

山东最大老年公寓已开工

位于烟台高新区,预计三年完工

众所周知,中国正迈入老龄化社会。我国80岁以上高龄老人以平均每年百万以上的速度增长。据预测,到2035年,每一对夫妻,面对的将是高达12位老人的养老问题。中国老龄化“人口海啸”即将到来。新型养老,势在必行。

目前,北京、上海等一线城市都已经有了比较成熟的养老地产项目。中国在养老地产方面先行先试的“北有太阳城,南有亲和源”,指的便是北京的太阳城和上海的亲和源。公开资料显示,亲和源以会员制模式扩张参考当地房价的7折交纳会费,成为亲和源会员,拥有公寓的使用权,每年还要交纳一定额度的年费,才能享受服务。

虽然养老地产至今仍未形成清晰的开发和盈利模式,但地产商们显然不希望错过这块大蛋糕,纷纷将养老地产开发纳入公司的规划之中。保利地产成立了养老产业专业管理公司,希望在养老地产这一新市场上实现重点突破;远洋地产也成立了养老地产事业部,级别和住宅、商业地产的地位等同。

媒体统计显示,现已有超过25%的品牌房企进入或宣布进入养老地产行业。众多地产巨头纷纷行动的背后,是老龄化社会带来的“银发经济”,以及此处蕴藏的无限商机。

御花园

建成后将是山东最大

从有关部门获悉,烟台御花园老年公寓建成后将是山东省最大的老年公寓,也是烟台首家会员制老年退休生活居住区。项目地处高新区,8月动工建设,预计三年完工,共计规划3430个床位。



御花园奠基现场活动图片

据了解,烟台御花园老年公寓对外发售会员卡,“一房一卡,可租可买”。每张会员卡对应一套老年公寓,会员卡可继承也可转让。公寓可以自己入住,也可供父母入住,还可以委托给御花园老年公寓运营中心帮着运营,并带来投资收益。公寓的户型从一室一厅到四室两厅两卫,面积在60平方米—162平方米不等。

记者了解到,烟台御花园老年公寓位于烟台高新区西端,距离飞机场、火车站、烟台港均15公里,距海滨2公里。据了解,该项目由烟台泰达集团投资兴建,总占地99.7亩,总投资5亿元,规划建设3座介护楼、13座公寓楼及配套建筑,总建筑面积约17万平方米,建成后将是山东省最大的老年公寓。

公寓内采用智能物业,先进的无线定位系统,通过会员随身携带的智能卡,准确定位会员在住区公共区域活动的位置,如出现异常情况,会员可按动智能卡上的报警按钮进行紧急呼叫。并引入ERP信息管理系统,实现管

理服务信息即时传递,会员可以请“秘书”帮助。

据了解,烟台御花园老年公寓对外发售会员卡,“一房一卡,可租可买”。每张会员卡对应一套老年公寓,会员卡可继承也可转让。公寓可以自己入住,也可供父母入住,还可以委托给御花园老年公寓运营中心帮着运营,并带来投资收益。公寓的户型从一室一厅到四室两厅两卫,面积在60平方米—162平方米不等。

养老地产

开始在烟台扎根

业内人士认为,烟台御花园老年公寓落户烟台,说明养老地产开始在烟台市场扎根。

据烟台御花园老年公寓宋经理介绍,基于社会需求和养老事业的发展,目前出现了一

些新型老年公寓,其中主要有以下几种模式:养生文化村、异地养老及会员制老年公寓,产权式老年公寓也千呼万唤始出来。通过努力,“老有所养、老有所学、老有所乐、老有所用”的目标将得以实现,从而也最终实现联合国老年人原则中的一句话:愿长寿者颐养天年。

除了已经开工的这个项目外,烟台也有其他开发企业开始或准备涉足养老地产。业内人士称,经过十余年的发展,国内房地产市场的成熟度逐渐提高,市场细分程度也在逐渐增强,房地产项目的市场竞争,除了要比拼产品的主要功能——居住,还要比拼教育、医疗、绿化、景观设计等附加属性的完备和专业程度。业内人士认为,从这个角度出发,养老地产的出现是房地产市场细分的一个必然结果。



养老地产

在摸索中前行

一方面是老龄化社会在加速逼近,另一方面,从2010年开始的新一轮调控措施空前严厉,而且至今没有放松的迹象,在这两者的共同作用下,养老地产继商业地产之后,正受到越来越多开发者的青睐,南京开发商也不例外。

今年8月29日,朗诗集团在上海发布其“深蓝战略”时就明确表示,朗诗地产在未来转型中亦把养老地产业务作为企业一个重点方向。据悉,在南京的朗诗绿色街区,已经率先推出了“一碗汤”的养老产品。另据业内人士透露,金基、锋尚等开发商也都有进军养老地产的想法。

卧龙湖置业副总裁史从锦表示,专业的养老地产应该是在园区规划、建筑设计、精装修、硬件配套和专业服务等各个方面,都要充分考虑老年人的特殊性,由于投入高,回报周期长,对后期物业管理要求相对较高,作为新兴的市场,目前尚无成功运行的范例,前景不明朗,所以一般的开发商不敢轻易涉足,在做的项目也多是摸着石头过河。“养老地产要获得更大的发展,既需要政府给予相应的政策扶持,开发商、医疗机构等多个领域和行业的协调配合,也需要人们改变过去的传统养老观念。”

据《扬子晚报》

养老地产听起来美做起来难

尽管各界几乎一致看好养老地产的发展前景,但目前养老地产市场仍处于鱼龙混杂的起步阶段,养老地产的有效盈利模式至今仍未找到。在土地市场价格日益走高的市场背景下,养老地产或成为部分房企进行“圈地运动”的工具。而养老地产,便在这样的困境与顾虑中蹒跚起步。

土地的瓶颈

中国已经处在老龄化社会进程中,且人口老龄化的速度正在加快。老年人口规模大,消费潜力大,养老地产发展前景广阔。然而,这可见的蛋糕,在当前未必就意味着巨大的商机。首先是土地瓶颈的问题。

近年来,地价涨幅惊人,而商业型养老项目基本都建在国有出让土地上,由于在城市规划领域中并没有“养老产业用地”这一土地用途,多数养老项目的土地只能以招拍挂方式获得,导致前期投入中的土地成本非常高。

中国房地产协会老年住区专家委员会执行主任朱文俊介绍说,养老地产的用地性质一直没有明确规定,开发企业通常以住宅用地、医疗卫生用地或工业用地形式拿地,但不论是哪种形式,都要通过正常的招拍挂程序获取土地,成本与普通商业用地没有区别,可是养老地产的投资

在号称“最严厉的调控”下,房地产商正不断尝试寻找新的蛋糕。最近,退休年龄延迟引发的激烈争议,催生了公众对养老问题的担忧。嗅觉敏锐的开发商,从这个引起群体性焦虑的问题中嗅到新的商机,不少“大佬”表示将会大举进军养老地产。

回报周期一般都要7至10年,是商业地产的两倍,投资高,回报低让很多投资企业心有余而力不足。

高土地成本的养老项目是不能与普通住宅相比的,普通住宅可以全部销售,而做养老地产的企业要做医院,还要做养老的配套设施,导致经营压力加大,持续发展也面临问题。

政府的顾虑

由于目前没有养老产业用地政策,一直以来,业内人士不断呼吁制定养老机构拿地的相关优惠政策。

“目前,政府制定拿地政策尚有所顾虑,一方面要鼓励民间资本进入养老行业,一方面又要预防企业以养老的幌子拿地搞商业地产。”国内某养老杂志的人士表示,一些开发商以养老产业为由获取土地,却以商业地产的模式营运,将建好的房屋出售的情况也确实存在。

中国城市规划协会副秘书长赵云伟博士表示:“由于缺乏足够的政府支持,养老项目的土地优惠政策又尚未明确,目前投资机构运作养老地产的过程较为艰辛,有如在丛林中摸索前进。”

记者了解到,一些颇具实



资料图

力与品牌的地产商已高调宣布进军养老地产,但事实上,在已经规划开工的项目中,有的只是在社区内配建一两栋养老住宅,有的甚至纯粹以养老住宅的名义销售一般楼盘。

“老年公寓用地一般很便宜,而老年公寓本身多数是承担着带动项目土地升值的任务,并非为了发展养老产业。所以养老地产不过是开发商的一种噱头。”某开发商透露。

“正因为养老项目一度沦为开发商拿地的噱头,再加上政府对养老项目的监管,认证制度不健全,所以很多地方没有明确养老项目拿地的优惠措施。”研究养老产业发展的人士指出。

据《羊城晚报》

养老地产

开发模式待发展

地产调控日趋严厉,老龄化社会加速逼近,这两个看似没有关联的事情如今连在一起却造就了新的“朝阳产业”——养老地产。

于是,随着我国老龄化社会加速逼近,被热捧的“朝阳产业”——养老地产在房地产调控似乎远看不到头的当下,成为不少房企的饕餮盛宴。

北京凯旋不动产评估有限公司咨询总监李韬在接受记者采访时说,我国养老地产发展仍处于试验阶段,有些开发商可能会打着养老地产的旗号,实际上就是低价圈地,然后进行普通商品住宅的建设和销售。养老地产亟待确定养老产业经营模式,并在产权、物业管理等方面作出明确的界定。

中国房地产业协会老年住区委员会副主任兼专家委员会主任周燕珉对生养老地产已有多年的研究。她认为,养生养老地产的开发和运营需要多个领域和行业的协调配合,但由于现阶段我国相关的政策和制度尚不明晰,产业链整合度仍然偏低,专业配套服务较为匮乏,因此许多开发者仍停留在前期模式探索阶段。

据《中国产经新闻网》