

關愛長者房屋政策

Age-friendly Housing Policies

曹華富 大舜政策研究中心 執行總監

Gordon Cho Executive Director Dashun Policy Research Centre

2 May 2015



大舜政策研究中心
Dashun Policy Research Centre

關愛長者房屋政策
Age-friendly Housing Policies

中策組資助研究項目(CPU Research Project)

Age-friendly Housing Policies (老年友好房屋政策)

香港政府中央政策組委任及資助

大舜政策研究中心 進行研究

嶺南大學亞太老年學研究中心 協助



研究方法與目的 (Research Methodology & Objectives)

透過回顧及檢視本港和國際的「**長者友善**」房屋發展方向和配套、相關政策、執行情況以推行「**原居安老**」概念

分析差距(**Gap Analysis**)

參考專家、政府部門、法定組織、社福服務機構及長者和未來長者的意見

提出一個**適切、全面、務實及可行**的香港「**關愛長者**」房屋政策發展方案及行動計劃，當中包括相關**醫護服務、社區支援、交通等配套設施**

供政府及相關機構參照和執行



關愛長者房屋政策

Age-friendly Housing Policies

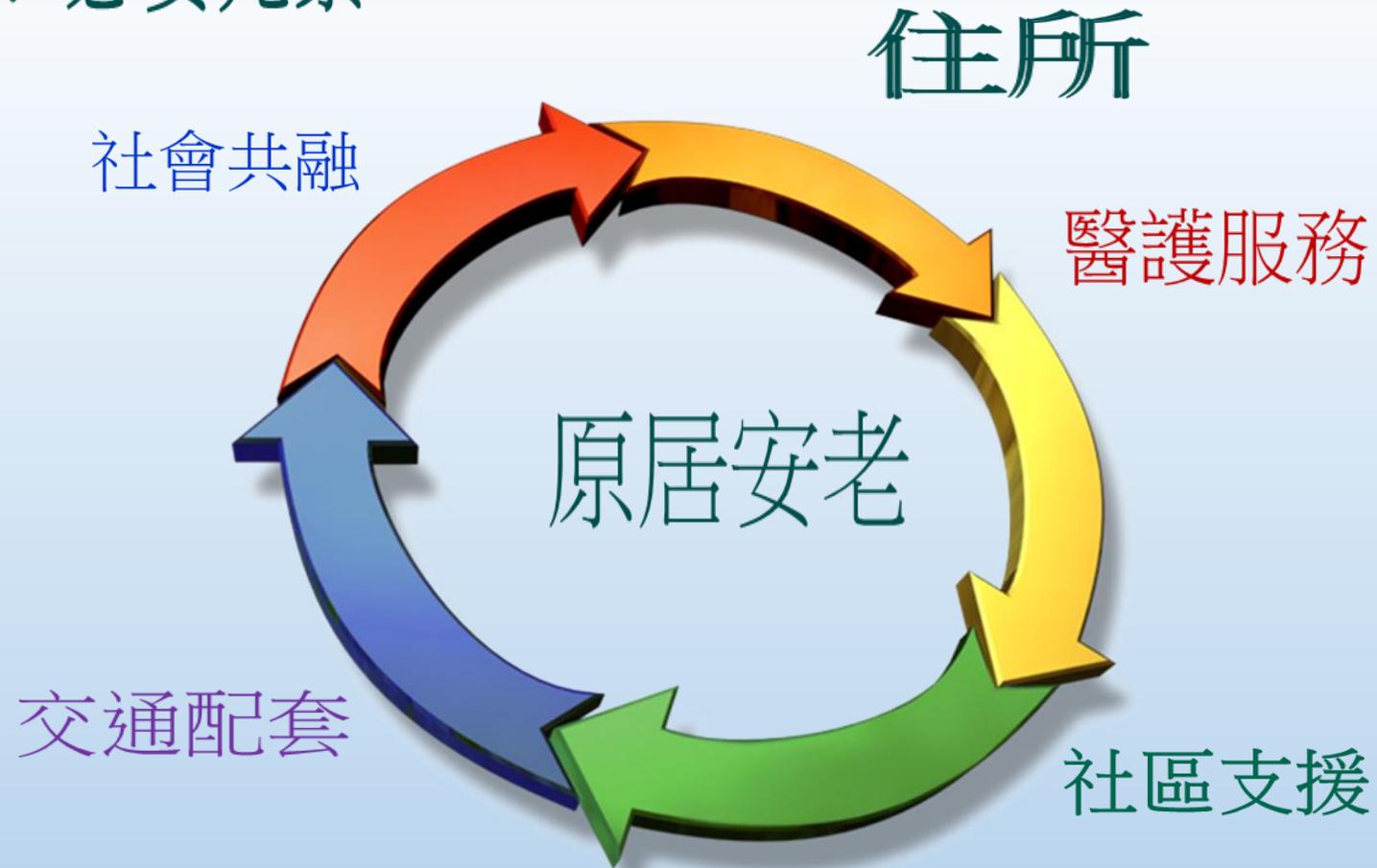
長者友善社區八大指標 (摘錄自世界衛生組織“長者友善城市”

Global Age-friendly Cities: A Guide, World Health Organisation)

- 房屋 (Housing)
- 戶外空間和建築物 (Outdoor Spaces & Buildings)
- 公共交通 (Transportation)
- 社會參與 (Social Participation)
- 尊重和社會共融 (Respect & Social Inclusion)
- 公民參與和就業 (Civic Participation & Employment)
- 溝通及資訊 (Communication & Information)
- 社區支援與健康服務 (Community Support & Health Services)



「原居安老」：必要元素



關愛長者房屋政策

Age-friendly Housing Policies

研究焦點：

- 負擔能力 (Affordability)
- 可提供的選擇 (Availability)
- 活用性 (Adaptability)



住所方面：

長者承受能力、房屋選擇

房屋設計、改建、維修

適宜長者生活

必需服務

方便及有利社交

周邊環境



研究方法 (Research Methodology)

回顧及檢視本港與國際相關研究、文獻、經驗和執行方案

質化研究 (Qualitative Analysis)

共 10 次 深入訪談 (In-depth interviews)

(參與者包括：法定組織、公私營機構主席，區議會主席和議員，建築和醫學界專家，地產發展商高層)

共 5 次 焦點小組討論 (Focus Groups)

(參與者包括：政策制定者，學術界，提供長者護理服務之社福機構代表，大舜智囊團成員)

量化研究 (Quantitative Analysis)

共 2 次 公眾論壇 (出席者於論壇後即場填交問卷)

網上問卷調查



主要建議方案及行動計劃



指定一個政策局統領及負責

(政策範疇)

- 土地供應，公私營房屋發展，人口政策
- 統籌相關政府及公共服務以加快土地供應，住房發展
- 研究不同組群長者住房需求、供應和相關社康服務
- 建立適切環境 以促進跨代共融及支援家庭護老者
- 促進採用彈性房屋(**Flexible Housing**)設計，提升住房的改動可用性



住房承受能力

關注較弱勢長者：

無家可歸

殘障

草根中產 (lower middle class)

- 引入長者收入和資產遞加評估體系(**sliding scale assessment system**),預留一定比例居屋和公屋予合資格長者
- 預留一些較低層的居屋單位作為長者住所

推廣“終身租住”(lease for life) 長者住房及提供“一站式”服務



向草根中產長者提供房屋支援

- 修改申請入住資助房屋的資格（即入息及資產限額）來幫助下層中產階級
- 向首次置業的較年輕長(55歲以上)者提供特惠，及可優先購買居屋
- 為55歲以上置業者提供較低的按揭息率（按揭證券化），以鼓勵長者置業而達至**老有所屬**
- 減免擁有物業長者的物業稅，及為不合資格入住公共房屋的長者提供租金資助



長者住房供應

- 屋宇署及地政總署密切監察房地發展和準時發出入伙紙和滿意紙
- 研究將長年空置私樓單位轉化為供應源，以緩解需求
- 政府應鼓勵及支援社企透過慈善捐款為長者提供其可承受的短期或長期租住房
- 以創意的建築設計配合長者需要，將一些舊工業大廈轉化為經濟實惠，方便和舒適的長者住房

政府可借助房協的經驗，促進發展更多「長幼共融」的住所



緩解建造業人手短缺問題以加速房屋供應

- 撥出更多土地為預製件生產線
- 以個別建屋項目為基礎輸入建築技術工人



居家安老 Vs 院舍住宿

- 促進跨代共融
- 支援家庭護老者
- 提供支援，讓長者繼續居家安老或留在社區安老
- 建立與時並進的長期護理系統，改善長者健康
- 建立一系列社區支援服務，促進長者精神健康
- 推廣睦鄰支援，消除長者被社會排斥感覺及避免家居自殺的情況
- 組織聯誼活動 / 家訪

體弱長者無奈地送往安老院



關愛長者房屋政策 Age-friendly Housing Policies

活用性 (Adaptability)

公共及私人的房屋規劃中也引入「通用設計」
(Universal Design) 概念

在規劃新的私人或公共房屋時，引入彈性房屋
(Flexible Housing) 設計元素

除了市區重建局、房協及其他自願性的專業組織外，鼓勵及
促進更多團體提供改善長者家居維修及保養的服務



發揮長者潛能

- 鼓勵更多 60歲以上的人士繼續工作或為社會服務
- 提供長者稅務寬減，消除年齡歧視，改革社會保障制度



解決護理、輔助醫療和保健行業的人力資源問題

- 檢討護理專業、輔助醫療人員、護理員和保健員的工作量，改善工作條件和薪酬，提供事業發展及晉升階梯
- 通過改善工作條件和薪酬挽留任職的護理、輔助醫療和保健人員，提供培訓以提升技能，職業安全，確保服務質素的一致性



關愛長者房屋政策 Age-friendly Housing Policies

推動研發 / 推廣應用 於

- ✓ 輔助長者家居生活和社交
- ✓ 監護照顧長者

之 智能科技、技術 / 產品、設備和裝置



關愛長者房屋政策 Age-friendly Housing Policies

要配合、落實關愛長者政策和行動方案

- 政府和公共服務提供組織
- 社區
- 非政府機構
- 私營企業
- 家庭
- 個人

必須負責任、有承擔地 各司其職



關愛長者房屋政策 Age-friendly Housing Policies

上述建議是綜合從不同層面、從多角度探索考慮的方案及行動計劃，以實現三個主要目標

讓長者原居安老

讓長者健康樂頤年

讓長者積極樂頤年



關愛長者房屋政策
Age-friendly Housing Policies

祝願

普天下之長者和未來長者能
原居安老 積極 健康 有尊嚴地 樂頤年

May I wish

***ALL Our Seniors and Soon-to-be Seniors
could Age Gracefully !***

鳴謝

香港政府中央政策組資助“老年友好房屋政策 Age-friendly Housing Policies ” 研究項目



關愛長者房屋政策
Age-friendly Housing Policies

Website: www.dashun.org.hk

E-mail : gordoncho@gmail.com

Thank you & Good Bye

