

“我今年66岁，在这买的房，已经住5年了。看着这里慢慢变化，我也挺高兴的。主要这块儿都是老年人，能找着伴儿。”许永兴老人说。

“我在这租住的公寓，里面基本设施都挺全的，还有专业护理人员。我今年都70了，子女们每天都忙着，养老嘛，咱也享有质量的生活。”方立生老人对记者表示。

徐永兴和方立生两位老人已经退休多年，在北京市内各自拥有房产，但是他们现在都居住在北京昌平区小汤山一处名为“北京太阳城”的地方，这里有着如养老机构般的一整套相关设施，和他俩一样住在这里的不下数千人。

“2003年时就交钱了买房了，这周边设施修建基本都是符合老年群体的，子女们长期不在我们身边，感觉住这一群志同道合伙伴也挺好的。”许永兴说。

### 社会催生养老地产

当前中国的421家庭（4位老人、1对夫妇、1个孩子）不断增加，在这些家庭中，经济和生活的上行压力增大，子女工作又普遍较忙，没有太多时间照顾老人，老人患重疾或有其他事时更是无人处理，妥善解决老人的生活起居问题成了这些家庭的难题。

不少子女选择将老人送入养老机构以安享晚年，但这些养老机构的软、硬件水平参差不齐，并且床位数量紧缺就在根本上限制了这些养老机构的发展。在北京，几家有名的养老机构均呈满员状态，有的排号等待入住者就在百位以上，并且根本无法承诺入住时间。

面对如此庞大的老龄化市场，不少房产企业开始寻求施展拳脚的机会，由传统出售商品房策略，转而开始建立养老地产。这种地产在建楼选址上会有差别，一般将其选择在离市区较远的郊区，空气较好之处，而在内容建设上会更加具有适老性，医疗、饮食、教育、娱乐等方面的硬件建设会更贴近老年人生活的特点。

“我们最初是做传统商业地产的，后来逐步过渡到养老产业。最初是子女为老人们在这买房，2011年下半年限购政策出台后，则开始做租赁市场。”北京太阳城集团董事长朱凤泊说，“养老地产在中国才刚刚起步，按本质上来说应该叫做养老产业，需要顾及老年人必经的四个阶段——身体健康阶段、生活半自理阶段、无自理能力阶段、临终关怀阶段。而完整的养老产业链则还应包括医疗救护、生活照料、精神赡养这三大功能。”

记者在北京太阳城看到，这里设施建设十分完善，邮局、医院、食堂、健身俱乐部、中心湖配备齐全。在以租住为主的银龄公寓，不少老人在楼外活动，公寓员工则为这些老人提供照顾，楼道墙上张贴着各种健康食谱和老年人心得体会，俨然一片普通



民政部副部长窦玉沛在太阳城参观公寓老年租户生活

# 方兴未艾的养老地产

■ 本报记者 张明敏

公寓的气氛，只不过居住对象从中、青年群体变成了老年群体。相关工作人员介绍说，这里的租住者年龄平均在66岁左右。

一位公寓服务人员说：“我们这里床位也基本都是满员，好多老人都要排队入住。”

### 房产企业强势扩张

记者通过业内人士了解到，现在全国已有很多类似北京太阳城这样的养老机构，而不少商业地产商也都准备进军养老产业，有的则已经成功试水。

2010年3月26日，中南地区规模最大、档次最高、配套最全，占地350亩，总投资10亿元的综合性大型老年服务机构——康乃馨国际老年生活示范城正式在湖南长沙开建，预计建成后能容纳8000人。

同年年底，万科地产宣称其研究养老物业已经3-5年时间，并高调宣布养老地产已成为旗下业务版图的新分支，而其“健康养老地产”发展计划也全面启动。

2012年2月24日，保利地产在北京公布下一个十年的发展战略规划称，“将以北京作为试点区域，在养老地产等新地产业态形式方面实现突破，对于此行业前景看好”。

远洋地产控股有限公司高级市场策划经理张帅一也对记者表示：“远洋关注养老地产已经有段时间，目前已经有相关项目正在建设当中，不久将会推向市场。”

朱凤泊说：“在目前国家五类政策用地中——工业、商业、房地产、医疗、教育——以养老名义拿地的房地产企业应该来

说是较多的。但拿地建房仅仅只是第一步，如果要做养老地产，最终还是要落在后一步养老服务上。”

### 养老地产重在服务

“养老产业不同于其他产业，老年人是一群特殊的群体，他们的需要不同于青年人，建造养老社区就应该注重老年人的生活习性。”朱凤泊说道。

目前，国内养老产业产品已经推出多样化，有居家式、租赁式、安养式、度假式等，各大房地产企业都在加推养老地产产品的细分化，来更好满足不同需求的养老生活。

北京高盛康华医院总裁陈林海长期致力于大健康范畴研究，对老年人健康养老、养老地产有着自己的看法。

“老年不管是买产权房还是租赁居住最在乎的，一是医疗不能得到很好的保障，二是生活

照料是不是很妥当，三是精神关怀层面有几何，这三点综合来看就是养老地产的后期服务。”他说。

在北京太阳城，一位工作人员表示，老年人在太阳城的家中就能享受到医疗保健、送货上门、精神关怀等服务。

“无自理能力的老人有专人进行24小时陪护，老人临终关怀有专业护理仪器，而健康的老人在这也能得到归属感，让老年人也能找到群体式生活的感受，这是居家养老所不能带来的。”

著名经济学家吴敬琏老先生在日前的一次会议上也表示说：“养老地产不应该完全是地产，涉及方面会很广，是一套完整的产业链，包括医疗护理、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务直到日常起居呵护，不能一概而论。老龄化产业是一个很大产业，这种产业带有一定的公益，应该在服务上多做文章，不只是房地产商卖房子那么简单的问题。”



老年人在太阳城可以享受到定制化的医疗服务

### 大型养老地产项目一览

#### ● 万科地产

万科幸福汇项目位于北京房山，主要有两种形态：一是通过自持出租方式经营的60-80平方米之间的老年公寓，周边配套医疗服务站、老年学校等设施；其二是面向市场销售的3、4栋楼房源，在户型设计上更倾向于老年人的居住需求，如配备电梯、防滑卫生间和其他无障碍设施等。

#### ● 保利地产

保利目前正在尝试的试点有两个区域，其中一个位于上海周边地区，另外一个位于长沙新火车站旁边。其中上海西塘的养老地产项目已进入建设阶段，名为保利·西塘安平老年健康生活社区，总投资达4亿元，占地150亩，建筑面积1万平方米。

#### ● 首创置业

位于河北香河的养老产业项目总建筑面积近200万平，由河北建设集团和首创置业共同建设，项目位于潮白河畔。首创置业资本管理中心的佟欲晚在接受采访时表示，“养老地产是新兴产业，仍处于探索阶段，业务还不是很成熟，因此还没有放到我们上市公司的资产当中”。

#### ● 路劲地产

路劲地产是新近加入者。近日，路劲地产董事局主席单伟豹向记者透露，路劲地产将联手日本马森集团，在未来几年内转攻中国养老房产项目。面对行业成长期的巨大蛋糕，像路劲这样的默默进入者必然想抢占先机。

#### ● 泰康人寿

2010年6月，“泰康养老股权投资计划”获保监会批准试点，首个试点地拟选北京昌平区。有消息称，泰康人寿已在北京昌平小汤山温泉乡购置了2000亩地，斥资40亿元，拟建新型健康养老院“泰康之家”，预计2013年将建成。

#### ● 中国人寿

国内寿险业“老大哥”中国人寿亦不甘落后。有消息称，为了进军养老产业，中国人寿内部的组织机构设置、人员配备等已经基本就绪。

(据新浪房产)