

20.06
23.23 Fri

為社區健康及關懷提供承托能力
為居民連結社區資源

社會房屋會議暨工作坊

社會住宅發展及 整入健康

Comparative Social Housing Conference on
Housing Development and
Well-being cum Workshop



社會房屋會議暨工作坊
社會住宅及整全健康研究撮要
香港社會服務聯會
第二版
2023年6月26日

1. 簡介：由增加房屋供應到探索建立幸福生活設計的藍圖
 - 1.1. 過去幾年，香港特區政府及各界一直關注基層住屋的需要，並積極尋求解決辦法，增加可負擔房屋，以改善基層住屋的質素；在今屆施政報告裡，行政長官十分強調房屋要提量、提速、提效及提質，希望能盡快為市民提供安樂窩，措施包括：
 1. 提出全新簡約公屋，在五年內興建約 30,000 個單位
 2. 由非政府機構提供約 20,000 個過渡性社會房屋單位
 3. 在未來五年內，增加 158,000 公營房屋單位
 - 1.2. 特區政府充份展現解決房屋問題的決心，相信公營房屋供應問題將會在未來十年慢慢得到紓緩。
 - 1.3. 然而香港人口密度高，人均居住面積低，房屋質素受到重大考驗。根據於 2021 年進行的人口普查，本港人均居住面積僅 16 平方米，數字落後於其他亞洲城市如新加坡(33 平方米)、台北(33.3 平方米)、南韓首爾(31 平方米)和日本東京(20 平方米)。即使政府已有足夠土地為未來十年增建更多資助房屋，香港仍需繼續改善宜居水平。
 - 1.4. 此外，面對人口老齡化及居家安老的需求，市民對醫療、社會設施、安老設施及公共空間等均需求大，根據《香港 2030+》的估算，如果沿用既有方式，除了缺乏空間提供「政府、機構、社區」用地，各類服務的可達性也難做到，屆時香港將會面對更大的社會照顧問題。
 - 1.5. 因此，在「提質」方面，今屆政府強調為公營房屋居民打造更舒適的公

共空間、設施及屋邨環境。因此房屋局提出為新公營房屋項目制訂「幸福設計」指引；房屋委員會亦會挑選五個現有公共屋邨作為先導計劃，進行具主題的改善工程。主題包括綠色生活、樂齡安居、跨代共融、活力健康和社區聯繫，並在五年內分階段研究及落實進一步改善屋邨環境、翻新遊樂及健體設施、球場、休憩處等公共設施。

- 1.6. 為了進一步深化建立幸福生活的設計，香港社會服務聯會邀請香港特別行政區政府房屋局副局長戴尚誠先生、新加坡建屋發展局研究及規劃司司長張福龍博士、台中市住宅發展工程處總工程司陳靖怡女士分享及交流當地的房屋發展經驗與藍圖，希望從中認識各地方發展公營房屋或社會住宅的心得，令到公營房屋發展不單提供可負擔的住所，更可藉著房屋發展，設計一個能促進整全健康及有幸福感的生活環境，滿足未來社會需要。



發展幸福社區的案例 新加坡

2.1. 新加坡政府自 1960 年大力興建組屋，為國民提供可負擔的居所，在興建組屋的同時，它建立不同的鄰里社區及綠化設施。這些資助房屋是出售的，但規定業權人在五年內不能出售物業¹；在 2020 年，新加坡推出「生活設計藍圖」，目的是透過住宅及城鎮發展，為新加坡居民建立健康生活、智慧生活、綠色生活，以及為他們打造更緊密社區的願景和生活。以下簡單介紹每個設計面向的例子：

2.2. 「健康生活」

2.2.1. 為配合衛生部推行預防健康政策，新加坡建屋發展局 (HDB) 亦將預防健康元素放入組屋的發展上，著力關注居民的身心社健康發展²。



資料來源: 新加坡建屋發展局 <https://www.hdb.gov.sg/about-us/hdbs-refreshed-roadmap-designing-for-life/live-well>

2.2.2. 建屋發展局嘗試在不同項目落實健康生活的設計，其中一個試範點是將女

¹ <https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/conditions-after-buying>

² <https://www.hdb.gov.sg/about-us/hdbs-refreshed-roadmap-designing-for-life/live-well>

皇鎮(Queenstown)³ 打造為健康社區。女皇鎮是新加坡第一個衛星城鎮，她在 1950 年代由新加坡改良信托局 (SIT) 建造，隨後在 1960 年代由 HDB 接手發展。截至 2018 年 3 月 31 日，女皇鎮的居民人口估計為 82,500 人，HDB 管理著該鎮的 32,678 套組屋。建屋發展局近年在「再造城市核心計劃」下在女皇鎮發展新一代的住房項目，SkyVille @ Dawson 和 SkyTerrace @ Dawson，當中在屋苑的頂層及其他樓層發展綠色公共空間。

2.2.3. 現時女皇鎮的人口結構近似 2030 年新加坡的全國人口結構，包括有四份之一 65 歲及以上人口及年齡最高的長者居住在這一區，所以她被揀選為發展「健康社區」的試驗計劃。「健康社區@女皇鎮」是一個跨界別及以實證為本的項目，目的是推動 1.)長壽健康、2.)有目的的生活與學習、3.)居家安老及健康生活的屋邨規劃與設計、4.)及共同設計樂齡科技的應用。

2.2.4. 這項目由新加坡建屋發展局、新加坡國立大學醫院及新加坡國立大學合作，並聯繫不同界別推行，他們主要利用更整合的規劃與設計和社區計劃，支援居民建立更健康及有目的的生活。另外，整個項目是由新加坡衛生部、國民發展部等聯合監督。

2.2.5. 除了新加坡國立大學醫院與當區的社會服務機構 (Lions Befrienders service association)、Agency for Integrated Care 及居民組織推動健康講座和健康篩查外，建屋發展局更參照「生活設計」藍圖，針對居民的身心社健康，在設計上加設不同設施包括步行徑、步行走廊及梯級、社區生態走廊包括種植數十種植物及設計獨特的雀鳥棲息地方、空中花園及社區園鋪等等，以及與居民、照顧者及地區支援網絡一起共同開發可負擔及實用的樂齡科技。

³ <https://www.hdb.gov.sg/about-us/history/hdb-towns-your-home/queenstown>



Old Queenstown



Active Aging Center

NUHS Community Health Post
 Providing healthcare support in your neighbourhood

国立大学医学组织社区保健站
 为您提供邻里保健护理

Learn how to:

- Manage your chronic health conditions and medications
- Locate care services for your needs
- Stay healthy with regular health screenings and personalised care plans

学习如何:

- 管理您的慢性疾病及药物
- 根据您的需求寻找护理服务
- 通过定期身体检查及您个人的护理计划保持健康

TeleConsult @ NUHS
 Virtual consultations at your convenience, wherever you are.
 国立大学医学组织远程医疗服务
 随时随地进行远程问诊。

Locate us at:
 服务地点:
 Lions Befrienders Active Ageing Centre
 @ Mei Ling 150
 8 Blk 150 Mei Ling Street #01-53,
 Singapore 141150

Operating Hours
 Thursday: 9am - 12pm
 Excludes Public Holidays
 办公时间
 星期四: 上午9点至中午12点, 公共假期除外

Make an appointment with our community care team today.
 立即与我们的社区护理团队预约。

☎ 9863 1421
 📧 communitycareteam@nuhs.edu.sg

Operating Hours
 Monday to Friday: 9am - 5pm
 Excludes Public Holidays
 办公时间
 星期一至五: 上午9点至下午5点, 公共假期除外

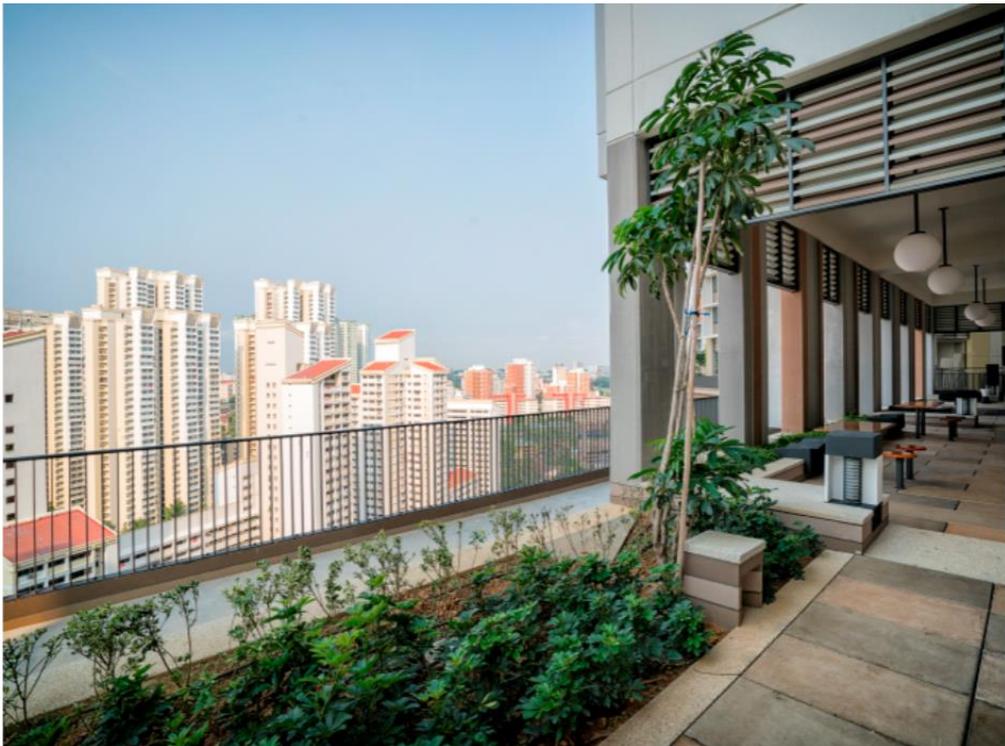
Scan the QR code to see where our Community Health Posts are located in your neighbourhood!
 扫描QR码查看社区保健站的位置, 请扫描QR码。

In collaboration with


All information stated is correct at the time of printing and may be subject to change without notice.
 所有信息在印刷时准确无误, 如有更改, 恕不另行通知。




Source: Charles Ho (HKCSS)



資料來源：HDB (<https://www.hdb.gov.sg/about-us/history/hdb-towns-your-home/queenstown>)



圖片來源：<https://playpoint.asia/projects/public-residences/skyparc-dawson/>



Source: Charles Ho (HKCSS)



Source: Charles Ho (HKCSS)

- 2.2.6. 除了「健康社區@女皇鎮」，為應對人口高齡化及加強社區照顧，建屋發展局在武吉巴督 (Bukit Batok) 亦開發社區護理公寓⁴。公寓會考慮適合長者的設計特點，及按護理需求，度身訂造有關住房內的護理服務，包括共享照顧服務、日間照護服務、餐飲服務(送餐到家)、居家個人護理(HPC) 服務、洗衣服務和醫療護送和運輸(MET)服務。同時它提供不同的活動，促進居民的社會參與社交互動。
- 2.2.7. 申請人及其配偶 (如有) 必須年滿 65 歲以上。他們可靈活選擇租期，範圍為 15 至 35 年 (每 5 年一個增量)，租期涵蓋申請人及其配偶 (如有) 直到他們至少年滿 95 歲為止；
- 2.2.8. 社區護理公寓不得轉售或出租。如果業主不需要該單位，他們可以將該單位歸還給 HDB，HDB 會退還他們剩餘租期的價值。
- 2.2.9. 居民必須訂閱並支付基本服務套餐費用。通過此套餐，所有居民都可以享受 24 小時緊急支援服務及一些專門編制的計劃，以促進居民之間的互動和建立緊密的社區。此外，公寓還提供各種支援長者日常生活所需的零售、休閒、醫療保健和公共交通設施。這些設施包括小販中心、活動中心、社區花園和漫步小徑，同時，這些空間亦開放予公眾，創造社區互動的機會。
- 2.2.10. 由於這些社區護理公寓始終不能滿足龐大長者人口的需要，建屋發展局認為需要將健康及照顧的設施放入公邨內，建立有良好配套設施的社區，支援那些長者需要。

⁴ <https://www.hdb.gov.sg/about-us/news-and-publications/press-releases/10122020-Singapore-First-Assisted-Living-Flats-to-be-Launched-in-February-2021>



Source: Charles Ho(HKCSS)





ANNEX A: Key Design Features of the Community Care Apartment Units



Floor Plan (with suggested furniture layout). The Internal Floor Area is 32 sqm, and the total floor area is 34 sqm, inclusive of Air-Con Ledge. (Credit: HDB)



資料來源：HDB (<https://www.hdb.gov.sg/about-us/news-and-publications/press-releases/10122020-Singapores-First-Assisted-Living-Flats-to-be-Launched-in-February-2021>)

2.3. 「智慧生活」

- 2.3.1. 為配合新加坡成為智慧國家的願景，HDB 利用信息和通信技術 (ICT) 開發智慧解決方案，通過無縫和可靠的物業管理服務，實現 HDB 城鎮的智慧生活，為居民提供更便利和舒適的日常生活。
- 2.3.2. 智慧生活包括智慧家園，方便居民控制電器用品，也讓照顧者容易監察長者在家的情況；亦包括節能設施、太陽能設備、自動回收垃圾等等。
- 2.3.3. 榜鵝北岸(Punggol Northshore)是新加坡首個從規劃就採用智慧技術城市解決方案的住宅項目，計劃採用智慧和可持續的設計，為居民帶來更宜

居、高效、可持續和安全的生活環境。計劃自 2020 年起入住，實現以下的智慧計劃⁵：

- 智慧規劃
- 智慧環境（例如智慧路燈和智慧風扇）
- 智慧社區（例如智慧照明、智慧廢物管理、智慧灌溉）
- 智慧居住（例如智能家居、停車系統）
- 智慧社區（例如 The Pulse of the Heartlands 是一個由應用程式和服務組成的生態系統，為居民提供有用的數據、產品和服務將與社區共享，並增強社區凝聚力。）
- 智慧樞紐進行項目管理



資料來源：HDB (<https://www.hdb.gov.sg/about-us/hdbs-refreshed-roadmap-designing-for-life/live-green/punggol-northshore>)

2.3.4. HDB 推行為期 10 年的綠色城鎮計劃，旨在擴大成功的試點項目和試驗新方案，如城市水資源收集系統、建築物立面和人行道的冷卻塗層。目標到 2030 年實現減少能源消耗、回收雨水、為 HDB 城鎮降溫等。

2.4. 「聯繫生活」

2.4.1. HDB 認為居民是城鎮活力的關鍵。通過社區營造計劃，HDB 為居民提供更積極的角色，讓他們彼此連接，塑造和激活他們的社區空間，促進甘榜精神（Kampung Spirit）和培養社區凝聚力。

⁵ <https://www.hdb.gov.sg/about-us/hdbs-refreshed-roadmap-designing-for-life/live-green/punggol-northshore>

2.4.2. 「聯繫生活」包括一，推行綜合發展(Integrated development)，方便居民使用各類設施，以及提供更大的社區空間；二，加入社區設計師，聯繫居民一起設計及管理共用空間(white spaces)；三，透過智能電話 Apps，讓居民了解屋邨的活動，尋求協助，及聯繫有相近興趣的鄰居策劃屋邨活動。



資料來源：新加坡建屋發展局



2.4.3. 甘榜亞當利計劃⁶ (Kampung Admiralty) 是一個佔地 32,331.60 平方米的綜合樞紐，於 2017 年完工。計劃將長者的住房與各種社區設計、醫療保健、長者中心、幼稚中心、商業和零售設施融合在一起。儘管住房是針對長者設計的，但該開發項目旨在為社區提供一系列公共設施和服務，透過將醫療保健、社會、商業和其他設施與住房靠近，支持跨代之間的聯繫，促進積極健康樂頤年。該開發項目採用垂直屋邨的設計思路，底層為社區廣場，中層為醫療中心，上層則是帶有公寓的社區公園。

2.4.4. 建屋發展局更推行新市區計劃研究，此研究計劃提出多項有趣的建議，包括建立可追蹤屋邨及城鎮的生活質素指標(QoL)，提倡 Aging in Community/Networked Individual 取代 Aging in place，旨在建立健康環境及社區照顧支援獨居長者及雙老；增加房屋類型，及加強兒童友善社區環境；最後亦透過引入社區設計師，加強居民能力，聯結不同持份者參與改造共用空間(void deck)及設計活動⁷。

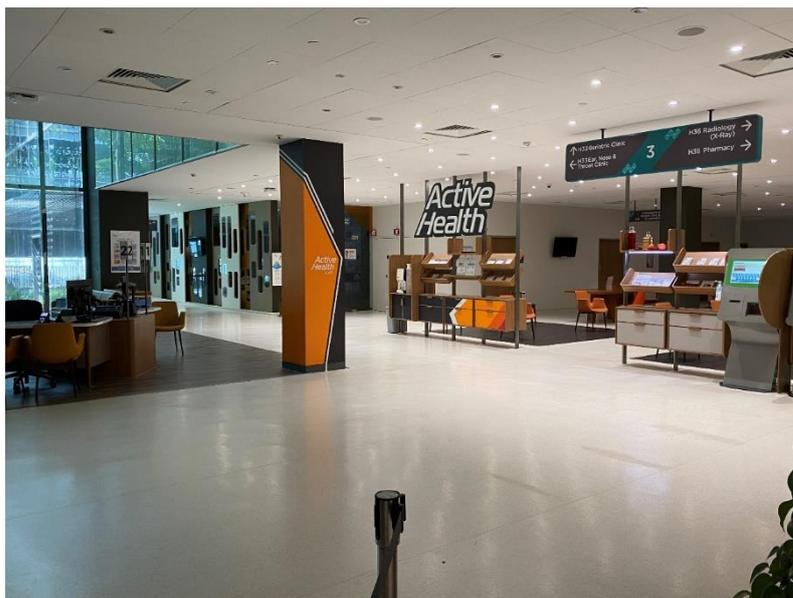
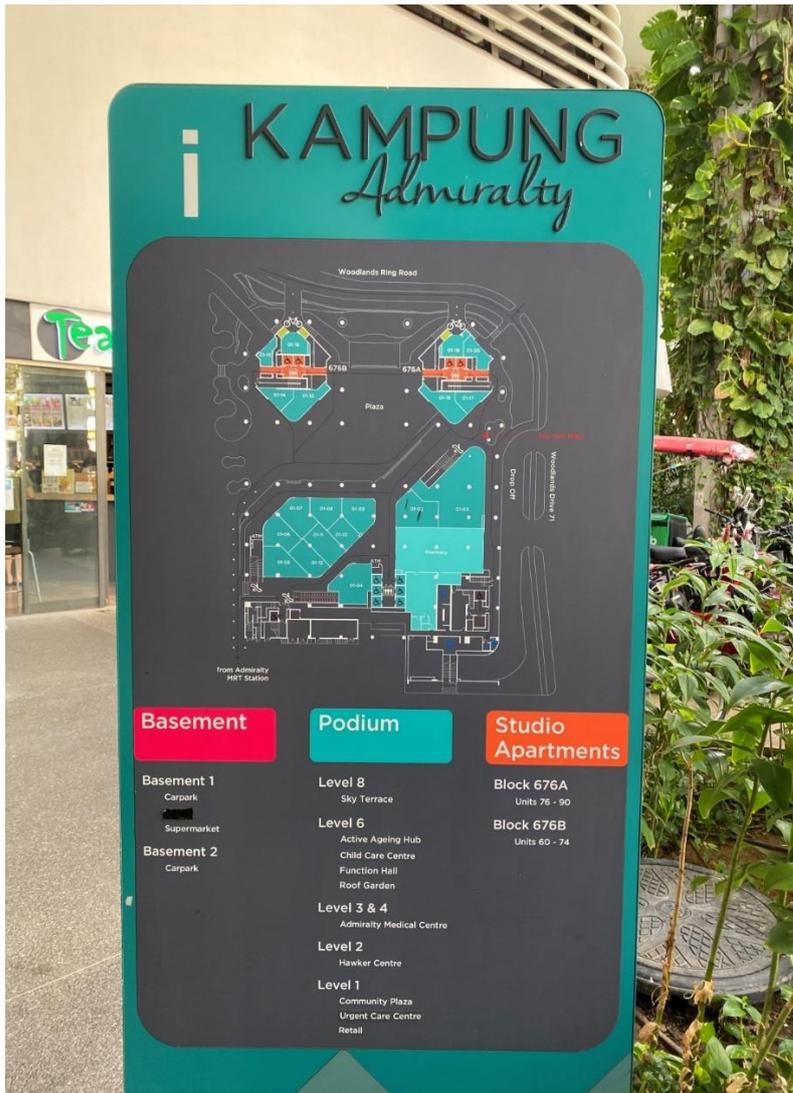
⁶ <https://www.cne-siar.gov.uk/media/14477/appendix-4-case-studies.pdf>

⁷ New Urban Kampung Research Programme. Urban Solution: Issue 21:



資料來源：新加坡建屋發展局





Source: Charles Ho (HKCSS)



Source: Charles Ho (HKCSS)





Source: Charles ho (HKCSS)

台中社會住宅案例

3.1. 背景

3.1.1. 台灣政府在 2016 年承諾在八年內興辦 20 萬戶社會住宅，目前社會住宅（社宅）佔所有住房比例暫不到 1%⁸。社宅只租不買，租期亦有限制，最短為 3 年，最長為 6 至 12 年；有四成單位提供給保障戶；六成單位給予一般住戶。租金約是市價的 5 至 8 折。社會住宅由中央出租給予合資格人士，亦由中央管理屋邨。

3.1.2. 依據行政院 2017 年年 3 月 6 日核定之「社會住宅興辦計劃」，計劃自 2017 年至 2024 年止，共計 8 年，第一階段目標預定於 2020 年達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶；第二階段目標於 2024 年達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶，執行期間所需經費將由住宅基金支付。⁹

3.2. 台中社會住宅發展的特色¹⁰

3.2.1. 台中市政府需肩負在 8 年內提供 1 萬戶的社會住宅政策，前 4 年興辦 5 千戶目標，已達標。

3.2.2. 台中市提倡社宅要體現「三好一公道」- 地段好、建物好、生活機能好，以及只租不賣的理念，並以「共好」理念整合跨局處及在地資源，落實醫療照護、社會福利、青年創業等服務機制於社區共享空間中，連繫在地鄰里關係，為青年及勞工、經濟或社會弱勢者、關懷戶等對象，營造經濟能力可負擔的家庭。市政府強調除了硬體層面的供給，更需要投入就業輔導、社福照顧等軟體層面資源，以確實改善弱勢家庭的生活質素¹¹。簡而言之，市政府強調社宅需要結合托兒、托老、青創等功能，提升與社區連結，並強調社宅不只是居住空間，而是社區一起營造有溫暖的家¹²。

⁸ <https://futurecity.cw.com.tw/special/socialhousing-fc2022>；<https://visionproject.org.tw/story/6364>

⁹ <https://pip.moi.gov.tw/v3/b/SCRBO501.aspx?mode=4>

¹⁰ https://www.ibtmag.com.tw/new_article_result.asp?secu_id=HCP011&search_security_id=25567

¹¹ <https://thd.taichung.gov.tw/981499/981508/981509/981510/2068671/post>

¹² <https://www.taichung.gov.tw/9962/1016250/post>

3.2.3. 「台中共好社宅」以《3C 共好聚落》為願景，共好社區之間透過共創、共享、共生、共學，讓共好生活從 Community(社區)影響到 City(城市)。它結合青創、社會福利、環保節能、樂齡學習等面向，去建立小社區。在小社區內，它們提倡 1. 共創(Create together)：育成培力、商業模式、創業就業；2. 共享(Share together)：社會福利、醫療資源、鄰里互助。3. 共學(Learn together)：公共藝術、樂齡學習、種子培力。4. 共生(Live together)：自然生態、循環經濟、生活場域。此外，社宅利用公共工程 1% 的公共藝術經費，遴選回饋戶入住、引導其他住戶參與藝術活動。



資料來源：市政府推動社會住宅現況與目標：專題報告¹³

3.2.4. 此外，又開發共好社宅 App，提供多元智慧服務，例如，除可即時收到社區公告事項外，還提供了收發包裹信件的通知；此外每單位有對講通訊系統設備，讓住戶與管理單位立有雙向聯繫，對於居家安全有所保障。

3.2.5. 台中計劃興建 10 個社會住宅項目，目前已完工 7 個社會住宅項目 (2018-2023)¹⁴。

13 台中市議會第 3 屆第 2 次臨時會議：市政府推動社會住宅現況與目標：專題報告(中華民國 108 年 8 月 9 日)

14 <https://thd.taichung.gov.tw/2101626/Nodelist>

台中第 1 個社宅：豐原安康段一期



資料來源：Taichung City Government Housing Development Department
(<https://thd.taichung.gov.tw/2101755/post>)

3.2.6. 最新施工中社會住宅：烏日區新榮和段社會住宅新建工程，預計完工時間：114 年 (2025)



資料來源：Taichung City Government Housing Development Department
(<https://thd.taichung.gov.tw/2790093/post>)

3.2.7. 台中市北屯區北屯段社會住宅在 2022 年取得國家卓越建設獎；在 2021 年及 2019 年台中市大里區光正段二期好宅及豐原區安康段社會住宅亦分別取得同類獎項。

3.3. 社宅為本的社會項目

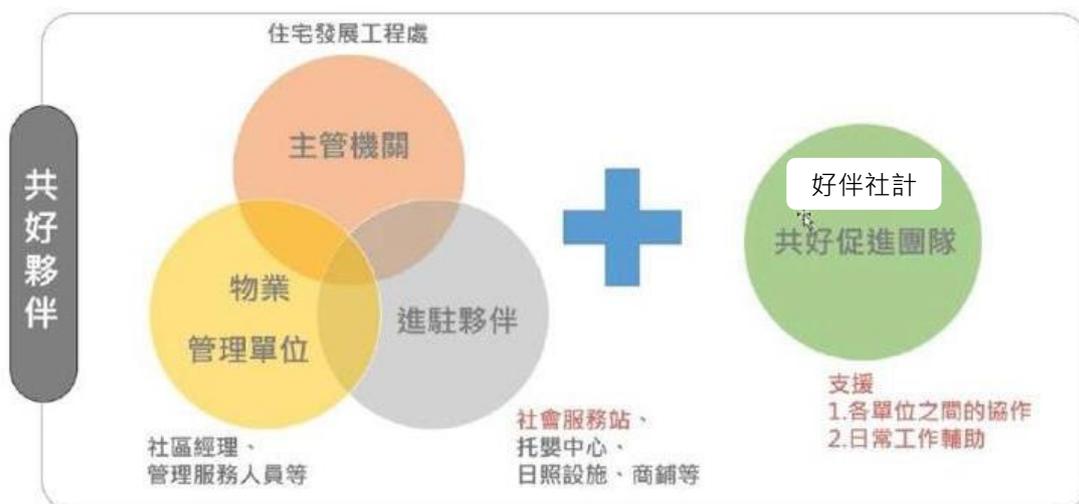
3.3.1. 社宅設置社醫站¹⁵。

3.3.1.1. 為了滿足基層市民的各種社會需要，台中住宅處在豐原安康社宅自興辦時就在每個社宅預留空間，邀請醫療、社福等單位進駐，成為全台唯一、專為社宅基地而生的「社福站」規劃。其一，伊甸基金會負責經營「好鄰安康店」；其二，住宅處與中國醫藥大學附設醫院合作，建立「健康關懷服務站」，該醫院會派駐社工、護士，必要時請醫師到場提供諮詢，每週至少服務 44 小時；健康關懷服務站提供醫療諮詢、預防保健、四癌篩選、健康講座及醫療轉介等服務建構社區健康照護網，讓市民獲得妥善的健康

¹⁵ <https://thd.taichung.gov.tw/>

照護。

3.3.1.2. 社福站服務的不只社宅裡的關懷戶（保障戶），也包括一般戶生活上的照護需求。「好伴社計」是一間負責連結社宅網絡的社會設計團隊，也串聯社宅各團體，甚至整個台中不同區域的社宅（如南屯、北屯、太平、大里、梧棲、豐原等社宅基地），除了每月或每季、每半年的大小交流會議，更建立社宅生活學校，推動資源與經驗分享。



好伴作為社宅中的「共好促進者」之目標與工作



資料來源：好伴社計

3.3.1.3. 透過「好伴社計」，社福機構被串聯一起，生成不同合作及協調，例如，一間服務機構說：「我們為社宅小學生舉辦暑期營隊，會跟隔壁的長照單位合作，讓小朋友去教長輩們跳舞」；「豐原的中國附醫會追蹤獨居長輩

的慢性病；我們則從社工的角度，教大家遇到家暴時該如何處理通報等。現在哪家吵架或需要報警、送醫等，大家第一時間會知道該怎麼處理，也會馬上跟我們說。」¹⁶；另外，好伴社計也會跟物管公司合作，了解到問題背後的需要，例如，欠租家庭的需要，及長者需要上門送餐的需要等等。

3.3.1.4. 「好伴社計」也組織跨社區的「社宅生活學校」。由於每個人都有學校的概念，針對居住在社宅的六年生活，好伴社計希望透過「一起在生活裡學習！」，期望當居民離開社宅，他們能帶走所學的能力。¹⁷課程可以是親職教育、與鄰居相處、照顧寵物等等，內容全涉及居民生活的疑難。

3.3.1.5. 社宅裏的服務工作有其獨特性，社會工作者需要把握當中的優勢，例如，伊甸基金會興辦國小兒童課後照顧班，但不同一般中心的課托班，社宅的課托班更能掌握孩子及家庭的狀況，因為社工容易接觸這些居住在社宅的居民，因此社工與家長會約定每學期至少有一次家訪，社工也會透過日常觀察，主動發現原先被忽略的需求；此外又招募社宅居民做義工，協作社工看顧小孩子，甚至設計一些活動例如天台種植。



¹⁶ <https://rightplus.org/2022/11/17/house-3/>

¹⁷ <https://17zu.taichung.gov.tw/Portal/Head/Event/EventsPage?EventId=1388>

我們可以在社宅中學習什麼？

-  遇到有著不同生命經驗的朋友
-  學習實用的生活知識
-  接觸原先碰觸不到的領域

「社宅生活學校」核心精神



主題來自
日常生活中
遇到的問題



鼓勵
互動及討論



學習是一件
開心的事



資料來源：台中市共好社會住宅(<https://17zu.taichung.gov.tw/Portal/Head/Event/EventsPage?EventId=1390>)

3.3.2. 台中社會住宅「種子」計劃¹⁸

3.3.2.1. 台中市共好社宅為了推動互助及共享的共居文化推出「種子計劃」，招募認同共好理念者以提案的方式申請入住，透過這種免抽籤方式作為誘因，換取「種子」入住後能投入社區事務這樣的機制，藉此串連居民關係。

3.3.2.2. 台中好宅的種子住戶有 2 種¹⁹：一種是「先鋒種子」，是以提案方式申請入住。先鋒種子申請者依據自己的興趣或專長，提出每月 2 小時的社區服務計畫；被評選通過者享有租期一年，需每年評選通過續租，最長 6 年；各種子每年有 10,000 元台幣的活動經費補助。目前除了北屯好宅因為有共居計畫而沒有招募先鋒種子外，其他台中好宅也保留總戶數的 2% 給予「先

¹⁸ <https://17zu.taichung.gov.tw/Portal/Head/Event/EventsPage?EventId=346>

¹⁹ <https://thd.taichung.gov.tw/>

鋒種子」申請。

- 3.3.2.3. 另一種則是「住戶種子」，是已抽籤入住社宅的居民，對於提供社區服務有興趣，在承租好宅期間也可以申請擔任「住戶種子」，期盼凝聚社區力量的種子能在台中好宅發芽。
- 3.3.2.4. 太平育賢社會住宅²⁰是其中一個社宅種子計劃例子，先鋒種子會每月舉辦社區活動，例如舉辦「萬聖節敲敲門」，邀請社區小朋友自己做南瓜提籃，有秩序地排隊到鄰居家表演唱兒歌，以換取糖果；另外，他們也策劃「繪本·畫·早晨」，帶小朋友聽完「小雞去遊樂園」的故事，並嘗試畫出自己心目中的遊樂園；在春節時，先鋒種子又舉辦「自己的春聯自己畫，自己的紅包自己包」，讓孩童們體驗寫春聯的樂趣，以及從遊戲中獲得紅包的過年習俗等。
- 3.3.2.5. 北屯眷變山光好宅是另一例子，服務機構「興光點點」在 2023 年 5 月亦聯繫不同團體例如誠品，與居民推動親子市集。



²⁰ <https://udn.com/news/story/6964/6183043>



資料來源：台中市共好社會住宅面書

https://www.facebook.com/photo?fbid=661390599363677&set=pcb.661390819363655&locale=pt_BR

3.3.3. 社宅的外部活動

3.3.3.1.1. 社宅是一公共項目，涉及公帑，很多人關注社宅的成效；此外，學生及周邊的社區人士對社宅亦感興趣，想有些參與，台中住宅處認為若能提供他們一個認識社宅的機會，對於整體的住宅政策發展，去除污名及偏見有助益。因此如何兼顧居住場域必須保有的安全、隱私及使用者付費的原則，同時又能適度對外開放，是一件十分重要的事情。

廣告

共好生活節 2020.11.29 - 12.06
台中社宅

11/29 Sun. 社宅參訪 10:30-12:00

實地導覽最新落成的太平育賢好宅，
一探社宅中的生活樣貌與經營面向。

太平社宅1F育賢路入口處集合
活動需先報名，限30位

立即報名





眷戀山光
好宅親子市集

除了逛攤，還有.....

第二區兒童發展資源中心
想飛手偶劇團
親子市集嘛，應該的。
有領取任務箱的，記得要帶回來還喔！
表演時間：15:00-16:00

治癒系歌手
Belish 沛沛
陪我們一起度過這一天的結尾
表演時間：16:00-17:30

北屯眷戀山光好宅
406台中市北屯區江興街85,89號

興光點點 RECEIVE & GIVE

最佳拍檔市集 北屯新農村 農生活時光 13:00~18:00

5/27六

資料來源：台中市共好社會住宅面書

香港公營房屋案例

4.1. 簡介

4.1.1. 香港房屋分為私營及公營房屋兩類。截至 2022 年 6 月底，本港約有 166 萬個私人永久性房屋單位。在公營房屋方面，主要有兩類包括出租公屋及資助自置居所，由香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）提供。公屋是為低收入家庭而設的安全網，目前有 85 萬個。截止 2022 年第二季，約 216 萬人（佔人口約 30%）居住於公屋單位；資助自置居所是房屋階梯的一環，是中低收入家庭自置居所的第一步。於 2022 年 6 月底，約有 43 萬個資助出售單位，主要為居屋單位。²¹

4.1.2. 香港居住空間偏細，人均居住面積只有 16 平方米，比其他亞洲城市如（33 平方米）、南韓首爾（31 平方米）、日本東京（20 平方米）²²；台灣（51 平方米）²³為低。此外，按《長遠房屋策略》（《長策》）推算，更有 13 萬個住戶居住在環境欠佳的居所。截至 2023 年 3 月底，公屋一般申請約有 133,200 宗，配額及計分制有 97,100 宗；在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的平均輪候時間為 5.3 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.9 年。²⁴

4.1.3. 由於房屋用地並非每年平均分佈，加上造地需時，短期內可供發展公營房屋的土地仍短缺，加上輪候公屋需時。政府明白在房屋供應未到位時，需要有其他措施幫助有需要市民。故政府積極推動不同措施以紓緩基層家庭及現居住於不適切居所的市民之壓力。政府分別於 2018 年及 2022 年提出推動過渡性房屋及「簡約公屋」。

²¹ 香港政府一站通（2022）。〈香港便覽—房屋〉。取自

<https://www.hb.gov.hk/tc/publications/housing/hongkongthefacts/Hong-Kong-Factsheet.pdf>

²² 立法會秘書處 資料研究組（2022）。香港住屋情況及房屋供應。取自

<https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/2022fs06-housing-situation-and-housing-supply-in-hong-kong-20221011-c.pdf>

²³ 中華民國統計資訊網（2023）。家庭住宅狀況-年。取自

<https://statdb.dgbas.gov.tw/pxweb/Dialog/viewplus.asp?ma=FF0008A1A&ti=%AEa%AEEx%A6%ED%A6v%AA%AC%AAp%20%20-%A6~&path=../PXfile/HouseholdFinances/&lang=9&strList=L>

²⁴ 房屋署(2023)。公屋申請數目和平均輪候時間。取自 https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html#:~:text=%E5%B9%B3%E5%9D%87%E8%BC%AA%E5%80%99%E6%99%82%E9%96%93%*E7%82%BA,%E4%B8%80%E4%BA%BA%E7%94%B3%E8%AB%8B%E7%B4%84650%E5%AE%97%E3%80%82

4.1.4. 時任行政長官在 2018 年宣布發展過渡性房屋，包括在空置私人住宅樓宇和空置政府處所內提供社會房屋；在空置的政府土地和私人土地上採用「組裝合成」的方法興建過渡性房屋或把空置的非住宅樓宇(例如空置私人校舍)改建成過渡性房屋。²⁵政府預計在 2024 年將會有合共 21,088 個過渡性房屋單位。²⁶

「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」在2020年6月設立，並兩度增加撥款至現時的116億元，獲資助項目已陸續落成。

		單位數目
已投入服務項目(見註Δ)		7,020
已撥款項目(見註~)		14,068
小結 1		21,088
已落成/預計落成日期	2021年及以前	1,769
	2022	5,191
	2023	8,419
	2024	5,709
		21,088
已啟動前期工作而未撥款項目(見註~)		0
深入研議中項目		0
小結 2		0
總數 (小結1+小結2)		21,088

*註 Δ：「已投入服務項目」包括「已落成項目(在現有住宅樓宇內的項目)」、「已落成項目(非住宅樓宇改建)」、「已落成項目(新建項目)」以及「酒店及賓館先導計劃項目」

(資料來源：香港特別行政區政府房屋局網站)

4.1.5. 特區政府在 2022 年施政報告中更提出興建「簡約公屋」，利用短期內未落實長遠發展計劃的政府及私人土地，以標準簡約設計和「組裝合成」建築法快速興建可負擔房屋。目標是在未來五年（即 2023-24 至 2027-28 年度）興建約 30,000 個單位，主要提供予輪候傳統公屋三年或以上的申請者，以家庭申請者優先。政府期望透過「簡約公屋」和過渡性房屋單位，為現居於不適切居所的有需要家庭提供短期住屋選擇。

4.2. 未來房屋供應

4.2.1. 特區政府在 2014 年推出制定及公布《長策》，以「供應主導」和「靈活

²⁵ 香港特別行政區政府房屋局（2023）。政策焦點 — 過渡性房屋。取自 <https://www.hb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitional/index.html>

²⁶ 香港特別行政區政府房屋局（2023）。政策焦點 — 過渡性房屋 — 過渡性房屋項目。取自 <https://www.hb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitionalhousing/transitionalhousing.html>

變通」為策略，提出了三個方向：

- 提供更多公共租住房屋（公屋）單位，並確保合理運用現有資源；
- 提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉
- 透過穩定的土地供應及適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好做法。

4.2.2. 根據《長策》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以及因應各種社會、經濟及市場情況，按需要適時作出調整。根據最新推算，2023-24 至 2032-33 年度的十年總房屋供應目標推算為 421 000 個單位。

4.2.3. 政府自 2018 年以來將公私營房屋供應比例調整至 70:30。未來 10 年，即 2022-2023 至 2032-2033 年度十年期，公營房屋供應目標為 301,000 個單位，私營房屋供應目標為 129,000 個單位。而 301,000 個單位中，公營房屋供應目標會分為 210,000 個公屋 / 「綠置居」單位及 91,000 個其他資助出售單位。

4.2.4. 在過渡性房屋及「簡約公屋」供應方面，截至 2022 年 7 月，政府已覓得足夠土地提供超過 21,700 個過渡性房屋單位；「簡約公屋」則預計第一批單位在 2026 年第四季前陸續落成，約 17,000 個。²⁷

4.3. 過渡性社會房屋

4.3.1. 現時過渡性社會房屋的供應來源主要有四種，主要包括：

- 在空置私人住宅樓宇和空置政府處所內提供過渡性社會房屋
- 在空置的政府土地和私人土地上採用「組裝合成」的方法興建過渡性社會房屋
- 改建空置的非住宅樓宇（例如空置校舍或工業大廈）為過渡性社會房屋
- 將酒店或賓館作過渡性社會房屋

²⁷ 行政長官 2022 年施政報告（2022）。房屋：提量、提速、提效、提質—公營房屋供應。取自 <https://www.policyaddress.gov.hk/2022/tc/p64.html>

4.3.2. 目前「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」評審委員會批出共 43 個項目的資助申請，9 個已投入服務，共有約 4 400 個單位。市區項目入住率接近 9 成，而新界則接近 7 成²⁸。



(全港首個過渡性房屋項目 — 南昌 220)

4.4. 簡約公屋

4.4.1. 為善用土地資源，「簡約公屋」會在現時正作不同的短期用途政府土地上興建，它的目標是在傳統公屋供應到位前為申請者提供一個合適的短期居所，故不會影響有關土地原先規劃的長遠用途。

4.4.2. 「簡約公屋」的設計將以傳統公屋為基礎，設有獨立洗手間、淋浴間和開放式煮食空間。此外，每個單位都會配備熱水爐和抽氣扇等基本設備；屋邨亦會預留空間作休憩、居民互助及舉辦活動之用。此外，視乎個別項目的情況（例如鄰近發展），「簡約公屋」亦會有適當的交通和社區配套方便居民生活。因此，房屋局亦聯同運輸署積極籌劃不同項目所需的交通配套安排，以確保居民生活之便利。

4.4.3. 「簡約公屋」將提供不同大小的單位，包括一人至四、五人單位，以符合

²⁸ <http://topick.hket.com/article/3457077/> 【過渡性房屋】何永賢：新界入住率約 7 成市民普遍認為新界項目偏遠

不同申請者的需要。「簡約公屋」單位的面積介乎約 10 至 30 平方米，租金會與傳統公屋掛鉤，為同區新落成公屋的約 90%；視乎面積及地區，初步預計租金為\$570 至\$2650。

- 4.4.4. 在營運方面，政府邀請有經驗的機構營運、管理及日常維修保養「簡約公屋」。有關機構需按照政府訂立的準則編配單位、與租戶簽訂租約及處理租務事宜；制定和執行租戶遷出計劃，協助和安排租戶搬遷；及按個別租戶的需要提供轉介服務或其他支援，並為租戶和社區提供適切的社會服務（例如為租戶提供社區參與、工作，以至理財等方面的協助，提升他們的獨立生活能力，並建立社區資本網絡及鄰里互助關係）。營運機構亦需要為「簡約公屋」居民提供合適的基本服務，例如零售、自助洗衣、溫習室、活動室、休閒和社區服務等，以盡量照顧居民的生活需要。



(「簡約公屋」示範單位)

4.5. 宜居城市（房屋以外，還有甚麼？）

- 4.5.1. 雖然長遠房屋策略就公營房屋發展的質素著墨不多，但特區政府在 2021 年的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》（《香港 2030+》）指出香港是一個高密度城市及缺乏可用土地，因此在評估香港未來的土地

需求時，策略加入了改善居住空間的考慮，提出以未來規劃的新增房屋單位平均面積增加 10%至 20%的假設（即公營房屋為 55 至 60 平方米，私人房屋則為 83 至 90 平方米），期望在新發展區的規劃採用了上述假設以確保在規劃上能提供預留足夠的住宅土地滿足改善居住空間的期望。²⁹

4.5.2. 在社區基建上，《香港 2030+》估算有約 117 公頃的土地會用作興建康樂、文化及消閒設施；同時，亦提出將人均使用「政府、機構及社區設施」及「休憩用地」面積提升至 3.5 平方米，期望可締造香港成為一個對長者友善、家庭友善和宜居的城市。³⁰此外，《香港 2030+》亦指出未來需提供足夠的土地，以便強化醫療服務，例如醫院、基層醫療設施、疫情下的隔離設施，以及提供更多長者設施以應對老齡人口，但沒有再闡述如何將相關設施結合房屋發展的設計上，以有效推動長者健康生活。³¹

4.5.3. 在面對人口老化的挑戰下，特區政府提出建設長者友善社區以推動「積極樂頤年」和「居家安老」。目前支援長者居家安老主要是倚靠各區的長者中心自己策劃，主要透過外展工作識別及接觸隱蔽和獨居長者，鼓勵和協助他們建立社交生活。其他社區照顧服務單位也會主動接觸有需要長者，以及與其他機構合辦康樂和社交活動，以協助長者在熟悉的社區安老。³²

4.5.4. 不同於房委會，房協則推出「房協友里」，由社工、職業治療師和服務主任等跨專業團隊組成，以「屋邨為本社區支援網絡模式」運作，促使不同層面的服務發揮協同效應，建立社會資本，以支援長者居家安老。³³

4.5.5. 在公營房屋方面，房委會實施一系列天倫樂計劃，鼓勵年輕一代照顧年長父母 / 受供養年長親屬並與他們同住。房委會也會與非政府機構協作，在屋邨提供多項長者支援服務及幫助長者向有關機構尋求協助。另外，在房屋設計上房委會將「通用設計」概念普遍應用於公共屋邨的住宅單位內及

²⁹ 香港特別行政區政府新聞公報（2023）。立法會二十二題：人均居住面積。取自

<https://www.info.gov.hk/gia/general/202303/29/P2023032900419.htm>

³⁰ 香港特別行政區政府規劃署（2021）。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》。頁 35-36。

³¹ 香港特別行政區政府規劃署（2021）。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》。頁 8-9。

³² 香港特別行政區政府新聞公報（2023）。立法會三題：改善長者社交孤立的措施。取自

<https://www.info.gov.hk/gia/general/202304/19/P2023041900195.htm>

³³ 房協長者通（2023）。房協友里。取自 <https://www.hkhselderly.com/ces/>

屋邨的公用地方，為不同年齡的居民提供合適的居住環境。³⁴在規劃公營房屋發展項目時，房委會採用「社區遊樂」概念，構建可供不同年齡使用者一同使用的康樂場地，加強他們對社區的歸屬感。³⁵

4.5.6. 應用樂齡科技是近年來推動長者「居家安老」的方向之一。自 2014 年起，政府資訊科技總監辦公室（資科辦）推出長者數碼外展計劃，資助非牟利機構及服務網絡，包括在安老院舍居住、在日間護理中心和在家居接受護理服務的長者等，舉辦不同活動讓長者體驗數碼生活，亦培訓長者擔任課程助教，協助其他長者認識和使用科技產品和服務。³⁶在社區推廣上主要由房協透過「長者安居資源中心」推廣「長者友善家居」，展示樂齡科技在家居中的應用。然而長遠房屋策略並沒有任何藍圖，將樂齡科技的應用放入在房屋及社區設施設計上；在房屋管理上亦沒有主動做這方面的宣傳。

4.6. 結論

4.6.1. 由此可見，政府在長遠房屋政策一直只聚焦增加房屋供應量，並沒有就未來房屋的質素進行規劃；規劃署在《香港 2030+》已指出香港人口密度高，人均居住面積低，宜居質素受到重大考驗，再加上面對人口高齡化，醫療設施、安老設施、社區設施及公共空間的需要大增，因此需要增加用地及增加「政府、機構、社區」及「休憩用地」人均面積。雖然長遠房屋政策未有就未來房屋發展構建幸福生活的設計藍圖與示範，但房委會已將通用設計應用在房屋及社區設施上，以及政府亦開始研究建立幸福設計指引。

³⁴ 立法會房屋事務委員會（2023）。香港房屋委員會各項便利長幼共融及長者住戶活動需要的措施：「『通用設計』採納無障礙設計標準，包括在單位內的廚房和浴室鋪設防滑地磚、在洗滌盆/花灑的水龍頭和門柄採用推桿式開關、在淋浴間設置扶手、安裝較大的開關掣和門鐘按鈕在易於觸及的高度、在升降機大堂為輪椅使用者提供臨時庇護處及設置倚座讓長者和有需要人士在等候升降機時可作短暫休息、在升降機廂內設有「報樓層」發聲系統以照顧弱聽長者的需要、在主要通道設置斜道、在主要路口設置下斜路緣及在主要階梯提供扶手，便利居民出入無障礙。」

³⁵ 香港特別行政區政府新聞公報（2023）。立法會三題：改善長者社交孤立的措施。取自 <https://www.info.gov.hk/gia/general/202304/19/P2023041900195.htm>

³⁶ 香港特別行政區政府新聞公報（2023）。立法會五題：鼓勵長者應用樂齡科技。取自 <https://www.info.gov.hk/gia/general/202211/23/P2022112300221.htm>

反思及建議

- 5.1. 參考新加坡、台中市及香港的公營房屋發展的經驗，雖然各地的房屋發展在不同階段，但在興辦公營房屋或社會住宅時帶出一些相同思考，就是房屋不只是提供住屋空間，更涉及為一班新入伙家庭及人士，當中有社會需要的住戶，建設一起共同生活的環境和關係，因此，如何建立一個可促進整全健康和幸福生活的環境和關係，滿足不同年齡居民的需要，便成為三地共同議程。
- 5.2. 經過初步了解三地的房屋發展經驗，我們簡單歸立營造公營房屋的幸福生活條件：
 - 一， 政策局需要以實證方式了解居民/各專業持份者對幸福生活的理解及當中要回應什麼問題與需要。此外，在建立公營房屋的幸福生活設計藍圖及框架，不單涉及硬件，更有軟件設計去營造健康生活、綠色生活、樂齡科技應用及 / 或跨代共融的社區環境及關係，特別支援有需要的群體例如獨老、雙老及照顧者等等(aging & carer in community)；
 - 二， 在推行幸福生活的藍圖時，政府及房屋部門需要選擇試點，聯繫其他相關部門及不同界別參與，設計與落實支援居民改善身心社健康生活的環境、設施及社會計劃；
 - 三， 在營運層面上，房屋部門需要主動與社區設計團體或服務協調機構合作，或委託他們作為促進團隊，創造不同社區及屋邨的活動，同時代表房屋部門串連屋苑裡的服務機構、商舖及物管公司，一方面，加強溝通，及早辨別不同居民的需要，例如有認知障礙症的長者，另一方面，合作推行不同的屋苑為本的社區活動，建立社區歸屬感，以提升公屋居民的生活環境與質素；
 - 四， 利用數碼資訊系統除了有利加強住戶招募、維修管理及評估需要事宜，更可應用在聯繫居民、方便居民收到屋邨所有社區活動訊息，又或居民可透過資訊平台互相聯繫，建立群組，及策劃社區互助活動。

