

银发经济迎最强红利 如何平衡社会效益与收益

证券时报记者 李明珠 吴家明

近日,《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》正式发布。国务院新闻办公室也于1月22日举行国务院政策例行吹风会,介绍《意见》有关情况。这是一个和“银发一族”密切相关的文件,也是我国第一次出台以银发经济为名的专项政策。

在业内人士看来,银发经济涉及面广、产业链长、业态多元、潜力巨大。那么,对于“银发一族”,老人们哪些方面的需求更为迫切?对于投资机构而言,如何看待银发经济带来的机遇?如何在社会效益与收益中寻找平衡点?

需求旺盛

近日,证券时报记者深入走访深圳多个养老机构,但入住时间尚不确定。平时也听说一些养老机构开办的老年大学,但门槛太高。所以,上门居家养老服务显得尤为稀缺。

在位于深圳福田区的润华松鹤养老颐养中心,记者看到整个颐养中心集机构养老、居家养老、社区养老、旅居养老、医养结合于一体。该中心已有医疗绿色通道,与福田区第二人民医院无缝对接。有多位老人表示,自己已经提前考察过相关的养老机构。

老人们提出的问题,或许正是“机会”所在。福田区养老服务行业协会相关工作人员举例称,可以想象,未来当老人走进长者服务站,通过人脸识别技术就能获取一些身体

数据,这不仅便于为其提供合理的餐饮建议,后台生成相关的健康数据还可以衍生出一系列智能健康产品的需求。此外,以养老助餐为例,国企、民企、物业服务机构甚至养老服务机构都可以“打开门”,将一些助餐的服务推广到周边社区的老年人身边,来提高养老助餐机构的运营效率。

风口出现

《意见》对银发经济作出明确定义:向老年人提供产品或服务,以及为老龄阶段做准备等一系列经济活动的总和。有业内人士表示,与过去提出的养老服务、老年服务业关注于“老人的需求”不同,最新提出的银发经济是为了推动经济发展,重点是经济社会的可持续发展,强调人口年龄结构转变对消费、生产、分配、交换等经济活动各环节的影响。这也预示着许多“风口”即将出现。

“经过我们在行业里面的深入观察,城市中心养老或成为险资接下来布局的一个风口,目前已经有大家保险、泰康等头部机构开始布局。”深圳颐养荟健康养老科技总经理杜秀珍告诉记者,“针对那些自我生活有困难的刚需养老者,他们希望子女居住地以及好的医疗资源近,在城市核心区租赁物业改造养老社区,并且可以联动周边公立医院资源提升医疗保障能力。这种模式特别受到长者欢迎。比如去年底开业的北京阜外城心社区,入住率非常高。”

养老金融方面,记者采访多家银行发现,尽管金融机构对老年群体的重视程度在不断增加,但当前市面上针对老年人的金融产品仍相对较少,并不能充分满足老年人的金融需求。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜表示,做好养老金融这篇大文章,应强化顶层设计,建立和完善适应老龄化社会的养老金融政策体系,明确金融机构在养老金融领域的职责和使命,为养老金融发展提供政策支持和保障。此外,还应推



深圳的养老机构,将养老与医疗、康复相结合,为长者提供全方位的养老服务。

吴家明摄 翟超制图

动产品创新,开发适合不同年龄、收入水平和风险承受能力的养老金融产品,包括养老保险、养老理财、养老基金、养老信托等,以满足不同老年人的需求。

如何盈利

在业内人士看来,虽然银发经济的产业链很长,但从事养老业务的公司盈利模式尚未成熟,目前并没有机构大规模入局投资。不过,在居家养老等细分领域也出现资本加持的现象。就在去年12月,颐家养老宣布完成由绍兴国创振德医疗产业基金独家领投的数千万元B轮融资。颐家养老成立于2013年,公司经营范围包括家政服务、社区照料服务、养老服务、病患陪护服务等。

对于投资机构而言,如何在社会效益与收益中寻找平衡点?有关关注养老赛道的机构投资者认为,随着需求的不断增长和养老观念的逐步切

换,养老服务和价格将会提升,未来可通过信息化、智能化的现代化管理手段提高运营效率,改善盈利表现。同时,还可以围绕老年群体挖掘多元化衍生服务,如培训娱乐、老年人用品、康复管理等,实现盈利种类的扩展。资本将追逐优秀的商业模式和盈利点,促进行业快速发展。

也有机构更加聚焦“银发经济”里的消费领域布局。高樟资本创始合伙人范卫锋表示,关于老年人口的增加是目前各种社会趋势里面比较明确的一个增长点,在这种趋势下就会有各种消费和服务行业兴起。以我们投资的内容项目“时尚奶奶团”为例,在国内算是拥有比较大量中老年女性受众的内容机构,发展速度比较快,国内做老年赛道特别是老年消费品的公司经常会来找“时尚奶奶团”谈合作。

他还特别强调,目前就银发消费领域投资最大的挑战,就是银发市场的产品力与老年群体的购买力不太

契合。老年人的购买力其实很高,但市场上缺少真正能够满足他们需求的好产品,比如健康、睡眠以及各种辅具上的需求,很多产品的功能和特性还是属于滞后状态。他认为,企业要能够研发出真正与老年人需求相匹配的产品。企业还需要在营销上下功夫,需要在渠道上进行创新。不过,归根结底核心还是产品力,营销做得好但产品力不够也不行,这样很容易步入夸大和虚假营销的困局,这也是银发市场上之所以会出现一些不良现象的原因。

提到银发经济的发展前景,深圳市润华松鹤颐养中心总经理黄泽敏对记者表示,要提高老年人的消费意识和消费能力。还要加强市场调研和产品研发,紧跟老年人的实际需求,提供更加适合老年人的商品和服务,提高社会对银发经济的认知度,不断增进对老年人消费需求和特点的认识。只有这样,才能让银发经济继续保持强劲的发展势头。

前述负责人表示,对于进行统计造假和对统计造假失察,根据情节轻重直至开除党籍的处分。国家统计局要求各级统计机构严格依照统计法律法规和《条例》有关规定,严肃查处统计违纪违法案件,特别是对于领导干部干预统计工作、统计人员参与统计造假以及第五次全国经济普查中顶风违纪违法的行为,发现一起、查处一起,绝不姑息。(江帆)

国家统计局:统计造假是领域内最大腐败

1月22日,国家统计局有关负责人就“统计造假”被纳入《中国共产党纪律处分条例》处分范畴答记者问时表示,2023年12月,党中央印发修订后的《中国共产党纪律处分条例》。《条例》将“统计造假”纳入违反党的工作纪律有关条款,统计造假是统计领域最大的腐败,从纪律责任来看,根据情节轻重以及造成后果,相关责任人将受到警告直至开除党籍的处分。

前述负责人指出,统计造假违纪主体包括直接责任者和领导责任者。直接责任者是指在其职责范围内,不履行或者不正确履行自己的职责,对统计造假起决定性作用的党员或者党员领导干部。领导责任者分为主要领导责任者和次要领导责任者。

据介绍,《条例》第一百三十九条将“统计造假”违纪行为划分为两类,一是进行统计造假,二是对统计造假失察。根据《统计法》和《统计法实施条例》,进行统计造假的行为表现主要有:自行修改统计机构和统计人员依法搜集、整理的统计资料;要求统计机构、统计人员及其他机构、人员伪造、篡改统计资料;对依法履行职务或者拒绝、抵制统计违法行为的统计人员打击报复;非法干预统计调查对象提供统计资料等。对统计造假失察的行为表现主要有:本地方、本部门、本单位大面积发生或者连续发生统计造假、弄虚作假;本地方、本部门、本单位统计数据严重失实,应当发现而未发现;发现本地、本部门、本单位统计数据严重失实不予纠正等。

前述负责人表示,对于进行统计造假和对统计造假失察,根据情节轻重直至开除党籍的处分。国家统计局要求各级统计机构严格依照统计法律法规和《条例》有关规定,严肃查处统计违纪违法案件,特别是对于领导干部干预统计工作、统计人员参与统计造假以及第五次全国经济普查中顶风违纪违法的行为,发现一起、查处一起,绝不姑息。(江帆)

全国温室气体自愿减排交易市场正式启动

1月22日,全国温室气体自愿减排交易市场正式启动,它与2021年7月启动的全国碳排放权交易市场共同构成完整的全国碳市场体系。当天,全国温室气体自愿减排交易市场总成交量37.53万吨,总成交额2383.53万元。

温室气体自愿减排交易,主要是指企业、机构自愿采取措施减少温室气体的排放,并将减排量注册为碳资产——中国核证自愿减排量(CCER)。CCER上市后,减排项目业主可获得收益。

建设全国温室气体自愿减排交易市场,是调动全社会力量共同参与温室气体减排行动的一项制度创新,有利于推动形成强制碳市场和自愿碳市场互补衔接、互联互通的全国碳市场体系,助力实现碳达峰碳中和目标。

我国自愿减排交易市场于2012年启动建设,2015年进入交易阶段,2017年暂停签发。暂停签发后,存量CCER仍可在地方碳市场上交易,并用于全国碳市场履约抵消。

去年10月,生态环境部发布了《温室气体自愿减排交易管理办法(试行)》,这是保障全国温室气体自愿减排交易市场有序运行的基础性制度。去年8月,全国温室气体自愿减排新交易系统已经可以开户。

全国CCER市场启动仪式上,河北塞罕坝机械林场、中国广核集团有限公司、国家电力投资集团有限公司、自然资源部第三海洋研究所等4家项目开发单位负责人签署了自愿减排项目开发量和减排量交易合规协议。(张淑贤)

2023年快递业务量累计完成1320.7亿件

1月22日,国家邮政局公布2023年邮政行业运行情况显示,2023年,邮政行业寄递业务量累计完成1624.8亿件,同比增长16.8%。其中,快递业务量(不包含邮政集团包裹业务)累计完成1320.7亿件,同比增长19.4%。

从收入来看,2023年,邮政行业业务收入(不包括邮政储蓄银行直接营业收入)累计完成15293亿元,同比增长13.2%。其中,快递业务收入累计完成12074亿元,同比增长14.3%。(秦燕玲)

1000亿租赁住房贷款落地难题待解 一揽子融资支持方案助力市场提速

证券时报记者 张达

去年初中国人民银行创设的1000亿元租赁住房贷款支持计划至今已接近1年,落地情况备受关注。证券时报记者了解到,从已公布的信息看,目前已至少有4个试点城市落地专项贷款,贷款规模40余亿元,这与央行创设的1000亿元专项支持额度相比还有很大发展空间。不过,租赁住房支持进程有望提速。

近期央行、金融监管总局出台了一揽子金融支持住房租赁的政策。业内人士认为,该政策具备高度的实践性和可操作性,新政落地与1000亿元租赁住房贷款计划的推进均说明,在我国房地产市场供求关系发生重大变化后,住房租赁发展将迎接新一轮提速。

4城落地专项贷款41亿

近期,关于“1000亿元租赁住房贷款支持计划”的讨论颇多,1000亿元贷款落地情况备受关注。

证券时报记者了解到,去年2月,央行创设租赁住房贷款支持计划,在重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津等8个城市开展试点,支持市场化批量收购存量住房、扩大租赁住房供给。试点支持对象为国家开发银行、工商银行、农业银行、中国银行等7家全国性金融机构。对于符合要求的贷款,按贷款本金的100%予以资金支持。实施期为2023年2月至2024年末,按季操作。

根据央行最新公布的结构化货币政策工具情况表,截至2023年9月末,租赁住房贷款支持计划尚未有投放进展。不过,证券时报记者根据公开报道不完全统计,目前,至少已经有福州、济南、天津、青岛落地了该项

贷款。

其中,去年5月,国开行福建分行与福州左海集团签署总额4.88亿元的贷款合同并实现全额放款,以支持收购存量住房用于扩大保障性租赁住房供给;6月,国开行山东分行在济南发放收购式保障性租赁住房试点专项贷款4.6亿元;12月,天津市首批租赁住房贷款支持计划试点贷款12.88亿元落地,由国开行天津市分行发放;今年1月,青岛市首批租赁住房贷款支持计划试点贷款正式落地,金额为18.5亿元,由国开行、工商银行、农业银行和中国银行青岛分行联合发放,支持收购首批存量住房项目7个,涉及房屋总套数2319套,主要用于向新市民、青年人等群体提供保障性租赁住房。

不过,已落实的4个试点城市贷款总额加起来仅41亿元,距离1000亿元额度相差甚远。如果按照央行创设租赁住房贷款支持计划实施期截至去年底来看,时间接近过半,但资金投放进度却远未及半程,1000亿元住房租赁贷款落地速度为何缓慢?

对此,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉接受证券时报记者采访时表示,租赁住房贷款支持计划是央行提出的一个专项贷款计划,通过以低息资金的支持,鼓励商业银行按照不低于3%的利率贷给房屋租赁企业,由租赁企业去收购市场上的存量房源。所以落地进展缓慢,主要是整个2023年房价在下行过程中,房地产风险还在不断释放,市场上的租赁企业无论是国企还是民企,收购存量房源的积极性都较低。

至于今年项目推进速度是否能加快,李宇嘉持谨慎态度。“由于当前长租公寓的盈利水平并不高,即使是3%的贷款利率对租赁企业来说也不

十分划算。”他说。

参与主体 以国企和城投公司为主

从已落地贷款项目的企业参与主体类型看,证券时报记者了解到,前述4个城市的执行主体以城投公司等地方国企为主。

长江证券房地产行业首席分析师刘义指出,租赁住房贷款支持计划试点城市的租金收益率与融资成本存在倒挂,商业原则约束下,具备正收益的整租项目不多,主要是一部分闲置非居住类项目和出租房企的缩表资产,市场化租赁企业参与的可能性不大。

据了解,8个试点城市的租金收益率在2%左右,长春略高一点,而租赁住房贷款支持计划中,商业银行贷款利率原则上不超过3%,银行“先贷后借、季度发放”,符合要求的贷款本金可100%获得央行支持,成本利率1.75%。

国泰君安房地产行业首席分析师谢皓宇认为,若贷款利率约3%,则略高于当前租金收益率,因此,若想覆盖资金成本需要一定的租金上涨预期。

谢皓宇预计,房产回购的对象以地方国企开发的项目为主,从而保证资金在当地运转。相比于央企和民企的项目,回购地方国企开发的项目概率更大,因为从资金流动的角度,回购地方国企的项目,能够让资金用于本级城市,更有利于盘活当地的存量资产,并带来增量资金。

对于租赁住房贷款支持计划的政策效果,刘义认为,客观看政策效果有两个,一是某种程度的去库存,二是支持租售并举。最终效果如何,主要取决于以下几个核心问题:库存

房源部分收购之后当地的房地产整体供需关系是否就能逆转?商业原则下,租赁房源供应增加,后续租金会有何变化趋势?新的均衡租赁价格之下,会如何影响当地的房价走势?政策只是去掉了部分企业的库存,但从“租+售”全盘去看,库存只是发生了转移而非真正的去化,真正的去库存仍有赖于终端需求的企稳。当然,城投收购仍可起到一定程度的“平准”作用。

一揽子融资支持方案 助力提速

与去年的租赁住房贷款支持计划不同,今年1月,央行、金融监管总局发布的《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》是一揽子金融支持方案,重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展,为各类租赁住房主体提供从投资、开发、建设到运营等各个环节的合理融资。

其中,包括向各类主体发放新建、改建长租房的开发贷,期限一般为3年,最长不超过5年;向批量购买存量闲置房用作租赁住房的企业发放团购房,期限最长不超过30年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%;向自有产权长租房运营企业发放经营贷,期限最长不超过20年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%;改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房,经营性贷款的期限最长不超过5年,贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

