



民营企业资本:中国养老产业不可或缺的力量

现在养生地产实际上算度假地产的一部分,养老地产国家推,说你做养生地产不如说做养老地产,很多人对养老地产没有清晰的认识。养老业在中国今后,从现在说5~10年后,绝对是大产业。

——万达集团股份有限公司董事长王健林

■ 张辉 杨代宗

预计到2030年,我国养老服务业市场的总产值将突破10万亿元大关,这对于中国养老产业无疑是巨大的商机。中国养老事业如何健康发展是全社会,更是党中央深切关注的话题。今后中国养老事业发展的趋势在哪里?龙骏集团董事长张运防指出,养老作为改善民生的重要一环,民营企业紧跟国家政策,积极投入到养老事业发展并已成为一股重要的力量,创新完善休闲旅游养老是行业的大趋势。

自2013年以来,国家、地方层面出台了一系列养老政策的法律法规及相关的配套政策支持,这无疑是中国养老产业发展“红利”的饕餮盛宴。我国老年福利事业一路走来,应该说有了很大的发展。但是这种发展较之经济的快速增长,其他社会各项事业(诸如教育、文化、体育、卫生等)的长足进步以及国外先进水平还有一定差距。关于中国养老产业的改革和发展,张运防谈道,以前老年福利事业资金筹集投入量不足,尽管目前已呈逐年递增态势,但总体增幅不大,此外投资人、投资方式单一,基本上还是政府一家花钱搞建设,建好后还得花钱养人、养机构。现在中央提出以科学发展观为指导,调动一切积极因素,开发利用社会、民间资源,坚定不移地走改革创新之路,是完全正确的。

中国养老事业现状分析

赛迪顾问日前发布《中国养老产业发展战略研究(2014)》,报告分析指出,中国已经步入老龄化社会,尽管市场方面老年人的养老需求日益增长,养老产品供给仍显不足,但政府方面加大了扶持力度,未来几年将进入加速建设期。养老产业是具有重要战略意义的新兴产业,发展养老产业已成为我国

社会主义现代化建设中一项重要而紧迫的战略任务。赛迪顾问还预计,未来10年,我国养老产业规模有望达到10万亿元以上。

产业规模待扩张,发展前景被看好

报告分析显示,目前,我国养老产业规模尚小。一方面,2010年我国专门为老年人提供的产品和服务只有3000亿元,养老产业只占老年人消费总量的30%,其余70%都是靠一般性产业实现。另一方面,老龄人口的快速增长将催生大量的就业机会。

需求端日益旺盛,供给端尚显不足

从需求端来看,在老年人养老服务需求急剧增加的同时,其消费能力也快速增长。中国社科院的有关研究指出,2020年我国老年人退休金总额将增长至28145亿元,2030年将达到73210亿元。在供给端方面,每年为老年人所提供的养老产品产值偏低,养老机构服务项目也偏少,与老年群众日益增长的养老需求之间存在很大的市场缺口。

专业化程度不足,产品同质化严重

目前,我国养老产业总体发展水平仍然偏低。市场研究不够深入,销售渠道不够成熟,尚没形成规模经济,整体处在旧而差、小而散的状态。同时产品同质化严重,品种单一,缺乏创新,技术含量低,服务项目不全、专业化程度低,难以满足老年人对高层次高质量养老服务的需求。

政府部门承担多,社会力量投入少

养老产业的发展惠及社会民生,关乎社会稳定。国家为了扶持社会力量,兴办养老机构或参与养老服务事业发展,在土地供应、资金补助、税费减免等方面出台了一系列优惠政策。但由于一些地方未将国家政策具体化,缺少相应的配套实施机制,使得政府仍然承担了过多建设任务,而社会与市场力量对养老产业发展的促进作用未能充分发挥。

对此,张运防指出,应积极探索中国式养老产业的发展模式,积极应对人口老龄化,大力发展老龄服务事业和产业,以实际行动加快推进老龄产业的社会化、市场化进程。

民营资本走在发展老年服务产业前列

经过三十多年的改革开放,中国经济迅

猛发展,使社会、文化、生态都发生了翻天覆地的变化。由于城镇化进程的加快和独生子女政策的影响,中国传统的家庭结构发生了根本性转变:由原来的金字塔型结构——孩子多,老人少;变成了倒金字塔型结构——老人多,孩子少。中国正走进老年社会,社会中的老年人都经过了中国的改革开放,人生经历也很丰富,对物质和精神生活的要求越来越高。面对这样的一个社会群体,发展什么样的养老产业以及如何发展养老产业?这不仅是在奋斗在中国养老产业上的民营企业要思考的问题,也是全社会都在关注的问题。

2014年9月11日,全国省级民政部门确定124家公办养老机构改革试点单位,养老机构办民营大趋势所趋。2013年,《十八届三中全会关于若干改革问题的决定》已经在进一步向民间资本开放养老产业的问题上定了调:“积极应对人口老龄化,加快建立社会养老服务体系和发展老年服务产业。”“放宽投资准入。统一内外资法律法规,保持外资政策稳定、透明、可预期。推进金融、教育、文化、医疗等服务业领域有序开放,放开开放养老、建筑设计、会计审计、商贸物流、电子商务等服务业领域外资准入限制,进一步放开一般制造业。”对于政策的推动,张运防的感受比他人来得更加深刻。他是中国最早进入养老产业的民营企业之一,他告诉我们,早在八年前,他旗

下的龙骏家园已经拉开了民营企业进军中国养老产业的序幕,开始了休闲旅游式养老服务的探索和实践。

通过多年的摸索,龙骏家园已经形成了以养老服务为核心的产业规模,成长为集养老地产、医疗保健、养生休闲、文化娱乐、旅游观光等为一体的综合型养老服务公司。该企业在努力搞好各项养老服务的同时,积极推广先进的社会养老模式,旨在创造更多的社会效益,推动中国养老事业的不断发展。

龙骏家园是以分时度假、候鸟式养生、社区养老为主的专业性服务机构。龙骏家园休闲养生基地均分布在全国4A5A名胜景区,目前在世界长寿之乡广西巴马,洛阳养子沟,海南澄迈、琼海、文昌,苏州太湖及云南大理已落成休闲养生基地;在辽宁、内蒙古、广东、江西等地已开始布局规划,以期最终使龙骏家园的养生基地遍布全国,使更多的中老年人享受到美好的养老新生活。

民营企业进军养老事业要“耐得住寂寞”

人口老龄化进程加速、人的预期寿命延长促使老年福利需求剧增,并有市场经济体制的日趋完善、加入WTO、经济全球化等条件与环境,老年福利事业发展空间、发展前景十分广阔。张运防认为,中国的传统文化决定了单纯以进入养老院的养老方式无法满足现实的养老需求,要将中国的主流养老模式从社区居家



旅游度假养老——中国养老模式的新贵

时,西班牙的实业家们也盯紧了那些希望来西班牙养老的北欧人的“钱口袋”,异地养老实在是一项互利双赢的好事情,已经被越来越多的国家、企业和老年人所认可。

旅游度假是最时尚的养老方式,一些身体状况可以远行的老年人,到环境优美、气候适宜地区休闲度假,不仅可以领略到大自然美丽的风光,还能了解各地的风土人情。冬天到南方过冬,夏天到北方避暑,过冷、过热都不利于老年人的身心健康,也常常是发生意外的诱因。如有哮喘病的老年人,可以到气候始终温暖如春的云南去休闲度假。异地生活对于一些季节性发作频繁的疾病(如哮喘),还有一定的预防作用。旅游度假养老作为一种新兴的养老模式,是未来养老的一个新方向。

旅游度假养老的现状和前景

据国家统计局提供的数据,2013年底,全国60岁以上的老人有2.02亿,其中绝大多数人都有旅游需求。从年龄上看,这部分人应该是80岁以下的老年人。这些人当中有多少人想旅游呢?据2013年中消协对老年人口的调查显示,40%的人有出游愿望和能力,那么1.7亿老年人中应该有超过6800万有旅游的愿望和能力。

2013年,中消协还做了一项有关“银发人群愿意花多少钱用于旅游”的调查,结果显示,老年人愿意拿出全年收入的15%去旅游。那么,与此相关的问题是:中国的老年旅游者一年的基本收入是多少?综合全国平均水平,以基本养老金一人一年3万元计算,15%是4500元。那么,如此算来,全国的老年人有约3060亿元的旅游消费潜力(4500元乘以6800万人)。这是目前中国银发旅游、老龄旅游产业的经济规模和人数规模。

将来,“新生代”(指1955年以后出生的)老年人是一个很大的市场资源。首先,中国人口基数大,老年人数就多;其次,未来10年,“新生代”的老年人会成为老年旅游的主力军,他们受教育程度较高,消费能力较强,他们会把休闲、旅游当作一种生存方式;再次,随着社会保障体系的健全、医疗体系的完善,老年人外出旅游的可能性也会加大。

老年旅游产业 国家要出台相关政策

从目前来看,已启动的老年旅游市场并不很大,全国1万余家旅行社中专门做老年市场的并不多。大致估算,关注老龄旅游或专门做老龄旅游的旅行社不足200家,而且这

些旅行社一般都是中小旅行社,仅有部分地区的旅行社成立了老龄旅游联盟等组织。一项调查数据显示,出游时选择旅行社的老年人占47%,明确不选择旅行社的只占17%。但目前旅行社对开发这个市场的积极性并不是很高。相比较其他市场来说,对老年旅游市场的投入、关注度偏低。为此,国家相关政策的出台,就成为破解这一难题的关键。

2013年,国务院发布《关于加快发展养老服务业的若干意见》(以下简称35号文件),明确提出老年旅游产业要出台相关政策,给予政策支持。但如何落实,是目前比较大的问题。从国家角度来讲,伴随着35号文件的出台,说明已经开始重视老年人旅游,但是尚未进行细化,且实践中真正能操作的也比较少。

从旅游企业的角度来讲,目前存在的问题首先是旅行社提供的产品比较单一,而且专门经营老年市场的旅行社屈指可数;其次,旅行社的质量参差不齐。这就需要社会资本投入,可喜的是现在已有越来越多的优秀民营企业加入到“银发旅游”的投入和开发中来了。

民营企业打造“休闲养老”品牌成为趋势

银发旅游、休闲养老,说到底是和老年人生活质量密切相关的话题。进入老龄社会以后,这个人群的绝对数是很大的,相当于全球老龄人口的1/4,这是一个非常大的群体。现在,老年旅游市场吸引了很多投资者的关注,越来越多的地方将养老养生地产作为开发目标。

以在养老产业耕耘了八年的龙骏家园为例,它是以候鸟式养生、分时度假及社区养老为主的专业性养生养老服务机构,由龙骏集团投资控股,自主建设、经营、管理。龙骏家园休闲养生基地均分布在全国名胜景区。龙骏家园秉承“团结、创新、诚信、卓越”的经营理念,以“替天下儿女尽孝,为天下老人分忧”为宗旨。

在新的时代背景下,龙骏家园整合线上线下营销,将实现聚焦于互联网+时代下的新媒体市场推广,坚持以管家式秘书服务为核心,承担更多社会责任,致力打造全国知名养生养老品牌,形成连锁经营,开创养老产业新模式。

龙骏家园推出全新的“候鸟式”全国养生养老服务,中老年人可像“候鸟”一样根据气候变化选择适合自己的居住地,在寒冷的冬天到海南琼海、海南澄迈、海南文昌等基地取暖过冬,炎热的夏天到洛阳养子沟基地

避暑度假,阳春三月到云南大理、苏州太湖基地养生度假,秋天选择龙骏家园巴马基地养生疗养,探秘世界长寿之乡,让中老年人真正地拥有多个可移动的家。

旅游与养老地产前景很美分羹不易

随着我国中等收入人群的迅速崛起,包括旅游在内的体验式消费将拥有巨大的发展空间,我国人口的老龄化也会衍生出需求庞大的大健康市场。这个蛋糕看上去很美,但真正能从中分一杯羹的企业屈指可数。实际上,目前旅游地产正面临供过于求的困境,养老地产则仍在苦苦寻找盈利模式。

旅游地产要先建配套设施

绝大部分地产商仍抱着住宅开发的老经验做旅游地产,而忽略了旅游地产的核心价值——旅游度假功能的开发,这是造成旅游地产急速降温的主要原因。“真正意义上的旅游地产应该拥有稀缺的自然资源,但这些资源早已经被较早进入养老产业的企业瓜分殆尽”,业内人士表示,目前大多数旅游地产项目在自然资源上并无优势,开发商只是以“旅游”的名义卖住宅,更注重建房子而非旅游配套,加上地方政府缺乏规划引导,导致房子建起来后旅游产业跟不上。

年初在海南三亚召开的首届养老产业发展战略研讨会指出,养老产业已经历史性地成为我国重要的经济增长点,养老产业必将拉动社会服务产业链大发展,催生更多的新型产业,增添全新的经济发展动力。对民办养老机构来说,如何创新发展模式,加强软硬件建设,吸引更多有养老需求的老人前来入住,一直是他们的经营难题,而异地休闲养老就为他们提供了一种很好的方式。

养老地产的核心是服务

随着老龄化社会的来临,“银发经济”将催生蓬勃的市场需求。对于地产商而言,养老地产无疑蕴藏着巨大的商机,包括万科、保利、越秀地产等房企早已展开积极布局。但在花样年董事局主席潘军看来,国内多数养老地产项目都是以养老为“噱头”卖地产,并没有真正满足老龄人的养老需求。

养老——原是人们茶余饭后的闲聊话题,现在却成为亟待解决的“社会问题”。随着人们生活水平的提高,养老方式已从过去的居家养老、社区照料、机构养老等逐步向旅游养老、候鸟式养老等多元化方向发展。

随着人民生活水平的提高,如今老年人养老方式已从居家养老、养老机构养老等方

式提升到需求养老。旧的养老方式的打破,意味着为企业创造了新的发展机遇。

养老行业是名副其实的“微利”行业,张运防指出,如果总是从眼前利益出发,指望一投资就能赚大钱,不仅小钱赚不到,大钱也会失去。做养老行业一定要有宏观头脑,不能每天盘算的都是眼前的经济帐。做不到这一点,企业在养老行业也难以发展壮大。另外,养老地产前期投入资金量大、回报周期较长、功能规划复杂、产业相关要素多,而且众多要素需要在养老地产这个关键平台上进行整合,因而,养老地产的开发需要强大的资本实力和资源整合能力。

张运防告诉笔者,目前虽然解决了民营企业进入养老市场的政策方向问题,但无论是在资本规模还是运营体系上,民营企业都有所欠缺。短期套利开发行为在养老产业是行不通的,提供更具人性化的设计、管理和服务才是赢得市场的关键。

习近平总书记曾讲过:“要让我们的社会做到老有所养,老有所依,老有所安”中央领导人对健康养老问题如此重视,具体化到这个程度,充分表明在和谐社会建设中,健康养老事业是很重要的一个方面。通过摸索和自我实践,香港龙骏集团打造的养老服务品牌“龙骏家园”,正在为建立适合中国国情的养老模式提供更多、更有意义的经验。



■ 张辉 叶伟超

导读:

当今中国正迈入老龄化社会。根据全国老龄委推算,2015年我国老年人护理服务和照料服务的潜在市场规模将超过4500亿元,到2030年将达8万亿元。养老市场的“大蛋糕”该怎么分?现在,一种新的养老形式——异地养老在中国风行。南“飞”过冬,北“漂”避暑,吃住在老年公寓比住旅馆划算,养老的同时还能旅游,这种“候鸟式”养老模式受到越来越多老人的青睐。

2015年下半年,中国正处在消费结构升级关键阶段,解决了深层问题以后,发展型和享受型消费方兴未艾。根据国家发改委预测,我国老龄产业到2020年和2030年的市场规模将分别是8万亿元和22万亿元,对GDP的拉动作用分别是6个百分点和8个百分点,产业前景非常可观。随着中国人口老龄化问题的日益加剧,2015年,对于养老产业的盈利模式,中国养老产业是否应建立模型,作为享受型消费的休闲养老是否应提高服务水平?休闲养老是怎样与旅游度假相结合的?

异地旅游度假养老成为“时尚”

旅游度假养老、跨国发展养老产业在欧洲已成潮流。挪威的卑尔根、奥斯陆、贝鲁姆等市已经先后在西班牙南部开设了大型养老公寓,那里低廉的地产价格,充足的阳光,吸引着越来越多的企业和老年人。北欧其它国家的老人到西班牙养老,看中的不仅是那里的自然环境,还有功能齐全的养老设施、良好的公共医疗卫生服务、保险服务等。与此同

时,开始逐步走向旅游异地养老,被称之为候鸟式多元化养老。老年人在选择异地养老方式时,应综合考虑自己的身体健康状况、经济能力及爱好,选择一种适合自己的地区和机构。

异地旅游度假养老的优势和社会效应

闲暇为老年人特有,老年人希望通过旅游观光来丰富自己的休闲生活,提高健康水平。发展异地休闲养老服务的方式正逐渐被越来越多的老年人所接受,成为最时尚的养老方式。

益于身体健康

从自然环境的角度看,“异地休闲养老”是符合老年人的生理健康需要的。在大城市,选择周边自然环境比较优越的郊区或周边城镇建设“养老基地”,可以使老年人摆脱嘈杂喧嚣的城市生活,享受清新的空气、纯净的水质、新鲜的食物和开阔的活动空间。在这样的环境中安享晚年生活,是有益于老年人的身心健康的;而南“飞”过冬,北“漂”避暑;更是将一些可能导致病情加重的环境因素在不知不觉中消除了。

丰富生活

老年人如果总待在家中看电视或报纸,生活显得很单调,而有些子女也意识到了这一点,便鼓励父母进行异地休闲养老,来丰富他们的生活内容。

结识新朋友

都市中的老年人由于活动范围的限制,很难找到年龄相若、兴趣相似的好友。但当天南地北的老人都聚到同一个养老院时,在不断地了解、接触后就有可能结识新的朋友,甚至成为莫逆之交。

社会效益

异地休闲养老不仅对老年人自身有许多好处,对于整个社会也有良好的效应。专业人士分析认为,如果能让大多数的老年人到周边城市郊区居住或回到原籍居住,就会既明显减轻本地域的人口压力,又能缓解中心城区的交通、住房压力,降低青年人的就业成本。

后记:

如今,异地旅游度假养老在中国已具备一定的可行性:一是由于人们思想观念的转变,许多老人产生了“趁身体还可以,到外面走走看看”的愿望;二是随着人们生活水平的提高,一些老人自己或子女具备了一定的经济能力和异地养老消费能力;三是各地养老机构的数量及规模、服务水平及设施都有了显著的提高,能够为老年人提供较好的异地养老服务。