

在探索中前行

——浅谈养老地产(一)



养老地产是针对老龄化社会提出的地产概念,它诠释了社会和地产两大热门主题,备受社会关注。

跑步进入老龄化时代

据联合国教科文组织制定的标准,60岁及以上人口数量占到本国总人口数量的10%,即可视为该国或地区进入老龄化社会。中国内地2010年人口普查中老年人占比则达到13.6%,已经进入老龄化时代。因计划生育政策和生活水平提高等原因,我国人口老

龄化的进程更是远超欧美日等发达国家。

多种养老模式的分析与解决之道

国家关于养老问题的十二五规划是党政主导、社会参与、全民关怀的总体思路,具体框架体系为:居家为主、社区为依托、机构为补充的发展措施。需求基本分为三种类型:1.自理型;2.介助型;3.介护型。首先是居家养老,是指老人在生活能够自理的情况下,由配偶照料生活起居,属自理型;其次社区为依托模式,前提是以自理型为基础,依托社区完善的医疗、保健、心理咨询的帮助,属于介助型;最后机构养老模式,即为传统的福利院、老年公寓等载体,提供全天候的吃喝拉撒及医疗保健服务,此为介护型。

但上述三种模式存在如下两大问题:一是2000年以前的房屋绝大多数没有设置无障碍通道和垂直交通体系,不便于老年人出行,更别提关于老年人特殊需求的个性化设

计;二是数量少,目前我国有各类养老机构38060个,床位266.2万张,收养各类人员210.9万人,仅占到老年人比例的1.59%,远低于发达国家。

基于未富先老和现行养老体系存在的问题,单依靠市场或政府养老在当前存在困难,双轨制成了当下解决养老的最佳选择,双轨制是指政府建设养老社区和改善现有福利院的硬件,满足孤寡老人、社会低收入群体等基本需要,类似于公租房的建设模式;以政策扶持、市场力量驱动中高端养老地产开发,满足社会多样需求,如商品房制度,逐步普及并逐步延伸至社会更广阔面。

(未完待续)
(精顺研究院 韩东鸽)



楼市资讯

南京

14家银行首套房贷利率上浮5%~20%

近日,新浪乐居对南京市23家银行进行摸底调查发现,目前房贷持续收紧,优惠政策已经销声匿迹,南京14家银行首套房利率上浮5%~20%,甚至个别银行已暂停房贷业务。

据了解,目前在南京地区,包括中国农业银行、交通银行、南京银行、江苏银行等在内的4家银行,均在首套房贷上执行首付比例三成、贷款利率为基准利率的政策。

鉴于资金面紧张和信贷投放的不同倾向性,14家银行已开始执行首套房贷首付三成、利率上浮5%至10%的政策,有的银行利率上浮幅度更高,如深圳发展银行首套房按照利率上浮20%的政策执行。这些银行中,华夏银行、中国工商银行3家银行提高了首付比例,目前已经达到四成。(据新华网)



天津:8月二手房市场的议价空间加大

8月楼市的促销力度再度加码,二手房市场的议价空间也进一步加大。记者走访了解到,与年初普遍扛价的市场局面不同,目前天津二手房基本都能有5%~10%左右的议价空间,一些观望的买家也准备出手购房。

“最近不少房东明显着急了,原本没有还价余地,现在态度‘软’了许多。”小海地一中介销售人员说。记者上周末两天内在几家中介门

店看到,访问量比上月明显提升。大多来咨询的客户都会询问“能便宜多少”之类的问题。

市民李女士上周在河东区买了一套99.5平方米的房子,她说:“上个月这房子挂牌卖138万元,后来谈到125万元成交。”某地产中介相关负责人表示,不少业主对未来市场持续看好,挂牌价居高不下,惜售心态明显;买家心态却普遍看跌,心理落差使得双方博

弈现象加重。

对于眼下是否已到了二手房价格底部,业内人士表示,现在政策对于天津这类二线城市压力不是很大,从而造成成交量低幅增长、价格持平的状态,或许下半年会出现打破僵局的“高压”政策,届时很可能出现“抄底”时机,“但不保证会在年内出现”。

(据新华网)

洛阳网
www.lyd.com.cn

洛阳人 看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,采取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

- 移动用户发送短信LYD到10658300 订阅,3元/月。不收GPRS流量费
- 联通用户发送短信712到10655885 订阅,3元/月。不收GPRS流量费

