

“以房养老”助力楼市稳定

养生养老地产,下一个地产“大蛋糕”

□地产评论员 刘莉

近日,一场由长三角房地产研究院主办,绿城集团、发现传媒承办的“中国养生、养老地产发展机遇与趋势”论坛在乌镇举行。

当天,长期关注和研究养生养老地产业的行业专家与品牌房企绿城的相关负责人共聚一堂,围绕中国养生养老地产业的发展之困和未来之路进行了探讨。

“银色住宅”市场潜力巨大

中国已经步入老龄化社会,预计到2013年底,老年人口就将突破2亿大关。快速增长的老年人口,意味着养生养老地产的市场需求也将不断加大。

南京大学不动产研究中心主任高波教授表示,养老住宅又被称为银色住宅,它与一般的住宅开发有显著的区别。就国外养老社区的情况来看,其收入来源有5种,分别是开发收入、租金收入、服务收入、管理收入和增值收入,其中服务收入所占的比例比较大,因此在开发养老地产的时候要考虑有一定比例的房子用来出租,在美国,养老地产

的出租回报平均能达到10%左右。

“老年人口的增加将引导养老产业、养老服务业的快速发展。”浙江大学房地产研究中心主任贾生华教授也很看好养老地产的市场和产业前景,他说:“养老地产是一个值得长期关注的新生战略性地产领域。”

养老地产亟待政策支持

养老地产的前景很好,是一块“大蛋糕”,但做起来难度也很大。上海金融学院校长王洪卫介绍说,上海较早在这个领域探索,现在的口碑不错,但过程也很艰辛。

王洪卫建议,房地产公司要有开放的心态,接纳更多的金融机构、医疗机构、保险机构,共同来把养老地产这块蛋糕分好。

对于想要进军养老地产业的房企,长三角房地产研究院的专家们建议,必须做好充分的准备。浙江工业大学房地产研究所所长虞晓芬指出,目前养老地产开发面临的问题主要有三个,一是开发成本高,回收期长;二是运营模式总体不成熟,还在探索过程中;三

是相关的支撑体系不完善,包括养老地产的用地性质问题,缺少低成本的长期的融资体系,护理服务标准也是空白,亟待政策支持。

“以房养老”助房地产市场稳定

“以房养老”话题是此次论坛上关注的焦点。

上海财经大学不动产研究所副所长陈杰认为,“以房养老”,尤其是“反向按揭”模式的“以房养老”不可能适用大多数老年人,只可能是面向少数老年人的高端市场化选择,让少数老年人多了一个货币化实物资产以改善养老生活质量的选项而已。陈杰强调,如果房价过快增长,那么居民将增值预期很强的住房去抵押来申请反向按揭的意愿就会很低;但如果房价出现下跌趋势,那银行就不会有积极性提供反向按揭产品。

从长远来看,专家们认为“住房反向抵押”对实现房地产市场可持续发展、扩大内需、金融创新改革和推力经济增长都有相当大的战略意义。”

保利·蔚蓝林语

因地制宜实现全方位升级

日前,中国(上海)自由贸易试验区正式挂牌成立,受这一政策影响,保利·蔚蓝林语十一期间人气爆棚。

保利·蔚蓝林语,是保利林语系列升级产品,临港新城内低密度高端社区。据悉,项目依托临港新城的国际化战略定位,因地制宜,实现了景观、户型、立面细节等多个方面的升级。项目西侧为秋连河自然河道景观资源,所处板块临港新城拥有50%绿化覆盖率。同时,项目还配备近6000平方米全功能会所,配套完善。

值得注意的是,项目近期推出了153-164平方米叠墅及172平方米联排别墅产品。不同户型有其各自的特色:约156平方米经典叠加户型,采用超低密度纯别墅规划,并配有超大露台;约172平方米联排别墅产品,享有较大的馈赠空间;约97平方米公寓采用全南向两卫设计,并有观景客厅和超大附赠空间。 (王敏)

绿城入驻香溢花城

增添文化价值服务体系

近日,绿城正式进驻上海香溢花城,作为融创绿城合作周年囊入手中的第19个项目,在上海连下三城之后,融绿“聚焦上海”的战略得以进一步的深入。

据悉,上海香溢花城项目位于普陀区的,占据46万平方米体量,集精装住宅、高级商办、星级酒店、现代城市景观等多种产品形态于一体。

此次绿城入驻香溢花城,将在原有的价值体系中,为项目增添更具品牌文化价值的服务体系。另外,项目特色还在于依托人性化住宅科技,探索人居环境的平衡的理念和设计。从“外生态”,“内生态”全方位入手,对城市噪音、空气、水质、温度进行全方位调控,悉心营造全新舒适体验。

值得注意的是,此次绿城·上海香溢花城二期推出111平方米至184平方米面积段产品,其中176平方米四房为内环绝版四房。另外,还推出内环罕见的130平米以下小户型产品。 (马颖之)

时代御湖:高性价比湖居别墅即将公开



近日,占据淀山湖一线湖景资源的时代御湖受到了市场的强烈关注,其全新推出的联排与双拼别墅产品不仅具备罕见的低总价优势,更有超值面积赠送等利好,是市场中难得的高性价比一线湖居别墅。据悉,项目月底将正式开盘。

低总价创入住湖居机遇

作为淀湖畔一线湖居别墅社区,时代御湖目前主推190-260平方米联排别墅,产品品质稀缺,户型设计合理。

另外,项目最低售价仅188万,业内人士称,这大大降低了入住临湖别墅门槛,置业者不必花费巨资即可享受淀湖畔一线临湖生活,是出手的绝佳时机。

大附送凸显性价比

一直以来,别墅产品超值的面积附送是吸引买家出手的一大理由,时代御湖全新联排与双拼别墅亦是如此,产品性价比较高。

据了解,项目不仅赠送多功能地下室及

观景露台等众多实用功能空间,还赠送私家花园,不仅有较高的私密性,更可享受大面积的优美景观和户外生活平台。

优配套打造完美湖居生活

近几年,淀山湖板块发展快速,不仅成为交通便捷湖居生活圣地,更是豪宅林立、配套成熟的国际滨水社区,已然上海湖居生活的首选。

目前,淀山湖板块内商业、银行、学校、医疗资源齐备,同时更有太阳岛度假村、旭宝高尔夫俱乐部、东方绿洲、游艇俱乐部、水上运动场、钓鱼俱乐部等环伺周边。生活在这里不仅可以享受一线唯美湖景,更可体验游艇、帆船、高尔夫等圈层娱乐享受。 (欧阳禹平)

两天斥资 30 亿连夺两地

正荣集团沪上扩张再出重拳

近日,福建正荣集团豪掷近30亿,连续两天摘夺上海两处稀缺地块。其中,10月10日以6.19亿拿下金山新城核心城区地段一幅商住办综合地块,规划建筑面积33.22万平方米;11日,竟得虹桥商务核心区一幅商务商办综合用地,总价23.8亿元,规划建筑面积14万平方米。

自去年底市场回暖以来,一线城市价值重新受到市场重视。随着市场向好带来的资金回流,布局 and 回归一线城市成为实力强劲的品牌房企的主流趋势,愈发稀缺的土地资源也使房企竞争在一线城市更趋白热化。

今年3月份,正荣集团强势入驻上海,一系列拿地举动无疑显示了其雄厚的实力和做大做强上海区域的决心。连续的重拳出击,对夯实正荣集团的上海布局,进一步扩

大正荣在长三角区域乃至全国的品牌影响力起着至关重要的作用。

正荣集团成立于1998年,作为以大型复合地产开发著称的房地产开发集团,正荣在发展的过程中逐步确立“高端路线,多业态复合式发展”的开发策略。

迄今为止,正荣集团投资、开发和运营的都市商业综合体、大型复合社区、怡居高尚住宅、城市保障性住宅等四大产品体系项目近50个。过去15年,正荣集团以“正品质立世,厚德长荣”的经营理念打造了长沙正荣·财富中心、福州正荣·财富中心、世欧·王庄、世欧·上江城、正荣·润城、正荣·御园等一系列大型商业综合体项目和城市标杆住宅。

秉承“正直构筑繁荣”核心价值观的正荣集团,正从“区域性品牌”向“全国性品牌”

大举迈进,并选择上海这座国际化大都市作为其全国策略的要塞,坚持以“城市价值定制”的开发模式聚焦区域价值。

据悉,正荣集团之前拿下宝山区美兰湖的居住用地,该项目作为集团落地上海的首席高端豪宅旗舰之作,拥有城市别墅、生态湖居和国家级高尔夫三大资源体系,其新国际资源型藏品国宅别墅的收藏价值,引发了沪上资产贵族的热议和高度关注。

同时,这片由国会中心、五星级酒店、国际美术馆、奥特莱斯购物广场、北欧风情街以及上海最大的国际级36洞PGA专业高尔夫比赛球场环绕的低密度国际型生态湖居豪宅,将以七大国宅价值引领上海高端豪宅标准,成为上海豪宅由“山时代”转向“湖时代”的旗舰之作,也将成为长三角资产新贵的新的聚集区。 (王敏)

看房召集

申亚花涧墅

365万,公寓换别墅,买182平方米即享450平方米别墅居住。

■集合地点:8号线沈杜公路站1号出口直行至沈杜路东60米,车牌号:沪C25658 大金龙(近格林豪泰)

上车时间:10月18日(周五)10点、13点准时发车,不需预约,过时不候。

上海买房呼叫中心

4006358880 转 999

若找不到车请及时与售楼处联系