

众多企业涉足“养老地产” 投资商项庄舞剑意在圈地

国务院日前印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》，针对当前养老服务发展面临的“融资难”、“用地难”、“用人难”和“运营难”等问题，提出一系列扶持政策。这给本已跃跃欲试的众多投资者注射了一针“强心剂”，甚至有人预言，养老产业很快就将“井喷”。而近些年来红火起来的“养老地产”在其中扮演着极其重要的角色。“养老地产”发展的春天来了吗？请看记者一线调查——

诱人蛋糕 群雄逐鹿

■ 我国老年人口已达2亿，2010年，老年人消费规模超1.4万亿元

“孙子小的时候，还可以帮忙带带，可等孙子长大了，咱能干什么？”家住西安的王丽君说，随着自己年纪越来越大，“以后不要给孩子添麻烦”的心理也越来越强烈。在“421”结构家庭中，老年人会越来越多地走出居家养老模式，更多地依赖于社会机构养老，王丽君如是判断。

“散老院谁去啊？没人管了才去呢。”76岁的陕西师范大学教授陈锦屏却是如此反应。不过，她也承认，现在不跟子女住在一起，她和老伴“有时会感觉生活寂寞”。而且，住宅楼没有电梯，上上下下很不方便。

“如果有这样一个社区：环境安静幽雅，建筑设计、配套设施都能满足老年人的需求；有一个专业团队，能给老年人提供及时、必要、适当的医疗和生活服务，帮助我们结识一帮朋友，那该有多好啊！”陈锦屏憧憬道。

陈锦屏的构想在一个名为“养老地产”的新概念中似乎能够实现。何为“养老地产”？简言之，就是从建筑设计、园林规划、装饰标准，到健康管理、文体活动、餐饮服务和日常起居呵护，无不体现适老化设计，并为此配备相应的设施设备和精心打造专业管理团队。

“养老养生的好去处”，“退休后的适意居所”，“全新退休生活的桃源胜地”……翻阅报纸，连接网络，打开收音机，以及从马路边上递过来的宣传资料中，类似广告的出现频率越来越高。

目前，我国是老年人口最多的国家，已达2亿，到2015年，全国60岁以上老年人将增加到2.21亿，老年人口比重将达到16%。

老龄社会的来临，让养老产业成为一块诱人的大蛋糕。调查数据显示，2010年，我国老年人口总体消费规模超过1.4万亿元。瞄准这块蛋糕，众多房企、保险公司纷纷涉足“养老地产”，“养老地产”进入群雄逐鹿的时代。

养老床位供应不足、基础设施薄弱、城乡发展不平衡也使得“养老地产”更显必要和诱人。西市民政局统计显示，截至2012年年底，西安60岁以上老年人口已达120.68万人，其中空巢老人占到老人家庭总数的57.2%。加之“421”家庭结构日益普遍，传统的居家养老功能越来越脆弱。与此同时，西安市养老服务基础设施依旧薄弱，目前每千名老年人拥有养老床位数不足20张，城乡之间养老服务发展并不均衡。

业内人士表示，原有由政府兴办的敬老院、养老院普遍存在床位紧缺、供不应求的问题，且其服务对象主要定位于经济水平较低、亟须福利救济的“鳏寡孤独”者。如何为更广阔层面上的老龄人口提供更加人性化的服务？“养老地产”无疑是一种新的可借鉴的模式。



生机勃勃 鱼龙混杂

■ 概念模糊，标准缺失，部分投资商以养老之名行圈地之实

近日，记者走进西安市未央区一个被冠以“西北首家养老地产”的在建楼盘。销售人员介绍楼盘情况时，却自始至终未提“养老”二字。直到记者忍不住开口询问，销售人员才介绍说，社区内确有一栋养老公寓作为规划配套项目，但具体情况尚不得知。

该项目开发商总裁助理夏永宏介绍说，项目将尝试与养老旅游相结合，在小区业主的基础上，向社会开放，计划通过租售、委托代管等方式将养老公寓“作为资产来运作”。

在北京市顺义区，有一个一期于2003年就全面入住，业内公认国内发展较早的“养老地产”项目。在宣传手册封面上，也赫然印有“全新退休生活的领跑者”几个大字。可当记者询问该社区是否是老年城时，工作人员却回应道：“我们这里是普通住宅社区，只是老年人比较多而已。”

一面是“养老地产”的高调宣传，一面是“普通社区”的低调回应。这一怪象的出现，恰恰是开发商们纠结心态的真实写照：既希望在庞大的养老产业中分一杯羹，又害怕被人揪住小辫子，受到“名不符实”的舆论指责。

“生机勃勃，鱼龙混杂。”西市民政局副局长李红兵这样概括“养老地产”的发展现状。

业界人士陈俊也持有类似观点。“眼下‘养老地产’的概念并不清晰。”目前，国内绝大多数养老地产项目做得不温不火、不死不活。“比如，北京昌平区某老年公寓，400多张床位，仅入住50来人，只能通过接待旅游团来弥补亏空。那为什么这一产业发展还如此迅速？在于许多人以做养老为由头，意在圈地。”

中国农科院副研究员卢布认为，“养老地产”发展的混乱与标准缺失也有关系。当前，我国养老产业发展的制度体系、产业标准和政策体系，准备都还不足。在我国，商业化养老时代尚未到来，一方面，当前国民的收入结构不符合大面积商业化养老的需求，有钱人不会参与商业化养老过程，一般工薪阶层尚无能力支撑商业化养老；另一方面，养老项目投入大、回收周期长，让许多投资者望而却步。

李红兵指出，一般情况下，只有那些失能失智的老人，在一对一服务成本太高、难以继，但又要保证他们相对稳定的生活水

先懂老人 再做地产

■ 破局尚待时日，解决服务问题是根本出路

9月5日，北京市民政局通报的一项调查显示，13.5%的老人心理健康状况较差或差，希望得到“精神关怀”的老人占27.9%，与选择物质支持（29.7%）的老人比例相当，位居老人最希望得到关怀的前两位。

在一个个专业表述和数据的背后，人们似乎能看到一颗颗孤独而又充满期盼的心。

“现在的‘养老地产’，多在地产上做文章，却不在养老上做文章。这也是这些项目之所以惨淡经营的根由。”陈俊说，如果只是盯着老人的荷包，而不关注老人的需求，“养老地产”不可能成功。要想成功，就得先研究和读懂老人。

以北京某老年养生城为例，17万平方米的建筑，设施奢华，游泳池、棋牌室、健身房等应有尽有，但活动室里空空荡荡，就是没有老年人过来享受这些服务。

“服务人员、管理人员都是从售楼部转过来的。服务跟不上，再高档、豪华的配套设施也无法满足老人精神层面的需求。”一位业内人士表示。“银发”产业化，根本还是要解决服务的问题。”

有的养老机构“一床难求”，有的养老机构床位却大量空置。李红兵说，对此现象，很多人习惯用公办和民办来加以区分。实不尽然，根本还在于机构的服务跟不上。北京空置率高的养老机构其实是乡镇敬老院，不是它地处郊区、交通不发达，核心在服务能力和水准，这些敬老院基本无医疗支撑。这也从另一个角度给“养老地产”投资者提了个醒。

卢布则认为，养老产业涉及很广，不一定首先经过房地产这个门槛。“尤其是一些中小企业，应从养老服务业创新中求出路。”

今年8月底，按照降低门槛、规范运营的思路，西市民政局和财政局联合出台了一系列办法，试图吸引更多的社会资金进入养老领域。例如，对属于新建类养老机构，在城六区范围内的，每张床位将给予建设补助4000元，在城六区范围外的补助3000元。对属于购买、改扩建类养老机构，在城六区范围内的，每张床位补助1500元，在城六区范围外的补助1000元。同时，对养老机构等级评定设定三个档次，对其接纳自理老人、半失能老人和失能老人按人次分别给予不同程度资金奖励……

政策亟待细化，相关标准应尽快出台，让消费者的心里更敞亮，让消费者判断更有方向，这是陈俊的心声。

（据《人民日报》）

平时，集中养老才显出必要性。居家养老目前是、未来也依然会是绝大多数老人的选择。

此外，政府在“养老地产”发展中应当扮演怎样的角色，同样引人瞩目。夏永宏告诉记者，他们的养老公寓项目，土地规划已经通过政府有关部门批复，但“并没有在拿地等方面享受更多的优惠政策”。

今年4月，北京市国土资源管理局公布了今年土地供应计划，其中100公顷养老服务设施用地首次单独列项。相关负责人介绍，这些养老服务用地的供应方式，一部分是政府投资的、社会福利性质的养老设施，将通过划拨方式供应；一部分是非政府投资的，利用国有土地建设养老设施的，将通过招拍挂等方式出让。

但据媒体报道，北京总共推出的7块养老服务用地，目前仅出让1块，原因在于“土地指标有限及财政压力，各区县并不热衷于推动养老服务用地”。

也有业内人士分析，根本还在于“养老地产”的模糊性，许多投资商“项庄舞剑”，意在圈地，是“用肥油养瘦骨头”。养老产业因为是微利产业，故很多“养老地产”投资者在拿到土地以后，只会将其中的一部分用来建养老设施，另一部分则投入其他用途。而投资者的心思到底在“油”上还是“骨头”上，实际运行中很难判断，故政府也不敢轻易给地。

商业还是公益？“养老地产”在两者中纠葛不清。

