



钱湖柏庭一角

小知识

养老地产

按照现在通行的说法,养老地产是住宅地产、商业地产和服务三者的有机结合体。它是一种创新的房地产品种,也可以称为房地产混合开发模式。养老地产接近于高端住宅产品,但又有所不同,养老地产的标准更高,功能和设施更全,可以根据老年人的需要,从居住、餐饮、护理、医疗、康复等方面量身设计。可以说地产只是养老地产中的一部分,养老地产更注重的应该是养老服务的那一部分。

去养老,您能接受吗?

三五年后或许老人们聊的都是它

观察

三类宁波人率先尝试

在东钱湖福泉山脚下原横街村地块,一座英伦小镇已经初具规模——长者社区钱湖柏庭已进入装修期。这里三面环山,风景优美,周围一片茂密大树仿佛一片绿肺。

走进示范区,销售员告诉记者,这里的长者套房,每套50万元起。“房屋产权是40年还是70年?”记者问。销售小姐摇摇头,说:“我们卖的不是所有权,只是使用权。也就是说,您买了房子后,以后需要的时候可以前来入住。”

花50多万元,只能买一张入住“门票”?

“是的,我们实行的是会籍制,这也是为以后的养老高端服务设置的一个‘门槛’。”钱湖柏庭营销总经理

袁亚刚回应说,不过,他强调这个会籍是可以转让和继承的,甚至还可以向销售公司退回。在项目交付1~5年内退回,消费者可以拿回9成资金;如果是在5年后退回,则可拿回全额资金。

“我们做了测算,如果在购买会籍之后入住,每人每年所有花费在4万元到6万元之间;如果是一对夫妻入住,则为7万元到10万元。”袁亚刚说,目前钱湖柏庭项目整个工程主体已经好了,正在进行内部装修。900多户的体量,已预定出了500多户。

哪些宁波人率先试水?袁亚刚说,主要是三类:退休公务员、医生、教师,还有就是子女经济条件较好的,他们掏钱为父母送上孝心大礼。

是卖概念还是卖服务?

花了大价钱,当然要享受与之相匹配的高端服务。在这些养老地产项目里,老人们能得到什么样的服务,而这些服务究竟是“套路”,还是真的对了老人的胃口?

都说老年人最怕的是孤单,最关注的是健康。在钱湖柏庭,这里将老年大学进行了社区化改造。据袁亚刚介绍,尽管还没人入住,但每到周末,这里都会举行会员之间的联谊活动。每天上午下午,示范区内都是人潮汹涌,有书画、戏曲、养生等多个节目。老人们跟大学校园里的学生会社团一样,办了各自的兴趣班、俱乐部,自己策划节目嗨起来。而这样的俱乐部,在钱湖柏庭,已有了10多个。

养老社区星健兰庭与宁波市第九医院只一墙之隔。“首批入住的老人平均年龄已达80岁,如何保障老人们的身体健康,是我们最关注的。”周晓文说,他们不仅与市第九医院建立了医疗合作机制,还引入了亚洲

知名养老护理机构,覆盖急性照护、慢性长期照护和社区照护三大体系,提供全方位医养一体照料服务。

江北区智慧养老项目“星健E护”也在这里落户,这让老人们有了一个24小时贴身看护。比如,一套“不动感应”系统,如果一位心脏有病患的老人,在2小时之内没有有效活动,系统将自动发出警报,传递给后台医护人员。

尽管只有10来户老人入住,但整个星健兰庭养老社区已有包括护理、楼幢管家、医护人员在内的一线工作人员超70人。周晓文说,“从人员配比来看,未来我们为健康老人的服务人员配比是1:8。”

星健兰庭社区冯能院长认为,养老必须改变传统观念。对于老人的需求,不能强调医疗而忽略了基本的社交需求,也不能因为强调精神和社交需求,就忘了基础的安全保障。

业内预测 未来3~5年或将进入养老地产“井喷期”

事实上,在今年9月中旬举办的首届中国(宁波)国际健康养老服务业博览会上,记者就见识了火热的“阵仗”。来自境内外数十家养老机构纷纷亮相,给宁波的老年人提供了全方位、高中低多种养老服务选择。

记者粗略估算,有10余家企业已在宁波布局养老地产。有的处于选址阶段,有的正在规划,有的进入建筑施工期,还有的已经交付第一期养老用房。

数据显示,我国目前进入品牌养老地产行业的上市公司已超过35家,非上市房地产公司超过80家,非上市保险公司超过20家。养老地产主要分布在四个区域:京津冀经济圈、长三角经济圈、珠三角

经济圈、川渝经济圈,其中长三角区域的项目月平均收费居全国最高,达8300元。到2025年,中国养老市场可达5万亿元,其中,持续照护养老社区市场将突破万亿元。

“最近涌入宁波的养老品牌很多,竞争非常激烈。”一位不愿透露姓名的养老地产项目负责人告诉记者,他们预计近两三年将是养老地产的布局期,可能5年之后,品牌之间会有一个充分的竞争,到时或将出现行业的整合、淘汰。“今天,或许你还觉得离这种养老模式有一些距离。但5年后,应该很多老人都在谈论这个话题了,甚至可能已经入住这样的养老社区。”

记者 滕华

相关新闻

每4个宁波人中就有一位老人

本报讯(记者 滕华 通讯员 梅薇) 今天是重阳节,也是全国第五个老年节。我市于1987年进入人口老龄化社会,是国内进入人口老龄化较早、老龄化速度较快、程度较高的地区。

据市老龄办最新统计,截至2016年末,我市60周岁(含)以上户籍老年人口138.7万人,较上年增长7.1万人,增幅5.4%;老年人口占户籍人口总数23.5%,较上年增加1.1%,老年人口比例高出全国平均水平6.8个百分点。也就是说,约每4个户籍宁波人中,就有1名老人。

统计显示,我市70周岁、80周岁、90周岁以上老年人口分别为56.1万人、20.6万人、2.4万人,其中70周岁以上老年人口较上年增长3.4万人,增幅6.6%,为近五年首次突破6%。百岁老人现有278人,较上年增加26人,其中女性206人,占74%。慈溪市有百岁老人55人,居全市之首。在各区县(市)中,老年人口比例最高的是余姚市,达25.7%;最低的是宁海县,为19.3%,这也是唯一低于20%的。

自2011年4月起,我市建立了80周岁(含)以上高龄老人生活津贴制度。凡具有我市户籍且年龄在80周岁以上的老年人,均享受高龄津贴待遇。发放标准为:80周岁(含)~89周岁每人每月50元;90周岁(含)~99周岁每人每月100元。百岁老人高龄津贴即长寿保健补助费每人每月300元,仍按原规定发放。在核定低保、低收入居民等困难对象时,高龄津贴不计入家庭收入。至2016年年底,全市有20.2万余名老人享受高龄津贴,当年发放高龄津贴1.57多亿元。

面对日益严峻的人口老龄化形势,近年来我市把发展养老服务日益摆上重要位置,取得了比较明显的成效。至2016年末,全市有养老机构272家、床位59907张,平均每百名老人拥有养老床位约4.3张,远高于全国平均水平。全市建有各级各类居家养老服务中心(站)2662个,区域性中心45个、城镇社区服务站505个、村服务站2112个,覆盖了90%的社区和84%的村。全市共有各类老年活动中心(室)4550个,总建筑面积180多万平方米。