

# 香港步老齡化社會 安居難困境浮面 倡北都增建安老房 銀髮族社區添商機

隨着香港步入老齡化社會，特區政府估計到2046年將有超過三分之一的人口年滿65歲或以上，安老住房問題將變得更嚴重。儘管預計長者越來越多，惟私營老年住房選擇明顯不足，而中高端獨立住所亦相當短缺。高力香港研究部主管及零售顧問李婉茵在接受香港文匯報訪問時表示，北部都會區有很多新土地，政府可以利用一些片區土地，將其發展為低密度的退休或安老設施，提供更多元化長者安老住宅，提升長者居民生活質素之餘，亦能帶動特定地區的房地產需求。

●香港文匯報記者 黎梓田



掃碼睇片

●高力李婉茵認為，如果政府希望開發私人銀髮住宿市場，就需要在土地供應方面作出特別安排，例如可考慮以較低的地價批地來促進這一板塊的發展。

香港文匯報記者蔡競文攝



◀◀新一代銀髮族對生活的要求較高，舊有的安老住宿難符合他們的要求，以致本港富貴長者住宅長期有輪候需求。圖左為房協轄下長者屋單位。資料圖片



高力香港表示，私營老年住房選擇明顯不足，除去護理安老院設施提供的7.9萬個床位外，市場上可供選擇的私營長者住房單位僅有1,700個。在中高端獨立住所短缺的情況下，富裕長者更加難以找到合適的住房，目前市場上的房源顯然不足，香港的長者安老住宅市場有很大的需求。根據政府的報告，在2046年預計每三位香港人中就有一位是長者或退休人士。目前，大部分為退休人士或長者提供的居住選擇主要是安老設施或安老院，這些設施主要為需要更多支援的長者提供服務，通常以共享空間或床位計算。然而，該行認為未來香港的長者安老市場需要更多樣化的居住選擇。

## 籲低地價助建低密度社區

李婉茵認為，如果政府希望開發私人銀髮住宿市場，就需要在土地供應方面作出特別安排。目前香港的長者住宿項目大多由房協提供，分為全私人和資助式兩種。資助式項目通常以零地價提供，並有入息審查限制。在私人市場中，由於這不是純住宅項目，不能以住宅分層出售的形式來確定地價，而應考慮以出租營運的模式，類似於酒店業。這樣更容易吸引營運商參與，因為這類項目不能通過分層出售來快速回籠資金，回本期較長。如果政府以一般住宅價格出售土地，價格會較高，營運商和投資者在計算營運和回報期時會有困難。

## 善用醫療優勢吸灣區客

李婉茵建議，政府可以考慮以較低的地價批地來促進這一板塊的發展。她也提到，北部都會區有很多新土地，政府可以利用其發展低密度的退休或安老設施，類似於海外的低密度社區。這類低密度空間為希望居住得更寬敞的長者提供更多選擇，同時也可以吸引來自大灣區的長者，尤其是那些希望享用香港醫療設施的長者，這也是他們可以考慮的選項之一。

李婉茵補充，政府在過去一段時間放寬一些安老設施的政策，例如住宅項目中包含安老院成分的話，可能會有機會提高整體發展潛力，這有助於提供更多安老設施。然而，這主要局限於安老院方面。其他方面，目前有私人住宅項目轉型為銀髮市場的例子，這是一種新的目標市場，該行希望看到私人市場未來會有更多這類型的項目出現。

## 富貴長者屋有市場需求

事實上，政府也曾推出了不少成功的長者安居項目，她舉例說，房協過去推出了許多成功的私人長者屋項目，如丹拿山的富貴長者住宅，這些項目長期有輪候需求。香港的私人市場存在這方面的空缺，可以滿足未來即將退休人士的需求。這些新一代的退休人士通常在教育水平、資產和健康狀況上與上一代長者不同。新一代銀髮族對生活的要求也有所不同。隨着年齡和體力的變化，退休人士的需求也會變化。香港需要多元化的長者住宿選擇，如能夠獨立生活但有社區和生活支援的住宅。目前，這方面的供應在香港仍然不足。

香港樓市發展如能通過增加不同類型的長者住宅來配合老齡化市場的需求，也可以算是發展商一個新出路。李婉茵指，若然未來有更多多樣的長者住宅類型出現，將可能帶動特定地區的房地產需求，尤其是那些適合發展長者住宅的地區。這也可能促進相關的基礎設施和服務的發展，進一步提升居民生活質素。長遠來看，這類住宅的供應可能緩解部分市場壓力，滿足長者的居住需求。

至於物業市場應該如何發展去配合長者安居住宅市場。李婉茵指出，可以從不同的角度來看待這個問題，首先在長者市場中，許多住宿安排通常以居住權的形式存在，而不是一次性購買單位。這類形式可能需要支付一次性付款，以獲得二十至三十年的居住權，每月則支付基本生活費或管理費。若有額外的醫療或其他需求，則需支付額外費用，這便是一個純租務市場。

## 外國回報可觀 吸引港企投資

香港文匯報訊（記者 黎梓田）安老市場潛力巨大，個別發展商積極參與安老市場，例如長實早前斥資3億歐美元（約24億港元）收購德國一系列護老房屋項目，令相關資產規模增至約191億港元。長實在去年10月與歐洲大型地產商Vonovia達成協議，收購其德國26個護老房屋項目，合共約3,000個床位，目前尚待德國當局批核，預計今年首季完成交易。長實同時與德國最大護理營運商Alloheim簽長年租約，意味長實只做「收租佬」，而租金水平會與通脹掛鉤。

翻查資料，長實在2023年正式進軍社會基礎設施組合，即提供弱勢社群、安老服務等護理物業，當時收購英國房託基金Civitas，藉此加強經常性收入比例。目前支援房屋資產組合仍以英國為主，因看見歐盟地區有更大機遇，融資成本較低，正積極擴展版圖，遂揀選德國作為起點，先「做熟」一個市場後再尋找更多併購機會。



◀◀市區土地緊張，難有空間發展完善的安老社區。資料圖片



## 挑戰重重 鼓勵發展商參與有難度

▶▶長者住房業務涉及健康護理服務，運營成本不低，投資回報或受影響而延後。

資料圖片



香港文匯報訊（記者 黎梓田）高力香港表示，除現行的政策和計劃外，政府還在公共房屋項目中保留約5%的住宅樓面面積，用於不同的福利用途（包括安老院舍）。政府亦對若干公共土地招標實行特殊的批地條件。鑑於許多新私人發展物業都專注於豪華住宅項目，一個不得不考慮的重要因素就是如何在增設低收入長者福利設施的同時，保障其在不同社區內使用的便捷性和包容性。一些持份者擔心此類涵蓋多個群體的長者住房發展項目會如何影響開發地塊的整體價值。特區政府已認識到，高昂的基建相關

成本（包括專門的住宅單位和配套設施）、護理服務成本、地價成本和嚴格的批地條件，抑制地產商進入長者住房市場的意願。規劃署於2016年發布的專題報告《為不同年齡人士建構共融互助的城市》致力於探索各種方法來吸引私人開發商積極參與，為長者們提供更多住房選擇。然而，迄今尚未有具體的措施或政策，導致長者人口獲得的支援與期望有明顯的差距。

## 長者住房利潤率較低欠誘因

高力香港認為，香港私營長者住房的發展仍面臨源自政府、經濟和社會因素

的重要挑戰。挑戰包括土地用途和批地：私營長者住房目前被視為私營住宅發展專案，無論是買地還是地契修訂，往往面臨高昂的地價。由於與標準住宅專案相比，長者住房的利潤率較低，故其對私人開發商或投資者的吸引力不足。其次是重新利用現有建築面臨的監管限制，現行建築守則和法規對將舊建築改造為長者住房設有嚴格規定，這降低改造在經濟上的可行性。此外，缺乏將工業區變更為住宅用途的機制亦是一個重大障礙。雖然現行制度存在促進適性再活化的計劃，但住宅用途通常未包含在內，從而進一步限制將現有建築改造為長者住房的潛力。

## 運營成本高 申領牌照嚴格

另外，健康護理服務的運營亦面對成本高企問題，現有的長者住房計劃大多與安老院舍設施相關，後者須向社會福利署申領牌照，進而須遵循嚴格的規章，最終導致運營成本上升。最後就是投資回報延遲：長者住房業務模式通常依賴於租金收入和服務費，故相比一般的住宅發展專案，投資回報會被延後。沒有政策激勵，這將嚴重影響地產商的現金流，降低對投資者的吸引力。

## 業界：政府應落手規劃安老項目

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港目前安老計劃覆蓋範圍相對較小，有很多安老院的環境及設施還不理想，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚在回覆香港文匯報查詢時表示，特區政府要求地產商在官地項目中興建護老院等指定福利設施，讓私人企業來經營安老院，在現今來說也只是一個可行的選擇，但這些院舍設施可能並不適合所有老人共用。若要設立很多安老設施，政府應該在這方面發揮作用，以助打造一個完整的安老社區。如在發展商投地時，要求他們額外支付一定比例的金額作為安老設施基金，讓政府進行相關的整體發展規劃，這樣做法比起讓每個物業僅建一個小規模的安老設施要好得多。

## 參考房協長者屋提供彈性

談及長者房屋應否實行租住權的形式時，張翹楚認為，根據中國傳統文化，長者往往希望自己的資產能夠留給下一代。另一方面，有些長者可能會覺得，這是將自己的生命長短與這個租住權進行賭博。這是因為選擇在長者屋居住，就意味着當事人支付一筆錢便能居住到老，而六十歲時入住與在八十歲時入住，實際上是有所差異的。

從另一個角度來看，房協的做法其實是比較人性化，整個物業內部可以讓長者自由流動。例如，對於那些有能力自



●泓亮張翹楚認為，北都區較易建立更佳的安老計劃或社區。資料圖片

住的長者來說，他們一開始可以住在自己的單位內。如果他們之後需要護理或醫療設施，則可以轉往其他單位，只需支付相應的費用。這樣的安排無疑是比較人性化，因此房協相關項目亦相對成功。

## 市區難發展條件好安老院

本港有很多安老院的環境還不理想，質量亦往往不高，惟因不少受政府資助，以致不少依賴政府補貼的家庭無奈只能讓老人住進這些院舍。張翹楚認為，香港有很多長者之所以選擇不進院舍，除私人院舍的環境問題外，還因為其生活環境和衛生狀況遠不及他們的期望，甚至不如一些外國或內地的標準。因此，很多長者更願意在家中養老，生活成本相對較低。例如經濟條件



●房協「長者安居樂」物業內部可以讓長者自由流動，安排較人性化。圖為彩頤居。資料圖片

較好的家庭，可能會選擇聘請兩位外傭照顧長者居家安老，需要花費約1萬元。

張翹楚認為，目前最需要服務的其實是那些有真正護理和醫療支援需求的長者，這些服務更有需要提升，香港亦應該更加積極地應對這些需求。不過，他認為，在市區內設立條件好的安老院的機會不高，相反在北都區可能較易建立最佳的安老計劃或社區。