

三 適合中產人士的長者房屋



房協 —— 「長者安居樂」住屋計劃



現時長者有哪些居所可供選擇？

（例如：自置物業、租住公營或私人房屋、安老院。）

產生原因：

在經濟環境許可的情況下，有些長者希望有自主的生活模式之餘，又得到全方位的服務支援，滿足其在住屋、保健、康樂等方面的特別需要。

目的：

為中產長者提供一站式全面照顧。

對象：

具有足夠經濟能力及能獨立生活的長者。

（只接受單身人士或兩人家庭／組合申請）

計劃形式：

- 單位以「終身租住」形式推出。長者一次過繳付一筆租住權費後，即可終身居住於單位，直至身故或自願終止租約為止，毋須擔心日後加租；
- 如需終止租約，租戶可按租住年期退回部份租住權費；
- 入住期間，租戶只須支付管理費及基本服務費；
- 租戶可以「用者自付」方式，享用營運機構提供的其他個人服務。



房協六十周年
電台推廣節目：
「六十年·月·日誌」
（第十集——
「長者安居樂」
住屋計劃）
【約2分鐘】

補充資料

於本教材套第三冊，將會更詳細講述長者房屋問題。



於2003年落成的將軍澳樂頤居



於2004年落成的佐敦谷彩頤居

申請資格：

- * 申請人及聯名申請人必須年滿 60 歲；
（申請人的同住配偶須年滿 50 歲）
- * 申請人及聯名申請人已在香港居住滿 7 年，並擁有香港居留權；
- * 申請人合符指定的經濟能力範圍：

申請人年齡	單身人士之經濟能力規定	二人家庭／組合之總經濟能力規定
60 - 69 歲	180 萬元 - 400 萬元	280 萬元 - 600 萬元
70 歲以上	120 萬元 - 400 萬元	180 萬元 - 600 萬元

- 「個人經濟能力」包括申請人及聯名申請人的所有收入及資產兩部份。
收入指現職的基本薪金、津貼、退休金等。資產包括申請人及聯名申請人所擁有的住宅物業、土地、車輛、投資、銀行存款等。
- 申請人申報的資產只作審批之用，毋需任何抵押。
- 申請人之個人經濟能力若少於上述之限額，則須由擔保人（例如子女）簽署保證。
- 此資料會定期檢討或更新。

每月租金：

不設每月租金，住客只須每月支付基本服務費和管理費，便可享用專業服務，例如每月身體檢查、每月 1 小時簡單家居維修等。

屋苑數目：

樂頤居及彩頤居兩個屋苑，合共 576 個單位。

 6
無綫電視製作：
「新聞透視——逆按揭」
（節錄）
【約 3 分鐘】

多媒體資料／參觀活動／參考網址



多媒體資料

- 1 亞洲電視製作「解密百年香港——廉租屋邨」【約10分鐘】
講述香港興建廉租屋邨的因由
<http://www.youtube.com/watch?v=w3eNGyiG0Rw>
- 2 香港房屋委員會製作的錄像影片——「香港公共房屋發展」
【共4節，每節由1分鐘至17分鐘不等】
介紹房委會過去數十年的發展
<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/photos-and-videos/videos/public-housing-development-in-hong-kong/index.html>
- 3 香港房屋委員會製作的錄像影片——「舊屋邨與歷史建築」
【共8節，每節約3分鐘】
介紹早期公屋模擬單位，及蘇屋邨、石硤尾邨、北角邨和美利樓的歷史
<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/photos-and-videos/videos/historic-estates-and-buildings/index.html>
- 4 香港電台製作電視節目「鏗鏘集——樓價比天高」【共2節，每節約11分鐘】
分析香港樓價高企的原因
<http://www.youtube.com/watch?v=1Fd26OlmokA> （第一節）
<http://www.youtube.com/watch?v=Ubb6YSi8NVU> （第二節）
- 5 房協六十周年電台推廣節目——「六十年·月·日誌」【共10集，每集约1分鐘】
以迷你廣播劇的形式，重點介紹房協在不同範疇的工作
http://www.hkhs.com/chi/download/60th_radio.asp
- 6 無線電視製作——「新聞透視——逆按揭（節錄）」【約3分鐘】
介紹房協正在發展的長者房屋計劃，並訪問居住在「長者安居樂」住屋計劃的長者，講述單位的設施對長者日常生活有甚麼幫助
<http://www.youtube.com/watch?v=Hx1EImCB7so>



參觀活動

1. 香港房屋委員會展覽中心——展示本港公營房屋的發展
<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/community-engagement/exhibition-centre/index.html>



參考網址

(可利用教學光碟內的相關 PowerPoint 檔案，直接瀏覽各個網址)

香港房屋機構：

1. 香港房屋委員會及房屋署 —— 負責制定和推行香港的公共房屋計劃
<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/index2.html>
2. 運輸及房屋局 —— 制定香港的運輸和房屋政策
http://www.thb.gov.hk/tc/aboutus/welcome_message/index.htm
3. 發展局 —— 負責規劃、土地用途、市區更新、公共工程和文物保護等工作
<http://www.devb.gov.hk/tc/home/index.html>
4. 立法會房屋事務委員會 —— 監察及研究與私人及公共房屋有關的政府政策及公眾關注的事項，並就上述政策事宜交換及發表意見
<http://www.legco.gov.hk/general/chinese/panels/yr08-12/hg.htm>
5. 香港房屋協會 —— 非牟利房屋機構，為香港市民提供多元化的房屋服務
<http://www.hkhs.com>
6. 市區重建局 —— 負責進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新的法定機構
<http://www.ura.org.hk>

政府提供的房屋類型及計劃：

7. 房委會 —— 出租公屋
<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/public-housing/index.html>

房協提供的房屋類型及計劃：

8. 房協 —— 出租屋邨
<http://www.hkhs.com/chi/business/renhousing.asp>
9. 房協 —— 「住宅發售計劃」
<http://www.hkhs.com/chi/business/flat.asp>
10. 房協 —— 「首次置業貸款計劃」
http://www.hkhs.com/chi/business/home_starter.asp
11. 房協 —— 「夾心階層」住屋計劃
<http://www.hkhs.com/chi/business/sandwich.asp>
12. 房協 —— 「置安心」資助房屋計劃
http://www.hkhs.com/chi/wnew/pdf/pr_20101013.pdf
13. 房協 —— 「長者安居樂」住屋計劃
http://www.hkhs.com/sen_20040903/chi/cheerful_court/news/news_tko.htm

其他房屋類型：

14. 香港便覽 —— 房屋 —— 寮屋及中轉房屋
<http://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/housing.pdf>

香港房屋概況：

15. 香港便覽 —— 房屋
<http://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/housing.pdf>
16. 政府統計處 —— 香港統計資料 —— 房屋及物業
http://www.censtatd.gov.hk/hong_kong_statistics/statistics_by_subject/index_tc.jsp?subjectID=9&charsetID=2&displayMode=T
17. 香港房屋網頁 —— 有關房屋研究和檔案的網上資料庫
http://www.cityu.edu.hk/hkhousing/chi_index.htm



香港房屋協會簡介



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會

香港房屋協會（房協）於 1948 年成立，並於 1951 年正式註冊成為法定機構。房協並非政府部門，而是一個獨立的非牟利房屋機構，成立至今超過 60 年，一直由來自社會各界專業人士擔任委員管治，秉承為市民提供房屋及相關服務的使命。

長久以來，房協一直擔當着「房屋實驗室」的角色，因應社會不同階段的發展和市民的需要，研究和試驗不同類型的房屋計劃，並配合政府的房屋政策，不斷協助市民改善居住環境和提升生活質素。

多年來，房協發展過不同的房屋計劃，致力滿足不同階層的住屋需要，計有出租屋邨、郊區公共房屋、市區改善計劃、住宅發售計劃、「夾心階層」住屋計劃及「長者安居樂」住屋計劃等，單位數目約共 67,000 個。此外，房協更受政府委託推行「夾心階層」住屋貸款計劃和首次置業貸款計劃，為自置居所的市民提供貸款。

另外，由於本港很多樓宇建於三、四十年代，無論樓宇本身，又或所在的社區環境，均已急速殘舊老化。為協助市民改善居住環境，房協不但參與市區重建和活化項目，又推行多項舊樓維修及貸款計劃，提供專業意見和金錢資助，協助有需要的舊樓業主維修住宅樓宇。

人口老化是香港面臨的重要問題，為長者提供合適的居所，讓他們可以安享晚年，是房屋需要的新挑戰，也是房協的工作重點之一。現時，房協正積極發展多個長者房屋項目，期望為長者締造理想的退休生活環境。

良好的物業管理，是確保住戶享有優質居住環境的重要一環，也是房協的核心業務之一。除本身的出租屋邨外，房協亦代管部份公共屋邨、私人物業、員工宿舍和社區中心等。現時由房協管理的各類物業單位數目約共 73,000 個。

展望未來，房協將繼續透過不同形式的房屋服務，協助解決市民的住屋問題，改善居住環境，締造更美好的家居生活。

（可參考隨教材套附上的教學光碟內之房協簡介短片）

《變遷中的房屋需要》

香港房屋協會專業發展中心編撰

第一版 2011 年 11 月

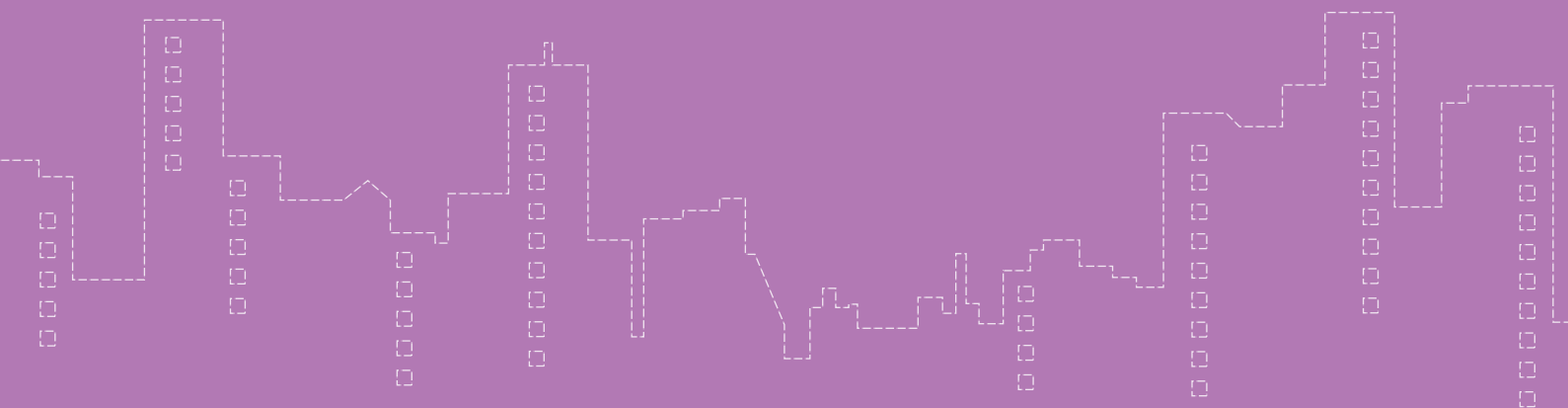
ISBN 978-988-98546-3-8

版權所有，請勿翻印作商業用途。
歡迎學校及教師複印作教學之用，
但須在翻印本上適當註明出處。

出版：香港房屋協會
地址：香港銅鑼灣告士打道 280 號
世界貿易中心 29 樓
電話：2839 7888
傳真：2882 2001
網址：<http://www.hkhs.com>

編者按

為了幫助學生從多方面去探究和了解香港房屋需要的變遷，在編輯這套教材的過程中，我們搜羅和篩選了大量的資料，當中包括由四十年代至今的房屋發展歷史和各類型的房屋計劃。由於資料龐雜，儘管我們在選取材料時已力求正確無誤，對存疑的地方亦竭力考證核實，但仍恐怕掛一漏萬，當中難免有粗疏之處。對此，希望各位老師能多加諒解和包涵，並歡迎向本會提出意見和指正，以作改善。如有意見，可透過電郵(enquiry@hkhs.com)與本會聯絡。



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會