

長者住屋新思維

# Rethinking HOUSING for the Elderly



知  
B

智經研究中心  
Bauhinia Foundation Research Centre

2010年4月  
April 2010



智經研究中心

Bauhinia Foundation Research Centre

### **研究小組名單**

是次研究由智經研究中心策劃。研究的召集人爲伍穎梅女士，顧問爲李啓發博士、張建榮先生和李胡韋珞女士。在 2008 年 7 月到 2010 年 3 月期間，中心更邀請了相關人士組成研究小組參與研究。

#### **召集人：**

伍穎梅女士 智經研究中心理事

#### **顧問：**

李啓發博士 盈珈顧問有限公司首席顧問及行政總裁

張建榮先生 盈珈顧問有限公司顧問

李胡韋珞女士 智經研究中心研究顧問

#### **研究小組成員：**

陳章明教授 嶺南大學亞太老年學研究中心主任；社會老年學講座教授

趙崇彬先生 業威貿易有限公司總經理

趙麗霞教授 香港大學城市規劃及設計系教授

劉嘉時女士 香港退休計劃協會主席；銀聯信託有限公司董事總經理及行政總裁

劉錦勝先生 裕基建築師有限公司董事總經理

梁萬福醫生 香港老年學會會長；基督教聯合醫院老人科顧問醫生

龍炳頤教授 香港大學聯合國教科文組織文物資源管理教授

吳家雯女士 長者安居服務協會副總幹事

王麗珍女士 前香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事

胡文俊先生 盛德律師事務所律師

鄔滿海先生 香港房屋協會副主席

楊家聲先生 香港房屋協會主席

袁妙齡女士 恒生銀行有限公司投資服務處高級經理；  
結構式投資產品業務主管

# 長者住屋新思維

## 撮要

### 1. 逐漸浮現的社會狀況

香港正面臨長者人數持續上升的挑戰: 2006 年長者佔總人口 15.9%, 但到 2036 年將攀升到 32%。在 2009 年, 香港 60 歲或以上的長者已有 1,222,500 人, 推算到 2021 及 2036 年將分別躍升到 2,040,100 人和 2,739,500 人。<sup>1</sup>

隨着時間過去, 由於配偶去世或子女遷出, 將會出現愈來愈多的單身長者住戶。

由於人口高齡化加劇, 推算長者撫養比率 (指 65 歲或以上人口數目相對每千名 15 至 64 歲人口的比率) 將從 2006 年的 176 增至 2036 年的 456。從策略角度來看, 任何能推遲長者從家居生活 (無論是否與家人共住), 過渡到由安老院或醫院照顧的措施, 我們都認為是值得的。

根據一項在 2008 年進行的主題性住戶統計調查, 93.1% 的長者在日常生活方面沒有特別困難, 這意味著他們與家人**或者**獨自生活時基本上能照顧自己。另外, 70.4% 的長者報稱有長期病患 (包括不需要接受定期治療的病患)。

這比率顯示, 由於人口的迅速高齡化, 社會對有關支援服務的需求將會更加殷切。

由於過去經濟急速發展和有更多的教育機會, 現時 40 多至 50 多歲的人士, 無論在教育程度、旅遊見聞, 或經濟能力上, 都比他們的上一代優勝。

香港的每戶平均人數, 亦從 2001 年的 3.1 人, 減至 2009 年的 2.9 人。這反映到年輕夫妻更喜歡一家兩口, 或養一個孩子的生活模式, 而不太願意與父母同住。

一般而言, 在身體健康、經濟上獨立、而子女又住在附近的前提下, 不少長者亦寧願自住。

更重要的是, 長者在住屋方面的特別需求, 不論其經濟背景, 都應該得到照顧。

總體而言, 大家似乎還沒有充分認識到高齡化的影響幅度及相關連的意義。

---

<sup>1</sup> 包括由院舍照顧的人士

## 2. 目前的政策和配套

自 2002 年以來，政府已經停建新的居屋單位，以集中為最需要資助的人士提供租住公屋單位；其他的住屋需求，則交由私人市場自行解決。

多年來，長者的住屋問題都是按照政府的編配政策來處理。目前長者的居住情況分布如下 -

長者住屋分布情況

房屋類別	百分比	數量
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
總計	100%	1,129,900

資料來源：第 40 號主題性住戶統計調查報告（2008 年資料）

居住在**政府資助房屋**的長者並沒有遇到任何重大問題。因為香港房屋委員會(房委會)和香港房屋協會(房協)已有不少計劃，改善和改裝長者的居住單位。

住在殘舊私人樓宇又有需要的長者，亦可以向社會福利署提出申請，協助他們改善日久失修和設備欠佳的居所。

## 3. 當前的差距

### 需要策略性的方向

香港若要保持競爭力，實在有需要建立一個充滿社會活力的支援系統。一個良好的支援系統，不應僅包含社會保障，還須提供選擇。在長者住屋的規劃和設計上，亦應採納同一原則。

## 長者住屋政策的原則

從基礎說起，聯合國「長者原則」(Principles for Older Persons) 倡議五項侍奉長者的基本方向，它們是：

- ◆ 獨立
- ◆ 參與
- ◆ 關愛
- ◆ 尊嚴
- ◆ 自我體現

若將這些原則應用到長者住屋的範疇，可作以下解讀：

- ◆ 居家安老
- ◆ 融入社區
- ◆ 有質素和給予選擇權
- ◆ 方便長者的環境
- ◆ 持續關懷

今次的研究檢討了現行有關長者住屋及相關配套上的政策和供應，找出一些可以改善的空間，尤其是對「福利網」外的長者而言。

### 3.1 需求評估

一般而言，政府只從整體房屋的供求來做一個宏觀的評估。在長者住屋政策方面，往往透過特別的政策去處理，鮮有照顧到「福利網」外的長者家庭的需要。

### 3.2 規劃與批地

香港的房地產市場，尚未有專為長者用家而設計的中高級私人住宅單位。

在長者住屋上，香港既沒有土地用途上的規劃，也沒有在賣地計劃上作出配合。長遠而言，我們應該正視這個問題。

### 3.3 「福利網」外的長者的選擇

對於身處「福利網」內的長者，香港已有明確的政策去滿足他們的住屋需求，但是對於滿足「福利網」外的長者的期望，相關的政策並不清晰。

在住屋的選擇和優質生活上，「福利網」內和「福利網」外之間的差異，最終會削弱我們在亞洲地區的競爭力。

### 3.4 支援服務

在軟件方面，政府投放了相當資源在長者住戶的支援服務，但有需要加強各項計劃之間的調協。例如，護理人員要上門做家訪（這不符合成本效益），或需要以輪椅或復康巴士護送長者到服務地點，一來一回，費用亦十分高昂。

整體而言，我們的私樓與公屋離開「無障礙」還有一段路要走，這窒礙了長者的流動性（例如去看醫生、購物和社交等）。

根據一項在 2007 年進行的主題性住戶統計調查（第 38 號報告），有 51,700 位 55 歲或以上的人士在內地定居，但如果他們一旦由於各種原因，要回港定居或終老，我們似乎還沒有制訂任何明確的政策和提供任何配套，去處理他們的住屋和其他需求。

我們的房屋發展從設計概念上，一般並沒有照顧到長者支援服務的需求，對居家安老造成障礙。

不少人士對我們的社會服務心存「成見」，認為只適合基層，令某些較富裕、教育程度較高的長者，不大願意使用。

#### 長者安居樂 (SEN)

**房協**為經濟能力較佳的長者提供的綜合性長者住屋項目，名為「**長者安居樂**」計劃，分別位於佐敦谷的彩頤居（333 個單位）和將軍澳的樂頤居（243 個單位）。

在該計劃下，房協須支付所有開發成本，之後向住戶收取一筆過或分期繳付的款項。房協必須對入住的長者在入息和資產方面（低於\$495 萬元）訂下準則，並規定不可轉讓單位，以換取不用繳付地價的優惠。

這兩個項目均以高標準興建，類似海外的多功能退休邨。

綜合不同持份者所反映的意見，這種「一站式」的綜合性發展模式證明是可行的。

#### 其他住屋硬件措施

在 2008 年，政府同意讓房協以類似模式，發展分別位於北角丹拿山和天水圍的兩幅地皮，合共提供 1,200 個單位。由於毋須入息和資產限制，房協要支付反映兩項附帶條件的十足地價（即租戶年齡須達到 60 歲或以上，和不可轉讓單位）。

我們認為政府應該制訂一套完整的計劃，配合清晰的政策，以滿足「福利網」外的長者的需要，而不是由市場決定。此外，要是市場洞識需求的潛力，自然會考慮發展這類「一站式」的項目。

## 住屋軟件措施

既然私人發展項目鮮有因應長者的特殊需求而設計，個別私人業主不得不自行大規模改裝，令單位更適合長者的起居需要。但目前室內設計師和裝修承建商往往不熟悉相關的標準，以及可供選擇的方案。

由於涉及的單位數目龐大，房委會為長者住屋的改裝，只能滿足住戶的基本需求。

在 2006 年，房協在油麻地開設了一所多功能的長者安居資源中心，讓各界加深認識有關長者支援服務的資訊。

## 4. 政策方向與建議

長者住屋不但是政府要處理的難題，也需要我們共同面對。若我們發揮想像力及創新思維，通過以政府為主導，以非政府機構作為強大的資源基地，再配合私營機構的共同努力，問題定可迎刃而解。誠然，政府理應向參與的私營機構提供一定的商業誘因，促使他們能以前所未有的規模，去創造相關的軟件和硬件。

我們相信可以建立一種三方合作的夥伴關係，朝著一致的方向，為解決這個社會現狀作出貢獻。

本報告所提出的方向和建議，旨在作為日後公眾討論的基礎。

### 4.1 對住屋供求的評估

隨著 2006 年中期人口普查資料和近期各種主題性調查結果的公布，政府應該切實正視我們長者住屋的供求問題（包括軟件和硬件兩方面），從而制訂一套針對性的行動計劃及落實計劃的持份者。

在需求方面，應留意不同經濟階層，包括行將退休的公務員、非政府機構及大型公司的中層僱員等、在遷居上的**個人喜好及意向**。在供應方面，應思考怎樣做及多做些什麼，才能讓「福利網」外的長者，有更多的住屋選擇。

有關方面可引進「**混合模式發展**」的概念，在大廈的設計和裝修環節上，考慮利用低層作為設施齊全的單人和雙人單位，供父母居住，而較高樓層則讓他們的子女居住。

這概念不論對**私人及公共**房屋都適用，並應預留空間，來提供不同標準的支援服務配套，以迎合長者住戶不同的期望、經濟能力和服務需要。

房協的「長者安居樂」計劃提供了向上游領域發展的一種模式。這無疑是朝著正確方向邁進所作出的努力，但相對眾多的長者，供應實在是僧多粥少。

故此除非我們立即付諸行動，大刀闊斧地縮減短缺，否則整體狀況**不會**有太大變化，**差距將仍然存在**。

香港應探討如何能掌握更大機會來解決這個「供應」上的問題。

我們應該以社區共融的精神，探討是否可以**由房委會、房協及市區重建局(市建局)把整個社區或屋邨重建，並重新釐定它們各自的職能，為「福利網」外的長者家庭，提供更多類似「長者安居樂」計劃的「非牟利」專項設計，以及附設完整支援服務的發展項目。**

重建的社區可以包含公屋租住單位、較少資助的租住單位（即稍高於公屋申請人的入息限額），以及「終生租約」式的單位（適用於中等收入的長者）。**混合模式的發展概念**，在財務上應較可行。

上述的模式毋須政府提供新的市區土地，但在安置和搬遷上，各有關機構必須通力合作。

在必要時，房協、市建局或其他非政府機構**可與私人發展商組成聯營公司**，合作發展大型項目。由於可重建的屋邨大多位於市區的黃金地段，對經濟能力較佳的長者會有一定的吸引力。

若然籌措資金方面出現問題，聯營公司可以把**整個建築項目證券化**，在資本市場上發行新股集資，政府亦可考慮在發展初期，向項目**注資**。

## 4.2 規劃長者住屋供應

香港整體的土地用途規劃或地區規劃，從來沒有把長者住屋當成其中一個「分項」處理，所以我們沒有指定作為長者住屋用途的用地。

人口逐漸高齡化已是一個不爭事實，而問題的嚴重性已經迫在眉睫。因此，土地用途的規劃必須反映這個人口變化。

如果政府支持這個理念，我們的城市規劃師理應**重新審視現有的規劃，以尋找重新規劃土地用途的機會**。

比方說，新界東北和西北部的綠化帶、郊野公園和腹地的旁邊都可能適合興建低密度的退休邨。我們亦可以在市區內大型公園的一角興建一些多用途的長者活動中心，以充分發揮這些設施的文娛康樂功能。此外，更多的綜合發展區在規劃上，可包括專為經濟能力較佳的長者而設的住屋或支援服務之多功能項目發展。

以上所有構思，應在規劃署**不時修訂土地用途規劃**時適當地反映。

現建議的修訂土地用途規劃，不一定令庫房蒙受重大損失，就以最新的「長者安居樂」模式為例，所繳納的**地價**，是以**十足市值**來計算的。

在現有私人和公共屋邨的周邊，可考慮預留小量土地來興建長者支援服務設施。此舉不但可取，而且有必要，因為只有這樣才能使「居家安老」的願景得以落實。

### 4.3 預留作長者住屋用途的土地政策

在專作長者住屋用途批地政策方面，應沿用現有的入息和資產審查規限，並相應地在**地價**上作出適當的調整。

這類長者房屋的土地政策應更加透明，可通過**局限性投標**或**意向書**等途徑，讓有興趣的機構參與。

政府亦可在取得社會共識的大前提下，通過**適當的誘因**（例如**增加建築密度**），邀請**私人發展商**參與競投在用途上有限制和附帶條件的土地。政府亦可出售更多住宅地皮（RA 和 RB），但同時要求發展商興建一定數量專為長者居住而設計的單位。

當相關的條款和優惠政策訂清楚後，具體的實施細節應諮詢**香港地產商會**和相關的**專業團體**。

### 4.4 長者住屋的地契修改

由於「終生租約」式的「長者安居樂」模式對**私人發展商**不會有太大的吸引力，可鼓勵他們透過旗下的「**信託基金**」或「**基金會**」來發展此類項目。

香港有許多知名的**非政府機構**都具備所需的**土地及資源**，有**能力提供長者住屋**和支援服務，例如東華三院、保良局、仁愛堂、聖公會、香港明愛和其他宗教團體，它們都擁有開發大型項目的行政架構及管理經驗。這些機構坐擁不少地皮，由於它們擁有的現址大都於多年前興建，按現在可容許的規劃標準，可說未用盡發展潛力。

房協擁有相當項目發展和屋邨管理經驗，可與這些團體組成聯營公司合作。

爲了滿足愈來愈多長者的不同需要，政府應訂定適當的土地規劃和批地政策，作爲其長遠目標。

#### 4.5 承擔因舊樓按揭斷供而引發的或然負債

長者在舊樓業主住戶中所佔的比例頗高。這類樓宇本身存在不少出入不便的問題，例如部分沒有電梯，或電梯太窄、放不下輪椅，又或者要先上梯級、才能到達電梯口，當然還有阻塞樓宇內外通道的各種障礙等。

長遠來看，政府應該制訂一套專爲這類舊式樓宇進行改裝的建築指引，詳列所需規格，讓長者出入有更大的方便。

如果我們再不作出行動去幫助這些長者，他們大都足不出戶，直至有朝一日要入住安老院舍或醫院時才離開家園，這將是一大憾事。

因此，我們探討過如果舊樓的長者業主願意將他們的單位做按揭，用所得的貸款來入住「終生租約」式單位，要是出現斷供情況，政府又可否承擔相關的或然負債？

我們探索的焦點是如何能協助長者業主（一）從他們擁有的資產中獲益；及（二）在年事日高之際，仍然有能力改善他們的居住情況。

##### A. 適合長者業主的按揭產品

由於人的壽命愈來愈長、對退休後的生活有更高期望，長者業主有需要考慮通過「釋出資產」的方式來套現，藉以維持較高質素的生活。在香港，恒生銀行於 2008 年 6 月發表了一份《香港人退休準備調查研究報告》，結果顯示 65% 的受訪者表示擔憂高昂的生活費，還擔心沒有足夠的儲蓄或收入來維持他們日後的生活。

##### (i) 樓宇按揭貸款

###### a) 天衣無縫的公式？

其中一個可以考慮的方案是讓舊樓的長者業主先將物業抵押，用貸款來入住一個「終生租約」式的單位，然後再將自己的物業租出，用租金收入來償還按揭貸款。

## b) 負面因素

然而，下列的因素對按揭貸款的金額和還款年期都有不利影響 -

- 經常性租金收入多數是非常微薄；
- 這本來就微薄的租金收入，還會再被貸款機構「折讓」；
- 業主屬高齡人士；
- 樓齡高和樓宇普遍舊殘；
- 若出現斷供情況，銀行通常會迅速出售相關單位，以免涉及過多的行政工作和過高的資本風險。

按揭市場上的「行規」是不會超越所謂「100」的門檻，即樓齡（譬如 40 年）加貸款人年齡（譬如 60 歲）不得超過「100」，此門檻使長者業主很難獲得按揭貸款。貸款機構要面對的另一問題，就是隨著單位繼續老化，貸款人的租金收入未必能持續保持在同一水平。

假若銀行要求申請人找一個年輕的擔保人（通常是申請人的子女），我們相信許多長者業主都會因而卻步。

再者，如果是按揭後出租的單位，銀行通常都會收取較高利息。

## c) 政府作為後盾

我們探討過，假若長者業主真的向銀行申請按揭的話，政府是否應該支援這些貸款機構呢？在這方面，香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）應該是最合適承擔此類按揭風險的機構。如果政府認為有好的政策理由，可否要求按揭證券公司，為符合某些批核條件的長者業主，研發一個特別的「按揭保險計劃」？

## d) 或然負債

為了避免按揭證券公司要承受大量斷供的風險，似乎有理由把政府承保的成本，由各業主以繳付保險費的形式，共同承擔。而按揭證券公司亦可向市場上認可的再保險商投保，以分散相關的風險。

但據我們了解，再保險商可能不願意承保這類按揭，因為擔心收樓困難或單位會隨着時間貶值。

此外，這類市場規模細小，而風險較高。

放眼 15 到 20 年後，許多現時的舊樓將會陸續拆卸和重建，問題將會漸漸縮小。

然而，若我們看看下一批較舊的私人屋苑，如美孚新邨（1965 年）、碧瑤灣（1975 年）、黃埔新邨（1977 年）、太古城（1977 年）或沙田第一城（1981 年），我們會發現，屆時這些屋苑的長者人口密度，將會比現在高出許多，今天的問題將會重現。

**故此，政府應積極考慮，承擔按揭證券公司已承保的額外風險，或要求按揭證券公司動用其儲備來承擔某個限額的風險。**

e) 支援服務

合資格的長者業主在遷入「終生租約」式的單位後，仍需要一些支援服務，例如代他們看管其名下出租物業，及安排維修等。一些非牟利機構如長者安居服務協會、房協，商業機構（如信託公司）或一個專為長者提供全面服務的組織等，都能為這些長者提供有關的服務。

## (ii) 逆按揭

a) 說明

**逆按揭**是指業主將家居單位抵押來貸款，但暫不用償還本金和利息，直到單位售出時（一般在貸款人去世或自願搬出單位後），才一併歸還。在一般情況下，業主保留單位法律上的所有權益，並繼續在單位居住。

作為釋出資產的一種途徑，逆按揭在其他國家如美國、英國、加拿大、澳洲、新西蘭、新加坡等，都未能成為按揭市場上的主流產品。但已有多樣化的產品組合，以迎合客戶的喜好和市場情況。

b) 逆按揭在香港被接受的程度

香港從未引入過逆按揭這類產品。一份在 2008 年發表的報告估計，在 2006 年大概有 121,000 個這樣的住戶，估計到 2016 年會增加到 167,500 個，到 2026 年會有 218,000 個，而到了 2036 年，會高達 257,900 個。<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 香港工商專業聯會，《坐擁資產？缺乏收入？逆按揭可提供出路？》（香港：香港工商專業聯會，2008）。

我們的研究顯示，在香港推行逆按揭借貸產品，將會面對不少困難，商業上的可行性亦成疑問，原因如下：

- 市場規模較小，因為在中國人的文化觀念上，長者都希望將物業留給子女（不過如果公眾對逆按揭的了解加深，觀念也會隨之改變）；
- 從逆按揭可以拿到的經常性金額估計會非常少（以樓價一百萬元，申請人第一次收取時是 65 歲來計算，每月大約只有\$1,000 - \$2,000）；
- 由於借款人在過身前或自願搬出前不用償還任何款項，對銀行的資金流有不良影響，即是貸款機構會無限期鎖住按揭貸款；
- 相對海外的房屋多是獨立屋，香港的單位大多是在多層大廈，內有公共空間。單位的價值會受這些空間的保養情況而影響，而個別業主卻不可以控制這些空間的情況，為貸款機構添加不明朗因素；
- 根據海外經驗，逆按揭市場多數由政府部門或半政府機構主導，商界參與不多。這類產品在市場推出，是為政策原因，希望通過業主先釋放其物業的價值，以減輕政府資助房屋計劃的開支。

再者，逆按揭條款一般都要求業主繼續在按揭單位居住。提供資金的目的，並非讓長者購買一個「終生租約」式的單位後搬離原來單位。但如果利用資金作為改善單位，或者滿足長者業主的其他生活所需，逆按揭未嘗不是一種套現的途徑。

#### c) 政府作為後盾

我們的研究發現，在美國、英國、加拿大、澳洲和新加坡，引入逆按揭的方案都是由政府主導。

在香港，政府可以考慮邀請按揭證券公司來扮演為合資格的貸款機構提供逆按揭保險的角色，以保障他們因為放出貸款高於物業售價時所承受的損失。這模式跟美國聯邦房屋管理局（Federal Housing Administration）營運的房屋轉換按揭計劃（Home Equity Conversion Mortgage）相似。

#### d) 或然負債

根據美國一份獨立的精算學分析，涉及承保此類逆按揭的或然負債，應該最低限度理論上是可以接受的，因為產品的設計就是以自負盈虧為出發點。

## B. 直接賣掉物業

上述的釋出資產安排需要進行大量的公民教育、市場推廣和諮詢工作，才能吸引業主使用這類金融工具。而要建立一個有相當份額、令逆按揭能夠立足的市場，亦會有一定難度。

更為直截了當的做法，就是把物業賣掉。亦即是說，長者業主先賣出物業，用那筆錢入住一個「終生租住」式的高質素、特別為長者設計的單位，餘款可以做些穩健的投資，用回報來支付日常的生活費。

根據現行的公屋政策，低收入的長者業主也可以申請入住公屋單位，但條件是要在獲准入住後兩年內將物業賣出。

### 4.6. 長者住屋的保險計劃

政府在 2008 年出版的主題性住戶統計調查結果顯示，近一半（47.3%）長者對未來的財務需要未有作任何安排。

同年，恒生保險的《香港人退休準備調查研究報告》，以及滙豐保險的《投資於晚年生活》研究報告均有類似的結論。

由於我們的強制性公積金歷史較短，一個普通收入的員工到退休時，大多不會獲得一筆可觀的款項，令他足以維持不低於退休前的生活水平。

在計劃退休時，我們應同時考慮適合安老的優質居所，因為從與子女共住到最終入住院舍之間，可能還有一段頗長的時間。

目前，我們還沒有保險計劃，可以保證**投保人在有需要時必定獲得一個優質的居住單位**。

因此，我們強烈建議保險業應為中年人士，包括較低收入的人士，研發推出此類計劃的可行性，因為他們可能在其餘生都不會有資格享受到政府資助的房屋。在其他國家，一些大型的保險公司都具備條件成為此類「終生租約」式房屋的「發展商」。

近年來，不少大型銀行和保險公司，都積極推動專為長者退休後生活而設計的理財計劃。其實亦可以將這些計劃稍作修改，訂明它們的指定用途，例如**保證入住某些標準的優質居所**。投保人可以在其職業生涯的中段購買這類保單；或由子女代買，使父母獲得保障。這構思就像父母為子女設立一個教育信託基金，同樣都是為未雨而綢繆。

近年的金融海嘯應該可以給保險和銀行業提供足夠的誘因，去研發如上述風險較低的產品。這些計劃可以提供不同的方案，例如允許投保人提取部分供款來裝修居所，以迎合年長的需要。

### 「長者安居樂」型單位的投資計劃

若「終生租約」式住屋的供應量大增的話（請參閱 4.1），銀行和保險公司就會有一個相當份額的市場，來推出包含指定用途，例如保證入住不低於某些標準的「終生租約」式單位的儲蓄計劃。

此概念類似酒店或航空公司預訂服務。由保險/投資計劃的金融機構與此類住屋的發展商自行配對，制訂一套符合雙方商業利益的條款。

在這種情況下，我們估計只有規模相當大的住屋提供者（如房委會及房協）才有能力進入該市場，作為他們主流業務外的副業。

就房地產的角度而言，發展商當然可以把這些「終生租約」式單位提供給已供滿上述保單的人士。

我們相信，若社會大眾，尤其是那些潛在客戶，對這發展方向有足夠興趣的話，保險公司將會樂意展開市場調查和產品研發的工作。

### 政策與誘因

就住屋政策的角度而言，如果有經濟能力的家庭，能夠入住配有支援服務的優質單位的話，政府亦會因而得益。因為這些住戶將**不會**隨著年事日高（並逐漸花掉積蓄或家人支援日漸減少時），而相應**增加對公共醫療和福利的依賴**。

**所以，從經濟效益的角度來看，政府應積極推動港人早日參與這類保險計劃（類似強制性公積金的背後理念）。**

作為一個鼓勵這類市場發展的建議，政府可以考慮提供**稅項優惠**，給參加這類提供永久性優質住屋的保險和儲蓄計劃的人士。

政府在稅收上的潛在損失會取決於一系列因素，如上述計劃的相對吸引力、參與率和可寬減稅款的計算方法。但作為幫助市民在安老計劃中的一種鼓勵，亦應是一項德政。

我們建議，對於為父母參與上述計劃而供款的孝順子女，也應給予稅務寬減。

## 與醫療保險計劃掛勾

政府正在就自願和強制性醫療保險的不同方案諮詢公眾意見。在不久將來，政府應從政策上鼓勵市民，以組合形式購買「長者安居樂」式單位的保險計劃及醫療保險計劃。

這款**二合一**的產品，可以一次過處理安老過程中的兩大高昂開支（亦是最令人擔憂的問題）：醫療與住屋（尤其是那些身處「福利網」以外的人士）。

作為支持發展這類私人市場的一種鼓勵，政府可以考慮給予那些仍須交稅的人士一些稅務優惠。

這樣做不會導致政府有龐大的財政開支。如果政府認為這是一個正確的方向，應先諮詢業界、監管機構和公眾的意見。

## 提取強制性公積金的收益

我們察覺到新加坡政府允許供款人從其「中央公積金」中提取部分款項來購買房屋，但香港的《強制性公積金條例》卻沒有類似條文。

政府可以考慮容許年滿 60 歲但仍繼續工作的人士，借出他們強積金的部分款項。政府亦可以考慮強制保留強積金部分的權益，在退休後按年金方式發放，而非一次性發放。年金可以用來支付「終生租約」式單位的每月支出。

上述有關放寬強積金提款規則的做法，需要修訂相關的法例。

值得指出的是，香港的強制性供款率偏低。單靠這筆款項，不足以在退休時購買一個像樣的私人單位，但以入住一個「終生租約」式的單位來說，卻可能足夠。

## 4.7. 支援服務的協調

政府應認真地檢討現有對長者家庭提供的支援服務，著眼於改善**起居出入**和減少在個案管理上出現**重疊**的地方，包括規劃覆蓋範圍、服務點和分界、計劃內容和目標對象等。

若政府希望**長幼共融**的概念在社會紮根的話，其未來方向應集中研究如何能改善私營及公營機構在住屋及支援服務之間的調協。

另一個要協調的環節是**志願工作**。志願工作不應被「壟斷」或「控制」，但須增加協調。短期而言，**安老事務委員會或類似機構**應向政府和非政府機構，就着如何能在服務上相互協調，及填補地區服務上的不足，提出建議。

#### 4.8. 與家居安全和起居方便有關的宣傳教育

政府應參考長者安居資源中心的經驗，以類似「**減罪運動**」的規模，舉行**大型及持續性的家居安全和起居方便的宣傳教育活動**。活動內容應觸及生活方式和與不同殘疾程度的長者共住而引起的問題。

這些宣傳還應涉及**社會共融**的信息，讓子女理解與年邁父母共住並不會有太大壓力。

此外，亦應大力推廣改裝單位對長者起居生活的好處，例如防止家居意外、出入方便等。根據不同標準和組合的裝修費，可由有孝心、經濟條件較佳的子女或由長者自行承擔。

#### 4.9 打造一個改裝長者住屋的市場

目前，房委會和房協為長者住屋改裝的規模不大，主要是回應個別住戶的申請。

政府應該考慮**投放更多的資源，通過專項設計的組合，推出預防性的方案，令住在公屋的長者生活得更安全和得到更大的保護。**

在私人樓宇方面，只要政府能扮演一個**積極的催化角色**，例如引起公眾的關注和討論及提供專業意見等，市場力量應該可以自行處理，亦自然會**給室內設計師和小型裝修公司開拓一個可觀的市場**，因為所涉及的工程規模雖然較小，但估計整體數量卻不少。

政府可以委託相關的專業團體，例如**香港建築師學會**，研究這類單位的設計和改裝事宜，提供不同的解決方案，以供不同消費力的人士參考。

這個建議將為不同界別帶來大量生意額及長遠商機。對現時四十多年樓齡的私人樓宇來說，其**業主立案法團**在計劃下一次為大廈進行大型維修時，應將這些改善長者出入方便的設施納入維修方案中，並協助家有長者的個別業主在總合約下改裝他們的單位，省得個別業主周章。

## 5. 結語

本報告對香港人口日漸高齡化的問題以及可以做些什麼，勾劃出一些政策方向和解決建議。大珠三角的急速發展和豐厚資源，亦給我們在這問題上提供了新的啓示，例如可不可以在大珠三角興建「長者安居樂」型的屋邨來增加供應量，又或是吸引較富裕的廣東省居民，來到香港退休或安老所帶來的商機。如果能夠成功的話，我們的經驗還可以成爲內地和亞洲其他國家的學習典範。

香港若要保持競爭力，必須有尋找獨特解決方案的決心和承擔。我們應將目光放遠些，並虛心學習其他曾經走過同樣歷程的國家之寶貴經驗。

這份報告是香港長者住屋研究的起步，未來需要從其他層面探討問題，特別是「福利網」內長者的需要。

現在就應坐言起行，莫待明天。