

如何引领房地产业健康发展

——基于老年公寓的设想

曹文艺

江西新能源科技职业学院，中国·江西 新余 338000

【摘要】中国房地产业发展出现“泡沫”不健康现象，而随着我国老龄化和城镇化问题的推进，许多房地产开发商和投资商都想要以老年人作为消费主体建设老年公寓来缓解“泡沫”症状。老年公寓的建立需要解决各方面的困难，那么房地产业该如何基于老年公寓设想健康发展呢？本文针对困难提出方案予以解决。

【关键词】房地产业，健康发展，老年公寓

【基金项目】2017年江西省高校人文社科青年项目课题“江西医养结合养老模式探析——基于老年公寓研究”，项目编号：JC17227。

1 中国房地产业发展现状

房产问题在我国是一个非常重要的问题，尤其是改革开放后的近20年我国房地产业成为炙手可热的话题并迅猛异常的兴起。主要原因有：市场驱动力、政府出台相关政策、利益驱动、城市化加快、人们生活水平提高等，这些原因的推动，加速了资金增值流动，拉动中国其他多种产业的联动和发展，成为国民经济建设中支柱性的产业之一。

自2008年美国以房地产业为导火索爆发金融危机以来，房地产业受其害蔓延全球。伴随着中国经济的回暖升温许多城市的房价却因各种原因出现了猛烈的上涨，这样的现象与房价是非理性的、不健康的。房价的不健康上涨势必影响中国经济，阻碍中国经济的健康持续发展。

实际上，人们也不是第一次尝到房地产业泡沫给中国经济和人们的生活带来的伤害，为此我们得深思当前中国房地产业形势究竟如何？未来趋势如何？今后如何健康发展？

2 中国老年公寓发展现状

中国老龄化问题日益严重，2019年中国60岁及以上的老年人口数达到2.54亿，占总人口比例18.1%。城市化进程加快，2019年末全国城镇常住人口84843万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为60.60%，比上年末提高1.02个百分点。中国老龄化和城镇化趋势不可避免的给中国的城市住房带来压力和挑战，对于老年人该何去何从，是中国目前亟需解决的问题。老年公寓就是解决该问题的一个重要途径。

老年公寓是一种以普通住宅为基础，添加各种保障服务设施，配备餐饮、文化娱乐、清洁卫生、医疗保健等各种服务体系，专供老年人集中居住的一种综合管理的住宅。老年人可以既在自己的住房中又能享受到一般住房没有的配套服务，适合新时代下老年人居住，也解决城镇化带来的住房压力，老年公寓的发展市场巨大。

3 中国房地产业介入老年公寓建设

3.1 老年公寓是未来老年人生活的主要动力，市场潜力巨大

老年公寓属于一种纯经营性的模式，主要运用社区自身资源包括社区医院、超市、健身设施等，使老年人不离开熟悉的生活环境。而这也正是房地产业可以介入的一点。目前的老年公寓数量极少，而老年人的生活现状亟需能完善和能营造出新时代老年人的生活方式，老年公寓将成为未来老年人生活的主要动力，房地产业需要开拓该领域，潜力巨大。

3.2 老年公寓是解决城市化、老龄化矛盾的良方之一

城市化速度快，居民住房严重不足；老龄化让原有住房设施跟不上只能搬去养老机构等，很多老人重复占用住房资源让城市土地紧张，更优良的居住——老年公寓就是房地产业要考虑的方案之一。

老年公寓根据新时代的建筑要求提高入住率解决住房不足问题，而且生活设施齐全，老人住的安心，没有后顾之忧。所以老年公寓的建设能更好的解决城市化、老龄化矛盾的有效方法，又引导房地产业的健康发展。

3.3 老年公寓建设开发的难度

老年公寓具有潜在的巨大市场，可目前形成有效需求不足，老年公寓又是一种新概念，尚未得到社会的广泛认知和接受，在开发建设之前需要做大量的市场培育工作以及大量的投入，推出优秀的、口碑好的示范工程。作为房地产业开发商会进行衡量，找好最佳切入点。

老年公寓住房要求高。老年公寓的居住要求除了一般居住设施之外，还需要适合老年人的生活服务、文化娱乐、医疗护理等相匹配的室内设施和室外环境，这些都需要房地产业开发商花大量的时间去认真研究并制定。

3.4 老年公寓需要较长的回收周期与专业的管理团队

老年公寓针对的群体为老年人，属于一种特殊群体，它的销售方式不同于一般住房，但前期投入较大，回收周期相对较长对于房地产业是一个巨大的挑战。老年公寓的建立初衷是为老年人提供一个优质的生活环境，建筑设施只是解决了硬件问题，而软件的管理尤其重要。老年公寓的物业需要专业化的管理团队能有的放矢，提供高质量的特殊服务。

4 中国房地产业基于老年公寓健康发展途径

有规模的建设老年公寓，缓解房地产业在其他建筑带来的压力。可以通过以下途径来发展老年公寓，以引导房地产业的健康发展。

4.1 加强政府主导作用

一方面由政府牵头组织开发商和医院合作联合运营管理满足老年人对医疗资源的需求，另一方面政府补贴，委托社区开发商出租，有效降低老年人的资金成本，也能更有效的利用医疗资源。同时，政府制定相关政策整顿社区医院和社区开发商，让老人看得起病、住得起房，能享受到社区与居家养老模式带来的福利，真正颐养天年。

4.2 加强老年公寓的住房建设

老年公寓的特殊需求，需要特殊构造：出入口、通道应考虑轮椅同行和安装扶手、室内地面应平坦、无高差；厕所应靠近卧室；要进行防滑措施等。也可以创建老年活动中心和设立老年电大教学点，消除孤独感，丰富晚年生活。

4.3 加强老年公寓的物业管理

老年公寓需要的管理不同于一般住房的物业管理，它的服务内容和质量要求都不能等同于普通管理，这就要求老年公寓的管理不要出现后期质量没跟上，老年人不满意，开发商与物业管理相互扯皮，最终让老年公寓变成摆设。这就要求房地产商在规划初期选择高质量的物业管理团队，并签订合同规定相关条例。

4.4 老年公寓的选址根据当地自身情况制定

老年公寓的选址可以有很多途径：远郊住宅开发用地、农村闲置土地、开放商闲置的土地、对原有养老院与敬老院的改造与升级和大规模住宅区的配套区域等等。无论哪种方式的选址，都要因地制宜，不浪费资源，使土地得到最大利用。

参考文献：

- [1] 周寿萱.微观经济学[M].昆明：云南人民出版社，1988.
- [2] 徐光远.引导中国房地产业的健康发展[D. 云南财经大学学报, 2010.]