

智經研究中心（智經）繼早前公布彈性退休研究報告後，今日（2010年6月9日）發表人口老齡化的第二項競爭力專題研究，以新思維探討長者住屋的議題。

根據「長者住屋新思維」報告，香港到2036年時，60歲或以上的長者人數將升至2,739,500人，佔總人口32%（2006年：15.9%），而撫養比率亦將從2006年的176增至2036年的456。隨著配偶去世或子女遷出，香港將有更多單身長者住戶。而根據統計處2008年的主題性住戶統計調查，70.4%長者報稱有長期病患，需要支援服務。這反映長者未來30年對住屋及支援服務的需求將不斷上升。

智經主席胡定旭說：「不論經濟狀況，長者均有特定住屋需要，包括生活起居及居住環境等配套。一直以來，香港的長者住屋政策主要透過出租公屋、政府資助房屋及殘舊私樓修葺資助等針對『福利網』內的長者。但對『福利網』以外的長者，則沒有清晰政策。」

「『福利網』以外長者的經濟狀況差別很大，當中不少是獨居或與配偶同住，並只擁有自物業，每月收入不多。智經這次專題研究，正以這群長者為研究對象。」

智經理事暨研究小組召集人伍穎梅指出：「這次研究從競爭力角度出發，引入『社區共融』和『居家安老』概念，朝著以社區為本的長者支援服務方向發展，減少對院舍的依賴。」

她續說：「智經提倡以政府帶動，配合非政府機構及私營機構的資源，一方面改善長者的生活質素，長遠而言更可望減輕人口老齡化對社會帶來的負擔。」

智經就土地規劃、財務安排及設施配套等三個方向，提出長者住屋九項政策建議，具體內容如下。

### **土地規劃**

#### **(1) 「混合模式」概念**

在大廈設計和社區層面上，均可以引進「混合模式」概念，例如父母居於設備齊全的低層單位，而子女則住較高層單位；以及同一社區內有專供長者入住的大廈，但同時有一般格式大廈供他們的子女入住。「混合模式」概念適用於公營和私營房屋。

#### **(2) 規劃住屋供應**

土地用途規劃須反映此人口老齡化狀況。有關建議包括：

- 在市區大型公園邊緣及私人與公共屋邨周邊，加建多用途長者活動中心及支援服務設施，方便長者享用文娛設施，實現居家安老的願景；及
- 在新界東北和西北部的綠化帶、郊野公園附近等興建低密度退休邨。

#### **(3) 土地政策**

- 有關長者的房屋土地政策應更加透明，可通過局限性投標或意向書等途徑，讓有興趣的公司或機構參與；
- 對地價作出適當調整，以反映入住者的年齡、入息和資產審查規則；及
- 當局可考慮出售更多住宅地皮（住宅(甲類)地帶和住宅(乙類)地帶），但項目須包含一定數量專為此用途而設的單位。

#### (4) 修改地契

- 鼓勵私人發展商透過旗下的「信託基金」或「基金會」的形式來發展這些物業項目；
- 不少非牟利團體擁有土地及資源，可提供長者住屋和支援服務；及
- 應有更透明的政策處理更改地契條款的申請、歸還和重新批地等（包括估值原則和補地價的計算方法）。

### **財務安排**

根據 2008 年的主題性住戶統計調查，47.3%長者對未來的財務需要未有任何安排。同年相關調查亦指出，逾半受訪者憂慮高昂生活費，還擔心沒有足夠儲蓄或收入維持日後生活。此外，強積金歷史還短，普通收入員工到退休時，所得強積金款項可能不足以維持退休前的生活水平。這些資料反映長者退休後的財務需要。智經報告內提出的其中兩項財務安排建議，即逆按揭和長者住屋保險計劃，值得社會深入探討。

#### (5) 逆按揭

逆按揭可幫長者套現資金，改善居住環境和應付生活所需外，又讓他們可居於原單位，直至離世或自願遷出。涉及的本金和利息則待單位出售後償還。雖然香港暫未引入逆按揭計劃，但按揭證券公司已表明會就逆按揭作可行性研究。智經認為，本港在引入逆按揭前，必須充份考慮市場接受程度、或然負債及政府角色等議題。

#### (6) 長者住屋保險

近年市場開始推出長者退休生活的理財計劃。保險業界可考慮研發長者住屋保險計劃，讓投保人供滿保單後，有足夠資金購買類似房協「長者安居樂計劃」的「終身租約」式單位。若「終身租約」式住屋供應大增，市場規模足以吸引銀行和保險公司發展這些住屋保險計劃。

### **設施配套**

#### (7) 改裝長者住屋市場

政府可委託相關專業團體，例如香港建築師學會，研究長者住屋的設計和改裝事宜，提供各種套餐供不同消費力的長者參考。此外，對樓齡 40 多年的樓宇來說，業主立案法團可在計劃大型維修時，把改善長者出入的設施納入維修方案，並協助長者住戶改裝他們的單位。

#### (8) 協調支援服務

政府宜檢討對長者家庭提供的支援服務，著眼改善起居出入和減少在個案管理的重疊，未來亦需要研究如何改善公私營機構在住屋及支援服務上的協調，包括義務工作。

#### (9) 宣傳教育

持續推行宣傳教育活動，帶出社會共融的信息和技巧，並積極推廣改裝適合長者起居生活的單位對長者的好處。

伍穎梅補充：「報告的建議需要公眾充份討論，但老齡化問題日益嚴重，影響到大部份家庭的將來，應及早處理。」

附件：2008年主題性住戶統計調查第四十號報告書資料摘要

[表一：按居住安排劃分的長者]

居住安排	%	人數
獨居或只與配偶同住	37.4	422,300
與配偶及子女同住	39.3	443,600
只與子女同住	19.8	223,700
與其他人同住	3.6	40,300

[表二：按房屋類別劃分的長者]

房屋類別	%	人數
私人永久房屋	46.3	522,800
租住公屋	37.7	426,300
資助出售單位	15.9	179,200
臨時房屋	0.1	1,600

[表三：按每月入息劃分的長者]

是否有每月入息	%	人數
是	95.2%	1,076,000
< \$3,000	(45.2%)	486,600
\$3,000 - \$4,999	(25.2%)	271,000
\$5,000 - \$9,999	(20.4%)	219,000
\$10,000 - \$19,999	(6.4%)	68,800
≥ 20,000	(2.8%)	30,600
否	4.8%	54,000

[表四：按所擁有資產價值(不包括自住物業價值)劃分的長者]

資產值(港元)	人數	%
< 10,000	372,900	33.0
10,000 - <50,000	257,300	22.8
50,000 - <250,000	182,900	16.2
250,000 - <500,000	47,400	4.2
500,000 - <1,000,000	38,300	3.4
>1,000,000	61,800	5.5
不願透露/不知道	169,400	15.0