

# 為不同年齡人士建構共融互助的城市



 香港特別行政區政府  
規劃署

2016年10月

# 前言

「規劃宜居的高密度城市」是《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（簡稱《香港 2030+》）研究其中一項重要元素。為了使香港更宜居，社會上不同人士的需要都應得到照顧。青年是我們未來的希望，我們需要培育及支持青年，並為年青家庭提供支援。另一方面，香港的人口正在急速老化。長者為香港社會作出了很多貢獻，我們應該思考如何為他們建構一個共融互助的城市，以提升他們的生活質素和保障他們的福祉。

著重社會共融的規劃及設計，除了配合高齡化社會的規劃要求外，亦能締造家庭友善環境、支持青年發展、及回應社會上各人士的需要和期望。

本專題報告是“香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略”（簡稱“香港 2030+”）研究系列的一部分。本報告的研究結果和建議是更新全港發展策略的基礎，並於“香港 2030+”公眾參與書冊中闡述。

# 目錄

## 前言

### 第一部分： 青年人及長者概況 1

青年人

長者

### 第二部分： 主要問題 7

引言

設施及服務

適合各年齡人士的建築環境

房屋

有利成家立室及生兒育女的環境

### 第三部分： 策略性方向及主要措施 22

加強政策支援不同年齡人士

應付住屋需要

在公共空間營造適合各年齡人士的建築環境

提供有利家庭的環境

### 總結 28

### 後註 29

## 圖表目錄

圖 1	青年人口
圖 2	高齡人口佔總人口比例
圖 3	職業專才教育院校
圖 4	職業專才教育
圖 5	共用工作間
圖 6	創意市集
圖 7	樂頤居資料
圖 8	彩頤居資料
圖 9	雋悅資料
圖 10	樂融軒資料
圖 11	明華大廈重建計劃資料
圖 12	《香港規劃標準與準則》
圖 13	房屋發展項目內的「通用設計」
圖 14	適合各年齡人士的公共空間

## 列表

表 1	2014 年第四季按所屬職業劃分的就業青年人
表 2	為青年人提供的各類教育及培訓機會
表 3	為青年人提供的創業機會

# 第一部分：青年人及長者概況

## 青年人

### 人口

1.1 在 2015 年年中，15 至 39 歲<sup>1</sup>的整體青年人口為 2 237 200 人(佔總人口 32.1%)，當中 15 至 24 歲的數字為 79 萬 5 500 人(佔總人口 11.4%)，而 25 至 39 歲的數字則為 1 441 700 人(佔總人口 20.7%)。青年人口將會下跌，當局推算到了 2040 年，整體青年人口將為 1 951 400 人(佔總人口 25.5%)，而到了 2064 年，整體數字則為 1 650 100 人(佔總人口 23.0%)<sup>(1)</sup>。

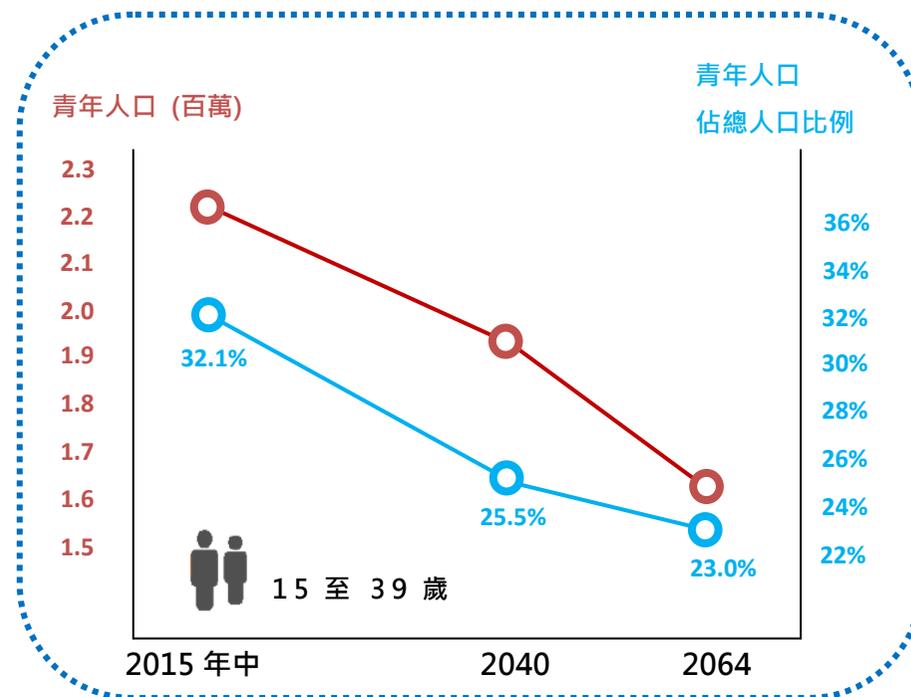


圖 1：青年人口

<sup>1</sup> 不同的青年人研究或會採用不同年齡組別作為分類，視乎所關注的議題而定。在《香港 2030+》研究中，「青年人」是指 15 至 39 歲的人口，當中不包括外籍家庭傭工。

## 教育

1.2 由於專上教育機會增加，擁有專上學歷的青年人口不論是數字或在人口中所佔的比例，均大幅上升。17至20歲人口的專上教育普及率已由2001年的32.8%上升至2011年的67.3%<sup>(2)</sup>。

1.3 在2011年，香港25至34歲的人口中有525 028人曾修讀專上教育，相當於這個年齡組別總人口的48%<sup>(3)</sup>。比較其他國家的相關同齡人口組別，香港人口的專上教育程度不及2012年的新加坡<sup>(4)</sup> (超過70%)<sup>2</sup>、2014年的南韓(67.7%)及日本(58.6%)等國家，但與2014年的美國(超過45.7%)、澳洲(48.1%)及英國(49.2%)<sup>3</sup>等國家相若<sup>(5)</sup>。

---

<sup>2</sup> 在2012年，超過70%的25至34歲新加坡非在學居民(即並非全日制院校就讀學生)曾接受專上教育。

<sup>3</sup> 上述經濟合作及發展組織國家(包括南韓、日本、美國、澳洲及英國)的相關數字是指2014年當地25至34歲年齡組別人口中曾修讀專上教育(包括理論課程及職業導向的課程)的比例。

## 就業

1.4 在2014年，香港整體的失業率為3.3%，而15至19歲、20至29歲及30至39歲青年人的失業率分別為12.5%、5.4%及2.2%<sup>(6)</sup>。於同年，全港總體就業人士<sup>4</sup>每月就業收入中位數為15,000元，而15至19歲、20至29歲，以及30至39歲的就業人士每月就業收入中位數則分別為3,700(女性)和5,300元(男性)、12,000元(女性及男性)，以及15,900(女性)和18,000元(男性)<sup>(7)</sup>。

1.5 在2014年第四季，有相當大比例的15至24歲青年人從事「服務工作及銷售人員」(34.5%)、「輔助專業人員」(22.7%)以及「文書支援人員」(20%)。相較總體從事「服務工作及銷售人員」(16.7%)及「文書支援人員」(13.3%)的就業人士，15至24歲青年人從事這些職業的比例相對為高。而25至39歲青年人則主要從事「輔助專業人員」(23.8%)、「非技術工人」(17.9%)、「文書支援人員」(15.9%)及「服務工作及銷售人員」(15.5%)，另外從事「經理及行政級人員」及「專業人員」則分別有9.2%及10.9%。

---

<sup>4</sup> 數據不包括外籍家庭傭工。

職業	15 至 24 歲 青年就業人口	25 至 39 歲 青年就業人口	15 歲及以上的總體 就業人口
經理及行政級人員	2 000 (0.7%)	129 000 (9.2%)	403 000 (10.7%)
專業人員	9 000 (3.1%)	153 000 (10.9%)	299 000 (7.9%)
輔助專業人員	67 000 (22.7%)	333 000 (23.8%)	756 000 (20.0%)
文書支援人員	59 000 (20.0%)	222 000 (15.9%)	503 000 (13.3%)
服務工作及銷售人員	103 000 (34.5%)	217 000 (15.5%)	632 000 (16.7%)
工藝及有關人員	17 000 (5.8%)	62 000 (4.5%)	252 000 (6.7%)
機台及機器操作員及裝配員	3 000 (0.8%)	31 000 (2.2%)	181 000 (4.8%)
非技術工人	37 000 (12.4%)	251 000 (17.9%)	750 000 (19.8%)
其他	**	1 000 (0.1%)	5 000 (0.1%)
總計	298 000 (100.0%)	1 400 000 (100.0%)	3 782 000 (100.0%)

表 1：2014 年第四季按所屬職業劃分的就業青年<sup>5</sup> (備註\*\*：估計數字少於 500 (包括零))<sup>(8)</sup>

<sup>5</sup> 就業人口數字已調整至最接近的千位數。

1.6 近年專上教育機會(尤其非學位課程)大幅增加的同時，根據一份香港社會服務聯會的研究顯示，20至34歲就業青年中具專上非學位學歷的月入水平跟高中學歷相若，並普遍低於具專上學位學歷的相關同齡就業青年。該研究建議向在職青年提供更多他們可負擔範圍內的進修機會，如為兼讀制專上課程提供資助，以助青年人向上流動<sup>(9)</sup>。

1.7 另外，香港的人口急速老化及勞動人口收縮會導致老年撫養比率提高，對年輕一代造成沉重負擔。因此，青年人更需要增強本身的能力和競爭力，以應付未來社會經濟的挑戰。

## 健康

1.8 過度肥胖是 2012 / 13 學年最令人關注的香港學生健康問題，其次是視力問題及脊椎健康問題<sup>(10)</sup>。近期一項調查的結果亦顯示，在 15 至 34 歲的青年人中，有 9.7%沒有做運動的習慣，而 40.9%每日做少於一小時的運動<sup>(11)</sup>。

## 生育率

1.9 香港的總和生育率對上一次達到 2.1 的更替水平(即為使人口得以更替，每名女性須生產至少 2.1 個嬰兒)已是 1979 年的事。總和生育率從 1979 年的 2.1 下降至 2003 年 0.9 的歷史低位，然後回升至近年的 1.1 至 1.3 水平<sup>(12)</sup>。

1.10 低生育率並非香港獨有，亞洲其他已發展地方如日本、新加坡、南韓等的生育率近年亦見低於 2.1 的水平。香港生育率低的原因與這些地方也相類似，主要是獨身女性比例增加以及遲婚和延後生育所致<sup>(13)</sup>。推動家庭友善措施可鼓勵成家立室及生兒育女。

## 長者

### 人口

1.11 本港人口正急速老化。2014 年的香港人口為 724 萬<sup>(14)</sup>。推算 65 歲或以上的長者人口(不包括外籍家庭傭工)會由 2014 年佔總人口比率約 15.4%，

飆升至 2024 年約 22.9%，到 2064 年會進一步增至約 35.9%<sup>(15)</sup>。事實上，大概到 2022 年，本港五分之一人口為長者，屆時香港會進入所謂「超老齡社會」(hyper-aged society)<sup>(16)</sup>。85 歲或以上(即「高齡長者」)的人口會由 2014 年佔總人口約 2.2%，增加至 2064 年的約 10.1%<sup>(17)</sup>。65 歲或以上人口的增幅在 2014 至 2034 年間會最為顯著，而「高齡長者」人口則會在 2034 至 2054 年間飆升。

### 65 歲或以上人口比例.....

7-14% ⇨ 高齡化社會

14-21% ⇨ 高齡社會

21%或以上 ⇨ 超高齡社會

1.12 人口迅速高齡化，對社會以至經濟均會造成深遠影響。人口老化會使勞動人口老化和收縮。本港現時的勞動人口約為 360 萬，預計會由 2018 年高峯期的 365 萬降至 2064 年的約 311 萬<sup>(18)</sup>。

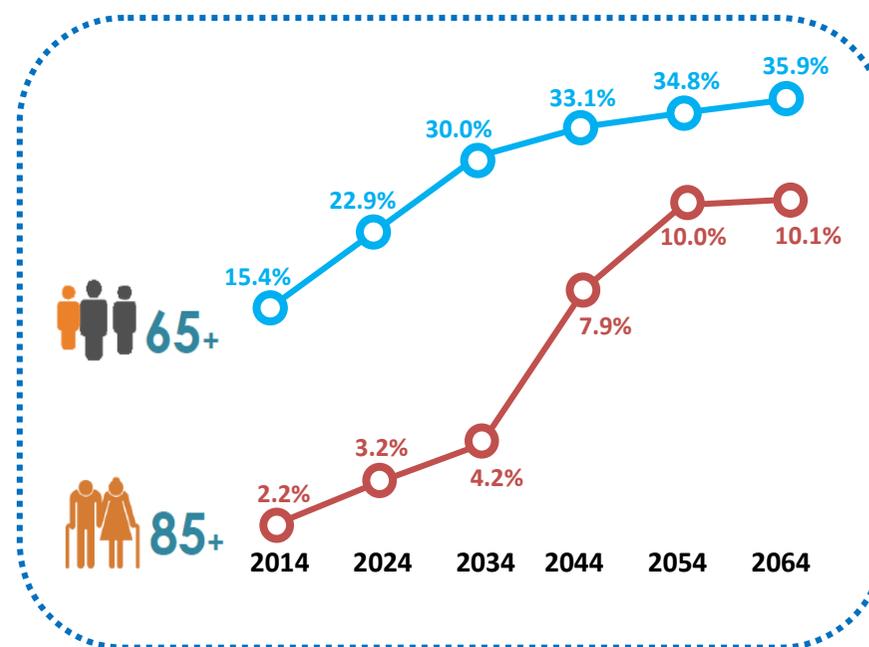


圖 2：高齡人口佔總人口比例<sup>(19)</sup>

## 老年撫養比率

1.13 老年撫養比率<sup>6</sup> 預計會由 2014 年的 211 快速上升至 2064 年的 658<sup>(20)</sup>，在已發展經濟體中屬上升速度最快的地區之一，並將於 2041 年前追上甚至超越其中大部分國家，例如英國、加拿大及澳洲(除了少數人口老化問題較嚴重的國家，如日本和德國)。

1.14 除了勞動人口減少外，長者在住屋及安老服務方面的需求亦會飆升。從正面來看，本港年長市民趨向更健康和更有活力，經濟狀況亦較佳。透過建設長者友善的環境，長者在黃金歲月仍可貢獻社會。例如，長者可選擇做兼職工作，也可加入義工行列，以及參與各類康樂和社區活動。

---

<sup>6</sup> 老年撫養比率指 65 歲及以上人口數目相對每千名 15 至 64 歲人口的比率。

## 第二部分：主要問題

### 引言

#### 人口政策措施

2.1 由政務司司長擔任主席的人口政策督導委員會(督導委員會)以「發展及培育人才，使香港的人口可持續地配合及推動香港作為亞洲國際都會的社會經濟發展，創設共融及有凝聚力的社會，使人盡其才，讓市民和家庭享有優質的生活」作為人口政策目標。2015年1月，督導委員會分析了公眾參與活動所收集的意見後，決定以五大策略應對人口結構變化帶來的新挑戰：

- (a) 創造有利環境，吸引更多婦女和年長人士投入勞動市場；
- (b) 持續發展經濟及改善教育和培訓，為年青一代創造更多元化和具前景的就業機會，並讓他們擁有未來經濟發展所需要的技能，能在崗位上發揮所長；

(c) 以更積極進取和目標清晰的方法，吸引更多外來人才來港工作和定居，累積人才資本；

(d) 營造有利環境，協助市民實現成家立室及生兒育女的願望；以及

(e) 建設友待長者的環境，推廣積極樂頤年，並善用長者組群的寶貴資源。

2.2 為了在空間規劃上可配合上述五大策略，以下章節會檢視本港青年及長者人口面對的主要問題，以探討克服這些挑戰的規劃策略方針。

### 設施及服務

#### 為青年人提供教育及培訓

2.3 政府致力為青年人提供優質、多元及多階進出的教育途徑，讓他們可以根據自己的才能志趣，充分發揮潛能。

2.4 在專上教育方面，本港目前有 8 間由大學教育資助委員會(教資會)資助的大學，提供政府資助的課程涵蓋副學位至研究院程度。職業訓練局(職訓局)及香港演藝學院亦提供多個政府資助的專上教育課程。同時，自資專上教育界別亦通過在香港設立的 28 間院校，提供更多延續教育課程的機會和選擇給青年人。

2.5 除了着重學術科目的主流教育以外，本港的職業專才教育，亦為青年人提供多元化的機會。職訓局是全港最大的職業專才教育機構，每年通過廣泛類別的全日制及兼讀課程提供約 250 000 個學額，讓學員可取得由中三以上至學位程度的正式資格。青年人在日益受重視的科學、科技、工程及數學教育<sup>7</sup>、創意及創新等領域獲得教育及技能，可以在本地以至全球轉型為知識型經濟的環境下增加能力、競爭力及選擇。

---

<sup>7</sup> 2015 年《施政報告》中提到，政府「更新及強化科學、科技及數學課程和學習活動，並加強師資培訓，讓中小學生充分發揮創意潛能。」



圖 3：職業專才教育院校  
(圖片來源：職業訓練局)



圖 4：職業專才教育  
(圖片來源：職業訓練局)

教育 / 培訓	類別	主辦機構例子
專上教育 (亦可能同時提供職業專才教育)	政府資助學位課程	8 間教資會資助大學 (即香港城市大學、香港浸會大學、嶺南大學、香港中文大學、香港教育大學、香港理工大學、香港科技大學，及香港大學)、 香港演藝學院
	政府資助副學位課程	3 間教資會資助大學、 職訓局、 香港演藝學院

	自資學位 / 副學位課程	28 間院校 (例如香港公開大學, 及香港樹仁大學)
就個別選定行業而設的職業專才教育	建造業	職訓局、 建造業議會、 僱員再培訓局
	旅遊服務業	酒店及旅遊學院(職訓局轄下) 香港專業教育學院(職訓局轄下)
	航空業	職訓局、 香港青年航空學會、 港龍青年航空學院
	文化及創意業	薩凡納藝術設計學院、 香港知專設計學院(職訓局轄下)、 香港大學專業進修學院、 香港演藝學院、 香港浸會大學電影學院、 香港青年協會青年空間 21
	創新及科技業	香港專業教育學院(職訓局轄下)、 香港高等教育科技學院(職訓局轄下)、 卓越培訓發展中心(職訓局轄下)
青年發展 及領袖培訓	領袖培訓課程	各類學校及教育機構
	香港青年領袖發展中心	香港青年協會

表 2：為青年人提供的各類教育及培訓機會

## 多元化的就業機會

2.6 香港的經濟基礎正在拓闊，以提升經濟能力及抗禦力。我們亦需要提供適合不同技能的工作，使青年人有多元的就業機會及職業選擇。

2.7 本港的創業培育中心及加速器專為創業家提供所需的支援，包括財務資源、設施、業務發展培訓及網絡等。本港部分現有創業培育中心 / 加速器包括數碼港企業發展中心、香港設計中心及香港科學園。

2.8 共同工作模式是在共用工作地方內，進行各自的獨立活動。對於年輕創業家、在家工作的專業人士、獨立承辦商或經常出門及相對獨立工作的人來說，這種工作模式通常具吸引力。由於香港的寫字樓租金高昂，為數不少的初創企業及中小型企業(中小企)在共用地方或小型辦事處共同工作。現時，有很多新興私人共用工作間以會員制方式運作，擁有共同價值而又希望與意念相近的人才在同一地方工作、營造協同效應的人士，會登記成為共用工作間社羣的會員。共用工作間內通常會有師友活動、網絡活動及經驗分享的機會，對初創企業及中小企的業務

發展會有裨益，因此甚受年輕創業家歡迎。



圖 5：共用工作間

2.9 除各類共用工作間、創業培育中心及加速器外，創意市集約十年前在香港冒起，亦為年輕創業家提供另一平台。目前，多個非牟利團體與政府部門、私營企業、設計院校等合作，在社區內積極參與營辦這類市集，並建立了良好的網絡。創意市集讓不同範疇的社區及青年組織匯聚一起，有助復興手工藝及即場表演並提供培育創新及創意的平台。創意市集現時在本港不同地方設立，例如公園、公共空間、歷史建築物及活化工廈等。



圖 6：創意市集

平台	提供者
培育中心及 創業加速器	數碼港企業發展中心
	香港設計中心
	香港科學園
	前海深港青年夢工場
共用 工作間	私營機構 / 社會企業
創意市集	香港文化中心的創意市集
	香港公園、維多利亞公園及九龍公園 的藝趣坊
	元創方
	DESIGN MART
	D2 Place
青年廣場	政府

表 3：為創業家及青年初創業者提供的各類機會

## 青年發展

2.10 青年廣場於 2010 年初全面投入運作，作為青年發展的重要設施。青年廣場將繼續以凝聚全港的青年發展活動為其定位，並會以可負擔範圍內的價錢為青年人及青年組織提供場地及設施，以助本港的青年發展。

## 青年人的文化、體育及康樂設施

2.11 文化、體育及康樂是構成青年人健康生活的重要元素。截至 2015 年 3 月 31 日止，本港康樂及文化事務署(康文署)轄下體育及其他設施覆蓋的總面積為 2 278 公頃，包括泳灘、泳池、球場、體育館、公園及兒童遊樂場，以及其他設施。此外，康文署亦提供廣泛類別的表演設施、文化及娛樂項目。除管理 14 個表演場地外，該署亦舉辦各類藝術展覽，以及國際節慶和藝術教育活動。各類非政府機構及私營機構亦提供多種類別的體育及康樂設施，以切合青年人的不同需要及這類活動的潮流轉變。

## 安老服務及設施

2.12 政府訂定「關愛長者」為策略性政策目標，致力改善長者的生活質素，務求做到老有所養、老有所屬、老有所為。政府長久以來致力投放資源，滿足長者的需要。安老事務委員會於 1997 年成立，主要職責是就制訂安老政策及提供安老服務，向政府提供建議。此外，政府一直依循「居家安老」<sup>8</sup> 和「持續照顧」的原則提供安老服務，並不斷投放資源擴充長者社區支援及護理服務，以及為長者提供安老院舍服務。面對人口老化帶來的挑戰，政府有需要檢討相關政策，以加強措施解決可預見的問題。

2.13 鑑於人口老化急速，有必要重新審視各類長者護理設施的提供標準。社會福利署的資料顯示，中央輪候冊內登記輪候資助長者住宿照顧服務的申請人數，由 2008 年 3 月底的 22 930 人增至 2015 年 11 月底的 32 972 人<sup>(21)</sup>，反映各類型長者住宿院舍的需求持續上升，以及有關院舍的供應長期供不應求；

---

<sup>8</sup> 「居家安老」是指協助長者盡可能留在家中或熟悉的社區安享晚年，而無須因年老、健康狀況改變或其他因素而要移居別處，例如入住院舍。

因此，有必要仔細檢討各類型長者護理設施(尤其是安老院舍)的提供標準。

2.14 為加強安老服務，行政長官在 2014 年《施政報告》宣布委託安老事務委員會在兩年內籌劃「安老服務計劃方案」(「計劃方案」)。「計劃方案」範圍包括檢討安老服務的提供標準。「計劃方案」的初步建議已於 2016 年 10 月公布。「計劃方案」的第三階段(「建立共識階段」)公眾諮詢於 2016 年 10 月中至 12 月初舉行。待公眾諮詢完畢及「計劃方案」的最終建議制定以後，各類型安老設施的提供標準應作出檢討。

間可能會幫助促進積極樂頤年及延緩認知能力衰退<sup>9</sup>。在規劃公共空間<sup>9</sup>時亦必須採納通用設計的原則，方便長者出入及使用各項公共設施。為利便長者出行，應盡量於新發展區採用或現有發展中加建無障礙通道，並須遵從有關設置小徑、下斜路邊石、斜道、梯級及樓梯、扶手、升降機及走廊的特定規定。此外，為利便長者使用各種公共設施，應在巴士站、公園、街市或其他公共設施加設更多長者優先座，在公廁提供面積較大的長者優先廁格，以及在公共公園增設專為長者而設的健身設施。街道及行人設施亦可採用更友待長者的設計，例如於交通燈過路處安裝適合長者使用的智能裝置。

## 適合各年齡人士的建築環境

### 適合各年齡人士的公共空間

2.15 長者趨向更健康，自理能力亦較佳。預料有愈來愈多長者會保持活躍的社交生活及有興趣參與各類康樂和社區活動，甚至到了退休年齡仍獲聘用，又或會參與義務工作。最近一些研究顯示優良的公共空

<sup>9</sup> 公共空間包括任何公共街道、公眾有通行權的道路、休憩用地、公園及公共建築物和設施。由於公共地方為市民提供體驗城市的空間，因此公共空間的質素有助營造地方性及提升生活質素。

## 房屋

2.16 房屋是香港現時最具挑戰性的社會議題之一。在香港，普遍觀察到的房屋問題主要包括物業價格高昂並持續上升，一般市民難以負擔，而且土地供應不足。不同世代(包括年輕一輩)均深受上述房屋問題影響。部分青年人(尤其是那些希望離開家庭獨立生活的青年人)或會感到沮喪，因為他們發覺由於樓房價格及租金持續上升，他們很難購買或租賃居住單位。

2.17 為逐步避免房屋的供需失衡情況，政府在 2014 年 12 月公布的《長遠房屋策略》(《長策》)中採用了以供應為主導的策略。根據最新的推算，政府把 2016 / 17 至 2025 / 26 年度的十年房屋供應目標訂為 46 萬個單位，公私營房屋所佔的比例為 60:40，當中包括 20 萬個公共租住房屋(公屋)單位、8 萬個資助出售單位及 18 萬個私營房屋單位。新的供應量應有助應付不同年齡人士(包括青年人)的住屋需要。

### 青年宿舍計劃

2.18 為釋放非政府機構持有用地的潛力，以及為滿足部分在職青年的短期住屋需要，政府推出了青年宿舍計劃。低於市值租金的青年宿舍單位提供一個儲蓄機會，讓青年人追求個人的中期目標志向。目前，當局推出了六個項目，分別位於上環、大埔、旺角、佐敦及元朗，將提供超過 2 800 個租住宿位。社會人士普遍歡迎青年宿舍計劃的措施。政府會繼續與任何對此計劃有興趣的非政府機構緊密合作，提供所需的協助，以幫助他們推行建議的青年宿舍計劃項目。

### 為長者提供房屋

2.19 隨着身體機能逐漸衰退，長者需要特別設計的房屋來應付日常起居生活。除了房屋設計外，關設方便長者前往使用的配套設施，例如診所、復康 / 健康中心、日間護理中心、長者會所、輔導中心、康樂設施及食肆 / 食堂，也須予考慮。在解決長者住屋需要方面，需考慮特別設計及發展模式。

2.20 本港現時有數個為長者提供住屋的計劃。香港房屋委員會(房委會)主要為低收入人士(包括長者)提供公屋，而香港房屋協會(房協)則為收入稍高的長者提供住屋。私人發展商一直未有積極參與為長者提供房屋。截至 2016 年初，大約 4 成長者居住於公屋。

#### *(a) 香港房屋委員會*

2.21 房委會一直致力滿足年長公屋租戶及申請人的需要。房委會於 80 年代末期推出長者住屋，為長者提供三類院舍式的住屋單位，當中設有 24 小時舍監服務。不過，由於共用廚房和浴室設施的設計未能充分滿足長者的需要，房委會自 2001 年起停止興建長者住屋單位，取而代之為長者提供設有獨立廚廁的小型單位，以期更能照顧長者的需要。現時房委會於公共屋邨採用「通用設計」，而不再建造專為長者而設的單位。

2.22 此外，房委會現時亦設有多個住屋計劃<sup>10</sup>，合資格的長者提出的公屋申請，通常會比一般家庭提出的

申請較早獲得處理，或享有特別配屋安排。這些計劃不單讓合資格長者申請人提出的公屋申請獲優先處理，同時亦鼓勵較年輕家庭成員與年長父母同住或住在鄰近，因此能有效加強家庭各代之間以至社區的凝聚力。

#### *(b) 香港房屋協會*

2.23 房協在轄下屋邨以優惠租金提供年長者居住單位。房協於 2014 年在九個屋邨為長者提供 920 個年長者居住單位。

2.24 房協為長者提供特別設計的房屋方面，亦扮演市場先驅者的角色。房協推出的「長者安居樂住屋計劃」，為租戶提供一站式的長者護理服務，以中產長者為服務對象。該計劃旨在為長者提供以「長期租約」形式出租住屋，並附設一站式的社區支援、康樂設施及醫療護理服務。該計劃的兩個項目，即位於將軍澳的樂頤居及佐敦谷的彩頤居，合共提供 576 個單位，經已全部租出。

---

<sup>10</sup> 房委會的長者優先配屋計劃包括高齡單身人士優先配屋計劃、共享頤年優先配屋計劃及天倫樂優先配屋計劃。

### 樂頤居

**地點：**將軍澳

**落成年份：**2003 年

**單位數目：**243 個

**護理床位：**38 個

**附屬設施：**休閒間、護理安老院、興趣間、復康間、遊戲間、閱讀間、禮堂、平台花園、住客會所等



### 彩頤居

**地點：**佐敦谷

**落成年份：**2004 年

**單位數目：**333 個

**護理床位：**57 個

**附屬設施：**護理安老院、健身室、平台花園、室內泳池、按摩池、圖書館、陶瓷室、理髮室、診所、多用途禮堂、餐廳、音樂室等



圖 7：樂頤居資料<sup>(23)</sup>

圖 8：彩頤居資料<sup>(24)</sup>

2.25 除了「長者安居樂」住屋計劃外，房協亦推出「雋逸生活計劃」，服務對象是財政狀況較好的長者。由於該計劃並非資助項目，申請人無須通過入息審查，亦沒有資產方面的限制。直至現在為止，雋悅是房協「雋逸生活計劃」之下的唯一項目。

## 雋悅

地點：北角

落成年份：2015 年

單位數目：588 個

護理床位：117 個

附屬設施：居家護理服務、圖書館、多功能室、活動室、遊樂室、診所、泳池、餐廳、護理安老院舍、日間護理中心、復康中心等

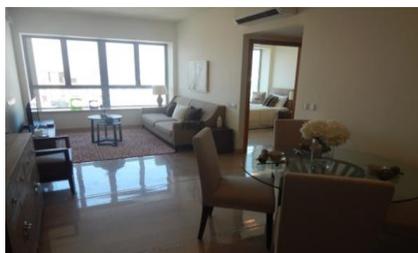
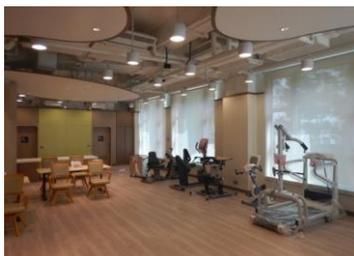


圖 9：雋悅資料<sup>(25)</sup>

## (c) 私人發展商

2.26 私人發展商迄今為止都沒有積極為長者提供特別設計的房屋。由於長者住屋涉及的硬件(即特別設計的居所及配套設施)和軟件(護理服務)成本較高，或因此而窒礙私人發展商開拓此市場。此外，須繳付的地價(如適用)及嚴格的批地條件，也可能令部分私人發展商却步。因此，或須要檢討是否有其他方法，可以吸引私人發展商為長者提供房屋，使長者有更多選擇。

### 「混合式發展」

2.27 除了為長者供應房屋外，房屋發展的模式及其附屬設施亦同樣需要重視。

2.28 「混合式發展」<sup>11</sup>概念鼓勵兩代互相照顧，以及家中老少，甚至鄰里間互相扶持，部分海外國家如日本、美國、丹麥等已引進此概念。以日本為例，近年興起供有血緣關係的兩代兩個家庭同住的房屋，而每個家庭都有獨立設施的居所(Nisetai Jutaku) 的房

<sup>11</sup> 「混合式發展」讓年輕一代家庭可與年長父母一同或就近居住，促進家庭成員間互相照顧和扶持。

屋，目的是鼓勵兩代互相照顧。另一種住屋安排名為 Kotoen，透過為學前兒童提供日間照顧服務及為年長居民提供居所，鼓勵多代同住和一同起居。Kotoen 會舉辦各種日常活動，例如早操、問候迎新、定期活動，以至為離世居民舉辦追思服務，供長者和年輕人參與，藉此增進長幼間的親密關係，營造大家庭的氣氛。「混合式發展」的概念亦可能適用於香港，因為我們一直秉承成年子女照顧年邁父母的傳統中國文化。

2.29 房協在筲箕灣發展的「樂融軒」住宅項目及明華大廈重建項目，正是採用「混合式發展」概念的例子。

### 樂融軒

**地點：**筲箕灣

**落成年份：**2015 年

**長者單位數目：**60 個

**住宅單位數目：**214 個

**附屬設施：**健身室、泳池、活動室等



圖 10：樂融軒資料<sup>(26)</sup>

2.30 本港現時兼備長者及普通住宅單位，以促進年齡共融及跨代互動的「混合式發展」項目，為數不多。

### 安老服務樞紐

2.31 持續加強社區對長者的支援，是安老服務的另一重點。在屋苑或鄰里層面設立安老服務樞紐的概念，提供一站式醫療、日間護理、輔導及社區支援，將有助長者居家安老。

2.32 房協的明華大廈重建計劃，除了為長者提供特別設計的房屋外，亦會發展一個附設安老院、日間護理中心、診所、輔導中心、長者鄰舍中心的安老服務樞紐，以及長者會所。採用此綜合發展模式，可以利便跨代互相照顧，並可加強長者醫療及社區支援，不但能造福屋邨居民，鄰近社區亦能受惠。

---

## 明華大廈重建計劃

**地點：**筲箕灣

**狀況：**重建中

**長者單位數目：**大約 857 個

**公共租住單位數目：**大約 3 160 個

**附屬設施：**安老服務樞紐(包括安老院、日間護理中心、長者鄰舍中心分處及診所、治療及輔導設施)及長者會所

---

圖 11：明華大廈重建計劃資料<sup>(26)</sup>

## 房屋發展項目採用「通用設計」

2.33 「通用設計」是指一種採納無障礙標準的設計方法，令廣大市民，不論其多元背景、年齡或能力，均可享用到有關設計下的產品、環境及通訊設施。而採用「通用設計」的目的，是為不同年齡及傷健人士提供適合的居住環境。

2.34 截至 2016 年三月底，約 37%長者居於公屋。一些舊式的公共屋邨因沒有採用「通用設計」，未能便利長者於屋邨內的行動和出入。至於新建的公屋單

位，多年來已全面引進「通用設計」，包括擴闊單位大門、廚房門和浴室門，和採用防滑地磚等較安全的物料；因此，住戶年老後，仍可安居於原有單位。房委會將因應需要，盡可能為居住在舊式公屋而合資格的年老租戶改裝單位設施<sup>(28)</sup>。

2.35 至於私人房屋方面，《建築物(規劃)條例》中關於無障礙通道的強制性規定，只適用於新建築物的設計和建造，或現有建築物的改建及加建工程。此外，該項規定在住用建築物的適用範圍只限於公用地方。屋宇署發出有關無障礙通道的設計手冊，名為《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》，以補充《建築物(規劃)條例》的設計規定。設計手冊其中一章以切合長者需要的非強制性設計指引為題。房協亦出版有關「通用設計」的指南，名為《香港住宅通用設計指南》。該指南的目的是為住宅發展提供通用設計的指引，以切合最大部分住客的需要。指南的第二章為長者與傷健人士的起居用途規劃和空間設計作出了詳細建議。

2.36 由於住宅建築物採用「通用設計」並非強制規定，故有必要探討如何確保私營房屋發展項目應用「通用設計」，助長者能「居家安老」。尤其應考慮把「通用設計」融入私人房屋單位的內部設計，例如走廊闊度及廚房／浴室活動空間應足以容許輪椅通過、設計應具彈性以容許改動間隔，以及合適的廚房／浴室門檻高度等，以切合長者需要，同時確保家居安全。

## 有利成家立室及生兒育女的環境

2.37 香港的總和生育率在過去 30 多年均低於 2.1 的更替水平。政府在釐定人口政策時已察覺社會上有很強烈的意見指出，幼兒服務不足是導致在職婦女不想生兒育女的主要原因之一。不少年輕在職父母正面對在他們上班時間內，難以找人照顧子女的問題。部分人甚至須離開職場數年，以便照顧子女成長，因而影響本港的勞動人口供應。如能締造有利養育孩子的環境，將有助在職父母繼續他們的事業發展，以及有助保留本港的人才資本。此舉亦與政府

的人口政策下的有利生兒育女措施一致，在幫助婦女平衡家庭與工作責任之餘，亦可釋放本地勞動人口的潛力。

2.38 在改善養育孩子的環境方面，政府在 2015 年《施政報告》及施政綱領中承諾，為三歲以下幼兒增設資助幼兒中心名額；邀請非政府機構通過參與「私人土地作福利用途特別計劃」<sup>(29)</sup>，設立附設幼兒中心；探討以先導形式，在將軍澳的擬建政府辦公大樓內，為員工提供約 100 個非政府機構營運的幼兒照顧服務名額的可行性；以及推出試驗計劃，協助祖父母在家居環境內成為訓練有素的幼兒照顧者，以加強對核心家庭的支援。

2.39 政府的安老政策包括積極樂頤年、跨代共融及為「年輕長者」提供再培訓。鼓勵祖父母照顧幼兒亦可提升長者能力，又能支援年輕父母。提供跨代住房，使長者可以靠近子女居住，互相支援，方便祖父母照顧幼兒及建立跨代共融關係。

## 第三部分：策略性方向及主要措施

### 加強政策，支援不同年齡人士

#### 提供足夠及合適的教育、培訓、就業及青年發展設施

3.1 各院校及非政府機構為青年人提供多元教育及培訓機會。我們需要在青年教育和培訓方面有更長遠的人力資源發展視野，以支援青年發展、協助青年人向上流動、促進創新及科技產業和知識型經濟的發展，以及培育人才。我們應配合日益增長的知識型經濟及逐漸擴闊的經濟基礎，適時供應足夠及合適的教育和培訓設施。與此同時，我們亦應提供適合不同技能及教育條件的工作以增加青年人的就業及選擇。

3.2 青年廣場的主要宗旨是凝聚全港的青年發展活動，使用對象為本港的青年人及青年組織。設立青年廣場是青年發展大綱內的重要元素，亦是政府可藉以實踐青年發展政策綱領的平台之一。青年廣場的策略、表現及運作已經予以檢討，並已推行改善措施。當局須持續留意青年發展趨勢，以使青年廣

場能達到預期目的。青年廣場是為全港的青年發展活動設立，鑑於新界人口與日俱增，當局或可在新界區提供一些這類型的青年發展設施。

#### 提供足夠及合適的設施，培育年輕創業家及促進多元經濟發展

3.3 為數不少供初創企業使用的共用工作間與研發機構(例如數碼港或香港科學園)的創業培育中心 / 加速器不大相同。這些設施於市場自然冒起，在方便的地點結集為業羣，促進網絡及相互支援。當局可以制訂靈活的發展管制措施，讓同一區內有多元和混合的用途，造就創業社羣的有機發展。此外，當局或可研究措施以鼓勵私營機構提供更多共用工作間。

3.4 目前，創意市集在不同類型的場地開設，例如露天廣場、歷史建築物及活化工廈等。當局應促進現有公共空間、空置政府用地 / 處所等的靈活使用，為創意市集提供更多場地。

- 3.5 足夠及合適的設施供應應該配合相應的經濟發展措施，例如發展創新及科技產業、發揮創意產業潛力，及提升人才資本及創新能力等，以擴闊並促進多元的經濟發展、創造優質工作機會，滿足不同技能程度及志向的青年人。

#### 提倡「居家安老」

- 3.6 為應對人口急速老化，政府必須致力貫徹「居家安老」的政策目標，從而有助減輕長者對安老設施需求的壓力。鑑於多數長者通常難以適應新環境，也不易建立新的社交網絡，「居家安老」，亦即在熟悉的環境安老，有助消除長者的憂慮，並可避免搬遷，促進他們的身心健康。鼓勵年輕一代照顧家中長者、在地區／鄰舍層面提供足夠的安老設施，以及在房屋單位及公共空間建立長者友善的建築環境，均能有助實踐「居家安老」的目標。政府應檢視及加強相關範疇的政策。

#### 檢討／制訂安老設施的規劃標準

- 3.7 《香港規劃標準與準則》第 3 及第 4 章詳列釐定各

種安老設施(例如長者中心、日間護理中心／單位、安老院及康樂設施)的規模、位置、地盤及設計規定的準則。鑑於大量對安老設施的需求仍未處理及預計因社會迅速老化而激增的需求，應檢討《香港規劃標準與準則》以應付社會的需求。在最近公布的「計劃方案」初步建議中，提出《香港規劃標準與準則》應重新加入以人口為本的安老服務設施規劃準則。待「計劃方案」的公眾諮詢完畢，並作出最終建議以後，需修訂《香港規劃標準與準則》以改善提供相關安老設施的情況，更妥善應對社會老化下的需求與期望。



圖 12：《香港規劃標準與準則》

## 應付住屋需要

### 滿足青年人的住屋需要

3.8 我們應有不同類別的房屋選擇，藉以促進社會流動和維持社會穩定。當局努力尋找土地興建房屋，以及維持私人物業市場穩定發展，滿足市民(包括青年人)的住屋需求。

### 繼續推行青年宿舍計劃

3.9 青年宿舍計劃主要旨在促進青年發展，與此同時亦能暫時滿足部分在職青年的住屋需要。社會人士普遍歡迎青年宿舍計劃。政府會繼續與任何對此計劃有興趣的非政府機構緊密合作，提供所需的協助，以幫助推行他們建議的青年宿舍計劃項目。

### 鼓勵房屋發展項目採用「通用設計」

3.10 「通用設計」能切合包括長者在內的不同年齡人士的需要，值得大力推廣。作為一個主要措施以助居家安老，除了在資助房屋繼續採用「通用設計」以配合長者的需要外，亦須強化「通用設計」的概念，並檢討相關的建築設計指引，考慮是否須加入在私

營房屋單位內(即公用地方以外)提供基本設計以適合不同年齡人士需要的指引。除了制定設計指引外，政府亦值得研究應否強制規定私營房屋單位採用基本的「通用設計」。政府亦應探討可行方法，例如通過與建築業相關的專業人士作業備考，鼓勵私人發展商於私人住宅發展中提供一定百分比的長者友善設計的房屋單位。

3.11 在最近公布的「計劃方案」初步建議中，提出加強福利與房屋界別的合作，改善社區的長者友善環境，鼓勵私人發展商提供更多安老服務設施和推行更多無障礙的設計元素。



圖 13：房屋發展項目內的「通用設計」

### 滿足長者的住屋需要

3.12 預期本港社會對為長者提供房屋及具新意念的住屋計劃的需求會持續增加。房委會會繼續在資助房屋引進「通用設計」，房協亦會繼續提供特別設計的房屋給長者。至於私人市場方面，應研究措施如何鼓勵提供更多私營房屋給長者。為長者提供不同公、私營房屋選擇，長者必會受惠，因此應加以鼓勵。

3.13 房協應持續檢討為長者提供房屋的「長者安居樂」和「雋逸生活計劃」的市場策略。房協的豐富經驗可讓有興趣參與為長者提供房屋的發展商借鑒。

### 提倡「混合式發展」推動跨代照顧

3.14 在住宅發展項目內同時提供長者單位及普通單位，有助促進不同年齡及世代人士的共融及互動，因此應進一步推動。「混合式發展」讓一家幾代人可以同住，又或居於同一座大廈或同一個屋邨內，以便互相照顧，加強長幼共融。此舉有助解決長者缺乏照顧的問題。

3.15 此外，應鼓勵設立長者服務樞紐，為長者提供一站式醫療及社區設施，目標是在鄰舍層面加強對長者的支援。住宅發展項目採綜合模式設計，同時提供普通單位及長者單位 / 房屋，兼設有長者服務樞紐，為住宅發展項目以至周邊社區提供一站式安老服務，一如房協建議就明華大廈重建計劃採用的發展模式，亦應加以推廣。這種綜合發展模式，有利於在地區層面建立便利長者的醫療及社區支援網絡，達到「居家安老」的目的。就短期措施而言，亦可考慮在現有或已規劃的大型公私營房屋發展項目設立長者服務樞紐，務求在鄰舍層面令更多長者受惠。「計劃方案」於諮詢的初步建議中，提出設立與上文概念一致的「屋苑為本」的模式提供安老服務。其主要的建議是住宅發展中應預留地點或處所提供安老服務，特別是社區照顧服務。視乎「計劃方案」公眾諮詢的結果，應繼續探討這建議的可行性，以應付長者在個別屋邨以及鄰里層面的需要。

## 在公共空間營造適合各年齡人士的建築環境

### 提倡在公共空間採用適合各年齡人士的設計

3.16 為促進長者的健康、便利長者往來各處及使用公共設施，應貫徹在公共空間採用「通用設計」。公共空間的規模、設計、所用物料、照明、指示牌等應予以特別考慮，以建設適合各年齡人士的公共環境。應擬定適合各年齡人士的公共空間設計指引，為公私營項目提供參考。政府設施應加入「通用設計」，方便長者及其他有需要人士使用這些公共設施。街道及行人設施(例如過路設施)應該採用更適用各年齡人士的設計，以方便長者出行。

### 物色試點地區建設適合各年齡人士的公共空間

3.17 本港的長者人口分布並不平均。在一些有較多長者居住的地區，例如觀塘、黃大仙及東區，可以物色公共空間作為試點區，進行改善工程，以建設適合各年齡人士的建築環境。由於香港將進入「超老齡

社會」，有必要提升公共空間的整體質素，以迎合迅速增長的長者人口的需要。



圖 14：適合各年齡人士的公共空間

## 提供有利家庭的環境

### 增加幼兒服務設施，並物色方便的用地提供幼兒服務

3.18 幼兒服務設施(如幼兒中心、幼稚園暨幼兒中心等)有需要增加，當局應在方便家長的位置附近(例如公共運輸交匯處及工作地點的附設處所)物色及預留地方提供幼兒服務。為促進跨代互動，鼓勵同一家

庭內的各代成員彼此關懷和互相支援，以及利便祖父母照顧幼兒，當局宜興建「混合式發展」房屋，讓祖父母在所居住的社區內照顧孫兒時更為方便。我們可考慮在新發展區內試行「混合式發展」房屋。

# 總結

- 4.1 為了在有關政策範疇和持份者之間創造協同效應，有必要制訂涵蓋各主要課題的多元化策略，為了配合青年的多元化和不斷轉變的需要，以及保障長者能夠得到適切照顧，使長者可安全地及不需協助下居家安老，並能於城市中方便出行。要建立共融互助的社會，除了依靠政府提供所需服務外，非政府機構、私營機構及家庭亦各自有其角色。本文件詳述各項建議的主要策略方針，供社會進一步討論。
- 4.2 展望未來，我們需要推展共融互助的社會環境。隨著人口的轉變，我們需應付 / 回應社會不同年齡組別人士的住屋需求和期望；提供多元化的公私營房屋選擇；在建築環境的規劃及設計中，推廣積極樂頤年及「居家安老」的概念；增加安老服務和幼兒服務設施；以及提供有利家庭的環境(包括子女教養、幼兒照顧及跨代扶持)。

## 後註

---

- (1) 政府統計處資料
- (2) 教育局資料
- (3) 政府統計處(2012)。《2011年人口普查》。網址：<http://www.census2011.gov.hk/en/main-table/B108.html>
- (4) 新加坡統計局(2013)。新加坡統計通訊: 2002-2012年新加坡非在學居民的學歷概況。網址：  
[http://www.singstat.gov.sg/docs/default-source/default-document-library/publications/publications\\_and\\_papers/education\\_and\\_literacy/ssnmar13-pg1-7.pdf](http://www.singstat.gov.sg/docs/default-source/default-document-library/publications/publications_and_papers/education_and_literacy/ssnmar13-pg1-7.pdf)
- (5) 經濟合作及發展組織(2014)。經濟合作及發展組織 資料：教育程度。網址：<https://data.oecd.org/eduatt/population-with-tertiary-education.htm#indicator-chart>
- (6) 政府統計處(2016)。勞動人口。網址：[http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp200\\_tc.jsp?tableID=011&ID=0&productType=8](http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp200_tc.jsp?tableID=011&ID=0&productType=8)
- (7) 政府統計處(2015)。就業收入。網址：[http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/gender/employment\\_earnings/](http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/gender/employment_earnings/)
- (8) 政府統計處(2016)。就業人口。網址：[http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp200\\_tc.jsp?productCode=D5250029](http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp200_tc.jsp?productCode=D5250029)
- (9) 香港社會服務聯會(2016)。年輕成人貧窮與改善生活機會研究。網址：[http://www.hkcss.org.hk/c/cont\\_detail.asp?type\\_id=9&content\\_id=3351](http://www.hkcss.org.hk/c/cont_detail.asp?type_id=9&content_id=3351)
- (10) 香港青年協會(2015)。《香港青年協會 2015-16 年度機構計劃》。網址：<http://www.hkfyg.org.hk/page.aspx?corpname=hkfyg&i=3551>
- (11) 香港青年協會(2015)。《青年趨勢分析》。網址：[http://www.hkfyg.org.hk/files/hkfyg/Annual%20Plan/13-14/chi/youth\\_trend.pdf](http://www.hkfyg.org.hk/files/hkfyg/Annual%20Plan/13-14/chi/youth_trend.pdf)
- (12) 政務司司長辦公室 (2015)。人口政策與措施。網址：[http://www.hkpopulation.gov.hk/public\\_engagement/pdf/PPbooklet2015-CHI.pdf](http://www.hkpopulation.gov.hk/public_engagement/pdf/PPbooklet2015-CHI.pdf)
- (13) 政務司司長辦公室 (2015)。人口政策與措施。網址：[http://www.hkpopulation.gov.hk/public\\_engagement/pdf/PPbooklet2015-CHI.pdf](http://www.hkpopulation.gov.hk/public_engagement/pdf/PPbooklet2015-CHI.pdf)
- (14) 政府統計處(2015)。香港便覽 - 人口。網址：<http://www.gov.hk/tc/about/abouthk/factsheets/docs/population.pdf>
- (15) 政府統計處(2015)。香港人口推算 2015-2064。網址：<http://www.statistics.gov.hk/pub/B1120015062015XXXXB0100.pdf>
- (16) Coulmas, Florian (2007), Population Decline and Ageing in Japan – the Social Consequences, Routledge
- (17) 政府統計處(2015)。香港人口推算 2015-2064。網址：<http://www.statistics.gov.hk/pub/B1120015062015XXXXB0100.pdf>
- (18) 政府統計處(2015)。《2015年至2064年香港勞動人口推算》。網址：  
[http://www.censtatd.gov.hk/fd.jsp?file=B71510FB2015XXXXB0100.pdf&product\\_id=FA100042&lang=1](http://www.censtatd.gov.hk/fd.jsp?file=B71510FB2015XXXXB0100.pdf&product_id=FA100042&lang=1)
- (19) 政府統計處(2015)。《香港人口推算 2015-2064》。網址：<http://www.statistics.gov.hk/pub/B1120015062015XXXXB0100.pdf>
- (20) 政府統計處(2015)。《香港人口推算 2015-2064》。網址：<http://www.statistics.gov.hk/pub/B1120015062015XXXXB0100.pdf>
- (21) 社會福利署(2015)。網址：[http://www.swd.gov.hk/doc/elderly/ERCS/LTC%20Statistics%20HP-Chi\(201511\).pdf](http://www.swd.gov.hk/doc/elderly/ERCS/LTC%20Statistics%20HP-Chi(201511).pdf)
- (22) Chiu, R.L.H. (2016). “Alzheimer’s Disease and Neighborhood Environment: the Opportunities and Constraints of Compact Hong Kong”, presented to the International Alzheimer’s Disease Conference.

- 
- (23) 房協長者通(2015)。關於樂頤居。網址：[http://www.hkhs.com/sen\\_20040903/chi/jolly\\_place/news/news\\_tko.htm](http://www.hkhs.com/sen_20040903/chi/jolly_place/news/news_tko.htm)
- (24) 房協長者通(2015)。關於彩頤居。網址：[http://www.hkhs.com/sen\\_20040903/chi/cheerful\\_court/news/news\\_tko.htm](http://www.hkhs.com/sen_20040903/chi/cheerful_court/news/news_tko.htm)
- (25) 雋悅網站：<http://www.thetannerhill.hkhs.com/tc/home/index.html>
- (26) 房協長者通(2015)。詳見以下網頁：<http://www.hkhselderly.com/tc/house/life/136>
- (26) 法定規劃綜合網站·規劃申請編號 A/H9/69 的摘要(於 2012 年 7 月 31 日)。網址：<http://www1.ozp.tpb.gov.hk/gos/download.aspx?type=apply&caseno=A/H9/69&lang=0>
- (28) 2016 年《施政報告》(2016)。網址：<http://www.policyaddress.gov.hk/2016/chi/>
- (29) 勞工及福利局(2014) 立法會福利事務委員會討論文件《私人土地作福利用途特別計劃》(立法會 CB(2)799/13-14(03)號文件)。網址：<http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/ws/papers/ws0210cb2-799-3-c.pdf>