

富貴長者屋月費5.5萬元起

跑馬地曦藝居下周營運 推會員制入場先買700萬債券

特首在新一份施政報告表示要促進銀髮經濟，其士集團與基督復臨安息日會港澳區會合作發展，「醫社合一」一站式高端長者公寓跑馬地「曦藝居」將於下周二(26日)正式投入服務。市場消息指，住客必須為60歲以上的長者，並需購買價值700萬至1,800萬元的債券及成為會員後，才可入住，入住後會按住戶所需的服務收取月費，每月費用約5.5萬元起。



■ 高端長者公寓「曦藝居」單位裝修豪華外，更擁有跑馬地無敵景觀。

曦藝居管理公司行政總裁岑家雄表示，項目總投資額逾10億元，現時出租率約兩成，營運首日即有租客入住，租客最大年齡達100歲。岑家雄指出，本港65歲以上人口達170萬，預計到2039年65歲以上人口將佔整體人口近三分之一，80歲以上人口佔比亦會由現時5.3%升至2050年時的17.7%，因此，市場對長者安老院舍需求十分大，尤其是針對一批高級管理層以至老闆級長者的高端安老院，本地市場供應不多，因此十分看好前景。

提供168單位 涵蓋一房及兩房

曦藝居提供168個服務式單位，涵蓋一房及兩房單位，以及單人或雙人獨立套房，面積262至695平方呎。岑家雄表示，長者可選擇入住獨立自住型單位(68個)或曦藝苑護理安老院內的生活協助型單位(68個)和認知照顧型單位(32個)。目前，項目出租率約兩成，獨立自住型單位會率先入伙，營運首日即有租客入住。至於租客年齡由63歲至100歲不等，以本地人為主，包括老闆及以往從事高級管理層，亦有來自海外

回流長者。

岑家雄又指，項目單位以先到先得形式推出，採用會員制，須購買債券以換取入住權，每月亦需付出月費才可入住，入場月費5.5萬元起，包括膳食、管家服務、水、電費等，不限租住年期，租金每年會進行檢討。

其士集團執行董事馬志榮表示，曦藝居採用香港較少的持續照顧退休社區概念(CCRC)，以垂直建築式在香港提供「居家安老」服務。住客隨年齡增長，可按需要搬去不同樓層，透過令住客在同一建築內轉換居住環境，令他們日後能在同一社區中安享晚年。

AI檢測身體 機械人陪伴

岑家雄續稱，曦藝居的「醫社合一」理念貫徹於「醫、食、住、行」的全方位服務中，涵蓋預防保健、慢性病管理及臨終關懷，並針對住客的日常需求，提供24小時社區支援、輔助護理及各類消閒活動，並自主開發的「智能長者家居系統」，連接AI軟件，方便長者每日檢測生命表徵，並將數據傳送至醫

跑馬地「曦藝居」簡介

單位數目：168個

單位面積：262至695平方呎

戶型：一房或兩房及單人或雙人套房

入住條件：須年滿60歲

須購買債券(約700萬至1,800萬元)

每月支付月費，入場價5.5萬元起

(包括膳食、管家服務、水、電費等)

護團隊進行分析和監測長者身體健康狀況。同時，獨家研發的智能陪伴機械人已經完成測試，準備部署投入服務，屆時可提醒住客服藥、預約活動及緊急求援等。此外，亦有資深跨專業醫護團隊根據住客的健康狀況提供個人化的預防性訓練，包括使用全港首部水中跑步機。其他設施包括恆溫游泳池、智能健身室及中西餐廳。

銀髮經濟商機處處，華懋集團旗下松齡護老位於銅鑼灣禮頓道1號的護老院「松心薈」於去年初開業，人均面積約400平方呎，擁有電視、樂齡科技床及洗手間的尊貴豪華單人套房，月費達8萬元。

尖沙咀舖租蟬聯亞太最貴

戴德梁行昨發表報告，尖沙咀在全球最貴零售租金排名第四，較2023年下降1位，但仍居亞太區最昂貴零售地段榜首，每平方呎年租1,607美元，按年增長7%。米蘭蒙特拿破崙大街超越紐約第五大道，成為首個榮登全球最昂貴購物地段的歐洲零售大街，每平方呎年租2,047美元。在報告追蹤全球138個零售街區中，有79個地段錄得租金增長，有19個街區錄得跌幅，全球平均租金漲幅為4.4%。

報告指出，在2022至2023年期間，高息環境導致各地生活成本急速上揚，同時令消費氣氛疲弱，使經濟增長乏力。不過，大部分頂級零售街區成功度過寒冬，零售業目前正受到減息周期啟動、全球經濟逐漸復甦、生活成本壓力緩和及實質工資增長等正面因素的支持。

戴行：港零售展現韌力

香港的舖租繼續在全球排名中名列前茅，今年位列第四。戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，樂見香港保持其作為全球頂級零售地段之一的地位，反映即使營商環境充滿挑戰，香港的零售市場依然展示其韌力及吸引力。展望未來，相信將有更多內地品牌和零售商的租賃活動，藉香港為跳板，向國際市場推廣其品牌。遊客人數的持續復甦和經濟逆風的緩和也有望為遊客的消費情緒帶來進一步支持，從而帶動本港核心地段的零售表現。隨着零售市場的不斷演變，該行相信業主將專注於客戶體驗和創新，以吸引更多的新進零售商和國際品牌落戶。



■ 尖沙咀核心地段廣東道的遊客人數持續復甦。資料圖片

東涌東站重推 收33份意向書

港鐵旗下東涌東站第一期物業發展項目在去年11月流標收場，最近「拆細」逾半重推，並於昨午2時截收意向書。港鐵(0066)昨公布，項目共收到33份意向書，與去年首度推出及未拆細前所接獲32份意向書相若。港鐵將編訂經甄選的投標者入圍名單，盡快落實招標安排。港鐵物業及國際業務總監鄧智輝表示，過去2年氣氛不太好，價格亦有出現調整，今期項目可提供600伙住宅，由兩幢大樓組成，整個項目則分為7期至8期發展。

昨日有份入意向書的發展商包括長實(1133)、新地(0016)、恒地(0012)、會德豐地產、中信泰富、俊和發展、建灝地產、遠東發展(0035)、信置

(0083)、英皇(0163)及華懋等。遠東發展地產總裁方文昌表示，地皮位於興建中的港鐵東涌線延線東涌東站對面，現「拆細」發展後，吸引力大增，因此遞交意向。

樓面縮減54%至32.29萬呎

東涌東站項目鄰近興建中及預計2029年完工啟用的東涌東站，今次推出的第一期位處整個項目的東南部分，住宅樓面約322,920平方呎，較去年11月招標時樓面約達69萬平方呎有54%縮減。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目今次重推已將規模較之前減逾半，而是次遞交意向書有33份，反應不俗。不過，礙於該項目與東涌市中心相距較



■ 東涌東站整個項目共分7至8期發展。資料圖片

遠，新建的東涌東站亦預計2029年才啟用，故項目目前仍屬開荒階段，即使不乏發展商遞交意向，但料在目前市況及物業供應的環境下，相信他們入標意慾仍會受到影響，出價亦相對審慎，不排除仍有流標風險。若以每平方呎樓面地價1,500元計算，估計項目估值約4.84億元。

新世界：首要任務減低負債

新世界發展(0017)於9月出現重大管理層變動，集團主席鄭家純昨在股東周年大會上強調，新世界目前負債很高，首要任務是積極將現金回籠降低負債，不會考慮任何收購或影響現金狀況的行動。

被問及集團會否回購及重啟派息時間表時，鄭家純表示，回購的話，會影響集團的還錢能力，而且該集團首要任務是積極把現金回籠，日後如果負債有所減低，會考慮恢復派息。

暫不考慮任何收購

股東大會上有小股東提到新世界百貨(0825)多年來不派息，加上成交低難以套現，會否考慮將新世界百貨私有化，鄭家純稱目前以減少負債為目標，只再一次強調暫時不會考慮任何收購或影響現金流狀況的情況出現。