



去年,中国(天津)国际老年产业节上的养老地产展台 图 IC

养老地产扎堆出现,真能带来幸福晚年?

本报记者 孙云

“养老地产”正成为商界热词——昨天,第二届亚太养老论坛在江苏宜兴举行;今年重阳节,中国低碳养老民生工程办公室在沪挂牌,宣布明年将在上海启动建设一座占地3000亩、入住近3万老人的低碳健康养老生态城;10月中旬,位于浙江乌镇的国际健康生态产业园在上海媒体频频亮相……

绿城、万科、保利等三成品牌地产商已介入养老地产项目。投资商争相涌入,养老地产扎堆出现,真能带来幸福晚年吗?

投资养老地产,便于买地贷款

涉足养老地产业务的不仅是地产商,还有平安、新华、中国人寿、泰康人寿等保险公司及中石化、中水电等央企。一些二三线城市还将养老作为主要产业,如山东省文登市立志打造国内首个“养老之都”,浙江临安九狮村专为热衷炒股的上海老人铺设了宽带。

老龄产业曾因利润低而被长期忽视,如今为何突然火了?业内人士分析,国家对楼市的调控力度不减,地产商要开发商业楼盘,四大行不敢放贷,买地还频频“地王”。但如果投资养老地产,银行愿意放贷,向当地政府拿地还能争取低价。

中国低碳养老民生工程办公室常务副主任郭戈介绍,他们拥有高达5000亿元的资金池,仅在上海建设养老城就将投资100亿至150亿元。散布各地的其他项目也都宣称拥有几十亿元至数百亿元的投资体量。

拿捏不好服务与开发,会变味

清华大学建筑学院教授周燕珉分析,国内养老地产主要有4种形式:在大规模居住区中建一块养老社区;在一般住宅区中配套建设养老公寓;专项开发老年公寓和配套设施;在度假旅游地产中开发养老产品。无论是哪一种形式,如果开发商拿捏不好养老服务和地产开发的比重分配,结果都会变味。

地产公司高管潘先生认为,美国、日本等国的养老城主要是通过为老服务盈利,老人退休后仍有较高收入和福利,足以承担较高服务费。养老地产的六成收入来自护理等为老服务,四成来自出租。而中国大部分老人退休后难以承担较高的养老支出,所以,地产商靠后续运营很难在短期内收回高额投资,只能通过卖房快速回笼资金,归还银行贷款。

全国养老服务体系建设专家委员会委员傅曼认为,国内多数投资者对养老产业的理解还停留在靠概念卖房上,“养老”只是规避调控乃至博取政策和贷款支持的旗号而已。

以养老为名拿地建普通商品房

万科在杭州良渚文化村规划了575套老年公寓,但客户主要是中年人,鲜有老人入住。万科北京幸福会项目有146套老年公寓,买家多为年轻人。万科总裁郁亮在今年中期业绩会上坦陈,买家结构错位,万科的养老地产业务尚未真正展开。

在云南、山东等地,一些地产商以养老为名拿地,结果大部分用于建设普通商品房,养老设施建设只占很小比例。

浙江嘉兴的江南太阳城原计划吸引上海等地老人入住,但因为一期项目的人住率较低,不得不在二、三期开发中发明出一个“全龄化社区”的新概念。

养老地产是新兴产品,政府和企业都在摸着石头过河,容易打擦边球。如上海某机构以数十万元出售可转让会员卡形式经营养老地产,被指实质是卖小产权房,与政策相悖。

居家养老结合社区养老是主流

针对明年有望在沪启动的养老生态城,郭戈的介绍很诱人。老人怕吹空调,将采用地源热泵等方式,保持屋内恒温;房间较宽,便于轮椅进出;装一高一低两排电灯开关,方便轮椅使用者;步入式浴室无门槛,洗手台高度可调节;屋内安装紧急呼叫系统,老人可随时向老年服务中心呼救;采用风能、光能为主要能源,设置污水回收和净化系统,城外车辆不得入内,子女探视老人时,自驾车需停在城外,换乘电动车……

描述很美,可房价令人担忧。郭戈称,养老城的主导机构是中国扶贫开发协会,属非赢利机构,将挤干价格水分,并争取到地方政府的低价土地支持,使其售价低于同地段同等级的商品房,但毫无疑问的是,有条件购买者只是小部分。

2006年,浦东民政部门曾组织千名老人到安吉试住,结果发现,90%的老人只能接受每月千把元的包吃包住价格,拿出几十万元甚至百余万元买房很困难。到2015年,老年人预计将占上海总人口的1/3,但其中仅5%能负担高房价。由此看来,居家养老和社区养老相结合,才是主流。

(上接 A14 版)

晚年,生活在别处

女儿不放心,每月都坐动车来一两次,给妈妈洗澡。前不久,发生了一次意外。老人洗床单被套时,不慎滑倒,跌在地上爬不起来。时值中午,她怕影响邻居休息,没喊人,一直在冰凉的地上坐到下午三时,楼上老人下来时,才发现她坐在地上。李玉梅一开始没敢告诉子女,后来说了,子女和外孙都急着要来,被她劝住了。

采访当晚,李新华又来了,照例给妈妈带来两大箱吃的,老人自己吃得少,经常送给别人。“妈妈说要在这里活过100岁。”她笑着说。

缘起于一次出差

上海人到温汤置房养老,自2003年开始,随后越来越多。当地有上海人开发的楼盘,休闲公寓、国际公馆、龙泉小区等多个小区中,上海业主占60%至70%。至于到底有多少上海人在当地买房,每年有多少上海人到这里来候鸟式小住,温汤镇和上海市都没有统计过具体数字,也很难统计。浦东新区老年协会会长黄幼兰说,候鸟有一两万人,买房的可能有两千户,常住的有三四百人。

从黄幼兰口中,记者大致知道了上海人到温汤养老的缘起。2003年前后,南汇统计局一个姓查的办公室主任到宜春印刷统计表。需要等一个星期,工厂就建议,与其在宜春市区等,不如去15公里外的温汤镇等。他去了之后发现当地水好,空气也好,回上海后便动员南汇老板去开发。大团镇几个老板动了心,前往温汤镇考察后,决定大力开发房地产,龙泉小区和国际公馆就是那时建的。

“当时温汤基本没有房地产,土地很便宜,开发成本低,建好的房子每平方米只卖400多元。”黄幼兰说。那时,温汤人的旅游意识也很缺乏,上海人去了之后,他们才发现这块宝地,搞起旅游业,后来很多旅游公司在上海设立办事处。

李新华用自身经历讲述了温汤房地产升温的过程。“我有个领导先在这里买了房,每过一小段时间就给我打电话,告诉我现在500元了、800元了、1000元了,起初我没动心,后来看了半年时间房价翻了一倍,就来买了两套。”当时4万元买下的一套40多平方米的房子,前段时间她以34万元的价格卖掉了。现在,温汤的房价每平方米均价已达8000元。

除了房价,温汤镇的面貌也因上海人和全国各地来的老人而改变。小镇常住人口翻倍,道路拓宽,去年新修的明月大道直达宜春市区,新建了玉盘广场,广场文化随之兴起。上海人将广场舞带到了温汤,现在每晚有好几百人在广场上跳舞。温汤镇政府的组织干事兰花说,以前温汤人的娱乐活动就是打牌打麻将,现在跳广场舞好像上了瘾一样。

“唯一不好的是菜价高了。”兰花说。

两地政府常交流

不知从什么时候起,在温汤的上海人开始自称“新温汤人”。前年,这个名词写进了温汤镇政府工作报告。

“新温汤人”有事就找镇政府,其中最多的是去提建议,内容大多涉及温汤镇的规划和建设。比如,有人建议,明月山不要急于申报国家4A级景区,因为游客来到3A级景区,却享受了4A级的服务,感受会更好;有人对新改造的温汤河有看法,认为穿过一家度假酒店的河道过窄,万一发洪水,容易损坏建筑物,应当拓宽河道……

浦东新区的人最早住进温汤,现在“新温汤人”中的浦东人也最多。自从2009年起,浦东新区政府和温汤镇政府开始了政府间的交流与互助。黄幼兰说,上海人在这里得到了好处,应该回报当地,向镇政府提出帮扶意向。镇政府说,那就帮一下温汤中学吧,那里至今没有电脑班。于是上海就有老板出钱,帮学校建起了一间很好的多媒体教室。虹口区有个退休小学校长在此地养老,帮学校联系捐赠了很多课桌椅。温汤镇政府也非常欢迎和感谢上海人,在建设用地的批复和老人购房等方面都有优惠政策。

“新温汤人”中有的有亲朋好友,有的是古井边的新相识。在远离家乡的养老地,老人们成了彼此的依



浦东的金阿姨在温汤常住,许多老乡都把钥匙交给她保管

靠,像李玉梅得到邻居们的照顾就是最好的例子。在温汤还有一个大名鼎鼎的“金阿姨”,大家说,咱们上海人在温汤,有事情不找民警,要找金阿姨。

金阿姨名叫金秋梅,浦东周浦人,今年62岁,2006年在温汤买了一套房,和丈夫长住下来。金阿姨热心,别人有事都喜欢找她帮忙。她家里存着几十套钥匙,都是买了房不常来的上海人托她保管的。来之前给她打个电话,金阿姨就去帮忙晒好被子。她还帮15户人家管理出租房,给新来的上海人当导游更是常有的事。

政府服务和民间自发服务在2009年对接起来。2009年11月,浦东新区老年协会在温汤设立的接待站挂牌,将金阿姨和另一名上海人谈老伯发展为志愿者,为在那里的上海人提供服务,不局限于浦东人。接待站设在龙泉小区,虽然更多时候的功能像老年活动室,但也让那里的上海老人多了几分家的感觉。至少,有事的时候,找得着人。

异地养老非主流

针对异地养老的老人,浦东新区老年协会以服务为主,兼顾引导。比如观察到温汤镇本地居民没有肥胖症、近视眼,几乎没有癌症病人,便有意识地组织患糖尿病、高血压和癌症的老人前去休养、体验。对异地养老的最大障碍——医保问题,他们一直在各种场合呼吁,希望在苏浙两省和山东、江西部分地方统筹。

从温汤经验开始,浦东新区老年协会尝试摸索异地养老模式,目前在三亚也建立了接待站,还去山东威海和广西巴马考察,了解上海人在当地养老情况。

选择异地养老的人只占上海老年人总数很小一部分。以浦东新区为例,68万老年人中,约2万人参与候鸟式养老或长期异地养老。对异地养老,不少老人顾虑甚多。一是单家独户出去心里没底;二是费用上有困难,路费和房租租金难以承受;三是子女不放心老人远行;四是有的老人还要在家帮子女带孩子。在古井边,不经意间就听见老人们的对话——

“一听到电话铃响就心惊肉跳,没办法,家里还有老人,万一生病了我们就得立刻赶回去,住得不踏实啊。”

“哪能长住,儿子做生意忙,我还要回家帮他带孩子呢。”

对异地养老持怀疑态度的上海老年协会会长孙鹏彪说,上海人到温汤,三亚或苏浙养老,旅游成分更重。只要没有常住,无论去一个星期还是三个月,本质还是旅游。所以这作为一种社会现象,可以关注,但不要提高到一种养老的形式,还需慎重。

上海交通大学国际与公共事务学院教授章晓懿则认为,老年人自然转移到外地集中居住,政府公共服务配套如果能跟上,不失为一个好办法。按浦东新区福利支付水平,拿到外地服务老年人,压力会减轻不少。她说,政府做什么用不着千篇一律,迎合老年人的需要,力所能及地提供服务就好。



温汤镇街头随处可见拖着水桶去泡脚的老人



女儿李新华给李玉梅带来了大闸蟹