

没有医院的养老项目不靠谱

记者 邵峥怡

最近有两件事引起了我的关注:一是上个星期,绿城位于中国乌镇的养老项目——乌镇雅园示范区正式开园。其首期推出的雅乐苑组团,价格在10000-12000元/平方米不等,全精装修,目前基本销售一空;二是据广东房协刚刚公布的一组数字,目前全国已有80余家房地产企业筹划或已进入养老地产领域,规划建设项目超过100个。

这两件事,综合起来看,有两个相同的关键词——养老和欢迎。前一件事说明养老项目很受消费者欢迎,后一件事则说明养老项目很受房企欢迎。当然,从逻辑学上分析,正是因为有前者的欢迎,后者才有出现的基础。

养老是个大产业,这在当下的中国,就像二加二等于四那么明显。放在纸面上的数据,根据中国社科院发布的《中国老龄事业发展报告(2013)》,截至2012年底,我国老年人口数量达到1.94亿,预计今年将会突破2亿大关,老龄化水平也将达到14.8%。放在眼睛里的证据,你在大街上那么一望,估计每走过5个人当中就有一个老爷爷(或老奶奶)。

2亿是个什么概念?意味着即便其中只有千分之一对养老项目有兴趣,规模也有20万。按已经规划的100个项目算,每个项目可以做到2000套的规模。这该是多么庞大的小区啊,10个组团,每个组团200户,你从小区的南门到北门,估计步行要20分钟。

饼有了,还不小,接下去就是怎么吃的问题了。说难,养老地产需要更高的专业性与更大的资金沉淀,其商业配套及附属医疗设施建设也需要相关政策扶持,这对开发商来说门槛

很高;说简单,无外乎四个字——做事靠谱。

什么叫靠谱?绿城集团董事长宋卫平说,就是先找到一定的脉络,然后找到方法论。所以他为了做好养老项目,不仅翻阅了联合国老年人宪章、老年人宣言,还前往日本、美国、加拿大等多个国家考察养老地产。而我的理解是,第一,养老地产不同于一般房产项目,也不同于普通养老院,它面对的是一个特殊群体,而不是泛众,因此它需要更精细化的产品设计(这里的设计至少包括两方面:一是硬件设施,二是软件配置);第二,房产商做养老项目不能只管卖房子,不管“养”,更不能把养老房产简单地做成旅游房产、度假房产。

看一个正面的例子。美国佛罗里达的太阳城是世界知名的老人城(已远超出社区的概念),住着16万老人。这里的住宅不是平房就是别墅,不用爬楼;这里整个城市慢节奏,高尔夫球车是居民合法的主要交通工具之一;城区除了拥有几所大的专为老人服务的综合性医院外,心脏病中心、眼科中心等数百个医疗诊所遍布大街小巷。这里的老人每一份课程表,写着什么时候上什么课,包括木工活、缝纫坊等,甚至还有中国画。

中国老人或许在思想观念、处事方式方面和美国老人有所区别,但年纪大了总归是有相同点的,比如生理机能下降,有大把时间需要填满。所以,如何满足他们在这些方面的需求是养老项目最需要动脑筋的。简单的,门总要比一般住宅大一点吧,方便轮椅进出;复杂一点的,得考虑完善的紧急报警系统,这样患有突发性疾病危险的老人才能安心住在园区里。

将心比心,或许应该这样换位思考,养老不仅仅是一门生意,而是我们每个人必须要经历的过程,如果房产商做养老项目只管盖房子,其他不靠谱,那一定会比我们老得还快。

快房网快评

一切皆有定额?

文 / 林晗

多年前有部很红的美剧《欲望都市》,剧里有个角色是换床伴如同换衣服的豪放女,她有一阵子突然觉得床事索然无味,这时候她闺蜜很淡定地说了一句,“也许你把你这辈子的热潮用完了。”

真是一句恶毒的话。纵情恣意大半生的豪放女果然被这句话击倒。

我还听说一个朋友的朋友的故事,比这还要悲惨。某位无辣不欢、嗜吃如命,在朋友圈子里以组织饭局、挖掘新饭店著称的吃货,有一天,突然像被外星人袭击了一样,变成了过敏体质。她再也不能吃香辣小龙虾,眼睁睁地看着整个螃蟹季过去,因为觉得在地面前大吃大喝像是犯罪,而又没人耐得住陪她清汤寡水,她的朋友圈也渐渐疏远了她……她于是成了一个因为吃而被隔离在孤岛上的人。

于是朋友们说,哎呀,她一定是把自己这辈子吃美食的份额用完了吧,余生只能靠回味过日子了。

饮食男女,人之大欲,如果真的一切皆有定额,到底是应该“及时行乐”还是“持盈守余”?大概是怕你想得辛苦,有些事情,国家就替你给出定额了。计划经济时代买个米面都要凭票,而市场经济时代买得起也要有定额的东西,就是房子了。

最近《北京晚报》有篇文章,说是“若走正途,永远买不起房”。文章说一哥们儿确实需要买房了,但是走正路就没法买,他是改善型需求想要卖小买大,中介就给他出一主意,说你离婚吧。后来这哥们儿离婚了以后,还不敢跟同事说自己离婚了,因为怕有人举报。他每天还要偷偷摸摸地回家给老婆孩子做饭,然后到单位做鼻涕一把泪一把的离婚状。

很多人都跟这哥们儿一样,早几年存的钱买不了大套,又实在焦虑房价一直上涨的事实,买了小套房先“过渡”,本来想随着家庭人口壮大和收入增长再辛苦一搏换大套。你看,买房这种事情,比没钱买更惨的,是你辛辛苦苦攒的钱买不了房。搞不好有人老来只能一把鼻涕一把泪地回忆:当年年少无知啊,买了不合适的房子卖了也没赚到钱,活生生浪费了珍贵的首套买房定额,现在一切悔之已晚,时也命也……

就连开发商卖新房的广告都说,“限购限贷了,还想换房?一步到位买大房!”问题是,大房,你买得起吗?

所以现在最恶毒的一句话是:你已经把你这辈子买房的定额用完了。

■楼市声音

大家说养老

“我们要做的,就是把老年人的退休生活做成另外一种理念的大学,把老年后的生活状态用大学的学习形态来做。”——绿城集团董事长宋卫平。在他看来,从商业的角度做养老项目,最难的一环就是护理。他预言,5年之内中国会出现很多养老机构,但能做好的不会很多。

“养老地产应该区分照料型和关怀型社区。”——澳大利亚独立管理集团总裁苏珊·马龙表示,照料型社区以向身体孱弱、无自我照料能力的老人提供治疗为主,而关怀型的以给身体尚健康的老年人喜爱的、有活力的生活方式为主。这两种产品的设计应有所区别。

“中国的养老地产很有前景,但目前推出的养老地产概念存在重大缺失。”——华远地产董事长任志强认为,目前中国市场上大部分养老地产里都没有医疗机构参与。没有医疗机构的参与,就谈不上能真正服务于老人。

都市力量

全新科帕奇 CAPTIVA

2014款科帕奇携7大配置升级登场

在一起 BEING TOGETHER 7乐无穷



七座/五座两种选择,品质内饰全面升级

都市感升级

- 都市蓝色氛围光
- 全新都市风格升级内饰
- 自动双区空调
- 轮胎压力监测系统
- ISOFIX儿童座椅接口

力量感升级

- 新一代智能6速手自一体变速箱
- 全新18寸锋尚轮毂

400-820-1912
800-820-1912
www.chevrolet.com.cn

上汽通用汽车