



▲北角「雋悅」租住權費高達數百萬元，但輪候冊上仍有逾1700人在等候，可見需求甚殷。圖為「雋悅」開放式單位。

房協規劃超前 扮演「實驗室」角色

專家之言 「本港長者住屋只有硬件，欠缺軟件的配套。」公屋聯會會長王坤指出軟件的配套是人的支援，他指房委會30年前在老化的屋邨設立社區服務支援隊，支援邨內長者住戶，甚至一些長者住屋設有舍監、社工，惟現時這些配套已難復見，「當年房委會做回其核心業務，這些屬於社會福利的範疇應由社署做，相關的支援便欠缺。」

王坤指出，特區政府對於長者住屋的配套設施欠缺長遠的規劃，而房協在這方面做得較為超前，住屋迎合長者需求，並設有相關配套支援。他稱總體而言，香港人口老化，特區政府應未雨綢繆，增加長者住屋的配套。不過近年房委會的長者屋出現錯配現象，「好多年輕人居於長者屋，惟長者卻不願住長者屋。」此外，房協並非如房委會一樣無償獲得建屋的土地供應，而是以優惠價格購得，王坤指房協因此要「睇餸食飯」。他又指房協多年來要應付重建開支，較難再發展新的計劃。

王坤認為，房協的服務對象應有其獨特性，不應與房委會看齊，他指出房協作為「房屋實驗室」，應讓其出租及出售的政策都具一定的彈性，不然就抹煞其真正的功能。他舉例，現時北部都會區發展，經過大量的收地，各種土地均有不少居民居住，收地後如何安置當地居民，房協便可發揮「房屋實驗室」的功能，利用出租或出售單位安置相關居民，「讓受影響的居民盡快上樓，使北區發展減少阻力。」

議員冀多撥地 讓房協先行先試

立法會工務小組委員會主席盧偉國亦指，房委會在公屋供應上角色最大，而房協亦扮演着重要角色，需更具彈性。現時人口老齡化，對於長者住屋有急切需要，房協在這方面先行先試，提供不同檔次的長者屋，迎合長者需要。他指房協有其特色及優勢，如有多些土地給予其發展，在建屋方面，房協加以配合，讓市民有更多選擇。

►位於牛頭角的彩頤居於2004年推出，屬於房協「長者安居樂」住屋計劃項目之一。

長者屋住戶：左鄰右里互相照應

配套充足 「我已住年。」位於牛頭角的彩頤居於2004年推出，屬於房協「長者安居樂」住屋計劃項目之一，現年75歲的劉太屬首批入住的住戶。「我覺得極之幸運，上址長者屋只有333戶，我的（抽籤）編號排到337，但亦能入住。」當年正值沙士來襲，不少申請者放棄，她因而幸運地補上，她指當年以60萬元租住權費，便入住實用面積近400平方呎的高層單位。

沒有「老人味」不像老人院

劉太本來與丈夫居於大角咀的自置物業頌賢花園，「單位（雖然）還很新，但我們想，退休後，屋苑內沒有配套養老。」她直指不想兩老只是坐在家中虛度餘生，希望參與社區活動，更希望認識新朋友，「我們在頌賢（花園）住了

近20年，連鄰居姓什麼都不知道。」

2007年劉太退休，她指丈夫5年後亦退休，兩老居於彩頤居，除不時外出旅遊，亦經常參加長者屋各樣活動，她直言上址並非有「老人味」的老人院，反而人人過着愉快的社交生活，「我今天不舒服，鄰居就會幫我去街市買斤菜。」她又指長者安居樂項目內設有醫療配套，「疫情期间打新冠防疫針，都可以在這裏（長者屋）打。」每年更有身體檢查，及時治療，「我覺得入住後變得健康了，之前有大便隱血，檢查後是瘻肉，割除後已沒有事。」

丈夫去世後，劉太自言「如果我不是住在這裏（彩頤居），我想我都很難度過（喪夫之痛的時間）。」她指在左鄰右里互相扶持下走過難時刻，「我覺得香港未來值得多些發展這些長者屋。」她指本港單身及不生育人士增加，而退休至入住護老院的時間漫長，希望長者退休後亦能有多姿多彩的生活。

房協北角項目受熱捧 逾1700人輪候 長者屋非一般住屋 健康護理不可缺



▲部分房協長者屋設有室內泳池。



►居於彩頤居的劉太，形容這兒並非有「老人味」的老人院，而是人人過着愉快生活的社區。



房協75周年
老有所依



▲北角「雋悅」是首個非資助性質的長者住屋項目。



房協長者安居樂單位 (在建/規劃中)

項目	單位數目	預計落成
粉嶺百和路項目	約260個	2024年
觀塘花園大廈（二期）首階段重建	逾200個	2033年後
明華大廈（第三期）重建	逾600個單位	2035年後

資料來源：香港房屋協會

舊屋邨陸續重建 老居民冀原區安置

妥善安排

人會老，屋邨同樣會老。房協轄下的20個舊屋邨中，有8個屋邨樓齡已超過50年，房協將陸續進行重建規劃，而現時已納入重建計劃的屋邨包括筲箕灣明華大廈、香港仔漁光村及觀塘花園大廈（二期）。

「重建屋邨都是房屋建設，因拆除後會建成更多單位。」房協主席陳家樂指，

早在20年前，房協已推出屬資助性質的「長者安居樂」住屋計劃，是全港首創。該類住屋市場主要針對年滿60歲的中產長者，為他們提供長者友善的獨立單位、一站式健康護理及康樂設施，以及護理安老院舍等配套，推動居家安老的目標。最新的豐頤居於去年落成，連同2003年的樂頤居和2004年的彩頤居兩個先導項目，合共提供888個長者住屋單位。

「知道未來人口老化的問題嚴重，惟大前提是土地不足。」陳家樂表示，本港長者住屋需求殷切，他以只租不賣的非資助長者住屋項目、租住權費數百萬元的

北角雋悅為例，項目只有588個單位，已經滿額，現時仍有超過1700人在輪候冊上，足見這類住屋需求甚殷，「（長者房屋）不是居所這麼簡單，要做到同一屋簷下集健康、護理於一身，真正的居家安老，各方面都住得好開心。」但陳家樂無奈指出，由於土地資源不足，相對較難提供該類房屋。

綜合模式發展 促進跨代共融

陳家樂指出，房協會盡量在日後的新發展項目

中加入「長者安居樂」項目，並以綜合發展模式進行規劃，營造「長、中、青、幼」皆宜的社區，推動居家安老，促進跨代共融。現時有三個新項目正在興建或規劃中，提供約1100個長者單位，包括將於2024年落成的粉嶺百和路項目，可提供約260個單位；預計2033年後落成的觀塘花園大廈（二期）首階段重建，亦可提供超過200個單位；而明華大廈（第三期）重建項目，將於2035年後落成，屆時提供超過600個單位。

聘職業治療師 主動協助住客

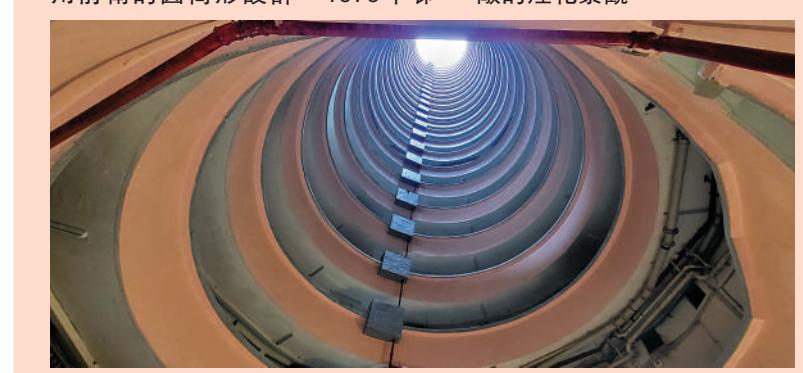
房協轄下20條出租屋邨的8萬多名居民，現時有約40%是年滿60歲或以上的長者。陳家樂指出，房協積極投放資源為長者住戶提供適切的服務及支援，當中包括於2012年推出全港首創大型屋邨居家安老計劃「樂得耆所」，房協自行聘請職業治療師為長者住戶進行家居評估及改裝工程，配合他們的生活需要，並與不同政府部門、社福團體、醫療機構及學術團體合作，為長者提供各種所需服務及建立關懷網絡。

此外，2021年成立「房協友里」跨專業團隊，透過個案處理、小組及大型活動，在轄下屋邨提供長者友善及社區支援服務，並推廣跨代共融。團隊亦於邨內建立互助網絡，凝聚熱心租戶並培訓他們成為屋邨大使，探訪關懷有需要的鄰舍。

勵德邨圓筒設計 向公屋之父致敬

話你知

於1976年落成的大坑半山勵德邨，是以人稱公屋之父的鄏勵德（Michael Wright）命名，全邨共有8座樓宇，其中4座採用圓筒形設計。1979年鄏



特。勵德邨的圓筒形大廈外觀獨

房協重建屋邨，事實上是多建了房屋。在舊邨重建前，房協會先尋找合適土地興建安置大廈，而在調遷安排上，會以原區及原邨安置為考慮，讓居民留在熟悉的社區，減低對他們的影響。

重建後單位供應更多

當新建的安置大廈落成，第一批居民會被安排遷往安置大廈，騰空的舊大廈便

開始重建，待大廈重建完成，第二批的居民又會搬進，而新建安置大廈便是多建了的房屋。陳家樂以漁光村為例，重建分兩期進行，第一期工程將於居民遷出後展開。而漁光村重建預計將興建超過2900個單位，較原來單位增加約150%，當中包括出租和資助出售單位。此外，房協亦會於重建屋邨成立專責社工隊為居民提供適切支援。