



养老地产：“老”是商机 “养”是难题

□本刊记者 张宝峰

我国当前正处在人口红利消失以及人口老龄化加速的转折期。据有关数据显示,2012年年末,我国60周岁(含60周岁)以上人口达到1.9亿,占总人口的14.3%,比上年年末提高了0.59个百分点。专家预测,今后老人每年新增量约1000万,到2033年,我国老人数量将达到4亿。

另据了解,目前我国普遍规划实行“9073”的养老服务模式,即到2020年90%的老人实现居家养老、7%的老人在社区养老、3%的老人进入养老机构养老。绝大多数老人居家养老无疑给养老地产提供了广阔的发展空间,养老地产甚至会成为未来楼市竞争的热点。

国内大小房企纷纷瞄准了这一块“蛋糕”。万科地产早在2006年就涉足养老地产,而保利从2008年就已开始了养老地产研究。此外,首创、华润、远洋等地产公司踌躇满志,专门成立了养老地产研发团队,泰康人寿、中国人寿等保险公司也纷纷启动养老地产项目。

虽然养老地产商机已现,但是我国养老服务行业仍处在起步阶段,市场化程度不高、市场规范不够完善,尤其是一些开发商对养老地产理解有偏差,把养老地产当成普通房地产项目来做,并不能满足老年人的养老需求,而且盲目开发也存在很大风险。

与普通住宅地产相比,养老地产在项目选址、建筑风格、社区规划、配套设施、物业管理等方面都有特殊要求。养老产业的关键和难题都在于“养”,服务配套设施是养老



(资料图片)

地产的主要内容。

在这一方面,20世纪60年代处于上升发展期的美国养老地产行业,对于我国养老地产颇具借鉴意义。经过数十年的发展,美国养老地产已经形成了一个结构比较完善、门类比较齐全的老年住宅体系。

太阳城是美国最大的养老院,也是美国商业化养老社区的缩影,里面住着来自美国各州和世界50多个国家的退休老人。作为“老人城”,太阳城明文规定所有居民必须是55岁以上的老人。社区里同时修建了疗养、医疗以及商业中心、高尔夫球场等娱乐配套设施。整个城市的建筑规划、道路交通、社区空间都完全按照老年人的需求实现无障碍设计。同时,太阳城

中还设有多种住宅类型供老年人选择,主要的养老社区形式包括活力社区、独立生活社区、协助生活社区、专业护理社区、持续照护社区。在养老社区里,随着老年人身体机能的衰退,他们逐步从生活自理型社区过渡到生活协助型社区,再过渡到特殊护理型社区,从而让老人在一个社区内安度余生。

养老地产不是仅仅提供房子给老年人居住,而“养老服务”才是根本。未来的养老地产必须拥有医疗、文化、休闲、娱乐等服务配套设施,并提供完善的物业服务。在中国,还必须能体现亲情、孝道的传统文化,这样的养老地产才是真正意义上的养老地产。



《洛阳晚报·楼市周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博,关注“洛阳晚报楼市周刊”,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《洛阳晚报·楼市周刊》一起关注洛阳楼市的热点、焦点、看点,提出您的疑点、难点、观点。我们将从微博中选取一部分真知灼见,刊发在《博文天下》栏目中,希望大家踊跃发言。

新的税收政策主要是为了遏制以投机、投资为目的的购房行为,但大家非常担心这会把所得税部分转移了。我认为这是个认识问题,首先所得者赋税,就像工资的所得税,谁拿到了经营性收入谁去承担这个所得税,从政策上是这么规定的。如果发现在操作过程中有不公平的现象,我们将会继续出台保护购房者利益的政策。

——齐骥 住建部副部长

无论是新“国五条”,还是传闻中的房产税新规,住宅地产的“大牛”终将“低头喝水”,向全行业平均利润水平回归。投资、投机资本快速撤离,不知会向房地产哪个细分市场挺进。规则变了,上半场输赢靠资本,下半场赔赚靠智慧。

——郭莹辉 北京市青联委员,全经联园区地产委员会主任

新的楼市调控政策主要是打击投资、投机性购房者,可以预见今后的热点还是商业地产,特别是地铁沿线的商业项目、酒店式公寓等。新一轮调控政策的出台,对住宅市场会有一定影响,但对商业地产而言是一针强心剂,会有更多中小投资者进入。不限购、不限贷、投资门槛低,这让酒店式公寓受到投资者的追捧。楼市新政应该不会推高商业地产的价格,商铺还是看地段的,只是说某些热点商铺的价格肯定会涨。

——李国政 中指院研究副总监

降低房价需要规定房地产利润上限,超过部分应大幅提高税收。除了规定房企利润上限,降房价还应该规范税种,在企业所得税前将其他税种合并,统一征收增值税。

——许家印 恒大地产董事局主席



升龙城SOHO公寓 公开认筹受热捧

3月16日上午,升龙城SOHO公寓公开认筹,不少喜欢小户型公寓的购房者一早就聚集在销售中心。

小户型公寓是房地产市场中的稀缺产品,而地处繁华地段的小户型公寓更受置业者青睐。由于繁华地段交通便利,配套齐全,其楼盘价格往往是房地产市场的标杆价格。小户型公寓总价低,降低了购房的门槛,让更多的人有机会享受都市便利生活。户型虽小但功能完善、性价比高,这些优势为升龙城SOHO公寓的热销奠定了基础。

为减少购房者东奔西跑看项目、比价位的烦恼,升龙城SOHO公寓首创淘宝购房,在网上预订即可享受优惠。升龙城项目坐落于珠江路核心区域,发展潜力巨大,其丰富的产品线也最大化地满足了各种置业者的需求。

(刘琨)

开元壹号 举办客户答谢宴会

为答谢客户的厚爱,开元壹号于3月17日在雅香金陵大饭店举办客户答谢宴会。活动现场不仅有激光舞、小提琴演奏、近景魔术、沙画表演,还有专业人士讲解开元大道东段的区域发展价值。

开元壹号位于洛阳新区核心区域,临新区主干道开元大道,交通便利,环境优美。开元壹号作为中伟业集团首个倾心之作,本着“品质第一、艺术第一、文化第一”的理念,全面提高环境设计水平和住宅科技含量,提高住宅建设水平和艺术品位,将其打造成洛阳文化艺术社区。

中伟业集团的这些项目规划和开发,将对促进我市旅游业发展,提升城市形象,增强城市活力起到积极作用。

(刘琨)