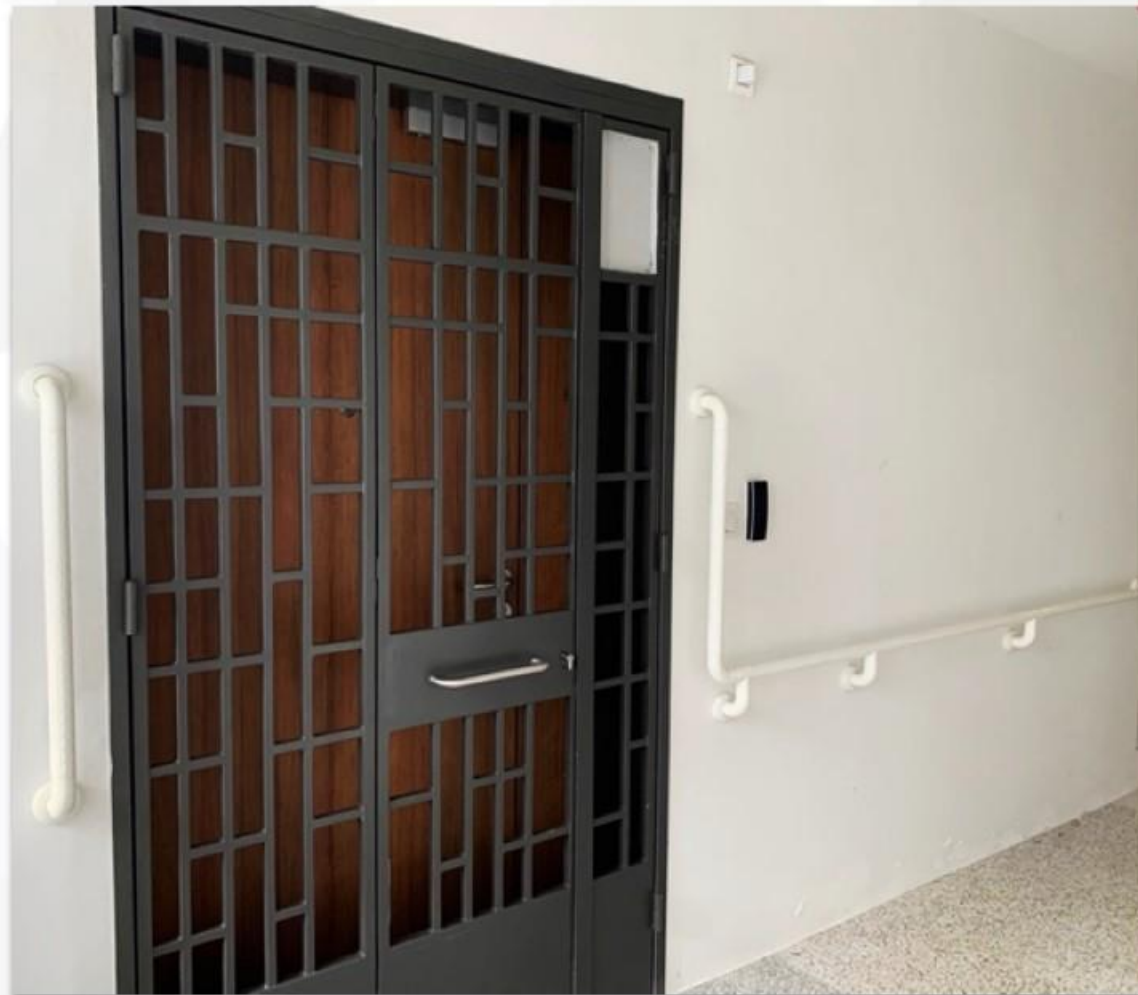
- 8 Sky Terrace™
- 7 Active Ageing Hub
Child Care Centre
- 6 Active Ageing Hub
Child Care Centre
Function Hall
Roof Garden

- 4 Admiralty Medical Centre
- 3 Admiralty Medical Centre
- 2 Hawker Centre
- 1 Plaza
Pharmacy
Shops





大堂/門口的長者友善設計





通用設計元素能盡可能地滿足廣泛人士的不同需求，以創造出一個方便用家使用的生活環境

只需小許資源，便能提升「居家安老」居住環境質素，降低院舍需求及減少長者入院風險，降低社會成本

部分通用設計原則



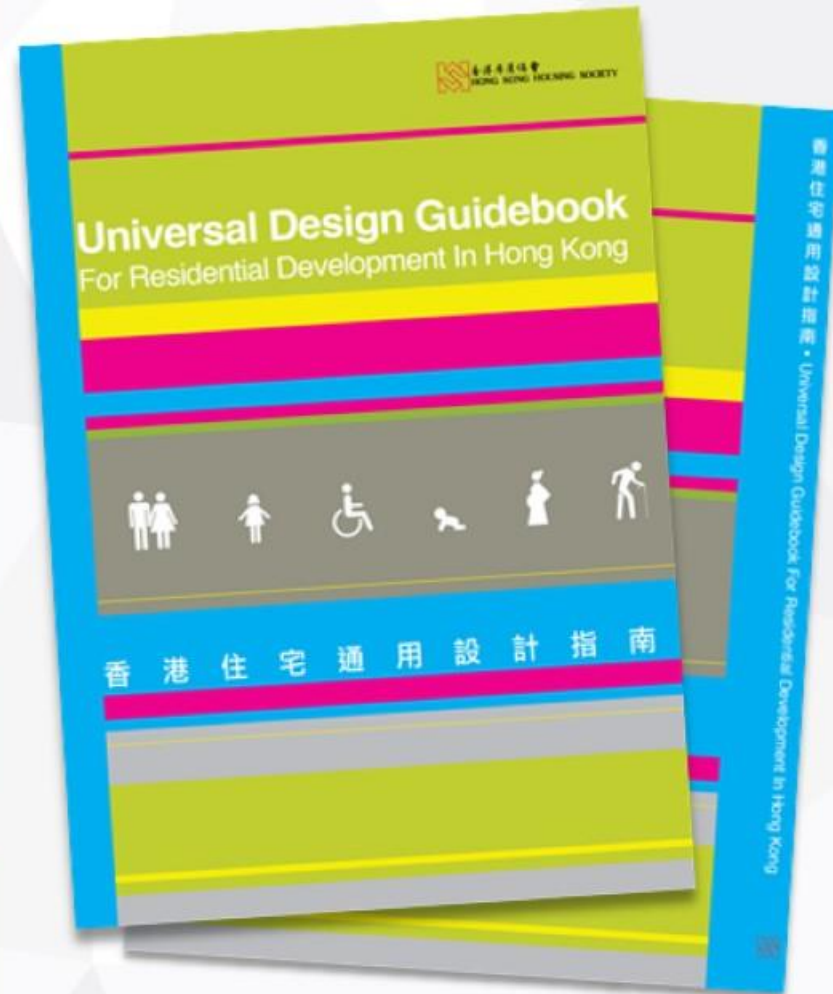
等效使用：設計不僅讓有特殊需要的人士，而且讓每一個人都可受益



方便靈活：設計途徑必須先瞭解和體諒使用者在一生中不同階段的各種需要和能力的改變



簡單易用：設計不會因使用者的經驗、知識、語文能力或精神集中能力而有異



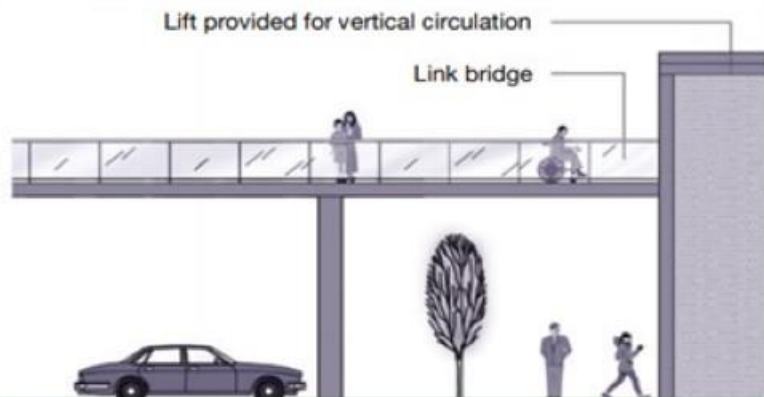


通用設計元素例子



Accessible lifts for vertical circulation

上落樓層的方便易達升降機



社區設施

設置無障礙通道，例如：

- 設置無障礙升降機
- 巴士站設於靠近住宅區的入口
- 沿途提供座位
- 設置雨棚或綠蔭供長者及殘障人士歇息

資料來源：香港住宅通用設計指南



無障礙設計

應為長者注重提高建築環境的暢達性，如：

- 採用橫向條狀把手，方便手部關節有毛病或不靈活的人士使用
- 門檻不可過高，並應切成斜面，防止絆倒跌傷
- 升降機廂兩邊及後方應設置扶手



裝飾設計

- 採用膠地板和漆地膠地板，富彈性的表面可輕微減輕跌傷的程度
- 在門旁邊加上垂直扶手，方便長者和體弱的人士使用
- 對設計創新的房屋，指示牌必不可少，在結構複雜的樓宇，使用方向指示牌



中高端長者房屋



雋悅

- 首個非資助形式長者屋，以有經濟能力的中產退休人士為對象



「長者安居樂」

- 為中產長者提供住屋、康樂及醫療護理服務
- 配合長者友善的設計與設施

支援措施



「樂得耆所」計劃

- 配合家居環境、健康護理及社區支援，避免過早入住院舍
- 為長者居民提供服務及關懷網絡，提升家居安全，促進健康及長期病患管理



公屋單位改裝工程

- 無障礙通道改善、升降機現代化計劃
- 改善工程包括擴闊門口、設置斜道、鋪設防滑地磚、浴缸改為淋浴間、加設扶手等

創新房屋政策如何促進居家安老 – 總結



軟件與硬件同樣重要

香港需要加強在軟件及硬件方面的支援，改善長者生活質素，建立「居家安老」住屋環境



置業為本的房屋政策

擁有自置居所不僅能解決住屋的基本需要，還能幫助滿足退休的需求 - 政府必須優化公營房屋政策，支持協助市民置業



長者友善和通用設計促進居家安老

長者友善設施與通用設計為市民，特別是長者提供隨年齡改變適切的居住環境，提高居住質素，促進長幼共融





政策·正察 OHKF Public Policy Institute



Facebook



YouTube



LinkedIn