

澳門長者公寓租金制度之探討

陳家良

澳門街坊會聯合總會理事長

施純銘

澳門街坊會聯合總會研究助理

摘要：現時長者公寓選址已經確定並完成判給，亦正開展地面層結構施工，但其租金制度的計費細則仍未明確，長者非常關注有關問題。本文通過借鑒中國內地、香港及台灣長者公寓的案例，簡析不同定價制度（分割定價、捆綁定價）及入場制度（會員制、押金制、出租制）的優缺點，並結合澳門長者的可負擔能力及長者公寓的建築成本的情況提出三點建議，包括基礎租金需考慮長者可負擔能力及經濟效益、宜採用分割定價及押金制的租金制度、研究推出“逆按揭”助有需要的長者有足夠經濟能力租住長者公寓。

關鍵詞：長者公寓、租金制度、分割定價、逆按揭

一、前言

多年來，澳門的房屋政策一直實行“社屋為主、經屋為輔”的發展路線，有效解決許多中低收入及有特殊困難家庭的住屋問題，符合當時社會發展階段的需要。但隨着社會經濟的快速發展和變遷，居民的收入水平普遍提高，主要的矛盾和訴求已經發生重大的變化，這要求澳門特區政府必須繼續堅持以人為本的施政理念，牢牢把握好新發展階段的社會特徵以及核心問題，積極完善施政、回應關切問題、保障和改善民生。

特區政府於《2021年財政年度施政報告》中提出具規劃性和長遠性的房屋政策藍圖，將不同類型的房屋劃歸為五個階段的階梯，期望可以照顧到社會中不同群體的住屋需求。其中，夾心階層房屋和長者公寓的階梯創設，標誌着澳門的房屋政策已經破除“公屋救濟”和“私樓自主”的二元對立，走向“適度普惠”的發展道路，反映特區政府以人為本施政理念得到更充份的貫徹、稀缺

資源的分配更為公平合理。

施政報告提出會積極推進長者公寓興建計劃。長者公寓屬房屋政策的第四階梯，其定位高於社會房屋、經濟房屋及夾心階層房屋，但稍低於私人房屋，這決定了長者公寓具有準公共品的屬性。作為準公共品，長者公寓的重要特徵是不能轉化為私權，由特區政府投入資源興建，動態地讓特定的社會群體租賃受益，惠及對象是居住唐樓、具經濟條件且上落困難的長者。同時，長者公寓是非福利性的（非免費或零價格），需要按照市場經濟、損益平衡、受益意願的原則收取費用，即定價需與市場存在一定的掛鉤關係，確保提供服務的高質量發展，亦需考慮受惠群體的收入及可負擔能力，確保政策達到預期的社會效益。

現時長者公寓選址已經確定並完成判給，亦正開展地面層結構施工，但其租金制度的計費細則仍未明確，長者非常關注有關問題。本文期望能夠參照鄰近地區長者公寓計費案例了解租金制度，並從本澳長者可負擔能力及建築成本等角度探討澳門長者公寓的收費水平，最後提出可行的方案及建議。

二、中國內地、香港及台灣長者公寓的計費案例

（一）中國內地

內地長者公寓的收費方式並不劃一。以上海的“愛維中國·天地健康城”為例，每月收取的基本租金相對便宜，但其他繳費項目繁多，需另繳服務費、管理費等其他費用。雖然累加總價在實質上並無太大優勢，但勝在收費項目清晰明確，採取分割定價的策略迎合長者求廉心理，如押金拆分為一般押金及醫療備用金，容易為長者所接受，有效調動長者承租的積極性。

表2-1-1

地區	項目名稱	房型	收費	費用
中國上海 ¹	愛維中國· 天地健康城	53平方米 128平方米	租金	RMB 3,800 ~ RMB 8,800 /戶/月
			服務費	約 RMB 1,250 /人/月
			管理費	約 RMB 750 /戶/月
			押金	約 RMB 100,000
			醫療備用金	約 RMB 30,000

以廣州的“泰康之家·粵園”為例，每月的基本租金與服務費用捆綁，可保證長者入住後的綜合體驗較佳，缺點是每月所需繳付的價格相對昂貴、押金數額較高，只面向特定對象（中產和富裕階層），不利於調動長者承租的積極性。

表2-1-2

地區	項目名稱	房型	收費	費用
中國廣州 ²	泰康之家· 粵園	42平方米 64平方米 78平方米	房屋使用費、 居家服務費	1人：RMB 8,800 ~ RMB 26,700/月 2人：RMB 11,000 ~ RMB 28,900 /月
			餐費	約 RMB 1,800/月
			押金	約 RMB 200,000
		護理式公寓	房屋使用費、 居家費用	1人：RMB 8,600 ~ RMB 13,600/月 2人：RMB 6,250 ~ RMB 7,900/月
			餐費	約 RMB 1,800/月
			押金	約 RMB 200,000
			護理費	RMB 5,600 ~ 13,600/月

以上海的“新東苑·快樂家園”為例，其月費門檻極高，客源基本鎖定於富裕階層，對一般長者承租吸引力不高，但其以高月費替代高押金方案，迎合偏好理財的長者的經濟特徵，同樣也發揮門檻的作用。

¹ 參考資料：藍莓評測：《2020-2021最佳高端養老機構（上海）》，2020年11月05日。

² 參考資料：恆大研究院：《養老地產典型項目調研：泰康之家》，2018年10月12日；藍莓評測：《2020-2021最佳高端養老機構（廣州、深圳）》，2020年12月17日。

表2-1-3

地區	項目名稱	房型	收費	費用
中國上海 ³	新東苑·快樂家園	42平方米 238平方米	月費	RMB 15,600 ~ RMB 32,000/戶/月
			餐費	約RMB 1,500/月
			押金	約3個月月費

這三種收費方式各有其優缺點，對於價格敏感型的長者群體，可參考“愛維中國·天地健康城”的計費方式，分割定價、按需收費；對於體驗敏感型的長者群體可參考“泰康之家·粵園”的計費方式，以“套餐”形式捆綁租金及服務，確保服務質量。對於理財偏好型的長者，現金流穩固但總資金不充裕，可參考“新東苑·快樂家園”的計費方式，採用較低押金門檻及較高月費的收費策略，迎合他們的消費習慣。

長者公寓一般都設有一定的申請門檻，主要有會員制、押金制和出租制三種形式。高端的長者公寓普遍採用會員制收費方式，要求入住長者購買人壽保險計劃或會籍，其主要目的在於提升舊客戶黏度、降低房間輪換率。以“泰康之家·燕園”為例，入住長者需購買“樂泰財富卡”及繳納“入門費”，該卡價格不一，分為多檔，不同檔次有不同的月費優惠，最低價格為40萬人民幣，加上20萬人民幣的“入門費”，相當於入住長者需事前一次性繳納60萬人民幣的入場費用才可入住，基於沉沒成本或損失厭惡的心理，入住長者搬離的概率相對較小。

高端長者公寓亦有提供押金制的收費方式，其主要目的在於確保客戶符合一定的消費能力，但保持客戶黏度的力度並不如會員制，房間會有一定的輪換率。例如入住“泰康之家·粵園”的長者可選擇一次性繳納20萬人民幣的押金，但相應地每月所繳交費用會較會員價昂貴，此類長者由於持有現金較多，對消費的保留一般不大。若他們想搬離公寓，押金亦可獲一定比例退還，故仍會出現一定的退房率。

³ 參考資料：藍莓評測：《2020-2021最佳高端養老機構（上海）》，2020年11月05日。

至於出租制的收費方式則普遍見於中低端長者公寓，其主要目的在於提高房間的入住率，但客戶黏度較低、輪換率較高。以“光大滙晨威海榮成老年公寓”為例，入住長者只需繳納1,000或2,000人民幣的押金即可入住，但房間費、床位費、餐費按天計費，不同期限（一月、半年、一年）的收費水平各有不同，甚至護理費、服務費用亦按需收取。入住這類公寓的長者一般為短期客戶，更像是“渡假”或“暫托”的性質，且沒有會籍或押金的約束，退房率一般較高。

表2-1-4

光大晨威海榮成老年公寓 ⁴						
類型	租住期限	押金	床位費	房間費	餐費	換算月費
標準房	一月內	每床RMB 1,000	RMB 75/天	RMB 150/天	套餐A： RMB 25 /天	RMB 7,500 +
	1 – 6 個月		RMB 60/天	RMB 110/天		RMB 5,850 +
	6 – 12 個月		RMB 50/天	RMB 90/天		RMB 4,950 +
	一年或以上		RMB 30/天	RMB 55/天		RMB 3,300 +
套房	一月內	每床RMB 2,000		RMB 260/天	套餐B： RMB 40 /天	RMB 8,550 +
	1 – 6 個月			RMB 220/天		RMB 7,350 +
	6 – 12 個月			RMB 200/天		RMB 6,750 +
	一年或以上			RMB 150/天		RMB 5,250 +

（二）中國香港

在香港，長者公寓的計算方式與內地有相似之處，亦有不同之處。以“蔚盈軒”為例，採用相對靈活的收費模式運營，入住長者毋需簽訂年約，每月按房型繳納住宿月費，費用由2.6萬港元起，包含水電、管理費及基本服務，並可按自身需要額外加購管家服務和護理服務。“蔚盈軒”雖與廣州的“泰康之

⁴ 參考資料：光大滙晨老年公寓項目介紹，<https://www.yanglao.com.cn/huichen/about.html>，2020年11月05日訪問。

家·粵園”主打的“套餐”形式相似，但在申請門檻方面免去事先繳納鉅額押金的前提，與上海的“新東苑·快樂家園”又有相似之處，以調高月費的形式填補押金的缺位，既可保證申請入住長者符合一定的經濟及消費能力，又多一點靈活性和便捷性，迎合不同類型長者的需求。

表2-2-1

蔚盈軒 ⁵				
房型	呎數	月費	額外自選收費	
			管家服務費	護理服務費
1房	374平方呎	HKD 26,000 起	HKD 1,500	HKD 2,500
2房	624平方呎	HKD 30,000 起	HKD 1,800	
2房	641平方呎	HKD 30,300 起	HKD 1,800	
3房	889平方呎	HKD 38,000 起	HKD 2,100	

以房協的“雋悅”為例，長者入住前需繳付一定的前期費用（一次性繳清、一年分期、十年分期），並於入住後需繳付月費（包含管理費、基本服務費及差餉）、額外自選服務費、雜費等款項，與內地的“泰康之家·粵園”、“新東苑·快樂家園”營運模式有相似之處，但在申請門檻方面又多一點靈活性。

表2-2-2

雋悅 ⁶	
前期費用	租住權費、印花稅、註冊費、水電按金
每月費用	租金（含管理費、基本服務費）、額外自選服務費、差餉、雜費

⁵ 參考資料：蔚盈軒最新優惠，<https://www.patina.com.hk/patina/zh-tw/latest-offer>，2020年11月05日訪問。

⁶ 參考資料：雋悅官方網站，<https://thetannerhill.hkhs.com/tc/home/index.html>，2020年11月05日訪問。

(三) 中國台灣

在台灣，長者公寓的計費方式與內地和香港都有一定的相似之處。以中端的“台北陽明老人公寓”為例，入住長者需要繳付一定金額的押金，並於入住後按人繳付服務費用（不含水電、電話費、電視費），伙食費為額外加購的服務款項。與內地和香港比較，其優點在於押金門檻極低、月費相對低廉、伙食和水電等消耗品均按需收取，與內地“光大滙晨威海榮成老年公寓”同具低廉優點的同時在租住期限方面更具穩定性。

表2-3-1

台北陽明老人公寓 ⁷	
前期費用	保證金（單人房TWD 50,400、雙人房TWD 76,200）
每月費用	服務費（單人房TWD 16,800、雙人房TWD 25,400）
自選費用	伙食費（每人TWD 4,800 /月）
其他費用	電費、電話費、電視費自付

以知名的“長庚養生文化村”為例，入住長者同樣需繳付額數較大的押金，並於入住後按人繳付住宿費（含住宿、基本服務、設施維護費），按需額外繳付膳食費、水電費。

表2-3-2

長庚養生文化村 ⁸				
房型	面積	保證金	住宿費（單人）	其他費用
一房一廳	13 - 15.8 平方米	單人：TWD 250,000 雙人：TWD 300,000	TWD 20,000 - TWD 23,500 /月	膳食費、水電費 按需收費
一房一廳	13 - 14.4 平方米		TWD 22,000 - TWD 24,500 /月	
一房二廳	20 - 23.6 平方米	單人：TWD 340,000 雙人：TWD 400,000	TWD 29,500 - TWD 33,500 /月	
一房二廳	20 - 23.6 平方米		TWD 30,000 - TWD 34,000 /月	
備註：雙人住宿加收 TWD 5,000 /月				

⁷ 參考資料：台北陽明老人公寓官方網站，<http://yangming.hangan.org/%E6%A9%9F%E6%A7%8B%E4%BB%8B%E7%B4%B9/>，2020年11月05日訪問。

⁸ 參考資料：長庚養生文化村官方網站，<https://www1.cgmh.org.tw/cgv/About/About?Id=26&m=25>，2020年11月05日訪問。

三、探討澳門長者公寓收費水平

長者公寓作為非競爭性及非排他性相對較低的準公共品，存在一個定價問題，需要按照市場經濟、損益平衡、受益意願的原則收取費用，即定價需與市場存在一定的掛鉤關係，確保提供服務的高質量發展，亦需考慮受惠群體的收入及可負擔能力，確保政策達到預期的社會效益。如果完全不收費，非入住者納稅了但並沒有享用公寓帶來的服務，實際上是公寓入住者佔用了非入住者的公共資源，是不公平的做法。⁹ 雖然長者公寓是由政府為公共利益的目的而興建，但因其有特定的服務對象，需由服務對象合理承擔一定的社會成本，故“用者自付”的非福利的性質也是明確的。

（一）從長者可負擔能力的角度探討澳門長者公寓計費水平

坊間高度關注長者公寓的租金制度，惟目前特區政府尚未釐定具體計費細則。因此，探討澳門長者公寓收費水平這一問題具有現實意義。行政長官賀一誠於2020年11月17日列席立法會全體會議時曾表示“政府將於黑沙環P地段興建兩幢長者公寓，共提供1,800個房間單位，以一人一房方式供長者租住，尤其是現居於唐樓的長者，方便他們乘坐升降機出行”。因此，下文在衡量長者可負擔能力時主要考慮其直接收入及物業收益，再減去最低維生指數。

直接收入方面，根據澳門特區政府2021年度的施政報告，澳門長者每年可收取澳門幣9,000元的敬老金、每月可收取澳門幣3,740元的養老金，加上澳門幣10,000元的現金分享及澳門幣600元的醫療券，每名長者平均每月可收取最高澳門幣5,685元的津貼補助。

物業收益方面：根據“澳門地產資訊網”的放租資訊，擷取2021年3月份的25個租盤及2月份的1個租盤，放租金額平均為澳門幣5,219元，中位數為澳門幣5,000元。假定全部租盤均可順利按現價成交，即得出長者每月的物業收益中位數約為澳門幣5,000元。詳見下表：

⁹ 參見曾廣錄：「準公共品實現消費和諧的基礎及其定價機制」，《消費經濟》，第24卷第3期，2008年6月，第85-88頁；王媛：「保障性住房建設融資問題研究——基於準公共品供給的視角」，《西南金融》，2021年11期，第31-35頁；唐清泉、李懿東：「我國城市路橋年票的合理定價與和諧關係研究」，《當代經濟管理》，第31卷第4期，2009年4月，第31-38頁。

表 3-1-1

放租日期	樓宇名稱	放租金額
2021年3月30日	吉祥樓	HKD 6,800 / 月
2021年3月30日	勝意樓	HKD 3,500 / 月
2021年3月30日	勝意樓	HKD 4,800 / 月
2021年3月30日	勝意樓	HKD 4,300 / 月
2021年3月30日	勝意樓	HKD 5,800 / 月
2021年3月29日	牡丹樓	HKD 6,000 / 月
2021年3月27日	吉祥樓	HKD 3,600 / 月
2021年3月26日	吉祥樓	HKD 4,000 / 月
2021年3月24日	康泰樓	HKD 5,500 / 月
2021年3月22日	牡丹樓	HKD 5,000 / 月
2021年3月22日	牡丹樓	HKD 6,000 / 月
2021年3月21日	順利樓	HKD 5,500 / 月
2021年3月21日	勝意樓	HKD 7,500 / 月
2021年3月18日	康泰樓	HKD 5,500 / 月
2021年3月18日	勝意樓	HKD 4,300 / 月
2021年3月18日	勝意樓	HKD 7,000 / 月
2021年3月17日	興隆樓	HKD 4,000 / 月
2021年3月15日	勝意樓	HKD 4,900 / 月
2021年3月14日	吉祥樓	HKD 4,000 / 月
2021年3月13日	牡丹樓	HKD 6,200 / 月
2021年3月08日	牡丹樓	HKD 3,500 / 月
2021年3月08日	勝意樓	HKD 6,500 / 月
2021年3月07日	康泰樓	HKD 7,200 / 月
2021年3月04日	牡丹樓	HKD 5,000 / 月
2021年3月03日	萬壽樓	HKD 4,500 / 月
2021年2月25日	牡丹樓	HKD 4,800 / 月
租金平均數		HKD 5,219 / 月
租金中位數		HKD 5,000 / 月
參考資料：澳門地產資訊網		

維生指數方面，根據2020年1月1日生效的最低維生指數，1人家團為澳門幣4,350元。因此，由“直接收入+物業收益—維生指數”公式可得居於唐樓、有業權且沒有工作或其他收入的長者每月可負擔能力為澳門幣6,335元。

（二）從建築成本的角度探討澳門長者公寓計費水平

建築成本方面，假定每個單位的建築面積為400平方英尺，每平方英尺地價約澳門幣2,000元，每平方英尺的建築費約澳門幣2,000元，則單位價值為 $400 \times (2,000 + 2,000)$ 約等於澳門幣160萬元。同時，假定每個單位裝修費用按市場價中位值為澳門幣50萬元左右，按50年折舊分攤，得每單位的每月成本租金約為澳門幣3,500元。

運營成本方面，假定物業管理費每平方英尺為澳門幣2元，加上物業維修基金每平方英尺為澳門幣0.2元，合共為每平方英尺2.2元，即得出400平方英尺的單位每月需繳納澳門幣約880元費用。連同每月的租金成本合共約為澳門幣4,380元。

膳食也是社會關注的服務之一。以街坊總會青頤長者綜合服務中心的營養餐為例，雖然中心向每位長者提供每餐澳門幣10元的餐食，但據悉其成本約澳門幣20元左右。因此，按其成本計算，每位長者每日三餐的膳食費用約在澳門幣60元左右，每月約為澳門幣1,800元。

綜上所述，每位入住長者每月成本租金為澳門幣4,380元，加上膳食費用每月約澳門幣1,800元，合共費用約為澳門幣6,180元。

四、結論及建議

（一）定價須以實現社會公共利益最大化為主要目的

長者公寓是特區政府進一步完善安老養老保障的重要體現，補充了純私人養老市場與純公共養老資源之間的空白。長者公寓作為準公共品，最重要的特

徵之一是其業權不能夠轉化為私權，而只能作為公有或集體所有的房屋資源，動態地讓有需要的長者群體申請享用。

作為準公共品，政府在定價的過程中必須要以實現公共利益最大化為最主要的目的和考量，並適當平衡經濟效益和公益成效。現時澳門居民對政府福利政策的偏好及依賴氣氛較為濃厚，若長者公寓的定價水平脫離實際則容易引起社會爭議，進而對特區政府的管治威信構成挑戰和壓力，不利於社會大團結和大聯合工作的開展。

建議長者公寓的基礎定價應不高於長者的可承受能力（依本文計算為澳門幣6,335元／月左右），其次應適當考慮經濟效益（收支平衡及成本回收），並確保投入足夠資源為長者提供良好的安老養老體驗。

（二）收費須允許入住長者按個人需要繳納服務費用

長者公寓作為準公共品，收費過程既要體現民主的精神，也要貫徹科學合理和公開透明的定價原則，宜採用分割定價或適度捆綁的租金制度。另一方面，通過借鑒中國內地、香港及台灣長者公寓的租金制度、配合澳門既有的日間護理和安老院舍體系，澳門長者公寓在保持一定客戶黏度的同時還要留有一定的流動機會，以實現“動態地讓有需要的長者群體申請享用”的社會目的。因此，不宜採用會員制、出租制等營運形式，前者極大降低公寓流動性、後者極大提高公寓流動性，而押金制能夠保持一定的黏度及流動性，相對適合於澳門的情況。

因此，建議長者公寓採用押金制設定一定的入場門檻，對不同經濟能力的長者群體作出適當的分流，尤其避免申請對象與社會房屋的服務對象重疊，但具體操作時需謹慎處理居住於自置唐樓但經濟能力較弱長者的申請，可研議推出彈性的處理方案，例如通過“逆按揭”協助長者支付入住費用。同時，收費方面採用分割定價的方式，將長者公寓的每項收取的費用分項列明、分開徵收，如將基礎租金、膳食費、管理費、服務費、護理費、水電費等收費項目逐項列出，詳細列明具體計算標準，並且應允許入住長者依個人選擇、個人意

願，按實際需要和使用量繳付費用，提升靈活性之餘亦能體現“用者自付”的公平原則。如下列兩種定價方案：

(1) 完全按需收費的租金制度

收費項目	定價說明	建議價格
入住押金 (必須繳付)	一次性收取多個月或一年以上的基本月費（基礎租金加管理費用）作為押金	
基礎租金 (必須繳付)	假定每個單位的建築面積為400平方英尺，每平方英尺地價約澳門幣2,000元，每平方英尺的建築費約澳門幣2,000元，則單位價值為 $400 \times (2,000 + 2,000)$ 約等於澳門幣160萬元。同時，假定每個單位裝修費用按市場價中位值為澳門幣50萬元左右，按50年折舊分攤	MOP 3,500
管理費用 (必須繳付)	假定物業管理費每平方英尺為澳門幣2元，加上物業維修基金每平方英尺為澳門幣0.2元，合共為每平方英尺2.2元	MOP 880
膳食費用 (自選收費)	以街坊總會青頤長者綜合服務中心的營養餐的成本為例，每餐約為澳門幣20元，每日約為澳門幣60元	MOP 1,800
服務費用 (自選收費)	服務按個人需要和實際使用量收取，如家居清潔、活動課程等等	按需收取
護理費用 (自選收費)	服務按個人需要和實際使用量收取，如上門看診、洗腎等等	按需收取
水電費用 (按需收費)	按“用者自付”原則適當收費，可提升長者節儉和環保的意識	按量收取

(2) 適當捆綁收費的租金制度

收費項目	定價說明	建議價格
入住押金 (必須繳付)	一次性收取多個月或一年的基本月費作為押金	
基礎租金 (必須繳付)	假定每個單位的建築面積為400平方英尺，每平方英尺地價約澳門幣2,000元，每平方英尺的建築費約澳門幣2,000元，則單位價值為 $400 \times (2,000 + 2,000)$ 約等於澳門幣160萬元。同時，假定每個單位裝修費用按市場價中位值為澳門幣50萬元左右，按50年折舊分攤	MOP 3,500
每月月費 (必須繳付)	將管理費用、膳食費用、基礎服務和基礎護理等捆綁收費，鼓勵長者花更多時間留在公寓進行社交活動和安老養老	MOP 2,835 以上
進階服務 (自選收費)	除基礎服務以外自選的其他服務按個人需要和實際使用量收取，如家居清潔、活動課程等等	按需收取
進階護理 (自選收費)	除基礎護理服務以外的護理服務按個人需要和實際使用量收取，如上門看診、洗腎等等	按需收取
水電費用 (按需收費)	按“用者自付”原則適當收費，可提升長者節儉和環保的意識	按量收取

(三) 積極研究推出逆按揭助長者租住長者公寓

事實上，居住於唐樓的長者未必能夠將物業出租以換取足夠的現金流以租住長者公寓，又或出租的物業的租賃狀況不穩定，這些都將影響長者租住長者公寓的經濟能力。鄰埠香港推出“逆按揭”的安老按揭，可以讓業主將物業抵押給銀行，換取一筆貸款或年金，如香港雋悅的租戶可以通過“逆按揭”一筆過貸款繳付雋悅的租住權費，並且在成功申請安老按揭計劃後，可把已抵押的住宅物業出租。可見，通過“逆按揭”能夠幫助長者獲取穩定的收入及養成細水長流的消費習慣，更可助長者有足夠的經濟能力入住長者公寓，享受更優質的安老養老服務。因此，建議特區政府積極研究適用於澳門的“逆按揭”措施，讓有需要的長者藉抵押唐樓以每月領取一定金額支付長者公寓的租金，改善晚年生活。