富貴護老院床位月費8萬

高過全港近九成家庭收入 華懋：看好優質安老業務

銀髮經濟商機有幾大？市場昨日推出一間專為富貴長者而設的護老院，最貴的床位每月收費高達8萬元，是今年第三季本港家庭每月入息中位數28,500元的2.8倍，亦高過本港89.7%的家庭月收入。該護老院所屬集團華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興昨日表示，十分看好優質安老市場，一方面本港是全球人均壽命最長的地方，60歲以上人口達200萬，這批長者知識水平高，對生活質素要求亦高；另一方面安老服務可為該集團的傳統地產業務達至協同效應，為旗下的物業用家提升價值。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

◆華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興(左)昨日首次以松齡護老主席身份，介紹銅鑼灣旗艦護老院松心薈月費8萬元的尊貴豪華單人套房，右為松齡護老集團行政總裁陳業強。 記者梁悅琴 攝

華懋集團今年8月底以4.51億元從已故「舖王」鄧成波家族手上「低撈」已成立30多年的松齡護老（1989）約56.15%權益後，蔡宏興昨日首次以松齡護老主席身份公布，華懋集團正式成立「CCG Healthcare」新品牌，在松齡護老的品牌基礎下，拓展健康護理及安老業務，以達多元化發展的目標。

而松齡護老位於銅鑼灣禮頓道1號的新旗艦院舍「松心薈」，待社會福利署批出牌照後便會開業， 其中人均面積約400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竟達8萬元。

可與集團地產業務達協同效應

蔡宏興指出，本港人口老齡化，60歲以上人口達200萬，人口佔比達28%，香港更是全球人均壽命最長的地方，這批長者知識水平高、生活質素要求高，但不少病痛卻提早出現，市場對優質安老服務有需求，因此華懋集團對護理及安老業務前景有信心。他強調，入股松齡護老並非只因為價錢平，而是看好其管理層專業及業務穩健。「持續關懷退休社區」概念近年在北美、歐洲和中國內地越來越普及，而華懋發展及管理許多不同屋苑，亦有「居家安老」的想法，如在安達臣項目「安峰」已特意加入長幼共融概念，建設全齡社區等，他相信松齡都可以參與其中，為物業用家提升更高價值。未來會以松齡的品牌，於旗下屋苑及商場等，發展居家安老服務，以達至協同效應。

銅鑼灣「松心薈」設28個獨立房間

松齡護老集團行政總裁陳業強指出，位於銅鑼灣禮頓道1號的「松心薈」待社會福利署批出牌照後便會開業，項目是集團第11間護老院舍，亦是松齡的「尚耆．賢居」系列的第三個項目。院舍樓高三層，總樓面面積約為35,400平方呎，可容納最多188位入住長者。三樓收費最貴，設28個獨立房間及提供個人化服務，分別有「尊貴豪華單人套房」及「尊貴雙人套房」，人均面積約400方呎，設有三功能及五功能的樂齡科技床和洗手間，可自主要求膳食時間，若僅要求普通護理服務，每月費用分別為6.5萬元及5萬元，高度護理則為8萬元及6.5萬元，醫護人手與受照顧長者比例達1比1或1比1.2；一樓及二樓間隔相近，分別設70及80張床。院舍內提供中、西式餐飲，麻雀室，復康醫療設備，閱讀區及玩樂空間等，每月收費約17,800元至24,800元，醫護人手與受照顧長者比例達1比2.4。

陳業強指出，由於該院舍鄰近不少醫院，十分適合經營護老院，包括一些需要短期照顧的長者，現時已有不少系內院舍院友及醫生轉介等查詢入住該院舍資料，但無意參與政府買位計劃。

對於「尚耆．賢居」位於元朗及石硤尾的院舍，過去半年平均入住率只有約68%，他相信，隨着疫情放緩，期望未來可升至80%。至於松齡會否收購其他護老院舍，他指政府針對安老院舍的條例有改變，相信未來行業會有整合，但目前會審慎，先做好現有服務，不會急速發展。

蔡宏興續稱，華懋集團走向多元化發展，包括新經濟類的數據中心，其他如物流及凍倉等業務，都是隨着經濟改變由地產延伸開去。

◆位於元朗的松齡雅苑過去半年平均入住率只有約68%。 資料圖片

▲銅鑼灣旗艦護老院「松心薈」向尊貴長者提供的中西式餐飲。 記者梁悅琴 攝

◀銅鑼灣旗艦護老院「松心薈」向尊貴長者提供的復康中心醫療設施。 記者梁悅琴 攝

松心薈每月收費

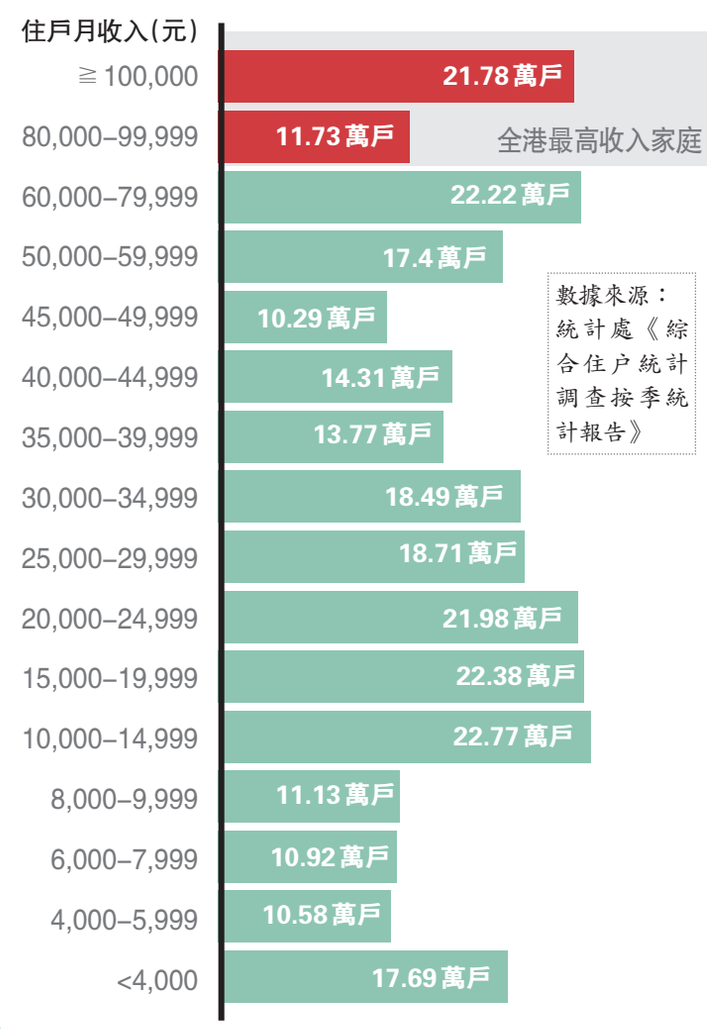
房間種類	普通護理	高度護理
3樓		
尊貴豪華單人套房	65,000元	80,000元
尊貴雙人套房	50,000元	65,000元
1樓及2樓		
高級單人房	21,800元	24,800元
單人房	18,800元	21,800元
雙人房	17,800元	20,800元

其他私營護老院一般每月收費 3,000至28,200元

製表：記者 梁悅琴

全港近九成家庭每月收入低於8萬元

數據截至2022年第3季



數據來源：統計處《綜合住户統計調查按季統計報告》

開安老院要過關斬將

香港文匯報訊（記者 殷考玲）昨有安老院推出「富貴床位」，每個月收費高達8萬元，顯見安老絕對是盤大生意，但想在港投資開設安老院也非易事，成功開業要過關斬將。

在港開安老院需要經過多個流程，以及經過不同政府部門審核。首先，經營者有責任確保其用作經營安老院的處所符合相關法例、法定圖則、地契條款、大廈公契及租約條件等規定。同時，經營者需將申請表及相關文件呈交至社會福利署安老院牌照事務處（下稱「牌照處」），等候審批結果。

8星期內有審批結果

除提交牌照申請的規定文件外，經營者亦須提交下列相關的證明，例如是屋宇署的建築物的用途更改信件、城市規劃委員會的規劃許可證明、地政總署的豁免書，和消防安全及防火措施文件等。牌照處收到申請文件後，會開始審核安老院圖則及其他方面也需符合要求，如文件有問題，經營者須提交補充文件，然後牌照處督察進行實地視察，評估安老院是否符合發牌的所有規定。

經營者須按審核圖則或規定更改處所間隔、設施，或補充相關證書或文件，如確定所有資料均正確無誤後，在一般情況下，牌照處會在8個星期內完成處理牌照的申請，並通知申請人有關結果。

安老院牌照分為以下4類，分別為資助宿位的津助及合約安老院、非資助宿位的自負盈虧及合約安老院、參與改善買位計劃的私營安老院，以及私營安老院。

投資者：乏護理經驗難營運

而據曾有意投資安老院的資深投資者林一鳴於2019年在其專欄文章中指出，他曾經也有投資老人院的念頭，並考慮過一些放盤的小型安老院，價格不算很貴，最便宜幾百萬元就有交易。但當仔細接觸過行業之後，他發覺經營老人院十分困難，「像我這些沒有護士背景的人，如果購入放盤的老人院，肯定每天都要煩到噴血。」

他指，政府對院舍有嚴格規定，甲一級人均樓面淨面積最少9.5平方米，甲二級最少8平方米；以一間設有40個宿位為例，甲一級員工數量最少21.5人，包括一位主管、兩位護士、兩位保健員、八位護理員、八位助理員、0.5位物理治療師等，而甲二級員工數量就最少要18人。他表示，近年有院舍結業或賣盤，並不是沒有生意，而是請不到人，雖然他很想投資老人經濟，也覺得安老院是一門很有前景的生意，但就不敢買入放盤的老人院，寧可買安老院股票。

現時6萬長者住院舍 商機逾百億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港居住環境一般細小，不利居家安老，加上家人需為口奔馳，無暇照顧，故不少家庭只能選擇將老人家送往安老院舍，造就本港每年逾百億元的安老院商機。現時香港約有200萬名60歲或以上的居民，據社會福利署資料顯示，截至2022年4月30日，全港共805間院舍(公私營)提供長者住宿照顧服務，宿位約共75,000個，居住人數約6萬人。

社署投放資源按年增一成

社署文件指出，多年來政府在資助長者院舍照顧服務投放的資源不斷上升。2022-23年度安老服務的經常開支預算約為140億元，當中約81億元用於長者院舍照顧服務，較2021-22年度用於長者院舍照顧服務的修訂預算的約74億元，增加約一成，也比2017-18年度用於長者院舍照顧服務的實際支出的約48億元，增加約七成。

最新數字顯示，輪候政府津助或合約安老院平均輪候時間長達3年5個月，較2016年多等5個月；護養院和參加改善買位計劃的私營安老院則分別需輪候近2年和8個月。由於輪候入住政府安老院舍時間長，部分有經濟能力的長者選擇自費入住私營安老院，但收費不一，一般而言，每個宿位由3,000至28,200元不等，但部分院舍要另外支付雜費，如陪診費、尿片費等，換言之，安老院的其他收費項目可以十分之多。

疫情前利潤高達32%

根據2019年經營安老院——嘉濤（2189）的上市文件顯示，疫情前即2013年至2017年期間，安老院舍行業收入複合年增長率為10.5%，2018年全港總收入高達110億元。而嘉濤的Net Profit Margin達到32%，即是每100元收入就賺32元。

經營高檔安老院松齡護老(1989)於2019年總收入高達1.868億元，收益上升9.4%；另一方面，主打平民的安老院及日間中心的嘉濤於2019年總收入高達1.74億元，上升12%；純利增加約4.1%至約3,700萬元。另一間同樣主打平民的安老院——恒智控股(8405)於2019年12月底止全年的營業額為1.69億元，按年升24.5%，純利為2,823.5萬元，按年升28.9%。

不過，受疫情影響，松齡護老公布截至2022年9月30日止中期業績盈轉虧，股東應佔虧損1,276.7萬元；恒智控股截至2022年9月30日止9個月股東應佔溢利2,823.7萬元，同比跌19.57%；而嘉濤（香港）截至2022年9月止6個月則錄得純利5,717萬元，按年增長29.7%，主要由於期內積極參與提供接受隔離人士護理支援服務，部分抵消了每月平均入住率下降的影響。

縱然長者肯出錢入住私營安老院，但服務質素良莠不齊，「利潤」替代了「人本」，近年屢見到私營安老院服務質素走樣，如牛頭角劍橋護老院的六旬中度智障男院友，於2016年被醫護發現肛門塞有異物，及後因肺炎不治一事。

經過4年後，旺角松山府邸護老院涉派錯藥，令八旬婦疑誤服腦梗塞昏迷一事，更揭發院舍有鼠疫問題等等。