

房企扎堆进军养老地产：盈利的硬骨头怎么啃？

■ 马榕

中国人口的老龄化,正在托起一个“朝阳产业”——养老产业。中国社科院预测,到2030年,中国养老产业市场可达13万亿元。面临转型困惑的中国房地产企业从中嗅到商机,万科、绿城、金地、保利地产、远洋地产等扎堆入场养老地产。但这究竟是“真服务”还是“噱头”?是房企可持续发展的新路子,还是转型压力下的“浅尝辄止”?房企探路养老的考验才刚刚开始。

养老地产“蛋糕”的抢食者

2015年末,我国60周岁及以上老人有2.22亿,占到总人口的16.1%,而到21世纪50年代,我国老年人数将超过4亿人,平均每3个人中就有1个老年人。这是日前中国社会科学院指导发布的《中国养老产业发展白皮书》中提到的数据。

这意味着关乎民生的养老产业将释放巨大经济能量。据中国社科院老年研究所测算,目前中国养老市场带来了约4万亿元人民币的商机,到2030年可能增至13万亿元。

与此同时,从“十三五”规划中提出要“建立以居家为基础、社区为依托、机构为补充的多层次养老服务体系”。截至7月,北京《关于贯彻落实〈北京市居家养老服务条例〉的实施意见》、烟台《关于推进公办养老机构改革的意见》等地方政策的推出,养老与房地产的结合政策“东风”不断。

于是,养老地产已然成了近两年来房地产企业炙手可热的转型方向。据中国指数研究院统计,截至去年底全国已经有超过80家房企进入养老地产领域,养老地产项目超过百个。

记者发现,万科、绿城、保利地产、远洋地产等龙头房企已将养老地产写入年报发展计划,操盘者也会在不同场合阐述其养老产业蓝图。

“未来20年,养老产业会诞生一个万亿市值的企业,这个企业可能来自房地产开发企业,也可能来自保险或者医院行业。”近日,万科集团副总裁、北京区域首席执行官刘肖在万科和北京控股集团(下称北控)联手打造的怡园光熙长者公寓发布会上说,养老地产很重要的一点是地产、保险、医疗资源的整合,而这正是万科在探索的事。万科从2010年就开始布局养老地产,在北京、上海、广州、杭州、青岛、成都等一线城市和核心二线城市开业超过30个养老项目。

生鲜电商的发展困境与出路

■ 刘艳萍

近年来,随着电子商务的快速发展,生鲜电商也获得了巨大的发展机遇,特别是在冷链物流体系逐渐完善的环境下,生鲜电商进入了全新的发展时期。但是也应当看到,在当前生鲜电商的发展中,也同样面临着一些困境,特别是物流效率问题,成为了限制生鲜电商发展的一个重要瓶颈。在这一背景下,生鲜电商应当如何突破这一发展困境,也成为其发展中的一个重要问题。

一、冷链物流效率成为生鲜电商发展瓶颈

生鲜电商借助于电商平台进行销售,但是运输需要借助于冷链物流,因而冷链物流的配送效率也就会对生鲜产品质量产生重要的影响。由于生鲜产品一般保质期较短,并且对于运输环境有着较高的要求,冷链物流效率也成为了影响生鲜电商发展的一个关键因素。近年来,我国生鲜电商快速发展,带动了冷链物流的发展,初步建立了较为完整的冷链物流体系。但是也应当看到,就当前我国生鲜电商的发展速度来看,冷链物流体系的发展还远远不够,对于生鲜电商的发展形成了一种制约,特别是在冷链物流效率方面,目前冷链物流效率已经达到了一个瓶颈时期,难以快速的提高,这对于生鲜电商的发展而言,同样是一个重要的瓶颈。当冷链物流效率限制在一定程度上无法较好提高时,那么随着消费者对于生鲜冷链物流速度要求的提升,生鲜电商就很难给消费者带来较好的体验。甚至随着我国生鲜电商的快速发展,如果冷链物流的发展速度难以跟上生鲜电商的发展,那么还会在当前冷链物流效率的基础上出现效率降低,而不是效率提升。例如在冷链物流运输方面,目前主要依赖于冷链运输车辆。冷链物流企业目前较为分散,冷链物流车辆也并不足,这样一来,就很难有效的提升冷链物流效率,从而成为限制生鲜电商发展的瓶颈。



保利地产董事长宋广菊也曾介绍,保利正在以“全链条”介入养老产业,并提出了三位一体的“中国式”养老模式。更早涉足养老地产的远洋地产则提出要打造闭环式养老地产服务生态的目标。

是“真服务”还是“噱头”？

无论是万科的养老地产3.0版本迭代计划,还是远洋地产的“闭环式服务生态”,抑或保利地产的“中国式养老”,都面临市场的同一个质问——老人是否能真正得到舒适的居家养老服务?

实际上,尽管杀入养老地产的房企不少,国内知名的养老项目、可复制的模式却寥寥。

“即使在北京,养老事业发展也不大好,想找到一个合适的养老小区很不容易。”今年80多岁,一年前入住北京怡园光熙长者公寓的马爷爷告诉记者,之前他花了很长时间在北京的养老项目中挑选,发现一些是在郊区,医疗条件不好,一些环境条件不错,但价格又太贵。

医疗便捷、价格实惠、不打破自己原先的生活习惯、能有自己的“朋友圈”,是记者采访

到的四位70岁以上老人对养老项目的共同期待,其中医疗护理便捷尤其被看重。

而医疗、护理资源的短缺,正是房地产企业发展养老地产的一大瓶颈。《中国养老产业发展白皮书》提到的一个现实是,按照目前我国老龄化速度,我国养老护理人员数量严重短缺,缺口达千万数量级。

万科和北控给出了一个思路。北京朝阳区光熙门北里22号的0.7公顷地块上,原先是只是一个酒店,2014年由北控改造为北控光熙医养中心,如今北控与万科合作,建成了拥有两栋楼、240张床位的怡园光熙长者公寓。万科方面称之为“医养结合的养老地产类型”。

“团队医师大多有三甲医院经验,每天到老人房间查房,并提供配药、取药、服药、以及除疮处理等医护专业服务。”北京万科医养管理公司总经理于永玲说。针对国内养老护理人员短缺这一短板,万科未来还有计划做自己的护理培训学校。

盈利的“硬骨头”该怎么啃？

除服务难题外,如何构建可持续发展的盈利模式,也是房企向养老地产进军的一大“心病”。

记者发现,远洋地产、万科等运营的养老项目,盈利来源通常为“房租或床位费+护理费+餐饮等其他费用”。相比与此前卖房的巨大利润,养老领域并非真正能从现金流上赚钱的行业。

一位三线城市开发商向记者介绍,养老地产对医疗等配套设施要求高,比起卖房子,前期投资成本大,但受益却像“跑马拉松”。所以养老地产多是大房企在尝试,而且项目集中在消费水平较高的城市,产品也多针对高收入人群。

同策机构研究总监张宏伟指出,养老项目用地、融资渠道、配套政策等解决方案缺失,盈利模式不成熟,正制约着房企在养老地产领域的发展。

谈到养老地产盈利模式,宋广菊曾指出,养老地产短期还是要通过适老住宅销售反哺,再用3到5年时间实现盈亏平衡,之后用8到10年实现盈利。

万科相关负责人则告诉记者,养老事业有点像互联网,很多互联网公司现在还是在赔钱,但它可能有上百亿的估值。“因为养老地产核心不是地产,而是服务,事实上所有的服务行业其实都不是高盈利产业”。

银行卡买卖形成黑色利益链或被用于诈骗洗钱

■ 程群

只要900元就能在网上轻松买到用陌生人证件新开户的银行卡、身份证原件、网银U盾、银行卡开户资料单、银行卡绑定的手机号码卡等一系列卡证。新华社记者调查发现,不法分子已将银行卡买卖作为谋利手段,身份证、银行卡从收购到开户,最后到出售使用,已形成一条完整的利益链。银行卡非法买卖为经济诈骗、行贿受贿、洗钱等犯罪活动打开了方便之门。

普卡收购价每张80元

记者调查了解到,不法分子不仅会利用搜集的身份证,到银行冒名代办开户,甚至有些不法分子还公然在网上出价收购各类银行卡,并且要求本人持身份证现场开户。

有网友发帖称,自己的钱包及身份证在2012年3月份被偷,被偷之后立即补办了新的身份证。这些年里使用都没有问题,但是近日去银行办事时,银行工作人员告知有人用他的身份证开了多张银行卡,并且都在外地开户使用。“我长这么大都没去过开卡所在地!丢失身份证后申办补证不是就代表挂失吗?”令这位网友百思不解的是,为何有人会使用他被偷的身份证办理大量银行卡,这些银行卡又被哪些人使用?知情人士透露,丢失的身份证被人搜集后,将会被用于冒名办理银行卡、电话号码卡在网出售。目前,网上非法买卖身份证、银行卡,从收购到冒名代办,再到出售等环节已形成一条完整的产业链。大多数情况,这些身份证、银行卡、电话卡会被用在一系列非法活动中,比如电信诈骗、行贿受贿、洗钱、偷税漏税等。

在一些论坛、贴吧里,每天都有不同的人挂出收购银行卡信息。在一个名为“北京急缺钱互助群”的网络社交群里,有人以每张160元的价格收购中国工商银行、中国农业银行、招商银行的银行卡,但必须是本人现场开户同时还开通网银的“盾卡”。其他银行未开通网银的“普卡”收购价则是每张80元。

在一个卖家网上晒出的图片中,记者看到,图片中有大量的中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中信银行、招商银行等多家银行的银行卡,旁边有多张身份证、手机卡和网银U盾。为了证明是新开户的银行卡,卖家还在图片中放了一张8月28日的火车票。



阶段性优化,并且建立长期性的物流管理优化体系,不断地提升冷链物流效率。整体而言,树立现代物流效率思维,本质上,也就是以物流效率为核心竞争力,无论是对于生鲜电商企业而言,还是对于物流企业而言,效率就是生命,效率就是核心竞争力。只有提升冷链物流效率,才能真正保障新时期生鲜电商的发展,也才能在当前生鲜电商发展环境下获得一席之地。

2. 打造优质冷链配送物流网络

打造优质冷链配送物流网络是涉及到多个方面的,例如在冷链物流集散中心、冷链物流车辆、冷链物流线路管理优化方面,都需要采取相应的措施,同时涉及到了生鲜电商企业、冷链物流企业等等。因而要打造优质冷链物流配送网络,需要生鲜电商企业和冷链物流企业之间的密切配合,在现有物流网络的基础上,开辟专门的冷链物流配送网络领域,独成体系。例如传统的物流体系中,由于一些物流配送设备和物流运输线路都已经固化,很难进行实质性的改造,并且冷链物流体系的改造还会损害到原有物流体系的配送服务。开辟新的冷链物流网络区域,从促进生鲜电商的长远发展角度来看有着重要的意义。同时,也应当看到,打造优质冷链物流配送网络,同样需要相关部门的引导,有意识地引导冷链物流企业进行合力发展,而不是恶性地相互竞争。对于当前生鲜电商的发展而言,无论是在产品发展,还是在服务发展方面,都受到物流运输的限制和制约,如何突破这种制约,关键还在于从冷链物流角度入手。例如在冷链配送物流网络优化角度方面,当传统的物流体系成为冷链物流的制约因素后,会有一大批新物流企业来开辟这一市场,但是传统物流体系中的相关企业也会进行相应的市场开拓,这样一来,如何平衡各企业之间利益,打造合作共赢关系,也成为了建设优质冷链物流配送网络的关键。

3. 实现生鲜电商与物流配送服务的无缝对接

对于生鲜电商而言,基于生鲜电商与物流配送服务之间的密切关系,生鲜电商企业

知情人士透露,有一些急需用钱的人,认为银行卡里没有钱不会产生透支,不会存在自有资金的安全问题,所以会用自己的身份证办理银行卡来出售。

全套卡证仅需900元

记者以需要购买银行卡为由与网上一名卖家取得联系。这个卖家称,银行卡全套包括银行卡、开卡身份证原件、网银U盾、银行卡开户资料单、银行卡绑定的手机号码卡。因为配有开卡身份证出售,能够保证银行卡不会被卡主挂失。“有了全套东西后,你进行转账、汇款,包括绑定一些支付账户都能在网上操作完成。”

这个卖家称,不同银行的银行卡全套价格各不相同,中国建设银行的银行卡全套价格为900元,招商银行的银行卡全套价格为1800元。“如果你需要建行的全套,今晚就能发货。如果要招行的全套,要等几天才行,现在没有现货。”

在一个卖家网上晒出的图片中,记者看到,图片中有大量的中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中信银行、招商银行等多家银行的银行卡,旁边有多张身份证、手机卡和网银U盾。为了证明是新开户的银行卡,卖家还在图片中放了一张8月28日的火车票。

闲置银行卡最好注销

一位有多年经验的银行工作人员建议,针对银行卡非法买卖的现象,建议引入指纹核对机制,与身份证指纹信息进行比照,在使用网银时也可以增加指纹验证功能。

北京青少年法律援助中心律师赵辉建议,不要贪图小便宜出售自己闲置的银行卡,一旦被用作犯罪活动,会给自己带来巨大的法律风险。不用的银行卡最好去注销,不要随意丢弃,更不要出售,丢失的银行卡也要尽快挂失。银行方面需加强管理,完善银行卡办理的审核,严格执行实名制,不给不法分子留下可乘之机。

(据新华社)



应当重视物流配送服务水平对于其自身品牌形象的影响,物流配送服务水平直接关系着生鲜电商企业的产品竞争力。因而从这一角度来说,生鲜电商企业应当实现与物流配送服务的无缝对接,将物流配送服务作为产品卖点之一,给消费者带来更佳的购物体验。生鲜电商企业应当转变传统的思维,并不仅仅是把物流运输委托给物流企业,而是应当同物流企业建立起更加深入的合作关系,主动参与到物流企业的相关管理活动中,对于物流企业的物流配送服务水平提出更高的要求。同时,生鲜电商企业应当同物流企业建立起相应的协调沟通机制,对于出现的各种问题能够及时解决,特别是消费者投诉问题,应当第一时间采取相应措施。在物流企业的配送服务培训方面,生鲜电商企业同样应当从自身利益诉求角度,提出相应的要求,促使物流企业能够加强对于物流配送服务人员培训,提升物流配送服务水平。实现生鲜电商与物流配送服务的无缝对接,对于新时期生鲜电商的发展有着重要意义。

事实上,由于生鲜产品本身同质化现象较为严重,企业品牌附加值并不高,在很大程度上,都更为依赖物流配送服务这一竞争力。如果某一生鲜电商企业的物流配送服务水平更高,给消费者带来的购物体验更佳,那么自然也就更具竞争力。反之,如果物流配送服务效率低下,物流配送服务水平不高,甚至在物流配送的过程中,出现了生鲜产品的品质损害,那自然会降低生鲜电商企业的核心竞争力。由此可见,要促进生鲜电商走出当前的发展困境,建立起高水平的冷链物流配送服务体系是关键,以最佳的物流配送服务、更高的物流配送效率来提升生鲜产品竞争力。

(作者单位:山西农业大学经济管理学院)
山西省教育厅人文社科基地研究项目:山西省现代生态农业发展模式研究(2013316);山西省哲学社会科学项目:山西省流通效率测度及其影响因素研究(2015012);山西省社科联项目:现代农业发展背景下山西省新型职业农民培养问题研究(SSKLZDKT2014079)