

# “以房养老”引发热议 品牌房企探索养老产业新模式

随着国务院印发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》发布,“以房养老”成为各界热门话题。尽管“以房养老”的可行性还在探索与讨论,然而,中国进入老龄化社会的趋势不可逆,如何找到养老新模式已经成为当务之急,为此,众多品牌房企已经开始养老新模式的探索。

9月13日,国务院印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》,明确提出“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”。“老年人住房反向抵押养老保险”被解读为“以房养老”,是指老人通过抵押房屋产权,定期取得一定数额养老金,老人去世后,银行或保险公司收回住房使用权。

近日,“以房养老”的合理性和可行性,引发业界专家的观点交锋。专家表示,“以房养老”涉及房地产、金融、保险、社保及行政管理多个领域,尽管在一些发达国家推行多年,但在我国还是新生事物,可作为家庭养老、社会养老之外的一种辅助养老方式,还不适宜做主流方式。

尽管“以房养老”在中国可行性尚待探索与讨论,然而,中国步入老龄化社会已成不争事实。来自机构统计显示,截至去年底,我国60周岁以上老年人口达到1.94亿,预计到2025年将突破3亿。

如何提供养老服务成为全社会亟待解决的问题。国务院最新颁布《关于加快发展养老服务业的若干意见》指出,不但鼓励个人举办家庭化、小型化养老机构,还鼓励社会力量举办规模化、连锁化养老机构,并对养老服务提供税收优惠,着力完善补贴政策。

此外,北京有望近期出台的《加快推进养老服务业发展的意见》中,备受争议的“以房养老”可能不被提及,而是提出“以房助老”的概念。

老龄人口的增长让越来越多的房企涉足养老地产,包括远洋、万科、保利、首创等大型开发商。业界普遍认为,“养老地产元年”已经到来。但也有分析人士表示,养老地产前期投资大、运营难度高,目前没有成熟的商业模式。

养老地产并非传统意义上的房地产项目,重点在于后期的运营管理和提供服务,因此传统开发企业要扭转惯有的开发模式和思维,从开发商转变为运营商服务商。目前国内专业服务体系发育尚不成熟,养老社区涉及的养生、护理和治疗三个领域,进入门槛颇高。

对于养老地产这一新兴业务模式,远洋地产一直表现出浓厚的兴趣。多年来,在传统住宅领域积累的丰富经验,已让其意识到关注细分市场、尝试业务多元化的重要性。

中外合资养老机构在中国并非首次,然而,从过往经验看,目前中外合作主要的合作要么是外资品牌以顾问形式为国内养老产品提供咨询服务,要么是海外基金、投行等对国内养老产品进行投资,而不参与任何经营管理。

业内专家表示,在老龄化社会发展的形势下,“4-2-1”家庭模式普遍存在,养老公寓、养老社区的普及是一种必然趋势。

(邢飞)



读

## 《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

### 晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 18639402086 0394—8599343