



港公營醫療供不應求 灣區新需求掀開業潮



隨着本港人口老化問題對醫療和保健服務需求大增，公營醫療機構已無法及時滿足本地人口所需，排隊輪候時間動輒以「年」計，加上不少內地居民、尤其是毗鄰香港的大灣區其他城市的居民，嚮往香港醫療服務的質素而赴港作體檢及接受治療，醫療機構不論是檢測中心、醫務中心、醫美中心，抑或是醫療一站式服務中心都需要租用多層樓面來拓展業務。若僅靠原有的單幢式「醫生大廈」，根本無法滿足新醫療集團對開辦業務的需求，而新一代醫療設備的重量、數量及客流量等，皆非傳統單幢式大廈所能應付，故不少甲級商廈大業主紛紛調整租戶組合，盼吸納更多醫療行業租戶，成此輪商廈轉型的一大特點。

◆香港文匯報記者 黎梓田

香港與內地全面復常通關後，2月訪港內地旅客數字「破百萬」，達111萬人次，按年增612.54倍，3月更達197萬，按年增1,975.71倍；4、5月份有五一黃金週，相信來港內地客更多，意味着內地人湧現來港旅遊消費，除零售、餐飲、酒店等行業相繼受惠外，對累積需求已久的醫療行業亦有正面影響。

業內人士指出，傳統醫療中心及大樓集中於尖沙咀及中環，取其交通便利、四通八達之優勢，當中醫務商廈的租務情況尤其理想，空置率極低。另外醫療行業併購、擴張，以及醫療中心與保險公司的跨界合作均對寫字樓產生新需求。

大廈硬件有先天性限制

現時傳統的「醫生大廈」如中建大廈、新世界大廈、娛樂行、萬邦行、東英大廈、旺角中心、嘉賓商業大廈、亞太中心及格蘭中心等都屬於單幢式甲廈，未必能夠提供大面積樓面。目前該等大廈的出租率和租金水平大約介乎22至85元，可供租用樓面相當有限。

因此，市場上有業主相繼將旗下寫字樓租戶重組，改造成醫務商廈，主要吸納醫生客。但此等大廈樓齡較舊，本來亦非針對醫療集團客戶而建，大廈硬件上有先天性的限制，如大廈負重、樓底、供電、通風等，未必合適設置如磁力共振掃描器及電腦斷層掃描等大型醫療機器，真正適合醫療行業租客的商業大廈供應近年顯得相當缺乏。

亞士厘21有望成生力軍

尖沙咀新商廈「亞士厘21」預計於今年第二季落成，是為了市場需求而度身訂做的特色醫療項目，大樓合共21層，大樓總樓面面積約10萬方呎，除了配備市場缺乏的醫療建築規格及專用設備外，該項目更符合日間醫療中心的要求。

第一太平戴維斯香港九龍商業樓宇租務部董事鍾鶴亭表示，寫字樓租金短期平穩，未來數年有不少的寫字樓新供應，除非需求及吸納量急增，否則中長期寫字樓租金應該持續緩慢向下調。該行商業租務部至今已收到不少醫療及醫學美容相關租戶查詢亞士厘21的租務情況，相信醫療業界對復常通關後的前景感到樂觀，醫療行業對本地寫字樓市場需求於未來數個季度將重回軌道。



◆亞士厘21預計將於今年第二季落成。

醫生大廈應運而生



▲傳統醫療中心及大樓集中於尖沙咀及中環，不少醫務商廈的租務情況尤其理想，空置率極低。上為中建大廈，左為中環太子大廈。

香港部分「醫生大廈」呎租情況

		最新呎租(元)
香港區	太子大廈	100
	中建大廈	85
	萬年大廈	78
	興偉大廈	73
	卡佛大廈	61
	美國銀行中心	50
	東角中心	50
	恒隆中心	48
	海富中心	41
	彌敦道26號	68
九龍區	亞太中心	60
	格蘭中心	56
	美麗華大廈	53
	惠豐中心	45
	海洋中心	42
新界區	嘉賓商業大廈	22
	南豐中心	30

製表：香港文匯報記者 黎梓田



圖：香港文匯報記者涂穴攝



◆九龍惠豐中心是香港的「醫生大廈」之一。
香港文匯報記者涂穴攝

本港醫療需求殷切，專科醫生大多進駐位置方便的商業區，而中西區、油尖旺等更是熱門地區，並出現不少「醫生大廈」，這類商廈一般有較穩定租金回報。不過醫務所一般對於樓面面積、承重量、通風以及位置都有較高要求，不是所有商廈都能做醫生大廈，所以其供應也相對有限。

據非正式統計，全港共有約27幢「醫生大廈」，香港區有中建大廈、萬邦行、美國銀行中心、興偉大廈、萬年大廈、卡佛大廈、皇后大道中9號、太子大廈、海富中心、京華中心、恒隆中心、東角中心等。

而九龍區有嘉賓商業大廈、旺角中心一期、格蘭中心、海洋中心、美麗華大廈、彌敦道238號、彌敦道26號、亞太中心、雅蘭中心一期、惠豐中心、新寶廣場、恒成大廈、九龍行；新界區則有南豐中心與希爾頓中心。

有見本港醫療面對龐大需求時，加上人口老化，不少人願意多花點金錢到私營醫療機構就醫，有大業主看準市場商機，紛紛改組旗下商廈租戶組合，冀打造新一代「醫生大廈」。

有大業主打造醫生大廈失敗

不過並非每個例子都會成功，其中由金利豐行政總裁朱李月華旗下持有的中環金利豐中心，在前年曾獲嘉仁專科醫療承租全幢商廈經營「專科醫院」，不但簽下十年長約，更成功招攬醫療界名人坐鎮「省親掛牌」，原本打算在市場大展拳腳，然而營運不足一年，去年突然停業。

據悉，嘉仁由3名年輕的生意人創辦，全是行外人，但成功找來輩分極高、經驗豐富的醫療界名人坐鎮以及負責營運，更承租全幢商廈，不惜工本投資，雄心壯志打開市場，卻於短時間內結業收場。

有知情人士指出，嘉仁開張時正好碰上最嚴峻的第五波疫情，每日確診人數創新高，非緊急醫療服務幾乎全面停頓，嘉仁亦只能提供有限服務，加入幫市民打防疫針行列，收入微薄。然而嘉仁單是租金，月使數百萬元，後勤運作人手亦開支龐大，加上沒有大型的醫療集團或財團作後盾，故抵受不住疫情衝擊而結業。

由此可見，「醫生大廈」不能依靠單一大租戶「鎮場」，而是需要吸納一批醫生租戶進駐，在規模經濟下加上口耳相傳，才能成為「醫生大廈」。有市場人士預計，在商廈空置率邁向高峰的情況下，將有愈來愈多業主加入改組商廈的行列，但基於醫療行業的特殊性及口碑問題，能否出現更多「醫生大廈」也是未知之數。

公院輪候以「年」計 私家診所需求大

聯合國報告指出香港生育率全球最低，每名女性僅生0.8個孩子，即意味着香港的人口老化問題將會更加嚴重。然而香港的公立醫療資源出現嚴重短缺，「穩定個案」的病人輪候公立醫院的專科門診時間長得嚇人，其中九龍西區醫院「眼科」穩定個案的輪候時間中位數最長，要等長達224星期或即超過4年，分分鐘「無事等到有事」，因此社會對於私家診所或醫療中心需求將會愈見殷切。

九龍西眼科排期逾4年

根據醫管局現行政策，公立醫院的專科門診診所與急症室一樣實施分流制

度，確保病情緊急並需要及早診治的病人獲得優先跟進及治療。新轉介個案通常先由護士甄別，再經有關專科醫生覆核，然後分為：緊急個案（第一優先類別）、半緊急個案（第二優先類別）以及穩定個案（例行類別）。

而根據醫管局最近更新的2022年專科門診預約新症數目、分流類別比例和輪候時間資料發現，如果病人被分流到「緊急個案」，一般輪候時間中位數都只需約一星期。不過如果病人被分流到「穩定個案」，輪候時間就數以年計。

其中，九龍東及九龍西的公立醫院專科門診最多人排期，而九龍西區醫

院的「眼科」穩定個案的輪候時間中位數最長，要等224星期，換言之即超過4年。另外，港島區的「內科」穩定個案的輪候時間中位數亦達122星期，即是超過2年，分分鐘「無事等到有事」。

因此，大多數稍有經濟能力的人，都寧願選擇到私家診所或醫院進行治療，以減低病情被延誤的機會。而市面上質素較佳的私家醫生一般亦較難預約，甚至需要提前排隊拿號，儘管如此，時間仍比起公立醫院快上千萬倍，因此社會對於私家診所或醫療中心的需求將會愈來愈大。

商企審慎擴張 空置率仍高企

香港走出疫情難關後，市民對醫療健康更加着重，促使醫療及保險行業開拓業務步伐加速，租賃需求穩定。第一太平戴維斯最新發表的2023年第一季香港寫字樓租賃市場報告指出，年初原本有不少企業看好復常通關後資金流及人流回升而對經濟前景感到樂觀，但近月環球銀行業界接連出現倒閉風波，加上股市波動，又令這些企業對搬遷擴充計劃重拾謹慎態度。唯一例外的是醫療及保險業界，因復常通關後不少內地旅客重返香港光顧專業醫療服務和購買訂製的保險計劃，支持這兩個行業的業務及其租賃活動。

據該行的統計顯示，2023年首季的租賃活動主要來自政府和公營機構。隨着九龍東等非核心地區提供更多待租樓面和更實惠的租金，該區首季空置率為21.8%，平均實質呎租為27元，一些公營機構乘着淡市及租金下調的機會，整合其營運規模以節省租金，首季選舉事務處在觀塘創紀之城

一期租用了30,000方呎寫字樓樓面就是一例。

整體甲廈空置率13.4%

事實上，本港整體甲級寫字樓空置率自去年第四季的12.9%升至首季的13.4%，其中港島南區的空置率按季升6.1%，升幅為各區之冠，主要是由於帝國集團於黃竹坑道36號的商業項目剛落成並提供一定可租用樓面；九龍西則因為長沙灣的租賃需求強勁，空置率從上季的8.9%跌至本季的8%。各區甲廈租金錄錄跌幅，當中尤以港島東為甚，按季下跌3.1%。

該行預期寫字樓租金在短期內仍會進一步受壓。目前市場上已有超過930萬方呎待租樓面，加上未來4年再有750萬方呎的新增供應投入市場，即使寫字樓吸納量能夠回復至2011至2019年的平均每年130萬方呎水平，至2026年時，整體寫字樓空置率仍將升至15%的水平。