



應對人口老化 倡港建樂齡屋

仲量聯行：可公私合營或予地價優惠 吸引地產商發展

人口老化是目前全球先進經濟體正面對的挑戰，仲量聯行昨發表研究指出，香港於2050年將成為全球人口老化程度最高的城市，預期到2032年，本港65歲或以上老年人口將增加46.3%，至220萬，惟現存7.42萬個安老院舍宿位的供應同期僅增加0.24%，屆時將缺乏超過6萬個長者居所。目前以觀塘區安老院舍的宿位短缺問題最嚴重，平均41名長者爭一個床位。鑑於本地長者更長壽和更富經濟能力，該行認為，香港可以尋找安老院舍外的其他選項，例如樂齡居所，而且市場上樂齡房屋的回報率較一般房屋高，該行建議政府可以撥出地皮，以公私合營、提供地價優惠等，吸引更多投資者或地產商發展樂齡居所。

◆香港文匯報記者 曾業俊

仲量聯行評估與諮詢服務部大灣區拓展總監陳曼藝昨表示，現時本港可供應的安老選擇大多局限於與家人同住或入住安老院舍，而現存的7.42萬個安老院舍宿位一般只提供重要服務和照顧，這些基礎設施所帶給長者的私隱性和自主性有限。然而，香港有不少長者財政充裕，並希望過更活躍和更獨立的退休生活。長者缺乏適當居所，部分或會考慮移居至大灣區或海外國家安老，因此在本港及大灣區內地城市提供足夠合適的長者居所極為重要。

北都區正好提供長者居所規劃

陳曼藝續指，現時長者居所的主要市場參與者是香港房屋協會，惟私人參與者則寥寥無幾，近期只有跑馬地及九龍城項目。該行曾詢問個別發展商意向，惟因為投資回報、地價及建築成本等因素，長者居所的買賣市場相對普通住宅市場狹隘。希望政府可以「做多一步」，例如考慮撥出地皮發展長者居所和鼓勵公私合作，或為長者居所項目提供地價優惠和舊廈改建補地價優惠等，吸引私人投資者參與。「北部都會區」正好可以提供一個規劃長者居所地皮的良機，有助減輕政府面臨人口老化所面對的壓力和負擔。

樂齡房屋潛力大 租金回報較高

仲量聯行認為政府及私人機構可考慮引入設備最佳的長者居所——樂齡房屋，以配合香港長者正改變的生活需求。該行指出，樂齡房屋與傳統住宅相比可提供更高的租金回報，在其他國家和地區，樂齡房屋已成為主要的房地產投資類別之一，與辦公室、工業地產和零售地產等成熟市場共同競爭企業資金。受惠於樂齡房屋的居住性質，此資產類型不但可為投資者提供比傳統住宅更高的投資回報，相較其他資產類型也可取得更穩定和持久的長期收益。由於現階段樂齡房屋數目有限，而市場需求日益增加，因此樂齡房屋在香港和大灣區內地主要城市蘊藏著巨大的商機。

該行評估與諮詢服務部企業客戶董事Tom Parker表示，樂齡房屋於歐洲及北美洲市場已盛行一段時間。市場數據顯示，樂齡房屋的資本化率溢價一般可較普通住宅高出100至150個基點，可望吸引更多在另類資產類別中積極尋求更高回報的投資者。由於回報率較高，樂齡房屋市場也較穩定，以及香港和大灣區內地城市長者人口增加，樂齡房屋市場極具發展潛力，預計未來十年，此市場表現將極為活躍。

鼓勵舊廈改建及加入樂齡房屋項目

Tom指出，發展商物價價格較低的舊式住宅大廈或酒店，但有見於價格仍然偏高和住宅發展商的競爭，這對於有意發展樂齡房屋的發展商在收購合適的物業或地皮上面對一定程度困難。儘管大灣區內地城市的地價及樓價較低，但潛在回報亦較香港低逾1個百分點，要覓得可行方案也存在挑戰。因此，特區政府應投放資源研究支持該市場發展的方式。

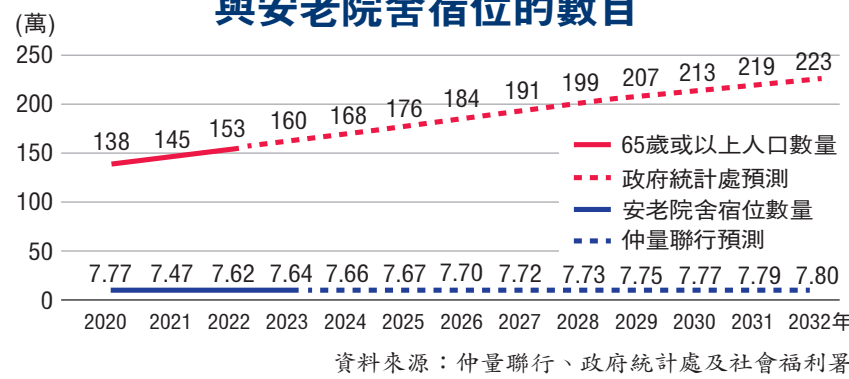
Tom建議，政府需要採取措施鼓勵更多的樂齡房屋發展。目前其中一個主要難題是有意興建樂齡房屋的發展商在競投政府賣地時，將難免要面對計劃興建私人住宅項目的發展競爭。為解決這個問題，他認為政府可以考慮在推出地皮招標時，在招標條款加入發展樂齡房屋的限制，或簡化將現有資產改裝作樂齡房屋用途的程序。

樂齡房屋為在綜合大樓內的豪華型居所，附設護理、醫療、娛樂等服務設施，而此類設施均無法在安老院或私人屋苑中提供，概念與共居空間或服務式住宅相似。仲量聯行預料，隨長者遷入樂齡房屋後，將有更多傳統住宅單位可望重投市場，有助紓緩住屋供應短缺。



◆陳曼藝(左)表示，在本港及大灣區內地城市提供足夠合適的長者居所極為重要。旁為Tom Parker。

2020年-2032年間香港65歲或以上人口與安老院舍宿位的數目



仲量聯行對長者居所發展建議

- ◆政府應考慮撥出地皮作為長者居所發展，鼓勵公私合作和提供誘因以加快長者居所的發展。
- ◆在賣地條款加入發展樂齡房屋要求，或簡化將現有資產改作樂齡房屋用途的程序。
- ◆「北部都會區」可提供一個規劃長者居所地皮的良機，有助減輕政府面臨人口老化的壓力和負擔。
- ◆2021年《施政報告》提出研究把「廣東院舍住宿照顧服務計劃」擴展至其他大灣區內地城市符合資格的安老院舍，以便利長者在大湾区安老。大灣區內地城市的土地供應較為充裕，成本亦較低，在大灣區內地城市發展樂齡房屋項目具商機。

本港樂齡房屋市場

資料來源：仲量聯行

	政府發展項目：香港房屋協會				私人發展商項目	
	樂頤居	彩頤居	樂融軒	雋悅	曦藝居	蔚盈軒
單位面積 (平方呎)	~160-410	~250-380	~300-500	~340-1,200	~200-600	~370-1,000
長租安排 (元)	~1M-1.7M	~1M-1.9M	不適用	~2.6M-29M	有待公布	不適用
月租安排 (元/平方呎)	不適用	N/A	37	不適用	有待公布	62-71

老人照顧問題比樂齡居所更迫切

微觀點

昨日仲量聯行從投資回報及社會效益兩方面建議發展長者居所，以應付人口老化及滿足長者在具自主性和私隱前提下擁有適切居所的需求。無可否認，安老在香港是一門大生意，惟以目前本港的實際情況而言，似乎更多的是老人的照顧問題比發展樂齡居所更為緊迫。

「居家安老」向來植根華人社會文化，子女將家中長者送進安老院被視為「不孝」，而住進安老院的長者亦被視為「淒涼」，因此一般上是長者個人無法自理、家人又無暇照顧情況下，才會住進老人院。而「居家安老」一直是政府主力推行的安老政策，結合綜合家庭服務、社區中心資源和家訪等，協助長者盡可能留在社區中安享晚年。

根據政府統計處《香港2021年人口普查主題性報告：長者》顯示，2021年，95.2%的長者居於家庭住戶，其餘4.8%的長者則居於非家庭住戶（即居住在安老院、醫院及懲教機構等）。獨居長者有188,569名，佔整體長者人口的13%，百分比在過去10年間輕微上升0.3個百分點。此外，有396,068名長者（27.3%）只與配偶同住、265,640名長者（18.3%）只與子女同住、458,338

名長者（31.6%）與配偶及子女同住。

家庭住戶全部為長者劇增

隨人口持續高齡化，只有長者居住的家庭住戶（例如獨居長者和只由長者夫婦所組成的家庭住戶）急劇增加。在2021年，共有382,620個家庭住戶其所有成員皆為長者，較2011年的223,069個住戶上升71.5%。在這些住戶中，有44,871個住戶有外籍家庭傭工，較2011年的數字（24,246）上升85.1%，反映僱用外籍家庭傭工照顧長者的情況持續普遍，惟仍然有337,749戶長者家庭需要自己照顧自己或是依賴同樣年老的伴侶。

大部分長者均「有瓦遮頭」

由此可見，香港大部分長者本來就「有瓦遮頭」，有自己居所，安老的主要問題並非「長者住屋問題」；真正的問題是長者欠缺照顧，子女因為要工作而無暇照料家中長者，而安老院亦正面對人手短缺問題。顯然現時是老人的照顧問題比發展樂齡居所更為緊迫，政府更應從增加照顧者及護理人員的角度去應對人口老化問題。

◆香港文匯報記者 曾業俊

瑜一·天海加推45伙 入場833.85萬



◆華懋封海倫(右)表示，瑜一·天海今批單位屬原價加推，部署本周開售。



◆長實郭子威(右)表示，名日·九肚山會到深圳及廣州進行路演。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）華懋集團夥港鐵合作何文田站瑜一·天海連日收票理想，發展商昨加推45伙，扣除最高15%折扣後，折實平均呎價28,655元，較首張價單折實平均呎價26,718元高出7.2%。不過華懋集團銷售總監封海倫強調，考慮到景觀、樓層、坐向，以及首次推出8伙平台特色單位，今批單位屬原價加推，預計在24小時內上載銷售安排，並部署本周開售。

瑜一·天海加推45伙，實用面積327至960平方呎，包括1伙一房、29伙兩房及15伙三房單位，扣除最高15%折扣後，折實價833.85萬至

3,007.79萬元，折實呎價25,500至32,800元。市場消息指，新地旗下大埔University Hill第2B期次輪收到逾5,200票登記，以明日發售185伙價單單位計，超額登記逾27倍。

名日·九肚山下周一標售20伙特色戶

另一邊廂，長實旗下已居現樓的沙田名日·九肚山於下周一招標發售20伙四房特色戶，實用面積1,189至1,226方呎。長實營業部首席經理郭子威表示，是次推售20伙四房特色戶，其中2伙為全新推出市場的特色戶，分別為2座2樓C室，實用面積1,189平方呎，連123平方呎

平台及2座25樓A室，實用面積1,217平方呎，連444平方呎天台，並設有按摩浴池，目標呎價可達3萬元，有望挑戰項目呎價新高。該盤累售189伙，套現超過28.7億元。

由何氏家族持有樓齡達15年的山頂種植道46號亦於下周一推出4幢洋房招標，實用面積4,060至4,432平方呎，四房間隔。恒基地產等合作發展的啟德天瀟昨以招標形式售出2伙四房戶，吸金1.076億元，成交呎價均為38,929元。

蔚藍東岸增專才優惠 最高回贈10%

五礦地產營銷及商務總監黃少鴻表示，油塘蔚藍東岸新增兩個優惠折扣，適用於指定10伙兩房單位，價單售價約1,000萬元，分別為青年(40歲以下)/指定輸入人才計劃，以及120天提前付清樓價優惠，合共可享10%樓價回贈。

恒基地產旗下紅磡Baker Circle，Euston公布修訂價單1C號，將其中20伙一房戶減價3.5%，並於本周六發售，扣除最高10%折扣，折實價527.94萬至557.37萬元，折實平均呎價20,082元。

另外，新地旗下廣州南站ICC，峻鑾委託中原地產作本港銷售代理，並於本周六發售項目第1期20伙，包括兩至四房，面積約67至123平方呎，當中兩房戶入場價約300餘萬元人民幣，項目於2025年第一季交樓。

內地數據遜預期 港股一萬關受阻



◆港股昨二萬點關口得而復失，成交只得785億元。 中通社

香港文匯報訊（記者 周紹基、章蕙蘭）國家統計局昨公布4月份「三頭馬車」數據，消費、工業增加值及固定資產投資三大數據均低於市場預期，加上投資者關注美國債務上限進展，港股二萬點得而復失，全日僅升7點報19,978點，成交淡靜，只得785億元。

A股回調 外資沽凸34億

內地公布經濟數據後，恒指反覆偏軟。A股滬深大盤亦震盪回調，三大指數小幅收跌，滬綜指向下擊穿3,300點。滬綜指收報3,290點，跌19點或0.6%；深成指報11,099點，跌79點或0.71%；創業板指報2,294點，跌5點或0.25%。兩市共成交8,663億元（人民幣，下同），北向資金淨流出34億元。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，港股的初步支持位仍然處於250天線、即約19,700點水平，昨大市曾經最高見20,183點，反映20,400點左右對大市阻力重重，加上投資者觀望美國債務上限問題的進展，使近期成交疏落，昨日交投縮減至785億元，為5月3日以來最少，料有關問題解決前，投資者對入市都欠缺信心。