



■社署安老條例新規定，長者人均居住面積未來將最少要8平方米。



■現時安老院舍最低人均居住面積僅6.5平方米。資料圖片

## 院舍人均居住面積要求擴大 租金成本改建開支難跟上

# 小型安老院 爆結業合併潮

現時本港新領牌照安老院的最低人均面積，於2024年年中起，由現時的6.5平方米增至8平方米。由於全港600多間私人安老院中，大部分屬於規模較小的安老院，有消息指，近期開始已有經營多年的小型私人安老院靜靜地離場，不排除未來會陸續出現安老院結業或合併潮。

■魏仕成慨嘆安老行業缺乏年輕人入行。

《安老院條例》於2023年修訂之後，簡單來說，本港高度照顧院舍長者最低人均居住樓面面積將會在2028年6月起，由現時的6.5平方米增至8平方米，到2032年6月時，再擴大至9.5平方米，中度或低度照顧院舍則須8平方米。而對於新申請安老院舍牌照的新安老院舍，以上長者最低人均居住樓面面積更已於2024年中開始執行。

香港安老服務協會主席魏仕成表示，安老院人均居住面積要求提高，由現時的6.5平方米增至8平方米及9.5平方米，確實給小型安老院帶來生存壓力，因為這需要更大的空間、更高的租金和購置成本，同時增加了改建和裝修開支，使中小型安老院在資金與資源上難以跟上，尤其是在香港這個居住空間本就昂貴的地方，這會迫使一些小型院舍轉型、結業或合併，而大型院舍則更具成本優勢。

「小型私人安老院宿位減少直接影響收入（當然收入影響還涉及其他因素），令到小型私人安老院難以生存。」魏仕成不諱言說。

### 宿位減少細院唯有合併

據記者了解，近期有業內消息人士透露，近日位於佐敦的一家私人安老院現正開始退場，該院舍共有84個宿位，而居住的長者已開始安排轉至其他私人安老院。但該安老院的結業除了經濟因素，包括入住率不足，業主加租外，相信還包括新例下宿位被迫減少也有一定影響。

對於小型私人安老院選擇離場，魏仕成指出，其牽涉的原因有很多。現時安老院市場也是俗語所謂的有人辭官歸故里，有人漏夜趕科場。所以有舊人離場，亦會有新人加入。一些位置理想的民生區舖位，就有大型安老院一次過租下逾萬呎舖位經營，新例下小型私人安老院被收購或相互間合併也是事在必行。

事實上，中原（工商舖）商舖租賃部高級區域營業董事何潔銀表示，9月份市場錄得多宗護老院相關大樓面舖位租務成交，當中包括將軍澳翠琳路11號翠林商場五樓及六樓樓面，面積共約24,543平方呎，獲安老院以每月約90萬元租用，折合呎租約36元。另一宗成交則位於天水圍天秀路8號天一商城三樓3071號及餐廳部分舖位，涉及面積約18,154平方呎，以每月約35萬元獲安老中心租用，平均呎租約19元，租期5年。該舖過往曾獲不同酒樓租用，高峰期租金達每月84萬元；與最新月租相比，回落幅度約58.3%。

何潔銀續稱，隨着政府政策鼓勵市場發展銀髮經濟，安老服務作為銀髮經濟當中重要的一環，近年展示出不俗的承租力。當中，護老院以長租約及續租意願高而經常被視為「鐵約」租戶，獲得部分業主青睞；再加上選址偏好民生區大樓面舖位，亦能進一步消化民生區空置舖位。她認為，社會對安老照顧服務需求持續上升，預期在未來安老院相關的租賃活動將持續增長。

資料顯示，2025年特區政府資助安

老院舍輪候時間依然漫長，平均需時3年或以上，有指政府資助宿位供應嚴重不足，導致輪候時間長，輪候人數多。對此，魏仕成表示，只可說私人安老院現時一定有宿位，政府只要向私人安老院增加買位配額，就可舒緩長者宿位長期不足問題。魏仕成認為，本港私人安老院宿位現時可以說是足夠的。不過，他亦承認，「隨着本港長者人口持續增加，未來本港長者宿位供應只可說審慎樂觀。」

至於政府在增加長者宿位供應的成效，魏仕成則讚賞現屆勞工及福利局已不遺餘力，包括今年4月1日實施的「長者院舍照顧服務券計劃」（俗稱院舍券），當中護理安老宿位的院舍券面值為每月16,764元，而護養院宿位的院舍券面值為每月21,657元，而且是「錢跟人走」。另外，他並指，政府因應業界人手嚴重短缺，實行為期三年的引入護理行業外勞，確實對本港安老院舍有莫大幫助，自政策實施至今先後兩批共已引入逾萬名外勞，暫時舒緩人手不足。

不過，魏仕成指出，「安老政策最重要是連續性，假若政府換屆後政策未能連貫下去，這對業界以至長者都不是好事。」

魏仕成又稱，現時全港約有1,000間安老院及殘疾人士院舍，平均每間100個床位，即共住了10萬名長者，以全港780萬人計，入住率僅佔人口的1.3%左右，在全球先進國家或地區中入住率屬於低水平。

■荃灣嘉誠護老院仍有宿位可供長者入住。



## 護理保健師文憑有助向上游

行政長官2025施政報告中，有關安老政策方面，其中內容涉及資助安老院舍合資格的現職保健員修讀新設的護理保健師專業文憑課程，培育專屬人才，推動業界發展。護理保健師專業文憑課程是為培訓可在安老及殘疾人士院舍工作，並具備專業護理及管理技能的「雙資格」人才而設，通常需完成約760小時認可培訓（包括課堂與實習），目標是讓學員既能擔任登記護士（EN）的輔助工作，又具備保健員和初級管理層的職能，並有助於年輕人留院舍發展，課程通常由各院校提供，且涵蓋護理實務、復康知識、道德價值及管理，是成為註冊護理保健師的專業路徑。對此，魏仕成表示，本港安老行業現時人手不足問題關鍵在於欠缺年輕人入行，因此，以上現職保健員修讀新設的護理保健師專業文憑課程，長遠而言，可以讓行內人士可以有向上游機會，更加可以補充行內人手不足問題，以及吸引年輕人士入行。



■魏仕成表示，其經營的荃灣嘉誠護老院可容納250個床位，但卻只設置200個床位，冀預留多些空間滿足長者日常活動需要。