

杨斌：只提供选择，并不想改变谁



“不要想改变别人，而是要学会改变自己。年纪大的人不代表就会保守，关键在于从什么方面去引导。我们要做的就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

“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，大量都位于高新开发区以及长清区，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，给我们每个中老年人提供更好更健康的生活方式。”

“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，没有必要的，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。”

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”即是指中老年人能享受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小环境来看。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，都为中老年人贴心设计的。

“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。”



▲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。