

全市首个养老地产项目落户博平

首批房源预计明年投用,“养老”地产或将引发区域发展新变革

文/片 本报记者 张超

2013年9月,国务院发文鼓励探索开展老年人住房反向抵押养老保险试点,11月4日,山东省府下发的《关于加快服务业发展的若干意见》再次提及养老服务业概念,并明确指出2013年年底正式启动老年人住房反向抵押养老保险试点。一直以来备受市民热议的“养老”再次引发关注,而随着老龄人群与地产的紧密结合,全市最大规模的养老地产项目也已进入实体开发阶段,一场针对“夕阳”地产的区域间发展变革也在悄然升温。



全市首个大规模养老地产项目——千岛山庄生态疗养示范基地施工现场。

首个养老地产主体建筑正施工

近日,记者实地探访了位于博平镇徒骇河沿岸的全市首个大规模养老地产项目——千岛山庄生态疗养示范基地施工现场,尽管已至初冬,但工地上依旧机器轰鸣,尘土飞扬。活动板房搭建的滨河新城建设指挥部已投入正常运营,北部几处楼体地基已落成,钢筋混凝土建筑结构的主体建筑正在施工,贯穿东西的沿河大道已夯实地基,具备通车能力,匠心设计规划的景观桥已见雏形。

早在2013年8月初,作为聊城

本土知名综合开发企业的山东金柱集团与上海和佑养老集团达成合作意向,并签订合作书。至此,标志着全市首个养老地产项目正式启动,由此带来的区域间地产发展新变也在悄然升温。

根据规划显示,千岛山庄生态疗养示范基地是滨河新城项目的重要组成部分,示范基地总占地569亩,总建筑面积26.6万平方米,绿地率37.2%。规划为A、B两区。其中A区规划为机构养老,占地面积17.3万平方米(260亩),总建筑面积15.2万平

方米。分为可容纳3628张床位的养老楼,医疗办公综合楼,包括查体中心、医疗楼、办公区和后勤服务区,老年大学和老年娱乐中心四大主要功能区。

B区规划为住区养老,分为老年公寓和养老公寓,项目植入专业医疗、居家养老配套服务,针对老年人的不同养老需求,建设不同类型、不同档次的养老服务设施,构建立体的、多层次的社会养老服务体系。现阶段,项目已动工建设,首批房源计划于2014年重阳节投用。

养老地产融入诸多开发新理念

据了解,分跨徒骇河两岸的“千岛山庄”和“4A级景区滨河公园”,将打造“一脉、两岸、三片区”的生态疗养新城区,打造聊城生态型强市名城旅游线的延伸。为养生疗养院及温泉酒店打造高档次的养生疗养环境。外围片区规划低密度住宅、无公害农业园、果园,项目的建设落成,对于调整区域发展思路和产业布局具有重要意义。

相关负责人透露,目前全国已经进入老龄化社会,养老地产的开发已经成为社会的需要。现阶段,尽管全市养老院,宁养院遍地开花,但规模较小,无法满足紧

张的市场供需,随着项目的落成与投用,将会极大地弥补这一空缺,并覆盖周边城市。同时,分档的项目设计可以满足不同消费层的市民需求。

而随着“养老地产”概念的引入与实体开发建设,北部片区备受市民关注,作为全市首个也是最大规模的养老地产项目进入人们视野,鲁西地区首家老年病研究机构,最大康复训练中心和首家社区心理咨询机构也涵盖其中,吸引不少老年人的眼球。

同时引入的景观和配套设计也将度假旅游,养老宜居等更多元素引入地产项目之中。纵观近

年来聊城地产项目的开发,从单一的刚需楼盘向改善性住房,直至高端私人住所的过度,让各地块间的纷争变得日趋激烈,随着各大片区的争相开发建设,不少人文,宜居,养老,旅游等名词纷纷成为各大楼盘的亮点。

根据片区职能分工和定位的不同,各盘的亮点也成为开发商争相借鉴的地方,作为地产开发和社会发展相契合的养老地产项目将成为不少房企的着力点。业内人士透露,随着项目急剧升温的关注度,也将掀起区域内的地产乃至城建的发展新规或变革。

相关调查

谈及“以房养老”,多数市民表示“难接受” “以房养老”落实仍需时日

早前国务院公布的《关于加快发展养老服务业的若干意见》,明确提出开展“老年人住房反向抵押养老保险”试点,即“以房养老”。据了解,这是10年前国务院领导人批示研究这项保险服务之后,第一次由国务院常务会议正式提出要求,由此再度成为舆论热议的焦点。

在山东省本月4日下发的相关《意见》中明确指出2013年年底正式启动老年人住房反向抵押养老保险试点。作为聊城地区市民了解和接受度如何,近日,记者实地采访了多位市民。

“不太清楚这个事儿,就算实行的话也够呛把房子交出去。”家住绮园小区的刘大娘告诉记者,自己和老伴的房子拥有独立产权,户主是自己老伴,子女在城区工作,谈及以房养老概念时,老人一无所知,当记者向其讲明以房养老概念时,刘大娘表示更愿意将房子留给子女。

在随机采访过程中,不少住户对政策不甚了解,多数人存在对房价波动和每

月定额还款项存在疑虑,“现在房价一天一个样,握着房子才是实实在在的事儿。”三里铺小区王大爷说道,自己和儿子住在一起,谈及以房养老,王大爷表示仍愿意将房子留给子女,尽管当记者告知金融机构可以每月提供养老金的同时,王大爷依旧表示不会考虑此种措施。

走访中,传统养老观念在市民心中根深蒂固,不少市民很难在心理上接受“以房养老”的新型养老趋势,均表示更愿意把财产留给子孙,而不愿意交给金融机构,“非要用房子养活自己,住进养老院,孩子脸上也挂不住。”市民刘女士说道。

“以房养老”虽然能够为老人提供养老贷款,但房产最终将被金融机构收回,而不能留给子女,成为市民不买“以房养老”账的重要阻力。同时,老龄人群需要在养老院生活让不少身为子女的市民倍感不适,“现在房价这么高,非要把房子交出去,还不如卖了,花自己的钱养活自己,心里更踏实。”市民张先生说道。



记者手记

“以房养老”具体实行 面临不少难题

山东省之前出台的《山东省人民政府关于加快服务业发展的若干意见》,共30条。今后一段时期,全省要特别重视发展信息、物流、教育、研发、文化、旅游、养老、医疗、金融以及各种商务服务等十大行业和领域。其中明确提出,开展老年人住房反向抵押养老保险试点。该项任务将由省金融办会同人民银行济南分行、山东银监局、证监局、保监局、省住房城乡建设厅具体负责,并将于2013年年底正式启动。

随着《意见》的出台,“以房养老”引发热议,尽管“以房养老”对解决老年人的养老资金问题,盘活已有房屋资源,以及扩大保险公司业务都有积极意义,但通过记者实地的走访调查,多数市民仍存在诸多疑虑,接受程度不一,“以房养老”的具体实行仍面临不少难题。

在不少老年人心中,受传统观念的影响,将房子抵押换取养老金显得十分遥

远,存在诸多顾虑,对部分金融机构也存在一定风险。据了解,“以房养老”的风险与时间长短呈正相关,时间越长,意味着金融机构所承担的风险就越大,这也成为部分金融机构所担忧的问题。

《物权法》规定,“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期”,但“自动”并不意味着“无偿”,70年产权到期后,抵押房屋要有偿续期,续期费用将是一个未知风险。同时,随着老龄化问题的日益加剧,“421”的家庭模式也尤为突出,不少子女面临赡养老人的巨大压力,面对房价波动,使得不少市民对于“以房养老”尝试的积极性减弱。

而由“养老”一词引发的关于地产开发,农村养老等领域也同样面临诸多挑战,“以房养老”的推行不仅需要市民观念上的改变和具体细则的辅助,对于相关职能部门的推行仍是一个亟待探索的课题。

▶全市首个养老地产项目规划图。

