

险企纷纷涉足养老地产,但都是边走边看

## “一边推进项目,一边呼吁政策”

不断加快的人口老龄化速度,银发经济市场备受瞩目。人们的养老需求旺盛,但对传统“养儿防老”之外的模式又心存疑虑;对养老社区,政策既有支持意向又要严防借养老名义行圈地之实。险企纷纷涉足养老地产,但都是边走边看,“一边推进项目,一边呼吁政策”,而一旦项目定位不准,在养老社区只能出租等政策不变的环境下,险企试图在养老产业蓝海中盈利的愿望恐不易实现。

### 供需是否匹配?

日前,泰康人寿副总裁、泰康之家首席执行官刘挺军在一场关于养老模式的演讲结束后,被众多的老年听众团团围住,纷纷询问养老社区的人住模式和条件。但在得知要获得养老社区的人住资格,必须先购买一款相应的挂钩保险产品,并且最低门槛为200万元后,这些老年人纷纷表示不易接受。据介绍,200万元的“入门费”包括消费者入住后的房屋使用费、享受各种健身设施等的费用,但不包括护理费。

一位现场咨询者私下表示:“有200万元,在哪儿养老不好,非要去养老社区?”并且,她认为,对于老年人来说,护理费可能是一笔很大的费用,而高价入住养老社区后却不能享受免费护理,吸引力顿减。对此,刘挺军认为,这是消费者的误解,他表示,尽管200万元听起来不便宜,但如果按入住年头分摊后其实并不高,还包括消费者享受的各种服务。

业内人士分析认为,随着老年人越来越多,并且不少老年人的子女都在外奋斗,很难在每日在身边照料,所以大众的养老需求十分旺盛。当前,包括泰康人寿、平安人寿、新华保险、合众人寿等多家公司在内的保险公司纷纷进军养老社区产业,他们都有自己的定位,但这是否能得到消费者

认可还需时间来检验。目前,我国的养老社区大多处于建设之中,尽管有少数已经具备入住条件,但受人们养老观念的影响以及入住门槛的限制,这些社区的人住率并不高。

### 土地税收性质定性难

在定位的难题之外,险企进军养老社区还需要面对定性的难题。

如何定位,关系着养老社区是否受消费者青睐,而如何定性尤其是养老社区建设用地如何定性,更关系着险企的投入与回报,关系着他们涉足养老社区的可持续性。

去年发布的《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》指出,要完善养老土地供应政策。“民间资本举办的非营利性养老机构与政府举办的养老机构享有相同的土地使用政策,可以依法使用国有划拨土地或者农民集体所有的土地。对营利性养老机构建设用地,按照国家对经营性用地依法办理有偿用地手续的规定,优先保障供应,并制定支持发展养老服务业的土地政策。”

“这个文件的精神非常好,但在具体操作中还存在一些问题。”刘挺军指出,例如,现在对养老社区的建设用地缺乏明确定性,泰康的养老社区用地就跟普通住宅用

地一样,不仅没有享受补贴,而且在建设过程中,该社区也需要按照新建住宅的相关规定,房屋户数与停车位按照1:1的比例建设,“但实际上没有那么多需要停车位的老年人,建那么多停车位会造成资源的浪费。”他表示。

在他看来,区分险企借养老名义圈地还是真正做养老事业的标准不是其是否盈利,而是其是卖了房子就走还是长期持有,只租不售,如果险企是长期经营的,就应该享受土地及税收方面的优惠政策。尽管泰康的养老社区都将长期经营,但他表示:“到目前为止,我们并没有拿到一分钱补贴。”

合众人寿董事长戴皓则认为,在养老社区建设供地时,可单独列为养老类产业用地,并推出单独的针对性政策。

同时,按照保监会规定,“保险资金投资养老不动产项目,不得以分拆形式销售养老项目产权,不得利用销售养老项目产权获得销售收入”,这就意味着险企开发养老社区只能采取出租模式。在没有政府补贴的情况下险企又要长期经营养老社区,其面临的资金压力显而易见。

戴皓在今年两会上坦言:“在发展中,我们享受不到如非营利性养老服务机构的优惠政策,每年还要缴纳不少房产税及其他税收,这样很难唤起商业养老机构的积极性。”他希望养老社区可以“租售结合”,用开发利润补贴支持养老。但政策的调整,以及调整之后如何确保养老产业性质不变,都并非易事。

不过,险企一边在吐槽一边也在加紧布局养老产业。他们表示,投资养老社区投资周期长、资金压力大、投资回报不确定风险大,但同时,近两年,他们也不断地圈地,甚至通过增持地产公司曲线进军养老产业。

冷翠华



供稿热线:15021061900

以书会友 寓教于乐

## 庙行之声

供稿

3月14日,宝山区庙行镇共康五村党总支读书会聚集了近50位会员,他们共同迎来了读书会的第六个生日,在一片欢声笑语中,一场趣味游戏生日会正式拉开了序幕……

每次举行读书会,会员们都特别的开心。这次又恰逢读书会的第六个生日,通过开展团队拓展游戏,增进会员之间的了解,破冰游戏、穿表情、男队女队赛等游戏环节,大大提升了团队合作的意识,很多六七十岁的老年会员快乐得就像小孩一样。

共康五村党总支读书会2008年成立至今,已经有6年的历史。读书会社区文化自治的一个重要团队,它的活动形式多种多样,深受会员们的喜爱。其前身是由小区内三位爱好读书读报的老先生自发成立的读书读报小组,如今已经拥有会员近50人。读书会希望通过寓教于乐的学习形式,让每一个会员都成为活动的主角,让他们思路放开、表达得出。在收获知识以外,还能够放松身心,广交朋友。

今年下半年读书会还准备开展一次“以书换书,以文会友”的换书交流活动,会员把自己推荐的好书换取别的会员推荐的一本好书,交换阅读2个月,并再做交流。这样既可以减少大家筛选好书的时间,又可以解决社区缺乏图书资源的问题。读书会在不断的成长,一批社区文化骨干也参与到建设的讨论工作中,群策群力,制定详细的活动计划表。

患病男童牵人心  
市民爱心来接力

## 南翔报

供稿

南翔镇民办桃苑小学10岁男孩余乐患骨肉瘤的消息牵动着市民的心,嘉定人民广播电台、嘉定电视台、《南翔报》先后报道了《重症男孩赴北京就医 南翔师生千里送关爱》的新闻后,不少市民纷纷伸出援手,爱心接力帮助小余乐的一家人。

4月下旬的一天,宛保平女士在听到嘉定人民广播电台播出的关于小余乐的新闻后特地来到嘉定广播电视台,委托记者将她所捐赠的600元善款送到小余乐手中。4月30日上午,南翔镇个体私营协会的十多名会员也为小余乐发起了捐款行动,并把汇集到的3000元善款送到了南翔镇未成年人保护办公室。嘉定广播电视台的员工聚集在一起,为小余乐献出自己的一份爱心,共筹得了5500元善款。古猗小学也送来了后续募集的9896.9元善款,希望大家的爱心接力能帮助小余乐渡过难关。

帮助小余乐的爱心传递还在继续进行。热心网友将小余乐的病情在微信和微信朋友圈上发布以后,不少网友也纷纷伸出了援手。市民陈一在朋友圈看到小余乐的消息后,通过转账把500元善款转给了南翔镇未成年人保护办公室。

南翔镇未成年人保护办公室负责人介绍,小余乐的不幸遭遇受到了社会的广泛的关注,好多好心人都前来积极捐款。前期收到的捐赠,已经由会计入账,并转交桃苑小学王校长,由王校长再转交到余乐家长手中。如果您想帮助小余乐,献出您的一份爱心,可拨打南翔镇未成年人保护办公室电话59121044进行咨询。也可以直接把善款汇入上海市嘉定区红十字会人道救助基金的账户,指定为余乐进行捐款。

### 各地

## 日照

首家农村社区科普馆将建成启用

2014年全国科技活动周将于5月17日至24日举行,山东日照推出五项专题科普活动。据日照市科协消息,科技周期间,位于莒县安庄镇同心社区的全市首家农村社区科普馆将建成启用。据介绍,首家农村社区科普馆占地100多平方米,馆内布展30余件科普仪器设备,集科普展示、图文解说等功能于一体,包括互动科普展品、壁挂式科普展品、科普益智玩具、3D影院等丰富内容,建成启用后,社区居民及附近学校师生,可以前往体验科技的魅力。科普周期间,该市将举办“科普报告百校行”活动,邀请中科院老科学家报告团为中小學生作40场科普报告;组织开展“生态文明科普教育暨流动科技馆东港区巡展”活动,科普大篷车深入三庄镇、陈疃镇、南湖镇等乡镇中小学巡展;将组建“医学博士科普巡讲团”,深入全市社区、党政企事业单位开展“医学博士进社区”科普宣讲活动等。

裴颖

## 乌鲁木齐

首批93位政协委员下社区访民情

日前,新疆乌鲁木齐市政协启动委员小组联系社区活动,首批93位政协委员将分赴首府22个社区,深入了解居民所想,解决居民所困,配合社区认真履职做好服务。93位政协委员组成22个委员小组,每个小组每年联系社区群众不少于6次,每次不少于4小时,或明察暗访,或定点接访,或深入下去倾听街谈巷议,或直接与居民聊天拉家常等多种方式走入基层。

针对具体问题,委员小组能解决的从快、从优解决,需要市级协调的反馈给负责的专门委员会,市政协办公厅要及时将专门委员会的社情民意信息进行分类汇总,提交有关部门办理,对重要问题以《政协信息》、要情专报等形式向市委、市政府报送,推进问题解决。市政协每两个月将召集一次群众代表座谈会听取意见,对活动开展有序、积极反映社情民意的小组及委员进行奖励,对敷衍了事、没有实绩的要进行提醒督促和整改。

史漓莎

## 【声音】

## 学校应成新社区“标配”

通过考核、问责等制度动力,让学校追上城市建设的步伐,成为新社区的“标配”,破解居民“上学难”问题就有了更多手段和空间。

“14万常住人口的片区,没有一所公办学校,公办学校严重不足。”日前,深圳市宝安区的数百名家长表达了他们的愁与盼。

小区建得快、学校建得慢,这种现象并不少见。近年来,随着城镇化进程的加快,大片新城区、新社区如雨后春笋般涌现。然而,住房供应面积上去了,教育资源的供给量却严重不足,“生多校少”的矛盾日益突出,学校压力越来越大。

让孩子们有学上、上好学,既是义务教育法的基本精神,也是城镇化建设中政府必须承担的政治责任。现实中,一些地方之所以热衷于建大楼却忽略教育、致力于开发房地产却“忘记”配建学校,与狭隘的政绩观有关,也折射出短视的利益驱动。在有些人眼里,商业项目是摇钱树,

兴建学校是赔本买卖;高楼纷起是立竿见影的政绩,教育投入却是百年树人的慢工。

有什么样的思想立场,就有什么样的价值排序,也就有什么样的现实走向。大楼鳞次栉比,小区错落有致,却没有几所像样的学校,缺乏公平的教育资源配置,那么新建的社区也将在权利洼地中逐渐失去活力。一些地方之所以出现“鬼城”、空城,教育等公共服务功能的先天不足、后天失调,往往是重要原因。

以人为本的新型城镇化,不是土地城镇化,也不是水泥城镇化,除了慎砍树、不填湖、少拆房,更体现在“三重”:重服务、重质量、重人文。提供基本的公共服务,是城镇化建设中不可或缺的一环。公共服务既体现在“高大上”的基础设施,也蕴涵着公众最关心的教育、医疗等公共产品。实际上,《国家新型城镇化规划》已经明确规定,根据城镇常住人口增长趋势和空间分布,统筹布局建设学

校、医疗卫生机构、文化设施、体育场所等公共服务设施。

下好先手棋,才会少些后遗症;把百年大计落到实处,才不会有一时之忧。“先盖楼、后兴学”的老路已经积弊重重,在城市扩展、社区新建过程中,“教育优先”的理念亟须强化。目前,一些地方已经出台政策,根据当地人口规模,应该建什么学校、建多少学校,已有量化标准,突出了同步规划、同步建设、同步配套。通过考核、问责等制度动力,让学校追上城市建设的步伐,成为新社区的“标配”,破解居民“上学难”问题就有了更多手段和空间。

有人说,教育投资是效益最大的一种投资,教育公平是实现社会公平的最伟大工具。“一树春风万木枝”,打基础、利长远,从来都不是一句空话。从最薄弱的片区做起,从呼声最强烈的地方入手,学校一所一所地建,规划一个一个地落实,城市将会赢得更为坚实的未来。王石川