

地产商和投资机构扎堆上 我国养老地产鱼龙混杂

基于“银发经济”的巨大潜力和地产行业的转型升级，去年以来，地产商和投资机构纷纷投身养老地产。然而，资金、标准、医疗、观念等障碍，让看似欣欣向荣的养老地产陷入发展困境。突破瓶颈、步入正轨、探索可复制推广的商业模式……养老地产健康发展“前路漫漫”。

背后难掩尴尬

现有的养老地产项目多数处于亏损或微利状态。业内人士认为，目前，我国养老住区开发存在五个方面的问题。

一是项目规模过大，产品缺乏细分。一些地区，动辄斥资数十亿元，建设占地上千亩，甚至上万亩的超大型养老社区，这并不符合养老需求。

二是市场定位不准，盈利模式不清，深陷长期投资与短期回报之困。养老地产高投入、周期长、低回报的特征使养老地产项目面临融资难问题。

三是规划设计能力有待提高。目前，国内不少开发养老地产的机构对老年需求了解不够，致使功能配置不明确。

四是缺乏运营经验成为养老地产发展的障碍。在养老地产开发过程中，最核心的问题是用服务撬动地产。如今，我国城市老人的房屋自有率超过全球平均水平，他们不缺房子而缺服务，如果强行用地产绑架服务就会面临很大风险。

五是缺乏标准和规范。一些专家认为，缺乏设计、建设、服务、收费等多个环节的行业标准和规范，是制约养老地产发展的瓶颈。不少养老项目规划和设计水平参差不齐，在建设之初就难以满足养老需求，给长期运营埋下隐患。另外，一些借养老地产之名“圈地”的项目也得以实施，扰乱了行业正常发展。

要多样化发展

我国养老地产发展时间很短，大规模开发也就三五年的时间，去年全国新增了100多个养老地产项目。

当前，不少养老住区项目收费过高，月租过万元、缴纳数十万元会费、购买超过百万元的保险产品等，超出多数老年人的承受能力，造成入住率偏低，养老地产畸形发展。未来，如何扩大中低端养老住区项目规模，提供多元化服务，迫切需要解决。

北京吉利大学健康产业学院院长乌丹星说，养老地产要走出目前的困境，首先要转变观念。地产的价值在于实物交易后的储存增值，而养老价值在于生活感受和文化价



CFP供图

值所产生的人居价值。

中国房地产业协会副会长朱中一称，发展养老地产必须要解决好四个关键问题：一是搞好养老地产项目的前期策划，弄清楚市场究竟有多大，认真分析目标客户群、服务半径和规模、产品定位、与医疗机构的合作等问题，避免贪大求洋，走豪华路线；二是设计符合老年人需求的项目，做好运营管理服务；三是养老地产的投资商、开发商和运营服务商，既要明确分工，又要协调配合，实现合作共赢；四是养老地产开发模式可以多样化，开发商可以在老年人社区、亲情社区、养老公寓以及旅游、度假和养老相结合等形式上有所作为。

据新华社

我市1400家 小微外贸企业 免费系上“保险带”

□记者 彭莹 通讯员 方平原 鲍婷婷

本报讯 昨天，宁波恒锐进出口有限公司负责人向中国出口信用保险公司宁波分公司递交了2014年度的信用保险保单。而这张保费600多美元的保单将全部由政府统保平台买单。

为支持小微外贸企业发展，今年3月，海曙区商务局和中国信保宁波分公司联合为出口小微企业搭建的政府统保平台正式启动。而伴随着该平台的启动，宁波市11个县（市）区，全都有了小微企业出口政府统保平台。目前我市已有1400家小微外贸企业参保。

而记者了解到，这些小微企业的信保费用由宁波各县（市）区财政全额扶持，相关企业如遭受保险责任范围内的损失，可向中国信保宁波分公司报损索赔。

“企业一旦出现应收账款风险，单个买方赔付最高8万美元。”中国信保宁波分公司业务二处相关负责人介绍。

有了政府买单的“保险带”，我市小微外贸企业在开拓市场时有了定心丸。“尤其是在开发新客户的时候，有了这张出口信用保险单，胆子大多了，大单也敢接了。”宁波市摩德纺织品有限公司总经理潘星亮感叹道。

“根据我们去年的初步统计，参保了出口信保的小微外贸企业，业务同比增长22%，高于同期全市外贸出口平均增速15个百分点，对宁波外贸稳定发展起到了较好的拉动作用。而最高8万美元的赔偿比例基本能够涵盖小微企业在开拓境外市场时遇到的相关风险。”中国信保宁波分公司相关人士告诉记者。

目前，宁波有出口实绩的外贸企业1.2万家，其中小微外贸企业近万家。

纵览春色缤纷 悦享潮流生活 2014全国消费促进月 宁波活动

Bank
鄞州银行

普惠于民 马上有礼

水电燃气费
大优惠!

水费95折 / 煤气费95折 / 电费98折

办理手续简便 折扣当日返还 服务网点众多 优惠时间更长

活动内容

活动期间，宁波市江东、江北、海曙三区及北仑区的个人居民用户在我行各支行及北仑支行签约办理水电燃气业务和燃气业务享受95折优惠；签约办理电费业务享受98折优惠。以上产生的优惠金额于扣款当日返还客户一卡通签约账户。

温馨提示

本次优惠活动仅限宁波市三区及北仑区个人居民用户正常产生的水电燃气费，滞纳金等其他费用不享受本次优惠。

还有更多活动，详情请咨询各支行或致电96551

鄞州银行 市区支行电话

百丈支行 87801468
灵桥支行 87308573
兴宁支行 87836582
宁穿支行 87708219
中山支行 87341998
月湖支行 87319920
城西支行 87490112
彩虹支行 87725826
北仑支行 86965616
中兴支行 87905403



欢迎光临

金融便利店

营业时间延长到晚上8点整

为满足广大社区居民的夜间金融服务需求，鄞州银行金融便利店（夜市银行）3月28日正式开业!

营业时间与服务功能：

- 白天正常营业时间内，提供常规业务服务；
- 白天营业时间结束后至晚上8点，提供以下服务：
 - 专属“惠利宝”理财产品销售
 - 个人网银开户、签约
 - 现金存取款(不含省联社通存通兑业务)
 - 借记卡(存折)开户、信用卡申请
 - 行内转账
 - 缴税一卡通代扣签约
 - 受理跨行小额转账(最高5万元)
 - 小微企业金融服务咨询、本行金融产品宣传

营业机构：

| | | |
|-------------|-------------|----------|
| 钟公庙支行周栎波分理处 | 鄞州区钟公庙街道周栎波 | 88462719 |
| 彩虹支行中心区分理处 | 天童北路70号 | 88218275 |
| 中河支行蓝山路分理处 | 鄞州区蓝山中路166号 | 83067817 |