

施政報告前瞻

香港人口老化，發展銀髮經濟成為香港提升長者生活品質、開拓經濟新增長點的關鍵。對部分中產長者來說，財務壓力雖不大，但由於他們的資產流動性不足，消費能力受限。有持有物業的中產長者近日在接受香港文匯報訪問時表示，退休後單靠定期存款利息難以長期維持生活品質，期望特區政府提供更多支援，包括鼓勵市場開發多元化的退休理財產品、支援長者再就業，以及支持社區舉辦更多針對長者的休閒娛樂活動和產業，更全面回應中產長者對安老福利的需求，讓長者實現「老有所為」，晚年生活更精彩。

●香港文匯報記者 黃子晉

68歲的已婚退休教師王女士日前與丈夫同住在沙田。她在接受香港文匯報訪問時表示，夫婦日常生活不奢侈，亦不經常外出旅行，退休後的生活費用主要依賴定期存款利息，但回報有限，難以長期維持生活品質。

她表示，自己有留意到香港按揭證券有限公司（HKMC）推出的安老按揭計劃，此計劃讓55歲或以上的人士利用他們在香港的住宅物業作為抵押品，以獲取安老按揭貸款。不過她因為現時樓價下跌以及利息開支而猶豫不定，故希望特區政府能夠增加市場上的養老金融產品作為不同選擇。

王女士曾申請過香港房屋協會（房協）推出的「長者安居樂」住屋計劃。該計劃的所有項目均採用終身租住模式，住戶只須繳付一筆租住權費，日後便無須再繳付租金，而租住權費金額視乎申請人的年齡及所選單位而定。

她坦言，自己本來也想一筆過繳付租住權費後，以釋放資產用以提升生活品質，卻因自己的家庭合計資產超標70萬元，最終只能放棄申請。她建議特區政府應探討放寬或取消資產上限，讓更多中產長者可以受惠。

即使現時財務壓力不大，王女士也希望能夠透過兼職工作發揮餘熱，「我有做兼職的意慾，如到補習社兼職等，這樣不至於對社會毫無貢獻。」不過她不懂使用勞工處的電腦就業服務，認為特區政府若能加強便利長者的真人就業支援服務窗口，能更好幫助長者搵工。

盼設免費課程教用銀髮科技

隨着科技進步，長者對數碼生活



●王女士表示，退休後的生活費用主要依賴定期存款利息，但回報有限，難以長期維持生活品質。受訪者供圖

的需求日益增加。王女士說，自己日常生活的最大不便來自於科技應用，即使學會了使用支付寶，仍對轉數快等其他本地普及的電子支付方式感到陌生和害怕，「因為你不知道把錢發送給了誰。」她對很多網購平台感興趣，卻苦於無人教導，建議特區政府在社區開設免費課程，教授長者使用銀髮科技，促進數碼共融，讓長者更自信地融入現代生活。

王女士喜歡唱歌和跳舞，平時有參加在社區中心舉辦的流行曲歌唱班，「唱歌班的學費不貴，大約幾十元一堂。」她認為，特區政府應推動社區多舉辦迎合長者不同興趣的課程和活動，讓長者不用困在家，更可避免情緒低落。

不少香港中產人士覺得自己交稅多、福利少、乏支援，王女士直言，特區政府的安老福利政策常忽略中產長者的需求，「自己無兒無女，即使是小康、中產，也希望有人關愛。」

她說，情緒病在香港很普遍，有時比很多疾病還厲害，甚至「殺人於無形」。

她認為心靈健康對老人家最為重要，而推動銀髮經濟各類型服務也需要有媒介，建議特區政府支持關愛隊更多進入私人屋苑探訪，為有需要長者轉介、推廣各類型銀髮服務和產品，如收費的長者情緒輔導服務等，「若價錢合理實惠，總有需求。」

王女士認為，所有私人屋苑的業主立案法團都應批准關愛隊的上門探訪服務，「這對屋苑居民是有幫助的，政府有需要幫助促成。」

中產長者倡拓退休理財產品 助安老無後顧憂

建議勞工處增援再就業 幫搵兼職發揮餘熱



●議員建議探討借鑒內地成功經驗發展「社區長者食堂」，以商業或社企形式運作，提供價格親民、適合長者的餐點。圖為內地的「社區長者食堂」。

網上圖片

各界：應打造港成「銀髮宜居宜遊城市」

香港文匯報訊（記者 黃子晉）「若能將物業轉化為穩定現金流，長者的消費能力將大幅提升，帶動旅遊、保健等高質生活的需求，進一步推動銀髮經濟。」多位香港政界、社福界人士昨日在接受香港文匯報訪問時表示，發展銀髮經濟不可忽視中產長者的需求。他們建議特區政府促進市場開發多元化銀髮金融理財產品，確保有樓的長者資金充裕；積極優化政策，支持中老年人再就業，以及推動香港與大灣區其他城市的產業聯動，實現標準互認，完善產業鏈，擴大市場規模，為市民提供更優質、多元的銀髮產品與服務，打造香港成為「銀髮宜居宜遊城市」。

冀放寬規管 拓銀髮理財產品

銀髮經濟發展聯盟召集人、立法會議員李世榮表示，香港現有銀髮金融產品種類有限，HKMC的「退休三寶」未能完全滿足長者融資需求。「許多長者雖擁有物業，但因資產流動性不足，消費能力受限。」他建議放寬金融市場規管，鼓勵業界開發結合資產保障與增值的理財產品，讓長者有機會既能保留物業價值，又能釋放資金用於消費。

他舉例，房協的「長者安居樂」住屋計劃，要求長者支付逾百萬元入住門檻，以換取終身居住權，吸引大量申請，顯示長者對靈活理財的強烈需求。「若能將物業轉化為穩定現金流，長者的消費能力將大幅提升，帶動旅遊、保健等高質生活的需求，進一步推動銀髮經濟。」

李世榮表示，香港已推行長者友善樓宇認證及「照護舍」標準，建議進一步將標準化擴展至健身、醫療等不同領域。「例如制訂長者健身中心標準，能鼓勵業界引入專為長者設計的健身設施，如結合跑步機與水療功能的設備，提升長者參與度，促進身心健康。」他認為，標準化服務能

夠確保長者獲得符合需求的產品與服務，提升銀髮經濟效益。特區政府應與業界合作，制訂更多長者友善標準。

釋放長者消費力成關鍵

立法會議員何俊賢表示，釋放長者消費能力是發展銀髮經濟的關鍵，建議特區政府投入資源研究長者人口分布及其需求（如單身、有無子女、物業擁有情況），以制定針對性政策推動銀髮經濟發展。

他指出，現時商場普遍缺乏座椅，公園等公共空間也欠缺茶檔等設施，難以滿足長者需求。特區政府應鼓勵全社會打造長者友善的消費環境，並建議探討放寬北部都會區的農地限制，發展適合長者的休閒農莊及民宿，打造銀髮經濟地標等。

立法會議員陳紹雄表示，社聯與廠商會制定的「照護舍灣區標準」，將於年底納入「灣區標準」清單，成為粵港澳三地銀髮產業規則銜接的重要一步。他建議特區政府繼續推進更多銀髮經濟標準與內地對接，面向整個大灣區共8,600萬人口市場，擴大產業規模，提升本地銀髮產品與服務質量。

借鑒內地經驗 發展「社區長者食堂」

沙田婦女會理事長、沙田區區議員羅婉珮指出，社交活動對長者心理健康至關重要，但市場上針對長者的靈活消費選項不足，如「K-lunch」套票或低額健身計劃。

她建議特區政府鼓勵業界開發相關產品，並確保長者消費權益。此外，雖然大快活等餐飲集團已推出快餐，但供應仍不足，建議探討借鑒內地成功經驗發展「社區長者食堂」，以商業或社企形式運作，提供價格親民、適合長者的餐點，並作為長者聚會場所，促進社交互動，提升長者身心健康。

租置計劃擬重推 民建聯倡100萬元封頂

香港文匯報訊（記者 劉明）有消息指下周三公布的新年度施政報告中，會提出重推租者置其屋計劃，擬由房屋委員會先挑選數條屋邨以諮詢居民意願，再決定揀選合適公屋推行。有居於平田邨的公屋租戶表示，他與屋邨大多數居民都有意購買所住的單位，對政府重推租置計劃感到欣喜，期望房委會能揀選其居住的屋邨推出計劃，並希望其34平方米單位能以70多萬元出售。民建聯立法會議員顏汶羽建議公屋單位售價以100萬元封頂，而租置計劃下的公屋公共地方由房屋署統一管理，避免出現混亂情況。

於平田邨1997年落成時便遷入的陳懷彬，現是平田邨社區事務促進會主席，他接受香港文匯報訪問時表明，若房委會最終揀選該邨推出租置計劃，他便會購買，絕大多數居民都有此意向，「我們平促會有4,000多個會員，除了老到什麼都不懂的，其他就算七八十歲的都想買（租住的單位）。」

平田邨租戶：熟悉社區街坊 若推出會購買

他解釋，如果租戶家中有三人工作，多已要交倍半租或兩倍租金，加上居民在邨內居住多年，熟悉社區和與街坊熟絡，也想購買居住的單位。

陳懷彬透露，他與妻子居於一個34平方米（約366平方呎）的單位，之前也曾要交倍半租金，但兒子遷出後便恢復正常租金，約3,100元。他認為，民建聯上月公布調查時提出公屋單位售價以市價15%至25%計算合理，「如果售價70多萬元，我一定會買，雖然我在內地沒有物業，但覺得經常要審查資產也很麻煩。」

由租戶成為業主後雖要交管理費，但他相信不少住戶都會購買公屋單位，攤分下管理費不會太高，若以每平方米2元計算，只需700多元。

15萬受訪公屋居民 97%有意買單位

顏汶羽與民建聯東九龍團隊於上月公布調查結果，區內15萬名受訪公屋居民中，高達97%有意購買所住單位。他昨日向香港文匯報表示，期望房委會先挑選不同類型的屋邨試行，「例如一些有房委會商場的屋邨，以及有領展等私人商場的屋邨，看反應再



擴至其他屋邨，愈多人想買的便先推出發售。」

售價方面，他表示調查顯示應以市價15%至25%計算，並以100萬元封頂，居民也樂意接受。

議員建議由房署統一管理

顏汶羽並期望租置計劃的屋邨仍由房屋署統一管理，「同一屋邨有租戶及購買了單位的業主並無問題，以往租置計劃出現的問題是租戶部分是房委會一間管理公司負責，出售單位的業主立案法團則聘用另一間管理公司負責，便會出現混亂，所以應由同一間管理公司負責。」

民建聯立法會議員梁熙在社交平台發帖表示，若重推擱置近20年的租置計劃，是回應基層家庭置業願望的合適時機，「過去不少基層市民即使有心『上車』，卻因為樓價高企、首期沉重而無奈卻步。租置計劃能讓公屋居民以較相宜的價格購入自住單位，既能累積資產，亦可大大減輕置業過程中的財政壓力。對於很多基層家庭來說，能夠買下自己一直居住的單位，不單是安居的保障，更是實現向上流動的重要一步。」

他認為，政府透過計劃出售單位，不但能釋放現有公屋的潛在價值，每年更有望帶來可觀收入，為公共財政注入穩定現金流，在不增加額外資源投放下，達到市民與政府的雙贏。他建議可先在東區揀選數條屋邨展開諮詢，了解居民「上車」意向，讓政策更貼近社區需要，為日後全面推行打下基礎。

●居於平田邨的陳懷彬期望能購買居住了28年的單位。

9月已取錄近40%非本地生限額 港大倡再調高比例

香港文匯報訊（記者 葉濤）特區政府近年積極推動香港成為國際專上教育樞紐，八所資助大學非本地生取錄上限去年起倍增至40%。香港大學校長張翔在接受傳媒訪問時表示，新學年港大接獲逾2.5萬宗非本地生申請，按年上升約25%，創歷史新高，其中國際生增幅更達50%。他透露，今年9月港大取錄的非本地生比例已接近40%限額，建議可以進一步增加，但須守住收生質素並配合硬件配套。他期望特區政府持續支持教育與科創投入，並加快北部都會區大學教育城，以及新田科技城的建設，以為香港未來30年至50年經濟發展奠定基礎。

立法會資料顯示，八大非本地生中仍以內地生為大多數，2022/23及2023/24學年約佔七成，2024/25學年則約65%；同期其他國際生比例則由三成略增至三成半。張翔透露，新學年港大非本地生中，國際生已增至約四成，並計劃中長期推高至「五五比」，但未設明確時間表。

他認為，拓展多元化生源對本地及內地學生均有利，而在地緣政治形勢及港大學術環境優勢下，若加強對外宣傳，有力吸引更多海外學生報讀。

因應美國早前收緊留學生政策，張翔表示，港大早前接獲數百宗美國國際生轉學查詢，不乏來自頂尖院校，校方會以嚴謹程序收生。

他又提到，疫情後所見，港大海外生來源更廣，來自約150個國家及地區，包括歐洲、北美、東南亞，也出現東非、拉脫維亞等以往較少見地區。

須確保收生質素 有足夠硬件配套配合

對八大40%非本地生比例，張翔認為，香港有空間進一步放寬相關限額，但前提是要確保收生質素，並有足夠的硬件配套配合。以宿舍為例，港大位於黃竹坑的四幢學生宿舍已竣工，而在薄扶林西高山校園另兩幢宿舍亦將於今年底至明年初落成。據了解，施政報告亦有傾向提出，未來再調高40%非本地生比例。

對教育局早前修訂本港資助大學課程申請資格，由2028/29學年起，來港人才子女須居住滿兩年才可申請八大聯招學額，否則只可競爭八大可供「超收」的4%學額，並繳交等同非本地生水平的學費。張翔認為此舉屬「實驗性」安排，相信教育局會作出調控，預期初期相關收生或會增加，屬人才流動的自然過程。由於本港出生率下跌，令入學競爭相對放緩，從另一角度看增加收生有助維持教育體系質素。