

银发潮涌，养老需求显现

老有所居亟待破题



重汽翡翠雅郡“两代居”产品受捧

近几年来，不少地产开发商纷纷宣布进军养老服务产业，就连中石化、首钢之类企业也跨界进入。尽管国内已有部分养老地产项目进入正式运营阶段，但相比海外成熟市场，中国的养老地产可谓“小荷才露尖尖角”。在山东特别是省会济南，实践养老地产的项目屈指可数。

银发潮来临，养老需求凸显

曾在国内热映的香港影片《桃姐》讲述一位生长于大家庭的少爷与自幼照顾自己长大的家佣桃姐之间所发生的一段感人的主仆情。影片的大量篇幅表现的是桃姐中风后在养老院的生活，此片在中国内地放映时，观众既感动于少爷Roger和桃姐之间的感情，也唏嘘于养老院中老年人凄凉的晚年生活，作为世界上唯一的老年人口过亿的国家，老龄化已成为中国社会面临和关注的问题。

数据显示，2014年底，山东60岁以上的老人达到1800万。根据预测，2050年中国的老年人口

将达到4.8亿，几乎占到全球老年人口的四分之一。老龄化的加剧也带来了“养老地产”需求的上升，记者在近期踩盘中了解到，老年人客户群体比例明显增加。

今年已经60岁的张阿姨住在高新区，前段时间和老伴身体不适，恰巧儿子又出差在外，不得不一大早就去医院排队挂号，花了整整一个上午时间才看到医生。“身体如果好好的还觉不出什么，一旦生病就很无助。年龄再大点，身边没子女陪伴，心里想想就委屈。”对于未来的生活，张阿姨有自己的打算，“我们不想去养老院，现在听说有专门针对老年人设计的房子，特别是医疗配套方面很是齐全，和老伴商量着以后买一套。”

“据我们项目调查，50—65岁这一年龄段的客群都很有实力，经济基础雄厚，需求精准，一旦有养老实体项目落地，势必会成为挑动市场的一波活跃分子。”业内一地产人士表示。

也正是在这种隐性需求下，不少大型房企已经有所行动，万科、绿城、保利等房企先后布局养老地产。

无成熟模式，养老模式待探讨

记者调查了解到，在山东济南，很多房企已把“养老地产”作为日后发展的战略方向，但真正落地实践的，目前只有重汽地产一家。

重汽莱蒙湖乐龄100定位于养老产业的示范产品，从规划设计、环境打造以及配套服务上着眼于老年人需求，蓝卡医疗、老年大学、健身、养生餐厅、户外风雨连廊产品设计等等已经全部呈现，“因为没有成熟的经验可以借鉴，所以目前我们也是在探索、摸索阶段，包括翡翠雅郡推出的‘两代居’产品，也是迎合市场做出的尝试。”项目一负责人告诉记者。

业内人士分析称，养老地产会是未来发展的一个趋势。现在市场上的部分产品还处于探索时期，更多的只是概念性的设想。这样的产品还需要政府的扶持，如果没有相关的保障措施，发展会十分缓慢。

但他也表示，由于养老地产专业化程度高，国际化和本土化的接轨能力不足，致使在养老社区的规划设计、医疗配套、护理与照料服务体系、养老机构的运营管理等方面问题重重，急需寻找破题之路。

也正是基于此，2015年11月20日，由山东省民政厅、山东省老龄委指导，本报主办的2015山东首届养老高峰论坛将在大众传媒大厦4楼学术报告厅举行。届时，政府、专家、机构、养老产业相关人士共聚济南，就养老政策、养老模式、养老住宅、养老服务等进行专题探讨和经验分享，以此来推动山东养老产业的健康有序发展。

论坛咨询：85196379、85196176
(楼市记者 陈晓翠)

精装房成为年轻人置业时尚

今年，我省出台《山东省房地产业转型升级实施方案》。根据要求，2017年社区城市新建高层住宅实行全装修，2018年新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房。装修也是一件费时费心的体力活，不少年轻人也转变置业理念，买套精装房逐渐成为时尚。但是，目前市场上的精装房占比较低，可选择性较少，好的精装房成为抢手货。

装修的烦恼，苦不堪言

“买房的时候觉得怎么那么麻烦，看房、签合同、贷款。可是盼到交房之后才发现，装修才是最痛苦的。跑材料市场、选装修公司、看家具、每天去现场……真的是累身又累心啊！”小杨最近正在装修，被装修累得已经瘦了5斤了。说起装修的痛，他“如数家珍”。

他的朋友小陶看到小杨被装修弄得一身疲惫，原本想买毛坯房的小陶也转战精装修房“战场”。“但是现在市场上的精装修房可选择性不大，而且看中的价格明显比周边的楼盘高不少。”小陶一直看东边的精装修房，看中的精装修样板房源价格就偏高。所以小陶一直没有下手。

正当小陶愁苦之际，他听朋友说重汽1956推出了精装小户型，每平米2000元的精装标准，但是价格几乎没有变。相对比周边另一个精装修房，划算不少。“我去看过了样板间，的确不错，简单大方，材料也不错。尤其是地板，别的开发商都是木地板通铺，很不实用。但是重汽1956把客厅和卧室分开，瓷砖和木地板结合，这样的细节很打动我。”小陶也是个完美主义者，对细节的



要求很高，对他来说精装房一定要看仔细想周全，才能免去后续的烦恼。

精装房受年轻人青睐

像小陶这样选择购买精装修房源的年轻人越来越多，而市场上可选择的产品还较少，大多数楼盘都是纯毛坯交付。

而重汽1956则是拿出两栋楼座精心做精装修房源，满足不同需求的购房者。“相比普通的精装修房源，重汽1956项目定位更高端，社区配套更完善。”项目销售经理高斌对记者说道，重汽1956主打奥体核心片区的高端品质住区，超大的楼间距，精心的园林设计，重金采购的建筑园

林用料以及智能化的社区管理都倾注了重汽地产很多的心血，紧靠重汽集团总部基地，重汽1956将作为重汽地产的一张新名片，社区品质无可挑剔，提质不提价的精装修房也是重汽地产回馈泉城市民的诚意之作。

在重汽1956项目现场，记者看到所有楼座已经封顶，超大楼间距呈现，现场施工井然有序，楼宇建筑给人一种厚重的品质感。据销售人员介绍，很多来购买精装修房源的业主都被社区整体的高端品质和社区环境所吸引，买了放心的精装修房，拥有了无可比拟的社区环境和园林是重汽1956精装修房源的又一超值之处。

(楼市记者 马韶莹)

低密度社区 居住更舒适

地处奥体核心区域，毗邻汉峪金谷的重汽1956项目是重汽地产精心打造的一个高端品质社区。据了解，整个小区占地70亩，共10栋楼座，包括2栋高层和6栋小高层以及2栋会所，但社区总户数仅872户，充分满足了高端社区小圈层、低密度、高绿化率、高公共资源占有率为特质，受到了周边高端购房客户的密切关注和高度认可。

目前，项目90—140平米精装修房即将开放，143—196平米大户型产品正在热销中，购房即享受2万抵4万的购房优惠，买房送ipad活动也在火热进行中。

咨询热线：0531—88801956