

需求日益增长 “养老地产”春天即将来临

名家视角·高连奎专栏
没必要对中国经济失望

特约撰稿 高荣伟

随着中国人口红利的消失,与之并行的人口老龄化的浪潮已经袭来。

国家统计局最新统计数字显示,目前我国老龄化人口已达2.02亿人。仅以四川成都为例,官方数据统计,目前成都的人口老龄化程度已经远远超出全国平均水平,成都市60岁以上的老年人口已经超过200万人,在全国省会城市中位居前列,未来仍将快速增长。目前,成都市的养老机构严重不足,养老床位存在巨大缺口。从2013年开始,我国老龄化人口数量将以每年1000万的规模递增,未来20年还将翻一番,突破4亿人。庞大的市场潜力为老龄产业发展带来了广阔的空间,“养老地产”应运而生。

“养老地产”的概念,应该说大多数人对其并没有一个准确的认知。所谓“养老地产”,是为中高经济实力的老年人提供个性化的居住条件和人性化的服务内容,依据老年人特点和需求,设计、建造的专供老年人居住的住宅;它既体现老年人养老居住,又能享受到各方面社会化服务的住宅;“养老地产”属于商业房地产范畴,具有“福利性事业、市场化经营”的特点。

纵观全国各大城市,其住宅产业早已是风起云涌,商业地产、工业地产、教育地产也是各方称霸,但唯独作为夕阳产业的“养老地产”却成为了被房地产商遗忘的角落。实际上,中国有着数以亿计的老年群体,老龄化的趋势影响了众多行业的调整,房地产行业也是如此,在社会经济结构迅速发展及调整的形势下,“养老地产”势在必行,大小房企纷纷瞄准了这一块红利蛋糕。2013年12月24日,保利地产对外宣布长期养老战略规划。当天,保利地产董事长宋广菊对外说,保利地产计划全产业链切入,打造机构养老、社区养老和居家养老“三位一体”的中国式养老模式,目前在北京、上海、广州、成都、三亚等地,保利地产已有6个养老产业项目在建。首创、华润、远洋等也已开始试水“养老地产”,泰康人寿、中国人寿等保险公司也逐步涉足“养老地产”项目,更有大小房企踌躇满志,急于在养老地产分一杯羹。

“养老地产”是近几年一直在发酵的话题。据介绍,《关于加快发展养老服务业的若干意见》中关于“老年人住房反向抵押养老保险”在十年前就曾被保险业人士提

国务院六大优惠政策支持养老服务业发展

1 完善投融资政策

2 完善土地供应政策

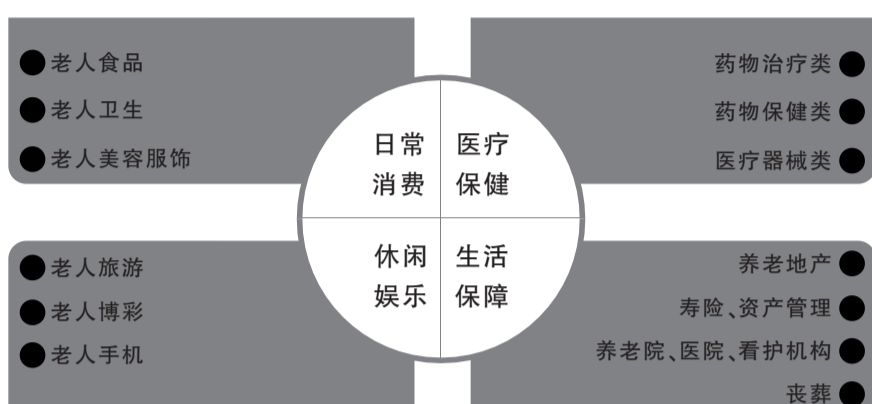
3 完善税收优惠政策

4 完善补贴支持政策

5 完善人才培养和就业政策

6 鼓励公益慈善组织持养老服务

养老产业链划分



出过,“但金融机构担心房价会跌,消费者则担心房价会涨,抵押后亏本”,所以,积极尝试“以房养老”的险企并不多。相反,在开发养老地产上险企干劲十足。近年来,泰康人寿、中国人寿、中国平安、新华保险等多家险企也在纷纷拿地,进军“养老地产”。几年前在我国还是个新名词的“养老地产”而如今其已经成为开发商与险企争夺的“战场”,尽管眼下仍看不到真正的爆发点。

养老地产在目前在全国都处在尝试探索期,缺乏成熟的运营模式和服务机构。“现在看到的个别打着养老地产名号的房地产项目,实质上并不是真正意义上的养老地产。”有人不无忧虑地指出,“多数养老地产项目,养老是幌子,圈地才是目的。”业内亦有人士指出,由于定位不明,现阶段养老地产只是贴上了不同的标签,以不同形式卖房,并没有摆脱传统房地产开发的本质,应警惕企业假借“养老”之名变相圈地。

不过,随着政府职能转变和经济转型升级,老龄产业陈旧的体制机制将被突破,一个企业自主经营、公平竞争,消费者自由选择、自主消费,商品和要素自由流动且平

等互换的现代市场体制将加快形成。在十八届三中全会决议中,提到养老问题的次数甚至比房地产还要多,这足以证明养老问题已列入我们党和政府的重要议事日程。亦有业内人士分析指出,企业自主经营市场机制的形成、政策细则的落地实行以及城镇化对持有物业需求的强化,将进一步促进养老地产向着产业化方向发展。

回首2013,养老地产界发生的最大事件便是国务院发布的《关于加快发展养老服务业的若干意见》,即35号文件。该文件从总体要求、主要任务、政策措施、组织领导四方面出发,包括19个具体方面,45项主要工作任务落实,对加快发展我国养老服务业提出了一系列指导意见。同时,各级政府将对老龄产业发展亦高度重视,国家有关部门将就我国老龄事业和产业发展制定总体规划。以上将共同促使建设、规划、服务、卫生、金融、土地、税收、就业、信息化人才培养等36个养老服务业领域的系列化支持措施在2014年不断完善落地。

2014年国家将逐步完善各地土地供应、税费优惠、养老医学、康复、护理、养老

心理等方面的人才培养和就业政策,同时也将进一步完善补贴政策,通过补助投资、贷款贴息、购买服务等方式支持社会力量举办养老机构,并在资本金、场地、人员等方面进一步利用社会力量降低养老机构的门槛。2014年一系列政策的密集落地,必将为整个产业发展创造良好的生存环境。

2014年,随着相关政策逐一落地,“养老地产”或出现爆发式增长。在扎堆于养老产业的各路资本中,房地产企业正借政策东风高调扩张养老性地产。据悉,万科、首创、复兴、绿城等龙头房企也纷纷抛出了“养老地产”发展计划,公开信息显示,房企预定的养老地产项目已超过百个。有消息称,民政部下属中国老龄事业发展基金会与香港、迪拜投资者联盟,计划在内地及海外打造12个高级退休保健项目,该联盟包括迪拜发展商 Pearl Dubai 及香港的周大福养老产业投资公司。

业内有人乐观地预言,“养老地产”与旅游观光业相结合是其必然趋势,未来其前景必将是光明的。旅游与房地产,是完全不同的两个行业,但相互交叉,形成了许多边缘性结构,而理念的渗透,更产生了全新的综合。“养老旅游地产”的提升,是旅游小城镇开发及旅游城市开发,将旅游的区域开发与城市养老全面结合的尝试,目前已经出现。

其实,旅游养老是现在比较受关注的地产视角。例如海南的宣传定位中就有风景、风情、度假养老的部分。山东威海已经在众多的竞争中脱颖而出。志诚地产商克勇就指出:“旅游养老是威海旅游地产比较受关注的一新视角,创新核心在于适老化设计。从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务到日常起居呵护,增加设施设备和精心打造专业管理团队。”度假住宅是现在销售的一个重点,如何改变我们的小区配备、配套,来增加我们项目在这个旅游地产的市场占有率,这个很关键。”

人口老龄化的加剧和养老服务需求的日益增长,正将养老产业带进前所未有的历史机遇期。毋庸置疑,“养老地产”的春天即将来临。全国工商联房地产商会会长聂梅生坦言,“我预计10年之内养老产业会保持每年10%的增长水平,将出现井喷现象,这当然应该是值得关注的产业。”

套用18世纪末、19世纪初英国浪漫主义诗人雪莱的一句名言,“冬天来了,春天还会远吗?”在现阶段的中国,“老龄化的浪潮已经袭来,养老地产的春天还会远吗?”

开发商试水养老地产 面临投资额大、资金回收期长等挑战

四川首例农地经营权抵押贷款落地

林远 刘海 北京 成都报道

记者获悉,作为对中央提出农村土地“三权分离”改革的一项重要实践,四川省成都市温江区日前完成了首笔农村土地经营权抵押贷款。专家表示,与正常的商业贷款不同,农地经营权抵押存在难以控制的偿还风险,值得警惕。

农历新年刚过,41岁的温江苗木商郭朝建又从银行获得了一笔62万元的贷款,虽然这笔贷款与以往的贷款相比,并不是一笔大数目。但这笔贷款却是郭朝建用122亩的农村土地经营权做抵押带来的。

在温江,用种植在土地上的苗木做抵押向银行贷款已有多年,但这次,郭朝建只提供了流转合同、营业执照以及122亩的《农村土地经营权证》等,就很轻松地从银行贷款62万元。郭朝建说:“过去贷款,是以地上的附着物做抵押,不仅手续繁琐,而且受市场价格影响,银行方面也觉得风险比较大。通常价值4000万元的苗木,能贷款1000万元。这次62万元的贷款,没有用苗木做抵押,而是用土地经营权,手续简便,基本解决了后三年的生产管理费用。”

郭朝建告诉记者算了笔账,每亩地经营权按5000元贷款算,初期苗木投入之后,每年的生产管理费用在每亩1700元左右,这5000元就足够支撑三年的日常费用,三年后,苗木就可以出圃见效,这大大地缓解了日常资金压力。

据了解,今年1月,经申请,郭朝建的温江红花紫薇花木专业合作社获得了《农村土地经营权证》,登载面积12253亩,有效期5年;随后,由四川标准房地产估价有限责任公司牵头,会同温江区相关部门、银行机构、担保公司和农户代表等,共同评估这些土地的经营权价值为8811万元;最终,成都银行为这家专业合作社提供了62万元的贷款。

中国农业科学院农经研究所所长秦富在接受记者采访时表示,今年中央一号文件首次提出在落实农村土地集体所有权的基础上,稳定农户承包权、放活土地经营权。四川省试点承包土地经营权向金融机构抵押融资就是对上述“三权分离”改革的一项重大实践。

秦富说,对接受贷款的农民来说,抵押给金融机构的仅仅是农村土地的经营收益,无论如何不会失去对土地的承包权力。对金融机构来说,以往多数抵押物都是有形的,与之不同的是,土地的经营权是无形的,而土地上的作物则是有形的,可以说是一种全新的抵押物形态。

于萍 本报记者 综合报道

在传统住宅市场接近饱和的情况下,房企已开始纷纷寻找新的发展空间,养老地产便成为投资的最大热点之一。继大型房企进入养老地产领域后,其他上市房企也“不甘落后”。业内人士表示,养老地产目前处于起步阶段,未来有望成为房地产市场的重要价值洼地,但同时面临投资额巨大、资金回收期长、盈利风险大等挑战。

试水养老地产

2月10日,中茵股份与上海交通大学医学院苏州九龙医院签订了战略合作协议。双方将强化战略合作,整合优势资源,共同打造养生休闲养老产业模式。这也是万科、保利、远洋、复星等公司后,又一家加入养老地产开发大军的房地产企业。

按照协议,此次合作将选择中茵股份目前为其控股股东托管的酒店度假项目作为进军养老产业的首个合作项目。其中,中茵股份将其在高端酒店管理领域积累的服务理念嫁接到养老产业中去,为老龄化人群提供个性化的居家服务。九龙医院将为老龄化人群定期开设老年人咨询、讲座、进行体检及个性化保健方案等。

双方计划将该项目建设成为集健身中心、康复治疗中心、老年艺术中心、图书馆、影院等多种功能为一体的养老项目,并将该模式复制到三亚、上海、丹东、西双版纳等城市,打造迁徙式养生休闲养老产业链。

目前,正有越来越多的房地产公司加入养老地产的开发大军中。万科便已经在杭州等地推出养老地产项目;保利地产在西塘镇也推出了多栋老年公寓;远洋地产则联合美国最大的养老运营商进行合作,公司在北京亦庄的老年公寓于去年8月正式

开业,并迎来首批入住老人。

据业内人士介绍,目前国内养老地产开发模式主要分为以下几类,即社区型养老地产、配套型养老地产、与旅游或商业地产结合、引入其他资源进行合作开发等。开发商通过建设综合性养老社区、结合医疗及教育机构、或在风景区或商业地产中开发养老项目等方式进行开发,部分项目还引入了保险业、医疗业或国外资源进行合作建设。

开启成长空间

尽管与国外相比,我国的养老地产仅仅处于起步阶段,但是在政策扶持、社会发展等因素的多重影响下,养老地产作为价值洼地已经获得业内越来越多的认可。

目前,我国政府已开始高度重视养老问题,打开了养老地产的发展空间。仅从土地供应来看,去年起养老设施用地首次单列纳入年度供地计划。去年2月1日,北京首次以招拍挂方式出让位于密云县的包含养老功能的居住用地,中投发展有限责任公司以数亿元成功中标,这也打破了养老用地多年“难产”的局面。

业内人士指出,当前养老用地的供应方式,一部分是政府投资的社会福利性质的养老设施,通过划拨方式供地;另一部分是非政府投资,利用国有土地建养老设施,通过招拍挂等方式出让。

“我国的养老问题不可能靠政府单独解决,养老地产也面临福利性到市场化的转变。”房地产业内专家认为,开发商面对的是庞大的市场化的养老需求,人口老龄化的加剧和养老服务需求的日益增长,将为养老产业带来重要的发展良机。

不过,由于养老地产开发与住宅开发有较大区别,仍面临着建设投资额巨大、资金回收期长、盈利风险大等挑战。部分集中式养老社区和嵌入式

的养老公寓,也存在管理成本高,服务效率低的问题。特别是现有老年公寓大多为中高经济实力的老年客户提供服务,普及面还十分有限。为此业内人士指出,面对养老地产这片“蓝海”,房企需要寻找适合的模式介入,应避免盲目建设和资金浪费,更需要避免集中开发老年住宅区所带来的风险。

专家: 必须扎实做好基础研究

远洋地产总裁李明表示,养老将是一个十分巨大的社会需求,不过养老地产如果要健康发展,必须扎实做好基础研究,避免概念炒作。

在去年夏天举行的远洋地产20周年媒体沟通会上,李明表示,远洋地产目前核心的主营业务是住宅开发和物业投资,但同时也开始两项新业务的培育和探索,其中一个就是养老地产业务,另一个是房地产金融。他表示,未来几十年养老将会产生巨大的社会需求,“我们过去几年也在积极探索如何能形成一个真正符合未来客户养老需求的养老产业,我们第一家养老公寓预计在一个月投入运营,这很重要的一项新业务。我们计划迅速把这样的模式形成规模化的效益,能在一线重要城市迅速铺开。”

李明表示,当前养老地产的关键一是做好产业的基础研究,包括盈利模式。现在不少养老地产都是打着养老的旗号做地产,没有真正去研究养老产业,也没有形成养老地产业的运营模式。虽然各地都非常支持养老产业发展,但纯做养老地产的还鲜有盈利的。企业没有盈利作为驱动,就难以提高效率和质量。“现在地产企业需要做好最基本的工作,找到一批真正有爱心的人,真正可以对待养老、对待服务,这是最大的事情,随着时间的推移,希望养老地产的脉络会更加清晰。”

很多人对中国的前景表示悲观,其实没有必要。大家现在悲观是因为大家对经济增长的原理不理解,也不了解,只要懂得了经济增长的原理就会对中国的未来充满信心。中国不仅有可能赶上现在世界上最发达的国家,而且远远超过他们也是非常可能的,而且这需要的时间不会很长。

经济增长的原理其实就是劳动生产率的增长,也可以通俗地称为效率的提高,中国目前的劳动生产率与世界上最发达的国家相比大概是十倍的差距,这个差距看似很大,其实是非常容易赶上的。我们没必要低估我们经济增长潜力。

另外还需要指出的是,经济增长是复合式增长,我们每年经济增长10%的话,我们不需要10年经济才可以翻番,因为经济是复合式增长的,因此我们只需要七年左右就可以实现翻番。其实经济增长本身可以带来货币的增值,经济增长,加上货币的增值才是中国经济每年真正的增长速度,这个速度是非常高的。这也不是经济增长速度的全部,真正的经济增长速度还要加上通胀率,因为我们现在公布的经济增长速度是扣除通胀以后的经济增长速度,如果加上通胀率和货币升值,中国经济每年增长10%以上是很正常的。这是从宏观方面进行解释,具体的公式是:

经济增长速度=经济增长速度+通胀率+货币升值幅度

从微观上看,经济效率从宏观上看起来非常抽象,但是具体化之后又非常形象,经济增长效率从供给的角度主要取决于生产效率和交换效率两部分,从需求的角度主要取决于财富的分配平均度。

可以从三个方面来看,公路越来越宽,铁路速度越来越快,高速公路越来越密都可以大大提高我们的经济效率;第二,企业工厂生产的自动化程度越来越高,生产工艺越来越先进,生产同样多的产品所耗费的劳动力越来越少,所耗费的材料越来越少,这都是经济效率的提高;第三,收入差距越来越小,生活越来越有保障,都可以大大提高我们的经济效率。

以上这三样都是提高经济效率的关键,而且是中国目前改善最快的领域,我们每年所需要实现的经济增长速度不过10%,而现在各行各业的效率提升是极快的,他们并不是以百分之几的速度提高,也不是以一倍两倍的效率提高,而往往是以十倍,甚至更多的速度提高。比如现在流行的4G技术,比家庭宽带上网快200倍,是3G移动电话传输速率的50倍;在农业上,大型农业拖拉机的工作效率是小型拖拉机的十倍,而联合收割机的工作效率是传统农业收割方式的几十倍。现代化的养牛场一人可以养500头牛,而传统养牛场只能养几十头,而农户散养最多只能两三头。在LED灯生产企业采用自动化配装后,效率可以提高35倍左右,很多原本需要几百人的工厂,进行自动化改造之后,只需要几十个人,甚至变成了“无人工厂”。这些都是经常见到的新闻,都是真实真实的效率改善,也是中国大地上每天都在发生的事情,这些变化落实到经济数据上就是经济增长率。

也许有人会问,你说的这些条件,是中国独有的吗?难道其他发展中国家不具备吗?客观地说,其他国家还真不具备,或是不完全具备。比如,有的国家没有必要的道路设施,没有道路的地区工厂的建立就无从谈起,比如印度。还有的国家缺乏电力,工厂即使建了也没法开工生产,比如缅甸、柬埔寨等。还有的国家没有足够的大学生,即使建了工厂,有了充足的电力,也只能发展一些简单的加工或装配性的工业,因为他们缺乏高端人才,比如斯里兰卡。而中国具备了以上条件,不断修建的道路让我们的物流速度越来越快,商品浪费在路上的时间越来越短;大力建设风电、水电、核电,超高压远程输电设施使我们的工厂有充足的电力;另外,每年大量的大学毕业生,特别是理工科毕业生,进入工厂后不断地改进生产工艺,产品生产的速度越来越快。这些都是中国有别于其他发展中国家的地方。

发达国家之所以比我们发达,就是因为他们的高速公路比我们更密,铁路里程比我们更长,工业生产的工艺比我们更先进,这些正在被中国迎头赶上。另外,发达国家的经济增长速度一直是1%或2%,超过3%就是非常高的增长速度,达到5%的时候极少,他们之所以发展得更好是因为他们步入工业社会的时间更长而已,目前发达国家如果还是以1%-3%的速度增长,那他们完全有被中国超越的危险,这些从具体的事情上就可以看出来,比如美国的有识之士一直呼吁修建高铁,但是碍于高速公路利益集团的阻挠一直没能实现,在英国第一条高铁建成的时间为2030年。而中国南车制造的CIT500型的高速火车试验速度已经达到了605公里/小时,中国的这些发展优势,在其他国家都不具备。

当我们的公路密度比美国密度更大的时候,我们在经济上就超越了美国,当然美国也不是世界上最发达的国家,世界上最发达的国家在北欧,他们主要是社会保障做得好,如果我们中国社会保障方面超越了北欧,那中国就成为名副其实的世界第一了。

中国的外贸比重确实很大,但净出口在中国经济中的比重却微乎其微,连10%都不到,中国经济增长一直是依赖的内生动力,也就是笔者上面指出的诸如交通效率和工厂效率的改善。

一个微观经济效率持续改善的经济体,其经济发展是不会停滞的,而当下的中国这种经济效率的改善不是单一,而是多方面的,全方位全行业的,中国很少有哪个行业不在改变,而且这些改变并没有呈现衰败的迹象,而且一直呈加速状态,这些改变足以可以推动中国经济在未来十年实现成倍增长。

(作者:高连奎 系中国知名经济学家 中国人民大学重阳金融研究院世界经济项目主管)