

# 長者房屋政策 建議書

德政千秋，孝行天下



香港測量師學會  
房屋政策小組  
2017年





## 目錄

1.	長者房屋政策研究方向	P.01
2.	香港人口老齡化	P.02
3.	現時「居家安老」的發展	P.05
4.	長者房屋政策目標建議	P.10
5.	長者房屋政策建議	P.12
6.	總結	P.24
	附件一：香港的居家安老設施	P.26
	附件二：財務估算 (a) 免地價方案	P.27
	(b) 付地價方案	
	附件三：長者友善設計居所的設計參考	P.32

## 香港測量師學會房屋政策小組成員

主席：	陳昌傑 測量師		
副主席：	李國華 測量師		
成員：	王建威 測量師	林曼婷 測量師	梁家棟 博士測量師
	李詠珊 測量師	林偉強 測量師	曾正麟 測量師
	吳偉德 測量師	林蔭安 測量師	曾德明 測量師
	卓長基 測量師	陳東岳 測量師	謝錫泉 測量師
	林力山 博士測量師	陳郁傑 測量師	龐錦強 教授測量師
	林浩文 測量師	黃 比 測量師	

## 鳴謝

香港房屋協會

註：長者房屋政策建議書可在香港測量師學會網址下載：[www.hkis.org.hk](http://www.hkis.org.hk)

1

## 長者房屋政策研究方向 →→→→

香港人口老化速度正在加快，香港測量師學會（以下稱“學會”）認為政府有需要制定「長者房屋政策」以應對這一趨勢。在顧及土地資源短缺和審慎理財的需要下，學會本著以下「三不」原則去設想「長者房屋政策」應如何制定：

- 不影響現時房屋供應目標

長者不是新增的群體，理應是房屋供應對象之一，故此他們的住屋需要應在現時供應目標內滿足，不須要額外增加房屋供應

- 不需要額外劃撥土地

可利用已發展土地和滲入其它發展項目內達致，不須徵用新的土地

- 不需額外財政負擔

只須提供地價或建築面積寬免的誘因，不用從庫房中額外提取資源

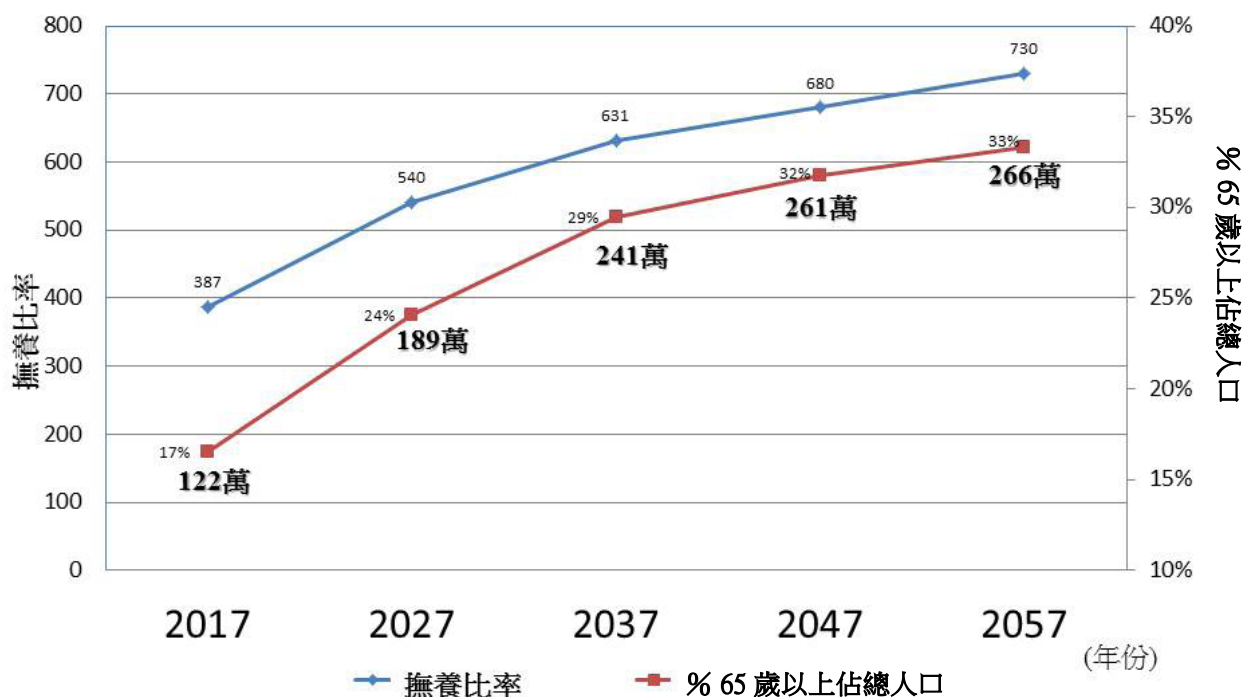


## 2 香港人口老齡化 →→→→

2.1 一如世界很多經濟體，香港正面對人口急劇老化帶來的挑戰。2017 年中 65 歲或以上人口約為 122 萬，即每 6 人之中便有 1 名長者，預計至 2047 年，長者人口上升至 261 萬，屆時每 3 人之中便有 1 名長者。表一為 2017 - 2057 年撫養比率和 65 歲以上長者佔總人口統計摘要：

表一

### 2017-2057 年撫養比率和 65 歲以上長者佔總人口數據



資料來源：政府統計處數據 (2017年9月)

撫養比率定義為『十五歲以下』和『六十五歲及以上』人口數目相對每千名十五至六十四歲人口的比率

2.2 2017 年的撫養比率為每 1,000 名工作人士供養 387 名長者及小孩，到 2027 年每 1,000 工作人士供養 540 人，至 2047 年更增至 680 人。此外，根據統計香港 65 歲或以上人士入住安老院舍的比率高達 5.7%，較新加坡、南韓及日本高一倍，較台灣高逾兩倍。

- 2.3 面對人口老化的問題，政府多年前已提出「居家安老為本，院舍照顧為後援」的策略性政策目標，希望透過鼓勵長者在家安老，並提供適切的支援和護理服務，讓能夠獨立自理的長者在家安老，騰出院舍宿位予失去自理能力的長者使用。
- 2.4 但現時情況卻是側重院舍照顧，但院舍宿位卻無法追上急劇增長的需求，附件一的資料顯示，截至 2017 年 7 月 31 日止，全港 302 間資助安老院舍 27,122 個宿位全部租出，唯在中央輪候名單則有 37,566 人，平均輪候時間為 36 個月，若選擇「改善買位計劃」的私營安老院舍宿位平均輪候時間則為 9 個月，但由於服務質素參差、人手短缺等種種原因，於 2014 年 9 月全港 547 間非資助 46,669 個宿位中，約 27% 空置。
- 2.5 根據附件一的數據，推算安老院舍宿位現時的需求約為 98,757 (27,122 + 37,566 + 46,669 x 73%)。面對龐大宿位的缺口，政府近期推行「私人土地作福利用途特別計劃」(Special Scheme on Privately Owned Sites for Welfare Uses)，於 2015 年 3 月，社會福利署共接獲 43 個機構的申請初步建議書，即使全部建議計劃成功執行，於 5 至 10 年內亦只能提供 7,000 個宿位 (此特別計劃之外的未來宿位供應沒有計算)。
- 2.6 此外，政府在興建安老院舍的補貼，費用極之龐大，按現時政策，建造安老院舍的建築費由政府支付，地價全免，以一個 150 宿位，建築面積 3,500m<sup>2</sup> 的安老院舍計算，政府的財政補貼約為 :-
- $$3,500\text{m}^2 \times \text{建築費 } \$45,000/\text{m}^2 + 3,500\text{m}^2 \times \text{平均地價 } \$65,000/\text{m}^2 = \$3.85 \text{ 億}$$
- (\$256 萬 / 宿位)
- 換句話說，若 10 年內興建 7,000 個宿位，以今日建築費計算，政府補貼共為 \$180 億。

再加上平均每個宿位每月補貼運營費 \$8,000 ( 每年每宿位約 \$100,000) ，以 2017 年 6 月 30 日止全港 27,122 個宿位計，政府今後每年恆常的宿位補貼最少約為 \$27 億 1 千 2 百萬。

- 2.7 除了財政上構成負擔，在土地嚴重短缺的情況下，尋找土地去興建這些院舍極度困難。
- 2.8 在龐大的財政補貼和土地資源緊絀下，雖然政府及社會努力發展「院舍照顧」，但增加的宿位遠遠追不上急劇增加的需求。政府實需改弦更張，另闢蹊徑，實行雙軌並速同時向「居家安老為本」的政策方向發展。





- 3.1 「居家安老」(Ageing-in-Place — AIP) 的目標，是希望透過適合長者的家居，並提供適當的支援護理服務，讓能夠獨立自理的長者繼續在家中安享晚年，延緩入住安老院舍直至身體健康狀況不容許為止，從而騰出院舍宿位予失去自理能力或更需要安老宿位的長者使用。
- 3.2 受中央政策組委託，大舜政策研究中心於 2015 年發表了「老年友好房屋政策」研究報告。報告指，院舍照顧雖然有效地照顧患有殘障及慢性疾病的長者，但存在着長者心理受壓和減少長者與社會互動機會的負面效果，令長者心理上產生入住安老院舍有「一隻腳踏入棺材」的感覺，視入住安老院舍為畏途。

香港 65 歲或以上長者入住安老院舍的比率為亞洲之冠。前香港大學教授羅志光認為，出現此情況的根本原因是香港缺乏適合長者居住的社區及房屋環境，與及財政政策未能完全迎合長者的需要。



大舜的研究報告認為，在一個完善的房屋策略系統下，家居住所內的通道 (Accessibility) 和配套設施 (Fitting-out and Equipment) 可因應預期的人口年齡變化而作適當調整，因此長者友善居所 (Elderly-friendly Housing) 對不同年齡、不同體力和自理能力程度的長者尤為重要；必須考慮房屋的設計、可改造性、維修與及社會共融的能力。如以 65-75 歲，75-85 歲和 86 歲或以上分為老齡人生 3 個階段，可約略分類為具備高活動能力 (High Mobility) 的完全自理，某程度上需要別人照顧的 (Assisted Living) 及完全倚靠別人照顧的不能自理的 (Depending Living) 生活階段，因此家居的適應性和可改造性決定長者可留在自己的居所的歲月。

3.3 現時香港房屋委員會 (HKHA) 及香港房屋協會 (HKHS) 有為「居家安老」而設計的長者適切居所，但供應有限。

3.4 為配合政府「居家安老為本，院舍照顧為後援」的政策方針，推動長者家居安老，HKHS 合共推行以下三個先導計劃：-

(a) 為低收入階層設計的混合發展模式 (明華大廈重建先導計劃)

現時 HKHS 為低收入的長者提供的長者房屋單位合共 919 個，大部份於上世紀 70、80 年代建成。



1989 年落成的祈德尊新邨長者住屋松明舍

(照片由香港房屋協會提供，謹此鳴謝)

為應對長者居家安老的需要，HKHS 於重建的公共屋邨內，規劃每座公屋的低層 (Low Zone) 設計為長者公屋單位，並於屋邨的中心地帶 (Central Hub)，建造長者照護設施，例如安老院舍 (RCHE)，長者日間護理中心 (Day Care Centre)，復康中心 (Rehabilitation Centre) 為屋邨及區內長者居民服務。由於屋邨居民包括不同年齡的人士，因而可令屋邨內的長者生活於一個平衡的社區之內，沒有居於老人屋 / 老人院被隔離的感覺，不但可以讓屋邨內較年輕的居民支援年長居民，更可令屋邨內的設施及服務多元化，並維持設施的使用率。明華大廈重建便是應用了這個概念，第一期預期於 2019 年底完工。



(b) 為中等收入階層而設的「長者安居樂」計劃 (Senior Citizen Residences Scheme)

「長者安居樂住屋計劃」是 HKHS 為公眾提供的另一嶄新房屋計劃。HKHS 於 1996 年進行的調查顯示，中等收入長者對專為其設計的房屋需求甚殷。有見及此，HKHS 推行「長者安居樂住屋計劃」，分別於 2003 年及 2004 年落成「樂頤居」及「彩頤居」合共 576 個單位供長者租住。現時此兩個項目的入住率為 100%。



樂頤居



彩頤居

(照片由香港房屋協會提供，謹此鳴謝)

- (c) 為經濟能力較為充裕而設的「優質退休生活房屋計劃」(Quality Retirement Living Scheme) — 丹拿山雋逸生活 The Tanner Hill Joyous Living

由於「長者安居樂」計劃大受中產長者的歡迎，證明社會對優質長者房屋項目有很大的需求，於是 HKHS 便作出更新的嘗試，為對優質退休生活有更高期望，並具備足夠經濟能力的長者，發展設施和服務更加優良完善的長者房屋，於 2015 年推出北角丹拿山的「雋悦」，是 HKHS 首個非資助形式的優質退休生活項目，共提供 588 個單位。截至 2017 年 12 月 4 日，「雋悦」的入住率為 93.8%。



丹拿山「雋悦」

(照片由香港房屋協會提供，謹此鳴謝)

- 3.5 根據統計處的數字，現居於公屋及資助房屋 60 歲以上的長者約 88 萬。很多屋邨的公共空間及部份單位都滲入了通用設計 (Universal Design) 概念。
- 3.6 暫時已知有一非政府團體 (NGO) 在跑馬地獲批興建一個長者屋發展計劃，提供單位出租予 60 歲或以上的長者。批地條款規定該些住宅單位不能分層出售。
- 3.7 城市規劃委員會亦早於 2000 年批准一個位於薄扶林的私營長者屋計劃，提供 342 個出租予 60 歲或以上長者的住宅單位連附屬設施，但該項目尚未動工，未知何時落成。
- 3.8 發展商一般不會積極考慮投資於回本期長，市場需求不確定的產品。在成本支出方面，隨需要興建額外增加護理配套設施的面積外，長者屋還需提供比一般住宅更為寬闊的無障礙通道、走廊及電梯 (可供救護車

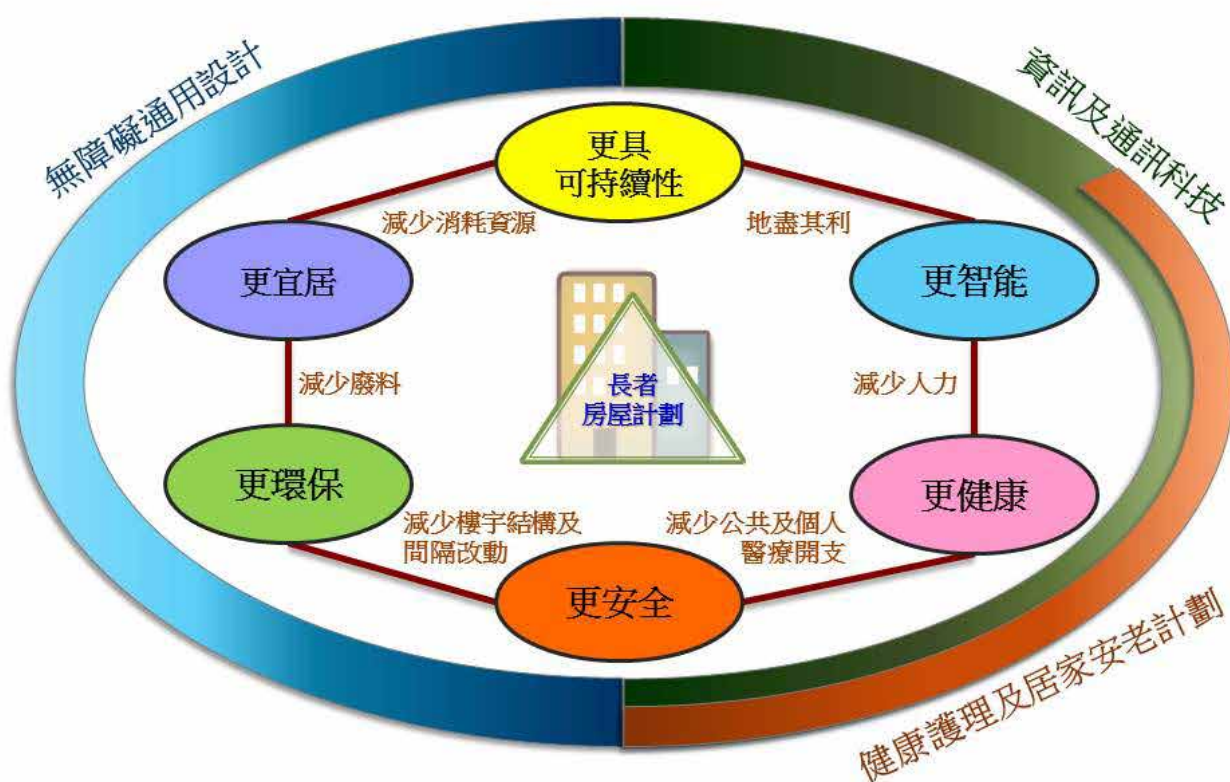
床 Stretcher 使用)，凡此種種設施均增加屋苑的建築面積 (Gross Floor Area-GFA)，實用面積 (Saleable Area-SA) 因而減少。故此在建築成本增加但收入可能反而減少的情況下，如政府不提供誘因及釐訂長者房屋政策及與業界就長者房屋補地價的評估方法達成共識，預計很少發展商會投資長者房屋市場。



## 4 長者房屋政策目標建議 →→→→

- 4.1 學會建議目標為：改變現時側重院舍照顧的狀況，令長者可在一個安全、健康和愉快的居住環境，快樂地、健康地及有尊嚴地「居家安老」。
- 4.2 要達致這個目標，便須要有護養合一的居所 (Housing with Care)，詳見圖一。

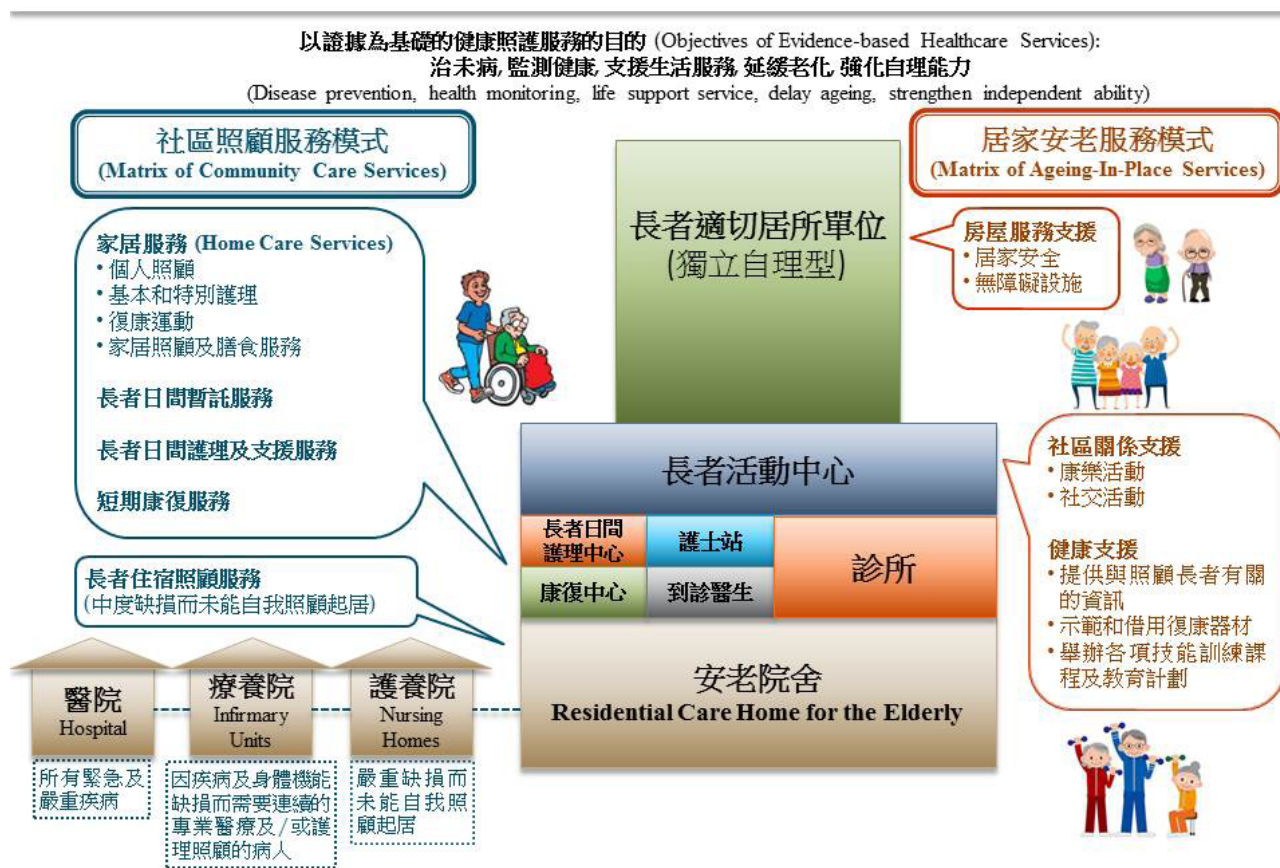
圖一 居家安老護養合一居所的願景



## 4.3 居家安老模式

4.3.1 從圖二可見，居家安老是以健康照護服務為目的，在長者房屋屋苑內為長者提供居家服務和社區照顧服務，預期可達到強化長者的自理能力延緩老化，可視為預防老化延緩入住安老院舍的方式 (Preventive Approach)，從而達到「居家安老為本」的政策目標。

圖二 居家安老模式 (Matrix of Ageing-In-Place)



4.3.2 至於「院舍照顧為後援」，如圖二長者住宿照顧服務所示，院舍宿位的需求主要是醫療帶動 (Medical Driven)，長者因健康衰弱或疾病以至自理能力下降而需要入住安老院舍，如繼續沿用 Medical Driven 的方式，而不同時推行 4.3.1 所述的「居家安老」模式，則安老院舍宿位的需求只會隨人口老化而急劇增加，令現有的安老服務更加捉襟見肘。

## 5 長者房屋政策建議 →→→→

### 5.1 推動「長者房屋計劃」

「長者房屋計劃」是指「只租不賣」，只供 60 歲或以上（此年齡限制可商榷，如提升至 65 歲或以上）長者居住的長者房屋。「長者房屋計劃」主要的成功要素包括 (i) 財政上可持續發展及 (ii) 入住費用可負擔並具吸引力。

5.1.1 由於此計劃能做到收回成本與及收支平衡並不容易，因此政府要為此制訂相關的批地政策，如地價寬減 / 寬免，地價可分期付款及稅務優惠等等。具體可參考現時對非牟利團體的批地政策加以優化。

5.1.2 高度老齡化的國家例如日本均以各種不同的財政資助形式及優惠的土地政策鼓勵私營機構參與長者房屋的發展，對象為負擔能力較高的一群。但為了不給庫房帶來壓力，學會不建議提供財政資助。

5.1.3 參考了房協的「長者安居樂」和「雋悅」，學會認為「長者房屋」要成功，必須具備以下條件：



- (a) 項目要包括醫療護理設施及院舍配套；
- (b) 長租金額不單要是長者負擔得來的，還要他們願意，而他們衡量的因素，包括與私樓樓價比較，支出金額佔他們的積蓄 / 資產的比例等。學會認為長租金額設定在私樓樓價約 50% 或以下會較為長者接受；
- (c) 在長者遷離時，機構須以一個不低比例回購長租約 (按長租金額計，30% 或以上)，使得該長者，如仍在生，還有一筆金錢可讓他或補貼他在院舍過一段時間；如長者去世，他的後人可得到該回購金額；



5.1.4 至於「長者房屋計劃」財務上的可行性，學會按照現時樓價和建築費水平及以下假設作了財務估算：

- (a) 政府「長者房屋計劃」地契，以免地價方式或用剩餘法計算地價方式批出；
- (b) 每個長者單位平均入住年期為 15 年；
- (c) 樓宇的建築壽命期為 80 年，即是要預留基金供日後重建之用；
- (d) 在樓宇的建築壽命期內每個長者單位平均出租長租約 5 次；
- (e) 長租約的呎價約為私人樓價的 50%；
- (f) 長租約的租金包差餉、管理費及基本護理服務。



(g) 租客於終止租約時可獲退回部份已繳付的長租租金，居住年期越短，退回比率越高。

根據上述規定和假設，「長者房屋計劃」財務上是可行的，見表二 [財務估算例子見附件二 (a) 及二 (b)]：

表二

長者單位實用面積 (平方米)	25	35	41
1. 私樓市值 (實用面積)	\$150,000/m <sup>2</sup>	\$145,000/m <sup>2</sup>	\$140,000/m <sup>2</sup>
2. 長租租金 (私樓市值 50%)	\$75,000/m <sup>2</sup>	\$72,500/m <sup>2</sup>	\$70,000/m <sup>2</sup>
3. 租金總金額 (包差餉、管理費及基本護理服務)	\$1,875,000	\$2,537,000	\$2,870,000
4. 建築成本及運營開支	\$41,670/m <sup>2</sup>	\$41,544/m <sup>2</sup>	\$41,420/m <sup>2</sup>
5. 可供分配之盈餘	\$33,331/m <sup>2</sup>	\$30,956/m <sup>2</sup>	\$28,580/m <sup>2</sup>
6. (i) 免地價 (ii) 付地價 (樓面價以建築面積計算)	免 \$7,927/m <sup>2</sup>	免 \$6,009/m <sup>2</sup>	免 \$4,091/m <sup>2</sup>
7. 發展商利潤 (4) 的 10%	\$4,167/m <sup>2</sup>	\$4,154/m <sup>2</sup>	\$4,142/m <sup>2</sup>
8. 退回租客款 (免地價) (i) \$/ 平方米 (ii) 退回租金總金額 (iii) 長租租金的百份比	\$29,164/m <sup>2</sup> \$729,100 39%	\$26,802/m <sup>2</sup> \$938,060 37%	\$24,439/m <sup>2</sup> \$1,002,000 35%
9. 退回租客款項 (付地價) (i) \$/ 平方米 (ii) 退回租金總金額 (iii) 長租租金的百份比	\$22,500/m <sup>2</sup> \$562,499 30%	\$21,750/m <sup>2</sup> \$761,250 30%	\$21,000/m <sup>2</sup> \$860,000 30%

### 5.1.5 退回比率

從表二第 8 點免地價的範例可見，以一個實用面積 35 平方米的長者單位為例，長租約租金為 \$254 萬，假設長者於居住 15 年或更長年期後，因失去自理能力而入住安老院舍或去世而終止租約，他或他的遺產承繼人可獲退回約 \$938,060，約為原租金的 37%，但如政府要收取地價（第 9 點付地價範例），則只可獲退回 \$761,250，約為原租金的 30%。

由於長租租金是全包，由業主負責差餉、管理費及基本護理費用，長租租金與私人樓宇市值的比例實際為：

長者單位實用面積 (平方米)	25	35	41
(i) 長租租金	\$1,875,000	\$2,537,000	\$2,870,000
(ii) 15 年差餉、管理費及基本護理費事 (只包一名租客)	\$348,725	\$488,215	\$517,900
(iii) 淨長租租金 (i)-(ii) (免地價例子)	\$1,526,275	\$2,048,785	\$2,352,100
(iv) 私樓市值	\$3,750,000	\$5,075,000	\$5,740,000
(v) 淨長租租金對比私樓市值的百份率 (iii) ÷ (iv) x 100%	40.7%	40.7%	41%

如租客住滿 15 年以上，因為長租金為全包，所以他所支付的淨租金亦越少，而與私樓市值比較的百分比亦越低（少於 40%）。

至於租客終止租約後獲得的退款，如租客需入住安老院舍，以現時一個宿位平均每月 \$25,000 計算，可以支付一段時間的宿位開支，令長者不必為未來的醫療護理的開支太過憂心，心境較為安穩。

長者單位實用面積 (平方米)	25	35	41
退回長租租金 (免地價例子)	\$729,100	\$938,060	\$1,002,000
支付宿位月數 (開支每月 \$25,000)	約 29 個月	約 37 個月	約 40 個月

### 5.1.6 地價估算

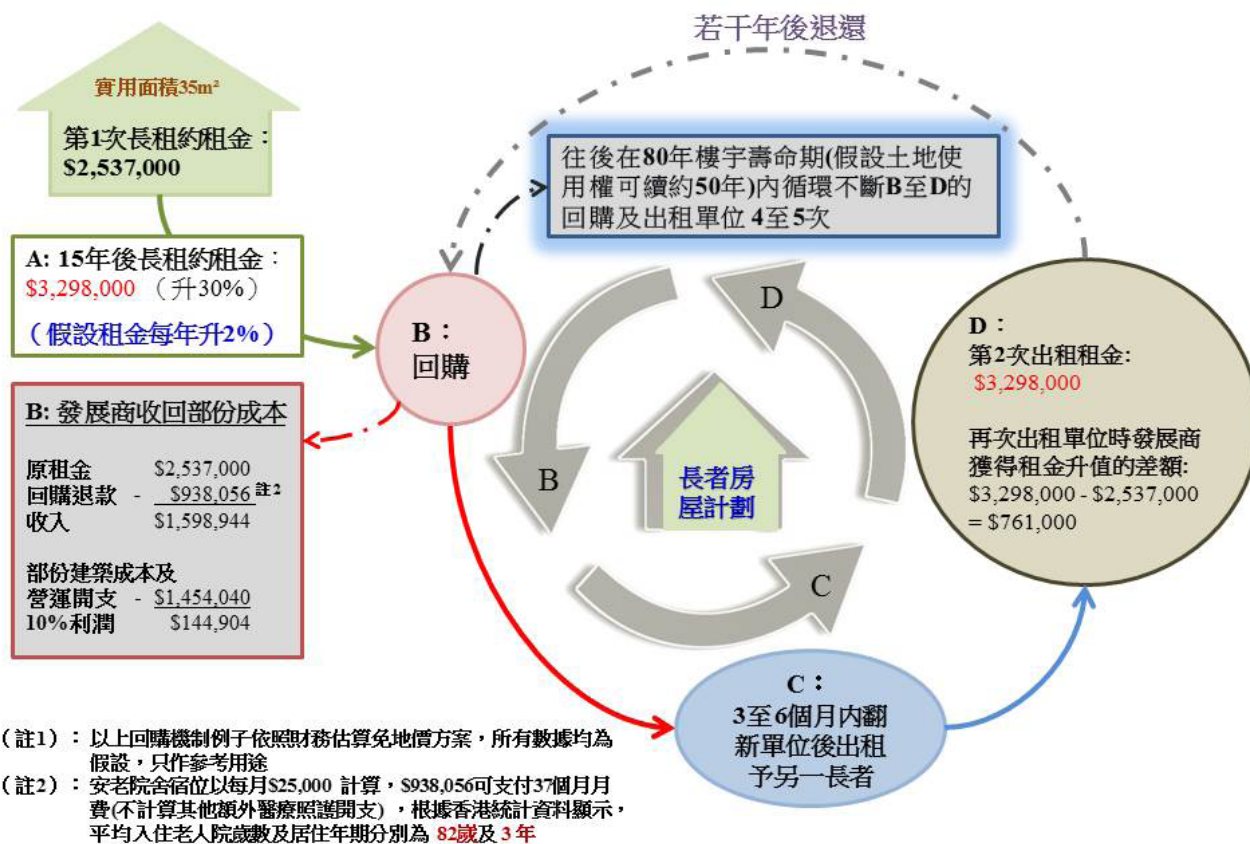
從表二的財務估算顯示，以一個實用面積 35 平方米的長者單位為例，長租租金於扣除成本、10% 發展商利潤和退回 30% 原租約租金於租客後，可供支付地價的餘額僅為 \$6,009/m<sup>2</sup> (建築面積)，約為私樓地價 (\$65,000/m<sup>2</sup>) 的 9% 左右。

### 5.1.7 迴轉輪回購機制

「長者房屋計劃」運作的基本原理是建基於圖三的迴轉輪回購機制，第一位租客終止租約後，發展商回購單位 ( 流程 B )，於翻新單位後 ( 流程 C ) 以當時長租租金出租予第二位租客 ( 流程 D )，發展商在流程 B 的收入主要償還部份建築成本及支付日常運營開支，而 15 年的投資只收回 10% 回報，每年少於 1%。至於流程 D 產生的租金升值收入 ( 如有 )，主要作用為應對通脹和營運成本急劇上升，物業市場大幅波動和不可預見的市場風險。撥給發展商 10% 回報的另一重要作用是作為一個誘因令發展商不斷提升服務質素和商譽，以保障長者屋苑的高入住率和保持租值。

圖三

### 迴轉輪回購機制



### 5.1.8 激活發展

- (i) 有見於「長者房屋計劃」的地價僅為私樓地價的 9% 或更低，學會建議政府豁免「長者房屋計劃」用地的地價。當然地契須加入嚴緊的條款，以避免政策被濫用。
- (ii) 為了符合「三不」原則，學會建議政府或非牟利團體盡量利用它們擁有的土地去發展「長者房屋」；如私人機構有興趣參與，可以獨立或混合發展模式參與「長者房屋計劃」。
- (iii) 為鼓勵私營發展商以私人土地參與「長者房屋計劃」，政府可考慮提供更多誘因給發展商，例如額外容積率，低息或免息貸款等等；具體方案可另作研究。

### 5.1.9 長者房屋計劃對公私營房產市場的預期連鎖效應 (圖四)

根據房屋署統計資料，2015 年香港有 2,468,000 個住戶 (Domestic Households)，而 2016 年 3 月 31 日止共有 2,707,000 個住宅單位，即住宅單位比住戶多 239,000 個。(註：住戶不包括不符合「常住香港」定義的住戶)。另據差餉物業估值處 2016 年底統計，共有 43,657 個住宅單位空置，空置率為 3.8%。

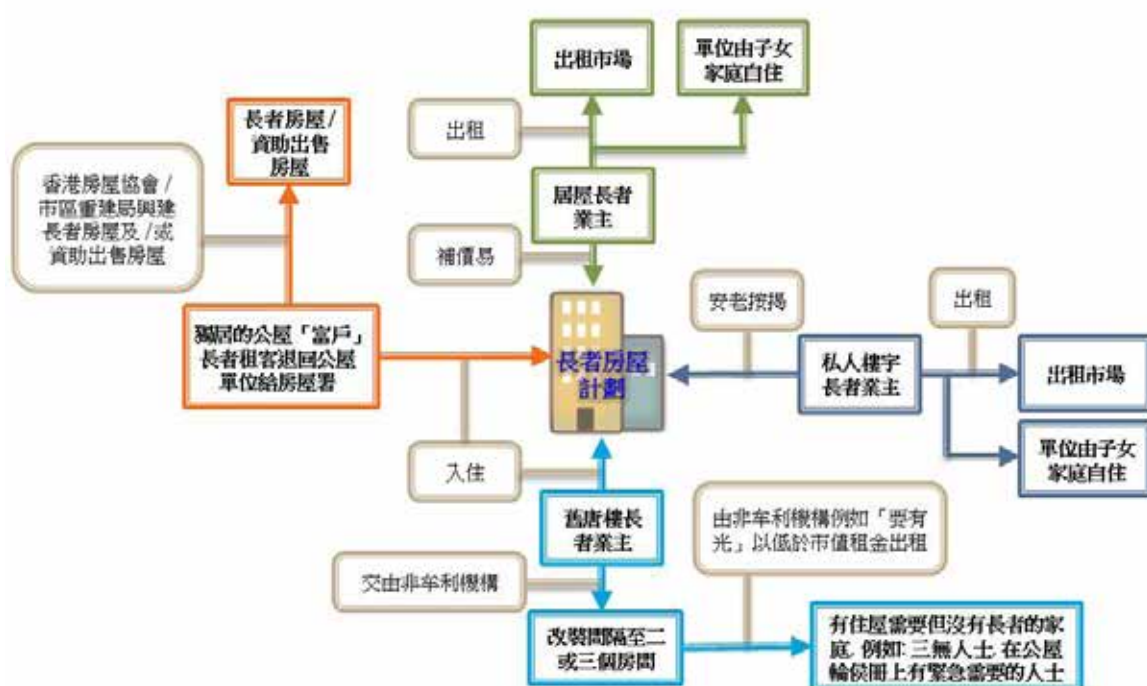
上述資料顯示，基本上香港的住宅樓宇供應大於住戶數目，但由於種種問題，例如樓宇功能老化 (Functional Obsolescence) 設計與設施不適合長者居住、人口及家庭結構轉變、家庭細分化、父母與子女分開居住比率趨升、單身人士尤其是獨居長者增加、個別家庭經濟狀況等等導致「有樓冇人住，有人冇樓住」的情況，此類房屋及社會結構性的問題或可通過新的政府措施，促進及鼓勵房地產市場拓展新的房屋計劃例如長者房屋，提升房屋的功能及適切的配套設施，以迎合因社會及人口結構的變遷而產生新的市場需求，從而增加房屋的流動性，善用寶貴的房屋資源。

圖四示意長者通過「大換小」(Tradedown) 及從舊(唐)樓遷進適切長者居住的長者房屋，活化物業市場，增加公私營房屋的流轉，從而令香港寶貴的土地及房屋資源物盡其用，貨暢其流，地盡其利。例如：-

- 居屋長者業主租住長者房屋，其物業通過「補價易」補地價繼而出租，租金收入可支付退休後的生活。
- 私人樓宇長者業主入住長者房屋，其物業通過「安老按揭」的年金支付退休後的生活，物業可出租賺取收入或供子女居住。如長者不選擇「安老按揭」，亦可直接出租賺取收入，物業最終亦可留給遺產繼承人。
- 舊(唐)樓長者業主入住長者房屋後，亦可將其物業交由非牟利機構修繕，出租予合資格家庭，然後以租金收入支付退休後生活開支。
- 「長者房屋計劃」供「公屋富戶」的長者多一個選擇，以「公屋」換取長者房屋，長者一來可入住適切長者生活的居所，騰空的公屋單位可讓有急切需要的家庭入住，一家便宜兩家著。(細節可從長計議)
- 「市區重建局」若在有規模的重建方案中加入長者房屋，就更能建設一個平衡共融的社區。

圖四

### 長者房屋計劃 調節公私營物業市場示意圖



## 5.2 私人發展須符合長者友善設計

現時的私人樓宇，除了公用地方要有「無障礙通道」的設計要求外，居住單位內是沒有此等要求。學會認為我們的房屋應有一定比例符合「長者友善設計」。政府可於賣地條款內要求特定面積比例的單位要符合「長者友善設計標準」，該標準以附件形式成為條款的一部份。政府可以先導計劃形式 (Pilot Scheme) 推出以測試市場反應，就如早年推出限呎，後來限量條款一樣。當市場累積一定數據，便可進一步推展到要修訂地契條款的發展項目。

### 5.2.1 長者友善設計

建議「長者友善設計」居所的設計及設施標準主要分為三類：(1) 單位內的設計；(2) 單位外之設計和 (3) 彈性設計。設計參考詳見附件三。

#### 5.2.1.1 單位內的設計

由於考慮長者友善設計居所之住戶有可能使用輪椅的需要，單位空間內設計應滿足輪椅使用者可在單位，包括通道、浴室、廚房、供輪椅移動的空間需要 (參照圖 10 - 1 至 4)。

平面空間考慮：

##### (a) 緊湊的平面設計提供一房及非開放式廚房

根據長者屋市場的經驗，佈局以一房配細房 (讓子女探望 / 工人照料作短期留宿之目的) 為市場最受歡迎的戶型，及長者相對地較喜歡居所內有廚房間格 (非開放式)，室內面積可盡量優化，實用面積約 41 平方米應可滿足長者用戶功能上之需要。然而長租較便宜的一人開放式長者單位 (實用面積約 25—30 平方米) 亦有一定市場，為長者提供多一個選擇。

##### (b) 輪椅通道及運行空間

門的淨闊道最小 850mm

走廊的淨闊道最小 900mm

輪椅移動空間最小 1,500mm x 1,500mm

擺放輪椅的空間最小 800mm x 1,200mm

在窗前提供 1,500mm x 1,500mm 輪椅移動空間

(c) 傢俬適應性

桌面、浴室及廚房內的各種裝置能調較高度。

(d) 其他設施

(i) 使用防滑、非光面及無圖案的地台飾面材料

(ii) 使用手柄式的門拉手

(iii) 使用電動衣架

(iv) 洗手盆底保留腳部空間

(v) 使用大型及容易按的電掣及兩路開關

(vi) 使用兩個不同高度的防盜眼，適合輪椅使用者及非輪椅使用者

(vii) 座廁高度約 450mm

(viii) 在容易滑倒的地方，如座廁、淋浴間等安裝緊急呼叫鈴

(ix) 使用輕盈的滑動窗簾

#### 5.2.1.2 單位外的設計

(a) 由於長者友善設計居所的公共走廊需要容許 2 架輪椅通過，因此走廊闊度比普通房屋走廊大，闊度最少要有 1.5 米。

(b) 另電梯大堂要容許輪椅轉向進入升降機，闊度也要比正常大。建議電梯大堂闊度為 2.1 米 [參照圖 10 - 4 (vii)]。

(c) 較大的升降機轎箱

長者友善設計居所須考慮病床進入升降機，因此電梯轎箱要比正常大 [參照圖 10 - 4 (vi)]，建議 2.7 米 x 1.45 米 (內部尺寸)。

(d) 臨時避難空間

根據建築消防安全守則，每層樓需為殘疾人士提供一個臨時避難空間 (面積不少於 1.5 x 1.5 米或兩個 0.75 x 1.5 米) 於消防電梯或防護門廊內 [參考圖 10 - 4 (viii)]。

但由於長者屋輪椅使用者比一般樓宇多，建議按每層戶數乘以一個百分比得出的輪椅數目作為設計要求。



### 5.2.2 為將來整改提供設計彈性

發展項目亦可提供一些彈性設計的戶型使戶主在有需要時整改室內通道以適應長者使用。建議如下 ( 參照圖 10 – 6):-

- 結構主力牆或柱不應限制將來擴闊大門的寬度及室內走廊；
- 預留將來可以簡單及容易改動單位內浴室及廚房以方便輪椅使用者，例如：洗手盆櫃及廚櫃工作枱下儲物櫃可獨立拆除，便利日後長者改動此部位達致可容納輪椅使用者的腿部空間。

### 5.2.3 舊樓重建

至於舊樓重建項目，則以鼓勵形式加入「長者友善設計」，可參考「綠色建築」標籤的做法，提供誘因，例如可得到某些發展參數的放寬。建議如下：

#### (a) 放寬長者房屋的建築面積

過往由於配合香港社會及經濟需求，政府為鼓勵酒店項目發展，授權建築事務監督，在處理上蓋物面積及地積比率時，依據 [ 建築物 ( 規劃 ) 規例 23A ] 將旅館建築物或建築物的旅館部份視作非住用建築物，同時亦無需把某些輔助性設施連同上下落汽車的地方計算入總樓面面積。

為鼓勵私人發展商參與長者房屋發展，可以考慮參考酒店上蓋面積及地積比率之放寬，作為發展誘因。但為避免政策被濫用，要加入適當的控制措施。

#### (b) 長者房屋的特殊護理設施

長者房屋需要更多特殊設施，作為支援長者房屋的營運，例如日托中心 (Day Care Centre)、診所 (Clinic)、復康設施 (Rehabilitation Corner)。建議有關面積以不超過總建築面積的一個百分比獲寬免。

(c) 長者房屋的輔助設施

長者房屋也需要一些輔助設施，例如康樂活動中心、飯堂（包括廚房）、理髮室等，建議有關面積可獲一定寬免。

(d) 救護車及康復巴士的停泊及上落客區

長者房屋需提供有蓋的救護車及康復巴士停泊及上落客位，建議有關面積無論在地面及地底都獲寬免。

#### 5.2.4 現樓整改

另外，雖然現樓較難改裝，但為鼓勵儘量改動單位以符合「長者友善設計」，可參考由香港房屋協會推行的「長者維修自住物業津貼計劃」，以津貼形式令低下層長者的居住環境盡量得到改善。

### 5.3 城市規劃

5.3.1 在地區性規劃應訂定「長者房屋居所」的比例指引，而此類居所亦應成為「政府、機構或社區」(G/IC) 用地的第一欄用途，即准許用途，不用向城市規劃委員會申請。

5.3.2 「香港規劃標準與準則」應加入「長者服務設施」一章，按分區人口比例列出各類設施的要求，如長者活動中心，護理（身與心）外展服務中心等等，使附近的長者可享用相關的設施和得到所需的服務。

#### 5.4 短期成立「長者事務委員會」，最終成立「長者事務局」

制定與長者有關的政策是一個龐大的工程，牽涉多個部門，實應設立政策局專門處理長者事務。但明白這樣做需要頗長的時間，因此學會建議先成立一個由政務司司長領導的「長者事務委員會」，類似「扶貧委員會」，以行政措施方式馬上展開工作。

# 6

## 總結 →→→→

- 6.1 香港人口老化日趨嚴重，訂定長者房屋政策刻不容緩。學會建議政府盡快訂定「長者房屋政策」，成立一個由政務司司長領導的「長者事務委員會」負責推行，最終應成立一個政策局統籌一切長者事務。
- 6.2 學會認為可以「三不」原則來制定長者房屋政策：
- 不影響現時房屋供應目標
  - 不需要額外劃撥土地
  - 不需額外財政負擔



### 6.3 學會建議的政策為：

#### 6.3.1 推行「長者房屋計劃」

以免地價或免補地價方式鼓勵非政府機構 (NGO) 及私人發展商發展具吸引力的計劃。學會經過估算，認為可設計出財政可行並可持續的方案。

#### 6.3.2 推動「長者房屋友善設計」

- 制定設計標準，於賣地條款內註明若干百分比的建築面積的單位要符合標準。
- 提供誘因以鼓勵舊樓重建時也採用「長者房屋友善設計」。
- 提供津貼給有需要的長者改裝其現有居所。

#### 6.3.3 城市規劃亦要配合

- 把「長者房屋」列為「政府機構或社區」(G/IC) 用地的第一欄用途。
- 修訂「香港規劃標準與準則」以應對長者的房屋發展及服務需要。



# 附件一 →→→→

## 香港的居家安老設施

(截至2017年6月30日的公布數字)

資助房屋 (基本計劃)      資助房屋 (優質選擇)      非資助房屋 (優質選擇)

<p>香港房屋委員會</p> <p>約7,000個長者單位可供出租(註一)</p>	<p>香港房屋協會</p> <p>919 個長者單位全部租出</p>	<p>香港房屋協會「長者安居樂」住屋計劃</p> <p>576個長者單位全部租出 輪候人數約500人</p>	<p>香港房屋協會「雋悅」</p> <p>588個長者單位</p>
<p>資助安老院舍服務</p> <p>302間院舍, 27,122個宿位全部租出</p> <p>中央輪候名單約37,566人(註二) 平均輪候時間為36個月</p>		<p>非資助安老院舍服務</p> <p>547間院舍, 46,669個床位</p> <p>27% 空置率(註三)</p>	

由社區支援服務提供的房屋解決方案

由不同的服務機構為身體欠佳的長者提供院舍關懷服務

註一: 長者單位以香港房屋委員會最後公佈為準

註二: 截至2017年7月31日的公布數字

註三: 空置率為2014年9月數據

\* 參與「改善買位計劃」的私營安老院舍的平均輪候時間為8個月。

# 根據立法會秘書處發表《人口老化的挑戰》研究於2014年，有5,568名長者在輪候資助安老宿位時離世

## 附件二 →→→→

### (a) 財務估算免地價方案

假設長者以 50% 的樓宇市值約 \$254 萬元，以長期 (終生) 租約形式租用一個 35 平方米的長者房屋，租約期間只需支付水、電、煤等雜費，飲食及基本生活及醫療開支自理，而差餉、管理費及基本護理費用則由大業主承擔。

假設租客於居住 15 年後退租 (或去世)，租客或其遺產繼承人可獲得約 93 萬元的退款，而發展商則可獲得約 \$160 萬元，以支付建築費成本、利息與及日常的運營支出例如差餉、樓宇管理費、基本護理費、樓宇及設備的維修及保養費，項目的行政及管理費用等等。

在這一機制下 :-

#### 1. 租客的角度

- 租客只需付出一筆約等如一半住宅樓宇價值的款項，便可終生在長者單位居住。
- 期間只需負責水、電、煤及電器的維修支出，其他雜費如管理費、差餉、大型樓宇及設施的維修和保養與及基本護理的費用，由大業主承擔。因此租客無需為每年調整的雜費和大型樓宇及設施的維修支出，與及每兩年加租而擔憂。當然個人日常的飲食、生活開支與及醫療和護理費用則需自己負責。
- 至於租約終止後的退款，與一般樓宇買賣交易於賣樓時可獲一筆款項的情況相近，租客於租約終止後不會一無所有。如租客因健康問題不能自理生活而需要入住安老院舍，以上述例子為例，\$93 萬的退款可以支付 37 個月每月 \$25,000 元的安老院舍的費用，此一退款安排可紓緩長者憂慮老來沒有錢入住安老院舍的憂慮。如租客百年歸老，退款可作遺產交給繼承人。因此在某程度上消除「租樓」最後一無所有的顧慮。

- 至於租住權費，雖然要一筆過付出 \$254 萬元，但居住期間的雜費全免，以 15 年居住期計算雜費的開支為 \$48 萬 8 千多元，扣除日常支出，實際淨租住權費為 \$205 萬元左右，約為住宅樓宇市價 \$508 萬元的 40.3% ( 市民買樓除負責繳付住宅樓價外，亦要另外負責日常的雜費支出 )。

## 2. 發展商的角度

- 發展商第一次出租的收入基本上已可還清建築的成本及利息，只需要預留一至兩成的收入作運營資金及回購終生租約之用。
- 雖然每次回購租約需要退款予租客，退款只約為原租住權費的 40%，但單位可再以當時租住權費的市值出租，再出租的收入既可支付退款的支出，更可收取租金升值的差額，以確保營運機制財政穩健，減低管理及維修費用上升所帶來的風險，與及維持項目財務上的可持續性。
- 此外，收取租金升值的差額是一個重要的誘因令發展商不時保持及提升服務質素，確保長者屋苑的高入住率和租值。

## 3. 政府及社會的角度

- 政府只付出地價 ( 機會成本 ) 啟動項目，而長者房屋只租不賣，在回購機制下，產權不會像居屋一樣於補地價後流入私人物業市場，保證繼續由合資格長者租用。

## (a) 財務估算免地價方案

- 假設： 1) 免地價  
 2) 建築期 4 年  
 3) 樓宇壽命 80 年  
 4) 單位面積 35 平方米 (實用面積)
- 5) 租客於繳付租住權費後的預期壽命為 15 年  
 6) 護理安老院費用為每月 \$25,000  
 7) 租住權費 (包差餉、管理費及基本護理服務) 等於住宅樓宇市價的 50%

住宅樓宇市價：\$145,000 / 平方米 (實用面積)

	每平方米 (實用面積)	每個單位
1) 一次性租住權費：市價的 50%		\$72,500 / 平方米
減：		
2) 建築成本：	\$57,500 / 平方米 (實用面積)	
財務費用：	x1.1025	
攤銷：	\$63,394 / 平方米 (實用面積)	
	0.0252	
	\$1,598 / 平方米每年	
	(實用面積)	
	x 15 年	\$838,950
預期樓宇壽命：	\$23,970 / 平方米	
3) 管理費及差餉：	\$600 / 平方米每年	
基本護理服務：	\$100 / 平方米每年	
小型維修：	\$50 / 平方米每年	
	\$750 / 平方米每年	
壽命期 15 年：	x 18.5989	\$488,215
回購單位租約繳付		
一次性的行政及修繕單位的費用：	\$3,625 / 平方米	\$126,875
5) 可供分配的餘額	\$30,956 / 平方米	
<b>餘額分配</b>	<b>每平方米 (實用面積)</b>	<b>每個單位</b>
(i) 地價：	\$0	
供發展商再投資的	\$4,154 / 平方米	\$145,404
(ii) 盈餘：		
回購單位租約退回	\$26,802 / 平方米	\$938,056
(iii) 租客的款項：	\$30,956 / 平方米	(約 37 個月宿位費用)



## (b) 財務估算付地價方案

- 假設： 1) 繳付地價  
 2) 建築期 4 年  
 3) 樓宇壽命 80 年  
 4) 單位面積 35 平方米 (實用面積)

- 5) 租客於繳付租住權費後的預期壽命為 15 年  
 6) 護理安老院費用為每月 \$25,000  
 7) 租住權費 (包差餉、管理費及基本護理服務) 等於住宅樓宇市價的 50%

住宅樓宇市價：\$145,000 / 平方米 (實用面積)

	每平方米 (實用面積)	每個單位
1) 一次性租住權費：市價的 50%		\$72,500 / 平方米
減：		
2) 建築成本：	\$57,500 / 平方米 (實用面積)	
財務費用：	x1.1025	
攤銷：	\$63,394 / 平方米 (實用面積)	
	0.0252	
	\$ 1,598 / 平方米每年	
	(實用面積)	
	x 15 年	\$838,950
3) 預期樓宇壽命：	\$ 600 / 平方米每年	
管理費及差餉：	\$ 100 / 平方米每年	
基本護理服務：	\$ 50 / 平方米每年	
小型維修：	\$ 750 / 平方米每年	
壽命期 15 年：	x 18.5989	\$13,949 / 平方米
回購單位租約繳付		\$488,215
一次性的行政及修繕單位的費用：	原租住權費的 5%	\$41,544 / 平方米
可供分配的餘額		\$30,956 / 平方米
4) 壽命期 15 年：	將來值 @15 年	
	年利率 3%	
	(通脹率)	
5) 餘額分配		
(i) 地價：	樓面價以建築面積計算	每個單位
	\$3,789 / 平方米	\$5,052 / 平方米
(ii) 盈餘：	樓面價 (假設實用率為 75%) 以實用面積計算	\$176,806
回購單位租約退回	成本 (2)-(4) 項總額的 10%	\$4,154 / 平方米
租客的款項：	原租住權費的 30%	\$1,776,250
		\$21,750 / 平方米
		\$761,250
		(約 30 個月宿位費用)
		<u>\$30,956 / 平方米</u>

總地價	現值@		年利率	每平方呎 (實用面積)
第一個 15 年	19 年	34 年	5%	\$3,789 / 平方呎
第二個 15 年				\$1,499 / 平方呎
第三個 15 年				\$721 / 平方呎
				<u>\$6,009 / 平方呎</u>

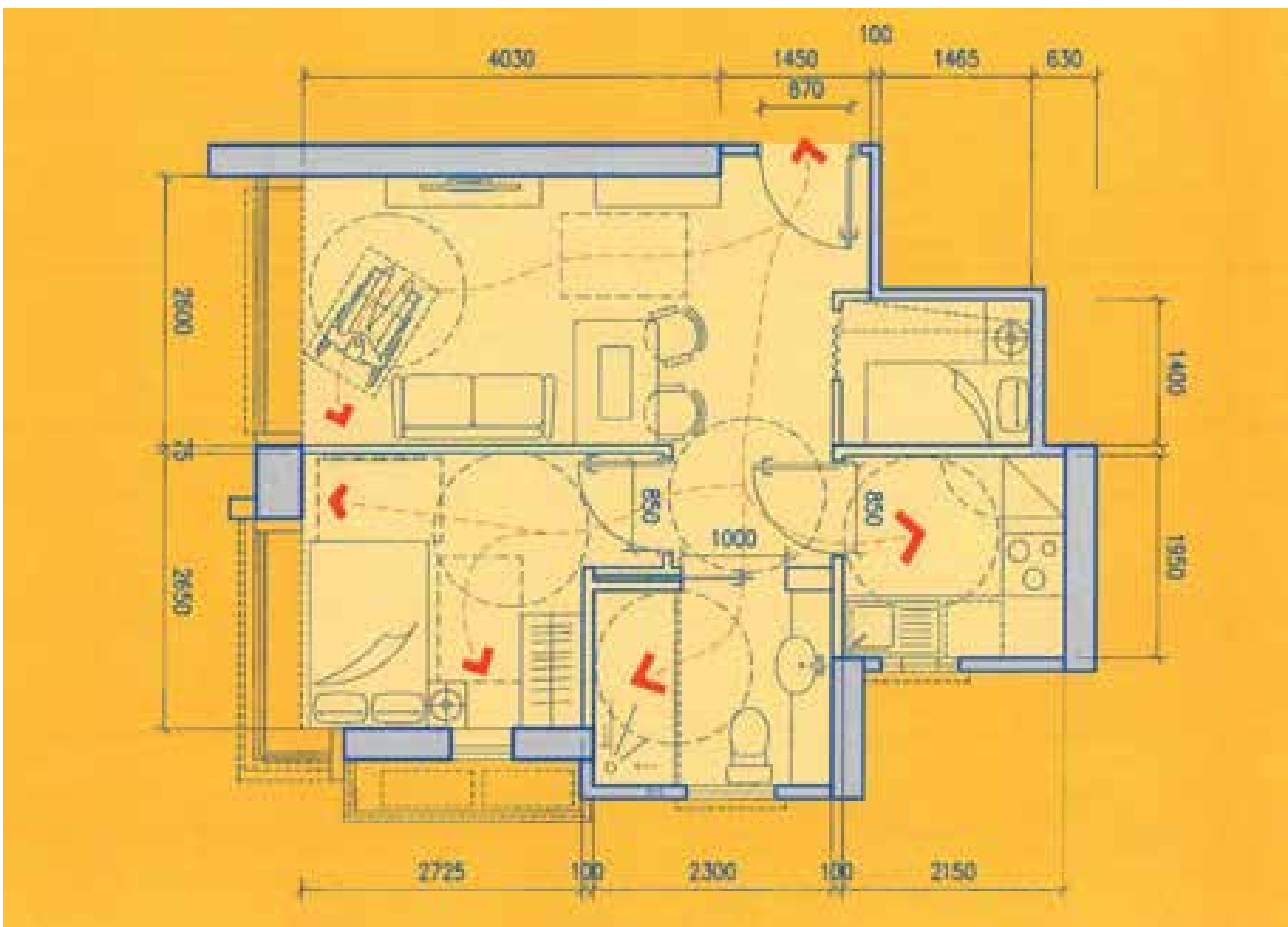
註：地契年期 50 年，扣除 4 年建築期，可出租年期為 46 年。最後一年的地價沒有計算，但因數額細，不影響總數。

## 附件三 →→→→

### 長者友善設計居所的設計參考

圖 10 — 1 通用設計之平面空間考慮

Universal Design — Spatial Consideration Checklist:



\*Source: Floor Plan By HKIS Housing Policy Panel

#### 1. Compact Layout

Required Saleable Area - 41.144 s.m.  
 (443 s.f.)

#### 2. Wheelchair access

##### Circulation Space

Clear Width for doorway is 850mm  
 minimum

#### 1. 佈局設計比較

只需實用面積 — 41.144 s.m. (443 s.f)

#### 2. 輪椅通道

##### 通道空間

提供最少 850mm 淨闊度門道

Clear space for corridor is 900mm minimum

提供最少 900mm 淨闊度走廊

Clear space for manoeuvring is 1,500mm minimum

提供最少 1,500mm 淨闊度轉向空間

### Furniture Layout

To accommodate a wheelchair parking space with a minimum area of 800mm x 1,200mm

### 傢俱

提供最少 800mm x 1,200mm 輪椅停泊處

To provide a wheelchair manoeuvring space of minimum 1,500mm x 1,500mm in front of a window

提供最少 1,500mm x 1,500mm 輪椅轉向空間

### Furniture Adaptability

Table, water closet, shelves and bathroom fixtures is adjustable in height  
Knee space for turning is provided under cooktop and sink

### 傢俱可動性

可調較的桌子、水廁、架及浴室設備

於櫥櫃及盥洗盆下方提供轉向空間

## 3. Outdoor / Semi-Outdoor Space

## 3. 室外及半室外空間

### Window

Large window is provided so as to capture more landscape  
High proportion of openable window is provided so as to facilitate air circulation

### 窗戶

使用大窗戶提供較多寬闊景觀

提高可開啟窗戶所佔比例，增加空氣流通性

### Balcony / Utility Platform

To avoid a threshold between interior and exterior space  
Habit of gardening can be catered

### 露台 / 環保露台

避免以門檻分隔室內與室外空間

提供園藝空間

## 4. Spatial Continuity

## 4. 空間連貫性

### Partition

Use of see-through partition  
Use of below eye level decorative folding screen

### 間隔

採用透視間隔

採用不高於視線水平的間隔

\* Source for detailed design requirement: Universal Design Guidebook For Residential; Development In Hong Kong, HKHS 2005

圖 10 — 2 長者友善設計居所立體示意圖

Isometric View of Purposed Built Elderly Friendly Apartment / Housing

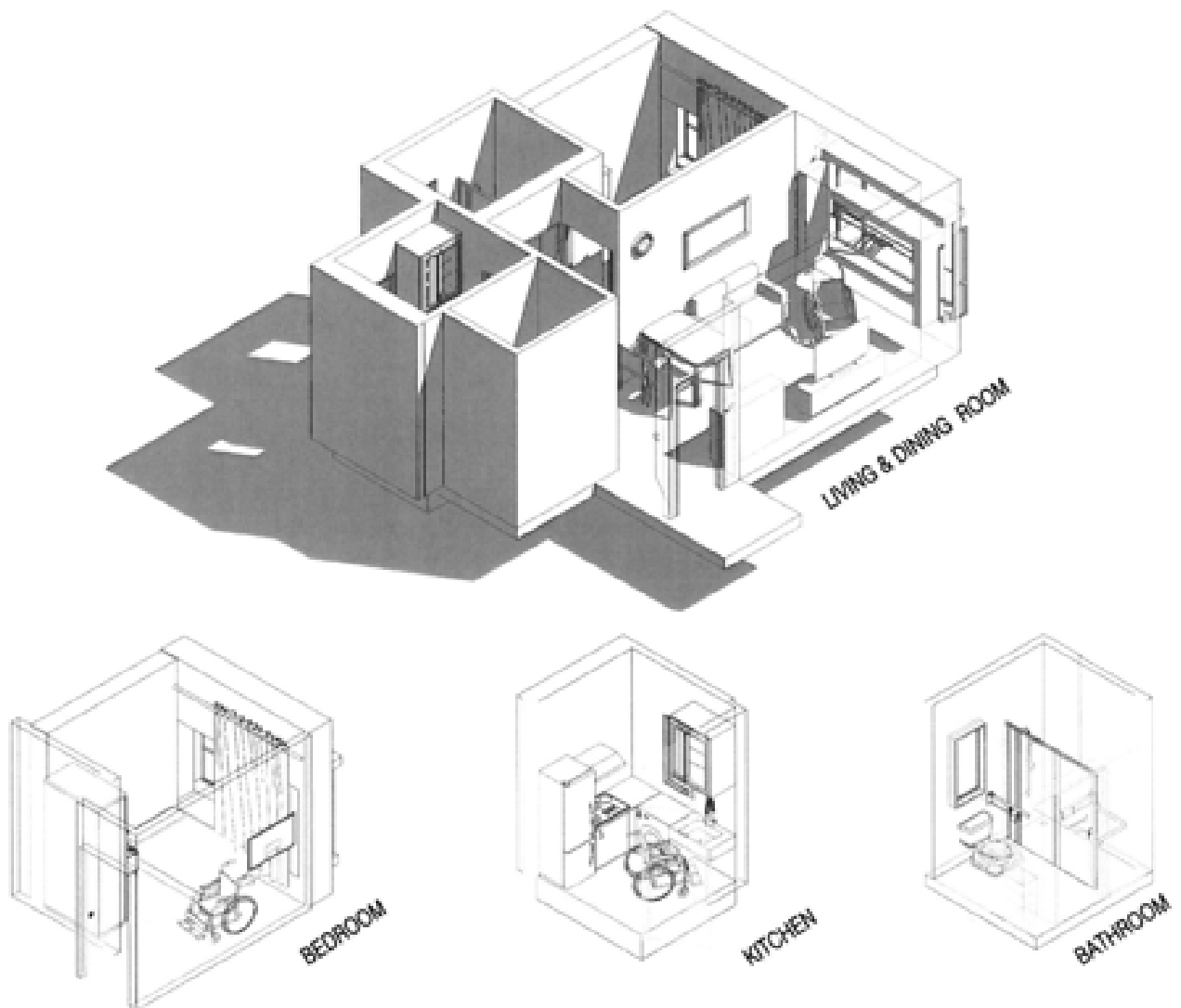




圖 10 — 3 長者友善設計居所效果圖

Rendering of Purposed Built Elderly Friendly Apartment



圖 10 — 4 長者友善設計居所全景圖 ( 掃以下二維碼 )

Panorama View (Scan the QR code to access the panorama view)

(i) 客廳與飯廳 Living & Dining Room

<http://pano.autodesk.com/pano.html?mono=jpgs/8bc2d8ed-9f4f-43d3-9c66-8a1f46a74684>



(ii) 睡房 Bedroom

<http://pano.autodesk.com/pano.html?mono=jpgs/16302460-e773-44b2-9fd8-2e927fe9ac28>



(iii) 浴室 Bathroom

<http://pano.autodesk.com/pano.html?mono=jpgs/ae8f4f72-68ff-4556-b77d-b55ac117a96e>



(iv) 廚房 Kitchen

<http://pano.autodesk.com/pano.html?mono=jpgs/ee2bfe8b-fee4-4bf9-b698-fb51169e62d4>



(v) 房間內走動示意圖

Walkthrough at 1.75m Eye-Level

<https://www.youtube.com/watch?v=byTz03HKn40>



(vi) 長者友善設計樓宇之加闊升降機  
轎箱 Wider Lift Car

<http://pano.autodesk.com/pano.html?mono=jpgs/d51f28a2-62ff-4acf-bf7d-944f5c169205>



(vii) 長者友善設計樓宇之加闊公用走  
廊 Wider Corridor (Bed Turning)

<http://pano.autodesk.com/pano.html?mono=jpgs/6b9e07c0-accb-40df-a2cf-1ad299d5ae62>



(viii) 長者友善設計樓宇臨時避難空間  
Temporary Refuge Space

<http://pano.autodesk.com/pano.html?mono=jpgs/e64d079f-a4ac-43d6-88b1-75ab719db68c>





## 圖 10 — 5 通用設計之非平面空間考慮

( 不影響居所或樓宇內面積之設計元素及設施 ) — 長者友善設計樓宇

Universal Design — Non-Spatial Consideration Checklist — Purposed Built Elderly Friendly Apartment

### 客廳與飯廳 Living & Dining Room



\*Source: Diagram By HKIS Housing Policy Panel

### Universal Design — Non-Spatial Consideration Checklist: 通用設計 - 非空間考慮清單：

- Use of slip-resistant, non-glare and patternless floor finishes
- Use of natural lighting or ambient artificial white light
- Use of wall-mounted light or peripheral lighting from floor lamps
- Use of warm colours such as red, orange and yellow
- Use of lever type door handle
- Use of big clock with large numbers and color contrast
- Use of electric clothing rack
- Height of the sofa is approximately 450mm
- Height of the dining table is approximately 800 mm and is of rounded corners
- 使用防滑、無眩光和無花紋的地板飾面
- 使用自然採光或環境人造白光
- 使用壁掛式燈或落地燈的周邊照明
- 使用暖色調，如紅、橙、黃
- 使用槓桿式門把手
- 使用大數字和大對比度的大時鐘
- 使用電動衣架
- 沙發的高度約為 450mm
- 圓角餐桌的高度約為 800 毫米

## 客廳與飯廳 Living & Dining Room



### Switch

- Large & Easy-to-press switch
- Color contrast/ Illuminated to facilitate the use by elders with decreased vision

### Couch

Armrests on both sides and in between seaters, which can provide support and facilitate elders to do 'sit and stand' movement

### Door

Two level spy holes facilitate the use by wheelchair or non-wheelchair users

### 開關

- 大型和易於按下的開關
- 使用色彩對比較大的照明

### 長椅

雙邊和座位之間的扶手，可以提供支持，方便長者使用

### 門

提供一低一高保安孔便於輪椅或非輪椅使用者的使用

\* Source: <http://www.hkhselderly.com/afh/furniturereview/?type=livingroom>

## 睡房 Bedroom



\*Source: Diagram By HKIS Housing Policy Panel

### Universal Design — Non-Spatial Consideration Checklist:

- Use of lever-type controls and handles
- Use of transparent, sliding door for wardrobe
- Use of sliding light weight curtain
- Double switch system is used
- Height of bed is approximately 450mm

### 通用設計 - 非空間考慮清單：

- 使用槓桿式控制和手柄
- 使用透明的滑動門衣櫃
- 使用滑動輕質窗簾
- 使用雙開關系統
- 床高約 450mm

\* Source for detailed design requirement: Universal Design Guidebook For Residential; Development In Hong Kong, HKHS 2005

## 睡房 Bedroom



### Switch

- Large & easy-to-press switch
- Color contrast/ Illuminated to facilitate the use by elders with decreased vision

### 開關

- 大型和易於按下的開關
- 使用色彩對比較大的照明

\*Source:<http://www.hkhselderly.com/afh/furnitureview/?type=bedroom>

## 廚房 Kitchen



\*Source: Diagram By HKIS Housing Policy Panel

### Universal Design — Non-Spatial Consideration Checklist:

- Use of slip-resistant, non-glare and patternless floor tiles
- Use of lever type faucet and ‘pull out’ jet of the water tap
- Knee space under the sink is reserved
- Height of sink is approximately 800mm

### 通用設計 - 非空間考慮清單：

- 使用防滑，非眩光和無花紋地磚
- 使用槓桿式水龍頭
- 保留水槽下方的膝蓋空間
- 水槽高度約為 800mm

\* Source for detailed design requirement: Universal Design Guidebook For Residential; Development In Hong Kong, HKHS 2005

## 廚房 Kitchen



### Overhead Cabinet

- Elders can easily reach their items with a pull-down basket, without climbing up and down
- Transparent cabinet door allows elders to see their items, and find them easily
- Large D-shaped handle allows an easier grasp by elders with hand arthritis or limited hand function

### 吊櫃

- 長者可以輕鬆地通過下拉式籃子來提取物品
- 透明的櫥櫃門讓長者看到他們的物品，容易找到它們
- 大型 D 形手柄可以讓手掌關節炎或手部功能有限的長者更容易掌握

\*Source:<http://www.hkhselderly.com/afh/furnitureview/?type=bedroom>

## 浴室 Bathroom



\*Source: Diagram By HKIS Housing Policy Panel

### Universal Design — Non-Spatial Consideration Checklist:

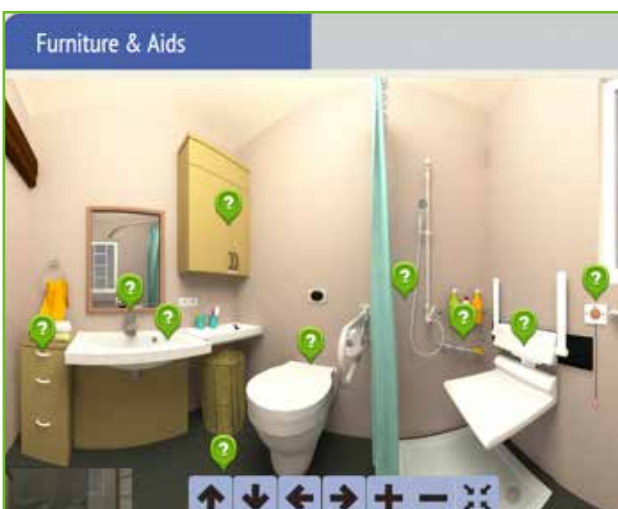
- Use of slip-resistant, non-glare and patternless floor tiles
- Use of lever type faucet
- Use of low cabinet with large D-shape handle and transparent door
- Grab bar and bathing seat are installed around shower cubicle
- Knee space under the basin is reserved
- Height of basin is approximately 800mm
- Height of water closet is approximately 450mm

### 通用設計 - 非空間考慮清單：

- 使用防滑、非眩光和無花紋地磚
- 使用槓桿式龍頭
- 使用具有大 D 形把手和透明門的低櫃
- 淋浴間周圍安裝扶手和洗澡座椅
- 保留盆底下的膝蓋空間
- 面盆高度約為 800mm
- 座廁的高度約為 450mm

\* Source for detailed design requirement: Universal Design Guidebook For Residential; Development In Hong Kong, HKHS 2005

## 浴室 Bathroom



### Emergency Call Bell

Install near toilet and shower area where fall are commonly occurred

### Fixed Overhead Cabinet

Elders can easily reach their items with a pull-down basket, without climbing up and down

### 平安鐘

安裝在廁所和淋浴間

### 吊櫃

長者可以輕鬆地通過下拉籃子來提取物品

\*Source: <http://www.hkhselderly.com/afh/furnitureview/?type=bathroom>

圖 10 — 6 長者友善設計樓宇 - 為將來整及改建提供設計彈性注意事項  
Elderly Friendly Apartment / Housing — Easily Convertible Design

參考個案：市場上的住宅單位  
Case Reference: Residential Flat on Market



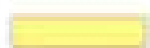
**LEGEND**



WHEELCHAIR  
MANOEUVRINGSPACE  
輪椅轉向空間



WHEELCHAIR  
PARKING SPACE  
輪椅停泊空間



ADDITIONAL INTERNAL SPACE  
REQUIRED FOR THE CIRCULATION  
OF THE WHEELCHAIR USER  
輪椅使用者所需額外通道

2 BEDROOM WITH ENCLOSED KITCHEN APARTMENT 兩房單位連廚房  
APPROXIMATE AREA 面積：49.067 s.m. / 528 s.f.

## 參考

1. 香港房屋協會住宅通用設計指南
2. 香港房屋協會長者資源中心
3. Age-friendly Housing Policies ( 老年友好房屋政策 ) :  
Commissioned by Central Policy Unit Hong Kong SAR Government, Report by Dashun Policy Research Centre in Association with Asia-Pacific Institute of Ageing Studies, Lingnan University — 8 February 2015
4. 如何促使私人房屋發展提供長者適切居所及相關配套建議書 — 立法會議員謝偉銓

## 版權

本刊版權全部屬於香港測量師學會所有。除非已得香港測量師學會書面同意，本刊內容不得翻印或以任何方式複製。

©2017 年 12 月 香港測量師學會

## 免責聲明

香港測量師學會房屋政策小組制定此建議書目的為提供建議予政府及公眾參考。該資料將因應需要而不時地更新或改變，如有任何疑問，可聯絡本會秘書處。此建議書祇應作為參考之用，香港測量師學會不對建議書資料內容的準確性承擔任何法律責任。



 THE HONG KONG INSTITUTE OF  
**SURVEYORS**  
香港測量師學會

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室  
Room 1205, 12/F, Wing On Centre, 111 Connaught Road Central,  
Sheung Wan, Hong Kong  
電話Tel : (852) 2526 3679  
傳真Fax : (852) 2868 4612  
電子郵件E-mail : [info@hkis.org.hk](mailto:info@hkis.org.hk)

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiaoxiejie  
No.1 Yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
電話Tel : 86(10) 8219 1069  
傳真Fax : 86 (10) 8219 1050  
電子郵件Email : [info-bjo@hkis.org.hk](mailto:info-bjo@hkis.org.hk)

網址Website : [www.hkis.org.hk](http://www.hkis.org.hk)

Facebook : [hkisofficial](https://www.facebook.com/hkisofficial)

微信Wechat : 香港測量師學會 微信號 : HKIS-Official

