

關注在深水埗推動「長者友善樓宇設計」政策

一、背景

為鼓勵居家安老及落實 2023 年施政報告提及的「推動長者友善樓宇設計」的政策。發展局於 2026 年 5 月 22 日就《2026 年建築物(規劃)(修訂)規例》（下稱：「《修訂規例》」）刊憲，落實長者友善樓宇設計的最終方案，《修訂規例》將於 2026 年 8 月 1 日正式生效。

相關方案內容涵蓋鼓勵性設計元素和強制性規定，並將分兩階段實施建議。就鼓勵性設計元素方面，屋宇署已通過行政方式更新作業備考及實施《設計手冊：暢通無阻的通道》，引入 28 項鼓勵性設計，範疇涵蓋：（一）促進空間通達性，提高長者的行動能力；（二）鼓勵住宅單位採用靈活彈性的設計，方便將來改裝；（三）提升長者幸福感；及（四）便利採用樂齡科技和物聯網。

強制性設計規定則透過修訂《建築物（規劃）規例》實施。《修訂規例》訂明 16 項於建築物公用地方及單位內的強制性規定，如地面須堅固並防滑、主要入口須較闊等。上述強制性規定適用於住宅建築物、商業建築物、內有住宅單位或商業單位的建築物的公用地方，以及住宅單位，以便利長者通往該等建築物及單位。此外，如樓宇獲「長者友善樓宇」認證，該認證可作為屋宇署批予總樓面面積寬免的其中一項「特定標準」，而長者亦可申請市區重建局的《有需要人士維修自住物業津貼計劃》等資助，協助於其單位內加裝長者友善的設施。

二、深水埗區現況

深水埗區內有不少舊樓及「三無大廈」，該類樓宇內外均缺乏長者友善設施，如扶手、防滑地板、無障礙入口等，存在不少安全風險。

此外，居於舊樓及「三無大廈」的獨居長者及雙老家庭或不熟悉資助的申請流程，部分「三無大廈」亦無業主立案法團，難以委托合規小型承建商和統籌於大廈公用地方加建長者友善設施。

三、查詢及建議

1. 查詢舊樓及「三無大廈」是否亦受《修訂規例》的規管。
2. 建議於深水埗區內增設一站式諮詢站，整合《修訂規例》和《設計手冊：暢通無阻的通道》的資訊，提供簡單易明的指南，加強向區內居民宣傳。
3. 安排於舊樓和「三無大廈」開展外展服務，講解相關資助和津貼資格，適時為有需要的居民提供支援和轉介。

提交人：梁秉堅、鍾婧薇、龐朝輝、李詠民