

□ 记者 丁林 张华玮

安徽最大综合性现代社区养老项目——太阳湾老年公寓，首批项目将在今年下半年投入运营。房产黄金时代已过，白银时代到来，房企跨界经营养老地产成为风向。地产行业转型风口下，养老地产虽“钱景广阔”，却依然没有清晰的商业模式。



## A “银发经济”催热安徽养老地产

位于合肥蜀山区的太阳湾养老公寓项目，投资过亿元，总建筑面积15.7万平方米。据介绍，该项目采用大社区会员制，是将居家养老和机构式养老进行结合的一种新型养老模式。会员以户为单元进行入住，拥有私密空间，可自由安排生活，不受机构管理的束缚。同时，还将与专业的服务机构进行合作。预计整个项目明年6月全部投入运营。

据项目负责人介绍，太阳湾项目将致力打造“居家+机构+社区”三位一体的国内领先养老示范基地，填补我省新型养老模式的空白。

目前，随着我国人口老龄化的迅猛发展，“银发经济”将催生巨大的老龄产业市场需求。据中国社科院老年研究所测算，目前中国养老市场的盘子约4万亿元，到2030年有望增加到13万亿元。中国的养老地产市场，正成为房产商及投资者的潜在开发领域。

而在安徽，养老产业的市场缺口是很大的。数据显示，到2013年末，安徽60周岁以上人口达984.7万人，占总人口的16.3%（第六次全国人口普查，全国为13.2%）；合肥市民政局调查显示，该市760多万常住人口中，60岁以上的人口突破100万。

而合肥的养老院还不足40家，该市养老院床位只有5000多个，这样计算，合肥市养老床位仅占老年人口的0.5%。这个参数不仅与发达国家5%~7%的比例、发展中国家2%~3%的水平存在较大差距，也远低于全国1.59%的水平。由此可见，市场对养老机构和养老地产的需求巨大。

盯上安徽养老地产这块肥肉的各路资本已经蠢蠢欲动。在安徽养老地产高峰论坛上，北京太阳城集团董事局主席朱凤泊曾向记者表示，已经考察了安徽多个城市，并有意在黄山市投资兴建养老产业项目。安徽省老龄协会有关人士接受采访时告诉记者，我省养老系统工程建设项目，涉及省本级以及宿州、宣城、安庆、铜陵、芜湖5个城市，全部项目规划投资超过15亿元。

## B 养老地产政策逐渐配套

近日，国家发改委发布的《养老产业专项债券发行指引》放宽了企业发行养老产业专项债券准入条件，包含了发行养老产业专项债券的城投类企业不受发债指标限制；募集资金占养老产业项目总投资比例由不超过60%放宽至不超过70%等。

《指引》指出，要加大企业债券融资方式对养老产业的支持力度，引导和鼓励社会投入，支持专门为老年人提供生活照料、康复护理等服务性的营利性或非营利性养老项目发行养老产业专项债券，用于建设养老服务设施设备和提供养老服务。

2014年4月，国土资源部颁布《养老服务设施用地指导意见》，在养老服务的土地规模、用地性质、建设面积等方面都提出了细化意见。

《意见指出》，一方面地方政府可以将养老产业作为政绩，另一方面，为鼓励各种主体的投资，保险资金不能进入住宅开发领域，但可以进入养老地产。可见，政府已看到了养老地产发展背后存在的问题，那就是鼓励和发动更多的社会资本和私营机构参与解决养老问题，投身养老产业。

因为普通的养老地产项目是一个福利事业，没有政府对福利的投入，没有保险资金的自持，养老产业是发展不起来的。要给企业进入提供盈利的空间，开发企业才敢于进入。

在今年安徽公布的PPP项目中，就包含了4个医疗和养老服务类项目，总投资额48亿元，说明安徽已经开始运用财政资金和PPP为杠杆撬动更多的社会资本进入养老。

我省“十二五”规划中，明确提出，多渠道筹资，不断加大老龄事业投入。实施积极政策，创新投入方式，鼓励吸引社会力量和国外资金投入老龄事业。其中就包括加大彩票公益金投入力度，鼓励社会资本进入养老服务业，推动养老项目建设。

不过，作为新兴的地产业态，养老地产也面临着一些政策瓶颈。安徽安杰养老产业投资有限公司负责人告诉记者，目前，养老地产定位不清晰，所以在项目融资、税费减免、城市养老用地规划等一系列问题上相关配套政策不完善。

业内人士指出，以持有为主的养老地产前期投入大，投资回收期长，一方面，银行不乐意贷款，另一方面，政府划拨土地不允许抵押融资，企业往往面临很大的现金流压力。

# 『银发经济』时代来临 各路资本追逐安徽养老地产

## C 尚没有清晰的盈利模式

我国养老产业是从计划经济条件下专门照顾“三无对象”而设立的国家福利设施的基础上发展起来的，而我国传统的养老模式是家庭养老。

当前，伴随经济发展、人口老龄化，家庭和政府适应新情况下的养老压力已捉襟见肘，于是，更好的办法便是诉诸于市场，动员市场来提供养老服务。

养老地产则是“养老+地产”的复合商业模式，养老具有福利地，地产则是营利性，如何将二者有机结合，探索出清晰商业模式。

据省发改委相关人士介绍，目前中国房产协会专门成立的老年住区委员会，集结了政府、房地产市场、专家学者等各方力量，致力于探索出一条符合中国国情的养老地产商业模式，但目前国内整个养老产业也无成熟模式可借鉴。

而受到我国传统家庭养老模式的影响，老年人更喜欢与年轻一辈住得更近，养老地产的未来趋势是以住宅提供适老化改造以及养老服务的轻资产模式，而非重复新建更多地产项目。所以，服务才是核心。

在朱凤泊董事长看来，对于大多数老年人及家庭成员是否会去购买昂贵的养老地产是个问题，事实上，房企应该通过服务而非地产实现盈利。养老地产不应该依靠房产销售收入，而应更多关注后续的老年服务、老年医疗保健业、老年用品业、老年旅游业、老年娱乐文化产业、老年咨询服务业等方面的运营。所以，养老产业服务体系必须做长产业链，建立社区养老标准化的服务体系，否则其盈利性就难以维系。

记者采访注意到，没有清晰盈利模式的养老地产业态，的确存在借养老之名圈地开发房地产的现象，黄山、池州都曾出现过这种项目，一些养老社区建成后，医疗配套严重滞后，专门的养老社区医院或许就“定格”在规划图纸上了。

朱凤泊表示，地方政府按照当地人口数量和每人0.1平方米标准计算当地养老地产土地供应则限定了总的土地供应量。在定位不清晰的情况下，政府不会对养老地产大量供应土地，这将影响地方的财政。

## 延伸阅读

### 安徽发展养老产业十策

安徽究竟该如何发展养老产业，省卫生计生委有关专家给出了以下十条建议：

- 1、编制养老产业中长期发展规划，以规划来引领养老产业发展；
- 2、切实保障养老机构用地，落实社会力量办养老机构建设用地优惠政策；
- 3、扶持老年社区和老年地产建设；
- 4、积极鼓励社会力量发展养老产业，为老年人提供各类养老服务和产品；
- 5、加大财政投入和资金扶持力度，支持民办养老服务发展；
- 6、支持信贷需求，支持鼓励银行业金融机构加大对养老服务业的信贷投入；
- 7、落实税费优惠，民办非营利性养老机构依法享有与公办养老机构同等的税费优惠政策；
- 8、推进智慧医养一体化发展，促进医养一体化服务网络服务模式；
- 9、增加各类健康养生、养老服务人才供给。
- 10、加强行业监管，加紧完善养老产业基础通用标准等各项规范。