

房地产协会名誉副会长 朱中一:

## 养老服务应是养老地产核心



朱中一认为,老人需要的房子,不一定房子档次多高,一般注重安全性,最重要的是养老服务

要建立以居家为基础、社区为依托的养老服务体系,首先要加强社区的公平性,另外也要发展养老服务的网络体系,难度比较大的是既有住区的养老改造。

比如一些高端小区,居住者大部分是老人,但是没有电梯,老人爬楼很费劲,但改造是比较难的,也需要财力支持。所以,为老年人提供舒适的宜居环境,是养老建筑常规化的理念。我们的建筑住进去以后,

都要通过不断改造用上一辈子,这是很重要的。比如大爱城全民教育问题解决得就比较好。

我们现在开发的小区,基本上都是以居家养老为基础、社区服务为依托的小区,像绿城、万科、大爱城等开发的小区,基本上都是这类小区,这类小区开发过程当中,既要看到很大的市场份额,同时要看到总体还在探索阶段,还有不少问题要研究和解决。

正因为这样,实际上开发企业想进入养老地产的很多,真正进入养老地产而且做得比较成功的,可能不是太多。

开发企业确实要考虑,搞的虽然是养老地产,但是不管怎么样,养老服务是养老地产最核心的成分。我们看到以地产思维开发小区的比较多,我认为如何适合老年人需求才是一个大课题。咱们的产品是由入住老年人体验的,而不是说我们开发商开发出来的产品老年人就一定喜欢,当然还有运营管理的问题。运营管理、投资商、开发商是三家,我们从开发到管理都是一家的,是不是具备专业人才

和经验都是问题。老人需要的房子,不一定房子档次多高,一般注重安全性,最重要的是养老服务,大爱城的开发理念适合老年需求也是一大特色。

政策方面,比如京津冀一体化,虽然对养老产业是一个机遇,但是任何一个产业,都有一个总量的基本平衡和消费者支付能力相适应的问题。房地产防控,总量平衡、结构合理、价格稳定。养老地产应该也有总量平衡、结构合理、价格稳定,大部分人都是居家养老,真正到机构养老的有多少人?我们开发的产品是不是真正适合老年人养老,怎么设计出适合老年人需求的养老社区,还有不少问题需要探索。

我们可以联想一下近30年的发展历史,2010年前后一线城市限购以后,大企业就到三四线城市开发了很多房地产,造成供大于求的问题,所以一定要用理性的思维分析市场。

大爱城的模式有全国连锁制的特点,我认为很好,尤其是室内体验,如果在全国搞一些连锁体验,采取会制的办法,能解决我们老年人的休闲、养生、养老、旅游度假一揽子的计划,希望有企业进行更多探索。

养老设施及老年居住环境专家 赵晓征:

## 智慧及绿色养老的中国化

在2010年我们就开始介入到爱晚工程项目,现在在做养老中心建筑方案的优化设计以及室内精装修设计和软装标识设计。这几年时间,大爱城团队做了很多精细的研究和工作,经过5年时间的打造,今天已经初具雏形。

智慧养老其实是智慧城市的一种表现形式,主要表现在三个任务当中,远程监控、健康监测和生活援助,它有优点也有缺点。绿色建筑对中国来说也是非常重要的事,它是可持续发展的,跟生态建筑又是息息相关的。所以我们在设计当中,要体现生态建筑、低碳环保、智能控制和建筑节能。而一个养老项目的好坏,包括了一个硬件和软件,绿色建筑可能更靠近硬件方面,而智慧养老更靠近软件方面。

智慧养老是我10年前提出的,结合国际的经验以及国内的国情提出的新型养老模式,大爱城正是这种模式的尝试。大爱城养老中心承载着很多周边的功能,同时在我们大爱城很多社区里面,可以是一个居家养老的住宅,也可以是各种模式的呈现,但是最重要的是服务,所以中心核心的养老中心就是重中之重。

怎么管理呢?通过智慧养老实现管理的标准化和服务的标准化。这是智能化管理系统的体



赵晓征认为,一个养老项目的好坏包括硬件和软件两方面

现,在养老中心正逐步体现,比如说信息自动化系统、管理自动化系统、智能医疗服务系统等等。在养老中心里面,网络的建立为信息系统提供保障和高效,定位及时准确,还有实时安全监控和健康监测。

这是基础功能,其他的功能我们实现了一卡式服务和一键式服务,同时在移动应用当中逐渐地落实。最终体现在终端的每个画面,包括护理记录、生命体征、订单、餐饮、费用查询、信息录入、餐牌的管理等等。这都是通过智慧养老体现的。

再说说绿色建筑。其实绿色建筑要打破的是我们过去传统统

计,我们采用的是整体设计团队的方式,绿色建筑和养老的结合也是国际形式和中国国情的结合,是生态建设和养老产业的一种交融。绿色养老建筑考虑长期运营、降低成本,还要考虑老年人长期居住的舒适,体现在经济环境社会效益方面。

比如美国绿色建筑协会统计的2000年以后,能源消耗量、二氧化碳的排放量、水资源消耗量以及固体垃圾量的减少、运营费用会减少、增加估值、增加投资回报、增加出租率、增加租金。大爱城也实现了绿色建筑的评价,已经达到了二星级的标准。

(本版内容根据论坛发言实录整理)



十一届全国人大常委会副委员长、爱晚工程领导小组组长周铁农与民政部原副部长、爱晚工程领导小组副组长、中国社会工作协会会长徐瑞新等领导,认真听取研讨会专家意见建议、交流感想。

首都经贸大学社会保障研究中心主任 吕学静:

## 政策转变下的日本老年社会服务

日本是人口老龄化最严重的国家,他们在推进地域福利、社区福利方面实现了一个转变。社会福利方面的法律,从40年代、50年代一直到现在,从国家主导型、什么都由政府来做,转变为开展社会服务和福利的模式。

上世纪80年代之后,他们就改成地方主导的契约性的协议的社会协议化的社会福利模式。这一点和他们国情有关,国家主导型的模式不能满足居民特别是老龄社会的福利要求,所以他们进行多方面的改变,把国家主导变成了基层组织成为老年福利计划保障计划制订和实施主体,他们承担着为居民提供综合服务的义务,鼓励民间组织、有爱心的企业、个人私营组织等提供福利服务。

有效需求非常有限怎么办?2000年,他们颁布和实施护理保险法,提供的服务不能都是免费的。接着,把上门服务、特殊的服务、面对不同老人需求的养护院和养老院都发展起来了,这点是非常好的。同时他们把营利法人和非营利法人都加入养老服务业中来,社会的事就是大家的事,大家的事就是我们每个人的事。像我们

现在的政策管理,也开始让各种社会福利法人,各种居民参加民间的团体,各个地区的地方福利、社区福利,都做了这方面的计划规定和调整,效果比较好。

日本地方主导型社会福利的理念值得提倡,社会福利向签约方面转移的方式值得借鉴,我们中国要注意好国家政府和地方资质团体方面财政分担的问题,同时我们中国的财政体制不同,中国的地方政府财政比较困难,怎么把事权下放,财权也能下放,真正地落实下去,这方面任重道远。

另外,要走渐进式的道路发展中国福利,虽然其他国家的经验很成熟,但是搬到我们这里必须适合我们的国情。

我的感受是四个“xin”字。第一个是“新”,创新,比如大爱城的模式就是一种创新;第二个是“心”,全心全意地设计了,全面舒适的生活设施都出现了,才能有优美的生态宜居环境;第三个“辛”,这个事业非常艰难,尽管环境会好一些,政策制定了,但是细化下来是任重道远的;第四个是“欣”,在多主体参的情况下,我相信能够看看欣欣向荣的未来。



吕学静介绍,要走渐进式的道路发展中国福利,虽然其他国家的经验很成熟,但是搬到中国必须适合中国的国情