

# 养老三探

(1) 民营老年公寓之困

编者按

目前菏泽60岁以上老年人口131万,每年约以3.4%的速度增长。养老成为绕不过去的话题。而对市场而言,这意味着巨大的商机。老年公寓、医疗机构……纷纷涉足养老“市场”,菏泽人养老,有了更多的选择。但,这些老年公寓的现状如何?医疗机构试水养老,有着怎样的优势和顾虑?居家养老逐渐来到菏泽,最缺少的又是什么?本报推出“养老三探”系列报道,探访菏泽那些养老机构,从经济的角度,以理性的思考,解读菏泽养老市场的那些发展与困惑、欢喜与忧愁。

利润薄、资金少、扩张难,菏泽民营老年公寓在摸索中艰难前行

## “前景好,现却少有‘大资本’进入”

本报记者 姚楠

观念之变

养老观念悄然转变,老年公寓被接受

目前,在菏泽市民政局登记的民办老年公寓共有28家,仅能提供2499张床位,即使加上公办养老院,在菏泽131万60岁以上老年人口面前,也显然是不足的。

经过十几年的苦心经营,菏泽已有一些家庭式老年公寓逐渐找到“感觉”,利润虽薄,也在艰难前行。“养老机构、养老服务的需求量很大,养老市场很大。”这是菏泽多数民营老年公寓负责人的看法,他们也提出因资金等,一时难以突破发展瓶颈。

“你这还有床位吗?收不收不能自理的老人?”22日一大早,菏泽九九老年公寓经理李桂香就迎来了前来咨询的市民。这样的咨询几乎每天都有。

就在两年多以前,老年公寓还不太被人接受,“一是养儿防老的观念比较浓厚,老人不愿来,二

是子女担心遭人说‘不孝顺’,不愿把老人送来。”李桂香说,刚起步的时候,老年公寓入住率比较低,运转比较艰难。“最近这一两年入住率才不断上升,公寓也开始扩张,就在前两天,新院正式开业,可容纳300多名老人入住。”

据了解,多数老人住进老年公寓是因子女工作繁忙,无暇照顾,也有一部分老年人为了减轻子女的陪护负担,主动要求住进公寓。“相比与独自在家,在老年公

寓里老人其实能得到更好的照顾。”李桂香说。

“我儿女都很孝顺,但他们都有孙子啦,一大家子住在一起有些闹腾,我年纪大了,想清静,就坚持住到老年护理院了。”在昆仑老年护理院住了一年多的焦玲华老人很满意现在的生活状态,她居住的这家老年护理院试营业三个月以来,入住已有一半以上。

截至目前,在菏泽市民政局

登记的民办老年公寓共有28家,仅能提供2499张床位,再加上公办养老院,也只是再多容纳3000余人。与菏泽市目前131万60岁以上老年人这一总数相比,显然有巨大缺口。

“养老机构、养老服务的需求量很大,养老市场很大。”吴堤口老年公寓负责人任翠萍说,看准市场前景,他们刚刚投资百万元建立了全市首家“居家养老服务信息化平台”。

现状之困

全家齐上阵,一年却“仅挣个房租钱”

嘴里说着行业前景好,仔细算下账来,李桂香还是觉得这个行业做起来太难,投入大、利润薄。

九九老年公寓做了13年,但直到前两年要建新院的时候,当时建老院的债才彻底还清。

现在李桂香在婆婆张志敏的带领下,和家人一起经营着老年公寓,“全家四五十人都扑在上面,一年下来才挣个房租钱。”

李桂香给记者算了笔账:能自理的老人每月收费500元,其中一半要花在伙食费上,“子女把老人送到这里来,很在意吃的怎么样,所以伙食上一点不能省,顿顿得有肉,天天有鸡蛋,每个星期得有一顿红烧肉、一顿鱼,菜谱几乎不重样,所以成本一半就用到吃上了。”此外,还有1/3用于聘请的护工工资,再去掉水、电费,每位老人每月只有100元左右的利润,按入住60多位

老人计算,一个月能挣六、七千元,“幸亏这房子是我们自己盖的,不然去掉一年几万元的房租,真要赔钱了。”

即使这样,他们也不敢轻易涨价,“一涨价就得死。”李桂香说,由于物价上涨,去年11月份公寓刚刚涨了一次价,每张床位涨了100元,“这一涨得撑好几年。”

九九老年公寓附近原有一家宾馆式的老年公寓,入住条件

较好,价格也高,每位老人每月均价1000元,但坚持不到两年就倒闭了。“菏泽人的消费水平还是较低,尤其老年人都不舍得花钱,几百块钱他们能接受得了,再多就不行了。”李桂香说。

菏泽市老龄办业务科相关负责人表示,九九老年公寓的经营状况反映了菏泽市内大多数民营老年公寓的现状,甚至某种程度上反映整个行业微利的情况。

发展之难

目前还未有“大资本”进入,只能艰难前行

业内人士分析,目前菏泽老年公寓目前所遇困局与养老行业特点不无关系。“老年公寓做起来,前期投入多,流动资金量大,而回收周期长,利润薄,大笔的资金很少愿意进入这一领域。”

20日,总投资600万元的福星老年公寓正式开业,这是九九老年公寓的新院,也是菏泽市首日间托老中心,但扩张的过程怎一个难字了得。

负责人张志敏告诉记者,为了筹集资金,她卖掉了家里的两处房子和一个院落,又四处找朋友借钱,再加上政府扶持资金和从农信社贷下来的20万元,勉强凑齐。让她发愁的是,建老年公寓几乎没有什么融资渠道,由于老年公寓无法以房产做抵押,从银行贷款几乎是不可能的事。“公寓里都住着老人,就是还不了贷款,银行也不能将老人强行赶走,收回

房产,所以没有银行愿意给老年公寓贷款。”

比起资金来,小规模民办老年公寓拿地更难。福星老年公寓的6亩地,是张志敏等了好几年才“碰”上的机会,“征地太难了,先从提高服务上着手,慢慢经营新院吧,再扩大规模不太敢想。”李桂香说。

2008年省政府曾出台《关于加快发展养老服务行业的意见》,其中明确提出“对新办的非营利

性养老服务机构建设用地,经依法批准,可采用划拨或协议出让的方式供地,乡(镇)村公益性的养老服务机构建设用地,经依法批准可以使用集体所有的土地。”但业内人士指出,由于没有落实到具体单位,这一政策执行起来很困难。

“如果真执行养老机构优先用地,又存在变相开发的风险。”菏泽昆仑老年护理院负责人指出了另外一种风险。

