



# 养老地产：能否洗出新“牌面”

## 一场轰轰烈烈的地产“老龄化”变革

到2015年，中国老年人口总数即将达到2.21亿，占总人口的16%，中国人口老龄化社会即将来临。“养老地产”这样一个地产新概念被众多地产企业甚至保险行业作为社会保障的一部分而涉足其中。

2013年6月，安徽省房地产业协会、安徽清源房地产研究院主持召开“2013年安徽省养老地产高峰论坛”，将迫在眉睫的“老龄化社会”带入合肥地产行业，也将“养老地产”概念引入了合肥房地产发展进程。

实习生 刘铭  
记者 程梦萱 邹传科

来自润土咨询的《2012中国城市养老居住模式研究报告》显示，住房条件已经升格成为除健康之外影响老年人生活幸福度的重要指标。老人不仅可以完全依靠自己养老，追求居住空间与时间上的自由支配，对于养老机构的接受度也在上升。

面对“老龄化”社会结构的逐步逼近，全国众多地产开发商们也开始加码布局养老地产。据统计，截至目前，今年全国已有20多家房地产相关企业正式打出了养老牌。除此之外，一些保险企业也涉足养老地产。

然而，虽然被“炒得热”，但目前养老地产的状态却是“做得冷”。究其原因，养老，

## 安徽养老地产是否等待“破冰”

面对这一场轰轰烈烈的“老龄化”变革，安徽地产行业似乎仍在冰封之中，对此，安徽省房地产业协会会长李玉华表示，此次论坛的意义也正在于唤起社会对老龄化到来的意识，同时从行业角度考虑自己需要做些什么，可以做些什么。

“逐渐步入老龄化应该是社会进步的表现，但在中国存在人数基数过高、老龄化速率过快的特点。中国现在面临着‘未富先老’的局面，这是需要我们提高警惕与深思的。”

作为一项社会保障事业，需要更多的不是市场化的铺排和花哨的营销手段，而是政府的培育支持和企业的责任担当。

北京太阳城国际老年人公寓是较早植入“养老”概念的地产项目之一，自2001年项目启动以来，目前已有13载。在13年中，项目持续建设，逐步完善，一路走来也是跌跌撞撞。北京维拓时代建筑设计有限公司是太阳城项目的设计和规划者，伴随项目一路走来，维拓设计董事长孙祥恕认为，目前国内养老地产项目最大的难点在于政策方面的缺失，在中国人口老龄化的社会重大变迁中，政府并未完成最顶层的设计。就是在没

清源房地产研究院院长李慧秋也提出，目前安徽地产项目还未出现养老类型，在民众中也没有出现这样的意识，但是未来，养老地产也会成为一种新的地产形势，加入到商业、教育等地产类型当中，引导重视老年人的生活与消费。

尽管有这样的主观意愿，但是合肥“养老”地产究竟是否可行？是否也将进入“炒得热，做得冷”的怪圈？

合肥学院经济系教授宁建华认为，在人口老龄化的问题日趋显著的社会环

境下，合肥地区的养老地产也受到期待和好评。但目前合肥住宅市场已接近饱和，商业模式下的养老地产前途也未尽可知。

而合肥学院房地产研究所所长朱德开也表示，养老地产的出发点很好，但目前中国的发展条件不成熟。养老地产要求价格不能高且配套设施的要求要高，而国家对养老补助和购地补助都没有明确的措施。养老地产无法单凭企业市场化运作起来，可能需要更多政府力量的介入。

“养老地产不仅是社区建设、地产项目，更是需要真正把老人放在当前，将服务理念放在正中的事业。”

境下，合肥地区的养老地产也受到期待和好评。但目前合肥住宅市场已接近饱和，商业模式下的养老地产前途也未尽可知。

而合肥学院房地产研究所所长朱德开也表示，养老地产的出发点很好，但目前中国的发展条件不成熟。养老地产要求价格不能高且配套设施的要求要高，而国家对养老补助和购地补助都没有明确的措施。养老地产无法单凭企业市场化运作起来，可能需要更多政府力量的介入。

# 筑而为城 聚而为市

## 合肥华南城——1200万平方米长三角商贸物流市场群

▶ 华南城“七剑”定乾坤  
成熟模式福泽商户百年



### 核心提示

7月12日晚，合肥华南城城隍庙专场推介会在芜湖路安徽大剧院内隆重举行。作为2013年安徽省两个重点建设项目之一，合肥华南城城隍庙专场推介会不仅是合肥商贸物流界的盛会，也是合肥城市建设发展的创举，筑而为城，聚而为市，合肥华南城以1200万平方米的庞大体量，敞开胸怀，容纳几十万商户的财富梦想。

华南城专注市场运营，以“七大核心业务”作为出鞘“七剑”，相互依存，迅速成市，打出江山又能守住江山。华南城入驻合肥，势必开创一个区域新经济纪元，长三角地区全新的商贸物流时代正轧过历史滚滚而来。

## ▶ 华南城强势入驻合肥打造新商贸物流时代

7月12日合肥华南城项目城隍庙专场推介会的现场，简直可以用人满为患来形容。两千名城隍庙商户将热情徜徉在剧院的每个角落。

华南城魅力何在？商户热捧背后的玄机在哪？

肥西县委常委、常务副县长盛开在推介会上指出，华南城创新的一站式商贸物流模式，对合肥市现代服务业的发展有着重要的促进作用。肥西县政府各有关部门将会创新服务体制机制，优化审批流程，提供规范、高效、便捷的优质服务，确保合肥华南城早日建成运营。

在谈及华南城将如何造福合肥市

民时，合肥华南城副总经理潘正友先生表示，华南城作为中国大型综合商贸物流中心的领航者，华南城控股有限公司已成功开发运营深圳、郑州、西安等地的华南城项目，受到业界一致好评。华南城落户合肥，将在降低物流成本、交易成本，加快现代服务业建设，促进产业升级中发挥重要的作用，同时还将创造数十万个创业、就业机会，提供稳定的税收，进一步提升合肥的辐射力和竞争力，助推安徽省及长三角经济继续前行。合肥市城隍庙小商品协会会长程克继发表了热情洋溢的讲话，他说道，随着近些年来合肥城隍庙小商品市场配套设施的逐渐老化，由此引发的多次

消防安全事件让其中的经营户遭受了巨大的经济损失甚至影响到生命安全。合肥华南城的到来，对于合肥城隍庙这样的老旧市场将会产生强大的拉动效应，对商家来说是一个千载难逢的机会，它将会在很大程度上加速合肥老旧市场的更新换代，为合肥商贸物流行业注入一股新鲜血液。

“合肥华南城不同于一般商业项目，它是一个多重价值平台，对于百姓就业创业、产业竞争力提升、商贸物流成本降低都有巨大价值，华南城各个项目招商火爆也就不难理解。”长期关注现代商贸物流发展的某资深媒体人士如此评价华南城。

华南城的成功模式，一直是业界津津乐道的话题。短短一个十年，华南城悄然耸立于现代商贸物流之巅，靠的是什么呢？

说到这，就不得不说到华南城极具前瞻性的七大核心业务，即专业批发市场、仓储物流、综合商业、电子商务、会议展览、生活配套及综合物业。

在七大核心业务体系中，围绕“基础业务”综合商贸市场，衍生出四大类配套服务体系，即综合商业配套、仓储物流配套、物业管理配套和生活配套。在此基础上，再搭建起电子商务和会议展览两种营商平台，形成了华南城完整的商业运营模式。

这种商业运营模式的精髓是，基础业务（综合商贸市场）与增值业务（综合商业配套、仓储物流配套、物业管理配套和生活配套、电子商务和会议展览）的分离，形成双边市场，彼此交叉补贴，一方补人气，一方补租金，形成了一个华南城大平台之上的良性互补循环，使华南城拥有了以不变应万变的平台化商业模式，并逐步成为真正意义上独步商海的战斗航母。

合肥华南城副总经理潘正友表示，华南城以成熟的集成运营模式为商户保驾护航，通过高水平规划、建设和运营，使华南城成为名符其实的商贸和创业者乐园。华南城要缔造一个经济城邦，它所要运营的这座新城会福泽四方百姓，繁荣百年商圈。

据悉，合肥华南城将分三期开发，一期规划建筑面积约350万平方米，计划投资超过80亿元，规划包括服装皮革、五金机电、建材家居、小商品、奥特莱斯等业态，目前招商工作已经全球启动，VIP会员全城招募中。

入驻合肥华南城的商户可享受项目每一期运营的前两年免征企业所得税、第3年至第5年三年内减半征收企业所得税的待遇。目前，合肥华南城首批VIP会员全城招募中，成功办理VIP会员，更可享受合肥华南城首期开盘超值优惠。同时，合肥华南城近万平方米招商中心近期将绚丽开启，敬请期待。