



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會



長者安居樂
SENIOR CITIZEN RESIDENCES
香港房屋協會 HONG KONG HOUSING SOCIETY

「長者安居樂」住屋計劃

申請簡介

2025年2月修訂

1	計劃簡介	1
2	申請資格	2 - 7
	2.1-2.3 申請人的組合	
	2.4 入住年齡限制	
	2.5 居港年期及入境權限制	
	2.6-2.15 申請人的經濟能力	
	2.16-2.19 資助房屋的業主/貸款人/戶主/認可人士的限制	
3	租住單位	8 - 10
	3.1 租住形式及租金	
	3.2-3.7 租住權費及相關費用	
	3.8 編配單位程序	
4	租約限制	11 - 12
	4.1-4.2 租戶及權益	
	4.3 親友留宿	
	4.4 終止租約	
	4.5 放棄租約重新申請資助房屋	
5	管理及服務安排	13 - 14
	5.1 營運機構	
	5.2-5.3 租戶保障及優先使用權	
	5.4 定額月費	
	5.5 終止服務協議	
	5.6-5.7 綜合服務月費、管理費、基本服務費及其他費用	

6	申請程序	15 - 16
6.1	索取或下載申請表	
6.2-6.4	遞交申請表	
6.5	甄選程序	
6.6-6.7	抽籤結果	
7	租住「長者安居樂」住屋計劃項目 8 步曲.....	17
8	聯絡我們	18

1. 計劃簡介

香港房屋協會(房協)成立於 1948 年，是一個非牟利機構，目的是為香港市民提供房屋及相關服務。房協鑑於香港長者人口日益增加，長者的住屋、社區康樂設施及醫療護理服務的需求也日益殷切，因而策劃「長者安居樂」住屋計劃(本計劃)。

本計劃的嶄新概念是提供一站式服務，包括房屋、社區康樂及醫療護理予長者。本計劃之服務對象為有足夠經濟能力獨立生活而年屆 60 歲或以上的長者。成功的申請人在支付「租住權費」後，只要往後每個月繳付綜合服務月費^{*}/管理費[#]及基本服務[#]等費用便能獲得長期住屋保證。租戶亦可按健康狀況及個別需要，自費享用營運機構提供的相關服務。

房協希望能透過這本小冊子，以深入淺出的問答方式，提供有關本計劃的基本資料給各申請人。

祝願長者在本計劃下「安心、安享、安居樂」。

^{*}只適用於豐頤居

[#]只適用於樂頤居及彩頤居

2. 申請資格

2.1 「長者安居樂」住屋計劃接受什麼人士申請？

只接受有自理能力的單身人士或最少一人具自理能力的二人家庭/組合申請。

2.2 什麼是「單身人士」？

本計劃下的「單身人士」包括未婚人士、離婚人士（必須提供證明文件例如最終離婚證明文件/絕對判令證明書(離婚案)）、喪偶人士或配偶不擁有香港入境權的已婚人士。任何擁有入境權但須遵守逗留條件（與逗留期限有關的條件除外）的人士，均不作擁有香港入境權論。未獲香港入境權人士不能包括在申請表內。

2.3 什麼是「二人家庭/組合」？

「二人家庭/組合」內之申請人與聯名申請人之關係不限，申請人及聯名申請人須擁有香港入境權，其在香港的居留不受附帶逗留條件所限制（與逗留期限有關的條件除外）。未獲香港入境權人士不能包括在申請表內。

申請人及聯名申請人需提供證明文件如配偶死亡證、離婚證明文件、配偶長居院舍或因疾病而需長期住院等輔佐證明，否則申請人只能與配偶聯名申請。

2.4 入住年齡有何限制？

申請人及聯名申請人在遞交申請表當日必須年滿60歲或以上，是以身份證上所示資料或香港入境事務處的紀錄為準。

2.5 是否有居港年期及入境權限制？

申請人及聯名申請人於遞交申請表當日必須已在香港居住滿7年或以上及持有有效香港身份證，任何擁有入境權但須遵守逗

留條件（與逗留期限有關的條件除外）的人士，均不作擁有香港入境權論。

聯名申請人若為申請人之配偶，只須於遞交申請表當日為 60 歲或以上及持有香港身份證。

2.6 為什麼要考慮申請人的經濟能力？

由於本計劃本著「用者自付」原則運作，故須考慮申請人是否有足夠經濟能力獨立生活及應付日後身體衰弱時護理所需要的費用。

2.7 怎樣才算有足夠的經濟能力，能符合申請資格？

有足夠的經濟能力的申請人包括個人經濟能力達至有關限額（見 2.9 項），或經濟能力未達至有關限額，但有符合資格的擔保人提出「保證書」願意負擔申請人日後居於本計劃單位內的有關開支（見 2.13 項至 2.15 項），便可符合申請資格。

2.8 個人經濟能力有關限額是怎樣釐定的？

個人經濟能力限額是根據租戶支付本身生活開支的能力，維持合理生活水平的需要、長者平均壽命以及護理醫療服務方面的特別需要而釐定。

2.9 個人經濟能力的指標？

年齡	單身人士 個人經濟能力 (港幣)	二人家庭/組合 總經濟能力 (港幣)
60 歲至 69 歲	538-978 萬元	781-1450 萬元
70 歲或以上	415-760 萬元	577-1140 萬元

2.10 經濟能力包括什麼？

經濟能力包括申請人的收入及資產兩部份。

收入包括但不限於長俸，從現職得到的薪金，由房地產、車輛及經營生意所得的總收入。

資產則包括但不限於在中國內地、香港或海外的房地產物業、土地、公司股票、車輛、可轉讓車輛牌照、銀行存款、單位信託基金、保險計劃、年金計劃、自營生意資產及其他方式擁有的資產。

2.11 如擁有物業，是否需要將物業出售？

不需要。在中國內地、香港或海外之物業或土地的價值和由物業及土地得到的收入會計算在經濟能力內。

2.12 需要將資產交給房協嗎？

不需要。資產只是用作審批申請。

2.13 如申請人及/或聯名申請人的個人經濟能力未達至有關限額，可否申請？

可以。若申請人及/或聯名申請人之個人經濟能力未能達到上述(見 2.9 項)之個人經濟能力最低限額，可由合資格的擔保人簽署「保證書」或其他由房協指定的類似文件承諾負責申請人及/或聯名申請人日後居於本計劃單位內的有關開支。

2.14 什麼人才可作為「單身人士」的擔保人？

60 歲至 69 歲的長者，其個人經濟能力低於港幣 538 萬元或 70 歲或以上的長者，其個人經濟能力低於港幣 415 萬元均須有擔保人。擔保人數目不限，但其中一位的每月總收入或其中兩位的每月收入總和不得少於港幣 7 萬 5 千 5 百元，並須提供入息證明。

2.15 二人家庭/組合的擔保人，需要什麼條件？

申請人及聯名申請人為 60 歲至 69 歲

總經濟能力介乎港幣 781 萬至 1450 萬元

若其中一位之個人經濟能力少於港幣 390 萬 5 千元，可由申請表內另一位申請人或第三者作擔保人。第三者擔保人之數目不限，但其中一位的每月總收入或其中兩位的每月收入總和不得少於港幣 7 萬 5 千 5 百元。

總經濟能力低於港幣 781 萬元

若其中一位之個人經濟能力少於港幣 390 萬 5 千元，必須有擔保人。若申請人及聯名申請人個人經濟能力均少於港幣 390 萬 5 千元，每人均必須有擔保人。如各自有擔保人，擔保人之數目不限，但其中一位的每月總收入或其中兩位的每月收入總和不得少於港幣 7 萬 5 千 5 百元。若二人有相同擔保人，擔保人之數目不限，但其中一位的每月總收入或其中兩位的每月收入總和不得少於港幣 8 萬 5 千 5 百元。

申請人及聯名申請為 70 歲或以上/一位 60 歲至 69 歲及一位 70 歲以上

總經濟能力介乎港幣 577 萬至 1140 萬元

若其中一位之個人經濟能力少於港幣 288 萬 5 千元，必須由申請表內另一位申請人或第三者作擔保人。第三者擔保人之數目不限，但其中一位的每月總收入或其中兩位的每月收入總和不得少於港幣 7 萬 5 千 5 百元。

總經濟能力低於港幣 577 萬元

其中一位之個人經濟能力少於港幣 288 萬 5 千元，必須有擔保人。擔保人之數目不限，但其中一位的每月總收入或其中兩位的每月收入總和不得少於港幣 7 萬 5 千 5 百元。若申請人及聯名申請人個人經濟能力均少於港幣 288 萬 5 千元，每人均必須有擔保人。如各自有擔保人，擔保人數目不限，但其中一位的每月總收入或其中兩位的每月收入總和不得少於港幣 7 萬 5 千 5 百元。

若二人有相同擔保人，擔保人之數目不限，但其中一位的每月總收入或其中兩位的每月收入總和不得少於港幣 8 萬 5 千 5 百元。

本項所述的擔保人必須提供入息證明。

2.16 現正享用政府、香港房屋委員會(房委會)、房協或市區重建局(市建局)提供的資助房屋的戶主或認可人士能否申請本計劃?

可以。凡屬房委會、房協或市建局轄下各屋邨的戶主/持有人/使用人及其配偶於本計劃下單位租約生效日期起計，必須向有關屋邨辦事處遞交遷出通知書，並須在 60 天內(房委會)或兩個曆月內(房協或市建局)，交回現居單位及終止有關租約/暫准租用證/暫准居住證/資助房屋福利之手續。

如租戶擁有房委會、房協或市建局轄下各屋邨/中轉房屋/暫准租用證/暫准居住證或其他或在各資助房屋的戶籍紀錄，必須於本計劃下單位租約生效日期起計，60 天內(房委會)或兩個曆月內(房協或市建局)，遷離原屬單位，並向所屬屋邨/屋苑辦事處辦理刪除戶籍或紀錄手續。

曾經由房委會之家有長者優先計劃配得或購置單位者，或受制於房屋條例而未能取消其現有資助房屋福利單位之戶籍者，均不合資格申請。

申請人及/或聯名申請人(包括在獲得補償時仍未成為獲補償人配偶的人士)因清拆九龍城寨而獲得政府發給根據居屋價格訂定的補償並選擇自行安排居所，均不合資格申請。

此外，申請人及/或聯名申請人因遷拆/重建計劃影響而選擇領取房委會/房協/市建局/地政總署/其他機構發放的現金特惠津貼/特惠金/現金津貼以代替安置，在領取此等津貼日期起計的兩年/相關指定日期內，均不合資格申請。

2.17 房委會的家有長者優先計劃是指什麼?

家有長者優先計劃包括但不限於「天倫樂優先配屋計劃」、
「家有長者優先選樓計劃」等資助房屋計劃。

2.18 正享用資助房屋的業主/貸款人的申請如獲接納，應該如何處置正享用的房屋福利？

在本計劃下的單位租約生效日期起計 6 個月內，各資助房屋的業主/貸款人可按房委會、房協或市建局的現行政策，處理有關房屋福利，包括：

- 出售資助房屋；
- 為資助房屋補地價；
- 清還有關不同資助計劃下的貸款。

出售單位的價值(扣除未償還的按揭貸款)及已補地價而未出售的資助房屋單位的價值，亦會計算在申請人的資產內。

2.19 資助房屋的前業主或貸款人可否申請？

可以。曾經由房委會之家有長者優先計劃購置單位的前業主除外。

3. 租住單位

3.1 單位以什麼形式租賃？須要繳付月租嗎？

「長者安居樂」住屋單位是以「長期租住」模式租予租戶。租戶簽租約時需繳付一筆租住權費，以後無須繳付租金，只須繳付所需之有關費用（詳情請參閱 5.4 項及 5.7 項）。

3.2 租住權費是怎樣計算的？

租住權費是按申請長者的年齡分 4 組遞減，基本原則是長者入住時年齡愈大，則租住權費會較低。至於個別單位的租住權費，則視乎屋苑地點、單位的大小及座向等而釐定。二人家庭/組合的租住權費，以其中較年輕者計算。

3.3 租住權費會否退還？如有，退還的數目是怎樣計算？有利息嗎？

在終止租約時，租戶可獲退回相當於租住權費百分之十至百分之七十的餘款及獲退回款項的利息。實際退款按入住年期遞減，即所住年期愈長，獲退回的租住權費則愈少。

餘款是以退租日期作準，而利息是以香港發鈔銀行每季季末（即 3、6、9、12 月）儲蓄利率計算。

此外，房協有權根據租約從房協應退回給租戶的款項中，扣除租戶尚欠房協及營運機構的有關款項。

3.4 可以舉例說明會退還租住權費的數目嗎？

居住年期*	可退還租住權費百分比 (約數)
1 周年	70%
5 周年	53%
10 周年	31%
14 周年或以上	10%

* 不足 1 年當 1 年計，已逾周年當第 2 年計。

例：起租日期 2019 年 12 月 1 日

<u>終止租約日期</u>	<u>已居住年期</u>
2020 年 11 月 30 日	1
2020 年 12 月 31 日	2

3.5 可否分期繳付租住權費？

不可以。申請人必須一次過繳付租住權費。

3.6 除租住權費外，還要繳交什麼費用和何時繳交這些費用？

申請人在接受單位編配後，將會被安排於屋苑辦事處辦理宣誓手續、簽署租約及服務協議，繳付有關費用包括租住權費、大廈償債基金初期付款(即屋苑維修基金)、土地註冊費、印花稅、律師樓辦理有關租約及其土地註冊等手續所收取的法律費用及開支、綜合服務月費*、基本服務費[#]上期及按金、管理費[#]預付款(即管理費上期)及按金、差餉等。

*只適用於豐頤居

[#]只適用於樂頤居及彩頤居

3.7 可以用什麼方式繳付費用？

租住權費及其他有關費用須以銀行本票在簽訂租約當日支付。

3.8 編配單位程序如何？

所接獲的申請將根據網上遞交日期或郵戳日期以電腦抽籤方式編配優先次序編號，申請人會獲書面通知其獲配的優先次序編號。當申請人到達資格審核階段，房協將根據優先次序編號接見申請人審核申請，在確定申請人的資格後，其申請將放在候補名單上，在現有項目屋苑有空置單位出租時，房協會按合資格申請人的優先次序編號、家庭人數及其屋苑選擇意向編配單位。如本計劃有全新項目推出時，有關的申請方法及編配安排將會在推出時公布。

4. 租約限制

4.1 二人家庭/組合中，誰是租戶？

申請人與聯名申請人是以共同管業方式聯名租住單位。

聯名申請人如在 50 至 59 歲之間，聯名申請人必須為申請人之配偶並持有香港身份證，而聯名申請人只可獲批以「特准佔用人」身份暫住在租住單位內，並須於居住期間繳付綜合服務月費^{*}/基本服務費[‡]。

^{*}只適用於豐頤居

[‡]只適用於樂頤居及彩頤居

4.2 聯名租戶其中一人終止在單位居住後，另一租戶需要遷出嗎？

如租戶終止租約或辭世，該單位之租用權已無效，任何有關該單位之權利絕不會由租戶之遺產承辦人或其他親友所繼承。惟共同管業之租戶其中一人逝世後，另一租戶可繼續租用該單位。

當租戶租住權益有改變時，租戶須簽署新租約。其他由房協指定的文件及「保證書」（如有）亦須重新簽署。

4.3 租戶的親友及/或家庭傭工可否在單位內留宿？

租戶必須居住於本計劃下所租住的單位內，而且不可以出租或分租單位。如有親友留宿或須安排家庭傭工同住，必須事先獲得營運機構/房協批准，他們亦須遵守租約條款及租戶守則。

4.4 可以提早終止租約嗎？

可以。租戶或房協必須以不少於三個曆月書面通知對方終止租約及服務協議。

4.5 遷離本計劃下的單位後，還可以再申請資助房屋嗎？

任何租戶在放棄有關租住權後，若能符合當時有關的房屋政策及申請資格，可申請政府、房委會、房協或市建局的資助房屋福利。

5. 管理及服務安排

5.1 屋苑日後由哪間機構營運？

屋苑的物業管理由房協或房協指定的營運機構(營運機構)負責，至於醫療/個人護理等其他服務會以「用者自付」及合理收費原則，由房協或營運機構向租戶提供。

5.2 如何防止租戶濫用計劃？

為避免租戶濫用計劃，租戶須與房協簽訂租約。租約訂明轉讓限制條款、新增租戶、支付服務費及一般租務條款。

5.3 屋苑的護理安排又如何？如何保障租戶有優先使用權？

租戶在簽署租約時須與房協或營運機構簽訂服務協議。房協或營運機構會提供基本服務(包括在月費內)及租戶自費選用的個人服務。此外，租戶可優先享用本計劃提供的護理安老院舍服務。為確保可優先遷入所需的護理安老院舍，房協或營運機構會密切關注租戶的情況和需要，同時為護理安老院提供靈活的管理/分配制度，務求善用設施，而毋損租戶使用的權利。

5.4 租戶每月須要繳付定額費用嗎？

租戶每月必須繳付一筆款項作為綜合服務月費^{*}/管理費[#]及基本服務費[#]。至於房協或營運機構提供的相關餐飲/醫療/個人護理服務，租戶可因應個人需要及喜好，自費享用。

5.5 可以提早終止服務協議嗎？

可以。在提早終止租約時須同時終止服務協議(見第 4.4 項)。

5.6 如何釐訂綜合服務月費^{*}/管理費[#]及基本服務費[#]？

房協將因應經濟環境及營運需要而調整綜合服務月費^{*}/管理費[#]及基本服務費[#]，並對屋苑的賬目盈虧負責。

5.7 除每月的綜合服務月費^{*}/管理費[#]及基本服務費[#]外，還有其他費用嗎？

有。租戶須繳付居住單位之差餉，此外，在「用者自付」的原則下，租戶需自行負責單位內之維修保養及有關費用，詳情請參閱租約內之有關條款。

**只適用於豐頤居*

#只適用於樂頤居及彩頤居

6. 申請程序

6.1 如何索取或下載申請表？

i. 到房協申請組索取：

地址：香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑地下

(辦公時間：星期一至五上午 8 時 30 分至下午 12 時 30 分及下午 1 時 30 分至下午 5 時 30 分，星期六、日及公眾假期休息)；
或

ii. 經本計劃網站下載：<https://sen.hkhs.com>。

6.2 如何遞交申請？

申請人可選擇以下列其中一種方式遞交申請：

i. 網上遞交

於本計劃網站：<https://sen.hkhs.com> 填寫網上表格並遞交申請表。
詳情請瀏覽前述網站。「智方便」用戶可透過「智方便」的「填表通」功能自動填寫個人申請資料，方便快捷；或

ii. 郵寄遞交

將已填妥的申請表寄回香港郵政總局信箱 13621 號香港房屋協會，信封面請註明申請香港房屋協會「長者安居樂」住屋計劃。每個信封只可附一份申請表。若因郵資不足而被郵局退回的申請表，將不獲處理。

申請人只可選擇上述其中一種方式遞交申請，不依照上述指定方式遞交或重複遞交的申請恕不受理。如在網上已成功遞交申請，申請人及聯名申請人毋須提交紙本申請表，反之亦然。

6.3 申請人可否遞交多份申請表？

不可以。申請人及聯名申請人(如有)只可遞交一份申請表，每位人士不得同時被列入超過一份申請表內。如有重複，所有相關申請將被取消。

6.4 申請費用多少？

費用全免。

6.5 可否簡述甄選程序？

房協會將接獲的申請表根據網上遞交日期或郵戳日期以電腦抽籤方式編配優先次序編號，房協將依照優先次序編號約見申請人審核申請。若在現有項目屋苑有空置單位出租時，合資格的申請人會被通知所編配單位，及獲邀請出席辦理宣誓及簽訂租約及服務協議手續。

6.6 怎樣知道抽籤結果？

申請人將獲房協個別書面通知其獲編配的優先次序編號，申請人亦可透過房協熱線電話查詢。

6.7 如何知道申請結果？

已獲接見的申請人將獲房協個別書面通知申請結果。

7. 租住「長者安居樂」住屋計劃項目 8 步曲

1. 網上填表遞交或郵寄已填妥的紙本申請表
2. 接獲通知優先次序編號
3. 出席約見並提供所需的證明文件
4. 接獲通知申請已被接納
5. 接受單位編配及辦理宣誓手續
6. 簽訂租約及服務協議
7. 繳付費用及領取單位鎖匙
8. 入伙安居

8. 聯絡我們

地址：香港大坑浣紗街 23 號龍濤苑地下
香港房屋協會申請組
「長者安居樂」住屋計劃

熱線：2839 7111 / 2894 3222

傳真：2504 0867

注意事項

1. 本申請簡介內所列資料僅供參考之用，所有細節以房協、營運機構及租戶之間簽訂的有關法律文件規定為準。
2. 房協保留一切權利在不作另行通知的情況下，不時對「長者安居樂」住屋計劃的任何細節或安排作出修改。
3. 本申請簡介內容，僅供參考之用，並不對房協構成任何法律責任，亦不構成房協的任何保證或陳述。房協、營運機構及租戶之間的權責，將受上述各方簽署的法律文件所規範。



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會