

健康养老产业园：一边被资本追捧一边遭市场挑战

■ 本报记者 王少杰

“不管未来会怎么样，至少我们现在很开心。”曾是一句仅在爱情小说中才能找到的宣泄个人情感的语句，如今，却频频被搬到风马牛不相及的商界，成为健康(养老)产业园投资大佬们抒发乐观情怀的“诗”句。

10月20日，雾霾锁京，放眼望去，隐约只能看到最近的几处建筑，倍感压抑。即便如此，京郊某健康产业园投资方陈伟伟却仍饶有兴趣地指着施工现场，向《中国企业报》记者描述着这一养老产业项目的过去、现在和未来，并以“不管未来会怎么样，至少我们现在很开心”的真情告白，表达对投资的自信和洒脱。

“自信来源于对市场信心。”陈伟伟向记者表示，有机构统计分析，包括北京等地多个城市在接下来的五年间，老龄人口数将会大幅增加。以广东深圳为例，这一中国最“年轻”的一线城市，也正在步入老龄人口爆发增长的阶段。相关统计数据显示，在近10年的时间里，深圳60岁以上的户籍老人数量增加了160%，而非户籍老人则突破了60万人，预计到2020年，深圳老年人口的整体规模将达到约62万，几乎占到整个深圳户籍人口的1/6。

看起来很美

花样年集团总裁潘军在一次年发布会上曾称：“中国养老地产市场在未来30年是中国房地产市场最具有吸引力的一部分。”

绿城集团董事长宋卫平持有同样观点，他在一次媒体见面会上也表示，养老地产未来将是绿城极为重要的业务门类，不是第一就是第二。

甚至，有传闻称今后“只做商业，不做住宅”的万达集团董事长王健林也已将青睐转向了养老地产。王健林曾表示，房地产并不是一个万年长青的产业，所有地产当中最有前途的就是养老地产。而养老地产一定是地产业今后突围转型的一个主要方向。

可见，众房企将养老地产视为行业发展的下一块蛋糕成“共识”。

据了解，作为地产商花样年曾在深圳开发建设了首个养老地产项目。但是，花样年并非第一个试水养老地产的房企，此前万科、保利、绿城等多家品牌房企均曾有过尝试。如今万科在北京的幸福汇、在青岛的万科城均有养老地产的影子。保利地产亦相继在上海、长沙进行试点。

10月21日，北京大学中国区域经济研究中心秘书长王军红在接受《中国企业报》记者采访时表示，受经济下行



本报记者 王少杰/摄

和地产调控影响，房企纷纷向多元化突围，“银发经济”的养老产业，被房企视为新金矿，一些嗅觉敏锐的地产商开始跑马圈地，不惜斥巨资打造，个个堪称“养老地产”大手笔。

与其说是众房企待开发的金矿，倒不如看成是被整个投资界追捧的朝阳产业。

有报道称，就在各大房企纷纷试点养老地产的同时，不惜跨界大肆进军养老地产领域的另一大阵营是保险公司。据不完全估算，目前保险公司在养老地产上的投资已经超过了500亿元。泰康人寿、平安集团、太平集团、新华保险、中国人寿等保险公司都在大步进军养老地产。

陈伟伟告诉记者，目前他所建设的健康产业园区的土方已全部完工，现正进入基础施工阶段。健康产业园将成为当地首个由地产商开发建设的高端养老项目。该园区未来不仅将推出老年公寓，提供诸如健康检查、牙医、微整形等一系列服务外，旨在为高龄人群、企业中高端阶层提供一个养老、养生的健康、休闲场所。

在他看来，医养结合是养老产业发展的新方向。建设养老产业示范园区要依托各地资源优势，突出特色。其发展规划既要满足老年人的养老服务需求，又要考虑园区的可持续发展。

“这一思路契合了当下地方政府对开发区转型步调。”王军红分析称，按照有关规定，寻找自身特色和新定位，成为各级政府鼓励各地开发区转型升级的重点。这将意味着，包括健康(养老)产业园在内的诸多“区中园”正是开发区实现建设创新型园区、特色产业园区的重要标本。

外热内冷

在政府层面，各地提出的相关规划，似乎对养老产业持续注入后乏力。

不久前，河南省政府办公厅印发《养老健康产业发展示范园区(基地)规划建设推进计划》。其中明确提出，力争到2020年，全省建成50—60个养老健康产业发展示范园区，要通过建设不同特点和各具特色的养老产业示范园区，满足老年人多元化养老服务需求。

不仅是河南，在京津冀一体化下，河北秦皇岛市计划，将在北戴河新区规划20平方公里建养老产业园，建设大容量养老服务机构2—3个，形成完整的养老服务体系，整体承接首都健康养老、休闲旅游等产业。

由此可见，为应对人口老龄化，加快发展养老服务业，未来几年势必将成为“养老地产沸腾年”。尤其是自今年以来，新建设的养老产业园在各地如雨后春笋般冒出。

虽然，诸多投资大佬为了挤入养老产业，“不务正业”玩跨界，且有“愈玩愈烈”之势，但这一“香饽饽”并非“万能灵药”，毕竟开发养老地产不是简简单单盖房子。

王军红分析认为，地产商做持有型养老地产，会面临很多困难。首先是成本太高，目前还没有专门面向养老产业的土地出让，开发商拿地只能通过招拍挂。配套设施在初期投入也很高，初期哪怕只有一位老人入住，相应的医疗、康复、护理等设施都要配套齐全。其次，没有相关的金融产品支持，退出路径有限。依靠租金收益，其回报周期在10年至15年，这对开发商而言将是一个挑战和考验。

发展养老产业园看似“蓝海”，其业态实际处于外热内冷状态。有报道称，目前，一些民营养老机构正遭遇着赢利困难的成长困局，许多养老机构建成后运营状况却并不理想。据民政部公布的数据显示，全国现有的民办养老机构中，有一半以上(51%)的只能收支持平，40%的民办养老机构长年处于亏损困境。

“以养老产业园为代表的‘区中园’在各地层出不穷，但若地方统筹规划不到位，并且一味炒概念其结果或会连同当地一起走入死胡同。”有业内人士担忧称。

商业动机不单纯

警告也罢、数字冰冷也罢，这个尚处探索阶段的产业项目，众投资大佬们不是不知道，而是顾不得，如此冲动，其背后的动力究竟来自哪里？

投资商在开发建设养老产业园时，起始均打出“多元化转型，产业链配套”的旗号，但受制于制度缺失及配套难题，由此带来的商业模式依然含糊不清。

万科也遭遇困惑。万科在杭州良渚文化村项目中的随园嘉树老年公寓组团进行试点，规划了575套老年公寓和一座颐养中心。但房子卖出后，很少有老人入住，大部分客户都是自己为十年后的养老做准备。万科北京幸福会项目也有146套的老年公寓作为试点，最后买家也以年轻人为主。

在王军红看来，房地产商做养老地产还没有找到成熟的模式，重要原因还是资金周期不匹配。支撑房地产开发的银行贷款多为短期资金，而养老地产需要长期资金。地产商无法沉淀大量资金进行持续运营，只能通过出售产权来回笼资金，养老地产必然沦为卖房概念。

在云南、山东等地，一些地产商以“养老地产”的名义在郊区拿下数千亩土地，最后用于养老设施建设的只是很小一部分，大部分都变成了商品房开发。

与其他的地产业项目不同，泰康之家·燕园没有售楼处，也不对外开放。参观样板间和洽谈业务需要通过泰康人寿的热线电话提前预约。泰康人寿内部人士告诉财新记者，其旗下的养老社区项目，全部由泰康持有经营，唯有购买泰康人寿的相关养老保险产品，才能获得不同等级的人住权。

尽管泰康方面称，泰康之家·燕园的产品推出之后即受到市场欢迎，每天有200个至300个客户前来参观样板间，目前已获得了第一批签约600多户的成绩，但这并没打消外界对该公司借养老之名变相卖保险的情疑。

“真正做好养老地产，思路需要从房地产开发转换到养老服务的运营上来，也就是探索到底如何经营养老社区。”王军红说，养老产业的核心在于养老服务，而国内大多数资本对养老产业的理解，还在以“养老”概念卖房，多数投资者只关注开发挣钱，而忽略了养老服务本身。

记者手记

“健康产业园”不等于“盖房子+挂招牌”

■ 王少杰

新常态、“互联网+”思维开启国内经济新一轮转型热潮，由政府到企业、开发区到产业，无一不是积极的开拓者、实践者。然而，热身过后会发现，概念有了、外壳有了，唯独赋予精髓的内容却难觅踪影。造成人、财力投入不少，但只见枝叶疯长，既不开花又谈不上结果。这充分说明，做实转型，仅靠持续高涨的热情和动力或已远远不够，需要一套完备的前瞻性规划和论证去指引、支撑前行。

园区转型亦如此。或许，正是苦于无经验可鉴、无样本可依，让包括开发区在内的转型只能“摸着石头过河”，先行先试中折射出经验的不足。明显的是，以“文化创意产业园”“电子商务产业园”“机器人产业园”为主体的专业园，借开发区探索“一区多园”的模式实现“疯”长后，伴随着新政力挺，新近兴起的“健康养老产业园”目前正在多地快速布局，其

扩张势头毫不逊色于前者。

在众多投资者中，与其说投资养老产业，倒不如看成是对养老地产的投资。据了解，从中央到地方，近年有关加快发展养老服务业的相关政策可谓密集出炉，这将逐渐沉寂的养老地产投资再度激活，一些嗅觉敏锐地产商首当其冲，纷纷在全国布局试水养老地产。

正在探索养老地产中的万科、保利、绿城、首创、远洋等地产巨头，如果被列为追逐这一产业的第一方阵，那么，以泰康、平安、太平、新华、中国人寿等为代表的众保险公司，可算作紧随其后的第二方阵。有数据显示，目前，保险公司在养老地产上的投资已超过500亿规模。不仅如此，在养老产业园建设中不乏闪现出能源企业魅影，有消息称，中石化曾在两年前，扛80亿巨资砸向了该领域。

由此可见，养老地产一度被传言为“朝阳产业”的说法，在地产、保险及能源等投资领域得以证实。不过，探

索实践者虽众多，但成型者寥寥。对于地产、保险等投资商而言，在隔行如隔山的预言中玩“跨界”，虽投资思路和方向很多，至此也没形成明确的目标和方向，更没找到解决老龄问题的突破破口。

在资金与项目蜂拥而至的背后，高投入、慢产出的养老产业看起来美，但其盈利正成为诸多投资商面临的最大挑战。由于我国养老产业尚处于起步探索阶段，行业整体盈利能力较弱。最新统计显示，我国民办养老院整体陷入经营困局，其中四成机构常年亏损，还有相当一部分依靠政府补贴维持。这就使得“钱”最大、盈利难的养老产业，一不留神就陷入了“外热内冷”的发展窘境。

“养老产业的核心在于养老服务，而国内大多数资本对养老产业的理解还停留在以养老概念卖房，‘更关注怎么从房地产开发挣钱，而忽略了养老服务本身’。”有观察者指出，很多项目开始都以做养老资源的整合服务为宣

传点，但最后由于资金压力均采取了“一卖了之”的做法，最终，多数购房者是以投资为目的将房买去不住，配套服务难以继，导致老年人入住率更低，形成恶性循环。

做养老地产，首先做好微利预期，甚至要做好亏本的打算。在业内看来，养老地产不是卖产品而是做服务，不是简单的盖一些房子，挂上一块牌子就叫“健康产业园”，要想运营好，就要做足细节。除了营造舒适的居住环境，还要为老年人提供精神、心理服务以及医疗、护理、交通等一揽子养老服务，提升养老生活品质。或许，只有打造全产业链养老服务体系，才能迎合养老市场刚性需求，成为养老产业发展主流方向和市场上的新蓝海。

当前，虽定位为“高端养老”的地产项目尚未建成启用，其打造的全产业链养老交易还有待观察，但对于严格按照“养老产业园”规划和论证下的养老地产，但愿不再重蹈覆辙，切实背负起园区转型重任。

健康“试点区”走出产业集群路



北京市社会办医政策落实情况研讨会在北京国际医疗服务区召开

■ 本报记者 王雅静

坐落在北京市行政副中心通州的北京国际医疗服务区，虽然被列为北京市发展高端医疗健康产业的重点承载地，但其“试点”的角色并未改变，对此，北京市政府在京政发[2014]2号文里，对北京国际医疗服务区社会办医试点的总体思路、功能定位、试点政策等做了详细规定。在政策出台前后，中国现有400余家省级以上医药产业园区，各地的园区都希望能通过产业创新，实现弯道超车。面对同质化现象严重的国内医疗产业园区，北京国际医疗服务区融入了哪些新元素和新思路？

优势基因组合

通州被赋予了承接北京中心城的文化、教育、卫生等疏解功能，位于通州的北京国际医疗服务区是北京城市副中心“一核五区”项目之一，也是部、市共建的社会资本办医聚集区、实验区和示范区。

不得不承认的是，北京国际医疗服务区在京津冀一体化的大趋势下，被赋予了更多成功的基因。

作为国家级医疗健康产业服务区，北京国际医疗服务区是含着金汤匙出生的。国家政策的扶持，北京得天独厚的科研、医疗、技术、金融等方面的优势，都是其能借用的利器，如果不能打出一片江湖，大家都觉得有负于这些资源禀赋。

园区委托清华城市规划研究院对中医养生、康复、医疗旅游等特色项目进行了策划研究，并携手北京协和医学院、中华医学会等著名机构开展入园项目合作建设。

据了解，园区规划面积为15平方公里，一期占地3.67平方公里，与万亩运河森林公园相邻，周边生态条件良好。在园区的交通要素构成上，地上地下交错形成立体交通网。地铁六号线直达园区，且六号线的最后两站均位于园区一期范围内，将来还会有快速公交直达园区。从地上交通来看，园区的北面是通燕高速，西边是东六环，从园区到首都机场只有30多公里，这些为园区出行，准备了多种选择。

高端化定位

北京国际医疗服务区从名字到定位都透露出一股国际范，据悉，服务区将借助首都北京所独有的国际化交流平台，发展国际化、集群化、专业化的园区医疗健康产业。

在园区建立初期，韩国首尔大学、北美中华医学会、美国纽约布鲁克戴尔大学的专家、教授不断来考察园区，并对园区规划定位、产业业态进行了详细了解，尤其对园区第三方病理检验项目的建设、运营、具体落地模式进行探讨。

专家们认为，作为全新模式的健康园区，可以依托在美国先进的病理检验技术及成熟的管理经验，在园区创办一家第三方医学检验中心。园区还可以携手世界排名第一的医疗设施规划公司——美国HDR公司，进行总体规划及概念设计。

家有梧桐树自有凤凰来。目前，园区已于多家国内外知名企业、机构建立了合作伙伴关系。至此，北京协和医学院、中华医学会、海外华人医师学会等著名机构开展入园项目合作建设。

产业开始集群

按照总体规划方案，北京国际医疗服务区的一期项目将于2020年初具规模，随着二期项目的建成，众多的知名医学院所、学术研究机构 and 医疗健康养生项目，将让北京国际医疗服务区跃升为世界顶尖的医疗产业集群之一。

在医院引进方面，按照一期规划，将建设1—2家综合医院，8—10家专科医院。目前园区储备了20多个具有国际一流水准的医教研项目，其中北京国际医学中心、北大国际肿瘤医院、北京三博脑科医院、泰和城国际医院、韩国首尔大学妇产医院、燕京肝胆胰专科医院、信诺佰世医学检验中心七个项目为园区的种子项目。

在教育、科研机构方面，园区将采取国际合作方式，建设国际一流医学院，含全国首个仿真模拟培训中心、国际护理学院和国际医学商学院等，为园区储备人才。2012年11月5日，在京港洽谈会上，与香港医管局签订合作框架协议，在园区建设医院管理学院，培养高端的医院管理人才。建设国家级转化医学科研基地和开放式实验室，满足临床科研与转化医学研究需求；搭建医学、药学、医疗器械、高值耗材等研究孵化平台，聚集一批国际一流科研技术人才，逐步形成中外合作医疗技术研发中心。

园区还建设面向世界的中医诊疗与养生综合体，规划建设中医医学院、中医养生会馆与中医文化推广体验特色商业综合体。引进一批国内外先进的康复、养老、养生项目，构建多元化养老服务体系，采用先进智能化远程跟踪健康服务技术，发展居家—社区—介入—临终关怀一条龙式的养老保健服务，探索符合中国国情的养老产业发展模式。