

主旨: 人口政策公眾參與活動 - 第六章「迎接高齡社會帶來的機遇」
附件: 迎接高齡社會帶來的機遇.pdf; mg_info.txt

致：人口政策督導委員會
views@hkgovernment.gov.hk

人口政策公眾參與活動
第六章「迎接高齡社會帶來的機遇」

意見分享

德政千秋 孝行天下

曾德明 FHKIS, FRICS
香港測量師學會專業資深會員
英國皇家特許測量師學會專業資深會員

2014 年 2 月 21 日

德政千秋，孝行天下

1. 文化傳統

- 1.1 孝親敬老，是中國數千年德孝文化的傳統，是中華民族以孝道為核心的家庭倫理的具體表現，數千年來，中國人世代相傳以尊老為德、敬老為養、助老為樂、愛老為美德的德行，一直世代相傳，已經積淀成民族潛意識，既是家庭美德的重要組成部份，也為傳統道德和公序良俗所推崇。

2. 時代衝激

- 2.1 數千年來，養兒防老，主要以家庭為基礎的老年人養老模式隨時代的變遷漸漸弱化，以家庭為主的養老功能，逐漸演變為現代社會以居家為基礎，社區為依托，機構為支撐的社會養老服務體系。
- 2.2 現時香港政府以「居家安老為本，院舍照顧為後援」為長者政策方針，鼓勵長者居家安老，但由於社會資源及人力所限，從表一「居家安老設施」和表二「資助安老院舍照顧服務及社區支援服務」顯示，老年友好設計供居家安老的房屋嚴重不足，社區支援服務和安老院舍照顧服務供應極度匱乏。

表一

香港的居家安老設施

	資助房屋 (基本計劃)	資助房屋 (優質選擇)	非資助房屋 (優質選擇)							
由社區支援 服務提供的 房屋解決方 案	<table><tr><td>香港房屋 委員會</td><td>香港房屋協會</td></tr><tr><td>約7,000個長者 單位可供出租</td><td>919 個長者單位 全部租出</td></tr></table>	香港房屋 委員會	香港房屋協會	約7,000個長者 單位可供出租	919 個長者單位 全部租出	<table><tr><td>香港房屋協會 「長者安居樂」 住屋計劃</td><td>香港房屋協會 「雋逸生活」 丹拿山項目</td></tr><tr><td>576個長者單位 全部租出</td><td>588個長者單位 (興建中)</td></tr></table>	香港房屋協會 「長者安居樂」 住屋計劃	香港房屋協會 「雋逸生活」 丹拿山項目	576個長者單位 全部租出	588個長者單位 (興建中)
	香港房屋 委員會	香港房屋協會								
約7,000個長者 單位可供出租	919 個長者單位 全部租出									
香港房屋協會 「長者安居樂」 住屋計劃	香港房屋協會 「雋逸生活」 丹拿山項目									
576個長者單位 全部租出	588個長者單位 (興建中)									
由不同的服 務機構為身 體欠佳的長 者提供院舍 關懷服務	<table><tr><td>資助安老院舍服務</td></tr><tr><td>287間院舍, 25,896個宿位 全部租出 中央輪候名單約29,903人 平均輪候時間為35.5個月</td></tr></table>		資助安老院舍服務	287間院舍, 25,896個宿位 全部租出 中央輪候名單約29,903人 平均輪候時間為35.5個月	<table><tr><td>非資助安老院舍服務</td></tr><tr><td>633間院舍, 49,265個床位 約27% 空置率</td></tr></table>	非資助安老院舍服務	633間院舍, 49,265個床位 約27% 空置率			
	資助安老院舍服務									
287間院舍, 25,896個宿位 全部租出 中央輪候名單約29,903人 平均輪候時間為35.5個月										
非資助安老院舍服務										
633間院舍, 49,265個床位 約27% 空置率										

註:

- (1) 資助安老院舍服務包括津貼院舍、自負盈虧及合約院舍內的資助宿位，以及改善買位計劃下的資助宿位。部分津貼、自負盈虧及合約院舍內的資助宿位同時提供資助及非資助服務。另外，提供非資助服務的非政府機構營運院舍包括只在衛生署註冊的自負盈虧護養院的院舍數目。有關安老院舍服務資料根據社會福利處網頁截至2014年1月31日的公布數字，須以政府最新公布數字為準。
- (2) 參與「改善買位計劃」的私營安老院舍的平均輪候時間為8個月。
- (3) 非資助安老院舍空置率根據2014年1月16日文匯報及東方日報資料有關入住率為七成三計算。

表二

資助安老院舍照顧服務(RCS)及社區支援服務(CCS)供應
2003至2013年

	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13
安老院舍照顧服務*	26,763	26,985	25,705	24,375	23,969	23,778	23,858	24,746	25,350	26,242
社區支援服務	5,264	5,264	5,508	5,731	5,833	6,820	7,013	7,089	8,119	9,137
比例	5.1	5.1	4.7	4.3	4.1	3.5	3.4	3.5	3.1	2.9
總數	32,027	32,249	31,213	30,106	29,802	30,598	30,871	31,937	33,469	35,379
社區支援服務包括以下服務:										
長者日間護理中心	1,955	1,955	1,955	1,975	2,057	2,234	2,314	2,390	2,559	2,669
改善家居及社區照顧服務	2,189	2,189	2,433	2,636	2,656	3,466	3,579	3,579	4,440	5,348
綜合家居照顧服務(體弱個案)	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120

* 安老院舍照顧服務涵蓋6大類別:

- (1) 長者宿舍及安老院
- (2) 護理安老院舍
- (3) 護養院包括護養院宿位買位計劃(對象為護理安老院未能照顧其需要的長者)
- (4) 參與改善買位計劃的私營安老院(政府向私營安老院購買宿位)
- (5) 合約院舍(如安老院舍和長者日間護理中心)
- (6) 參與長者宿舍及安老院舍宿位轉型計劃的院舍

** 資料謹為暫時性，數據擷取自2003-04年度至2011-12年度財政預算案總目170-社會福利署，以及社會福利服務統計數字一覽(2003-2013年版)

- 2.3 2014 年 2 月 10 日文匯報報導，耆康會主席表示政府在今年施政報告中透露，計劃未來 10 年增加 12,400 個宿位，如以此速度增加資助安老院舍宿位，其增長率遠追不上老年人口的增長率，未來三十年的資助安老院舍宿位對等千名 60 歲或以上人士的比率只徘徊在 16.5/1000 至 17.7/1000 之間，低於 2011 年的 19/1000 的比率。(表三)

表
三

60 歲或以上人口相對資助安老院舍宿位供應比較



資料來源：(1)人口普查，(2) 2003-04 年度至 2011-12 年度財政預算案總目 170- 社會福利署

註：根據 2007 年至 2011 年安老院舍宿位數目增長，推算 2014 年的安老院舍宿位數字。另根據政府最新公佈計劃於未來 10 年增加 12,400 個安老院舍宿位(文匯報,2014 年 2 月 10 日)，推算 2015 年至 2041 年的數字。

- 2.4 如香港社會繼續以 表四 假設資助安老院舍宿位的速度增長 應對未來三十年老年人口的急遽增長，業界縱使有能力相應 地培訓和增加足夠護理人員以營運新增的宿位和設施，由於 宿位增長率追不上老年人口增長率，情形只有繼續惡化，香 港社會必須另覓途徑，以應付現時及未來老齡社會各種設施 和服務的需求。

表四

2007 年 -2041 年 60 歲或以上人口及資助安老院舍宿位供應推算

年份	資助安老院舍宿位	%與2007年比較	60歲或以上人口(百萬)	%與2007年比較
2007	23,969	-	1.14	-
2011	25,350	6%	1.35	18%
2021	35,066	46%	2.05	80%
2031	44,782	87%	2.72	138%
2041	54,497	127%	3.07	170%

資料來源：(1)人口普查，(2) 2003-04 年度至 2011-12 年度財政預算案總目 170- 社會福利署

註：根據 2007 年至 2011 年安老院舍宿位數目增長，推算 2014 年的安老院舍宿位數字。另根據政府最新公佈計劃於未來 10 年增加 12,400 個安老院舍宿位(文匯報 2014 年 2 月 10 日)，推算 2015 年至 2041 年的數字。

3. 香港長者內地養老的機遇

3.1 人口政策諮詢文件 2.10 段顯示，自 1997 年 7 月至 2013 年 6 月的 16 年間，大約有 784,000 新移民來港定居，如包括 1997 年 7 月前移居香港的內地人口，「新」「舊」移民的數字估計可能最少佔香港總人口的四分之一或以上。此外，現時誇境婚姻佔在港註冊婚姻高達 35%，兩地居民的交往越來越頻密。

3.2 根據政府統計處 2009 年 4 月香港居民在內地居住的情況及意向調查報告顯示，有打算在統計後十年到內地居住的十八歲及以上人士，66,200 人中有 32.5% 打算移居內地退休，而選擇廣東省為目的地的佔 73.6%。此外，2011 年人口普查資料顯示，在內地工作的香港居民接近十萬，當中超過八成在廣東省。

- 3.3 以上資料及數字顯示，內地與香港關係密切，除工作及經濟誘因外，結合中國人固有的落葉歸根的觀念、家庭團聚、鄉土宗族的情懷，與及在內地工作的香港居民安排父母再回內地養老方便照顧的實際需要，香港居民回內地退休的實際及潛在需求不容忽視。而政府推出利便長者回內地養老的措施，實為順天應人的德政。

4. 回內地養老 (特別是廣東省)

- 4.1 如上文 2.2 段所述，適合居家安老的長者房屋、社區支援服務和資助安老院舍宿位嚴重不足，再加上移民香港「單程証」人口增長的壓力和急遽老化的人口，雖然政府計劃向廣東深圳及肇慶的兩間港資安老院舍購買宿舍，是積極的一步，惟杯水車薪，不能長遠解決問題，那麼我們何不考慮大刀闊斧，另覓途徑，改變(部份香港人)與鄰為壑的態度，以乾坤挪移之法，將湧移居香港的內地人潮，乘著回內地養老的契機，將內地流向香港的人口逆向迴轉內地呢？
- 4.2 隨著國家《中國老齡事業發展“十二五”規劃》的全面落實，一系列法律、政策文件出台，確立了老齡服務發展是政府與市場並重的道路，其中更包括允許香港、澳門服務提供者在內地獨資舉辦營利性養老機構，通過住宅機構向老年人和殘疾人士提供的社會福利、殘疾人士日間看護服務和殘疾人士康復服務等，為香港的老齡服務提供者提供內地發展的機遇。
- 4.3 此外，由於國內社會養老服務建設滯後、住宅設計適合老年人的程度低等，令近年內地養老地產快速升溫，但由於內地現時尚沒有專業的養老地產設計機構、沒有專門為養老地產提供養老服務的機構，國內的養老地產尚在萌芽摸索發展的階段，正因此而讓香港業界提供契機。
- 4.4 在內地養老地產及服務業尚在萌芽摸索階段的大環境下，政府可考慮與在內地發展的香港地產商或內地的地產商、香港

政府可主動探討整合各方資源，以深圳龍華或其他適合項目為試點，建立由香港機構營運的 CCRC。

發展港企全運型的 CCRC 的其中一個需要克服的困難，是香港與內地的照護制度不同，香港的醫護人員及相關制度可能未必與內地的制度完全銜接，然而，廣東省最近推出自由貿易區方案，向中央政府申報南沙、前海、橫琴及廣州白雲機場經濟區為自由貿易區，香港政府可探討港粵合作在自由貿易區內建造及以香港的制度營運 CCRC 的可行性。

4.5.2 企業盈利型

第二種值得研究的發展模式是採用香港「混合發展」模式，與私人發展商合作，在大型私人發展住宅項目中，興建一定數量的自理生活(Independent Living)、半自理生活(Assisted Living)及全面照護(Dependent Living)單位/安老院舍，項目落成後各自分配議定的單位數量。港方的單位/照護宿位由港方分配予香港人，發展商則自行處理其分得的單位，而營運則由港方負責又或可採取 BOT 的形式，即建造、營運、技術轉讓(Build, Operate, Transfer)合作營運。

至於選擇合作夥伴方面，現時內地房產市場具備合作條件的養老地產發展商基本分為“房企系”和“險企系”兩大類型，即由傳統地產商和人壽保險商發展的養老地產，他們的商業模式各有特點，可操作性及靈活性高，值得香港借鏡及考慮作為合作夥伴。另外香港很多地產商在廣東省各縣市有不少地產項目，與政府合作的空間很大。

與本港地產商、內地的房企系和險企系的地產商合作的優點是他們的地產項目廣泛地分佈於廣東省內受港人歡迎的城市地點，可供選擇多，兼且各發展商已有項目在手，可在短期內落成及提供長者單位及安老院舍供香港人選擇入住。

4.5.3 政府收益型 / 福利型

政府收益型主要由內地政府相關部門聯合組織開發和經營，以出租的形式收取一定費用的老年住宅形式。例如老年公寓(收益型)和養老院(福利型)。

香港政府可與廣東省政府、深圳特區政府及珠海特區政府商討合作、建造/改造市內的老年公寓/養老院，完工後港方分配若干單位/宿位予港人營運，或若干年後交由地政府營運。

此模式主要為低收入者服務，優點是內地政府擁有的地皮大多是在市中心的舊區內，地點優越，受市民歡迎。

4.6 在內地(主要於廣東省)發展 CCRC 和安老院舍的優點包括：

4.6.1 在香港長者住宅單位的建築費約為港幣\$40,000 一平方米，而地價約為港幣\$50,000 - \$55,000 一平方米。而在內地一般地點，建築費連地價約為人民幣¥12,000 - ¥15,000 一平方米(港幣\$15,600 - \$19,500 一平方米)，香港的發展成本是內地的 5 倍。

4.6.2 現時香港需要由內地引入護理員於安老院舍服務，在內地發展護理服務可解決人力不足的情況。此外在內地發展 CCRC 和安老院舍時，可同步發展相關行業、教育及培訓業務，為國家及香港培育人才。

4.6.3 發展公私營 CCRC 及安老院舍給香港長者一個選擇。居於公私營樓宇的長者業主和租客如選擇回內地退休，可騰出他們原來居住的私營或資助公共房屋，讓其他有需要的香港人居住。這樣既可增加公私營房屋的流動性，更可紓緩香港公私營住宅/安老院舍/社會支援服務不足而面對的壓力。

4.7 商業模式 - 「幸福迴轉輪」

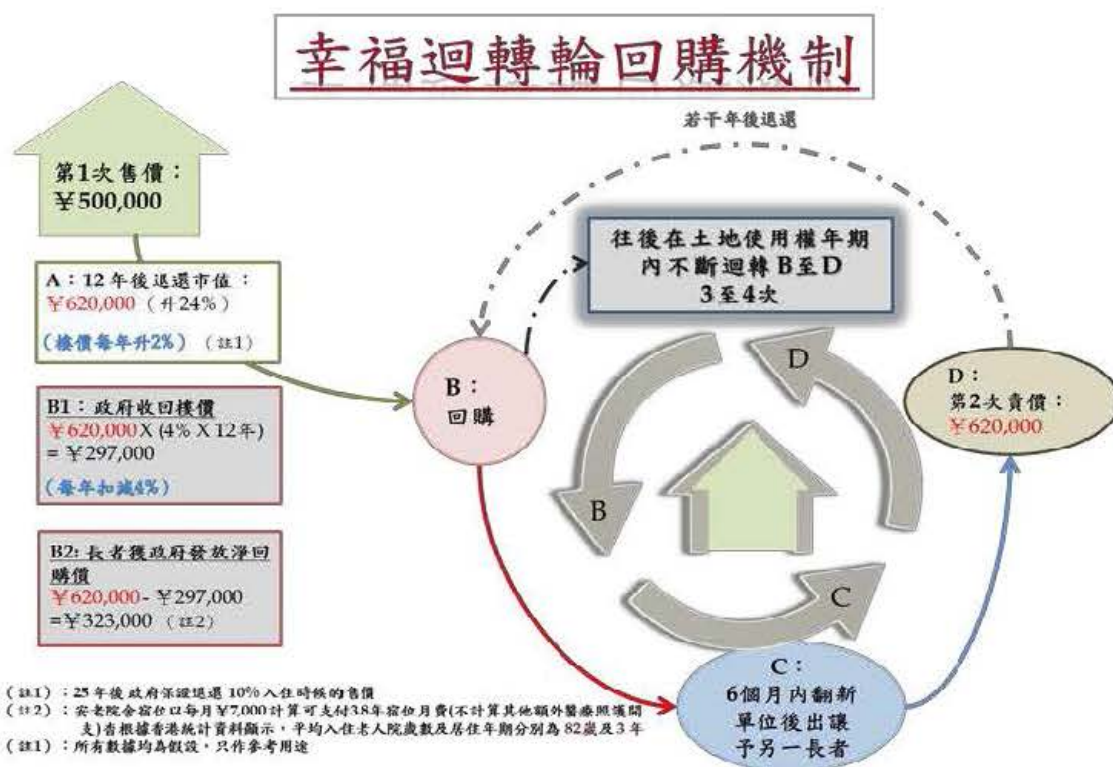
4.7.1 最重要的是，政府可研究一個「幸福迴轉輪」機制，以政府名義或委托非政府機構以託管形式持有內地各類型 CCRC 及安老院舍宿位，作為政府的恆產。然後以終身租約/月租的方式出讓/出租長者住宅單位的使用權/安老院舍宿位，予不同收入階層的香港長者。長者百年歸老後，政府回購已出讓長者住宅單位的使用權，並再以終身租約形式出讓使用權予輪候冊上的長者，而收回的安老院舍宿位則可以再出租給其他有需要的長者。

4.7.2 幸福迴轉輪概念的初步構思為：

- 以市值及終身租約的模式出讓長者單位的使用權
- 使用權擁有者如百年歸老或因其他原因如移民、搬回家與子女同住而終止終身租約，單位的使用權必須出讓予政府
- 政府以當時市值回購單位的使用權費，但扣除已居住年期每年當時市值 4%(假設)
- 政府必須於 6 個月內回購單位的使用權
- 政府於收回及翻新單位後以當時市值出讓使用權予輪候冊上另一長者
- 政府保證最少退還當年單位的使用權費的 10%

幸福迴轉輪回購機示意圖見 表五。

表五



4.7.3 在「幸福迴轉輪」的機制下，政府的資產並沒有流失，並牢牢地掌握資源，分配予有需要的長者直至土地使用權（50年至70年）完結為止。再者，政府統一業權及監督安老院舍及家居照護的持續營運，增加長者對養老房屋的照護及管理的信心，從而減少他們的憂慮及增加養老房屋的價值。假設每15年一轉，可「翻枱」3.3次至4.6次。至於長者，如因生理需要須從養老房屋搬遷至同一CCRC社區內的安老院舍居住，可利用收回的使用權費支付安老院舍宿位的月租、生活費和醫療照護費，安享晚年。

4.7.4 此外，有別於一般出租模式，政府以當時市值回購單位的使用權，解決中國人/香港人固有的「有土斯為財」擁有某種形式產權的情意結，亦同時讓他們分享物業升值(如有)的機會。

4.7.5 如此一來，政府以終身租約模式出讓長者單位的使用權後，已回收所有投資資本。假設於營運期間平均每年有 5% 的單位作迴轉，則只需要預留 5% 再加上維修翻新收回單位的費用，作短期營運資金。如收回單位於 3-6 個月內出售，則收取的使用權費又可再撥入營運資金，週而復始，循環再用。

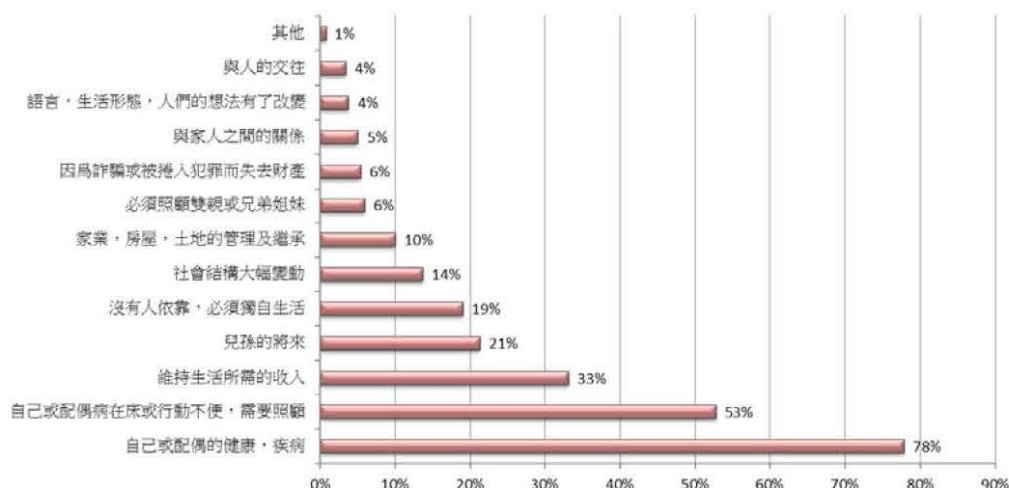
4.7.6 營運機構及商業模式，可參考英國的 housing 21 (www.housing21.co.uk) 與及 The ExtraCare Charitable Trust (www.extracare.org.uk)。

5. 回內地養老的支援措施

5.1 據日本老齡學專家村田裕之教授（Professor Hiroyuki Murata）著作《無所不在的銀髮商機》一書中介紹銀髮一族的三大不安，第一是健康不安，第二是經濟不安，第三是孤獨不安（表六）。據村田教授經驗之談，不管在任何調查中，這三種不安都名列前茅，不只在日本，即使在歐美或亞洲其他地方也都一樣。只要生活水平類似，當人上了年紀後，需要的東西都很類似。

表 六

日本的高齡者日常生活相關意識調查



出處：日本內閣府 2010 年高齡者日常生活相關意識調查

（書名：無所不在的銀髮商機；作者：村田裕之；譯者：詹慕如、蔡昭儀）

- 5.2 我們如何可減少老人家的不安呢?我的建議策略是「要養生、先護生、再護心」，「護生護心」的感召，來自夏丏尊先生的《護生畫集》，護生可長養慈悲心、感恩心、孝敬心。當政府和企業帶頭採取措施，推動大眾愛老、敬老、尊老、護老、助老、養老、孝老的美德後，人人以此心來待人處事，我們的社會將會變得更和諧、更穩定、更進步、更幸福。
- 5.3 「幸福迴轉輪」的概念大致可克服大部分的「不安」，但由於長者在內地生活，間中亦需要回香港處理私事，故此我們要細加留意交通運輸的安排。
- 5.4 長者年紀老邁，回內地舟車勞動，如交通運輸設施不周，存在受傷跌倒的風險，長者必因此抗拒北上睇樓之行，更遑論回內地長期居住。故此，我們的交通運輸系統設施必須改善，以保障長者的健康和安全，為他們提供舒適及安全的交通服務，建議改善措施如下：
- 5.4.1 針對長者尿頻的生理特徵和需要，於各火車站增加洗手間設備。現時紅磡、九龍塘及羅湖火車站的洗手間長時間出現大排長龍的情況，以女廁為甚，情況慘不忍睹，長者皆視為畏途。而我們的公共機構（政府作為最大股東）連最基本的設施也不能提供，又如何能說服公眾有意在內地發展的機構有誠意、有能力為他們在內地提供適切的適老設施和貼心的服務呢？
- 5.4.2 現時港鐵沿線各車站月台間與列車之間的縫隙甚大，對乘客尤其是長者的安全構成隱憂。內地的和諧號列車駛入月台開門時，車門下方安裝的伸縮腳踏可連接月台，既可防止乘客不慎踏入縫隙，亦可方便搬運小件行李。如技術可行及操作營運安全的話，我們的港鐵可以在列車車門下方或月台邊緣作類似的活動腳踏設施嗎？
- 5.4.3 現時港鐵是水貨客和內地旅客來回內地與香港的主要交通工具，他們的特徵是攜帶大量行李，尤以水貨

客為甚。與他們比較，長者在體力上明顯處於弱勢。為避免上落車時雙方碰撞產生的危險，可否考慮設立長者專用車箱（包括設有伸縮踏板），於非繁忙時間實施，減低長者發生意外的風險。

- 5.5 我們體諒港鐵應付龐大客流的需要。但日本的客運亦極為擠迫，其情況比香港更甚。日本列車的營運商均以安全及人文價值(Humanity value)為首要考慮，他們能做好的事，如婦女專用列車、縮小縫隙設計等，我們又可以效法嗎？

再者，未來港鐵的服務對象有三份之一是長者，其中女性約佔 65% - 70%，港鐵須了解他們的需要而裝置安全設施，為他們提供舒適及安全的服務。

- 5.6 除鐵路運輸外，汽車運輸亦是重要的一環。在日本，配備洗手間及輪椅升降架的大型巴士十分普遍。如將來大量長者回內地養老，香港必須配合內地養老的發展而提供此類基本交通設施及裝置，以減少長者來往兩地的不便及不安。

- 5.7 另一可令長者回內地養老的措施是釐訂及規範長者房屋及照護服務的營運/提供者的服務質素及標準，現時香港沒有市場公認長者房屋營運商的服務質素及標準，亦沒有相關的評審機制或認證安排。照護服務方面，香港只有自願參與安老院舍評審計劃，於 2013 年 11 月底約 760 家公私營安老院舍中，有 45 家安老院舍獲得及持有香港老年學會(Hong Kong Association of Gerontology)有效評審証，16 家獲得香港品質保證局(HKQAA)「安老服務管理認證計劃」的認證，與及 45 家獲香港醫護學會「香港安老院舍評審計劃」認證。參與及獲認證的安老院舍數目約共 106 間，大約為百分之十四左右。

- 5.8 要讓長者放心回內地養老，建議政府於邀請香港相關機構參與營運之餘，同時考慮邀請英、美、澳、日等地已在內地經營的長者房屋營運商參與營運，與及加強推行安老院舍的認證計劃，增加長者的信心。

6. 促進銀髮市場的發展

6.1 村田裕之教授在《無所不在的銀髮商機》中指出，銀髮市場並非大眾市場，而是多樣化微型市場集合體。事實上，養老房屋是匯聚房屋、照護、醫療及保險等四大行業的老齡產業，此四大行業亦只是銀髮產業鏈(表七)其中的產業，牽涉面甚廣，非一般的大眾行銷模式所能涵蓋或推動。

表七



6.2 如何掌握及推廣如此多樣化微型市場集合體的銀髮市場已是業界的一大挑戰，更重要的是，香港和其他大部份亞洲國家或地區一樣，無論在心理上、知識上以及相關政策和措施上，尚未有充足的準備迎接老齡社會的來臨，大部份市民與企業尚未意識到人口老化對社會、經濟、民生各方面所帶來的影響和衝激。在此情況下，我們會不會墮入跨界別大師馬雲所言，對於新興事物第一看不見、第二看不起、第三看不懂、第四來不及的危機呢？

6.3 針對銀髮市場多樣化微型市場集合體的特點和香港會對人口老齡化對社會的衝激認知及準備不足的情況。建議發展銀髮市場循下列教育與科研並行的方向發展：

6.3.1 建立一個平台讓老齡產業鏈內的各行業聚首一堂，匯聚各方才智，共同推動銀髮市場的發展。

6.3.2 在同一個平台之內設立長者資源中心，教育、倡導及推動社會各階層、公私營機構發揚傳承孝老、敬老、護老、養老、助老的文化、品德、智識和社會各持份者的分工和責任。

6.4 與廣東省政府合作，於香港及廣州兩地分別成立教育研發創意會館。

6.4.1 以中國的科研，中醫藥及工業生產的力量，再配合香港兩地人才對長者房屋的設計、醫療及護理方面的智識及營運經驗，打造一個老齡產業，建立中國民族老齡產品品牌，實可應付裕如。惟全國只欠缺一個共同平台及組織玉成共事而已。建議以「竟資源整合之功，成協同效應之效」的策略參考 Grand Front Osaka (<http://www.grandfront.osaka.jp/>) Knowledge Capital (<http://kc-i.jp/>)，The Lab，Osaka ATC Ageless Center (<http://www.ageless.gr.jp>) 的模式，興建教育研發創意會館及相關酒店、教育、會議、餐飲、購物、娛樂及消閑設施，凝聚全中國及國際的科研、醫學、營運、管理人才，開拓及創新老齡產業及市場，其營運方法建議如下：

6.4.2 確立研究項目，邀請相關技術及設備的開發或生產商一同設立實體模型，試驗產品的技術及實用功能，過程中邀請用家及其他參與者提供創新意見，技術成熟後始製造生產。例如日本 ORIX Living 與生產動態傳感器、睡房／浴室／床頭呼叫裝置、防游蕩系統等電子儀器產品的商人，於 The Lab 設立實體模型(Mock Up Elderly Flat)，試驗其產品，又於 ORIX Living 旗

下的延續護理社區(CCRC)及療養院試驗此類產品，並收集老人用家及營運員工的意見，改良產品的功能及質素。

6.4.3 暫且天馬行空，香港正在籌組的創新及科技局、貿易發展局、各大學、各大企業可探討下列與國內大企業的合作機會，包括：

- 邀請北方工業集團、三一重工集團與大學/醫院的人體學專家共同研發輔助老人及安老院舍營運的機械人設備。
- 邀請比亞迪共同研發可運載傷殘老人的電瓶車/輪椅，包括有升降輪椅設備的大/中/小型電動巴士。
- 邀請阿里巴巴共同開發建立網購老人用品的服務。
- 邀請騰訊共同開發為老人而設的 Apps。
- 邀請聯想、華為及大學/醫療機構共同開發電子生理指數監察、雲端私人健康資訊網頁及視像通訊等專為老人而設的電子產品。
- 邀請香港/國內地產商(如萬科)、保險界共同研發 CCRC 老人住宅單位的設計及設備。
- 邀請醫護界研發醫治及照護老人的新產品及方法，例如智能化移動醫療、老年痴呆症監測診斷、網絡護理等。

6.4.4 設立創意交流平台，邀請大學、企業、香港的學生、年青創業者於教育研發創意會館共同研發創新服務老人的 Apps，服務、儀器、輔助工具等。為配合此

一建議，於創意會館附近建造青年旅舍，讓年輕人、學生、創業者入住可負擔的旅舍。

6.4.5 設立長者資源中心，於教育長者居家安老、安全、防跌及保健智識之餘，廣邀世界老齡產品生產/供應商，陳列輔助老人的設備，中心設導响員逐一介紹陳列產品的功能，令參觀者獲得家居安老的常識，而有興趣的參觀者、用家、營運商亦可與陳列產品的商/廠家聯絡，購買或商討合作機會。通過此一交流平台，政府、非牟利團體和商家可搜集、分析和確認長者的興趣和需要，釐訂適切的政策、方案、措施和商品，為長者服務。

6.4.6 組織國內外旅遊團(不分年齡)，參觀教育研發創意會館，推廣孝道文化，提高人們對老人的關懷的意識，及認識他們的行為習慣及需要。

7. 專為長者設計的產品和服務

7.1 長期護理保險 (Long Term Care Insurance “LTCI”)

7.1.1 香港並沒有此類產品，原因香港沒有具一定規模的養老房屋，但在國內建造具規模的養老房屋(CCRC)則提供香港寶貴的機會，從長遠發展的高度看，建造相當數量及具規模的優質養老邨，配合完善的照護服務及設施，則具備條件供香港甚至國內保險業向香港/國內市民/消費者提供相關的 LTCI 產品，從而令香港市民提供一個退休養老的金融產品選擇，並為香港金融保險業增添活力。

7.1.2 最近國內保險業推出將現代養老社區與保險產品相結合的產品，其特點為集養老金、醫療費用及養老房屋居住權的保障於一身，其運作原理為投保人於年輕時按月或按年投保固定金額，於退休時保險公司保證投保人可終身入住養老社區一單位，並可領取一筆養老

金安享晚年。詳情可參考泰康人壽相關的 LTCI 產品：
(<http://taikangzhijia.taikang.com/>)

7.2 機械人設備 (Robotic Equipment)

7.2.1 為降低撫養比率即倚賴人力的需要(dependency ratio)，保障照護人員/老人的安全及減少工作的厭惡性，外國例如歐、美、日、澳均應用機械人設備幫助照護人員照護老人。

7.2.2 面對二億人口的龐大市場(至 2050 年達 4.5 億)，建議香港與國內科研/工業單位合作，開發專為老人服務而製造的機械人及專為老人而設計的健身器械，(機械人設備及相關老人設備包括大型復康巴士，見 6.4.3)。

7.3 旅遊及酒店

7.3.1 根據統計，中國一半老人每年外遊一次，以二億老年人口計，商機十分龐大，而香港人(包括老人)的外遊次數更高，參考外國的老人旅遊產業發展的趨勢，建議除一般的休閒酒店外，主力發展下列特色酒店：

- (i) 養生酒店(Wellness Hotel)，可參照美國模式
- (ii) 復康酒店(Rehabilitation Resort)，可參照日本模式
- (iii) 懷舊酒店，可參考 Indigo Hotel 系列酒店
- (iv) 集體檢、教育及消閑於一身的主題酒店

7.3.2 香港旅遊業界亦可把握老人旅遊商機，開發老人旅遊，以日本 Club Tourism International Inc. 為例
(<http://www.yokoso-japan.jp/>);
(<http://www.facebook.com/clubtourism.en>)
(<http://www.facebook.com/clubtourism.yokosojapan>)
(<http://www.club-t.com/>)，此旅遊公司專門組織老人旅遊團，並自備大型特制復康巴士(內置洗手間及起落輪椅車的升降台)服務客人，現時此公司有會員 40 多萬，業務廣泛。該公司更利用熟悉及了解老人的生理特性

及行為習慣，開設日間護理中心及銷售老人消費產品，擴展商機。

- 7.3.3 當然中港出入境的設施及安排需要改善，以配合老人旅遊的開發，旅遊公司的交通工具要改裝以適合老人及傷健人士的需要。

7.4 互動通信技術 (Interactive Communication Technology) 及

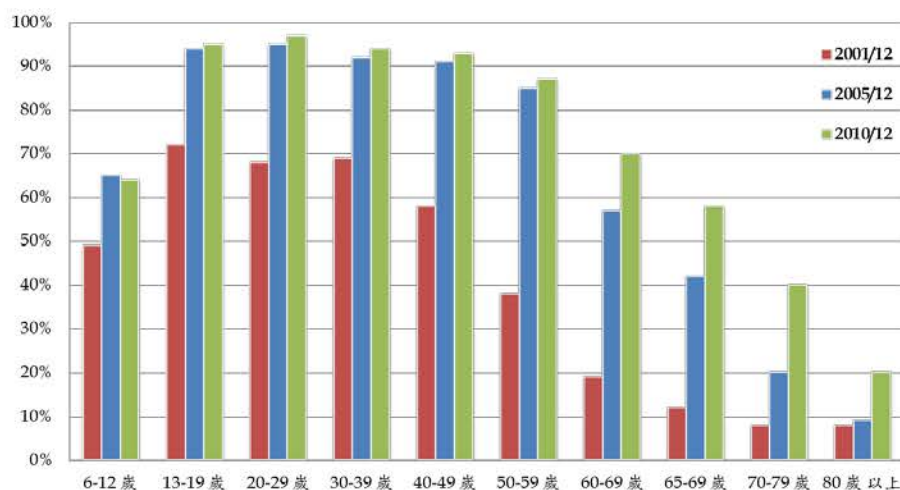
醫療科技、媒體、電信創新項目

- 7.4.1 大部份的歐美、日本及澳洲的 CCRC 已引入高科技支援長者住客的安全與健康，於強化長者安全的保障之餘，亦可減少人力的負擔。
- 7.4.2 此外外國及國內環境幅員廣濶，又或於鬧市中沒法提供土地設立足夠的醫療或照護中心，發展醫療科技、媒體及電信創新項目以解決時空問題及支援家居理護服務 (Home Care Services)，與及遙距醫療 (Tele-Health)，遙距照料 (Tele-Care)，電子監察生理指數儀器 (Biometric Collector) 等，為商業上可行的方案。類似的科技照護(包括教育)儀器及 Apps，可參考例子：www.borderlessminder.com (Singapore)。
- 7.4.3 再者，ICT 的產品及服務已是不可或缺的一部份，如在內地養老，通過 ICT 技術聯絡兩地親友，遙距診病更是必需的設備，根據村田裕之教授《無所不在的銀髮商機》一書中介紹，日本 65 歲以上各年齡層網際網絡使用率由 2001 年至 2010 年 10 年內大幅上升(表八)，反映 ICT 產品及服務已是老年人生活的一部份。反觀香港，2013 期間年 65 歲以上香港人網絡使用率只有 18%(表九)，比日本 2010 年期間 65 歲以上日本人網絡使用率 39% 相差超逾一倍，香港需要增撥資源鼓勵及培訓 65 歲老人學習及使用 ICT 產品及互聯網，以幫助他適應網絡時代的新生活模式。

表八

日本各年齡層網際網絡使用率的演變

(使用率)



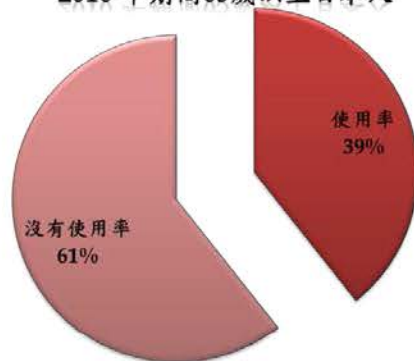
出處：日本總務省“通信利用動向調查2001，2005，2010年”

(書名：無所不在的銀髮商機；作者：村田裕之；譯者：詹慕如,蔡昭儀)

表九

65歲以上網絡使用率日本對比香港

2010 年期間65歲以上日本人



2013 年期間65歲以上香港人



出處：各年齡層網際網絡使用率的演變

(書名：無所不在的銀髮商機，
作者：村田裕之譯者：詹慕如,蔡昭儀)

出處：香港主題性住戶統計調查第53號報告書-
個人電腦和互聯網的普及程度
2013年11月出版-

表5.11a：

按年齡及性別劃分的在統計前12個月內曾使用互聯網
服務的10歲及以上人士數目

7.4.4 香港擁有相當高的科技基礎及高質素的科技人才及科研機構，結合珠三角的工業設施，在二億老年人口的龐大市場潛力下，由政府整合業界的資源及與國內相關單位合作，相信可創造一個甚至數個新的產業，振興經濟和增加就業的機會。

7.5 高端醫療服務

7.5.1 現時香港最常見的老人病以腦退化症(Dementia)，中風(Stroke)，骨折(Bone Fracture)為最多，而眼睛、口腔及牙齒的病例亦不少，故此建議專注老人科(Gerontology)，並與國內著名中醫藥大學包括針灸等傳統中醫合作，提供中西合璧的老人專科服務，再以此招徠及發展國內外老人體檢及醫療旅遊。

7.5.2 此外，香港現時的復康(Rehabilitation) 設施匱乏，一般中風或骨折的病人(包括老人)於出院後(因醫院醫療費用昂貴，病人不能長期在醫院休養)沒法在「黃金二月」之內入住適切的復康中心療養，為針對此一需要，可參考日本的 Senri Rehabilitation Resort (Hospital) (<http://senri-rehab.jp>)，建設渡假式的復康醫院，供此類病人接受3至6個月的療程，以解香港缺乏相關設施之困。

7.6 投資銀行及融資

7.6.1 在歐美及日本，絕大部份 CCRC 以終身租約為租賃模式，以出售為模式的 CCRC 什少，為解決融資及回本問題，發展商通常於 CCRC 營運一般時期並有固定的租金收入後，便以 REIT (Real Estate Investment Trust) 形式上市收回成本。例如 Parkway Life REIT (Singapore) 11 Healthcare REIT's (USA) 及 Japan HealthCare REIT (Japan, from 2014)。

7.6.2 另一融資方法為出售資產予 Private Equity Funds 例如 Asia Investment Partners (Japan), ORIX JREIT (Japan)和 Shinsei Bank (Japan)。

7.6.3 發展香港養老房屋亦可參考這個融資模式，將規劃中的 CCRC 批給香港、國內或外國私人發展商、投資基金甚至慈善基金(Charitable Trust)，由此類機構發展及營運 CCRC，於適當時候以 REIT 或 Private Equity Fund 形式融資及收回成本，然後繼續營運。

7.6.4 此模式可給香港金融界及發展商多一個投資渠道。而 NGO 或 Charitable Trust 亦可考慮利用此一模式於履行服務社會的使命之餘，收回部份投入的資金，再作另一善舉。(註：財務模式有多種變化，包括以入出售部份單位、半出售／半出租及出租單位為財務模式。可參考 housing 21 (www.housing21.co.uk); The ExtraCare Charitable Trust (www.extracare.org.uk)。

8. 建議

8.1 老年人口政策的理念和核心價值

百行孝為先，孝道是中國傳統美德之首，亦是維繫中國傳統道德和社會和諧穩定的重要支柱。

建議政府以「養生、護生、護心」為感召(5.2 段)，凝聚社會各階層及持份者力量，同心同德，發揚光大老齡產業，為老人家謀幸福。

8.2 老年人口政策的策略

處理人口老化的問題，我們不能簡單地考慮加建安老院舍宿位、增加醫療開支、推出醫療券等被動式的措施，要擺脫老人是弱勢群體的刻板印象，並反思我們與老人的關係，他們並非社會的負累，而是為我們打下基礎的一代。故此

我們在制訂老年人口政策時，須考慮老人多層次、多元化的需求，以免忽略老人對居住環境和在不同年齡及生理階段時生活質素的要求，更重要的是我們分析老齡社會帶來的社會、家庭和經濟結構轉變，找出現有機制和社會運作不協調之處，打破舊框框，另覓途徑、應對新文化衝激，推動創新思維，在市場上開拓空間，嘗試新制度和模式。

8.3 逆向養老，人口回流

如 2.3, 2.4 段所述，單在內地購買由香港非牟利機構營運的安老院舍宿位未足以應付現時及未來老年人口的龐大需求，建議考慮及研究第4段(第5至10頁)，與在內地發展的醫療、大學、營運安老院舍的公私營機構和地產商合作建造及營運延續護理社區(CCRC)，俾能大量供應適合不同年齡及生理需求的香港長者回內地養老，並與廣東省政府合作，改造及營運內地的老年公寓/養老院，供低入階層的香港長者選擇。

8.4 回內地養老的支援措施

8.4.1 建議港鐵改善服務(5.4 – 5.4 段)。

8.4.2 與公共交通機構及大學合作，研究及建造配備洗手間及輪椅升降架的長途巴士(5.6 段)。

8.4.3 制訂安老院舍的服務標準及評審機制，俾安老院舍能依照相關制度營運，令長者安心(5.7 – 5.8 段)。

8.5 促進銀髮市場 建議與廣東省政府合作，於香港及廣州兩地分別成立教育研

發創意會館，建立一個長者及各持份者交流及溝通的平台，開拓及創新老齡產業 (6.1 段 – 6.4 段)。

8.6 專為長者設計的產品和服務

建議研究及開發下列老人產品服務

- 長期護理保險 (7.1 段)
- 機械人設備 (7.2 段)
- 旅遊及酒店 (7.3 段)
- 互動通信技術 (7.4 段)
- 高端醫療服務 (7.5 段)
- 投資銀行及融資料 (7.6 段)

8.7 老年人口政策與國家《中國老齡事業“十二五”》規劃接軌

香港乃祖國的一部份，兩地社會及經濟發展緊密相依，居民交往頻密，建議政府考慮香港的老年人口政策與國家“十二五”規劃有關銀髮市場及老齡產品和服務的發展計劃接軌，冀能讓香港經濟接上現時已達二億人口的老齡產業市場的列車。

- 完 -

註一：筆者已獲得村田裕之教授批准轉載表六及表八

節錄自曾德明 2013 年 12 月 2 日遞交長遠房屋策略督導委員會秘書處
長遠房屋策略諮詢文件第 5 章第 6 題的意見分享(中文譯本)

5. 興建長者房屋的需要 (P.8 – P.11)

5.1 長者房屋由人口需求主導，滙聚住屋、照護、醫療及保險行業而成的老齡房產業。長者的身體狀態隨著年齡遞增而轉變，長者房屋因應長者的不同需要而選擇合適的居住環境和照護服務。無論是活力充沛或體弱的長者亦可以在長者房屋中頤養天年，享受以健康保健和社交參與為主的精彩生活。

5.2 長者房屋有以下吸引之處：

5.2.1 提供不同類型的私人居住空間和設施供選擇

5.2.2 匯集餐飲、照護、社交及康樂活動和健康保健等持續性一站式服務

5.2.3 靈活多元化的租賃模式，包括可退還部分租住權費(須視乎合約類型)

5.2.4 以小型住宅單位取代現時居住面積較大的單位，既方便長者日常打理，每月支出亦較低

5.2.5 避免長者住戶日後因積蓄耗盡而失去居所及無法獲得需要的服務

5.2.6 讓長者、其家人和重視的人安心無憂

5.3 長者房屋的重要性

- 5.3.1 在廣泛的層面上，長者房屋對房地產、公共財政、醫療及社區照顧服務，以至長期照護保障和銀髮市場等方面均扮演重要角色。
- 5.3.2 長者房屋的發展及設計以切合長者的需要及生活為目的。從外國經驗所得，絕大多數的長者選擇在七十歲左右開始遷入養老房屋居住。此舉可節省不需要的住屋空間，減輕房屋維修及保養責任，亦可給予長者更大的安全感和保障，以及迎合長者不同的健康及生活方式。藉著轉換至合適的居住環境而縮減所需住屋空間，不僅可騰出更多房屋予年輕家庭，並可刺激經濟，減輕醫療、醫護及護理安老院等方面的壓力。
- 5.3.3 政府和非政府組織在公共房屋、醫療和社會服務等方面的開支迅速增加。事實上，當中很多組織均接受政府的財政支持。政府可以透過發展長者房屋市場，檢視這幾方面的開支與長者房屋產業的相互影響，更好地掌握獨立生活、支援生活(assisted living)和長者護理生活(aged-care living)三者的相互關係，最終可減低醫療及相關服務的開支，並以更審慎的方式分配社會資源。
- 5.3.4 市區的長者人口密度較其他地區為高，城市建築亦已經老化。政府藉著發展長者房屋，為這些社區增添基礎設施，以零成本或最小的成本為長者提供社區支援、改善生活環境，以及提升健康、照顧及住屋安全三方面的程度。
- 5.3.5 對受市區重建計劃影響的長者業主及租戶來說，位處市區的長者房屋不僅為他們提供了一個更佳的住屋選擇，讓他們在原區安享晚年，減輕因調遷面對的壓力和焦慮。同時亦可緩和發展當局與社區之間的緊張關係，從而促進和加快市區重建的步伐。

5.3.6 長者房屋發展的設施和服務不僅開放給居民，亦能為更廣泛的社區提供服務。這些設施和服務既可提升居民以至當地社區的生活質素，亦可減少公共社區基礎設施方面的開支，包括體育館、健康中心、娛樂設施及社區中心等。

5.3.7 根據澳洲一項研究顯示，當社區關係得到社會大力支持，死亡風險亦會降低。(Julianne HoH-Lunstad and others, 'Social Relationships and Mortality Risk: A Meta-analytic Review, Public Library of Science, Medicine, 7 (2010) 孤獨、單身或二人長者家庭如能夠在社區生活、個人生活和完善的醫療服務等方面獲得滿足，有助延長長者個人發展階段，減低對住宿照顧服務的需要或需求。以樂頤居為例，樂頤居是香港房屋協會於 2003 年發展的資助長者住屋項目，其租戶的住宿照顧比率為 2.63%，整體香港的比率則為 6.8%。

5.3.8 長者房屋為個人及社區帶來以下的好處：

- 發展長者友善設施有助紓緩家庭、照護者及政府資源三方面所面對的壓力。
- 生活方式、康樂活動，以及健康和疾病預防活動均有助改善長者的生活質素，從而降低公共衛生體系的財政負擔。並藉此與本地服務機構進一步整合服務網絡，為本地社區提供最佳的支援服務。
- 支持長者繼續獨立生活，避免在過早階段被迫入住醫院或護理安老院舍。
- 鼓勵居民建立新的社交網絡，幫助身心發展。
- 多元化住屋選擇切合不同長者的需要，使需要接受不同程序或高度護理的住戶及其照護者均能居於同一大廈/屋苑。

- 長者房屋提供適合的居住環境及全面支援服務，減低長者過渡至不同階段所面對的影響。此外，提升生活質素亦有助延緩長者入住護理安老院舍的時間。

5.3.9 隨著人口和社會結構的轉變，社會服務和資本投資必須有所改變，以滿足長者的需求和需要。若長者房屋市場仍沒有得到發展，將會對社會經濟造成的負面影響如下：

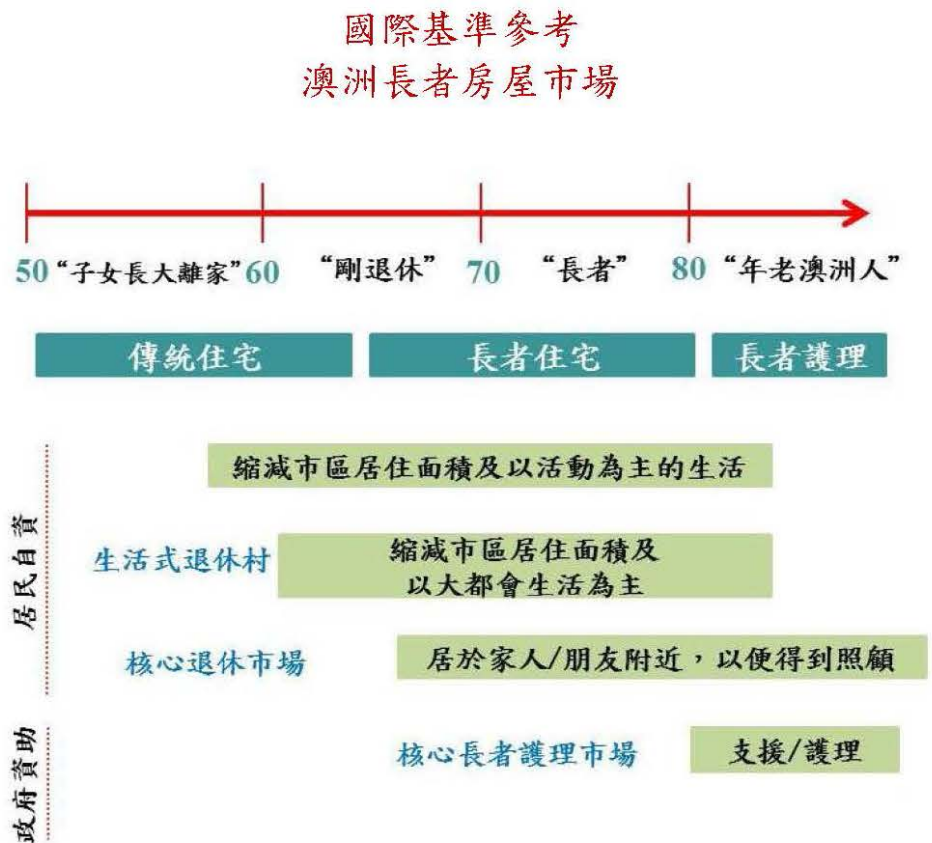
- 政府需要投放更多資源在醫療保健、公共房屋及資助護理安老院舍和護養院。
- 由於更多長者需要居住於一般住宅單位，換言之分配給年輕家庭的住宅單位將會更少。此外，對長者來說當中大部分單位面積過大，保養及維修亦相對較難。
- 當中涉及的基建投資和就業機會等因素將為經濟帶來直接和間接的影響。

7. 長者房屋市場、目標客戶及土地供應 (P.14 – P.15)

7.1 最迫切需要的長者房屋類型

7.1.1 從澳洲長者房屋市場資料顯示(見圖六)，澳洲居民會因應人生階段的轉變，按個人需要而入住配備合適設計、設施及服務的房屋。值得注意的是，由於市場上有充裕及多元化的長者房屋供選擇，長者業主一般由 60 歲開始，選擇入住面積較小的住所。實際上，這情況在澳洲、新西蘭、美國、加拿大、英國、歐洲及日本等地已經被視為慣常的市場生態。

圖六



** 資料來源：退休村協會, 2009

7.1.2 香港的“年輕”長者普遍老當益壯、活力充沛，除非因健康理由而需要醫療及護理支援，否則本地長者較少考慮入住長者房屋。因此，香港的長者房屋市場應專注於發展位處市區及配備高質素護理服務的長者房屋，及以支援性生活(assisted living)和高度護理服務(intensive care services)為主的長者護理設施。