异地养老、养老地产、以房养老，都有些“水土不服”——

新型养老方式离普通人有点远

深度老龄化 上海如何应对

昨天，国际养老及康复医疗博览会在上海闭幕，一些民营和外资企业亮相展会，推广他们的新型服务产品。异地养老、养老地产、以房养老、候鸟式养老……眼花缭乱之余，这些层出不穷的新名词，距离普通人有多远？真能给大家带来幸福晚年吗？

■ 我国现有的一些主打养老牌的地产项目中，是在原有地产项目无法成功脱手时，才迫不得已转型改做养老社区，以投资为主要目的中青年人却成为购买主力

■ 美国、日本等国养老地产的六成收入来自护理等为老服务，四成来自公寓出租；相反，中国大部分老人只有两三千元月收入，难以承担较高的养老支出

■ 居家养老和社区养老的结合，才是适应多数老年人养老的主要方式，也应成为政府部门、企业、社会组织的着力点

养老地产 太贵了老人买不起

2013年重阳节，来自一家北京的机构在沪宣布了一项规模宏大的计划：2014年在上海启动建设一座占地3千亩、入住近3万老人的低碳健康养老生态城，然而近半年过去，这座曾被广泛宣传的新城依然不见动静。不仅如此，其他一些摩拳擦掌宣布进军养老地产的著名地产商也没有实质性突破。首批在国内提出养老地产概念的万科，其所做的也只是在上海现有社区中嵌入一些养老服务……

根据发达国家经验，养老地产与普通地产项目有很大区别。例如：日本东京的银座太阳城，平均年龄为78岁；美国亚利桑那州的太阳城，禁止55岁以下人士入住，10万人口却拥有医院、诊所数百间，城内车辆时速不得超过50公里，有各种为老服务和无障碍设施。

然而，在我国现有的一些主打养老牌的地产项目中，以投资为主要目的的中青年人却成为购买主力。例如浙江嘉兴的江南太阳城，原计划吸引以上海为主的异地老人入住，但因为一期项目的老年人入住率较低，不得不在二、三期开发中发明出一个“全龄化社区”的新概念。当标志性的万科杭州良渚文化村项目的575套老年公寓和一栋颐养中心主要卖给了中年人、万科北京幸福会的146套老年公寓主要卖给年轻人后，万科总裁郁亮也在业绩会议上坦承，买家结构出现错位，其养老地产业务尚未真正展开。

在上述低碳健康养老生态城计划揭幕的活动中，相关负责人就曾向记者坦言，国家对楼市的调控力度伴随着房价上涨而不断加大，地产商要开发商业楼盘，四大行都不敢放贷，买地还频频遭遇“地王”。相反，如果是投资养老地产，银行愿意放贷，还能向当地政府争取政策支持和低价拿地，养老地产可谓是一片“蓝海”。国内首个老年会员制康乐社区上海亲和源的负责人也指出，一些企业是在原有地产项目无法成功脱手时，才迫不得已转型改做养老社区。

地产商的被迫转型能否成功？一位曾就职多家著名地产公司的高管潘先生向记者指出，美国、日本等国的养老城主要是通过为老服务赢利，例如在美国，老人退休后仍有较高收入和福利，足以承担较高的为老服务费用，因此，养老城里有各种配套设施，甚至还有高尔夫球场，养老地产的六成收入来自护理等为老服务，四成来自公寓出租。相反，中国的大部分老人只有两三千元月收入，难以承担较高的养老支出，所以，地产商不可能靠后续运营在短期内收回投资，只能通过卖房实现快速现金回流，归还银行贷款。

2006年，浦东民政部门组织千名浦东老人去浙江安吉试住，测评结果发现，90%老人只能接受1000元至1200元的包吃包住养老服务价格，一次性拿出几十万元甚至数百万元购买房产更加困难。因此，虽然开发商十分乐于对外强调：“2015年老年人将占上海总人口的1/3”，但内部也私下承认，大约仅5%老年人能负担养老地产这一昂贵的养老方式。

异地养老 离孩子太远不方便

在近三年的上海两会上，不断有政协委员建议鼓励异地养老。民盟上海市委也建议上海开展异地养老试点，制定引导异地养老的政策。

不过，正如前文所说，大多数老年人经济条件有限，能承担异地养老开支的，也只是一小部分人。除此之外，还有生活观念和习惯的种种限制。

本报记者曾前往江西宜春的温汤镇做过调查，据不完全统计，在当地买房的上海人约有2000人，还有一两万名“候鸟”，其中，真正常住的约为三四百人。其他几个著名的异地养老胜地广西巴马、海南三亚、山东威海、浙江安吉等，也聚集了大约一两万名上海“候鸟”。不过，一方面，总数并不具有代表性，另一方面，大多数人只是短期居住，其本质是旅游度假，并不是真正意义上的养老。

最近，一位在海南买房并居住10年的老人陈女士返回了上海，谈及原因，一来，“女儿生孩子，要帮忙照顾”，二来，“年纪越来越大，在外地没有医保，看病不方便”。陈女士的叹苦经十分具有代表性。异地医保报销的问题随着改革推进，可以慢慢解决，是否能改变“叶落归根”的老传统“潇洒走一回”，以及能否放得下对照顾第二代、第三代的牵挂，才是更大的困难。所以，正如上海亲和源统计数据所显示的那样，客户的成交半径基本不超过35公里，即与子女保持开车路程1小时的距离，否则，老人和子女都会不适应。

以房养老 遇各种阻力难为继

除了养老地产、异地养老有种种不适症，之前曾一度被热炒的以房养老、结伴养老、老少结对合住等，也都先后因为各种问题而遇到阻力甚至无法为继。看上去很时髦的这些新型养老方式，并不是能解决老龄化问题的灵丹妙药，居家养老和社区养老的结合，才是适应多数老年人养老的主要方式，而这也应该成为政府部门、企业、社会组织大力发展和提高的着力点。

本报记者 **孙云**