

內部文件

安老事務委員會  
第四十一次會議記錄

日期：二零零五年二月二十二日(星期二)

時間：下午二時三十分

地點：中環花園道美利大廈 20 樓 2005 室

出席者：

主席

譚耀宗議員，GBS，JP

副主席

周一嶽醫生，SBS，JP 衛生福利及食物局局長

委員

林貝聿嘉女士，GBS，JP

鄔維庸醫生，GBS，JP

陳章明教授，JP

賴錦璋先生，JP

黃匡源先生，GBS，JP

吳有容醫生，JP

林崇綏博士

黃耀明女士

林正財醫生，JP

胡令芳教授

鄧國威先生，JP

社會福利署署長

劉啓雄先生，JP

房屋署署長代表

陳慧敏醫生，JP

衛生署署長代表

### 秘書

馮余梅芬女士

衛生福利及食物局首席助理秘書長

### 列席者：

甄美薇女士

衛生福利及食物局副秘書長

馮建業先生

衛生福利及食物局首席助理秘書長

陳正年醫生

衛生署高級醫生

譚玫瑰醫生

衛生署高級醫生

吳馬金嫻女士

社會福利署助理署長(安老服務)

陳婉貞女士

社會福利署總社會工作主任

林嘉泰先生

社會福利署總社會工作主任

張林淑儀女士

社會福利署高級社會工作主任

郭李夢儀女士

社會福利署高級社會工作主任

黎玉芳女士

社會福利署行政經理(合約管理)

王麗珍女士

香港房屋協會執行總幹事

黃傑龍先生

香港房屋協會總監(物業管理)

余珍女士

香港房屋協會總經理(物業管理)

劉蕾蕾女士

衛生福利及食物局高級科學研究主任

禰智偉先生

衛生福利及食物局助理秘書長

} 列席議程  
第三項

黃楚峰先生	衛生福利及食物局助理秘書長
羅學賢先生	衛生福利及食物局助理秘書長
王靜芝女士	衛生福利及食物局總行政主任
潘明素女士	衛生福利及食物局行政主任

**因事缺席者：**

齊鈺教授，BBS，JP

陳耀星先生，BBS

教育統籌局局長

醫院管理局行政總裁

\* \* \* \* \*

主席向與會人士祝賀新年並歡迎他們出席今次會議。

**議程第 1 項：通過第四十次會議記錄**

2. 由於並未有任何修訂建議提出，上次會議記錄獲得通過。

**議程第 2 項：續議事項**

3. 第四十次會議記錄並沒有續議事項。

**議程第 3 項：香港房屋協會「樓宇管理維修綜合計劃」簡報**

4. 香港房屋協會執行總幹事王麗珍女士向委員簡介香港房屋協會(下稱房協)在月初和房屋規劃地政局簽訂了合作備忘錄，同意雙方會以合作伙伴形式，由房協投入為數三十億元，

在未來十年推行一項「樓宇管理維修綜合計劃」，為香港私人樓宇的業主提供技術和資源支援，改善大廈管理和維修工作。王女士表示計劃並不是一個長者的服務計劃，而是一個樓宇管理服務計劃，但房協在工作時接觸到很多亦是長者的舊樓業主，所以希望各委員能就長者的服務方面，多給予房協意見，令計劃在推行時可令雙方也得益。

5. 香港房屋協會總監(物業管理)黃傑龍先生透過投影片向委員介紹房協的架構和上述計劃的內容。

6. 委員對房協一直支持及致力配合政府的安老政策表示謝意，並歡迎此計劃的推出。委員有下列意見/問題：

#### 性質

(1) 雖然房協此計劃並非只照顧長者，但由於安老事務委員會的工作亦包括未來的長者，所以此計劃內容亦屬委員會工作範圍。此外，此計劃的目的是促進樓宇維修意識，正好符合安老事務委員會倡議的「老有所屬」和營造良好居住環境的宗旨。

#### 業主立案法團

(2) 房協應考慮如何幫助那些居住於日久失修而未能找到業主的住客或沒能力與其他業主組成業主立案法團的長者業主。

(3) 由於成立業主立案法團過程十分複雜，而且很多業主因

恐怕法團的工作繁重及吃力不討好而不願擔任法團成員，所以透過成立業主立案法團去解決大廈維修的問題未必可行。建議房協以非牟利團體的身份直接管理計劃。

- (4) 為發揮此計劃的最大效益，房協可考慮要求計劃受惠者以成立業主立案法團或其他形式以盡本身責任。此舉可望教育受惠者不應只享有權利，還要承擔個人和社會責任。
- (5) 房協會否考慮以街道作管理的基礎，即以跨樓形式成立管理公司，持續跟進那些經修復的樓宇。

#### 協作團體

- (6) 要使此計劃成功，房協必須邀請地區人士、社工或其他中介機構協助業主成立業主立案法團。
- (7) 房協可考慮與其他專業團體或社區組織合作，使此計劃發揮最大效果。例如，可邀請香港測量師學會教育市民何謂有良好結構的樓宇和那一類的樓宇需要維修等。
- (8) 房協可考慮透過醫院管理局取得那些已由職業治療師進行了家居評估，並認為家居需要改善的長者資料，主動接觸他們及提供協助。
- (9) 計劃成功與否有賴不同政府部門配合。例如，如果稅務局視此貸款為物業增值項目而不是開支，不給予免稅寬

限，便違背了促進樓宇維修意識的目標。

### 貸款與還款

- (10) 若長者業主還款上有困難，房協會否提供資助。
- (11) 房協批出貸款的優先次序標準是樓齡，還是先到先得。因為有些樓宇雖然樓齡不高，但失修情況卻比樓齡高的樓宇嚴重，所以如何有效分配資源以符合實際需要十分重要。
- (12) 由於房協只會資助大廈進行公共地方安全及環境衛生工程項目一成或上限三千元，房協會如何協助那些不能負擔其餘九成維修費的業主。
- (13) 雖然長者明白房協會給予業主一成資助，並且容許他們在轉換業權時才清還餘下九成的維修費用，但很多長者仍會擔心沒有能力還款而不會申請資助。
- (14) 長者多不接受「註契」，「註契」安排恐會影響計劃的反應。

### 其他

- (15) 此計劃由推出至今共收到多少宗申請個案。

7. 房協的回應如下：

- (1) 在現行香港法例下，如果樓宇沒有業主立案法團則難以安排進行公共地方維修。因為沒有業主立案法團便沒有一個法人代表，而房協亦沒有大廈公契的授權去維修公共地方。所以房協必須透過鼓勵和資助形式協助業主成立業主立案法團，然後再協助法團進行公共地方維修。房協會留意計劃的進展，並會在有需要時向政府提供立法建議，修改法例。
- (2) 對於那些擁有日久失修的樓宇，但卻無法組成業主立案法團的長者業主，房協會透過社會服務機構的社工主動接觸他們，為他們提供免息貸款，維修他們單位內與環境衛生和安全有關的項目。同時，房協會在該單位的維修期間探訪鄰近單位，透過社工去游說和協助他們組織業主立案法團。
- (3) 如舊樓的單位不多，業主要成立業主立案法團並不困難。房協會向業主清楚解釋成立業主立案法團的程序和利弊，並在過程中給予適當的協助和費用資助，盡量釋除業主的憂慮。
- (4) 由推出至今，計劃共收到超過四百宗查詢和七宗申請。其中三宗申請是有關成立業主立案法團，三宗是申請大廈公共地方維修，以及一宗是有關室內維修貸款。由於房協並非一個政府團體，所以只可盡力用成功的個案加強業主對樓宇管理維修的意識。至於那些有困難成立業主立案法團的樓宇，房協會視乎情況尋求其他支援，如

邀請區議員或民政事務處提供協助。

- (5) 由於房協暫時收到的申請不太多，所以所有個案仍可處理，暫時無須嚴格編配優先次序。在收到申請後，房協除了審查樓齡和其他因素外，亦會聘請測量師到樓宇視察樓宇的狀況，以確定維修的需要性。例如房協已在去年開始在深水埗區進行外展物業管理工作，探訪了千多個房協認為有需要協助的單位，而今年亦會在另外五區進行相同工作。此外，房協亦已設立了一個內部檢討委員會去考慮那些未能符合貸款資格，但極需維修的樓宇的維修優先次序。房協會定期檢討此計劃的有關規定和受助樓宇的種類以作出相應調整。
- (6) 樓宇維修是業主的責任，房協只是提供援助以鼓勵業主維修日久失修的樓宇。如業主未能承擔餘下九成的工程費，他們可同時向屋宇署申請「樓宇安全貸款計劃」或市區重建局的「樓宇復修貸款計劃」。屋宇署貸款亦會視乎借款人經濟能力，給予有需要者免息貸款。在“家居維修貸款計劃”下，有經濟困難無力還款的長者，房協在向他們借出貸款時，便會替業主進行「註契」手續(俗稱釘契)，待他們將來有業權轉換時，房協才收回所欠款項。
- (7) 房協會與地區組織和人士合作，鼓勵業主成立業主立案法團。至於會否成立跨樓管理公司讓業主攤分管理費用，這個問題比較複雜，涉及法律及業權問題，房協會在此計劃運作了一段時間，取得更多有關數據後始研究

可行性。

- (8) 房協一直與建築師、測量師和工程師等組織緊密合作。另外，房協除了到區議會簡介此計劃外，亦參與了屋宇署的「綜合大廈維修計劃」。在政府 7 個部門發出樓宇安全警告時，屋宇署會介紹房協給那些業主。房協並會主動探訪那些收到維修令的業主，亦歡迎業主主動求助。
- (9) 房協除了會透過各大宣傳媒介，使更多業主能收到樓宇安全訊息外，亦會透過一些成功的維修例子教育其他業主明白維修和管理並不是一件難事。房協認為長遠來說，香港需要訂立法例，才能全面解決舊樓日久失修的問題。

#### 議程第 4 項：中央政策組老年經濟保障專家小組有關老年經濟保障的研究

---

(資料文件第 01-05 號)

8. 主席向委員報告，由中央政策組成立的「老年經濟保障專家小組」於較早前向安老事務委員會主席和其中兩位委員簡介其工作。秘書處事後已把專家小組提交的資料匯集成資料文件，並在較早前發給各委員。待專家小組有初步研究結果，秘書處會再邀請他們出席委員會會議。主席指如委員對此文件有問題，可請委員，亦為專家小組成員的陳章明教授或衛生福利及食物局副秘書長甄美薇女士作答。

9. 甄女士表示中央政策組的專家、衛生福利及食物局和財經事務及庫務局在專家小組內屬觀察員的角色，並就其政策範

疇提供資料。小組現正就研究進行籌備工作，包括選出負責研究的顧問機構的投標工作。

10. 委員提出以下問題/意見：

- (1) 資料文件中提及的「退休規劃」是否會包括「退休保障計劃」。
- (2) 「三支柱」的研究會否涉及綜合社會保障援助計劃的檢討。
- (3) 希望研究的問卷調查不會流於主觀的提問而忽略客觀的事實和數據。
- (4) 希望研究會參考外國模式，並探討公眾對某種模式的接納程度，使其更具前瞻和指引性。
- (5) 可考慮加入研究「支付意願」(Willingness to pay)這個課題。
- (6) 有傳言內地將取消其中一條世界銀行提倡的老年退休保障支柱。委員希望獲得此方面的資料。
- (7) 由於難以對長者的醫療費用作出準確預算，政府的儲備有限，而私人儲蓄的成效也因人而異，單靠「三支柱模式」的老年退休保障未必足夠，因此必須參考其他國家

的經驗去找出第四條或更多支柱。

- (8) 提議政府研究應否改善現在強積金制度下讓長者選擇一筆過領取退休金的做法而改為每年領取年金。

11. 陳教授和甄女士的回應如下：

- (1) 專家小組對研究題目持開放態度，雖然不會介入全面綜合社會保障援助計劃的檢討，但會研究現行社會保障在人口老齡化下能否持續。
- (2) 專家小組會集中研究退休後的財務保障，不會包括長期護理需要融資研究，以免研究過份複雜，但衛生福利及食物局會就後者進行探討。
- (3) 經濟保障研究的招標細則已包括了「支付意願」(Willingness to pay)這個環節。中央政策組亦要求中標者在進行研究時參考外國的經驗。
- (4) 內地的勞動和社會保障部在較早前發表了《中國的社會保障狀況和政策》白皮書，秘書處會在稍後把白皮書給委員傳閱。

(跟進：衛生福利及食物局)

12. 衛生福利及食物局局長周一嶽醫生補充說局方會在來年為醫療融資的課題作策略性分析，並預算在年底提供資料文件

給社會各界討論。他期望健康與醫療發展諮詢委員會在年底完成研究報告，在獲得更多資料和報告結果後，局方會全面檢討有關問題。由於老年經濟保障的議題甚為複雜，建議委員先參考中央政策組有關社會資源和未來需要的數據後，再把上述問題分拆在不同框架下研究和討論，長遠解決上述問題。

13. 主席提議在中央政策組的研究有結果後再邀請陳教授和甄女士向委員報告。

[衛生福利及食物局局長周一嶽醫生於此時離席。]

#### **議程第 5 項：二零零五年施政報告《施政綱領》- 簡報**

14. 秘書處較早前向委員發出政府二零零五年施政綱領及向立法會福利事務委員會提交關於「衛生福利及食物局的施政措施」文件。甄女士就施政綱領有關照顧長者，包括長期護理服務和社會福利保障方面的內容，向委員會作出簡報。

[委員林貝聿嘉女士於此時離席。]

#### **議程第 6 項：其他事項**

15. 有委員指公共屋邨執業西醫協會於早前向房屋署投訴，質疑非政府機構在公共屋邨的長者中心為長者提供身體檢查和注射流感疫苗等服務的安全性。然而，透過衛生福利及食物局、衛生署和社會福利署與公共屋邨執業西醫協會及房屋署之間的溝通，此事已得到解決，由此可見彼此間合作的契機。

16. 委員有以下回應/意見：

- (1) 應就有關服務考慮給予非政府機構工作指引。長遠來說，更應研究如何促使私家醫生和社會服務機構更緊密合作。
- (2) 有委員得悉非政府機構在屯門屋邨設有護士診所，內有社康護士和私家醫生合作，為邨內人士提供綜合健康服務。醫管局亦在其他區研究與其他服務機構配合，希望把服務伸展到社區，並能和區內私家醫生和非政府機構合作。
- (3) 健康檢查並不是完全找出潛藏疾病的保證，負責進行檢查的專業人士需要具備足夠專業知識和道德，向接受檢查的人士解釋健康檢查的效益及限制，而接受檢查的人士亦應明白檢查的實際作用。
- (4) 近年來，長者對流行性感冒的意識不斷提高，而很多區議員和非政府機構亦有為長者提供免費疫苗注射。整體來說，非牟利的身體檢查和注射流感疫苗等服務比從前多，這對長者和社會也有益處。房屋署在當中也應平衡各方面的利益。
- (5) 各方可藉着是次事件，探討多方協作，加強屋邨西醫與邨內非政府機構合作，為市民提供醫療諮詢或減價優惠。

17. 房屋署副署長劉啓雄先生補充說在事件發生後，在衛生署和社會福利署的協助下，各方面已取得共識。房屋署將來考慮給有關團體在公共屋邨舉辦類似康健活動的申請時，會提醒租用者注意有關責任的承擔。房屋署亦會聯絡屋邨西醫，鼓勵他們在收費和推廣形式方面與非政府機構合作，令長者受惠。房屋署對受影響的香港仔區的非政府機構將給予澄清，並表示除了會在稍後向他們和其他同類團體解釋最新的發展外，亦會繼續和公共屋邨執業西醫協會溝通。房屋署會就這些跟進事項在下一次的安老事務委員會會議中向委員交代。

(跟進：房屋署)

18. 衛生署助理署長陳慧敏醫生指出衛生署一向呼籲非政府機構在提供長者健康教育時，不應只提供「下游」服務如健康檢查，而應加強「上游」服務，提醒長者那些是高風險的行為，從而令他們改善個人的生活模式，例如戒煙、多做運動等。她指出，為長者作身體檢查是很多機構的傳統，但如果這些身體檢查並非在正式醫護人員監督下進行便有風險。衛生署會就這個課題聯同有關政府部門，為長者服務中心安排簡報會，並會在下次會議向委員提供資料文件，以供參考。

(跟進：衛生署)

[委員黃匡源先生在討論此議題時離席。]

19. 陳醫生補充說衛生署一向鼓勵西醫，尤其是私家醫生多點認識如何照顧長者，香港醫學會現正舉辦證書課程，幫助私家醫生明白長者的身心健康，並鼓勵他們透過與其他界別的合

作達至全面照顧長者。

20. 社會福利署助理署長吳馬金嫻女士說，繼較早前該署與衛生福利及食物局和衛生署分別與房屋署及公共屋邨執業西醫協會開會後，社署會聯同這些政府部門在今年三月或四月為非政府機構舉行簡介會，解釋有關疫苗注射和安排健康檢查應注意的事項，並解釋有關部門的立場，以釋除長者服務中心員工的疑慮。署方更會鼓勵他們與區內的私家醫生合作，為長者提供更多有關長者健康的服務。

#### 下次開會日期

21. 委員會下次會議(即第四十二次會議)將於二零零五年五月二十三日(星期一)下午二時三十分舉行。

#### 散會時間

22. 會議於下午四時四十分結束。

衛生福利及食物局

二零零五年三月二十四日