



养老地产掘金热 商业模式待挖掘

■ 本报记者 钟文

基于“银发经济”浪潮所带来的巨大市场潜力以及经济下行压力之下房地产转型升级的迫切需要,近年来,包括万科、绿地、绿城、远洋等知名房地产商和泰康为代表的投资机构纷纷把触角伸向养老地产。

相关专家在接受《中国企业报》记者采访时表示,养老房地产市场前景广阔,然而,受观念、资金、标准、医疗等综合因素的影响,看似一片繁荣的养老地产却陷入了发展困境,目前亟待探索多样化的商业模式和盈利模式。

房企争相布局养老地产

国家统计局的数据显示,我国老年人口占比早已突破7%,并逐年呈快速增长之势。人口老龄化所带来的是“银发经济”大繁荣。著名经济学家宋清辉对《中国企业报》记者表示,养老产业未来10—15年将进入黄金时代。未来的养老地产将不仅仅是以地产业为主导,而是多业融合,比如养生、护理和治疗,甚至与旅游、购物等相结合的模式。同时,市场也将趋于细分化,针对不同老人的需要,设计出个性化的服务。

事实上,早在2010年前后,许多房地产商就嗅到了“银发时代”所带来的商机,纷纷掘金养老地产“新金矿”。数据显示,截止到2015年底,全国已经有10余家保险企业、80多家地产开发企业和大量的外资企业布局中国养老地产,投资总额超过3000亿元。许多地产企业更是八仙过海各显神通,纷纷亮出自己的绝活,打造自己的养老地产新模式。

早在2000年就涉足养老产业的中国太阳城集团在健康养老的道路上践行了17年,形成了成熟的太阳城模式。中国太阳城集团董事局主席朱凤泊对《中国企业报》记者表示:“太阳城模式有三大特点,一是在运营管理与服务上,以私人管家式为基础,以医护评估制度为支撑,构建了养老服务四大体系;二是在养老产品服务上,发展康养旅居市场;三是在布局与发展上,建立养老联合体,以股份制合作的形式,共同组建养老运营管理与服务公司。”目前,太阳城集团已经成功地实现了

养老器械产业井喷 人才缺口成瓶颈

(上接第三版)

在日前举办的“首届康复辅助器具产业双创科技周”展会上,记者看到,在天津市慈济康复器材厂、慈济医疗器械商贸有限公司的展台上,不少人在试用各式各样的老年人生活辅助器具。公司总经理张克霞告诉记者,公司现已研发生产了水疗康复设备系列、老年人生活辅助器具系列、老年人肌力康复训练系列等18大系列,共生产500余种康复器械,除了销往全国30多个省市自治区外,还远销日本、德国等发达国家。

品牌输出和对外扩张,在全国各地已有43家合作联盟单位,同时,联手多家养老服务机构成立养老产业联盟,搭建为老服务平台,打通了养老行业上下游产业链。

复星借助公司自身的地产开发、健康医疗和金融保险优势,形成大健康“1+1+1”战略模式,并成立了全资子公司星健资本负责大健康板块。该公司董事长周成辉透露,未来三年,他们将主力打造十大战略城市十大精品项目,并提供金融、消费、生活类衍生服务,形成完整的养老产业链。

而绿城探索的中国学院式养老模式,已经成为了中国养老模式的典范。绿城·乌镇雅园是绿城推出的首个养生养老项目,负责该项目的雅达养老董事长兼总裁周建平表示,公司会按乌镇模式迅速在长三角、环渤海和珠三角复制类似的项目。他还预测,未来三到五年,养老会以大健康和休闲养老为主诉求,构成不同的商业模式和发展形态,届时将有更多的企业参与其中。

记者了解到,一些企业更倾向于打特色牌。浙江德源养老产业投资管理股份有限公司以特色小镇形式打造的赛得健康小镇占地面积4500亩,计划总投资36亿元。据公司办公室主任朱容盛介绍,小镇以健康管理、中医养生、健康养老、健康旅游为核心,以健康工业与现代农业为配套,将第一、二、三产业有机融合,是一座集养生居住、中医文化、民俗体验、滨水休闲为一体的特色健康养生小镇。

盈利模式需多样化

在中国房地产业发展历程中,养老地产还属于“新生儿”,业内对其发展模式的争议一直没有间断过。

一位不愿署名的业内人士告诉《中国企业报》记者,目前,很多养老地产实际上都是打着养老的旗号去圈地。所谓成功模式,无非是圈大量的土地,拿到最优惠的土地政策,房子建成之后全卖掉或者大部分卖掉,然后把卖房子赚取的部分利润补贴到养老产业里去。

而浙江德瑞投资控股集团有限公司董事长卢克瑞对此并不认同,他认为,这些知名房企的养老模式都有可圈可点的地方,应该属于成功的模式,因为这些企

业的理念、文化、背景等都是能够复制的。但是这种模式并不适合所有企业,中国养老市场如此之大,不可能只靠几家企业完成,一定会有更多的跟随者来分这块大蛋糕,这就需要创新出更多更好的养老地产模式。

卢克瑞在杭州龙坞茶镇有一个养老项目,占地面积137亩,规划建筑面积10万平方米。他告诉记者,他们将把该项目打造成5S的养生养老店。“就像汽车4S店一样,养老5S店就是要做成养老、养心、养性、养身、养颜的综合性养老服务,最终形成可以复制的养老模式”。

由浙江兰溪市百城养老产业投资公司建设的养老项目正在紧锣密鼓的建设之中。记者发现,该项目最大的亮点就是去房地产化。公司行政负责人李云云介绍说,因为项目占地面积不大,为此公司大胆创新,提出了“医养结合,互为保障;城市养老,高层养老;智慧养老,品质养老;产业发展,互相带动”的养老模式,这对于一二线城市来说值得复制推广。

随着养老地产开发中的运营意识和服务意识逐步强化,养老地产模式也在不断升级,产品形态逐步多元化,出现了医疗养老结合(如上实东滩瑞慈花园在社区中设置瑞金医院)、候鸟式旅游养老(如保利三亚海棠湾和太平保险集团的梧桐人家)等多元化养老地产模式。

尽管各种养老地产新模式不断出现,但对大多数服务商来说养老地产还是一个新的领域。中研普华研究员刘志达告诉记者,其开发模式、商业模式尚处于探索阶段,政府的配套政策及行业标准都没有明确,所以做养老地产需要特别谨慎。他说,区位、环境、配套是关键,理想情况是有优质的景观资源,同时又有完善的医疗生活设施。

作为新兴产业,养老产业发展时间较短,有机遇也有挑战。在朱凤泊看来,市场需求变化对养老机构的要求越来越高,既有硬件设施的要求,也有软性多样化服务的需求。同时,国企险资不断进入养老机构,必将带来行业新一轮的洗牌,而民营企业在资金规模、人才储备等方面比较欠缺,因此,民营企业自身需要不断创新,通过轻资产化、多元化、乡村化、资本化来积极面对挑战,实现健康发展。

与机械系以及广东省内的各大医院康复医学科建立了长期合作以及与国内外许多知名康复专家组成的技术联盟。

业内人士指出,虽然我国康复辅助器具产业规模持续扩大,产品种类日益丰富,供给能力不断增强,服务质量稳步提升,但仍存在产业体系不健全、自主创新能力不够强、市场秩序不规范等问题。

而人才缺口已成为制约康复辅具产业发展的最大瓶颈,叶健荣表示,根据他们团队调查出来的数据显示,康复医生缺口达到400万人,养老护理师的缺口达到1100万人。

养老地产企业 (部分) (排名不分先后)

万科集团
2012年万科战略布局养老业务,养老项目已在北京、上海、杭州等多个城市运营,并实现了较高的入住率。如今,万科集团已经形成了社区、机构和居家养老三大层级的养老服务体系。
绿地康养产业集团
集团是绿地控股集团旗下公司,全面负责绿地“医康养”大健康核心产业平台建设,参与相关产业项目的开发与运营,承担绿地健康养生示范区“康养谷”建设,计划投资200亿元。
江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司
公司定位于酒店式乐龄生活社区,内设专业医疗机构,由服务于健康活力型长辈的酒店式公寓及加强护理型长辈的护理公寓组成。
亲和源集团有限公司
公司融合公益特性和感恩文化,以推动和发展中国养老产业为己任,探索以会员制为载体、融居家养老、社区养老和机构养老为一体的全新的养老模式。
浙江置信养老服务股份有限公司
公司前身是嘉兴市置信公司,是以“颐养院”和“集中式居家养老”为主营业务服务的企业。主要有四大区块:公寓养老区、社区养生区、健康休闲区、综合服务区。
湖南康乃馨养老产业投资置业公司
公司主要从事养老项目开发、养老机构运营服务、老年医院运营服务、老年健康产业投资管理,服务领域涵盖养老机构、老年病医院、护理院、社区养老和居家养老等领域。
北京雅达资本管理有限公司
公司是雅达联手IDG共同打造的健康养老产业基金管理公司,重点关注大型养老园区、医养结合型医疗机构、护老院以及其他养老产业链上下游企业。
永泰红礅控股集团有限公司
公司前身为天津开发区永泰房地产开发有限公司,从房地产业起步,历经三次创业,目前确立了养老产业、生命科技产业、基金投资业和房地产开发四大产业板块。
河南泰福祥养老产业有限责任公司
公司是与澳大利亚西澳珀斯卡佩尔农场联手打造高端养生养老旅居品牌,拥有先进的国内外养老理念以及园林式养老养生公寓设施。
成都银狮房地产开发有限责任公司
公司成立于2010年,其打造的“幸福公社”项目位于成都市大邑县青霞镇。该项目作为成都市大邑县重要的住宅区,自然环境良好,为理想中的原生态居住区域。
(本报记者钟文整理)