

杨斌:只提供选择,并不想改变谁



“有风险,也有责任”

作为济南市场上第一个“吃螃蟹的人”,杨斌受到了颇多质疑。

“一线房企都还没开始干,为什么重汽敢干?”“济南本身就相对保守,济南老年人的观点是不是更不好改变?”“加入那么多配套,成本提高,利润又从哪里来?”“万一失败了,又如何给品牌和企业一个交代?”

可是,有些事情总是你不得不做的。“我们有我们的优势,如果说大的地产企业是艘航母,我们就是小船,但船小有船小的好处,就是掉头快。”

我国的房地产经过改革开放的三十年,取得了长足发展,尤其是在黄金十年,

更是取得了惊人的进步。然而任何一个行业,有高潮就有低谷。目前全国地产市场的降温,也让不少开发商开始转向其他投资领域,有的甚至开始研究细分化市场,寻找企业新的利润增长点。

“重汽地产打造适老、养老地产,拥有一定条件。首先是我们对这个市场的持续关注,对国家政策的关注和理解,让我们对市场有了充分的认识;其次重汽地产自身拥有20多年的持续积累和开发经验,使我们具备了做好适老、养老产品的实力;第三就是我们储备的土地资源也为我们开发适老、养老地产提供了空间,比如我们做的乐龄100,重汽蝶泉

湾都是和适老、养生相关的。”而在重汽地产后期储备的土地资源中,大量都位于高新区以及长清区,无论是地理优势和生态环境上看,都适合打造与适老产业相结合的地产项目。

同时,杨斌还坦言,重汽地产开发适老地产,还有国有企业的责任驱使。“谁都知道现在做适老地产不仅没有利益驱动,还有更多的风险和困难。这就是为什么现在很多房企都只把适老地产停留在研究阶段。而作为一个国有企业,就必须承担这一份社会责任,把适老产业真正作为民生来做好,给我们每个中老人提供更好更健康的生活方式。”

不止是适老房,也是全龄社区

在大多数人的印象里,中国的中老年人,多数都喜欢跟随子女安家落户,这也就是为什么在社会的养老方案中,居家养老仍占主流。清华大学建筑学院教授周燕珉教授也认为,目前我国老龄化人口仍呈低龄化特征(2020年60至79岁老人占88.1%),尚不需要过多的护理服务。而为了保持中老年人与社会的紧密互动,则应该鼓励中老年人回归混龄居住的全龄社区。

重汽莱蒙湖,则是完全涵盖了别墅、洋房、高层等多种物业类型,符合社会大部分人的居住需求。其中近期重点推出的乐龄100,主要是为活力老人(45岁以上)打造的养老组团产品。

“中老年人最需要的是安全、健康和快乐。并不是每一个地方都适合做适老产业,环境:无论是内环境,还是外环境都非常的关键,所以我们在选择上,在内环境的打造和外环境的连接上,一定是要有一个真正的规划。我们选择莱蒙湖,还有海南,做养老产业也有这方面的考虑。莱蒙湖的生

态环境非常好,无论是整体景观、绿化环境,整体的规划和设计都很适合中老年人的居住。”

除了在生态环境的打造上,重汽莱蒙湖还专门引进了老年大学、蓝卡医疗等服务,特别是重汽打造的健康厨房工程,更是解决了吃饭安全健康的后顾之忧。中老年人的机构单位,让社区的人文环境和配套服务都更适合中老年人养生、养老。

“中老年人的生活有自己的特点,因此温暖、向上、积极的居住环境和人文环境的营造非常重要。要让中老年人觉得适老、养老不是幸福生活的结束,而是幸福生活的开始。”为此,重汽地产还提出了5+5的服务体系和“921彩生活模式”。“5+5的服务体系”是指通过完善配套和五星级的服务,为中老年人提供舒适的生活。而“921彩生活模式”即是指中老人能享受9个月居家养老,2个月的资源文化之旅、养生之旅和1个月的环球之旅,让更丰富的生活体验与现在的居家养老有一个良好的衔接。

再回到中老年人居住的家居环境来看。此次重汽莱蒙湖推出的乐龄100产品,是全装修产品,为中老年人省下了装修、购买家具等麻烦,直接就可拎包入住。而40多项产品细节,更是让参观过样板间的专家、业内人士、购房者惊叹不已:从门口的置物篮、轻轻一刷就可开启的卡式门锁、地面全部采用的无缝设计到换鞋凳、紧急求助按钮、可下拉式储物篮、特制的窗把手、带轮子的餐桌椅、包角的家具以及光线柔和的起夜灯等,都为中老人贴心设计的。

“这样的细节设计,也是适老地产的要求。不同于传统地产,良好的区位优势和一个相对不错的环境可能就能成为我们的卖点。但是适老地产不同,它必须要根据中老年人不同的生活习惯和生理特征,进行精细化、规范化的运作,应该说它比传统地产更有创造性,更人性化,更精细化,所以我们在适老产品的关注点上,就必须把提供什么样的产品研究好,而不是炒概念。”

“不要想改变别人,而是要学会改变我们自己。年纪大的人不代表就会保守,关键在于从什么方面去引导。我们要做的是做出不同的优秀的产品,让中老年人去选择。”

——中国重汽集团房地产开发有限公司党委书记、董事长杨斌

“产品适合他们,就能产生吸引力”

而如此贴合中老年人设计的养老产品,它的市场又有有多大?这是很多业内人士对乐龄100产品提出的质疑:倘若中老年人不愿意自己居住,又将如何对他们进行引导?

“其实我们从来没有想去转变别人的观念,没有必要,我们主要是想引导中老年人。因为上了年纪不代表就会保守,关键还在于从什么方面去引导他们。其实中老年人也想参与到社会中来。”杨斌认为,适老产品的开发不是苛求中老年人改变的,而是要改变自己,否则会适得其反。“我们现在还没有创造出适合不同中老年人的生活方式,就试图改变他们,这是不可取得。我们只有改变自己,创造出更好的产品,就一定会吸引到他们。”

而之所以在莱蒙湖这个全龄社区里打造适老产品,也是因为杨斌认识到,改善型房源的购买,主要还是由家庭中的中年人来做决定。“中年人起到承上启下的作用,老人会征求他们的意见,因此中年人对这种模式的认可很重要。产品好,但是叫座才是真的好,有的人很认同这种模式,但是有很多的问题导致没法购买。我们要做的就是要了解他们的问题,然后去解决问题。”

(楼市记者 韦超婷)



▲蓝卡医疗将为重汽莱蒙湖的业主提供日常诊疗以及家庭医生等服务。