

# 人口老龄化催生养老地产

## 市场概况

### 养老地产开发要求高

进入21世纪,中国的老龄化不断加剧。老年人群不断壮大,催生出一个巨大的消费产业——养老地产。数据表明,从1999年起,中国60岁及以上人口占全国人口比重10%以上,开始进入老龄社会。

随着独生子女的父母步入老龄,“养儿防老”的传统观念已悄然发生转变,“养儿防老”不如“买房养老”。随着老年人观念变化,不少老年人更加关心生活质量的提高,而不愿意和子女同住。于是,同子女住在一起的老年人,开始倾向买房改善居住品质;子女父母不在一个城市的老人,到子女居住城市买房,形成新的刚需市场。

就目前国内市场来看,一部分养老地产,基本上还是延续买地、建房、卖房的经营模式,几乎和普通住宅没有多大的区别,只是配备了一些常规的医疗服务。事实上,养老地产这一概念也是近几年才逐渐兴起的。随着市民生活水平的提高,老年人有了更高的收入,更大的支配权利。于是“买一套房子让自己老了住”成了老年人的共识。

在此之前,中国的养老模式主要分为两种,一是住养老院,养公寓,另一种是在家里养老。而这几年逐渐兴起的养老地产主要是由三个方面组成,一是保险机构推出的升级版养老项目,如养老院;二是开发商推出的养老地产项目;三是医疗机构增设的养老服务项目。业内人士认为,养老地产是一个颇具潜力的产业,但是由于目前刚刚处于起步阶段,市场还需要走过相当漫长的探索之路,相对普通住宅而言,销售和开发的模式都更为复杂。

**前景展望  
新模式能否改变现状?**



老年人群的壮大,滋生出更多市场需求,良好的前景吸引了许多一线企业的目光。让房企联系上养老群体,能否改变中国目前养老的普遍状况,形成一种全新的养老模式?

2010年底,万科高调宣布养老地产已成为旗下业务版图的新分支,同时,保利重点研究养老地产未来发展前景。朗诗地产成立专门的养老地产研究部门,将从单一的房产公司向以绿色建筑技术为核心,包括房地产开发、养老服务、技术输出服务、代建、绿色金融等业务板块组成的一个集

团公司。一线企业的动作表明,他们对养老地产未来前景看好。眼光精准的开发商已经提前做好准备,在未来养老地产的竞争中抢占先机。养老地产是否能成就新型的养老模式?这取决于养老地产的模式是否更加多元化、人性化。满足不同家庭环境、收入水平的老年人的具体需求。未来的老年社区房产是否能采取出租、买卖产权或者直接买断等多重方式进行?配备的医疗机构是否能满足社区老人护理需要……养老地产要求的还有许多,

然而只有做到这些,才能保证这个产业能够走得更加长远。

### 专家分析

### 还需要长时间探索

养老地产,一个房地产企业追捧,人口老龄化问题催生出的潜在市场。虽然养老地产目前还没正式形成规模效应,却已经被冠以“未来趋势”四个字。“房地产企业更多是在为明天的奶酪做准备。”王志纲工作室西南区总经理张志宇认为,中国人口众多,随之而来的是应世而生的一拨一拨新兴的产业,养老地产正是其中之一。

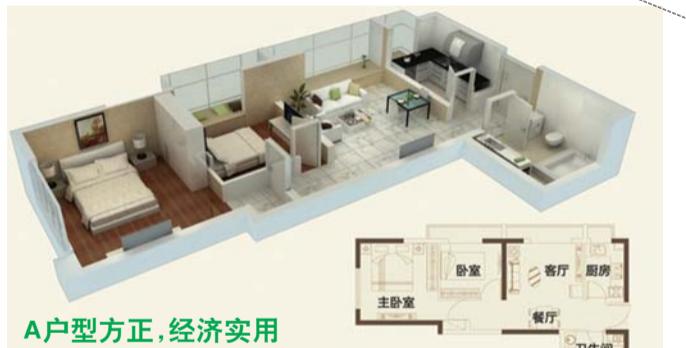
“但是目前还是处于一种行情、趋势预测的阶段。事实上养老地产还需要很长一段时间的探索之路。”对于以后的发展,张志宇认为人口老龄化只是养老地产发展的一个基础要素,只有强大的消费群体是不够的。如何解决老年人的支付能力问题,如何加强自身服务能力?养老地产想要有更加长远的发展,还有许多亟待解决的问题。

“买房养老对于普通家庭来说还有些遥远,在目前的情况下还是富裕老年人才能享受。在支付模式上,养老地产还需要做到更加多元化。”张志宇的建议是,地产商应该在未来的经营管理中考虑更多元化的支付方式,比如采取出租、买卖产权或者直接买断等多重方式进行,这样覆盖的消费群体也将更加广阔,让养老地产不成为“小众消费”产业。

“其次,开发商自身也应该注重服务能力的提高,在过去的20年当中,中国人的观念发生了很大的变化。以前,很多人还不理解子女将老年人送到养老机构的做法。但是现在,这样的观念已经得以改观。在养老地产得到认可的条件下,加强服务能力是保证这个行业持续发展的必要条件。”

(华西)

## 泰山国际金融中心 优质户型推荐



### A户型方正,经济实用

进门后左右两边分别是卫生间和厨房。厨房有采光飘窗,可以摆放餐厨用具,不但节省使用空间,也有利于通风采光。主卧与次卧独辟一隅,确保业主的私密性。主卧设计非常大气宽敞,并带有宽大自然通风采光窗,使房间阳光充裕、明亮舒

适。次卧设计非常方正,并且北面也带有采光观景大飘窗。

整个户型功能齐全,布局合理、动静分区,有效地利用房间中每一寸空间。

泰山国际金融中心由泰安中侨迪尔置业有限公司开发建设,作为一家拥有港资背景的多元化集团公司,中侨迪尔自成立至今,先后多次荣获国家建筑工程质量最高奖——“鲁班奖”、“国家优质工程金质奖”等众多国家级建筑业奖项。

泰山国际金融中心以11.5万平米建筑体量演绎国际品质写字楼、城市空中别墅、小户型豪华精装公寓、高端时尚商业等多种建筑业态。建筑师以国际视野,充分思考英国伦敦金融城、马来西亚吉隆坡双子塔、台北101、北京国贸、上海环球金融中心等世界各大城市的主要地标建筑,站在城市高度定位泰山国际金融中心,为其塑造泰安独一无二的商务领袖气质,以期让一座建筑,构筑泰安未来的商务标准。

泰山国际金融中心充分尊重时代发展线的规划格局,结合现代商务的功能需求,确定建筑单体设计。泰山国际金融中心内部依据国际顶级商务写字楼设计建造,豪华庄重、格调高雅,建筑内部先进智能管理系统为入住企业打造舒适、安全、高效的商务办公平台。



### C户型 方正实用 通透宽敞

经过入户门和玄关后,是设计非常宽敞的餐厅。南向客厅与餐厅紧邻,客厅设计非常方正,便于摆放家具。客厅与餐厅一脉贯通,令居室更加通畅,彰显主人气派。南向的主卧室设计规整,并带有独立采光观景飘窗,

整个户型布局精巧,功能合理分区、动静分离,多向采光、主卧、客厅朝阳设计,独创大景观阳台,吸光纳景,让您生活有致,充分享受大自然。



### D户型 多面采光 全明设计

进门后是非常宽敞气派的客厅,将近4m的开间,客厅设计非常方正,业主可以放置储物柜,方便存放日常物品。

主卧开间达4.1m,设计非常规整,带有南向的休闲阳台,不但有利于通风采光,还能提供休闲娱乐空间。次卧室也带有南向大飘窗,增加卧室采光、观景和使用空间,让清新自然迎面而来。

整个户型布局合理,动静分离,通透性非常好。让阳光,自然优雅入室。



### B户型布局精巧,简约、时尚

进门后首先映入眼帘是非常宽敞的客厅,设计非常方正,有便于家具摆放,而且视觉空间也非常好。卧室和客厅采用非常时尚的一体化设计,增加居室的空间感和尺度感。同时卧室一侧带有多面采光观景大飘窗,不但增加卧室的通风

采光,而且可以使业主最大限度地观看室外美景。

整个户型的布局非常合理,而且功能齐全。户型设计非常温馨舒适,经济实用。



阳台,不但有利于通风采光,还能提供休闲娱乐空间。次卧室也带有南向大飘窗,增加卧室采光、观景和使用空间,让清新自然迎面而来。

整个户型布局合理,动静分离,通透性非常好。让阳光,自然优雅入室。