

“我今年66岁,在这买的房,已经住5年了。看着这里慢慢变化,我也挺高兴的。主要这块儿都是老年人,能找着伴儿。”许永兴老人说。

“我在这租住的公寓,里面基本设施都挺全的,还有专业护理人员。我今年都70了,子女们每天都忙着,养老嘛,咱也享有质量的生活。”方立生老人对记者表示。

徐永兴和方立生两位老人已经退休多年,在北京市内各自拥有房产,但是他们现在都居住在北京昌平区小汤山一处名为“北京太阳城”的地方,这里有着如养老机构般的一整套相关设施,和他俩一样住在这里的不下数千人。

“2003年时就交钱了买房了,这周边设施修建基本都是符合老年群体的,子女们长期不在我们身边,感觉住这一群志同道合伙伴也挺好的。”许永兴说。

社会催生养老地产

当前中国的421家庭(4位老人、1对夫妇、1个孩子)不断增加,在这些家庭中,经济和生活的上行压力增大,子女工作又普遍较忙,没有太多时间照顾老人,老人患重疾或有其他事时更是无人处理,妥善解决老人的生活起居问题成了这些家庭的难题。

不少子女选择将老人送入养老机构以安享晚年,但这些养老机构的软、硬件水平参差不齐,并且床位数量紧缺就在根本上限制了这些养老机构的发展。在北京,几家有名的养老机构均呈满员状态,有的排号等待入住者就在百位以上,并且根本无法承诺入住时间。

面对如此庞大的老龄化市场,不少房产企业开始寻求施展拳脚的机会,由传统出售商品房策略,转而开始建立养老地产。这种地产在建楼选址上会有差别,一般将其选择在离市区较远的郊区,空气较好之处,而在内容建设上会更加具有适老性,医疗、饮食、教育、娱乐等方面的硬件建设会更贴近老年人生活的特点。

“我们最初是做传统商业地产的,后来逐步过渡到养老产业。最初是子女为老人在这里买房,2011年下半年限购政策出台后,则开始做租赁市场。”北京太阳城集团董事长朱凤泊说,“养老地产在中国才刚刚起步,按本质上来说应该叫做养老产业,需要顾及老年人必经的四个阶段——身体健康阶段、生活半自理阶段、无自理能力阶段、临终关怀阶段。而完整的养老产业链则还应包括医疗救护、生活照料、精神赡养这三大功能。”

记者在北京太阳城看到,这里设施建设十分完善,邮局、医院、食堂、健身俱乐部、中心湖配备齐全。在以租住为主的银龄公寓,不少老人在楼外活动,公寓员工则为这些老人提供照顾,楼道墙上张贴着各种健康食谱和老年人心得体会,俨然一片普通



民政部副部长窦玉沛在太阳城参观公寓老年租户生活

方兴未艾的养老地产

■ 本报记者 张明敏

公寓的气氛,只不过居住对象从中、青年群体变成了老年群体。相关工作人员介绍说,这里的租住者年龄平均在66岁左右。

一位公寓服务人员说:“我们这里床位也基本都是满员,好多老人都要排队入住。”

房产企业强势扩张

记者通过业内人士了解到,现在全国已有很多类似北京太阳城这样的养老机构,而不少商业地产商也都准备进军养老产业,有的则已经成功试水。

2010年3月26日,中南地区规模最大、档次最高、配套最全,占地350亩,总投资10亿元的综合性大型老年服务机构——康乃馨国际老年生活示范城正式在湖南长沙开建,预计建成后能容纳8000人。

同年年底,万科地产宣称其研究养老物业已经3-5年时间,并高调宣布养老地产已成为旗下业务版图的新分支,而其“健康养老地产”发展计划也全面启动。

2012年2月24日,保利地产在北京公布下一个十年的发展战略规划称,“将以北京作为试点区域,在养老地产等新地产业态形式方面实现突破,对于此行业前景看好”。

远洋地产控股有限公司高级市场策划经理张帅一也对记者表示:“远洋关注养老地产已经有段时间,目前已经有相关项目正在建设当中,不久将会推向市场。”

朱凤泊说:“在目前国家五类政策用地中——工业、商业、房地产、医疗、教育——以养老名义拿地的房地产企业应该来

说是较多的。但拿地建房仅仅只是第一步,如果要做养老地产,最终还是要落在后一步养老服务上。”

养老地产重在服务

“养老产业不同于其他产业,老年人是一群特殊的群体,他们的需要不同于青年人,建造养老社区就应该注重老年人的生活习性。”朱凤泊说道。

目前,国内养老产业产品已经推出多样化,有居家式、租赁式、安养式、度假式等,各大房地产企业都在加推养老地产产品的细分化,来更好满足不同需求的养老生活。

北京高盛康华医院总裁陈林海长期致力于大健康范畴研究,对老年人健康养老、养老地产有着自己的看法。

“老年不管是买产权房还是租赁居住最在乎的,一是医疗不能得到很好的保障,二是生活

照料是不是很妥当,三是精神关怀层面有几何,这三点综合来看就是养老地产的后期服务。”他说。

在北京太阳城,一位工作人员表示,老年人在太阳城的家中就能享受到医疗保健、送货上门、精神关怀等服务。

“无自理能力的老人有专人进行24小时陪护,老人临终关怀有专业护理仪器,而健康的老人在这也能得到归属感,让老年人也能找到群体式生活的感受,这是居家养老所不能带来的。”

著名经济学家吴敬琏老先生在日前的一次会议上也表示说:“养老地产不应该完全是地产,涉及方面会很广,是一套完整的产业链,包括医疗护理、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务直到日常起居呵护,不能一概而论。老龄化产业是一个很大产业,这种产业带有一定的公益,应该在服务上多做文章,不只是房地产商卖房子那么简单的问题。”



老年人在太阳城可以享受到定制化的医疗服务

大型养老地产项目一览

● 万科地产

万科幸福汇项目位于北京房山,主要有两种形态:一是通过自持出租方式经营的60-80平方米之间的老年公寓,周边配套医疗服务站、老年学校等设施;其二是面向市场销售的3、4栋楼房源,在户型设计上更倾向于老年人的居住需求,如配备电梯、防滑卫生间和其他无障碍设施等。

● 保利地产

保利目前正在尝试的试点有两个区域,其中一个位于上海周边地区,另外一个位于长沙新火车站旁边。其中上海西塘的养老地产项目已进入建设阶段,名为保利·西塘安平老年健康生活社区,总投资达4亿元,占地150亩,建筑面积1万平方米。

● 首创置业

位于河北香河的养老产业项目总建筑面积近200万平,由河北建设集团和首创置业共同建设,项目位于潮白河畔。首创置业资本管理中心的佟欲晚在接受采访时表示,“养老地产是新兴产业,仍处于探索阶段,业务还不是很成熟,因此还没有放到我们上市公司的资产当中”。

● 路劲地产

路劲地产是新近加入者。近日,路劲地产董事局主席单伟豹向记者透露,路劲地产将联手日本马森集团,在未来几年内转攻中国养老项目。面对行业成长期的巨大蛋糕,像路劲这样的默默进入者必然想抢占先机。

● 泰康人寿

2010年6月,“泰康养老股权投资计划”获保监会批准试点,首个试点地拟选北京昌平区。有消息称,泰康人寿已在北京昌平小汤山温泉乡购置了2000亩地,斥资40亿元,拟建新型健康养老院“泰康之家”,预计2013年将建成。

● 中国人寿

国内寿险业“老大哥”中国人寿亦不甘落后。有消息称,为了进军养老产业,中国人寿内部的组织机构设置、人员配备等已经基本就绪。

(据新浪房产)