

疫情爆發至今就快兩年，各行各業所受影響仍未完全回復過來，但安老行業卻在疫下急速擴充，近年不少新的安老院成立，有規模較大的，亦有規模較小的，為迎接本港高齡化社會做好準備。根據政府統計處推算，香港長者比例，在2036年會增加至每3人便有1人是長者（即約237萬人）。人口老化問題加劇，其照顧需求也隨之上升。據業界人士估計，疫情爆發至今，新增安老院數目高達10%。

文：康志強



■房協旗下的雋康天地大堂設有一台鋼琴。



■雋康天地是專門為認知障礙長者而設的安老院。



■松齡雅苑提供全天候醫療護理服務。

高端安老院 連戲院都有

圖書館、電腦室、室內花園，甚至連戲院都一應俱全，別誤以為是新建的私人住宅，其實這裏是坊間的私營高端安老院。

這家高端護老院是松齡安老集團旗下元朗形點的松齡雅苑，在長者入住時，該院就會送他們兩圍入伙酒，讓他們在院舍內宴請親朋好友，當作慶祝轉換新的居住環境，讓長者的親友們親身了解一下安老院的環境。

此外，該高端安老院就連按摩服務都有提供，收費自然有別於一般安老院。這所安老院按低、中、高度護理需要收費，其中單人房低度護理收費47,000元，中度護理收費53,000元，若需要高度護理的話，更達每月56,000元。即使是最便宜的6人房床位，每月也要19,250元。



■松齡雅苑設有自家的電影院。

疫下填補結業酒樓舖業界料數量增一成

人口老化加劇 安老院密密開

多寶旺舖董事總經理陳志寶表示，這幾年由於租金持續下跌，多了很多安老院出來搵舖（買或租都有），尤其是原先屬於酒樓行業的舖位，在酒樓爆發結業潮下，都是由安老院租客頂上。他指，安老院租客一般需要數層物業，租期要長，最好8年以上。由於疫情爆發至今，酒樓業受限聚令影響最深，直至近期才有所鬆綁，但不少同業早已捱不住而結業，安老院正好補充了酒樓結業的吉舖。

他舉例，港島傳統舊區就有不少新的安老院租客，如香港仔大道52至64號地下至3樓，今年3月剛由一家廣安護老之家成功頂租，租期至2027年3月，起始租金為月租52萬元，租金逐年遞增，最後一年升至月租逾68萬元。另灣仔駱克道233至243號星港大廈地下D號舖至3樓，舊租客為一家高級會所，現租客為圓美護老之家。

大小規模齊擴充

據一家剛創立的安老院負責人譚先生稱，由於適合安老院的二線民生區舖位租金便宜達五六成，而且如結業酒樓等空置大面積舖位選擇較多下，估計疫情爆發至今，行內大小規模的同業均有意擴充，加

■元朗形點的松齡雅苑乃高端長者安老宿舍。

■松齡旗下的高級智能長者服務式住宅九龍城蔚盈軒。

上具年資的安老院從業員亦不少自立門戶創辦小型安老院，料院舍數目合共增加5至10%，以行內現時約有500多家私營安老院計，料總共可增加25至50家安老院。

譚先生笑言，「業主以前聽到租客係安老院就要手擰頭，佢哋會反問使唔使租畀安老院呀，我個舖無人吼咩！佢哋會寧願租畀酒樓、補習社、健身中心等租客。」

對準富裕銀髮族

除了大大小小的獨立安老院加入市場或擴充業務外，近年有不少安老院集團積極擴充高端安老院舍市場，如上市安老院集團松齡護老集團（1989）位於九龍城聯合道的蔚盈軒，目標對準富裕的銀髮族，開拓高端安老和護老市場。蔚盈軒樓高29層，提供79伙，單位月租26,700元至60,000元不等，可謂目前最高檔長者服務式住宅之一。

松齡早前剛公布中期業績，雖然受到疫情影響，但期內收入按年升8%至1.306億元，收入增長主要受惠旗下高端安老院松齡雅苑及認知障礙護理安老

院松齡樂軒。期內兩家院舍收入分別按年上升44%和71%。集團主席兼執行董事鄧耀昇相信，香港對高端護老院舍如優質認知障礙護理的需求嚴重不足，松齡已準備就緒把握此機遇。而在未來發展中，集團計劃將業務延伸至大灣區。

今年3月，康譽長者公寓管理旗下的康藝復康治療中心（Roseville Rehabilitation Centre）投入服務，公司發言人表示，中心的服務範疇涵蓋廣泛，其中包括腦神經復康治療（如中風復康、帕金森症）、骨科復康治療（如骨折復康、關節置換復康治療）、痛症管理（如常見痛症治療、退化性骨關節炎護理、軟組織勞損治療）、預防性訓練、綜合復康治療、認知訓練、專業諮詢（如營養師諮詢、言語治療、足病診療）及照顧者培訓和支援。

發言人續指，與坊間的安老院不同，康藝為日間復康中心，未有提供治療宿位。從開業至今短短8個月裏，已經為接近200位病人完成中風、骨折及其他痛症的復康治療。此外，

康譽正在跑馬地區發展「醫社合一」型的酒店式退休社區項目曦藝居，提供168個單位，預計明年底落成。

■松齡雅苑有駐院護士，照顧院舍長者的身體健康。

本港高端安老院資料比較

入伙年份	地點	名稱	主題	所屬安老集團	宿位	每月宿位費
2015年	北角	雋康天地	認知障礙	房協	117個	31,500元至35,600元
2018年	元朗	松齡雅苑	高端護老	松齡	68個	45,000元至57,000元
2019年	石硤尾	松齡樂軒	認知障礙	松齡	102個	19,000元至43,000元
2020年	九龍城	蔚盈軒	高端護老	松齡	79伙	26,700元至60,000元
2021年	何文田	康藝復康治療中心	長者復康	康譽	不設宿位	—
2022年	跑馬地	曦藝居	高端護老	康譽	168伙	—

註：以上資料以各大安老院最新公布為準



■康藝復康治療中心投放很多資源在先進的復康科技和器材上。