

海景房转型植入“造血干细胞”

乳山滨海新区对烂尾楼盘注入资金并调整规划,仅一年就“起死回生”

杨大杰 徐园园

迈入11月,原本是海景房销售淡季,但在乳山银滩潮汐湖东岸的东方威尼斯小区售楼处每天都挤满了来自全国各地的购房者,景象犹如出台限购政策的一二线城市的小区。

11月1日,来自南京57岁的任高远没有犹豫就购得了一套65平方米的海景房,准备退休后来这里养老,他与开发商签订了10年的房屋包租合同。合同约定,任高远购得的产权房租给开发商统一经营,前3年每年收益总购房款的15%,后7年每年分红对外经营收入的60%,期间每年享有60天自主居住权,并可以在海南、内蒙古等全国各地置换入住。除此还可获得开发商连续10年赠送的消费基金,用于在购房地的旅游景点、餐饮场所消费,这让任高远感觉非常划算。

其实,国内少有的生态环境和空气质量,让任高远早在几年前就随购房团来到乳山,并相中了一处海景房。但当时受国内整体房地产发展形势的影响,开发商的资金链出现问题,小区建设处于半停滞状

态,随后进入破产程序,变成了烂尾工程。

任高远所选的这处海景房当时叫台湾城康桥蓝湾。“去年,我带着家人来旅游时,这里杂草丛生,四处荒凉,那场景跟现在在很多地方的大量库存房一样死气沉沉,像是被遗弃了,根本想象不到今天新开发商接手后能坐着游艇去看房,而且每套房还增配了分户供暖设施,现在的小区可不仅仅是名字换了那么简单。”任高远满意的表情里透着又惊又喜。

较早一个时期,房地产业发展迅猛,许多地方的开发商贪求大,在异地盲目投资扩张,随着国家宏观政策的调控,房地产市场发展趋缓,形成了规模性库存。各地也纷纷利用购房政策、资金补贴等强力推手减少库存。但因异地开发建设中资金链断裂造成的许多烂尾,成为各地一般杠杆无法撬动的库存,任高远这个小区就是其中之一。

盘活,无疑是良方,但仅靠市场之手还不够。对于烂尾库存,乳山没有让其独自在市场中自生自灭,而是理性引导当地有能力的开发企业接手部分具备盘活条件的烂尾项

目,通过二次资金注入和规划调整等多种形式,为其植入“造血干细胞”,摘掉库存帽子。

植入“造血干细胞”,烂尾库存有了第二次生命,涅槃重生。在政府相关部门的引导下,东方威尼斯小区进行了重新规划,控制了海景房的开发建设面积,土地转用于配套社区服务、医疗服务、购物餐饮、文体活动中心、APP掌上物业服务平台、供气供暖等生活设施和游艇码头、海上垂钓区、湖心岛人工沙滩等旅游休闲养生设施,同时规划建设特色商品文化展示交易区。

“虽然可销售的海景房总面积少了,看似销售总额相对少了,但完善的配套既可避免形成库存问题,而且还可解决空置的问题,这样不增加贷款利息,总算账还是划算的。”接盘后的乳山松海房地产开发负责人信心满满地说,“十一前夕,短短两天的时间,成交量就达32套。”

在乳山,这不是个例。金鼎海景城项目原本也因始建的开发商资金链断裂而成为烂尾,后经市场化运作,在重新调整规划后,起死回生。

作为沿海城市的乳山,因

生态资源和养生资源优越,是国内县级城市开发海景房较早的地区之一。虽然大量的海景房在全国房地产业发展红火的周期内实现了超八成的销售,原始存量不高。但早在6年前,房地产业的发展还处在迅猛期时,乳山就敏锐地认识到:基础设施还不够完善,投资性购置多套房产、度假式短期利用、预购养老、破产烂尾诸多因素导致空置率高,从而形成次生库存。

为此,乳山逆行求生,在许多城市仍然增量开发房地产的时候,通过配套基础设施降低空置率,转型健康产业盘活存量,产城联动发展消耗存量,从严控制海景房开发不增存量4种形式为海景房植入“造血干细胞”,对房地产市场的健康持续发展进行有效稳控,同步实现库存量和空置率的双降。

几年来,乳山果断喊停单纯海景房的规划审批和开发建设,引导未建或在建小区调整局部规划,增设居家养老元素,变传统的普通地产为健康养老地产,从源头上减少库存量增加。同时,累计投资超过50多亿元,将度假区按照新城区的标准,开展海岸

带综合整治工程保护生态,重新规划建设了路网、供暖、医院、学校、商超、交通及污水处理等基础配套,完善了以8个社区为轴心的居家健康养老和便民服务等设施,让更多的人留得下、住得舒适,有效减少了次生库存量。

对部分出售但未完全售完的小区,乳山有规划地引进专业健康养生机构发展健康产业。2009年,东北客商通过对山译苑海阅小区已售房产返租和未售房产收购的形式,配套相关设施后,建成了集养生、度假、医疗、康体、介护等于一体的福星老年公寓,每年吸纳全国各地来此养生养老的老人过千人。8年的持续发展,使其跟乳山银滩老来乐康复养老度假中心等类似的健康养生机构一样,同步解决了小区的原始库存和空置率高的问题。

“经过几年实践,不断植入的‘造血干细胞’让乳山海景房在去库存的转型发展上取得了实效,银滩年新增常住人口都有大幅增长,平均超过1万人。但房地产去化周期跟其他城市一样,还需要一段时间。”乳山市委常委、滨海新区管委会主任丛龙海说。

机器人保姆,既服务也是开心果

杨大杰 徐园园

“小胖,小胖……”孝质健康东方国际颐养中心的老人们笑眯眯地“逗”小胖玩。“主人,你有什么吩咐吗?”机器人保姆听到召唤后,用呆萌地声音问道。“给我跳个《小苹果》舞吧。”随着主人的一声令下,小胖就开始了萌萌哒舞蹈,挥动起臂膀,脚下还会转圈儿。除了跳舞外,小胖还会唱歌讲故事说评书,孝质健康东方国际颐养中心的老人们没事儿坐一起,小胖便是他们的开心果。

这就是孝质健康东方国际颐养中心请来的新“保姆”,圆滚滚的身子,看上去萌萌哒。这名“保姆”是乳山市首批入驻养老机构的智能养老机器人,由于看上去胖乎乎,圆滚滚,因此也被大家亲切地称之为“小胖”。目前,智能养老机器人小胖已具有智能看护、亲情互动等多种智慧养老服务功能。充满电后可待机72小时,管理人员只需通过手机客户端或机器人外壳的触屏便能指挥机器人为老人提供服务。

“小胖还有个视频通话的功能。不需要老人来操控,由手机关联客户端来控制。如果子女联系不上老人或是手机上收到了老人身体健康参数异常的情况,可以利用视频功能看到房间内情况,通过操作小胖的移动,找到老人,确认老人实际状况,近期我们将引进的另一款智能机器人保姆正在调试中”,孝

质健康东方国际颐养中心李红岩经理介绍道。

用心经营,丰富老年人的精神世界,孝质颐养中心项目是乳山滨海新区重点发展的养生养老项目,该项目设有老年活动室、医务室、文化娱乐室、书画室等,面向银滩及国内广大业主提供休生活、中医保健、温泉养生等服务。

孝质颐养中心项目紧扣健康养生养老定位,针对银滩外来健康活力型老人的实际,从助餐、助医等方面为老年人提供完善的生活照料,通过引进智能化管护软件,实时为老年人提供医疗咨询、健康检测、健康管理等服务,全面掌握老年人身体健康状况并及时给予中医食疗等有针对性的指导意见。

孝质颐养中心项目还按照老年人的兴趣特点,设立太极养生、书法、诗词吟诵等26个兴趣小组。项目通过引进高科技手段,逐步配套迎宾机器人、护卫机器人与娱乐机器人,将服务、护理与实时护卫、娱乐等功能纳入一体,另一方面又计划设立12349公共服务中心与GW孝质商城,通过热线电话、微信微博等渠道向公众提供信息查询、健康咨询、便民服务等多元化服务。

乳山滨海新区依托自身的特色、优美的自然景观和环境优势,重点发展养老机构、涉老康复护理、健康养生等项目和老年人用品研发制造等几大类项目,着重做好



保姆小胖提供服务。

养生养老产业。

目前,山东申菱养老服务有限公司、东方国际养生园、万通百合老年公寓、福星老年公寓等养老机构已投入运营,初步形成了居家养老、社区养老、专业机构养老、医养结合养老、异地互动养老5种模式,构建起了种类多样化、功能全覆盖的养生养老服务产业发展新格局。

除此之外,乳山滨海新区还充分依托科技力量大力推进养生养老产业发展,紧抓中韩自贸区建设这一有利时机,积极与外宣传推介,完善设施配套,争取引进更多的健康产业项目,为打造全国健康产业示范区奠定坚实基础。



这就是保姆小胖。