

## 行業概覽

除另有所指外，本節所載資料來自各種政府官方刊物及其他刊物以及我們委託Ipsos Limited編製的行業報告。我們相信，本節的資料及統計數據來源恰當，而在摘錄及轉載該等資料及統計數據時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料及統計數據屬虛假或具誤導成分或已遺漏任何事實致使該等資料及統計數據屬虛假或具誤導成分。本節資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自之任何聯屬人士、董事或顧問或參與[編纂]之任何其他人士或參與方(Ipsos Limited除外)獨立核實，並無就其完整性、準確性或公平性發表任何聲明。因此，閣下不應過分倚賴本節的資料。

### 資源來源和可靠性

我們已委託獨立市場研究諮詢公司Ipsos Limited對香港安老院舍行業進行分析並作出報告。Ipsos Limited就編製行業報告所收取的總費用為330,000港元。不論本集團能否成功[編纂]或行業報告的結果如何，均須支付前述費用。除另有特別界定者外，本節所載資料及統計數據均摘錄自行業報告。

Ipsos Limited乃Ipsos Group S.A.全資擁有的獨立市場研究公司。Ipsos Group S.A.於一九七五年在法國巴黎成立，一九九九年於巴黎紐約泛歐證券交易所上市，二零一一年十月收購思緯市場資訊有限公司，在全球89個國家僱用約16,000名員工。Ipsos Limited對市場概況、市場規模、份額以及板塊分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行研究。

行業報告涵蓋香港安老院舍行業的資料。行業報告所載資料的數據及情報收集方法包括：(i)對政府官方及監管統計數據、行業報告和分析師報告、行業協會、行業期刊及其他網上來源和Ipsos的研究資料庫數據進行案頭研究；(ii)進行客戶查詢以取得本集團的背景資料；及(iii)訪問主要利益相關者和行業專家以進行一手研究。

Ipsos Limited透過採用Ipsos Limited內部分析模型及技術，分析、評估及證實所收集的資料。根據Ipsos的說法，此方法可保證全過程及多層面的資料收集流程，所收集資料會相互參照以確保準確。所有統計數據均以行業報告日期的可得資料為基準。其他資料來源(包括政府、貿易協會或市場參與人士)可能提供分析或數據所依據的部分資料。

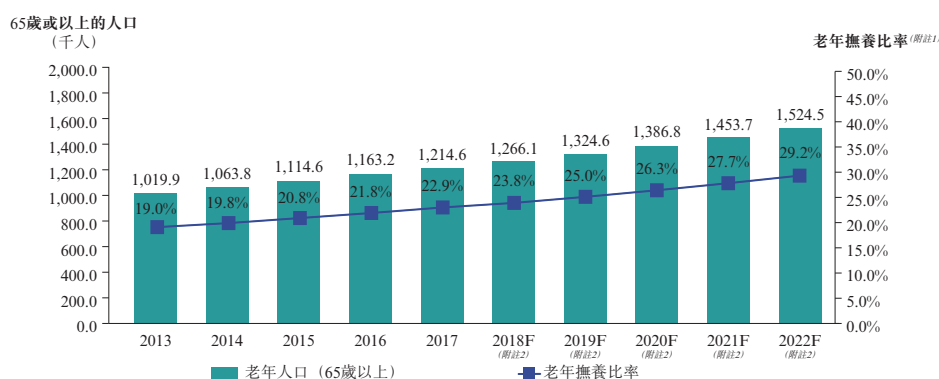
Ipsos Limited根據以下主要基準及假設作出其估計或預測：(i)假設在預測期間，並無發生金融危機或自然災害等外部衝擊，影響香港安老院舍行業的需求和供應；及(ii)在預測期間，由於香港人口老化，預料對安老院舍宿位的需求會增加，以及供應量預期保持穩定。

## 行業概覽

### 香港宏觀經濟概覽

#### 人口老化問題

二零一三年至二零二二年期間香港的老年人口和老年撫養比率



附註：

- (1) 老年撫養比率指65歲及以上人口數目相對每千名15至64歲人口的比率。
- (2) 「F」代表預測數字。

資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos研究和分析

在香港，老年人口(65歲以上)從二零一三年的約1,019,900人增長至二零一七年的約1,214,600人，複合年增長率約為4.5%。香港老年人口的增長主要源於健康水平不斷提高。由二零一三年至二零一七年，香港男性和女性的預期壽命分別從81.1歲和86.7歲增至81.7歲和87.7歲。相反，香港的粗出生率由二零一三年按每千人口計算的8.0人下跌至二零一七年的7.7人，再加上香港人口老化，導致老年撫養比率從二零一三年的19.0%增至二零一七年的22.9%。在二零一八年至二零二二年期間，預計老年人口的複合年增長率約為4.8%，從二零一八年的約1,266,100人增至二零二二年的約1,524,500人。與此同時，同期的香港老年撫養比率將由約23.8%上升至約29.2%。

#### 香港人均醫療支出

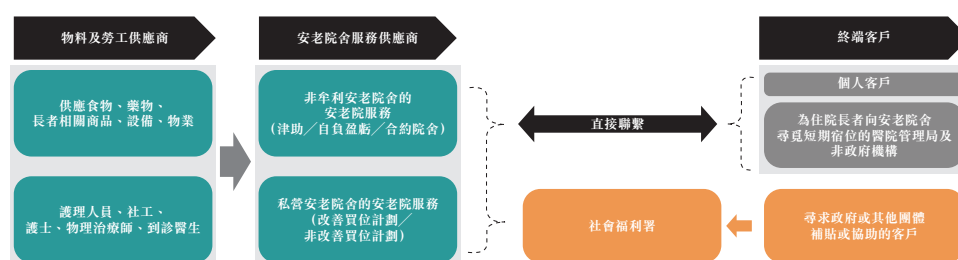
香港的人均醫療支出由二零一三年的約17,017.0港元增至二零一七年的22,397.8港元，複合年增長率約為7.1%。醫療支出錄得增長，主要源於向醫療體系投放的公共開支增加，以及香港的人均可支配收入上升，以應對老年人口不斷增長的趨勢。

## 行業概覽

### 香港安老院舍行業概覽

#### 香港安老院舍行業的歷史及近期發展

香港的院舍照顧服務(RCS)行業由非私營及私營安老院舍(RCHE)組成。香港政府鼓勵非牟利機構(非政府機構)經營自負盈虧或資助安老院舍，以照顧老年人口的需要。然而，截至二零一九年三月三十一日，資助安老院舍宿位的平均輪候時間較長，約達24個月。為縮短輪候時間，香港政府自一九九八年起推出改善買位計劃(EBPS)，旨在向私營安老院舍購買宿位，從而增加資助長者宿位的供應量。同時，改善買位計劃要求參與的私營安老院舍提高服務質素，例如遵守人手比例及人均空間方面的標準。除改善買位計劃外，香港供應的宿位大部分來自私營安老院舍，佔二零一八年六月三十日香港所供應宿位的約67.3%。



非私營安老院舍的主要服務對象為(i)通過社會福利署實施及營運的「安老服務統一評估機制」申請資助宿位的客戶；或(ii)直接購買非資助宿位的個人客戶。私營安老院舍的主要服務對象為(i)直接購買非改善買位計劃宿位的個人客戶。彼等亦(ii)通過資助安老院舍長者宿位及服務的改善買位計劃，與社會福利署直接聯繫及(iii)於有意向安老院舍租借宿位及服務的其他團體(包括醫院管理局及非政府機構)面臨短期的長者宿位短缺時，與該等團體直接聯繫。

#### 影響香港安老院舍行業的政府政策

##### 療養照顧補助金(ICS)

於一九九六年二月開始，政府向資助安老院舍發放療養照顧補助金，旨在幫助有關院舍持續照顧經醫生評估為長期病患或身體欠佳，而正在輪候療養病床的體弱院友。由二零零三年四月開始，療養照顧補助金已擴展至參與改善買位計劃的私營院舍。療養照顧補助金讓安老院舍僱用專業人員(例如物理治療師、職業治療師及護士)。在二零一六年至二零一七年期間，合共108.6百萬港元的款項將透過療養照顧補助金撥予130間合資格安老院舍，受惠人數約1,570名。

---

## 行業概覽

---

### **照顧認知障礙症患者補助金(DS)**

由一九九九年開始，政府向資助安老院舍發放照顧認知障礙症患者補助金，旨在幫助有關院舍提供更適切的照顧和訓練予已經醫生評估為認知障礙症的患者。由二零零九年四月開始，照顧認知障礙症患者補助金已擴展至參與改善買位計劃的私營院舍。此舉提高了向患有認知障礙症的安老院舍院友提供的護理質素。在二零一六年至二零一七年期間，合共228.9百萬港元的款項將透過照顧認知障礙症患者補助金撥予262間合資格安老院舍，受惠人數約5,700名。

### **改善買位計劃(「改善買位計劃」)**

自一九九八年起，香港政府推出改善買位計劃，藉此從私營安老院舍購買宿位，以增加資助宿位的供應量，並且縮短申請資助宿位的長者申請人的輪候時間。然而，參與改善買位計劃的私營安老院舍，必須在人手及空間標準方面遵守更嚴格的服務規定，以提升服務水平。在增加安老院舍資助宿位數目方面，改善買位計劃日益重要，有助應付不斷增長的需求。截至二零一八年七月，根據社會福利署的資料，香港政府透過改善買位計劃資助7,987個宿位，約佔私營安老院舍所有可提供宿位的16%。就安老院舍數目而言，截至二零一八年七月，25%的私營安老院舍參與改善買位計劃。

### **長者院舍住宿照顧服務券試驗計劃(「試驗計劃」)**

香港政府於二零一七年三月推出試驗計劃，共有3,000張計劃服務券，為有需要住宿照顧服務的長者提供額外選擇。試驗計劃允許服務券持有人從二零一八年十月一日開始獲得補貼，最高可達13,287港元，用於由非政府組織(NGO)或私營機構運作的合資格安老院舍提供的服務。在為長者提供補貼選擇的靈活性方面，試驗計劃顯得越來越重要。勞工及福利局表示，截至二零一八年十二月，根據試驗計劃，共發出1,750張院舍券，有975名長者獲資助。其餘1,250張院舍券預計將於二零一九年三月推出，以作為試驗計劃的第三階段。另一方面，安老院舍必須提供非資助宿位，並符合改善買位計劃下甲一級院舍有關空間標準及人手需求的最低要求，並符合其服務的往績要求。截至二零一九年二月，共有104間安老院舍參與試驗計劃。

### **二零一九年至二零二零年財政預算案**

根據二零一九年至二零二零年財政預算案，為滿足長者護理設施的需求，香港政府建議在香港增設500個額外院舍宿位及300個資助日間護理宿位。此外，香港政府已推出一項試驗計劃，為4,500名私營安老院住客提供物理治療師及社工的專業外展服務。於二零一九年至二零二零年期間，預計老人護理額外經常開支約為14億港元。此外，醫療券將會一次性增加1,000港元。上述措施預計將使私營安老院舍行業營運商受益。

## 行業概覽

### 二零一八年施政報告

根據二零一八年施政報告，香港政府計劃於未來5年內根據改善買位計劃購買5,000個甲一級宿位，以增加資助安老院舍的供應。

香港政府有計劃實施第二期私人土地作福利用途特別計劃，該計劃已於二零一九年實施。該特別計劃提供適當協助，以協助參與計劃的非政府機構在其擁有的地點為擴展、重建或新發展進行計劃及開發，包括安老院舍。

### 鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃(「該計劃」)

香港政府於二零零三年七月推出該計劃，藉着提供有關租約修訂、地價、土地交換及私人協約批地的豁免，以鼓勵私人發展商在其新發展項目中提供優質的安老院舍；私人發展商承擔建造安老院舍的費用，以換取地價豁免。該計劃鼓勵為安老院舍的經營者提供較高質素的安老院舍，並增加宿位供應。根據社會福利署的資料，截至二零一九年四月，在屯門有一個根據該計劃正在進行的安老院舍建築工程項目，為長者提供約290個安老院舍宿位。

### 香港安老院舍行業的供求情況

#### 需求

二零零八／二零零九年度至二零一七／二零一八年度  
資助安老院舍宿位中央輪候冊



資料來源：香港特別行政區社會福利署；香港特別行政區立法會；Ipsos研究及分析

上述數字反映香港過去十年(從二零零八／二零零九年度至二零一七／二零一八年度)對安老院舍宿位的需求不斷增加。於過去十年，輪候資助安老院舍宿位服務人數及於輪候服務期間逝世人數分別以複合年增長率約5.1%及4.7%增加。此情況反映資助安老院舍宿位有日益嚴重的短缺問題，而香港所有類型的安老院舍需求依然強勁。截至二零一九年三月三十

## 行業概覽

一日，資助院舍及合約安老院舍的平均輪候時間為40個月，改善買位計劃的平均輪候時間為10個月。

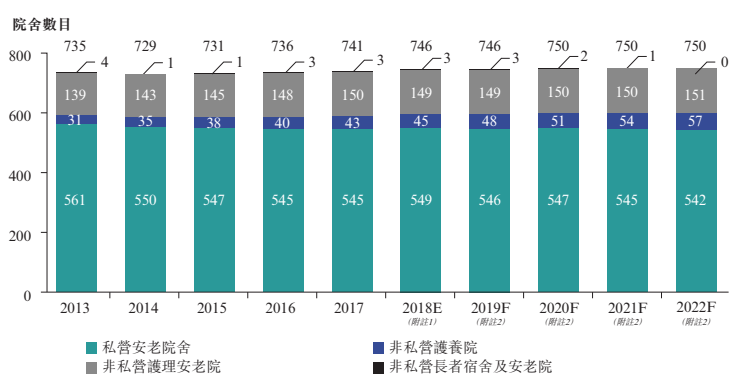
### 政府預計二零二六年的需求

根據勞工及福利局的資料，香港政府對新安老院舍宿位至二零二六年的供應目標為46,200個。然而，預計在二零二六／二零二七財政年度，即使所有新宿位發展計劃都能落成，行業仍將缺少約6,247至7,007個宿位。此反映香港政府的預測支持安老院舍宿位需求強勁。此外，鑑於香港政府的目標是在未來五年內提供5,000個甲一級改善買位計劃宿位，根據二零一八年施政報告，成立新安老院舍的需要於未來數年尤為強烈。

### 供應

香港的安老院舍按(i)其融資性質(私營及非私營(包括資助、自負盈虧及合約形式))；及(ii)其服務性質(包括護養院、護理安老院、安老院及長者宿舍)進行分類。

二零一三年至二零二二年期間按院舍類型劃分的香港安老院舍數目



附註：

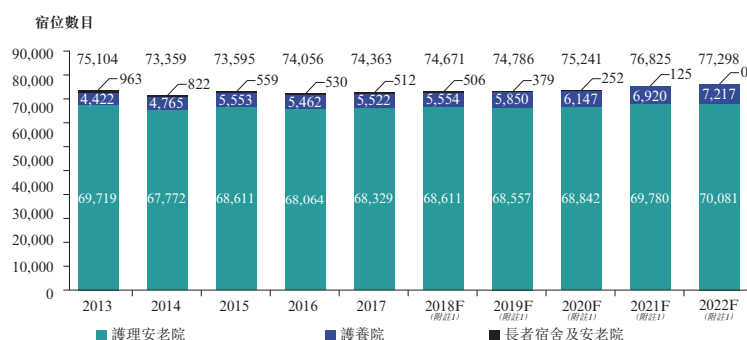
- (1) 「E」代表暫時數字。
- (2) 「F」代表預測數字。

資料來源：香港特別行政區社會福利署；Ipsos研究和分析

香港的安老院舍總數由二零一三年的約735間增至二零一七年的約741間，複合年增長率約為0.2%。於二零一七年，私營安老院舍的數目由二零一三年的561間下降至545間，而非私營安老院舍則從二零一三年的174間增至196間。在二零一八年至二零二二年的預測期間，由於政府不斷努力為設立新安老院舍物色合適地點，非私營安老院舍的數目預料將由197間增至208間；另一方面，由於面對人手空缺及預期整合的憂慮，私營安老院舍的數目預計會由549間減至542間。因此，香港的安老院舍總數預計將由二零一八年的746間，輕微增加4間至二零二二年的750間。

## 行業概覽

### 二零一三年至二零二二年期間按院舍類型劃分的香港安老院舍宿位數目



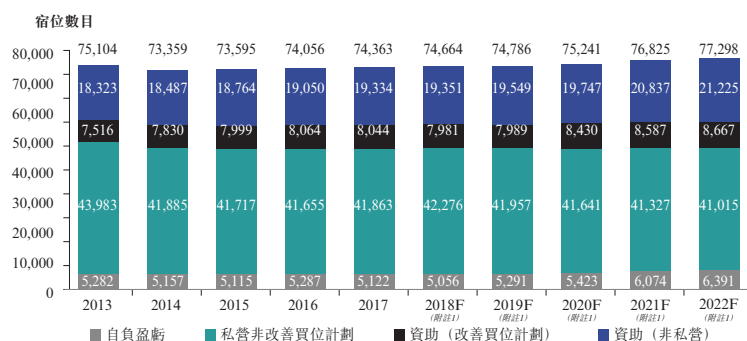
附註：

(1) 「F」代表預測數字。

資料來源：香港特別行政區社會福利署；Ipsos研究和分析

二零一七年香港安老院舍提供的宿位總數約為74,363個，與二零一三年的約75,104個宿位相比，複合年增長率約為-0.3%。預計二零一八年至二零二二年期間的宿位數目將出現反彈，當中宿位數目預料會從約74,671個增至約77,298個，複合年增長率約為0.9%。二零一三年至二零一七年期間的宿位數目下跌，主要是由於護理安老院以及長者宿舍及安老院的規模縮小。由於社會福利署已於二零零三年停止接受輪候入住長者宿舍及安老院的新申請，因此長者宿舍及安老院已於二零一五年開始逐步淘汰，預計其規模會繼續縮減，直至長者宿舍及安老院於二零二二年悉數關閉為止。另一方面，在二零一八年至二零二二年的預測期間，護理安老院的宿位數目預計將從約74,671個增至約77,298個，而護養院的宿位數目預計將從約5,553個增至7,217個。此乃由於香港政府已規劃措施，鼓勵興建新安老院舍，例如預計於二零二一年落成的博愛醫院屯門藍地長者護理及護養安老院舍，合共可提供1,406個宿位，包括930個護理宿位和476個護養服務宿位。

### 二零一三年至二零二二年期間按補貼類型劃分的香港安老院舍宿位數目



附註：

(1) 「F」代表預測數字。

資料來源：香港特別行政區社會福利署；Ipsos研究和分析

## 行業概覽

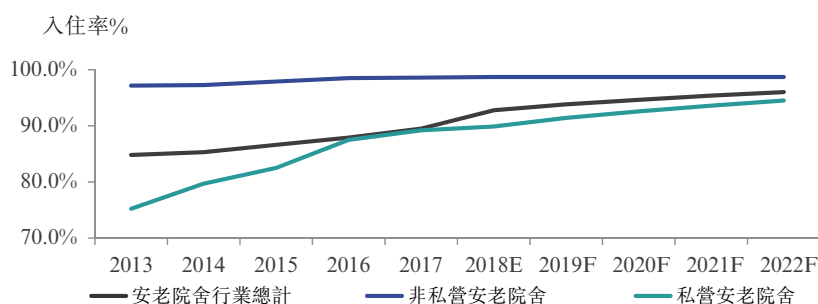
二零一三年至二零一七年期間，資助安老院舍宿位(包括非私營安老院舍的資助宿位及私營安老院舍的改善買位計劃宿位)數目由25,839個增至27,378個，複合年增長率約為1.5%。由於人口日益老化，社會對政府資助宿位的需求不斷增加，因此香港政府自二零一三年起在非私營安老院舍提供更多資助宿位，並且增加私營安老院舍的改善買位計劃宿位數目。

隨著香港政府不斷努力增加向改善買位計劃宿位提供的補貼，以紓緩資助安老院舍宿位短缺的情況，改善買位計劃宿位從二零一三年的7,516個增至二零一七年的8,044名，並預計將從二零一八年的約7,981個，增至二零二二年的8,667個。非私營安老院舍的津貼宿位預計將從二零一八年的19,351增加到二零二二年的21,225。然而，非私營安老院舍供應的潛在增長不太可能對滿足安老院舍宿位的總需求產生重大影響。根據香港政府預計的二零二六年安老院舍需求，即使所有即將開展的新宿位發展計劃都能落成，預計仍將缺少約6,247至7,007個宿位。換言之，對於滿足香港長者住宿照顧服務的實在需求而言，私營安老院舍新宿位的供應仍然非常重要。具體而言，私營安老院舍登記的改善買位計劃宿位數目，估計會在二零一七年至二零一八年期間減少，源於部分甲二級安老院舍旨在通過滿足人手需求及增加人均淨樓面面積，將其改善買位計劃宿位升級至甲一級類別，間接導致改善買位計劃宿位減少。

私營非改善買位計劃宿位從二零一三年的43,983個下降至二零一七年的41,863個，並預計將從二零一八年的約42,276個跌至二零二二年的約41,015個。上述期間的宿位數目一直下跌，主要是由於缺乏興建新私營安老院舍的樓面面積、不斷提升及擴大人均居住樓面面積而令宿位減少，以及市場出現競爭及整合所致。

香港政府為解決新私營安老院舍缺乏樓面面積的問題，推行「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」，鼓勵私人發展商建立新私營安老院舍設施。此外，根據二零一九至二零二零年度財政預算案，香港政府計劃增加包括安老院舍設施在內的福利設施的樓面面積供應，並已預留200億港元預算，以購買60處物業，設立超過130項社福設施，包括幼兒照顧及鄰里長者中心及其他設施，以增加福利服務的可用樓面面積，其中可包括安老院舍服務。

二零一三年至二零二二年香港安老院舍的平均入住率



資料來源：香港特別行政區社會福利署；Ipsos研究和分析



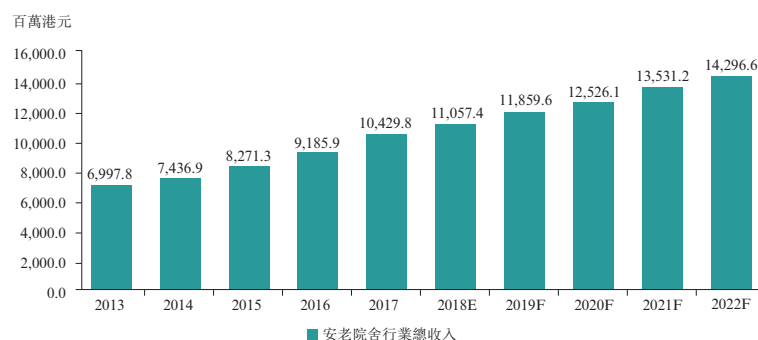
## 行業概覽

香港安老院行業的入住率從二零一三年至二零一七年持續增長，預計將於二零一八年至二零二二年保持增長。在二零一八年及二零一九年，預計所有類型的安老院舍的平均入住率均分別達到93.8%及94.6%。

自二零一三年以來，非私營安老院舍的入住率一直保持於97%至99%之間，由於行業需求旺盛，而此乃因為大部分院舍受到香港政府監管或資助，令人員及護理質素有保證。另一方面，私營安老院舍於過去5年入住率有所增長，並預計在未來5年將有高入住率。

由於入住率較高，改善買位計劃下私營安老院舍的院友人數增長率接近於改善買位計劃名額的增長，其於二零一三年至二零一七年的複合年增長率約為1.7%，並預計從二零一八年至二零二二年的複合年增長率約為2.1%。私營安老院舍的宿位預計在預測期間維持約97%至99%的高入住率，此與非私營安老院舍相若，因改善買位計劃的宿位及非私營安老院舍的宿位均為資助宿位，而平均輪候時間分別為10個月及40個月。私營安老院舍在改善買位計劃之下的所有空置宿位及非私營安老院舍的所有空置宿位均將很快獲佔用。

### 二零一三年至二零二二年期間香港安老院舍行業的總收入



複合年增長率	2013-2017	2018-2022
總收入	10.5%	6.6%

附註：

- (1) 「E」代表暫時數字。
- (2) 「F」代表預測數字。
- (3) 僅包括提供老人院舍照顧服務所產生的收入(包括提供住宿、專業護理及照顧服務、營養管理、醫療服務、心理和社會護理及個人護理計劃；但不包括銷售老人院舍相關商品所產生的收入。)

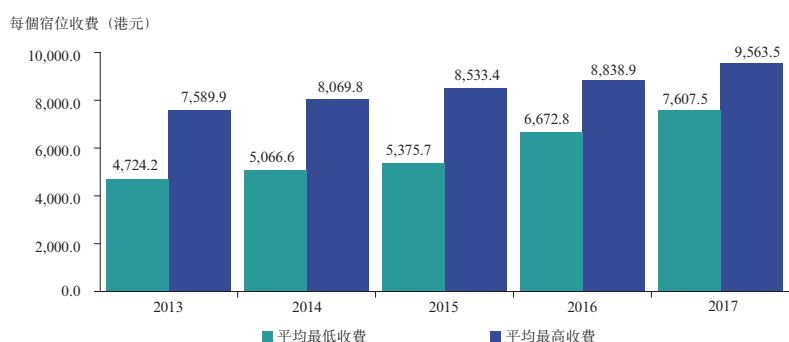
資料來源：香港特別行政區社會福利署；Ipsos研究和分析

## 行業概覽

安老院舍行業的估計總收入由二零一三年的6,997.8百萬港元，增加至二零一七年的10,429.8百萬港元，複合年增長率約為10.5%。香港安老院舍行業錄得持續增長，一直及將繼續主要源於安老院服務的價值提升，以及在香港政府推動下，安老院服務的數量穩定增長所致。近年來，缺乏由香港政府資助和監管的安老院服務，一直是該行業面對的問題。這促使私營安老院舍營辦商進軍該行業，並且擴展業務規模。為改善私營安老院舍的服務質素，香港政府一方面通過改善買位計劃，從人手及空間標準方面著手，為長者提供資助及更優良的服務；另一方面，香港政府亦收緊私營安老院舍的發牌規定，以確保本地安老院服務的質素，尤其是近年來公眾日益關注私營安老院舍的服務質素。因此，營運成本、租賃成本及政府開支均見增長，以確保入住安老院舍的長者得到妥善照顧。此外，隨著香港安老院舍服務的未來需求維持穩健，於二零一三年至二零一七年期間，安老院舍行業收入的複合年增長率約為10.5%。

香港安老院舍行業的推算總收入，預料將由二零一八年的11,057.4百萬港元，持續增長至二零二二年的14,296.6百萬港元，複合年增長率約為6.6%。於未來數年，預料安老院舍行業仍面臨若干限制，例如可供新安老院舍投入營運的地點及樓面面積有限。鑒於私營及非私營安老院舍預料均會持續改善向長者提供的人手及居住水平，因而或會令營運成本以至收費增加。預計有關增長將獲以下因素所抵銷：(i)政府補貼增加及(ii)市場上的消費力及意願增強，長者及其家人傾向物色及選擇優質安老院服務。隨著未來業內的安老院服務維持穩健需求，加上由香港政府支持的安老院服務資助及改善買位計劃宿位日益增多，預計在二零一八年至二零二二年期間，香港安老院舍行業總收入的複合年增長率約為6.6%。

### 香港私營安老院舍宿位的一般收費範圍



附註：價格範圍僅包括安老院舍宿位的收費，並不包括額外護理服務的費用。

資料來源：香港特別行政區社會福利署；Ipsos的研究和分析

---

## 行業概覽

---

二零一三年至二零一七年期間，私營安老院舍每個宿位的一般收費範圍攀升，估計平均最低收費及平均最高收費分別按約12.6%及5.9%的複合年增長率上漲。私營安老院舍的營運成本增加，加上市場對安老院舍宿位的需求殷切，均為收費於過去五年不斷上漲的主因。

### 香港安老院舍行業租金及從業員每月工資中位數的過往趨勢

安老院舍的主要營運成本包括租金及勞工成本。由二零一三年至二零一七年期間，香港私人零售物業的租金價格指數，按約2.5%的複合年增長率上升；而安老院舍行業從業員的每月工資中位數，則以約5.4%的複合年增長率上升。成本上漲令安老院舍的營運成本增加，提高了進入該行業的財政門檻，並迫使部分表現欠佳的安老院舍營辦商縮減其規模、與其他營辦商合併或終止經營。

### 香港安老院舍行業的競爭形勢

業內的私營安老院舍領域被視為已達半成熟階段，預計營辦商之間會有更多整合。由於租金和勞工成本不斷增長，因此中小型安老院舍營辦商立足業界的難度越來越高；隨著行業競爭日趨激烈，預計部分中小型安老院舍營辦商將面臨合併，或被財力較雄厚的大型營辦商收購，以維持營運效率。鑒於行業競爭激烈、出現整合及營運成本上漲，部分營運規模較小的安老院舍亦開始被逐步淘汰。

非私營非牟利安老院舍行業相對集中及成熟，經營者為香港大型營辦團體，包括東華三院、保良局及香港明愛。東華三院、保良局、仁濟醫院、香港聖公會福利協會有限公司、香港明愛及香港耆康老人福利會，均為非私營非牟利安老院舍行業的主要營辦商，各自為長者提供超過1,000個資助及非資助宿位。

以下「二零一七年香港五大私營安老院舍營辦商」及「二零一七年香港五大參與改善買位計劃的私營安老院舍營辦商」排行榜所呈列主要業者的公司背景載列如下。

---

## 行業概覽

---

### 二零一七年香港主要私營安老院舍營辦商公司概況

公司	公司背景
A公司	A公司為於一九八三年成立的私營安老院舍服務供應商。該公司擁有七間分支及五間合營安老院舍，提供各種安老服務，例如營養管理、個人護理、定期醫療及照料服務和社交支援。
B公司	B公司為與其他非牟利機構合作或向其捐款，以積極支持慈善活動的私人家族基金。此外，該公司亦為多種項目提供資金，包括教育及培訓、精神健康、創新樂齡、保健及社區服務。
C公司	C公司為主要集中於安老院舍的私營安老服務供應商。其為長者院舍住宿照顧服務券試驗計劃的認可服務供應商。該公司於香港有五間分支，三間安老院舍位於元朗，一間安老院舍位於深水埗及一間安老院舍位於葵涌。
D公司	D公司為於一九九八年成立的私營安老院舍服務供應商。該集團於大角咀、太子及何文田經營三間安老院舍，其分別由保健專業人員及護理員團隊營運。其為長者院舍住宿照顧服務券試驗計劃的認可服務供應商。
松齡護老集團有限公司	松齡護老集團有限公司於一九八九年成立及於二零一七年成為香港首間於主板上市的安老院舍服務供應商(股份代號：1989)。該公司經營九間護理安老院及提供多種安老服務，包括住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、社交支援及度身訂造的個人護理服務。
本公司	本公司為於一九九一年成立的私營安老院舍服務供應商，經營兩間分支及六間安老院舍。本集團提供全面安老院舍服務，例如提供住宿、營養管理、醫療服務、專業護理及照料服務、個人護理計劃等。本公司亦提供追加保健服務及銷售保健和醫療產品。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 行業概覽

### 二零一七年香港五大私營安老院舍營辦商

排名	公司名稱	二零一七年 估計收入 (百萬港元)	市場佔有率	院舍數目	宿位數目	各安老院舍的 平均入住率	每名住院人士 的估計每月 收入貢獻
1	A公司	148.6	1.4%	7	1,101	96.5%	11,581.2
2	松齡護老集團 有限公司	142.1	1.4%	8	1,036	93.2%	12,264.1
3	本公司	132.5	1.3%	8	1,129	93.4%	10,471.1
4	B公司	115.3	1.1%	9	1,050	91.9%	9,950.2
5	C公司	99.5	1.1%	5	656	98.0%	12,893.9
	其他	9,791.8	93.9%	704	69,391		
	總計	10,429.8	100%	741	74,363		

附註：

- (1) 就松齡護老集團有限公司及本公司而言，二零一七年的收入指截至二零一八年三月三十一日止財政年度產生的收入。A、B及C公司於二零一七年的收入指二零一七年一月至十二月產生的收入。二零一七年的估計收入以專家訪談、實地考查及可獲取公開數據為基礎。該等公司的確切收入實際上可能高於或低於有關估計。
- (2) 該等公司的經審核或估計收入僅包括提供老人院舍照顧服務所產生的收入(包括提供住宿、專業護理及照顧服務、營養管理、醫療服務、心理和社會護理及個人護理計劃；但不包括銷售老人院舍相關商品所產生的收入。
- (3) 該等公司的經審核或估計數字(包括收入、私營安老院舍及宿位數目、入住率、每名住客的每月收入貢獻)只包括其自有及自營安老院舍的有關數字。
- (4) 由於四捨五入的關係，香港安老院舍行業的總收入可能不等於該等公司收入的總和。

資料來源： Ipsos研究和分析

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 行業概覽

### 二零一七年香港五大參與改善買位計劃的私營安老院舍營辦商

排名	公司名稱	參與改善買位 計劃的私營 安老院舍數目 (截至二零一七年 十二月三十一日)	改善買位計劃 宿位數目 (截至二零一七年 十二月三十一日)	佔改善買位 計劃宿位 總數的比重 (%)
1	松齡護老集團 有限公司	8	633	7.9%
2	本公司	7	589	7.3%
3	A公司	4	428	5.3%
4	D公司	3	350	4.4%
5	C公司	4	304	3.8%
	其他	114	5,740	71.3%
	總計	140	8,044	100%

附註：該等公司的數字(包括參與改善買位計劃的私營安老院舍及宿位數目)，僅包括其自有及自營安老院舍的有關數字。

資料來源：香港特別行政區社會福利署；Ipsos研究和分析

### 香港安老院舍行業的市場動力及機遇

#### 人口老化和與年齡有關的健康問題提高了對香港安老院舍的需求

隨著醫療水平不斷改善，加上香港的粗出生率下滑，預計香港的老年人口將加速增長。除了長者人口增多外，長期病患的發病率亦見提升，老年人的生理衰退也越見尋常。香港安老院舍之成立目的，旨在為長者(特別是殘疾人士及／或長期病患者)提供長期的住宿照顧服務，盡量滿足長者的需求。鑒於香港人口持續老化，預料殘疾及／或有長期病患的長者人數將會增加，導致香港對長者長期住宿照顧服務的需求不斷上升。

#### 香港政府的持續支持有利於香港安老院舍行業的發展

考慮到香港人口老化及與長者有關的健康問題，香港政府已撥出資源支援所需的醫療配套及服務，包括增加資助安老院舍宿位，因而帶動了香港安老院舍行業的增長。根據二零一七至一八年度的財政預算案，香港政府增撥31百萬港元的經常性開支，用以增加約149個

---

## 行業概覽

---

資助安老宿位。香港政府亦已實施各項措施，以提升安老院舍行業的服務質素及解決勞工短缺的問題，例如撥出10億港元設立樂齡及康復創科應用基金，以資助安老服務單位引入樂齡科技產品，目的是通過減輕照顧者的負擔及壓力，來改善長者的生活質素及提升安老服務的水平。為了改善工作前景及吸納新員工，香港政府推出了一項為期五年的計劃，為所有安老院舍的主管、保健員和護理員提供全額補貼，以修讀在資歷架構下認可的訓練課程。

### **安老院舍營辦商將通過滿足著重質素的客戶之需求來物色增長機遇**

隨著香港的每年人均可支配收入增加，長者及其家人在選擇安老院舍時越來越不計較價格，因此社會正湧現對優質安老院服務的需求。根據安老事務委員會於二零一七年發表的「安老服務計劃方案」報告，預料未來香港的長者將會更長壽、更關注健康、具備較佳的經濟能力，並且對安老服務的質素有更高的期望。因此，長者及其家人越發願意以較高的價格，獲取質素較佳的安老院服務，為香港的優質安老院服務提供增長機會。

### **香港安老院舍行業的進入門檻**

#### **香港的土地及勞工短缺**

安老院舍一直難以招聘及挽留非專業或一般前線工作人員，例如清潔工及起居照顧員。根據社區及院舍照顧員總工會於二零一七年十一月進行的調查，這是由於不少富經驗的前線工作人員，近年因工時較長而離開業界。另一方面，私營安老院舍經常租用住宅或商業大廈的單位，與位於專用綜合大樓的資助／合約安老院舍相比，雖然位置可能較為方便，但租金成本亦較高。因此，為新安老院物色開業地點及招聘新員工，是安老院舍行業的兩個初始及關鍵進入門檻。

#### **營運成本增加導致資本需求上升**

由於工資及租金成本上升，私營安老院舍經常在維持經營利潤上面臨困境。於二零一七年，法定最低工資從每小時32.5港元增至每小時34.5港元，導致安老院舍的營運成本直接受到影響。安老院舍行業相對需要較多員工，而員工成本佔總營運開支的一大部分。於二零一三年至二零一七年期間，安老院舍行業從業員的每月工資中位數，由10,600港元增至二零一七年的13,100港元，複合年增長率約為5.4%。工資上漲乃源於安老院舍的人手短缺，迫使營辦商上調員工的工資，以招攬新員工及挽留員工。

---

## 行業概覽

---

### **安老院舍(特別是有意參與改善買位計劃的安老院舍)的發牌規定嚴格**

根據社會福利署的資料，安老院舍的營辦商需要全面遵守《安老院條例》及《安老院規例》的規定。對於有意參與改善買位計劃的安老院舍來說，營辦商需要滿足超出基本發牌規定的一系列要求。例如，甲一級及甲二級安老院舍的人均淨樓面面積，分別為9.5平方米及8平方米，而基本發牌規定為6.5平方米。安老院舍的營辦商需要克服不少難題，方能在淨樓面面積及人手方面達成嚴格的發牌要求，以符合資格參與改善買位計劃。

### **香港安老院舍行業面臨的威脅及挑戰**

#### **建議推行的新監管規定可能會減少安老院舍提供的宿位數目**

二零一八年五月，社會福利署建議增加安老院舍的人均所需活動面積。安老事務委員會建議將所需面積由6.5平方米增至9.5平方米(參考改善買位計劃下的甲一級安老院舍標準)。根據勞工及福利局的資料，建議增加人均活動面積後，預計會令非資助私營安老院舍提供的宿位減少15.8%，以及資助宿位減少1.6%。

#### **為解決資助安老院舍宿位短缺的問題，香港政府推出的新措施可能會導致更多長者選擇在內地養老(儘管在可見未來，選擇到內地生活的長者人數有限)**

於二零一四年推出的廣東院舍住宿照顧服務試驗計劃(「廣東計劃」)，為在中央輪候冊上的長者提供選擇，讓他們考慮選擇入住內地的安老院舍。為了讓更多長者可以選擇入住廣東的安老院舍，香港政府計劃容許不在中央輪候冊上的長者參與廣東計劃。綜援長者廣東及福建省養老計劃(「綜援長者廣東及福建省養老計劃」)讓選擇到廣東或福建省養老的綜援受助長者，繼續領取綜援計劃下的現金援助。有關計劃鼓勵長者入住該兩個中國內地省份的安老院舍。

#### **公眾關注私營安老院舍的虐老個案**

近年來，多宗私營安老院舍的虐老個案在傳媒曝光。這不單引起公眾關注，並導致大眾對私營安老院舍的服務質素產生負面印象，最終或會影響客戶在選擇院舍照顧服務時的決定。私營安老院舍將須改善服務及內部監察的質素，以重建市民的信心，釋除彼等的憂慮。