



大会

Distr.: General
19 July 2022
Chinese
Original: English

第七十七届会议

临时议程* 项目 69(b)

促进和保护人权：人权问题，包括增进人权
和基本自由切实享受的各种途径

老年人与适当住房权

秘书长的说明

秘书长谨根据人权理事会第 42/12 号决议，向大会转递老年人享有所有人权问题独立专家克劳迪娅·马勒的报告。

* A/77/150.



老年人享有所有人权问题独立专家克劳迪娅·马勒的报告

摘要

在本报告中，老年人享有所有人权问题独立专家克劳迪娅·马勒审查了老年人的适当住房权。独立专家向各国和其他利益攸关方提出建议，以确保实现所有老年人的适当住房权。

目录

	页次
一. 导言	4
二. 老年人适当住房权的法律和政策框架.....	4
三. 老年人行使适当住房权的障碍.....	7
A. 与适当住房要素有关的障碍	7
B. 冠状病毒病(COVID-19)对老年人适当住房权的影响	13
C. 相互交叉和多重形式的歧视	14
四. 实现老年人的适当住房权	17
A. 家居和社区生活	17
B. 解决无家可归问题	19
C. 智能和数字化解决方案	19
五. 结论和建议	19

一. 导言

1. 本报告是现任老年人享有所有人权问题独立专家克劳迪娅·马勒向大会提交的第三份报告。自上次提交大会的报告(A/76/157)以来,独立专家发表了一项声明,纪念国际老年人日,¹ 呼吁采取紧急行动反对年龄歧视和老龄歧视。在同一场合,她参加了关于可持续发展目标和数字技术的虚拟小组讨论。
2. 2022 年 3 月 15 日,在妇女地位委员会第六十六届会议期间,独立专家联合组织了一场题为“可耻的对比:年龄与性别交汇处的不平等”的会外活动,期间,她强调了在妇女政策决定中考虑到老龄问题的重要性。
3. 根据其任务规定,2022 年 4 月,独立专家参加了老龄问题不限成员名额工作组第十二届会议,会议期间,她为关于第十一届工作会议重点领域规范性投入的小组讨论以及关于老年人对可持续发展的贡献的实质性会议作出了贡献。
4. 在 6 月 16 日举行的联合国欧洲经济委员会老龄问题部长级会议上,独立专家加入了“确保获得长期护理和支持护理人员 and 家庭”专家小组,她在会上呼吁对长期护理中的老年人采取人权办法,并强调防止老年人依赖长期护理的重要性。6 月 29 日,她在亚洲及太平洋经济社会委员会举办的《马德里老龄问题国际行动计划》第四次审查和评估亚太政府间会议上致开幕词。7 月 14 日,在可持续发展高级别政治论坛背景下,独立专家参加了题为“危机中的老年妇女:最弱势群体中看不见的群体”的机构间会外活动的互动小组。
5. 关于过去一年所开展的活动的概述,可在最近独立专家即将提交人权理事会的报告中找到,该报告侧重于老年人被剥夺自由问题(A/HRC/51/27)。
6. 本报告依靠以前的工作、广泛的案头研究以及各国、国家人权机构、民间社会组织、学术界和其他利益攸关方为响应 2022 年 1 月发出的征稿呼吁而提交的 53 份材料。² 独立专家感谢所有协助编写专题报告的人。

二. 老年人适当住房权的法律和政策框架

7. 适当住房权是适当生活水准权的一部分,《世界人权宣言》第二十五条和《经济社会文化权利国际公约》第十一条有此规定。因此,每个人都有权享有适当的生活水准,包括住房。各国负有责任不加歧视地保障这项权利。
8. 关于适当住房权的其他参考见《消除一切形式种族歧视国际公约》第五条(辰)项(3)目、《公民及政治权利国际公约》第十七条、《消除对妇女一切形式歧视公约》第十四条第 2 款(h)、《儿童权利公约》第 16 条和第 27 条第 3 款、《保护所有移徙

¹ 联合国人权事务高级专员办事处(人权高专办),“联合国专家说,疫情暴露了社会上的年龄歧视和老龄歧视”,2020 年 10 月 1 日。

² 来文见 www.ohchr.org/en/calls-for-input/2022/call-inputs-report-older-persons-and-right-adequate-housing。

工人及其家庭成员权利国际公约》第 43(1)d 条和第(3)条、以及《残疾人权利公约》第 9、第 19 和第 28 条。

9. 尽管上述条款没有明确提到老年人，但享有适足生活水准和适足住房的人权是适用的，不论年龄、性别、残疾或其他原因。³ 必须毫无歧视地保障适足住房权。⁴ 《联合国老年人原则》原则 1 规定，“老年人应能通过提供收入、家庭和社会支助以及自助，享有足够的食物、水、住房、衣着和保健”。⁵

10. 在区域一级，《美洲保护老年人人权公约》第 24 条，是专门保障老年人获得体面和适足住房以及生活在适合其需求和偏好的安全、健康和无障碍环境中的权利的唯一法律文书。1996 年修订的《欧洲社会宪章》也将所有人的住房权奉为神圣(第一部分，第 31 段)，而《非洲人权和人民权利宪章非洲老年人权利议定书》并没有提及老年人的适当住房权。

11. 虽然老龄化不应总是与残疾联系在一起，但残疾人权利委员会也提供了一个有意思的法律框架，保护残疾老年人享有适当生活水准的权利，包括适当住房的权利，特别是在其关于独立生活和融入社区的第 5 号一般性意见(2017 年)中。委员会在该一般性意见中指出，独立生活意味着向残疾人提供一切必要手段，使其能够选择和掌控自己的生活，自行做出所有决定(第 16(a)段)。这还包括残疾老年人有权决定在哪里生活，并获得他们需要的所有服务，这是他们适当住房权的组成部分(第 24 段)。

12. 经济、社会及文化权利委员会在其关于适当住房权的第 4 号一般性意见(1991 年)中认为，适当住房权不仅被视为“有一个栖身之所”，而且被视为“安全、和平和有尊严地居住某处的权利”(第 7 段)。委员会在该一般性意见中阐述了适当住房权必须满足的七项标准，即住房权的法律保障；备有服务、材料、设施和基础设施；可负担得起；适宜居住；无障碍；位置以及适当的文化环境(第 8 段)。⁶

(a) **住房权的法律保障。**规定人人有权获得一定程度的住房权保障，保证免受强迫驱逐、骚扰和其他威胁的法律保护，与住房权的形式无关(所有权、租赁、非正规住区居民、应急住房、合作住房或租赁)；

(b) **备有服务、材料、设施和基础设施。**即健康、安全、舒适和营养以及获得自然和公共资源、饮用水、烹饪、取暖和照明能源、卫生和洗涤设施、垃圾处理、排水和应急服务的基本设施；

³ 经济、社会及文化权利委员会关于适当住房权的第 4 号一般性意见(1991 年)，第 6 段。

⁴ 经济、社会及文化权利委员会关于经济、社会和文化权利方面不歧视的第 20 号一般性意见(2009 年)，第 8 段。

⁵ 见 www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles.html。

⁶ 另见 Stuart Wilson, “The right to adequate housing”, in *Research Handbook on Economic, Social and Cultural Rights as Human Rights*, Jackie Dugard and others, eds., Research Handbooks in Human Rights (Cheltenham, United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, Edward Elgar Publishing, 2020)。

(c) **承受能力。**与住房相关的费用应保持在不影响满足其他基本需求的水平，应通过适当手段保护租户免受不合理的租金水平或租金上涨的影响；

(d) **宜居性。**适当住房必须提供足够空间，保护居民免受寒冷、潮湿、炎热、风雨和其他健康威胁、结构性危险和疾病媒介的影响，保证居民的人身安全；

(e) **无障碍。**住房和资源必须无障碍，以改善老年人或残疾人(包括社会心理残疾)等有特殊需求的群体的住房无障碍性，确保他们优先获得无障碍住房；

(f) **地点。**适当住房应位于便于就业、保健服务、交通和其他社会设施的位置，不应建在污染或易受灾地区；

(g) **文化适宜性。**住房设计和材料使用应能体现住房的文化特征和多样化。

13. 适当生活水准权所含适当住房问题特别报告员主张对适当住房权进行广义解释，并为适当住房权增加以下内容：免于剥夺；信息、能力和能力建设；参与决策；重新安置；安全环境；人身安全和隐私；免受暴力侵害；以及对遭受的任何侵权行为给予补救。⁷

14. 联合国人类住区规划署认为，适当住房权还包括“选择居住地、决定居住地点和行动自由的权利”、“平等和不受歧视地获得适当住房的权利”和“参与国家和社区各级与住房有关的决策”。⁸

15. 老年人等弱势群体必须获得适当的住房资源，住房法律和政策都必须考虑到他们的需求。各国采取的措施必须“足以在最短的时间内，以最大限度的资源实现每个人——因此还有老年人——的适当住房权”。⁹

16. 如果住房权受到侵犯，其他人权也可能受到损害，例如健康权、独立生活权、家庭生活权、参与权或生命权。

17. 《维也纳老龄问题国际行动计划》承认，适当住房是“所有人的福祉所必需的”，“住房对任何国家任何群体的生活质量都有很大影响”，尤其是对老年人而言(第 64 段)。《马德里老龄问题国际行动计划》建议为老年人提供“选择居住地的充分机会”(第 95 段)。

18. 旨在不让任何一个人掉队的可持续发展目标支持制定包容性政策，特别是与老年人有关的政策。可持续发展目标 11 涉及贫民窟改造，旨在改善住房、交通便利、户外空间、公民参与以及灾害预防和应对。关于运输的具体目标 11.2 和关于公共场所的具体目标 11.7 特别提到了老年人。可持续发展目标 11 呼吁包容性城市化，确保老年人参与规划和决策，享受改善的空气质量，并获得安全、负担得

⁷ A/HRC/7/16，第 4-5 段；A/HRC/4/18，第 55 段。

⁸ 人权高专办和联合国人类住区规划署(人居署)，“适当住房权”，概况介绍，第 21/Rev.1 号(2009 年)。

⁹ 经济、社会及文化权利委员会第 4 号一般性意见(1991 年)，第 8(e)和 14 段。

起和无障碍的公共交通，以及绿色和公共空间。¹⁰ 具体目标 11.1 旨在确保所有人都有适当的住房，但没有具体提到老年人。

19. 秘书长在 2021 年向联合国大会提交的愿景《我们的共同议程》(A/75/982)中指出，¹¹ 必须加强适当住房建设，不让任何一个人掉队。遗憾的是，老年人的住房或其他解决办法在报告中没有得到任何具体关注。

20. 与 39 个国家的人权专家一起进行的研究发现，至少在其中 34 个国家，老年人的住房权特别容易受到侵犯。这项研究之后，专家们得出结论：在全世界适当住房权受到侵犯的人中，老年人所占比例过高。¹²

三. 老年人行使适当住房权的障碍

A. 与适当住房要素有关的障碍

21. 老年人在所有年龄组中最多种多样，必须考虑到他们的需求和偏好。由于老年人是全世界增长最快的年龄组，他们对适当住房的需求必须成为政府的优先事项。通过从老年人的角度分析确保适当住房权必须达到的七项标准，独立专家确定了老年人实现这一权利的若干障碍。一种住房要被认为是老年人的适当住房，必须符合所有七项标准。

住房权的法律保障

22. 退休后，如果房租上涨或养老金不足以支付房租，老年房客可能无法支付房租。他们可能面临被强迫迁离的风险。年纪较大的长期租户可能会受到土地所有者或房地产经纪人的骚扰，迫使他们搬出住房，以便重新开发或以更高的价格出售。¹³

23. 老年人是比其他群体更有可能遭到强迫迁离的群体之一。¹⁴ 当这种驱逐导致无家可归时，可能会严重影响他们的健康和福祉，以及他们的适当住房权。

24. 为寻找谋生机会而在国内迁徙的无家可归的老年人往往有一种羞耻感，使他们在成功挣钱之前无法回家。许多人来自被边缘化的社区，是难民，或者在亲属控制了他们的资产后变得无家可归。¹⁵

25. 虽然新建筑和房屋翻新便于绝缘，节省能源费用，但应努力确保这些措施不会导致更高的租金费用。例如，在没有空调或适当通风的情况下，热浪会对老年

¹⁰ 国际助老会，“老年人的适当住房权”，提交给 2019 年 5 月 22 日至 24 日在内罗毕联合国人居署举行的人人享有负担得起的住房和社会保障制度以解决无家可归问题专家组会议的文件。

¹¹ 另见 www.un.org/en/un75/common-agenda。

¹² 人权衡量倡议来文。

¹³ E/2012/51 和 E/2012/51/Corr.1，第 45 段。

¹⁴ 同上；见经济、社会及文化权利委员会关于强迫迁离的第 7 号一般性意见(1997 年)，第 10 段。

¹⁵ 国际助老会，“老年人的适当住房权”。

人造成致命后果，包括在长期护理院中。¹⁶ 据报道，个人住房的这种改善导致房东提高房东的房租，这可能会对老年房东的经济和住房保障产生负面影响。¹⁷

26. 当老年人因立法和(或)年龄歧视而在偿还抵押贷款、在某年龄后签订贷款合同或获得充足资金方面面临困难时，房东的保有权保障可能会受到威胁。如果老年人缺乏足够的资源来维持房屋的良好状况或对其进行改造以满足自身需求，所有权并不能保护他们免受居住脆弱性的影响。

27. 配偶死亡后，老年人的财产可能被继承人剥夺，特别是当继承法、习惯法或惯例歧视妇女时，如果法律不保护未亡配偶的权利，或者如果夫妇双方没有采取必要措施保护这些权利的时候。¹⁸

28. 在至少 43 个国家，妇女和男子在继承配偶财产方面没有平等权利，¹⁹ 这削弱了成千上万生活在歧视性婚内财产、离婚和继承制度下的老年妇女的保有权保障。即使法律符合国际标准，歧视性做法也可能导致剥夺妇女的继承权，使她们面临财产被没收和驱逐的风险，并使她们陷入贫困或无家可归。²⁰ 老年妇女往往不知晓自己的权利，基本上无法获得法律补救。²¹

29. 对老年妇女，包括患白化病的老年妇女或老年寡妇提出巫术指控后，也可能发生驱逐和掠夺财产的情况。非洲、亚洲和太平洋的一些国家报告了这种情况。正如前任独立专家在访问莫桑比克和纳米比亚期间所发现的那样，这种指控可能源于无法解释的痴呆症和夺取这些妇女的财产和遗产的意图。²²

30. 残疾老年人，特别是智力或社会心理残疾的老年人，如果被剥夺了法律行为能力，并因此导致难以签订正式住房合同，他们可能面临保有权无保障的风险。在这种情况下，这些人可能不得不求助于非正式安排，使他们更容易遭到强迫迁离。²³

备有服务、材料、设施和基础设施

31. 关于适当住房权，老年人的自由与其自主独立地选择想在哪里生活、与谁一起、如何生活以及他们想如何处置自己的财产相关联。在住房方面实现自主和独立的主要障碍是，缺乏适应性强和多样化的住房选择，家庭和社区缺乏护理、社

¹⁶ 促进住房平等权益中心(加拿大)来文；欧洲经济委员会(欧洲经委会)，“紧急情况下的老年人”，《老龄问题政策简报》，第 25 期，2020 年 11 月。

¹⁷ AGE Platform Europe 来文。

¹⁸ María Isolina Dabove, “Vivienda y derecho de la vejez: perspectiva jurídica trialista”, *Revista de la Facultad de Derecho*, vol. 10, No. 2, (2019)。

¹⁹ 联合国促进性别平等和增强妇女权能署(妇女署)，“为妇女和女童制定法律：2015-2020 年妇女署干预措施的经验教训”(2022 年)。

²⁰ A/76/157，第 32-33 段。

²¹ 世界银行，“土地与冲突：专题指导说明 03——保护和加强弱势群体的土地保有权”，2017 年。

²² A/76/157，第 57 段。另见 A/HRC/36/48/Add.2 和 A/HRC/42/43/Add.2。

²³ 人权高专办和人居署，“适当住房权”。

会和(或)支助服务或这类服务有限,以及否认法律能力和注重替代决策而非协助决定的做法、政策和法律。²⁴

32. 一些老年人需要支持,以维持他们在家或在不同环境中的自主和独立生活。支助服务是指向需要帮助或援助的人提供帮助或援助,以开展日常活动和参与社会。²⁵ 老年人,尤其是残疾人,往往得不到或负担不起这些服务。²⁶

33. 老年人,尤其是残疾人,往往被剥夺独立生活和融入社区的权利。他们通常被安置在长期护理机构,包括疗养院和精神健康机构。这种机构环境往往大大降低老年人选择如何生活的能力,因为管理人员和工作人员通常会强行控制老年人的日常生活。²⁷ 机构的另一个特点是,它们在生活安排方面提供预先确定的环境,而居住者根据自己的喜好调整这些环境的能力有限。强行将老年人,特别是残疾人和痴呆症患者安置在养老院是一种歧视形式,也是一种空间隔离形式,导致侵犯人权,包括适当住房权。²⁸

34. 有迹象表明,虐待和暴力在机构环境中更为普遍,特别是针对老年妇女,她们在这种环境中所占比例过高。有人对老年居民,特别是痴呆症患者过度用药,便于在护理院对他们进行管理表示关切;护理院人手不足,其工作人员可能没有接受过适当应对所需的培训。²⁹

35. 对于无家可归的老年人、非正规住区居民或生活在农村地区的老年人来说,获得与住房相关的其他要素,如饮用水、烹饪、取暖和照明的能源、卫生设施、应急服务或互联网连接,可能特别困难。服务较好的地区通常离城市中心较近,因此较昂贵,老年人可能负担不起。³⁰

承受能力

36. 贫困是一些老年人享有适当住房权的主要障碍之一。³¹ 这使一些老年人很难租到适当的住房,偿还银行贷款或抵押贷款,或使其住房适应自己不断变化的需求。贫困还可能迫使老年人牺牲住房条件,搬到不稳定和不卫生的住房,以满足

²⁴ 关于法律行为能力和替代决策与协助决定的信息,见残疾人权利委员会关于在法律面前获得平等承认的第1号一般性意见(2014年)。

²⁵ [A/HRC/34/58](#), 第13段; Bridget Sleap, *Freedom to Decide for Ourselves: What Older People Say about Their Rights to Autonomy and Independence, Long-term Care and Palliative Care* (London, HelpAge International, 2018)。

²⁶ [A/74/186](#), 第33段

²⁷ 同上,第32段。

²⁸ 见 [A/HRC/49/48](#)(即将印发)。另见 [A/HRC/51/27](#)(即将印发)。

²⁹ [A/76/157](#), 第39和55段。

³⁰ 西澳大利亚州来文。

³¹ Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México、Mali and the Commission on Human Rights of the Philippine 来文。另见 [A/HRC/40/61/Add.1](#), 第77-79段。

其他迫切需求，如食物和医疗保健。这引发了一个恶性循环，导致住房不足、健康不佳、行动受限和社会排斥。

37. 贫穷源于缺乏机会、代际循环、制度不平等以及当局缺乏适当的立法、政策和社会保护来保障适当生活水准。一些法律制度、政策或方案，即使为包括老年人在内的低收入群体提供负担得起的社会住房或贷款方案，也有获得资格的年龄限制。养老金少，可能低于国家贫困线，加上缺乏负担得起的医疗保健和社会服务，导致老年人经济无保障，影响他们独立生活能力以及在合适的住房选项中享受任何真正选择的能力。³²

38. 在获得额外收入或银行贷款等融资选择方面，年龄歧视造成资源减少和障碍，可能会使老年人因房租、能源和维护费用增加而买不起房子。缺乏信息和经济能力来改善住房隔热或使用更高效的供暖系统，会使老年人因燃料费用而面临更大贫困风险，特别是如果他们生活在农村地区。³³

39. 城市化、城区改造和旅游业等进程也增加了老年人的住房成本。再加上负担得起的适合老年人的住房选择不足，这种过程加剧了老年人的贫困，可能会迫使他们居住在郊区。这反过来也可能导致暴力和虐待，因为亲属决定将他们年迈父母的宝贵住房出租给第三方，迫使老人搬到养老院，或者老年人在租赁合同到期时被迫离开住所。³⁴ 资源减少和住房成本增加可能导致老年人搬到对老年人不太友好的环境。³⁵

宜居性

40. 老年人在住房需要维护或修理，以防因外部因素而恶化或损坏，或修理不良的绝缘材料时，往往面临困难。冲突和灾难等危机情况可能会严重影响住房的宜居性，需要大规模或完全重建。

41. 居住在非正规住区的老年人住房不足，因为这类住区的特点是居住条件差。非正规住区不足以保护其居民免受天气影响，包括寒冷或炎热。老年居民可能会受到自然灾害的影响，因为他们的住房结构不坚固，位于灾害多发地区。这种类型的住房往往过于拥挤，饮用水、污水处理系统或垃圾收集设施不足，从而助长疾病的传播。

42. 由于生活条件恶劣，获得饮用水和卫生设施的机会有限，以及遭受肢体和性暴力，无家可归对老年人的健康产生了严重影响。很难获得关于无家可归老年人的数据，但收到的几份来文提到了他们的存在，报告说无家可归严重缩短了他们

³² A/AC.278/2022/CRP.4，第 6-7 段；Commission on Human Rights of the Philippines 来文。

³³ AGE Platform Europe 来文。

³⁴ Associação de Aposentados, Pensionistas e Reformados (APRe!) 来文。

³⁵ Lawrence A. Frolik, “The special housing needs of older persons: an essay”, *Stetson Law Review*, vol. 26, No. 2 (1996)。

的预期寿命。³⁶ 欧洲国家救助无家可归者组织联合会报告,在一个欧洲国家,2016年至2018年期间,生活在紧急避难所的65岁以上的人增加了40%。该联合会还报告,无家可归者的老龄化速度快于其他人口,他们的平均死亡年龄为47岁。在另一项研究中,发现无家可归者收容所中一半以上的居民(平均56岁)的虚弱分数与普通人群中89岁的人相当。³⁷

43. 老年人不成比例地受到紧急危机的影响,这往往会加剧与住房宜居性有关的原有脆弱性。令人关切的是,到2050年,预计世界上80%的老年人将生活在欠发达区域和受气候变化或冲突影响的国家,“那里更有可能发生人道主义危机,其影响也更为严重。”³⁸

44. 紧急情况突出了适当住房与健康之间的密切联系。老年人在经济上或体力上没有能力修复房屋破损或另寻合适住所,这使其面临寒冷、潮湿、炎热、饮用水有限和过度拥挤的环境,所有这些都会对他们的健康产生负面影响。³⁹ 紧急情况、破坏或人口流离失所也可能损害离家较近的谋生机会。此外,紧急情况造成的创伤、流离失所或与亲人和护理人员分离,也会造成身心痛苦,使老年人遭受虐待和忽视。⁴⁰

45. 在紧急情况下,老年人往往被留在家中或选择留在家中,无论是因其行动能力有限,还是因其希望留在熟悉的环境附近,或是为了保护自己的财产和土地。这往往加剧了他们面临的风险,如反复袭击、迫在眉睫的灾害威胁或限制行动自由的地雷,或因为获得较安全地区的货物和服务的机会有限。⁴¹

无障碍

46. 缺乏无障碍环境阻碍了老年人独立生活和选择居住地,加剧了残疾或行动不便的老年人的社会排斥和边缘化。缺乏无障碍住房选择、缺乏进行必要改造的财力以及老年人难以在家获得个人护理,可能导致他们离开自己的家,尽管他们更愿意留下来。⁴² 建筑设计障碍会造成居住在没有电梯的楼房中的老年人可能长期无法离开公寓。⁴³

³⁶ 另见国际助老会,“老年人的适当住房权”。

³⁷ AGE Platform Europe 来文。

³⁸ 联合国难民事务高级专员公署和国际助老会,“协助被迫流离失所的老年人”,《须知指南丛书》,第5期,2021年。

³⁹ [A/HRC/47/46](#), 第21-22段。

⁴⁰ 欧洲经委会,“紧急情况中的老年人”。

⁴¹ [A/HRC/42/43](#), 第31和49段。

⁴² AGE Platform Europe 来文。

⁴³ [E/2012/51](#) 和 [E/2012/51/Corr.1](#), 第47段。

47. 对老年人来说，改善住房的无障碍环境可能更加困难，因为需要为必要的改造和支持提供资金，使他们能够在晚年留在家中，而且缺乏适当的国家政策来支付这些费用。无障碍环境的改善也适用于住房环境、公共建筑和交通。⁴⁴

地点

48. 在交通、医疗保健、基于家庭或社区的支持服务或获得生计机会方面，老年人家附近的自然环境可能无法提供充足和无障碍的服务。一些老年人行动不便，加上使用公共交通工具花费的时间和金钱，可能给他们造成障碍。⁴⁵

49. 空间隔离会导致不安全感、住房条件差和社会排斥。由于其自然和地理特征，这是对适当住房权的侵犯，特别是在地点方面。城市住房投机、城市更新项目和改建加剧了空间隔离，迫使包括老年人在内的低收入人口搬到他们更能负担得起住房费用的贫困社区或非正规住区。⁴⁶ 经济无保障的老年人尤其面临隔离风险，无论他们是住在家里还是住在长期护理机构。强行将老年人安置在机构中也可能涉及某种形式的基于年龄、有时是基于残疾的隔离，这违反了适当住房权中的平等和不歧视原则。

50. 虽然在发达国家，老年人更有可能生活在城市地区，而非农村地区，但在发展中国家，情况正好相反。⁴⁷ 农村地区的特点是获得公共设施、互联网接入和交通等服务的机会较少，就业机会也较少。⁴⁸ 还有被孤立的风险，因为老年人的年轻亲属和照料者搬到城市，甚至搬到国外，而老年人要么不想随行，要么负担不起城市住房的费用。

51. 随着全球城市化趋势的继续，城市人口继续增长，产生了对住房的强劲需求。这种需求导致住房成本增加，威胁到城市住房的可负担性，对老年人产生很大影响，因为老年人往往属于收入最低的群体。城市增长也对获得服务和城市环境的无障碍造成压力，因为许多城市在应对城市增长速度方面面临困难。

52. 老年人在非正规住区居民中占很大比例。⁴⁹ 负担得起的城市住房往往是非正规的，城市增长往往发生在容易发生地震、干旱和洪水的地方，在这些地方，住房结构不坚固，给居民带来巨大风险。缺乏应对老年人等弱势群体需求的适当政策，也助长了这种空间隔离。⁵⁰

⁴⁴ 残疾人权利委员会，关于独立生活和融入社区的第 5 号一般性意见(2017 年)，第 78 段。

⁴⁵ 经济、社会及文化权利委员会，第 4 号一般性意见(1991 年)，第 8(f)段。

⁴⁶ 见 [A/HRC/49/48](#)(即将印发)。

⁴⁷ 《马德里老龄问题国际行动计划》，第 5 段。

⁴⁸ 同上，第 29 段。

⁴⁹ [A/HRC/40/61/Add.1](#)，第 76 段。

⁵⁰ 国际助老会，“老年人的适当住房权”。

文化适宜性

53. 老年人家庭的文化适宜性有助于老年人福祉。如果住房不尊重或不允许文化特性的表达，就是不适当的。⁵¹ 老年人有能力生活在反映其文化、生活和世代的住房中，包括用符合这一目的的物品、图片或纪念品装饰家居，这对于建立一个符合其身份和价值观的熟悉松心的环境至关重要。这对于患有痴呆症的老年人来说尤其重要，因为他们可以通过生活在熟悉的家庭环境中来减少迷失和困惑。⁵²

54. 用一个人能理解的语言进行交流，也是文化适宜性的一个组成部分，在为老年人设计的住房方案中，尤其是在寄宿或长期护理环境中，应予以考虑。对于作为移民或难民的老年人、土著人或少数族裔成员来说，情况可能就是如此，这些人的第一语言非区域通用语言，可能患痴呆症等疾病，导致丧失第二语言。⁵³ 搬到不适应其特定背景的长期护理中心的老年人，可能会经历文化冲击，导致误诊、因语言或歧视问题而被孤立、营养不良或生活质量普遍下降。⁵⁴

信息

55. 一些来文表示，缺乏关于老年人现有住房选择的信息和了解，提交来文者要求便利这方面的信息和咨询。⁵⁵

56. 在冠状病毒病疫情期间，获得信息对老年人来说是一个至关重要的问题，以求能了解如何最好地保护自己免受感染。这对于熟悉使用信息和通信技术的老年人来说很容易，但计算机盲加剧了生活在家中的老年人的孤立状态，增加了他们精神健康出问题的风险。⁵⁶

B. 冠状病毒病(COVID-19)对老年人适当住房权的影响⁵⁷

57. 在冠状病毒病疫情中，与服务可获得、宜居和地点相关的适当住房权的组成部分，也要求住房包括健康、安全饮用水、卫生和洗涤、防止疾病传播和获得保健服务的基本设施。⁵⁸

58. 为防止继冠状病毒病传播而采取的措施，如居家令、保持社交距离和定期洗手，对于居住在不适当住房中的老年人来说尤其难以实施，无论是在集体环境中，

⁵¹ 人权高专办和人居署，“适当住房权”。

⁵² Dementia Alliance International 来文。

⁵³ 见 [A/HRC/51/27/Add.1](#)(即将印发)。

⁵⁴ Centre for Equality Rights in Accommodation 和 the Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México 来文。

⁵⁵ HelpAge Spain、the Centro Internacional de Longevidad Brasil 和 Anchor 来文。另见 Anchor，“Fragmented UK: reconnecting people by creating communities where people love living in later life”，London, 2022。

⁵⁶ HelpAge Spain 来文。

⁵⁷ 关于冠状病毒病与老年人的详情，见 [A/75/205](#)，特别是第 68、78 和 86 段。

⁵⁸ 经济、社会及文化权利委员会第 4 号一般性意见(1991 年)；[A/75/148](#)，第 44 段。

如长期护理机构，还是在拥挤的住房中，用水和卫生设施有限，如在非正规住区或难民和境内流离失所者营地。⁵⁹

59. 长期护理院居民死亡率较高的部分原因是自有疾病的人很多，但这也突出表明，这种护理院未能充分保护其居民，无论是因为基础设施不足，集体房间使其无法隔离，还是缺乏工作人员和保护设备。在一些机构中，工作人员在几个地点工作，导致了疫情在不同机构中传播。⁶⁰

C. 相互交叉和多重形式的歧视

60. 年龄和其他类型的歧视交织在一起，是老年人充分享有适当住房权的一个重叠因素和障碍。

年龄歧视和老龄歧视

61. 年龄歧视是老年人充分享受人权的重大障碍，也是老年人无法充分行使住房权的主要原因之一。年龄歧视的定义是：因老年人的实足年龄或认为其人已“老”而对其抱有成见、偏见和(或)歧视性行为或做法。⁶¹ 支持住房所有权的住房政策往往侧重年轻人和家庭，因为人们认为老年人已经拥有一套住房。⁶² 获得银行贷款的年龄限制阻碍了老年人维护或改造住房的能力，影响了他们的适当住房权。

62. 年龄歧视是自主和独立的主要障碍。老年人自己做决定和让自己的决定受到尊重的权利，受到把年迈与体弱联系起来的陈规定型观念的损害，还有老年人社会地位较低，其意见和决定不受重视。⁶³

63. 对老年人住房需求的年龄歧视假设，导致住房选择不符合许多老年人的实际需求。生活在护理环境中的老年人受到年龄歧视，希望生活在自己家中的老年人的愿望无人考虑，阻碍了独立生活和社区支持解决方案的制定。一些社会住房方案和私人出租房屋不适合一些老年人，因为他们的特殊需求没有得到考虑。⁶⁴

64. 遭遇交叉形式歧视的老年人面临许多健康和住房困难，这是终身边缘化和排斥的结果。这些困难往往影响他们的就业机会、工资或报酬水平、获得财产的能力、住房和生活条件、健康状况和养老金水平。这表明了采取生命历程方法应对年龄歧视的重要性。⁶⁵

⁵⁹ [A/75/148](#)，第9段。

⁶⁰ Centre for Equality Rights in Accommodation 来文。

⁶¹ [A/HRC/48/53](#)，第21段。

⁶² Bridget Lewis, Kelly Purser and Kirsty Mackie, *The Human Rights of Older Persons: A Human Rights-Based Approach to Elder Law* (Singapore, Springer, 2020), pp. 124-125.

⁶³ 例如，见 Sleap, *Freedom to Decide for Ourselves*。

⁶⁴ Lewis, Purser and Mackie, *The Human Rights of Older Persons*, pp. 123-124.

⁶⁵ [A/HRC/48/53](#)，第80段。

老年妇女

65. 女性往往比男性长寿，生活更可能贫困。趋势表明，她们通常独自生活，有更高的残疾、疾病和护理需求。因此，她们更有可能失去家园、被收容或无家可归，或者居住在不适当的住房或过度拥挤的住所。老年妇女不太能够获得抵押信用，也缺乏资源来支持自己不断变化的住房需求。这使她们依赖他人，限制了她们在自己希望的地方生活的选择，也增加了她们遭受暴力和虐待的风险。⁶⁶

66. 经济、社会及文化权利委员会在其几项结论性意见中提到，需要在适当住房权背景下确保妇女免受家庭暴力。⁶⁷ 因此，有人认为，“在自己家里遭殴打的妇女，顾名思义，是住房不当”。⁶⁸ 老年妇女的情况也是如此，因为在报告的针对老年妇女的家庭暴力中，很大一部分是由其伴侣、成年子女和其他亲属实施的。⁶⁹

残疾

67. 老龄化过程中包括残疾的可能性增加，老年人占残疾人总人口的大多数。老年和残疾的交叉导致了各种形式的严重歧视，增加了被剥夺自主和独立、被收容、社会孤立、受排斥、贫困和遭虐待的风险。⁷⁰

68. 残疾人权利委员会将机构定义为：残疾人不能对生活安排做出选择、残疾人对其日常生活缺乏控制和自主的任何环境，无论其规模大小或向残疾人提供的服务种类如何。这一定义也适用于有残疾和无残疾的老年人。

69. 残疾老年人面临着被安置在机构，并被剥夺法律能力的更大风险。痴呆症患者还被认为拥有有限的行动能力。因此，他们往往比没有残疾的人更容易受到“监护、机构收容、家庭监禁和非自愿治疗”。⁷¹ 他们的日常生活安排通常受到控制，他们的偏好被回绝，这侵犯了他们的适当住房权。

70. 有心智残疾的老年人更有可能受制于替代决策制度和被剥夺法律能力，这在某些情况下因阻止有关人员在未经其同意时买卖财产，可能导致住房被剥夺和无保障。这也增加了未经残疾老年人同意就将其送入长期机构的风险。⁷²

71. 因残疾而被剥夺法律能力，这违反《残疾人权利公约》第十二条和第十九条，因其限制个人控制其居住地选择的能力，从而限制了他们独立生活和融入社区的

⁶⁶ A/76/157，第 34-35、44 和 81 段。

⁶⁷ 例如，见 E/C.12/CAN/CO/6，第 33 段。

⁶⁸ Ingrid Westendorp, “The right to adequate housing of battered women: the added value of the Istanbul Convention?”, in: Johanna Niemi, Lourdes Peroni and Vladislava Stoyanova, eds., *International Law and Violence against Women: Europe and the Istanbul Convention* (London, Routledge, 2020).

⁶⁹ 联合国，经济和社会事务部及其他部门，“老年妇女：年龄和性别交叉处的不平等”，宣传简报，2022 年；A/76/157，第 54 段。

⁷⁰ A/74/186，第 4 和 8 段。

⁷¹ 同上，第 29 段。

⁷² 残疾人权利委员会，第 1 号一般性意见(2014 年)，第 9、14 和 46 段。

权利。残疾绝不能成为剥夺法律能力的理由。不应援引法律能力减少，来否认或限制独立和独立生活在社区中的权利。⁷³

72. 剥夺法律能力对老年残疾妇女的住房状况产生了更大后果，因为她们可能在配偶去世后继承和管理婚姻财产方面面临困难，或者看到她们的法律能力“未经同意被法律或事实上转给律师或家庭成员”。⁷⁴ 考虑到老年痴呆症患者中妇女的比例过高，在应对老年痴呆症的政策制定和计划中，促进性别平等的行动目前受到忽视和低估。⁷⁵ 因此，老年残疾妇女更有可能被送进收容机构。⁷⁶

种族歧视

73. 少数族裔或边缘化群体的老年成员更有可能居住在质量较差、不安全和过度拥挤的住所，居住在严重缺乏设施和服务的地区，从而加重健康问题、孤独感和社会排斥。⁷⁷

74. 老年罗姆人往往生活在贫困和隔离地区，处于贫困状态，因为他们大多从事不稳定的低薪和非正式工作，这限制了他们获得养老金和购买适当住房的能力。根据 2016 年的一份报告，80% 的罗姆人面临贫困风险(欧洲联盟平均水平为 17%)；30% 的罗姆人家中没有自来水，近 50% 的人没有室内厕所、淋浴或浴室。⁷⁸

75. 老年土著人往往受制于开发项目，导致强迫驱逐、冲突和流离失所。⁷⁹ 任何从土地上驱逐或流离失所的行为都会对土著人民和老年人产生严重影响，土著人民与自己土地有着特殊的关系，老年人在寻找适合其需求的新住房时可能会遇到更多困难，并且(或者)可能已经与提供照料的亲属或社区分离。

老年移民、境内流离失所者和难民

76. 为工作而移徙的老年人在不同国家承认其工作年限方面遇到困难，从而影响到他们的住房条件，因为他们需要在各种基本需求之间进行权衡。事实上，缺乏承认限制了他们退休后拿回自己的社会保障缴款的可能，或者如果他们选择在原籍国退休，将养老金权利转走，这又使他们可能陷入贫困。⁸⁰

77. 老年境内流离失所者和难民还经常面临经济不安全、住房不足和(或)歧视等情况。

⁷³ 残疾人权利委员会，第 5 号一般性意见(2017 年)，第 9、20 和 80 段。

⁷⁴ [A/74/186](#)，第 30 段。

⁷⁵ Dementia Alliance International 来文。

⁷⁶ [A/74/186](#)，第 9 段。

⁷⁷ [A/HRC/48/53](#)，第 55-57 段。

⁷⁸ AGE Platform Europe 来文，page 11；and European Union Agency for Fundamental Rights, “80% of Roma are at risk of poverty, new survey finds”, press release, 29 November 2016。

⁷⁹ Commission on Human Rights of the Philippines 来文。

⁸⁰ European Union Agency for Fundamental Rights, *Shifting Perceptions: Towards a Rights-Based Approach to Ageing* (Luxembourg, Publications Office of the European Union, 2018)。

同性恋恐惧和跨性别恐惧

78. 老年男女同性恋、双性恋、跨性别者和间性者面临多种类型的歧视，影响到他们的适当住房权。⁸¹ 他们遭受着与年龄、性取向和(或)性别认同相关的双重耻辱。这使得他们更容易受到社会孤立、经济不安全、无家可归和健康状况不佳的影响。⁸² 面对这种态度，一些老年男女同性恋、双性恋、跨性别者和间性者决定终生缄口不谈自己的性取向和(或)性别身份，以便在他们生活的地方感到更安全。⁸³

79. 护理机构内部的行政规则可能不承认人们的性取向或性别认同，拒绝接纳同性伴侣同房。生活在护理机构中的老年男女同性恋、双性恋、跨性别者和间性者可能会受到对他们持有偏见和成见的工作人员和其他居住者的歧视。⁸⁴ 在这种情况下，一些老年人可能决定与亲戚住在一起，但这些亲戚不一定对他们的性取向和性别认同更加开放。⁸⁵ 在某些情况下，他们可能在受到亲戚或邻居的威胁后被迫离开自己的家。⁸⁶

四. 实现老年人的适当住房权

80. 为确保实现老年人的适当住房权，找到方便老年人的新的包容性住房解决方案，独立专家希望强调一些通过研究和收到的材料引起她注意的住房选择的范例。

A. 家居和社区生活

81. 大多数现有住房不适合老年人的需求，特别是那些行动不便或有残疾的老年人，新的住房建设只占现有住房的一小部分。⁸⁷ 许多国家制定了方案，从财政上支持住房改造，以提高老年人在家中保持自主和独立的能力，并促进健康和积极的老龄化。⁸⁸

82. 大多数老年人更愿意在自己家里养老，但他们能够这样做的条件之一是能够获得一系列支持他们日常活动的服务，如护理、协助、送餐、卫生、房屋清洁、购物、小修小补和医疗保健。

⁸¹ [A/74/181](#)，第 46-48 段。

⁸² [A/HRC/48/53](#)，第 58 段。

⁸³ AGE Platform Europe 和 the Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México 来文。

⁸⁴ AGE Platform Europe 来文。

⁸⁵ Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México 来文。

⁸⁶ Commission on Human Rights of the Philippines 来文。

⁸⁷ AGE Platform Europe 来文。

⁸⁸ Germany 来文。

83. 此外，这可能需要进行改造，包括通过使用辅助设备，使房屋安全，为老年人的行动提供便利。老年人住房不应仅仅被视为住所，而是集中提供保健、护理和社会服务的中心。⁸⁹

84. 一些老年人对其他形式的住房感兴趣，这些住房有利于增加社会互动，同时维护他们的自主和独立，便利获得所需的服务。⁹⁰ 这可能采取共享住房的形式，将独立的生活单元和公共空间与当局提供的正式支持或邻居和社区提供的非正式支持结合起来。这种住房的优势是促进老年人的社会关系，减少孤寂和孤独，而且护理是在社区内、现场或邻里进行的。⁹¹

85. 包容性设计在互动中起重要作用。一项研究发现，个人公寓的实际设计和居民之间的接近程度是促进睦邻关系的重要因素。户外环境对于让居民感觉融入社区住房生活和改善福祉也至关重要。⁹²

共享住家及多代或代际住房

86. 一些老年人与其他需要住房的各种年龄的人，如学生，分享他们过大的房子。⁹³ 在某些情况下，入住者支付较低的房租，或者向接受他们的老年人提供陪伴和服务。这种分担责任的概念具有增加社会联系的积极效果。世界卫生组织(世卫组织)在其 2021 年《关于年龄歧视的全球报告》中指出，代际接触是一种非常有效的干预措施，可以减少歧视他人年龄和自发年龄歧视的可能。⁹⁴ 这也应该导致良好的空间和服务设计方式，便利不同代的成员见面和互动。

辅助住房

87. 辅助住房或护助住房是指专门建造的住房，老年居民可独立生活，并提供支助和服务。它由一个建筑群内的多个住宅组成。这些服务可能包括 24 小时报警呼叫系统和现场设施，如洗衣房、公共设施和社会活动。老年人应该有机会在更广泛的社区中参与更多的活动和获得更多的资源。⁹⁵

合作型住房

88. 与其他形式的社区和辅助住房相比，老年合作住房是由老年人开发和自我管理的，他们能够控制自己与住房有关的生活，根据自己作为积极公民的喜好和需

⁸⁹ Housing Europe Observatory, “Ageing well at home”, Housing in the Post-2020 EU Series, vol. 5, May 2021.

⁹⁰ Siobhan Fox and others, “Exploring the housing needs of older people in standard and sheltered social housing”, *Gerontology and Geriatric Medicine*, vol. 3 (2017).

⁹¹ Alex Benzie and others, “Alternatives to long-term care and housing: an environmental scan”, 14 April 2020.

⁹² Paul Willis, Associate Professor in Social Work and Social Gerontology at the School for Policy Studies of the University of Bristol, United Kingdom 来文。

⁹³ AGE Platform Europe 来文。

⁹⁴ 另见 [A/HRC/48/53](#)，第 29 和 92 段。

⁹⁵ Fox and others, “Exploring the housing needs of older people”.

求确定其特点。由于老年人群体非常多样化，老年人合作住房的形式和项目一样多。共同的目标是将居民的个人自主与集体团结结合起来。这种灵活性便利表达人们的具体偏好，这对于性别、性或宗教群体或文化少数群体的成员非常有用，他们可能在其他环境中面临歧视，而在自己群体的成员中可能生活得更舒服。

方便老年人的城市和社区

89. 2006 年，世卫组织启动了一个“关爱老年人的城市”项目，以确定城市如何更好地包容老年人。要考虑的领域包括住房、交通、参与、保健服务、社会包容、信息和户外空间。⁹⁶

B. 解决无家可归问题

90. 解决无家可归问题的措施从临时住房和庇护所到长久解决方案不等。临时住房解决方案可以发挥重要作用，为无家可归的老年人提供辅助环境，使其能够获得紧急护理和社会援助，为融入社区和过渡到永久住房做好准备。⁹⁷

C. 智能和数字化解决方案

91. 数字解决方案和技术有助于老年人在家或在社区内自主和独立生活。辅助技术包括助听设备；为视障人士使用光学字符识别的文本到语音转换软件；语音识别设备；连接到呼叫中心的应急设备，老年人可以在出现问题时使用，或监控老年人健康。⁹⁸ 不过，如果老年人不知道如何使用数字解决方案和技术，技术也可能成为社会排斥的来源。

92. 智能家居技术还可以提高老年人的自主和独立，通过实现家务自动化、更便捷的沟通和更高的安全性，促进他们实现适当住房权。获得各种服务或在线完成行政手续的可能性，可以方便老年人的生活，特别是当他们生活在服务和交通条件差的地区时。尽管智能家居技术有其优势，但它也给该技术的使用带来了一些挑战，包括财务和技术上的可及性，以及它对用户隐私的潜在风险。

五. 结论和建议

93. 为确保老年人享有适当住房权，国家有责任促进包容、关爱老年人的社区和环境，提供一系列支持服务，促进他们的尊严、自主和独立，以使他们能够留在家中，同时考虑到他们的意愿和个人偏好。⁹⁹ 各国也有义务保护老年人免遭强迫迁离。消除加剧老年人状况的年龄歧视、老龄歧视和交叉形式歧视，包括基于性

⁹⁶ 世界卫生组织(世卫组织)，《全球老龄友好城市指南》(日内瓦，2007 年)。另见 [A/HRC/30/43](#)，第 58-62 和 109-111 段；世卫组织，《老龄与健康问题世界报告》(日内瓦，2015 年)，第 6 章。

⁹⁷ Italy, the Centro Internacional de Longevidad Brasil 和西澳大利亚州来文。

⁹⁸ Thomas Tannou and others, “Effectiveness of smart living environments to support older adults to age in place in their community: an umbrella review protocol”, *BMJ Open*, vol. 12, No. 1 (2022).

⁹⁹ 人权理事会第 48/3 号决议。

别、残疾、种族、族裔、移民身份、性取向和性别认同、宗教或土著身份的歧视，是各国的一项基本义务，被认为具有立竿见影的效果。¹⁰⁰

具有约束力的国际法律文书

94. 各国应通过一项关于老年人人权的具有法律约束力的国际文书，以弥补已查明的老年人保护方面的差距，包括他们的适当住房权。起草这样一项公约必须让老年人、他们的代表组织、民间社会组织和国家人权机构有意义地参与。

法律和政策框架

95. 各国必须确保禁止老年和年龄歧视，包括在相关住房法律中。此外，各国应采取措施消除年龄歧视和对老年的歧视，这些歧视阻碍老年人获得经济和其他资源，包括金融服务、土地、适当住房和继承权。

96. 各国应确保致力于落实老年人权利的国家人权机构和独立监督机构有足够资源，来监督和接受关于侵犯老年人经济、社会和文化权利，包括适当住房权的投诉。还应有权提供补救措施和进行调查，并提出建议。

97. 按照《残疾人权利公约》的规定，必须废除允许替代决策的立法或做法，特别是在强迫收容的情况下，代之以保障协助决定的法律。

98. 所有法律、政策和战略都必须促进老年人的权利，考虑到晚年生活的充分多样性，按照国际法，特别是《残疾人权利公约》的规定，让老年人选择其希望的地方、以何种方式和与谁一起生活。

支持其他住房形式

99. 尽管老年人有残疾，但不得强行将他们送入机构或以护理为目的将其安置在机构中。各国必须采取适当步骤，将机构形式的照料转变为允许老年人保留自己决定权以及自主和独立的环境，以求结束机构照料。应提供充足资金，确保在家庭和社区内提供适合老年人的支持和服务。必须废除允许老年人空间隔离的政策和措施。

100. 长期护理和缓解服务必须确保和尊重有残疾或无残疾的老年人在社区中独立生活的权利，这可以是在不同的环境：在自己家里；在家庭环境中；在共有住房中；在多代环境中；或者在各种各样的辅助住宅生活安排中。

101. 除了传统的家庭护理或集体住所长期护理之外，各国义务提供适合老年人需求和权利的关爱老年人的住房。空间和服务的设计应允许不同代人见面、互动和相互学习。

102. 各国应优先改造现有住房，使其方便老年人和符合老年人的要求。这应辅之以在新建筑中采用设计特征，确保随着居民需求的变化，房屋易于改造。

¹⁰⁰ 人权高专办和人居署，“适当住房权”。

诉诸司法

103. 如果老年人的适当住房权据称因年龄歧视而受到侵犯，各国必须建立有效的补救机制，确保老年人能够诉诸司法。这一义务包括获得法律援助和支持，以及无障碍和对年龄敏感的法律程序。提高认识可以通过强调年龄歧视的后果和现有的法律规定，以及现有的司法和其他形式的补救措施，在防止和纠正虐待行为方面发挥作用。

104. 应提供关爱老年人的咨询和咨询服务，以促进保障老年人的经济安全，特别是在申请社会福利、债务和能源咨询方面。

交叉或多重歧视

105. 各国义务消除所有基于年龄、性别、性、种族、族裔、宗教、残疾和任何其他状况的歧视性住房相关法律、政策和做法。反歧视法律和政策需要解决年龄歧视和交叉因素，包括与适当住房权有关的问题。

106. 必须废除歧视妇女的财产和继承法。必须根除不利于老年妇女的习惯做法，必须采取强有力的预防和保护措施，例如与强占土地有关的措施。各国义务消除和起诉基于性别的有害做法、暴力和剥夺财产。

住房权保障

107. 各国义务采取措施解决无家可归问题，并保护老年人免遭强迫迁离。如有强迫迁离情况，各国应采取一切适当措施，确保提供适当的替代住房、重新安置或获得生产用地，特别是在危机情况下，如在 COVID-19 疫情期间。

服务完备

108. 各国应投资于无障碍、能承受、综合和高质量的基础设施和服务，用于各种形式的护理；这种护理是基于无歧视的自由和知情同意，优先考虑家庭和社区服务，反映性别平等视角。

109. 各国应为老年人提供足够的互联网连接，包括在农村地区，提高老年人的数字能力，增强他们使用数字技术的能力。面向老年人的住房相关数字解决方案应为所有人提供无障碍技术支持。

承受能力

110. 考虑到许多老年人的贫困风险增加以及城市地区的住房成本，各国必须采取适当行动，提高住房的可负担性。国家有责任确保向需求最大和无力获得住房的群体提供适当住房。还应通过财政激励措施鼓励私人行为者建造社会住房。各国还应考虑在批准任何新的公共或私人开发项目时，要求为老年人提供一定比例的负担得起的住房。

111. 还可以通过提高老年人的收入来支持住房的可负担性，例如提高他们的工资，重新评估他们的养老金或允许他们在退休年龄后继续工作。确保老年人获得

就业机会，可以对他们支付房租或抵押贷款以及满足住房维修、保养和改造需求的能力产生积极影响。

112. 获得金融服务也有助于老年人负担得起住房。在消除年龄歧视的责任方面，各国应消除阻碍老年人获得银行贷款和其他金融商品和服务的障碍。如果老年人拥有自己的房屋，但收入不足以支付生活费用，包括房屋维护、水电和其他费用，各国应考虑推出计划，允许老年人以公平合理的条件获得其房屋的资产净值。

宜居性

113. 各国必须采取措施，使住房适应气候变化并减轻其影响。这可能包括针对新建筑的城市规划和建筑规范，或对房屋翻新的财政支持。住房应该更好地隔热，更好地配备节约能源和资源的设计、材料和设备，这也将节省老年人的费用。

114. 当局有责任预防和减轻自然灾害的影响，无论这些灾害与气候变化还是其他原因(如地震)有关。要做到这一点，可以通过适当的土地和城市规划，将住宅限制在不容易发生灾害的地区，或者建设保护性基础设施，如水坝或堤坝，或者在灾后重建的背景下改造建筑物，使其更能抵御灾害，从而保护居民的生命。

115. 在冲突、灾害或紧急情况发生后，国家制定的援助方案必须考虑到老年人的住房需求。这同样适用于国家发展合作方案。

无障碍

116. 各国应制定标准，保障住房及其环境无障碍，同时考虑到老年人，特别是残疾人的需求。这些标准应适用于向公众开放的新设施建设，或个人或集体住房。无障碍政策和标准也应纳入空间规划和城市设计。

117. 可以通过补贴来改善无障碍环境，使老年人能够根据自己的需求改造住房，使之更加安全舒适，或者通过财政支持和公共健康保险全额或部分报销辅助设备，改善老年人和残疾人的行动能力和自主能力，使他们能够独立生活。

118. 对公众开放的空间的无障碍性，是制定措施营造便利环境的当局的另一项责任。这应反映在城市的空间规划和环境设计中，以消除流动和出入的障碍。

119. 各国应要求私营住房部门在建造新房时考虑老年人的需求，特别是无障碍方面的需求。

120. 各国应确保所有新的公共和私人住宅开发服从并符合通用设计的要求，并能够方便改建，以纳入任何适应措施，满足老年人和其他有特殊需求者的需求。各国还应采取措施，确保在可行的情况下，此类要求适用于现有住宅的大规模翻新，并酌情通过提供财政奖励来鼓励这种做法。

地点

121. 各国必须保证老年人能够在有无障碍和可持续交通解决方案的地区获得住房，特别是在农村地区。

参与

122. 各国有责任确保老年人和(或)其代表组织有意义的参与,以便在国家、国内各省和地方各级住房政策设计和实施中反映他们的观点和经验。在各级设立委员会或理事会,负责协调与老年人协会的关系,将有助于提高政策和规划的适当性。

信息

123. 应向老年人提供和开放关于适合老年人的住房选择的信息。还应向生活在偏远地区或可能不会说通用语言的老年人提供信息,例如一些老年移民、难民或属于少数群体或土著人民的人。此类信息也应便于残疾老年人获取,特别是以易读的格式、手语或通过屏幕阅读器获取。

监测和数据

124. 各国应收集和分析关于住房、生活安排和社会保护计划以及获得独立生活、支持和服务的分类数据和信息,以发现公开不平等和歧视模式,从而分析旨在促进平等的措施的效益。

125. 独立专家还建议,联合国各方案、基金和机构在协助各国执行住房战略政策和方案并将其纳入主流时,将基于人权和关爱老年人的方法纳入其所有关于住房权的工作。

126. 各条约机构应采用生命周期方法积极主动地审查老年人的状况,以改善对适当住房权的监测和享有。
