

高铁时代的五种养老机遇

■ 龚慧娴 华高莱斯国际地产顾问(北京)有限公司

高铁时代的异地养老机遇

老龄化社会如此快速地悄然而至,似乎让我们的政府有些措手不及。其间涌现的巨大商机,却已成为全民热议的话题。高速铁路,作为一种更快捷的交通方式,把更远的城市拉近,重塑着城市与城市间的资源关系。对于我们的异地养老开发,又将产生怎样的影响?

近距离异地养老,省钱常是首要因素。北京人到河北燕郊、固安,上海人到江苏花桥、太仓,就是典型的近距离异地养老。这些异地城镇紧邻大都市边缘,前去养老者往往看中的是其房价和生活成本较低。有一篇介绍上海周边异地养老的文章中如此写到:“……上海等大城市的“异地养老”依然是一种无奈地选择,因为与外国人不同,中国人更多的还是习惯于生活在自己熟悉的地方。不过,异地低廉的房价,对经济不太富裕的老年人来说,还是有着强烈的吸引力……”

燕郊与北京通州一河之隔,距离北京CBD仅30公里,公交车走高速公路半个小时车程,房价比通州便宜近一半。太仓距上海嘉定仅6公里,距上海市中心44公里,房价比嘉定便宜一半。虽然近距离异地养老,也有品质不错的项目,例如位于昆山花桥镇的绿地21城孝贤坊,但价格仍然是最大卖点。

远距离飞行的高端异地养老,追求更好生活是核心

从北京到燕郊,从上海到太仓,开车一小时即到,坐公交单程北京10元以内,上海也不过10元左右,胡同大妈估计也表示毫无压力。而从东北的黑龙江到海南岛养老,坐飞机也要六个小时,单程费用数千元,非富足之家恐怕不会消费。

有差别的不仅是距离,两者的诉求逻辑也迥然不同。低端异地养老,离城外出,是换取比城里更低的养老支出。高端异地养老,不惜一掷千金,追求的却是比现状更好的生活。高端异地养老的老人,经济较为富足。要吸引其离开自己熟悉的大城市,到异地养老,必须有足够的吸引力才行。海南三亚无疑是最突出的代表,有着中国独一无二的热带气候,每年冬天吸引了大批北方客。而且越是寒冷地带如黑龙江的客户,对遥远的海南越是充满兴趣。于是,每个寒冷的冬天他们都为三亚的航班带来热潮。但高铁的潜力其实高于飞机。

相比飞机,其实高铁更适合老年人。出于航空安全考虑,机场一般在市区数十公里之外。常常是天上飞三个小时,两头往返机场还要两小时。而火车站往往就在城市近处,甚至是在城市中心,奔波距离短。乘坐高铁的手续办理也很简单,进出站比进出空港更从容,子女甚至还可以护送上下车。

高铁的运行也相对平稳,除非发生意外,正常是一维运动。而飞机起飞、降落、颠簸,会做出三维运动,对老年人的心脏影响更大。现在的高铁车厢,座位和过道宽大舒适,车窗大,光线亮,这也是受老年人欢迎的。而飞机经济舱座位拥挤、空间狭小。

高铁的缺点是速度不如飞机。距离越远,这种差距越明显。超过1000公里之后,飞机的速度优势会表现得更强,但在600公里以内,也就是两个小时左右的路程内,高铁的优势更为明显。

高铁为养老提供了更大范围、更多城市的选择

北方人坐飞机去海南养老,这一看似激动人心的案例,其实有着巨大的不可复制性。首先,需要花费数千元飞机往返的异地养老,无疑是高端的,高昂的成本过滤了低端异地养老客群。但这样的养老未免过于高端,在潜在的养老市场中所占的比例很小。

其次,又有几个地方能有海南这么强的吸引力?海南岛是中国唯一的热带海岛,是真的不可替代。如果说我们还有另一个真正不可替代的区域,那就只有西藏了。但西藏的高海拔显然不是一般人能承受的,那可正如进藏网友所言:“眼睛在天堂,身体在地狱”!在传统燕郊式的近距离异地养老,与海南式的高端远距离异地养老之间,难道就没有更好的选择吗?高铁时代的到来,为我们填补了这一空白!在同样两个小时的行程中,高铁虽然不能像飞机那样到达一千多公里外,但却可以把我们送到五六百公里外,而花费只有飞机的1/3。

在同样的一个小时行程中,开车走高速公路只能走出100公里,而乘坐动车却可到两三百公里。考虑到我国的高速公路收费,隔天就跳动的油费,两者的出行成本基本持平。

而且一条高速铁路,可把我们带到多个城市。而机场是单点对单点的,很多中小城市没有机场。例如,你可以坐高铁去天津武清或是浙江桐乡,但坐飞机就没辙。因此,高铁网络把更多的城市拉近,让人们养老有了更多的去向选择。

因此,高铁时代的到来,为中国的异地养老进一步拓宽了空间范围,也比航空时代进

一步放宽了中高端客户群范围。高铁时代,异地养老的市场容量更大,也为养老地产的投资开发带来了更大的机会!

理想养老城市被高铁拉近

那些我们就向往养老的好地方。那些身体健康的中高端养老者,首先会寻找那些充满吸引力的养生资源。如:海、山、林、湖、温泉、怡人的气候等等。那些原本就是人们心目中养老的好地方,一旦被高铁拉近,就会进入他们养老选址的考量。

例如:辽东半岛的大连。对许多东北人来说,去三亚毕竟太远,大连就近多了。正在建设、即将开通的哈大高铁,沿线连接了哈尔滨、长春、沈阳等大城市。等哈尔滨—大连的高铁通车后,将大大拉近东北三省主要城市到大连的距离,按时速300公里计算,哈尔滨到大连,过去9小时的车程,只要3小时就能到达。

哈大高铁的建成,除了提升大连养老地产价值外,同样拥有高铁站点的滨海城市——营口和鲅鱼圈也很可能成为新的关注点。

再如山水城市桂林。当年一首歌曲“我想去桂林”唱遍全国,歌中唱道:“……去那美丽的地方是我一生的祈望/有位老爷爷他退休有钱有时间/他给我描绘了那幅美妙画卷/刘三姐的歌声和动人的传说/亲临其境是老爷爷一生的心愿/我想去桂林呀我想去桂林/可是有时间的时候我却没有钱/我想去桂林呀我想去桂林/可是有了钱的时候我却没时间……”贵广高铁建成后,桂林与珠三角经济中心的距离将被拉近。从广州到桂林,11个半小时将缩短至2个半小时左右。那时的桂林将进入珠三角养老选择的视野。

那些被高铁而拉近的名山大川。轻井泽位于长野县,距离东京200公里,是日本东京倍受推崇的养生度假地。19世纪末加拿大传教士亚历山大·萧,在轻井泽建起第一座别墅。此后,许多名人纷纷在轻井泽修建起了别墅。但在1960年代之前的轻井泽还是西方人和日本文人雅士的度假胜地。

1998年长野新干线的开通,由东京到轻井泽仅需70分钟。交通的舒适度和易达性的增加,吸引了更多实力雄厚的东京人到长野轻井泽选择自己的养生居所。目前,私人别墅已经超过1.4万栋,常住人口接近2万人。

中国有很多名山大川、避暑胜地。历史上的许多胜地,今天都已荣光不再,但也有一些在今天又成为人们养老的热点,青城山就是一个典型案例。

今日的青城山脚下,养生度假项目云集,小院青城、上善栖、青城山房、上青城等等。一位认识的本地开发商告诉我们:成都的某政府领导,就常住“上善栖”不愿离开,因为这里环境实在太健康了。

与大城市便捷的交通联系,无疑是青城山保持发展活力的最大外因。2008年汶川地震之后,青城山区域一度陷入沉寂,有人甚至认为青城山地产板块遭受了毁灭性打击。但2010年成都到青城山的快铁建成通车后,青城山涌起新热潮。从当时的媒体报道中可以看到,上善栖营销总监陈晓岚等,纷纷向记者坦言:“快铁对于青城山的拉动很大”。

高铁与返乡养老置业

大城市的“乡愁”。越是大都市,“外地人”越多。即使是在“北上广”生活了几十年,内心常常依然当自己是过客。有一位网友就“到哪个城市养老好”这个话题如是说:“本人四川人,在广东生活好久,还是思乡心切,不能融入城市”。

在天涯社区以前就曾发生过一场争论。网友们七嘴八舌推荐他们心目中最适合养老的城市。这里既有大众理想城市,如厦门、珠海、大连等,也有很多我们不熟悉的小城市,例如:广东河源、四川西昌、浙江衢州等,他们流露出对家乡的热爱是一切其他城市不可替代的。

一方水土养一方人。对我们来说,家乡常常就是最好的。就像一位网友说的:“我觉得还是自己的家乡最适合养老,那个地方的水土最养你,吃的菜也最合你的口味。”

叶落归根,这句中国文化意味深厚的话,是对去哪里养老的经典阐述。“父母在,不远游”,则是对中国传统奉亲养老的经典表达。但如果家乡距离我们所谋生的都市实在太远,那也就没辙了。

但如果你很幸运,高铁开通后,把你的家乡拉近到了两个小时车程,你的梦想就可以实现了。返乡置业养老的机会也就来了。

重庆协信就打出了广告:“回家了!这里有妈妈煲好的汤和孩子的笑声”,喊出“协信·城立方,最佳返乡置业楼盘”的口号,配合热气腾腾的饭桌图片,大打温情牌。我的几位朋友则在老家即将开通高铁的城市里买了房,供父母安度晚年,也算自己的一种投资。

父母养老的第一居所,自己的第二居所。返乡置业,可能是给自己预备养老买的,但在现阶段更常见的是子女为父母购买养老房。父母平时住,自己有空坐高铁回家小住。因为返乡置业养老的最大好处,是文化、方言、饮食、气候、习俗、亲友圈的熟悉。这对于



我们长期生活在家乡的父母来说,更为重要。

高铁的开通,打消了一些家庭接父母到大城市养老的念头,客观上留住了家乡的养老置业消费。一位同事给我讲了他们家的一件趣事:父母要回天津老家,小两口把老两口送到南二环外的北京南站,依依不舍告别,嘱咐老人:到家来个电话。然后小两口坐车返回自己位于北五环外立水桥的家,还没到家呢,就已经接到老两口电话:我们到家了!

确实如此。北京城市大、交通拥堵严重,再加上房价高,五环外已经是现在的住宅开发主流。因此市内交通单程一小时很常见。而北京到天津的高铁只需半小时,北京到山东德州的高铁也只需一小时十几分钟。

返乡置业,可能是在自己的家乡城镇,也可能是在家乡文化圈中选择一个最适合养老的城市。例如,当问起退休后去哪里养老,几个山东人给我推荐了他们心目中的养老城市——山东的烟台、威海、日照等。相近的地缘和文化圈,让他们感觉更亲切、更可靠。

大都市附近宜居城镇的养老机会

以上海为代表的大都市“养老焦虑”。长三角地区是国内老龄化最严重的地区之一。《2011年上海市老年人口和老龄事业监测统计信息》显示,截至2011年12月31日,上海全市户籍人口中,60岁及以上人口达到347.76万人,占总人口的24.5%。而养老床位数仅占60岁及以上老年人口的2.9%。供求巨大落差造成的“养老焦虑”已在上海显现。

杭州截至2011年底,全市60岁及以上的户籍老年人口为122.19万,占总人口数的17.53%。老龄化问题也十分严重。扬州市发改委在一次调研中发现,有1.2万名上海人和2万多名南京人,退休后在扬州养老。

长三角又是富庶、中小城市密集、自然环境优美的典型区域。高铁网络的建设,把这一地区密集的宜居城镇,推到了焦虑的大都市养老人群面前。

密集高铁站,织起长三角异地养老大网。我国高铁的站点设置,常见的是30—50公里一站。沪宁高铁是目前中国设站最密集的高速铁路,全程301公里,共设21个车站,平均每15公里一个车站。沪杭高铁正线全长160公里,设车站9个,平均20公里一个车站。

在这沪杭、沪宁两条高铁线路上,密布分布着30个车站:上海虹桥、松江南、金山北、嘉善南、嘉兴南、桐乡、海宁西、余杭南、杭州东、上海、上海西南翔北、安亭北、花桥、昆山南、阳澄湖、苏州园区、苏州、苏州新区、无锡新区、无锡、惠山、戚墅堰、常州、丹阳、丹徒、镇江、宝华山、仙林、南京。从上海到任何一点的距离不超过2小时。

高速铁路比高速公路快,成本低。这些高铁站点周边,有很多自然条件优越,城市配套相对完善的宜居城镇,这些宜居城镇构成了大都市养老输出的潜在目的地。

嘉兴:江南水乡、宜居小城,养老地产兴起

嘉兴,位于上海和杭州的中点。乘沪杭高铁到上海、杭州都是半小时车程。周围风景众多。1921年7月底,中共一大从上海转移到嘉兴南湖的一艘画舫上完成议程,宣告了中国共产党的诞生。华高莱斯顾问公司的董事总经理李忠曾就此笑谈:这件事可以说明两个问题——第一,嘉兴离上海很近;第二,嘉兴风景好、有大湖。

2010年底,在嘉兴的湘家荡景区旁,逸和源·嘉兴湘家荡颐养中心开始入住。该项目定

位于浙江规模最大、环境最好、配套功能最齐全的中高档养老中心,总规划380亩,设计总床位2000张。该养老中心不仅设有嘉兴三甲医院的医疗服务站,还实现了嘉兴与上海的医保对接。项目环境优美、口碑好,不仅吸引了嘉兴本地养老,更吸引了来自上海、杭州的老人,甚至美籍华人入住。

桐乡:近万亩土地,两百亿养老投资。从上海虹桥火车站乘高铁出发,嘉兴的下一站就是桐乡,约40分钟车程。从桐乡到杭州,乘高铁不到半小时即可到达。桐乡希望打造高桥、乌镇这两大“养生养老综合服务社区”,成为沪杭都市圈养老的“后花园”。

高桥镇是桐乡南部的交通枢纽,沪杭高铁的桐乡站和沪杭高速公路出口都在这片区域。而乌镇则是桐乡最著名的旅游胜地。在这两片土地上,引入了“中国平安养老社区”和“乌镇国际健康生态产业园”两大项目,总占地约9500亩,总投资200多亿元,堪称沪杭高铁沿线上的养老地产大手笔。

2011年8月,中国平安不动产有限公司与桐乡市政府签订合作协议,计划在桐乡投资实施平安养老综合服务社区项目。项目占地约4000亩,计划总投资170亿元,分8年实施。规划建设集商业、旅游、度假、医疗、培训于一体的产业链,打造一个多元化、专业化的养生养老产业集群。

2012年6月28日,“乌镇国际健康生态休闲产业园”项目举行了奠基仪式。项目总规划用地约5500亩。产业园将提供养老床位1万个,投入资金100亿元。产业园首期核心区占地1516亩地,预计投资40亿元。

该项目由雅达国际控股有限公司投资。该投资者包括北京和谐成长投资中心、IDG资本、红杉资本和云锋基金。而北京和谐成长投资中心的最大股东,是占股1/3的全国社保基金理事会,这是国内首个国家社保基金参与投资的项目。

大都市附近的新造养老磁极

魅力不足的城镇,需要磁极再造。相比之下,北京周边的高铁城镇,养老的先天气条件要差不少。一方面,北方的气候和环境,难以与南方相比。另一方面,普通城镇富庶程度也难及长三角,养老所需的城市配套设施相对不足。

以武清为例,武清位于京津之间,乘京津城际高速铁路,到北京仅22分钟,到天津仅12分钟,区位优势可谓优越。目前武清已经有二三十个房地产项目,一些项目的北京客

户已经占一定比例。

但对北京人来说,武清仍然是个陌生的地名。武清有什么?不知道。更别提有什么美好的城市印象。据本地楼盘销售人员介绍,来此购房的北京人,多是“北漂”一族,看重的是这里的房价低、交通方便。换言之,武清对很多北京人来说,只是被动向外寻求更低成本生活的无奈选择。

不是每个高铁城镇,都天然适宜养老。如果原有的城镇魅力不足,就必须提升自身的城镇吸引力,否则难以构成中高端养老吸引。如果说大都市周边的宜居城镇,可以借优越的先天气顺势而为,而大都市周边的普通城镇,则需要地方政府和开发商的耐心投入。

环境再造和配套设施再造。首先是环境再造。仍以武清为例,武清有北运河,有龙凤河和龙凤河故道,经过近两年的逐步整治,城市环境已经有了很大改善。在这样的大环境下,如果在武清投资开发的养老地产,还可以通过项目自身的小环境景观,进行有吸引力的环境再造。

其次,仅有优美的自然风光还不够,养老地产还需要有足够的配套设施。目前武清已经出现重量级的养老设施——位于武清开发区的天狮国际健康产业园。其中,奥蓝际德旗舰酒店群规模巨大。泰济生国际健康管理中心引入了多项世界领先的高端设备,如:“正电子发射计算机断层扫描”、“高场开放式超导型磁共振系统”、“全自动生化流水线”、“炫速双源CT扫描系统”等,部分设备甚至是中国唯一的先进设备。

北方城镇的自然环境难与南方相比,这也许反而会导致北方富裕起来的城市,更愿意向外寻找理想的养老地。北京更是一座3000万人的大都市,未来向周边寻求异地的养老需求毋庸置疑。但高铁城镇并非有房就行,北方养老人群也绝非“人傻钱多”。北方大都市周边的高铁城镇,只有通过城市环境的重塑提升,和养老配套设施的不断完善,才能真正吸引中高端养老人群的聚集、打开养老地产的金矿!

结语

高铁时代的到来,缓解了大城市的养老焦虑。高铁,拉近了我们对于理想退休城市的梦想。

但高铁毕竟只是为城市养老地产提供了一个契机,城市和项目本身是否值得人们来此养老,才是根本!

(选自《技术要点》42期《高铁改变中国》)

外眼看中国

外媒: 熔盛陷资金难题 凸现经济“再平衡”困境

中国最大的民营造船企业熔盛重工此前表示,全球造船业大环境给公司近期营运资金带来压力,不得不延迟向供应商及工人付款,“资金链困局”和产能过剩再度成为外媒热议话题。英国《金融时报》日前发文称,熔盛重工面临的困境凸显出中国在推进经济“再平衡”和放慢经济增速过程中面对的挑战。

文章称,在中国经济增长放缓以及信贷环境趋紧的影响下,熔盛重工现已成为一个警示案例。和其他饱受产能过剩困扰的行业一样,造船业在大约10年前曾是中国优先发展产业。巴克莱驻香港分析师乔恩·温德姆(Jon Windham)近期下调了对熔盛重工股票的投资评级。他补充称:“就造船业可能出现的情况而言,熔盛重工可作为一个重要的先例。”

《金融时报》还称,随着中国经济增长放缓,太阳能、风力涡轮机以及金属冶炼等如今正面临停产以及破产威胁。熔盛重工面临的困境凸显出中国在推进经济“再平衡”和放慢经济增速过程中面对的挑战。

熔盛重工此前称,全球造船业的大环境给熔盛重工近月的营运资金带来压力,目前正与银行进行磋商,争取对现有信贷安排进行延期,另外公司也在积极向政府及主要股东寻求财务援助。此外,熔盛重工也表示,大股东张志熔也已于7月3日与集团订立协议,向集团授出免息且无抵押贷款2亿元作营运资金之用。

(金融时报)