

这里不只有居所,更有无忧贴心的养老服务 江北慈孝乐园一期公寓实景即将亮相



出售的是服务,居所只是载体

江北慈孝乐园是由政府引进的综合养老社区。据《宁波日报》2013年11月19日报道,慈孝乐园位于江北洪塘街道荪湖村,是宁波市重点民生建设项目,总建筑面积约12万平方米,将采用综合性、多元化养老模式,让不同的老年人群体能老有所居、老有所养、老有所依、老有所医、老有所学、老有所乐、老有所为。

经过几年紧张建设,当初蓝图已渐成现实。来自项目方面的消息显示,目前慈孝乐园一期6栋老年公寓将完工交付,托老及护理院正在装修阶段。这意味着,首批住户即将开始享受慈孝乐园的服务。

为了让这些准住户们提前熟络起来,乐园已举办了多次适合他们的特色服务。看,上周日,50名长者欢聚在慈孝乐园,参加“陶乐融融活动”的DIY活动。周阿姨就是其中一位。

“从没在杯子上画画过,也没什么基础。现场有老师指导,有准邻居的创意帮助,最后画出了一个不错的图案。”她说,杯子拿回家后,孙女很喜欢,直夸她厉害。为此,她对未来的养老社区生活充满憧憬,也积极地将慈孝乐园的服务理念传递给同龄人。只是,有时候会换来不理解。

“有些人觉得我们被老年公寓的概念给忽悠了,说房子没产权怎么办?”周阿姨心理明白,她购买的是实实在在的养老服务,而不是一套房子。

在与一些准住户的聊天中,笔者发现,有部分市民对颐乐居老年公寓的产权问题不太清楚。在此,本报为您答疑解惑。

本版撰文/张颖

传统观念里,养老产业就是买一套养老的房子,跟房地产市场买房子似乎是一个道理。但是,养老产业与养老地产有着本质的区别,普通住宅和老年住宅以及普通社区与综合养老社区同样存在区别。慈孝乐园更多的是围绕长者养老需求而提供医疗护理、生活服务、精神文化等活动内容的产业。它是颐乐居在宁波打造经验之下的完美社区,并以服务为中心,以公益化为方向来展开工作。房屋等设施只作为服务的硬件载体。

据了解,慈孝乐园老年公寓的房子是拥有产权证的,是大产权证,只是没有进行产权分割。没有分割的原因是,颐乐居老年公寓出售的是育养服务,而不是房子。房子是属于公司的,预订老年公寓的长者只享受房子的使用权以及老年公寓附带的服务功能及服务价值。长者在住进老年公寓时,颐乐居会颁发使用权证给长者住户,使用权证中会附上公司的大房产证复印件。

这也表示,长者不拥有随意处置

房屋的权利,必须按照公司育养协议上的规定对房屋进行处置,比如,全额退房、按要求转让育养使用权(转让对象必须是长者)、继承给子女。

这样的规定,也是为了规范社区里住户的类型。如果公司把房屋的产权进行分割,也就是分割成一个个小的房产证,然后卖给长者。那么长者拥有产权证,房屋就彻底属于长者,且拥有随意处置房屋的权利。如果长者因为某些原因,想要把房屋卖给年轻人,公司也是无权干涉的。

如此长期下去,会导致这个养老社区,慢慢演变成一个全龄社区,就和普通小区一样了。社区内居住人群复杂,长者的数量得不到保证,那就无法提供一个生活习惯相同,观念相通,有交流倾诉对象的老年群居环境。同时,长者群不足导致老年设施和养老服务的使用率大幅度降低,那势必养老服务的成本要成倍,几十倍的增加。成本大幅度增加的结果就会导致服务质量无法保证。



入住成本低,三年后即能保本回购

由于颐乐居·宁波江北慈孝乐园是带有公益性质的养老机构,是国家政府扶持产业。其在建设过程中享受各项优惠政策,机构再将这种优惠让利给长者。简单来说,入住江北慈孝乐园老年公寓的成本不超过同区域产权房房的2/3,有的区域甚至只有产权房的一半。

因为慈孝乐园老年公寓出售的是育养服务,不是房子。因此在购买、转让、继承等环节中,均能享受国家养老优惠的政策。因老年公寓出售的不是房屋,故也不在房产证的征收范围内。

有人会质疑,房子怎么能没有产权?虽然,慈孝乐园老年公寓只有使用

权,但在协议中规定了长者拥有转让使用权和让子女继承使用的权利。只是转让必须符合公司的规定,也就是只能转让给老年人,以保证这个社区是养老社区。一旦长者拥有转让权,也就拥有了增值收益。

随着中国老龄化的加剧以及长者养老需求的不断提升,未来中国的养老市场必将迎来大的井喷。像慈孝乐园这种带有医疗、生活、文化娱乐服务功能的房子必将受欢迎。加上后期服务品质的不断提升,慈孝乐园老年公寓具备的增值性不言而喻,那么长者在转让老年公寓育养服务时将因为增值而获得收益。



项目为医卫慈善用地,政府监管保障长者权益

据了解,颐乐居·宁波慈孝乐园的土地性质为医卫慈善用地,不是住宅和商业用地。这种土地性质决定了颐乐居老年公寓不能被用作银行抵押和贷款。故而,长者不用担心公司因经营发展遇到困难时,老年人的权益受到损害。

同时,颐乐居·宁波江北慈孝乐园是作为政府重点关注的项目,颐乐居老年公寓的育养服务受江北区民政局监管,签订的育养协议在江北区民政局备案。只要育养服务没有达到要求或者违反协议精神,老年人均可到民政局投诉,民政局会勒令公司整改。

此外,养老产业与一般产权房的区别在于,产权房一旦购买后,必须要

有第三方接收才可转让,且有降价风险。但江北慈孝乐园推出的是购买育养服务,有保底回购功能,像银行存款一样安全方便。

更令人放心的是,交房满3年后,如果长者因特殊原因,需要退住,则慈孝乐园在检查房子没有恶意损坏的情况下,可全额退款。这对长者来说是一种保障,像银行存款,随存随取一样方便。即将入住慈孝乐园老年公寓准住户可以用存款购买老年公寓的育养服务,将原住房出租。在享受幸福养老的同时,通过房租金弥补银行存款利息的损失,在急需用钱时,可转让原住房或老年公寓多种选择。

诚 聘!

因颐乐居集团发展需要,现对宁波慈孝乐园面向社会招聘以下人才:

★行政人事专员

熟悉人力资源六大模块,在招聘与配置、培训与开发、绩效管理、劳动关系管理方面有两年以上工作经验。

★养老机构院长

有独立成功运营护理院或养老机构3年以上,年龄38-60岁。有院长证书者优先。

★病区主任(中级以上职称)

领导全病区人员对病人进行医疗护理工作,完成医疗任务。

★主治医生(中级职称)

在病区主任的业务指导下,制定具体计划并组织实施。做好查房工作。

★护理部主任(中级以上职称)

全面主持护理部工作,主要负责护理体系建设,全院护士、护理员的管理和护理质控工作。

★护士长

在护理部主任的业务指导下,制定具体计划并组织实施。

★护士

配合医生做好对病人的治疗工作;观察病人的病情转化情况。指导护理员工作。

★物业主管

负责保安、食堂、保洁等后勤人员的管理工作。

应聘联系方式:

颐乐居总部人力资源部:

缪经理 0510-86109050

邮箱:445060618@qq.com



一期6栋老年公寓全面封顶 公寓实景即将呈现

目前,江北慈孝乐园一期6栋老年公寓已全面封顶,外立面装修完毕,在进行交付前的公寓外围市政工程施工,公寓实景即将呈现。托老护理院也已全面封顶,在进行护理院内外墙体粉刷,外墙饰面跟进工程。

目前,尚有1号楼和10号楼加推户型在售服务。凡是11月份全款预定1号楼和10号楼“老年公寓育养服务”的老年朋友,赠送一年服务管理费。

与此同时,11月内全款预定除1号楼和10号楼以外的“老年公寓育养服务”的老年朋友都可获赠“感恩父母,爱意无限!”多功能按摩器一套或者半年服务管理费(二选一)。

咨询热线:0574-87633666

接待地址:江北区康庄南路43-1(三江超市往北50米 转角处)

公交线路:3路、303路、516路、825路、965路、345路至华辰大桥北下;306路、516路至天成家园下。



更多老年人的精彩活动请扫描二维码