

# 银发时代到来 多家企业积极布局养老产业

## 银发经济的“倚老卖老”

证券时报记者 程丹 田楠

古希腊的色诺芬在《经济论》里给“经济”这个词下定义,说“经济就是家庭管理”。基本上,抓住了家庭里的不同群体,就等于摸到了经济的命脉。有投资者曾说,“人类在18世纪发现了孩子,19世纪发现了妇女,20世纪发现了老人”,在经历了消灭童工和解放妇女之后,经济从他们当中赚到了不少钱。马云也说,淘宝赚的正是年轻人的钱。

现在轮到老人这个群体,银发更像是经济的消费品。对于健康一些的老年人群体,各种各样的保健品和充斥着专家的养生节目找到了市场;对于已经不能自理、需要照料的老年人群体来说,照顾他们的模式就是“床位费+伙食费+护理费”。年轻人在消费产业中寻求快乐,老人这个群体要求的好像更少,只要求基础的护理和医疗。但养老事业变成了养老产业,老人的问题却没那么容易得到解决。

养老之难,一在于没钱,二在于没人。政府和市场为了解决钱的来源,引进了包括“以房养老”和养老基金等在内的多种选择。然而就以房养老这种舶来品来说,实行起来却并不那么顺畅。一个是中国传统文化里房子自然就是留给子孙的遗产,来当做筹码应用还要解决思维方式和伦理关系的转变。并且,中国农村的老龄化速度要高于城镇,大量拥有农村房产的老人想要以此养老,还是一件不太现实的事情。

对于市场主体的运作而言,牵涉到房地产业、金融业、社会保障、保险

以及相关政府部门,对这些领域的运作质量要求相当高。如何保证这些行业及部门公平、公正地经营、管理和执法,在当前行业标准和规则不健全的情况下也是一个挑战。在西方发达国家,护理保险为老人提供陪护支出已经运作成熟,商业保险有能力也应该承担起养老的社会责任。但是在中国,目前只有少数险企开发护理保险,并且险种较少,护理保险的社会认知度和实际功能都十分有限。

至于没人养老,说的不仅是提供护理工作的人力资源。在养老体系最为完善的荷兰,发展了50余年的养老产业也越来越注重有人对于老人的重要性。据中国老龄产业研究院执行院长邓春阳讲,荷兰从最初的“院式养老”过渡到“非院式养老”,充分的服务把老人从固定养老场所解放出来,现在又在提倡“祖孙养老”模式,鼓励老人们常和年轻人呆在一起。荷兰东部一家养老院把一部分房间租给当地的大学生,不用交房租的学生每月至少要花30个小时陪老人聊天、购物。

随着产业的成熟,银发经济和其他的经济噱头没什么两样,创造经济价值的手法应求多样化,并且更应关注人文关怀。最近,也有内地的团体组织在研究农村养老的O2O模式,试点通过网上订购日用品差价来补充家庭养老资金。台湾弘道老人福利基金会曾拍了一部微电影《梦骑士》,主角原型是17位72岁到89岁的环岛骑行老人,两天实现破百万的点击量,筹措养老资金的方式也可以变得有趣而感人。今后,精神价值可能会是“倚老卖老”产业链中重要的一环。

银发时代,如何老有所养、老有所依成为了越来越多家庭关注的问题。

证券时报记者 程丹 田楠

### 入院养老难并非个案

今年68岁的老赵已经忙活了一个月了,他现在的头等大事就是给自己在北京找一家合适的养老机构,由于儿子近期工作调动要去国外跟项目两到三年,早年没了老伴的老赵一下子无人照顾了,守着空房子,脑梗后遗症和祖籍河北的户口本,他开始张罗着去一家性价比比较高的养老院,可似乎并不顺利。

位于北京中心城区的公办养老院是老赵的首选,服务正规、医疗条件齐备,离家近是主要的考量因素,但仅入住者必须有北京户口这一项指标就将老赵拒之门外,当公办养老院的工作人员告诉他,现在没有床位且排队等候的老人太多,养老院已在2013年底就截至登记排队时,老赵对入住公办养老院已不抱任何希望。

除此之外,据老赵了解,公办养老院对于半自理人群的收费在4000~7000元之间,最低档房间是六人间,护理费要根据不同的身体情况另算。老赵细算了算,每月的退休金不过3000元左右,凭退休金,进公办养老院恐怕还有点困难。

公办的不成,老赵铁了心要找民营养老院。据国家统计局北京调查总队公布的一项调查显示,截至2012年底,北京共有养老机构400家,床位7.7万张,加之,北京政府已对民办养老机构进行补贴,社会资本若投资建设养老院,每张床位最多可获得一年5万元的补助,庞大的需求以及政府扶持力度的加大,让越来越多的民间资本开始试水养老领域。老赵对于这条消息感动欣喜,近八万张床怎么也能找到心仪的那一张。

可这运气欣喜在稍后的几天就消失殆尽。他找了离家近的一家民办养老院,虽不限制户口,但床位所剩无几,一个月除了3000~4000元基本床位费的开支以外,他还需交纳每月1000元的饭费,护理费另算,并且还不能做常规的医疗检查,大小病都得去医院,这让因脑梗落下腿脚不利索毛病的老赵无法接受。随后他又辗转找到离家较远的一家高档养老中心,这家养老中心宣传广告中的“与公立医院合作、有专业的医疗护理”让老赵动了心,但10万元的押金和每月6300元到17000元的费用又让老赵摆了摆手。

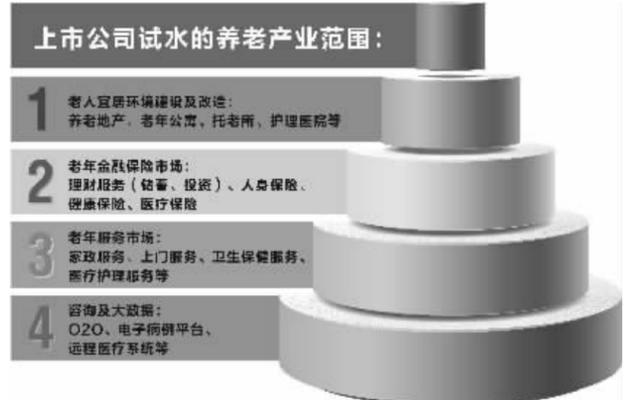
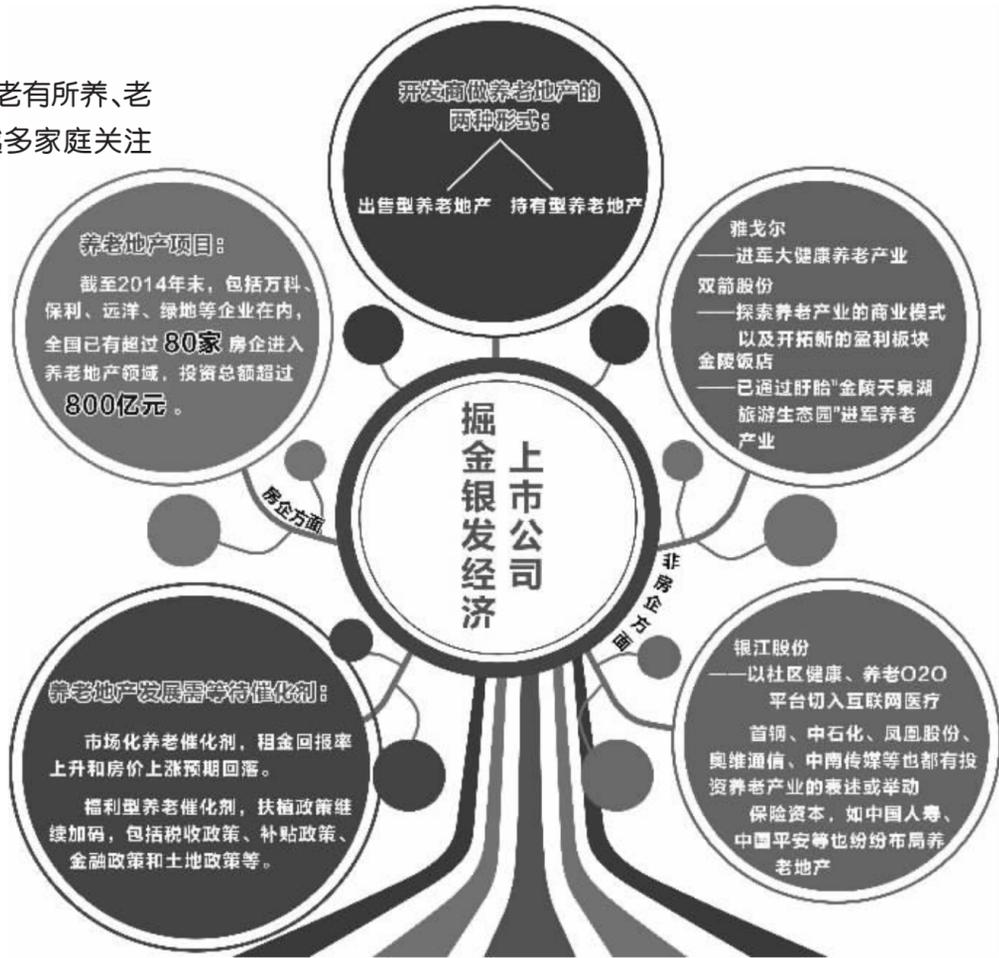
兜兜转转一圈,老赵的“落脚点”依旧没选好,公办养老院的价格勉强可以承受,但“一床难求”的现实让自己不得不寻求大型的民营养老院,可民营养老院的高额费用却让自己望而却步。

其实,老赵的遭遇并非个案,随着养老理念的转变和老龄时代的来临,越来越多的老年人将面临养老难的局面,空巢化、失能化、慢性病化已成为当下养老遇到的新问题。中国社科院数据显示,2014年,我国60岁以上老年人口已突破2亿,到2050年左右,老年人口将达到全国人口的1/4。“银发潮”无疑将对我国的经济、社会、政治、文化发展产生深远的影响,如何养老关系着民生的福祉,也考验着政府的能力。

### 房企谋养老地产商机

民政部、发改委等十部委近日联合发布了《关于鼓励民间资本参与养老服务发展的实施意见》。意见提出,鼓励民间资本在城镇社区举办或运营老年人日间照料中心、老年人活动中心等养老服务设施,支持机关、企事业单位将所属的度假村、培训中心、招待所、疗养院等转型为养老机构等。

中国老龄产业研究院执行院长邓春阳认为,单纯由政府出资养老,很难填补床位增长与老年人口增长不同步



本版制图:彭春霞

所带来的空缺,因此把养老事业交给市场去运作有非常不错的前景,但目前阶段,民营养老机构在资源获得上劣势明显,公办养老机构无论在医疗资源还是护理的人力资源上,其优势都是民营机构无法比拟的。随着产业的整体成熟,这种差距会逐渐缩短,整个社会资源将平衡配置。

只要有需求就有行业发展空间和增长潜力,我国养老服务中,90%为居家养老,6%为社区养老,4%为机构养老。在机构养老方面,中国目前每千人只有25张床,民政部副部长李立国此前表示,养老十三五规划正在做前期调研准备,即将进入编制阶段,其中,拟规划每千名老人养老床位35至40张,共700万,而目前床位缺口有300万左右。

此外,据中国社科院老年研究所测算,目前我国有4万亿老龄消费产业和8万亿大健康市场,到2030年有望增加至13万亿元。这让不少的上市公司嗅到了商机,尤其是正处于迷茫期的开发商。目前已有多家上市公司介入或尝试介入养老服务,后服务、医药和器械等各类产业链环节,但多数还在初期探索阶段,在前期提出转型目标和进行初步并购带来的兴奋过后,如何构建盈利模式成了上市公司下一个阶段关注的重点。

掘金“银发经济”,房地产开发企业首先瞄准的就是养老地产项目,截至2014年末,包括万科、保利、远洋、

绿地等企业在内,全国已有超过80家房企进入养老地产领域,投资总额超过800亿元。

万科是最早涉足养老地产投资的,它介入的时间可以追溯到2010年,数据显示,截至2014年末,万科在北京投入的养老地产投资,刨除以销售房产为目的的养老地产投资,聚焦经营持有的养老产业的固定资产投资为60亿~70亿元,原万科集团高级副总裁毛大庆表示,除万科幸福汇外,未来北京万科预计每年将推出2至3个社区养老项目,将为北京市提供2000个左右的养老床位。

另一家地产界翘楚——远洋地产,也在2013年正式成立了“远洋养老运营管理中心”,并创建全新养老品牌“椿萱茂”。据了解,作为中美合作的首家高端养老公寓,该项目由远洋地产、投资商CPM、美国最大的养老运营商之一Emmerit合作开发运营。远洋地产董事长李明表示,预计养老产业未来将和住宅、商业地产、金融业务并列,成为远洋地产业务的四大板块。

与此同时,保利地产的第二个养老公寓项目“西塘和熹会”也在去年年末投入使用,这是保利继2012年首个北京养老地产项目后的又一力作。业内人士介绍,目前开发商做养老地产主要有两种形式,一是出售型养老地产,其开发项目具备医疗、服务等养老必备配套,而开发的目的则是卖房子;另一类是持有型养老地产,开发商与养老运营机构或者健康医疗企业合作,将其全部或部分项目做成养老物业,靠服务赚钱。目前地

产商大多采用的是第一类经营形式。据了解,上述地产养老项目的收费标准会根据居住面积和朝向,除了押金外,每月租金5000元~11000元不等,每人每月伙食费900~1500元之间,看护费500元以上不等。

和传统的养老机构相比,这一价格还稍显昂贵,这其中主要的成本是上市公司所负担的较为高额的拿地费用。目前在拿地方式上,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,开发商只能以第二种方式获取土地。由于养老地产运营回报周期极为漫长,有的甚至20年后才能回本,所以这也考验着房企的资金能力。”毛大庆指出。

### 养老产业尚属酝酿期

不止是房地产企业,一些非房地产业的企业也在布局养老地产,跨行业、跨区域的投资层出不穷。

主营服装行业的雅戈尔日前宣布将成立10亿元的健康产业基金,正式进军大健康养老产业,这被认为是雅戈尔未来投资转型后的长期大方向之一,后续投资金额有望进一步扩大,该基金围绕医疗健康产业寻找投资项目,包括国有大中型企业混合所有制的改制重组、具有突破性或者革命性技术和商业模式的VC项目、成长扩张期股权投资、行业龙头并购整合等。

申万宏源研报指出,雅戈尔这一举措可扩大投资资金筹措,加快产业布局速度,充分优势整合,健康与地产可天然互补,并可利用自身资源,让金融、地产、医疗、养老有机结合。

位于浙江桐乡的双箭股份也积极向养老产业迈进,这家主营输送带业务的企业,将新增出资2000万元增持桐乡和济养老服务投资公司,探索养老产业的商业模式以及开拓新的盈利板块,目前和济养老中心正处于前期运营阶段。

同时,净利润连续三年下滑的金陵饭店把转型的希望寄托在养老产业上,该公司已通过“金陵天泉湖旅游生态园”进军养老产业,该生态园定位为生态旅游度假区和养生养老示范区,其中天泉湖金陵山庄已于2014年5月投入试运行,首期五幢养生养老公寓已竣工,共216套公寓,预计2015年第二季度对外销售,均价70万元左右,这或成公司营收增长的又一新动力。

此外,互联网+医疗的方式,也成为上市公司涉猎的目标。银江股份,以社区健康、养老O2O平台切入互联网医疗,银江签订的智慧城市总包协议基本都包含区域医疗平台和健康养老管理,依托智慧城市协议获得政府支持,可有效获得区域人口资源,通过区域电子病例平台、远程医疗系统、健康宝、养老宝APP、可穿戴设备等能够有效对接前端用户与区域医疗资源,完成区域性健康养老O2O平台闭环。

除了上述企业外,首钢、中石化、凤凰股份、奥维通信、中南传媒等也都有投

资养老产业的表述或举动,追求长期稳定收益的保险资本,如中国人寿、中国平安等也纷纷布局养老地产。

现在看来,养老产业的收益如何尚不明朗,中银国际分析师田世欣分析,养老地产尚没有出现爆发性的机会,试点结果也没有想象中的火爆。从国外经验来看,国内养老地产仍然处在前期酝酿阶段,要迎来全面的行业性机会,要等待两方面的催化剂,一是市场化养老催化剂,租金回报率上升和房价上涨预期回落;二是福利型养老催化剂,扶持政策继续加码,包括税收政策、补贴政策、金融政策和土地政策等。

就土地政策,田世欣认为,目前国内营利性养老机构不享受土地政策优惠,虽然名义上保障优先供应,但在土地竞拍的模式下,养老地产商仍需承担较高的拿地成本,从而降低投资回报率。实际上,政府依靠土地出让金收入补贴养老机构的经济效率要低于政府直接给予养老地产开发商地价优惠,因此应给予开发机构更多的土地优惠政策。此外,政府部门还应在金融政策上适度引导商业银行予以支持,如设立专项基金鼓励银行授信,通过银行向有资质的养老机构发放贷款。

后续将有更多与养老产业有关的支持政策落地。”田世欣表示,长期来看,养老地产市场规模巨大,做好准备的上市公司能在市场更成熟时有爆发式增长。