

中產銀髮安老缺配套 要起居也要保健養生 供不應求 私企掘金「長者屋」

人口老化已是全球要面對的棘手問題之一，本港未來老年人口數量持續增長，然而現時政府及社會只聚焦於基層老人服務，對較有財政能力的長者，暫時只得半官方機構如房屋協會為中產長者提供三數個可「終身租住」的長者屋苑，實是杯水車薪。如此缺口，確為私人企業投身其中打開了一個「方便之門」。

經濟專題

大公報記者：趙建強 林志光（文）
麥潤田 林志光（圖）

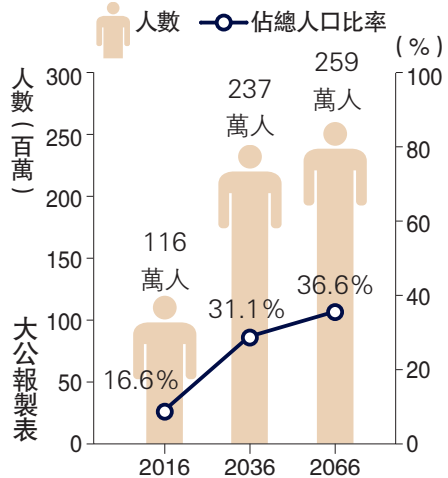
陞域集團主席鄧耀昇：

香港長者服務關注點多在於數量上是否足夠，卻較少關注質量，對較有財政能力的長者更缺乏選擇，相信其中大有發展機會

仁山優社行政總裁余雋知：

香港開始進入老齡社會的中年人士，好多都有高學歷、高收入，而且願意為自己健康投資同付出，可惜市面上提供不了此類服務

政府統計處人口推算
65歲以上長者數目



香港人口老化問題越趨嚴重，根據政府統計處進行的人口推算顯示，本港未來人口老化將急速加劇，65歲或以上的長者人口，由2016年的116萬人，約佔總人口的16.6%，至2036年料增長逾100萬人，至約237萬人，佔總人口比例飆升至31.1%；而至2066年，長者人口更會高達259萬人，佔比達36.6%。

老人服務屬「朝陽行業」

相對於一些年輕的國家、城市，老人比例僅有10%，香港人口老化已經相當明顯，仁山優社行政總裁余雋知指出，「日本係全亞洲『最老』的國家，有約30%人口係老人家，而香港10至20年後就會去到呢個比例」。因此，他相信老人服務在香港屬於「朝陽行業」，未來有十多個百分點的增長空間。

來自物業投資家族的陞域集團主席鄧耀昇亦指出，長者居住問題關乎人口老化，是結構性人口問題。但目前香港社會輿論，似乎只集中於討論基層長者問題，而且關注點多在於數量上是否足夠應付長者需求，卻較少關注長者服務的質量。鄧耀昇看到其中的商機，相信安老養生可成為集團未來重點發展之一。

香港老人服務的「缺口」到底有多大？余雋知稱，根據目前政府數據，每年有超過一萬人在輪候老人院床位，而輪候期長達22個月，「好多老人家連床位都未輪到已經

過身」，數字幾達每年5000人之多。「香港咁發達的社會，每年竟然有5000個老人家輪唔到床位而過身，其實係好諷刺」，他批評道。

而除了床位不足外，服務也「有參差」，余雋知指出，目前市面好多傳統安老院舍服務未到位，甚至有不少老人院爆出各種醜聞，「形象好負面」。他認為，目前香港開始進入老齡社會的中年人士，「好多都係高學歷、高收入，而且願意為自己的健康投資及付出，可惜市面上提供唔到呢類服務」。

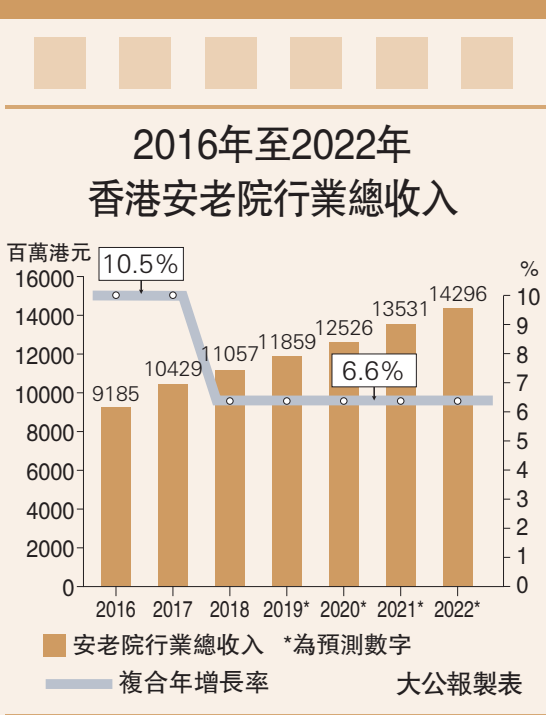
這些問題，都為私營企業進軍「銀髮」市場帶來了不少機遇。如仁山優社除了一般的院舍、床位設施外，也提出復康、保健、居家照料等不同增值服務，而陞域集團提出的銀齡綜合養生社區概念，亦是針對這些「付得起錢」的老人家。

私企有意併購拓展市場

展望未來，余雋知稱相信香港私營養老市場仍有很大發展機遇，不排除可透過合作、收購、託管營運等各種模式拓展業務。而除了香港，「內地養老都有大好需求，一二線城市老人家消費力與匹配服務同香港一樣脫鈎，有好大發展潛力」，因此目前公司正於廣州、佛山、珠海籌備開設院舍，相信2020年內會逐步落實。而為保持香港醫護標準的品質，內地院舍醫護訓練，也要以香港為標準，並會安排內地護工來港實習、交流。



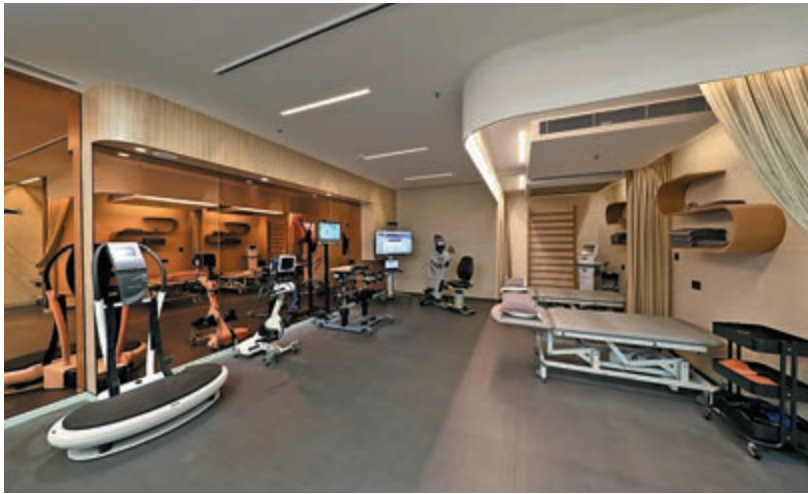
注長者服務的質量
資料圖片



2008/2009至2017/2018年度 資助安老院宿位中央輪候冊

資助安老院宿位輪候人數		於輪候服務期間逝世人數	
08/09	24168	08/09	4372
09/10	25815	09/10	4573
10/11	26751	10/11	4844
11/12	27888	11/12	4797
12/13	28818	12/13	5146
13/14	29435	13/14	5262
14/15	31349	14/15	5675
15/16	33368	15/16	6774
16/17	35931	16/17	6027
17/18	37911	17/18	6611
18/19 (截至19年3月31日)	40778		

大公報製表



仁山優社專業復康護理中心一角

專業人才渴求 籲政府加強培育

政策支援

對於政府是否應有相應的優惠政策，來鼓勵私人市場更積極參與安老服務，陞域集團主席鄧耀昇稱，集團更多關注於政府是否有合適的政策，營造合適的營商環境，讓私人市場可盡量靈活發揮，展其所長，多於各種資助優惠。如目前對於安老院舍的規限，政府可考慮彈性處理要置於離地面24米以下的限制。

仁山優社行政總裁余雋知亦指，整體養老行業都有人手不足問題，希望政府在規劃上有更多支持，「政府、社福機構已請了好多人，流通市面的人手更加不足，希望政府培養多些人才，更多選擇，讓院舍可以聘請更專業，質素更好

的員工。」余雋知認為，目前政府在安老支援上尚算足夠，但因傳統養老醫療由社福機構去做，因此私營企業要發展養老業務，需要面對「福利行業如何產業化」的問題，他相信政府推更多相應政策支持，行業才能走得更快。他舉例，政府是否能在人手、保險、長者優惠券、土地、機構租金等方面提供扶持優惠？或支持、鼓勵做得好的養老機構，給予行業更多彈性去嘗試新模式。

余雋知又建議政府可推動科技基金，鼓勵機構去購買養老科技，「好似日本政府有好強的養老保險，給予行業好大支持。」他認為，政府應該更多參考不同市場、模式，看看哪種香港政府可以負擔，可以在港落地。



仁山優社各種復康護理設施

土地不足 限制養老股盈利爆發力

養老股份

香港人口老化情況與日本近似，但日本的長照服務早已企業化，相關上市公司更逾20家，在港上市的多家長照企業未來是否具備追上日本長照企業的潛力？

本港目前已有三家上市公司從事相關業務，包括嘉濤（02189）、松齡護老（01989）及恆智控股（08405）。除嘉濤外，其餘兩股截至昨日收市價仍較招股價為高，特別是2017年2月上市的松齡護老，公開發售時曾獲近800倍超購，首日掛牌收市升33%，其後一周更較招股價高逾倍，目前仍較招股價高69.6%。

不過，晉裕集團投資分析師黃子榮表示：「本港的長照企業，未來的發展應很難追上日本，首先本港的土地有限，老人院興建的規模不可能與日本相比，加上科技上的應用也難以追上日本，要達到日本長照企業的水平需要很長時間。」

此外，黃子榮認為本港人口與日本

相比也有很大的差距，這也成為本港長照企業的發展局限，最重要的是，本港的長照企業需面對來自大灣區的同業競爭，不像日本的老年人一樣，只能夠選擇於日本國內的老人院，相反，香港的老年人當中不少也會選擇到大灣區居住養老。

從相關公司的市盈率來看，本港的長照企業包括嘉濤及恆智控股，都較日本主力開設老人院的上市公司企業如Benesse及Ship Healthcare為低，但市

值也有很大的差距，企業的盈利能力也有很大分別。

香港的長照企業若要把規模擴大，估計需要與大灣區配合，正如2018年底新世界（00017）便豪擲14億元進軍內地及香港醫療養老市場，成立仁山優社，除提供本港的長照服務外，更計劃將仁山優社的服務拓至大灣區，預計先落戶深圳、佛山、順德等地，並再擴展至其他城市，目標在內地及香港兩地擁有4000張床位。

本港與日本長照服務上市公司比較

名稱	股份代號	市盈率 (倍)	預測市盈率 (倍)	市值 (百萬港元)
嘉濤	(02189)	10.89	11	550
松齡護老	(01989)	77.75	-	1056.4
恆智控股	(08405)	16.06	-	380
Benesse	(JP: 9783)	27.01	26.37	21020.3
Ship Healthcare	(JP: 3360)	17.37	18.85	18315.7

大公報製表

陞域：優質安老服務是發展重點

老有所居

住屋問題困擾香港各階層市民，從年輕人買不起樓，到有經濟實力的老人，也要面對沒有適合的養老居所問題。來自物業投資家族的陞域集團主席鄧耀昇看中此一銀髮商機，決定投資老人居所市場。「香港長者居所的討論，多集中基層長者，卻較少關注服務的質量。」因此，陞域集團提出銀齡綜合養生社區概念，旗下首個項目九龍城蔚盈軒，以可與家人同住的設計，希望減低老人家的孤獨感，且也滿足長者可在家的希望，並顧及照顧者的實際需要。鄧耀昇稱，蔚盈軒的設計，可讓家人即使每日返工也安心長者在安全合適的環境下生活。

蔚盈軒於2018年6月開始營運，其中餐廳「樂活煮意」、護老院舍「蔚盈苑」及綜合健康中心「蔚盈健康中心」亦已於2019年相繼陸續投入服務。現時項目整體出租率約八成，一房單位接近全數出租，月租入場費

約3萬元。

鄧耀昇表示，香港逐漸步入老年化社會，所以集團會不時就現有物業的用途作發展可行性研究，相信未來安老養生亦將是集團一大發展重點。但對於會否投資或發展銀髮市場的其他相關產業，如老人設備、醫療設備、甚至醫療集團等，則暫不予置評。

不過，鄧耀昇認為，香港社會及經濟發展，長者經濟水平提高，對服務有更高需求。而自己一直奉行創造共享價值的營商目標，為社會創造價值，才有長遠發展。其中旗下The STILE業務支柱，以有Social Mission，解決社會問題為營商目標。



現時本港整體養老行業都面對人手不足問題
資料圖片