



评估咨询服务部

2023年5月

银发市场 可预见的未来

香港及大湾区内地城市
养老地产的发展机遇

摘要

香港和大湾区内地城市养老公寓市场概述

- 香港和大湾区内地城市的高龄人口占比持续提升。但现代老年人不再拘泥于传统，而是逐渐打破传统养老模式的藩篱，努力追求年轻状态的身体与心态，活得更健康、更富足、更积极，更希望在退休时期享受独立自主、优质和正向积极的生活品质。
- 目前，香港银发住宅市场主要由安老院组成，安老院一般只提供基本生活及护理要求，并不是养老的最佳选择。
- 为了符合现代银发一族对养老和居住环境的需求，市场上开始出现「养老公寓」的资产类别，为老年人提供更具吸引力的房屋项目，但目前市场上的选择仍然有限。

安老院

- 安老院主要提供低成本的基础设施及现场看护, 较少提供其他服务。
- 一般安老院主要由非政府组织、慈善机构或政府所运营, 选址主要坐落于旧式住宅大厦的零售裙楼³之上。
- 老年人的自主性和隐私会受到一定限制, 生活作息一般均需配合安老院的运营时间。

养老公寓

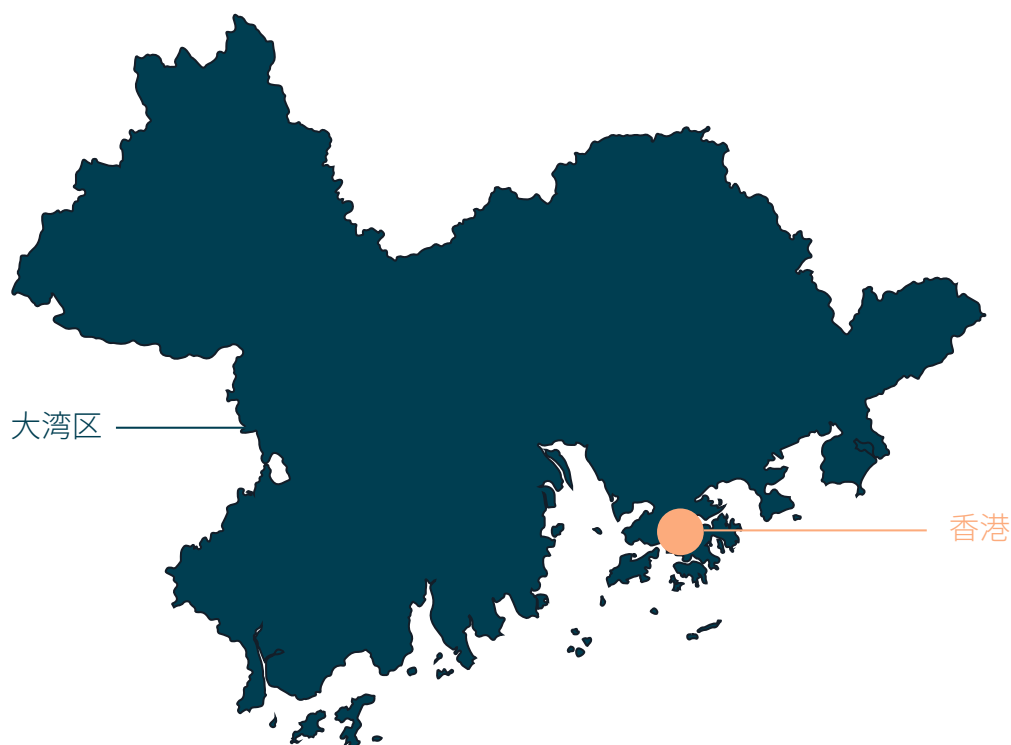
- 「养老公寓」是一种向往式养老住宅项目, 提供多元化设施, 包括健身房、戏院、餐厅和共享休息空间等。
- 通过智能化养老的广泛运用, 为银发住户提供专业护理及其他各项服务, 全面照顾银发住户的身心所需。
- 养老公寓提供专业的现场护理和医疗照护, 各式的休闲和生活设施, 同时拥有高度自主的私人空间, 让银发住户享受优质的晚年生活。



³裙楼是指在一个多层或高层建筑的主体底部, 一般面积大于建筑主体本身面积的低层附属建筑体。从它的外观上来看, 整个建筑是一个“凸”形状的, 地下平面面积大的部分就像整个建筑的裙子, 因此, 被称为裙楼。

白皮书重点

银发市场分析



大湾区内地城市

- 大湾区内地城市的养老公寓供应高于香港,但入住率仍然保持较低水平,约为50-60%。
- 2021年施政报告提出研究把「广东院舍住宿照顾服务计划」扩展至其他大湾区内地城市符合资格的安老院,以便利老年人在大湾区养老。但由于不少香港老年人对内地医疗保健方面有所顾虑,因此计划的参与度仍然较低。
- 鉴于大湾区内地城市的土地供应较为充裕,成本亦较低,因此在大湾区内地城市发展养老公寓相关项目的门坎比香港低,提供了绝佳的发展商机。

香港

- 在香港,养老公寓属新兴资产领域。尽管政府近年来已推出一些相关房屋项目,但养老公寓市场仍有待开发。
- 随着越来越多家庭移居外地,加上现代老年人追求更高自主性的养老生活,都进一步提高了对养老公寓的需求,但市场上的供应却明显不足。
- 香港大学对「黄金年龄居民」(年龄介乎45至65岁)进行的一项调查显示,70%的受访者对退休后的居住问题感到担忧。

投资机会

养老公寓与传统住宅相比可提供更高的租金回报,在其他国家和地区,养老公寓已成为主要的房地产投资类别之一,与办公楼、工业地产和零售地产等成熟市场共同竞争企业资金。

受惠于养老公寓的居住性质,此资产类别不但可为投资人提供比传统住宅更高的投资回报,相较其他资产类别也可取得更稳定和持久的长期收益。

由于现阶段养老公寓数目有限,而市场需求日益增加,因此养老公寓在香港和大湾区内地主要城市蕴藏着巨大的商机。

关键数据

100-150 基点

养老公寓与传统住宅之间的平均资本化率差异

120亿美元

养老公寓于美国的总交易额占有所有房地产交易活动的3% (超过学生宿舍)

42%

根据「美国不动投资信托协会」(NAREIT) 另类投资部门提供的平均投资回报数据 (2020年2月至2022年1月) 显示,养老公寓投资市场表现强劲

来源: 美国不动投资信托协会



香港银发市场总览

市场总览

根据香港政府统计处2020年的人口数据显示,65岁以上的高龄人口已达20%,预计至2045年将高达34.5%,然而1981年老年人口比例只有7%,2011年则为13%。至2050年,香港将成为全球老年人口比例最高的地区。

现今老年人比以往任何时期都更加健康和富足,越来越多的老年人希望维持独立自主的生活模式。凭借更丰厚的资产,银发一族正寻求与上一代不同的方式,以享受向往式的退休生活。

在香港,目前老年人的养老选择大多局限于与家人同住或入住安老院,但安老院大多仅提供基础设施,而且其私密度和独立性亦相对不足,不一定能满足老年人在退休生活需求上的转变。

随着医疗技术和生活条件的不断改善,世界人口的寿命正在不断延长。香港老年人口占总人口的比例亦越来越高,香港将面临老年人房屋项目供给严重不足。令人担忧的是,未来十年内65岁以上的人口预计将增加46.3%,但安老院的床位数量仅增加0.24%。



安老院

截至2022年12月，香港约有800间安老院，提供约76,200个床位。除了与子女或亲人同住外，安老院成为大多香港老年人的唯一选择。尽管安老院为老年人提供了重要的养老和照顾服务，但一般安老院只会提供基础设施，而私密性和自主性有限。

养老公寓

作为香港新兴的房地产资产类别，主要目的是满足自理能力较强的中产银发一族的需求。截至2022年第4季度，香港市场约有1,615套养老公寓单位，其中1,536套由香港房屋协会开发，79套由私人开发商提供。

安老院和养老公寓的特点和比较

安老院主要由非政府组织、慈善机构和上市公司运营

由私人开发商开发、投资人拥有、私人养老护理企业运营

需要申请资质

通常不需要申请资质

住户按月支付住宿费用

提供不同付款方式，包括月费、债券或私人买卖合约方式

最高建筑高度为24米

没有特定建筑高度限制

通常住户租用的是床位，而非特定的私人空间

银发住户一般以租用或购买的方式取得私人独立空间

提供一般住宿照顾服务，额外专业医疗护理则由第三方提供

大部份养老公寓设有专业医疗和休闲设施

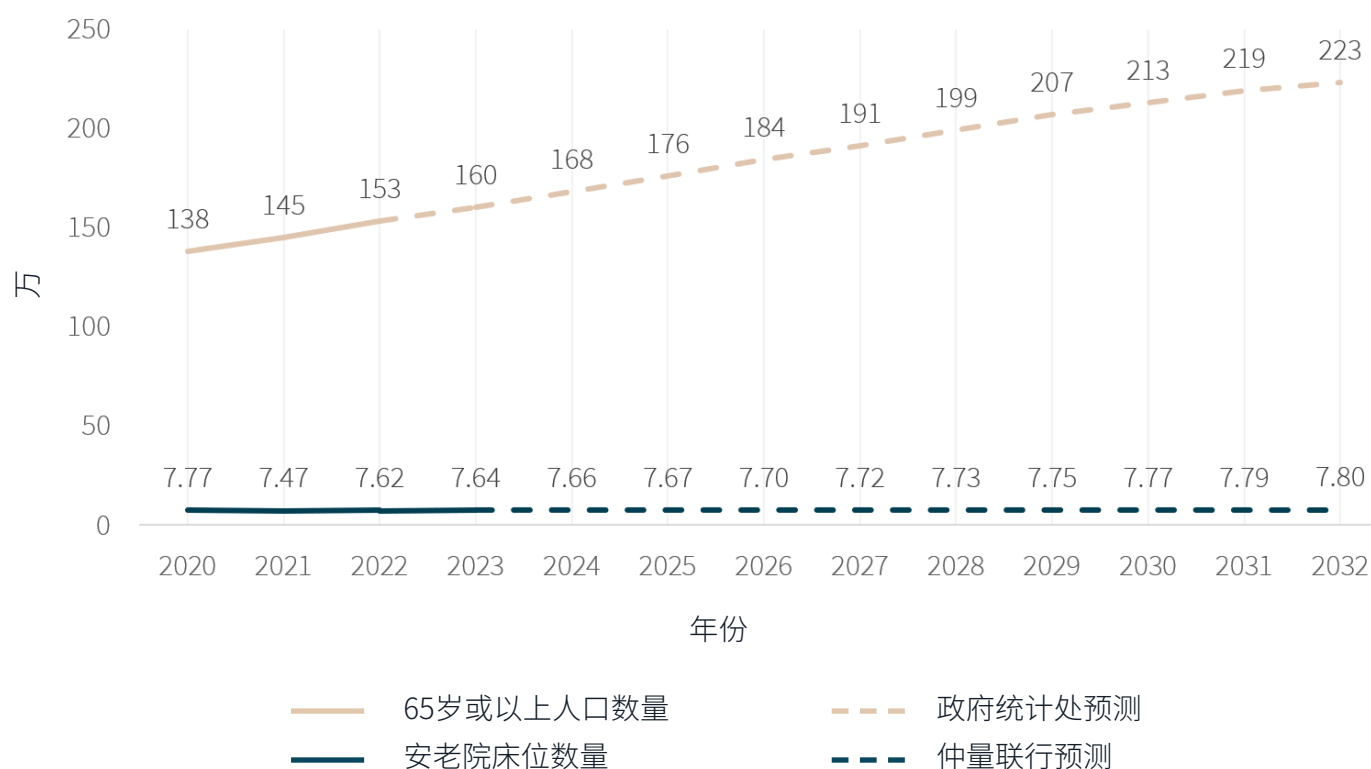
主要针对需要住宿照顾服务的老年人

灵活的看护设施，针对住户的实际需求提供所需的服务

随着香港人口老龄化加剧,伴随香港出生率下降和香港居民预期寿命延长的发展趋势,预计至2045年,香港将有34.5%人口的年龄超过65岁。目前,香港男性平均预期寿命比1971年增加15.4年,女性平均预期寿命则增加12.6年。

预计至2066年,香港平均预期寿命将达到90.3岁,这代表老年时期将占据人生的近三分之一。在香港这个人口剧增的城市,找到宜居之地将难上加难。

2020年-2032年间香港65岁或以上人口与安老院床位的数目



来源:仲量联行、政府统计处及社会福利署



因此我们可以看到：



安老院无法满足日益增加的养老需求，及老年人希望保持独立自主退休生活的需要。



全球人口老龄化加剧，特别是香港，因此我们需要为老年人提供更多的居住选择。



香港并未替老年人建造足够的住宅，因此我们需要更多的长者住宅以满足市场需求及不断加剧的人口老龄化趋势。

现在正是开发养老公寓市场的绝佳时机，但什么是养老公寓？它有什么不同之处？它对您又将带来怎样的意义？

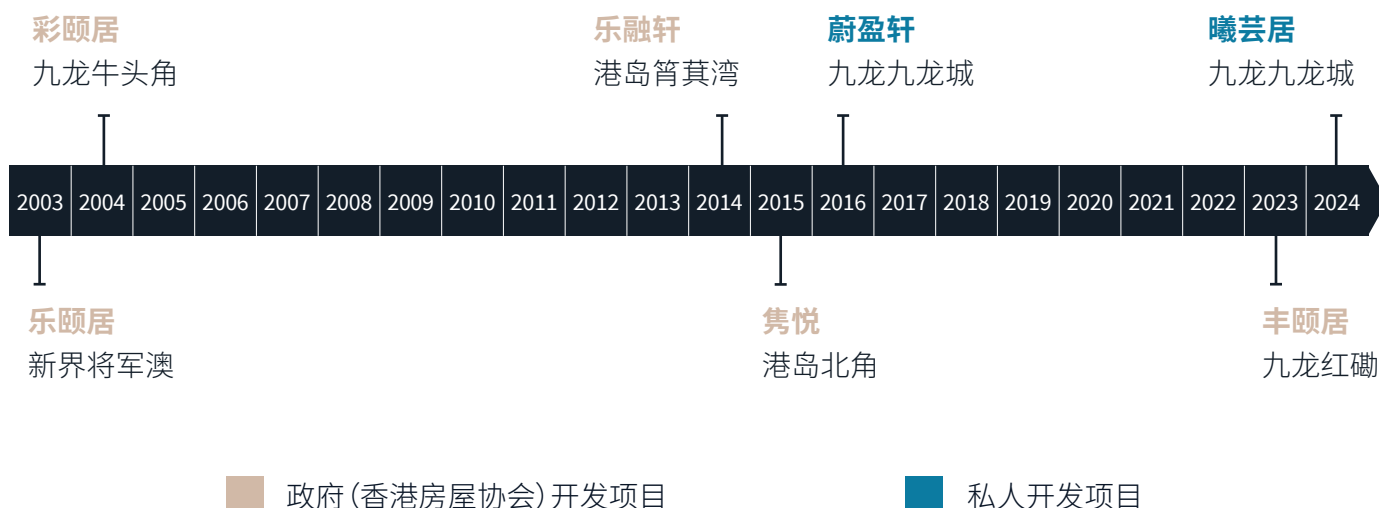




养老公寓

随着人口老龄化加剧及养老居住需求的改变, 社会面对养老公寓的需求日渐增加, 这为香港发展养老公寓提供了无限商机, 但直到近年才有私人开发商陆续开始发展养老公寓市场, 因此养老公寓在香港仍然是新兴市场和未经市场验证的资产类别。

香港养老公寓发展历程：



何谓养老公寓？

抛开传统想法，养老公寓可视为全新的资产类别，融合护理、医疗、娱乐和服务设施的高端综合住宅大厦，为银发住户提供一般安老院和私人住宅无法比拟的养老生活。

随着现在的老年人比以往更健康和富足，他们希望寻求不一样的退休生活方式。在世界各地，越来越多老年人表示希望享受独立自主的退休生活，而不是与子女同住。

随着老年人经济水平提高，越来越追求年轻状态的身体与心态。由此可见传统养老模式的藩篱逐渐被打破，老年人不再依赖年轻一代，也更有能力自主选择自己想要的生活方式。

养老公寓已成为越来越受银发一族欢迎的养老房屋选择，让他们享受既独立又轻松的生活方式。养老公寓的优质住宿环境和附设的护理医疗服务，使老年人生活更加便利。

养老公寓类型

独立式

独立居住的老年人私人寓所

适合较低护理需要的老年人

最低

安老院固然可提供较高水平的养老护理,但欠缺灵活性,提供的护理服务亦主要限于护理支持而非专业医疗,因此不适合希望享受更弹性生活和养老护理的老年人。

养护式

从生活起居、认知能力和专业医疗护理,为银发住户提供额外医疗护理的私人寓所

适合需要更多医疗护理的老年人

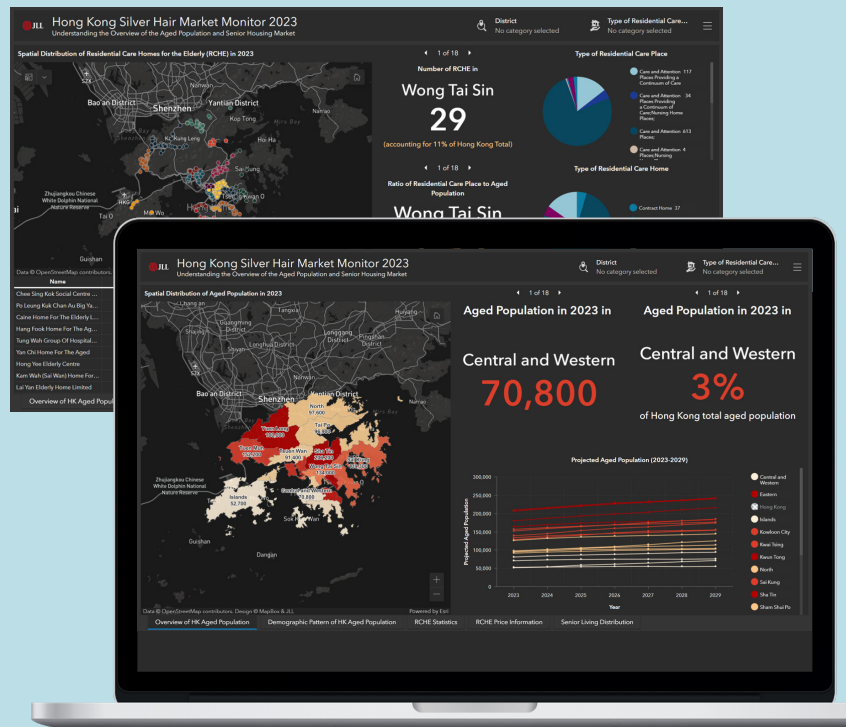
护理需要

最高

另一方面,私人寓所虽然提供独立自主空间,但未能满足老年人护理的需求,随着住户年龄增长,适宜性也会降低。

仲量联行「银发市场数据平台」已于近期更新,结合大数据和地理信息系统,为用户提供香港老年人口和银发市场的全面概况。

「银发市场数据平台」让用户可轻松查阅和分析相关数据,以作出精准的商业决策。如希望登入本平台,请与我们联系以索取相关信息。



来源:仲量联行分析结果

银发市场可预见的未来

养老公寓有何不同？

养老公寓有四个主要特点，与安老院相比更能满足老年人的养老需求。上述特点将于下列篇章进行概述。简单而言，养老公寓的概念是为老年人提供现场医疗和护理照顾的共享生活空间或服务式住宅。

养老公寓一般选址于独立小区，提供医疗、牙医、餐厅、咖啡厅、健身室和戏院等设施。



社区

社区休闲/社交空间

活跃的社交网络和积极的养老生活是养老公寓项目的重要元素。养老公寓一般会为银发住户提供会所和休闲空间,让他们在退休后开拓社交生活,发挥所长,同时提供不同休闲设施,包括花园、健身室、娱乐室、餐厅、咖啡室和戏院。使用休闲设施的费用通常包含在服务费内,从而支持长期运营支出,同时也为运营商提供额外收入。

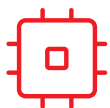
工作空间

部分老年人不但希望维持自主的生活模式,还希望与社会保持联系,因此养老公寓也会提供设备齐全的工作空间,包括各种办公设施,让老年人在退休后继续活跃职场,与社会发展接轨。

家庭

养老公寓项目可满足大型家庭所需。空间设计可方便家人探望,以有效增进家庭关系,如提供游乐设施供儿孙玩耍,以确保所有服务设施可全方位提升家庭凝聚力。





智能化养老

智能化养老是养老公寓的最大特点,除了提供传统所需的养老服务外,亦融合不同科技,如AgeTech、物联网 (IoT) 和护理机械人以满足现代化生活需求。

体能

维持定期运动对老年人的健康十分重要,利用创新科技可有效推动老年人运动。

健康监测

人工智能和机械人等创新科技可进行不同类型的健康监测,如活动和行为模式检测,所收集的数据可上传至云端系统,以针对医学和其他方面进行分析和预测。

安全监测

安全监测器可安装在墙面和其他结构上以针对跌倒等意外情况进行让银发住户可享受一个私密度较高、较少入侵性检查的健康监测。其他监测器也可针对身体活动的关键指标进行检测,如体温、呼吸及心率等,全面记录任何异常活动和数据,以确保必要时及时提供援助。





支付模式

养老公寓项目有不同定价结构, 香港和中国内地的运营商积极尝试各种不同支付模式, 包括:

终身承租

「终身承租」模式是指银发住户在租约开始时一次性支付租金, 便可在退休期间享受无后顾之忧的居住体验, 银发住户可通过债券和养老按揭计划等不同方式筹集资金。

债券

通过与资产相关的投资金融工具, 银发住户于居住期间取得固定利息, 并于债券到期日获得一次性的收益。

人寿保险产品

通过保险产品筹集的资金可用于支付养老公寓开发成本, 租金也可以包含在每月的保险费内。

月租

每月需要支付一定的费用覆盖合同期间的开支。

私人协议形式售卖

私人养老公寓可于市场上进行交易, 对于寻求资本增值和房屋所有权的银发住户而言是一个很有吸引力的选项。





医疗

相比安老院等机构一般提供现场护理, 养老公寓则会提供针对性医疗护理。这对于关注长期医疗问题或需要接受专科医疗、物理治疗、牙科护理和家庭医学护理的银发住户尤其重要。灵活的医疗保健服务会根据老年人所选择的养老公寓类型而有所不同:

独立自主生活

灵活的医疗护理服务以及灵活的服务时间, 全天候护理和健康监测让银发住户可享受独立自主的生活。

辅助生活

由医生和护理专业人士定期进行家访及健康检查, 并通过医疗病房/护理设施为有更高医疗需求的银发住户提供适当支持。

记忆护理

专家会在现场提供「全脑训练」, 通过运动和社交活动帮助治疗失智症状, 以重建认知能力。

复康服务

注册职业治疗师和物理治疗师会提供个人化的复康计划。





智能化养老应用

随着越来越多老年人追求更优质的居住设施,智能化养老成为养老公寓项目的卖点之一,例如采用「智能生活」系统或使用人工智能处理一些简单的工作及生活需求。

我们以香港的实际情况为基础模拟了一个养老公寓,通过应用人工智能科技提升老年人的整体生活水平。

「天花板冷却系统」有助控制室内温度和气流,同时作为空气清新机提供双重净化功能,有助防止感染。

不同类型的探测器安装在设备的不同区域(例如,运动传感器、温湿度传感器和漏水传感器;烟雾和气体探测器)。

每个房间都安装了智能生活系统,包括语音命令和面部识别。收集到的所有数据都将传输到云端医疗系统,该系统保存住户生命体征的记录。



来源: 仲量联行

为住户预设个性化场景用来控制房间内的各种智能设备。

扫地机器人可以按预设时间表执行清洁任务。

每个房间都安装了一个管家机器人,它可以进行生命体征测量、跌倒检测、用药提醒、点餐和室内娱乐等多项服务。



香港养老公寓

香港目前大部份养老公寓多采用终身承租模式, 租户需全额支付租金, 在租约终止时才会获得退款。

此外, 现有的本地养老公寓亦会收取服务费, 用以支付护理和额外服务, 这类服务费为养老公寓运营方的主要收入来源, 费用范围可能存在巨大差异。

养老公寓市场

	政府开发项目:香港房屋协会				私人开发商	
	乐颐居	彩颐居	乐融轩	隽悦	曦芸居	蔚盈轩
	详情					
单位面积(平方尺)	~160 - 410	~250 - 380	~300 - 500	~340 - 1,200	~ 200 - 600	~ 370 - 1,000
长租安排(港币)	~1M - 1.7M	~1M - 1.9M	不适用	~2.6M - 29M	有待公布	不适用
月租安排 (港币/平方尺)	不适用	N/A	37	不适用	有待公布	62-71

来源: 仲量联行分析结果

「终身承租」模式的优点和缺点

优点	缺点
因住户需于早期投入大量资金,为投资人和开发商提供了早期投资的快速回报	无法为住户提供从长期资本增值中获益的机会
住户通过不同渠道进行融资	住户需投入大额早期资本支出
为住户提供灵活的退款安排以按时退款	如果无法按时支付退款,可能影响商誉

市场上仍有不同的租金模式,以满足运营商和开发商的商业需求:





月租模式

月租模式类似住宅、养老院或共享空间的租住模式，因此相关的优缺点已得到验证。月租模式让银发住户可把资金投资于其他地方，利用股息或投资回报资助其月租费用，对投资人和运营商而言，此类模式的主要缺点是无法于早期获取大量的资本收益。因此，有些运营商会为银发住户入住时按月租费用收取一次性的租赁保证金。



私人协议售卖模式

私人协议售卖模式已于世界各地广泛使用，住户可从资本增值中受益，此类模式非常受到对于习惯拥有个人资产的住户欢迎，这模式亦为投资人和开发商提供了早期投资的快速回报，但缺点在于开发项目初期需投入一次性资本支出，对未来资产的整体控制能力也有所降低。



大湾区内地城市商机

香港投资人和开发商在大湾区内地城市的商机

2019年2月18日公布的「粤港澳大湾区发展规划纲要」中强调，需加强跨境公共服务和社会保障的衔接。2021年施政报告亦宣布研究把「广东院舍住宿照顾服务计划」扩展至其他在大湾区内地城市符合资格的安老院，以便让香港老年人更容易迁居和居住在其他大湾区城市，以更低的成本在不同的生活方式中得到同样的福利。相关政策更进一步推动跨境医疗服务，例如香港老年人可通过老年人医疗券在广东省支付门诊医疗费用。

此外土地成本大幅降低为香港的投资人在大湾区内地城市建立养老服务机构创造了商机，并提高了香港居民在广东省退休的意愿。借助政府的大力支持和较低的入住门槛，加上土地面积更广，可有助开发更大型「退休村」式住宅和长期养老小区，为投资人和开发商带来巨大商机。

香港和大湾区内地城市的经营模式比较

	香港	大湾区内地城市
土地使用	<ul style="list-style-type: none"> • 住宿院舍 • 社会福利设施 • 住宅 	<ul style="list-style-type: none"> • 集合式 • 工业 • 养老 • 住宅 • 商业 • 旅游
开发商/运营商	<p>养老行业一向重视一定程度的社会责任,因此传统养老市场参与者包括政府、慈善机构和非政府组织,但随着养老公寓成为独立的资产类别,我们观察到越来越多的私人开发商为中产老年人提供优质的房屋项目。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 政府 • 私人开发商 	<ul style="list-style-type: none"> • 政府或中央/国有企业 • 私人开发商 • 保险基金或其他投资基金 • 慈善机构
利润模式	<ul style="list-style-type: none"> • 通常会预先支付租约期间的租金费用 • 月租模式,但比较少见 • 额外设施的费用则是通过服务费用收取,同时可为开发商提供显著的额外收入,但若无聘请运营商负责管理,则可能需要进行大量管理工作 	<ul style="list-style-type: none"> • 销售 • 租赁 • 综合商业结构 (包括资产内的租赁和销售模式) • 会员计划 • 搭售式金融产品(例如养老保险)

过去大湾区内地城市的银发市场主要是依赖社会福利团体和政府支持,但随着老年人的需求和人口结构改变,越来越多的私人机构和基金希望开拓养老公寓市场,为老年人提供更优质的长者住宅。许多香港老年人亦表示希望可返回他们的家乡居住,虽然这未必可行,但与以往相比已变得更容易。然而市场仍然缺乏合适的养老公寓满足老年人的需求,寻找合适的运营和融资模式仍具有一定的挑战。

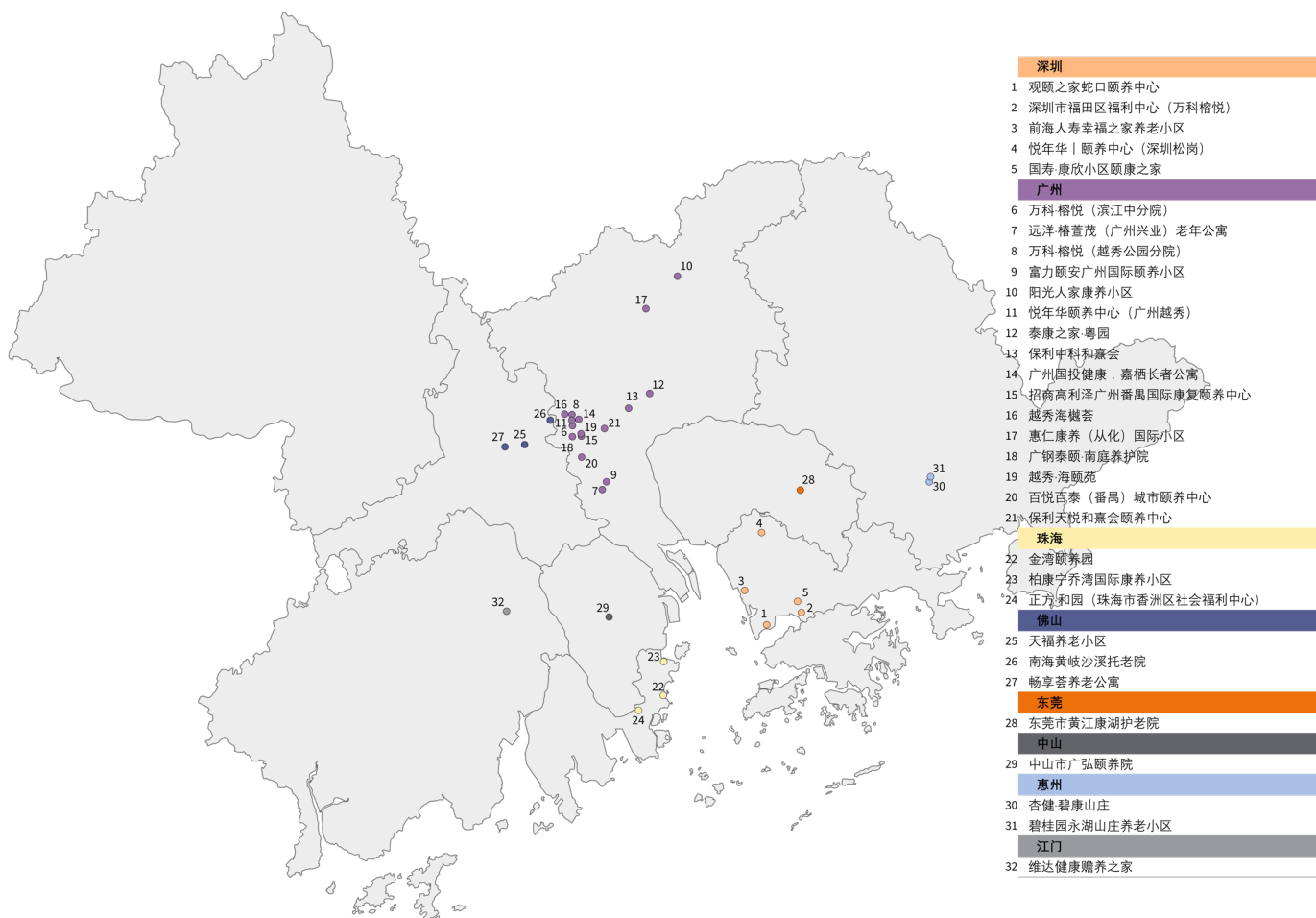




大湾区养老公寓的分布

养老公寓市场在大湾区内地城市的发展和香港的情况一样, 相关市场仍处于早期阶段。考虑到大湾区内地城市的规模、服务范围和目标人口, 目前已完成的开发项目数量相对较少, 未来还有相当大的发展潜力。现有部分已完成开发项目的分布图请见下页。

大湾区内地城市养老公寓的分布⁴



来源: 仲量联行分析结果

⁴免责声明: 此白皮书力求涵盖大湾区内地城市内所有主要的养老公寓, 但仍可能存在未被涵盖的其他开发项目。

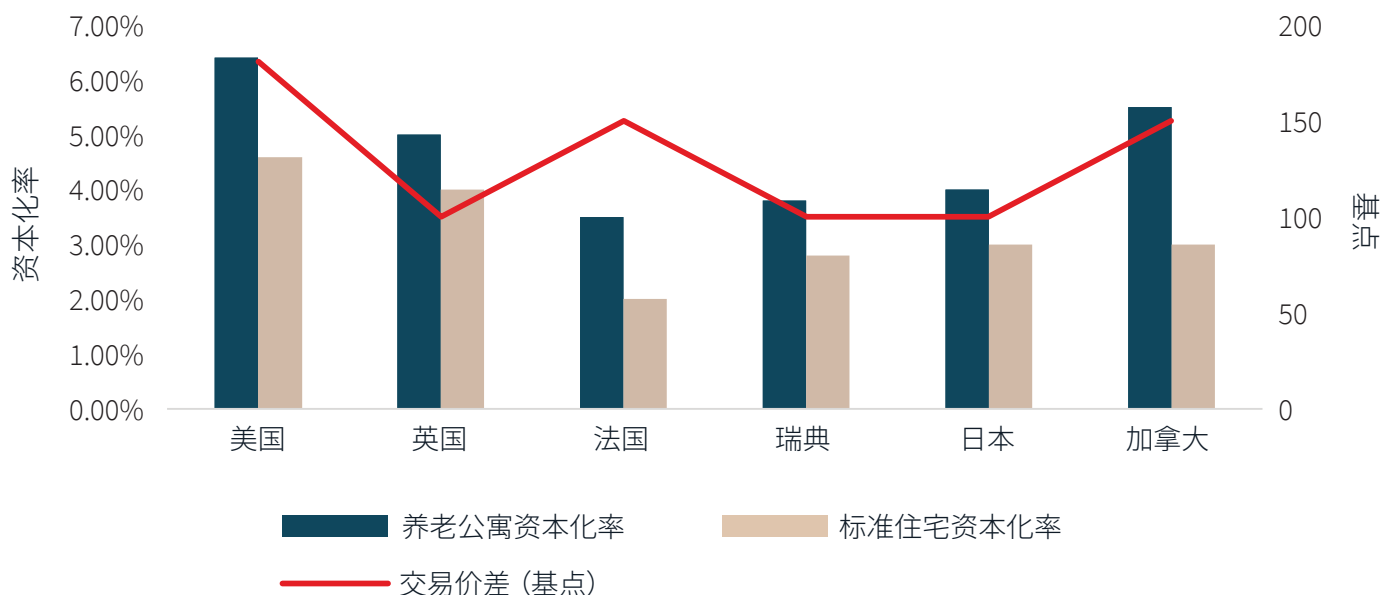




投资基本分析

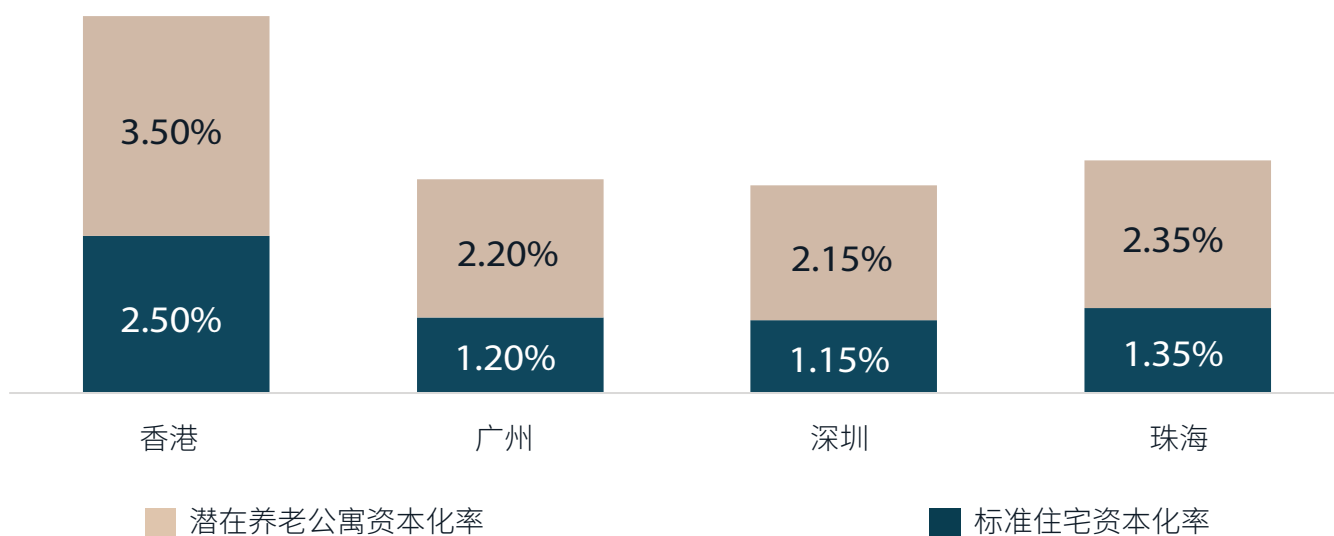
投资人期待在香港和大湾区内地城市获取什么收益？考虑到养老公寓在市场上仍属于新兴资产类别，因此可以参考的市场交易数据也相对较少。

此类资产在欧洲和北美市场发展时间较长，因此可以通过观察欧美市场数据来了解养老公寓与住宅发展项目的差别以及预期的价格水平。



来源: 仲量联行分析结果

根据我们基于成熟市场分析的数据, 与标准住宅资本化率相比, 养老公寓项目一般可以获得100-150基点的资本化率溢价。如果我们将上述数据应用到香港和大湾区内地市场, 我们预期得到以下资本化率:



来源: 仲量联行分析结果

由于养老公寓市场的稳定性以及香港和大湾区内地城市高龄人口增加, 使得这一资产类别具有强大的收益潜力, 尤其是通过住宅转换提供潜在的退场机制, 因此养老公寓市场具备强力的投资吸引力, 但仍需要谨慎考虑养老公寓其他关键问题。



在香港和大湾区内地城市开发 养老公寓的成功秘诀

养老公寓市场在海外的表现强劲, 而香港和大湾区内地城市也具备同样的发展潜力。尽管如此, 我们也带出一些仍需要进一步探讨的问题, 以便让潜在投资人更加了解养老公寓市场。

总括而言,在开拓香港和大湾区内地城市养老公寓市场时,应考虑以下六大主要的挑战:

01 投资人、运营商和住户都有利的经营模式
有利的经营模式既要住户具有吸引力,同时又可为投资人提供所需的收益,与其他住宅资产类别相同,采用月租模式可能是最有效的选择。

02 建立投资人和运营商的合作关系
一般而言,投资人拥有建立养老公寓所需的资本,但缺乏相关的运营专业知识。而运营商则拥有运营的专业知识,但缺乏资本。这两个群体需要建立可信的合作关系,推动养老公寓项目发展。

03 把「潜在需求」转化为「实际需求」,以便实现足够的入住率
养老公寓项目需要达到85%或以上的入住率方可满足财务所需,虽然市场有大量潜在需求,但能否成功转化为实际需求?

04 适合开发/转换的土地/物业
香港地价高昂,寻找具有转换潜力的土地或物业更具挑战,开发商可考虑价格较低的旧式住宅大厦或酒店。在大湾区内地城市,旧式住宅大厦或酒店虽然价格较低,但收益潜力也较低。因此,这需要在不同因素作出取舍。

05 租金/价格达到对投资人具有吸引力的收益水平
老年群体一般会选择较实惠的住宅项目,而养老公寓项目打破了这个现象。但由于租金和价格都处于较高水平,目前的市场是否能够接受以较高价格购买此类地产项目尚待观察。

06 亟需政府支持
政府需要采取措施鼓励更多的养老公寓开发。目前的一个主要难题是养老公寓的开发商必须与住宅开发商在政府土地出售竞争。为了解决这个问题,政府可以考虑发布土地招标专门用于养老公寓用途,或者在土地招标时附带养老公寓用途条款,或简化现有资产转变为养老公寓用途的程序。



养老公寓的发展未来

仲量联行的优势

仲量联行致力打造理想空间, 为社会开创更美好的明天。当我们更加关注生活模式, 便可发现新兴商机崛起, 我们相信养老公寓将成为大湾区房地产市场的主要发展动力。

仲量联行汇集了专业的团队, 为企业提供全方位的服务以助力实现商业发展目标。

- 地理空间数据规划:我们的地理信息系统专家可以建立定制地图,利用数据帮助识别适合设立养老公寓的最佳位置,帮助您有效区别和追踪发展养老公寓的重要因素。
- 可行性研究和分析:确定可行的选址后,我们可以进一步分析这些选址进行分析,帮助您深入了解项目的复杂性以及潜在收益。
- 估价咨询:您应为选址付出多少成本,以及落成后的物业又有多少价值?我们的专业估价师可以确保将每个选址的潜力最大化。
- 仲量联行在全球超过10,300名专家能够为您提供养老公寓市场有关的最新信息和发展趋势。通过与世界各地的专家保持紧密联系,我们可助您顺利推动资本市场交易、开发项目和物业管理、选址、估价和租赁管理等工作。
- 提供项目开发成本支持和管理。
- 促进来自全球各地的不同持份者建立伙伴关系。

仲量联行的专业团队可协助您更深入了解养老公寓市场,为您提供开拓市场的方法以及所需了解的关键挑战,助力您的养老公寓项目取得成功。



总结

本白皮书聚焦讨论以下内容：

- 01** 什么是养老公寓，与安老院有何不同
- 02** 银发市场如何为投资人和开发商开创商机
- 03** 预期的投资收益
- 04** 香港和大湾区内地城市养老公寓市场的成功秘诀

我们不应把养老公寓与安老院混为一谈,因为这两类项目定位和设立目的不同。在香港和中国内地,通常只有当老年人出现一定程度的护理需要时,才会安排入住安老院。随着社会大众更加健康富足、平均寿命不断提高以及传统价值观念的改变,老年人越来越希望在退休期间享受独立自主的生活模式。为迎合此类新兴人口的需求,养老公寓已成为一种适应社会需求的全新资产类别。

养老公寓与安老院的差异可由定价模式、经营模式、房屋的质量以及银发住户可享有的私人空间和自主生活做出区分。

全球65岁以上人口比例正在迅速增加,香港更是世界上人口老龄化最快的城市之一,预计到2050年香港将成为全球人口老龄化最严重的地区。面对这种变化趋势,以及老年人对理想退休生活想法的转变,我们认为目前是投资养老公寓市场的绝佳时机。

虽然养老公寓市场在香港或大湾区内地城市还未取得大量交易数据,但我们通过研究海外市场便可了解投资人的期望收益。研究显示,养老公寓通常较传统住宅享有租售资本化率的100-150个基点的溢价,在香港地区的资本化率约为3.50%,而大湾区内地城市则在2.15%至2.35%之间。我们也发现养老公寓项目已发展成为全球主要房地产市场中表现极为活跃的产品之一。在美国,养老公寓项目的交易表现在过去二十年住宅市场中持续领先。

但养老公寓项目在其他国家的强劲表现能否延续到香港和大湾区内地城市?我们是否需要作出适切的改变以确保找到适合本地的运营模式?

仲量联行专业的中国内地和香港团队可助您实现目标、掌握开发商机。

