

■ 点击关键词·养老产业

养老产业正成为资本市场追逐的价值洼地。数据显示,目前已经有包括万科、保利、绿城、首创、华润等 23 家房地产开发企业在内的开发商投身养老地产。但与此同时,养老地产在国内运行时间较短,在运作模式、盈利模式等方面仍处于探索阶段,很大程度上是处于概念阶段。

养老地产：“追捧”之下为何发展模式难成？

本报记者 牛建宏

近日,中石化四川销售有限公司与郫县签订了《天府惠泽桃源颐养中心项目投资协议》,探索养老产业园区开发模式。据了解,该项目总投资 80 亿元,规划养老床位 1 万张以上。

无独有偶,4 月 19 日,房企巨头远洋地产与美国最大的养老运营商 Emeritus、投资商 CPM (Columbia Pacific Management) 通过其各自的附属公司达成合作,双方的第一个合作项目——椿萱茂·凯健(亦庄)将于 2013 年 7 月投入试营业,专家称,这是京城乃至全国养老行业一个全新的里程碑,养老行业逐步市场化、专业化的预期不断明朗。

数据显示,目前已经有包括万科、保利、绿城、首创、华润等 23 家房地产开发企业在内的开发商投身养老地产。这让看上去很美的养老地产顿时变得炙手可热。

“2020 年我国老年人护理服务和生活照料的市场规模将超过 5000 亿元。”民政部发布的“十二五”社会养老服务体系建设规划中明确指出。然而时至今日,养老地产依然没有形成一套成熟发展模式,针对开发商以养老之名行卖房之实的质疑也从来没有中断过。

受“追捧”的背后

在众多的业内人士看来,养老地产的受“追捧”,一方面是房地产市场调控形势所致,另一方面,也是养老产业中蕴藏的巨大商机,让众多的资本兴奋。

在各地调控细则和“限价令”出台后,部分房价上涨压力较大的城市开始对上市项目的价格采取更严格的调控措施。许多开发商开始考虑调整产品和价格方案。

克而瑞北方事业部商业咨询中心总经理龚安华认为,房企在调整产品结构方面应有两方面的方向:一是加大中低端产品和改善型需求产品的比例,二是做特色化产品。

“比如养老产品。像绿城、万科,有一部分产品已经开始主打养老公寓,这些都是针对市场需求变化做的积极调整。”安华说。

事实的确如此。在 2011 年国务院印发的《“十二五”社会养老服务体系建设规划(2011—2015)》中曾提出过 90/07/03 的养老模式,所谓 90/07/03 也就是说老年人 90% 为居家养老、7% 为社会养老、3% 为机构养老。虽然 7% 这一数字不容乐观,但也让不少人看到了养



老地产的希望。

近年来,不仅房企本行业在养老地产的开发上有所偏移,首创、华润等房企也纷纷将养老地产提上日程。除此之外,养老地产也频频受到“业外”行业的青睐。据了解,涉足养老地产的除中石化外,金融、保险等行业都加入到了养老地产的开发。

例如,2012 年末,泰康人寿和合众人寿先后正式对外宣布,销售与养老保险产品挂钩的养老地产,与此同时,关于险资试水养老地产融资模式也在推进当中。

“相对于这几年资本市场的大幅下跌,保险资金相对安全,保险资金进入养老地产后,可以作为新的投资渠道,在风险上可以起到分散作用。”北京一家保险公司人士表示。

在远洋地产总裁李明看来,随着经济增长模式的转变,内需将在国家政策扶持下逐步释放,加之人口结构变化,房地产行业新的市场需求将随之产生,养老地产的市场需求,将会逐步得到释放。

“目前,远洋地产已经成立了养老地产业务发展中心,远洋地产的养老地产将完全作为独立项目自负盈亏,但目前集团在集团中的投资比重只占很小一部分。”李明对本报记者说。

发展模式仍待探索

在李明看来,国内养老地产大多

还停留在概念阶段,主要是打着养老地产的旗号,继续发展地产的产业。

记者了解到,目前保险行业投资的多数养老社区仍然处于布局阶段,有的产品已经售出,可是地块却仍未拿到。以泰康人寿的养老社区为例,除了北京和上海的地块已经确定,其他仍处于布局阶段。新华保险已在西安、武汉建立两个健康管理中心,在北京延庆和密云的项目选点也获得董事会批准,与养老社区挂钩的新型养老保险产品也在申报中。

“目前国内养老地产没有固定的盈利模式,都只是通过一次性卖房来获得现金流。但养老地产实质上还涉及更多的内容,比如老年护理、服务、医疗,这些才是养老地产的核心。但这方面法规尚不完善。”李明说。

在众多的业内人士看来,目前养老地产在国内运行时间较短,在运作模式、盈利模式等方面仍处于探索阶段,很大程度上是处于概念阶段。一些业外行业涉足养老产业,养老地产开发的难度系数或将有所上升。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,对于开发企业来说,无论是直接开发或配建改建,养老地产项目散售模式是很难持续的。

“散售的结果必然是另一种房地产开发项目,项目也就有挂羊头卖狗肉之嫌。因此,养老地产必须寻求一个适合自己的运营模式,如采取出

租、卖产权、直接买断等方式进行。而更具体的问题,则是看医疗机构是否能够满足社区老人护理需要。”张宏伟对本报记者说。

戴德梁行华中、华西区策略发展顾问部主管黎庆文也坦言,真正买房养老要看社区是否确实具备护理团队、家政团队、医疗团队进行服务。“房地产开发商与专业机构合作的开发也罕有成功案例,原因是房地产开发商与专业机构的盈利模式大不相同:一个是追求短期套现,一个是追求长期服务获利。”

而在养老地产的土地供应方面,仍有很多问题待解。中国人民大学土地管理系主任叶剑平认为,养老地产在土地上也应该有相应的政策,明确在供地政策上是属于福利的还是属于市场的。

“现在我们有商品房、保障性住房等不同类别的住房供应,那么根据不同的支出或者承担的能力来说,养老地产的供应也分成几大类。”叶剑平说。

在叶剑平看来,第一类是完全市场型的,和商品房一样的,富裕的老年人可以过上幸福的生活;有房子的人也可以用房子换来后半生的服务。第二类就是半市场的,相当于限价房。第三类就是福利型。这就要求土地实现完全划拨,甚至由政府来承担土地成本。

■ 地方来论

为养猪业多拴上几道“保险绳”

——听山东省荣成市健安养猪专业合作社理事长席建“侃”养猪

王迪 赵世喜

当前猪价陷入了新一轮的低迷,对于高低起伏的猪价,长期养殖户或是养殖企业有没有足够的心理承受力,他们还担心什么?带着这些问题,我们走进了山东省荣成市健安养猪专业合作社理事长席建的养猪场。

山东省荣成市健安养猪专业合作社成立于 2009 年,共有社员 50 余人,注册资本 100 万元。全社生猪存栏量 20000 头,其中理事长席建的养猪场规模最大,存栏量达 1000 多头。谈起当前的猪价,席理事长长长地叹了一口气,他告诉我们:“自 2000 年开始从事规模化养猪以来,经历过 2003、2006 年两次行业性‘重创’,没想到,这次下滑比前两次来势都猛。如果不给养猪业多拴上几道‘保险绳’,将再次重创整个产业链,或引来新一轮的猪肉涨价潮。”

席理事长给我们算了这样一笔帐,自去年 11 月份以来,生猪出栏价及猪肉制品开始波动,春节过后更是剧烈下滑:10 元肉又回到了市民的餐桌。生猪出栏价由 1 月中旬的 8.5 元/斤降到 6.8 元/斤,现在为 6.1 元/斤,与去年同期的 7.5~8 元/斤相比降幅近两成。玉米价格仍维持在 1.26 元/斤的高位,加上人工、防疫、水电等费用,6.4 元/斤是保本价,今年养猪肯定得赔本。凭经验,这次下滑将持续到今年年底,可能会有 70% 以上的小型猪场被淘汰出局。”

席理事长认为,现在,除了合作社抱团取暖、养殖户千方百计降低成本来应对行业性下滑外,政府应从避免生猪生产“非涨即跌”和保障民生的角度“雪中送炭”,认真落实“中央一号”文件精神,加大政策倾斜力度,在防疫、生猪养殖户(场)宿舍改造、良种引进、粪污处理、贷款贴息和保险等环节,为养猪行业的健康发展提供有力支持。

■ 产业丛谈

房企的调整和转型已成必然

本报记者 牛建宏

在当前的房地产形势下,两则消息无疑引人注目:

其一,万科、金地等多家房企表示,将继续调整产品结构,适当降低高端产品的比例,应对房地产市场调控。而龙湖地产,在一季度,其“天街”系列住宅产品因其“刚需”及首改的定位,获得不错的效益。

其二,万方地产日前宣布更改所属行业,公司正式转型批发业并更名万方发展,为进一步重组铺平道路。公司地产业务的惨淡经营,无疑是促成转行的因素之一。

在房地产调控持续发力,尤其是“国五条”细则的猛烈态势下,房地产企业无疑面临着调整和转型两大问题。

首先是房地产企业自身产品的调整。媒体报道显示,自 3 月下旬起,北京已暂停多个热销项目的网签,同时,部分项目因要求涨价而被主管部门缓发预售许可证。同时,广州近期也有多个拟涨价新盘未能拿到预售证,入市项目大减。

可以看出,由于项目储备不足、开发缺乏连续性,中小房企更容易受项目建设和市场变化的影响,业绩的波动性也更大。由于项目主要集中在三四线城市,中小房企的经营风险和压力更为显著。为减少政策和市场对于公司业绩的影响,不少中小房企已经开始减少对单一房地产业务的依赖,并转型多元化经营。

可以说,正是因为各地调控细则和“限价令”出台后,部分房价上涨压力较大的城市开始对上市项目的价格采取更严格的调控措施,故许多开发商正在考虑调整产品和价格方案。

■ 八面来风

移动支付国家标准将出台

“中国移动 19 日将发布定制版的三星 Galaxy S4,手机里就有 NFC(近距离非接触技术)功能。”中国移动中移电子商务公司总经理范金桥在第五届移动支付产业论坛上透露。

中国银联执行副总裁柴洪峰透露,随着金融行业移动支付标准的颁

铁路运输和邮电通信业“营改增”方案或年底出台

财政部部长楼继伟和国家税务总局局长王军 16 日在接受记者采访时均表示,目前正在抓紧准备铁路运输和邮电通信业纳入营业税改征增值税试点方案,力争今年底或明年初尽早出台。

楼继伟指出,铁路运输和邮电通

“应给予资金支持。”席理事长介绍,生猪价格跌破盈亏平衡点,意味着出栏越多赔得越多,要度过价格低谷期,最需要资金方面的支持。全社目前资金缺口在 400 万元以上,在当前猪价背景下,特别希望能得到贷款贴息等方面的支持。建议国家财政继续安排专项用于发展生猪生产;按照“引导生产、多调多奖、直拨到县、专项使用”的原则,继续实施生猪调出大县奖励,千方百计保障规模化养殖户的积极性。另外,环保养猪前景广阔,当前最大问题是产业链太短,优质的猪肉只能当普通猪肉卖,很不划算,如果能让养殖户上屠宰场、加工厂、沼气发电厂,注册品牌后自己销售,效益是可观的,但首要的还是资金难题。希望国家能够在金融、立项等方面给予支持。

“应切实提高疫苗质量。”席理事长认为,现在防疫工作,国家重大动物疫病强制免疫补助政策,对口蹄疫、高致病性猪蓝耳病、猪瘟等重大动物疫病实行强制免疫政策,免费发放疫苗。各级兽医部门也抓得很紧,现在的问题是,免疫疫苗的防疫质量并不理想。“建议加大疫苗的研究力度,为农民提供优质疫苗。”同时,科技普及推广流于形式平时的饲养管理和卫生消毒工作是防疫工作的前提,要真正将农民渴望的科学饲养、科学防疫等科技知识和技术送到农民的手中。

“应优化生猪保险工作。”席理事长谈到,中国保监会农业部于 2007 年下发《关于做好生猪保险和防疫工作的通知》,希望提高生猪保险和防灾防疫的管理水平,进一步增强生猪养殖户抵御重大疫病和自然灾害等风险的能力。但在具体运作中,生猪保险并没有发生应有的作用,到如今,几乎所有的养殖户都不投保了。“保险部门应该优化和简化理赔手续,做到应保尽保,快速理赔,尽全力将养殖风险降到最低。”席理事长建议。

其次,在持续多年的地产调控施压下,一批中小房企面临着和万方地产一样的困境,商品房开发项目储备少、资金周转压力大,这都考验着房企的持续经营能力。正是如此,一批中小房企被迫开始转型。

Wind 数据显示,目前已经披露 2012 年年报的 83 家房企中,有 10 家房企年营收不足 1 亿元,这其中有 7 家房企去年业绩出现明显下降,不少房企的业绩更是在调控后节节下滑。亚太实业、万好万家等公司近几年业绩均出现大幅波动,究其原因,单一的开发模式和无法滚动的项目开发,使这些公司更易受到市场和政策的影响。

可以看出,由于项目储备不足、开发缺乏连续性,中小房企更容易受项目建设和市场变化的影响,业绩的波动性也更大。由于项目主要集中在三四线城市,中小房企的经营风险和压力更为显著。为减少政策和市场对于公司业绩的影响,不少中小房企已经开始减少对单一房地产业务的依赖,并转型多元化经营。

总之,持续的调控已经使楼市发生巨变,当务之急,房地产企业应从产品结构、区域布局乃至发展策略上进行及时的调整,以便适应市场的变化。无疑,多元化开发宜作为房地产企业的一项长期战略。

■ 中国产业安全系列谈 29

创建文化产业安全预警系统 推动文化产业发展

王建平

文化产业具有意识形态属性和商品属性,决定了其不仅具有社会效益,还具有经济效益。文化产业的安全发展,要始终把社会效益放在首位,同时重视其经济效益。偏离正确的意识形态,中国的文化产业安全发展变成了无源之水,而不重视其经济属性,作为文化发展的重要载体,文化产业也无法真正得以发展。纵观当前我国文化产业的发展,还存在以下安全隐患:

一是西方发达国家对我国文化产业的入侵。西方国家凭借其在文化产业方面的优势,通过电视、网络、广播、报纸等媒介营造反华舆论,推销其价值观念,利用经济手段“植入”文化,试图改变我们传统思维模式及生活方式,削弱中华民族凝聚力。并通过跨国公司不断进行文化领域的渗透。跨国公司作为文化渗透的有效载体,通过基金组织、引进外资、参股等各种方式输入西方理念。跨国公司的文化渗透与融合在确保获取经济利益的前提下,既减少了与我国文化的前突,又使我国公民在不知不觉中认同了西方母国文化,无形中侵蚀了我国文化,严重威胁着我国文化安全。二是“信息霸权主义”对文化产业的垄断。信息网络化为美国等发达国家进行文化扩张与推行文化霸权主义提供了强有力的现代化手

段。西方发达国家由于在信息技术领域处于领先地位并拥有控制权,很容易实现对我国选择性的输出信息,从而实现对我国的信息控制。互联网以其特有的隐蔽性、快捷性、自由性,使得我们随时可能接触大量有害精神产品和不良信息,从而极易对我国主流意识形态造成侵害。三是文化产业发展滞后。近年来,随着世界范围内经济结构的战略性调整,以美国、日本等为代表的发达国家文化产业占 GDP 的比重越来越大,文化产业已经成为其国民经济与社会发展的支柱性产业。相比而言,我国文化产业的影响力尚明显处于劣势,在国内生产总值中的比重不足 4%,在发展过程中还存在着众多的问题。

当今世界,国与国之间的较量,不再单单靠军事、经济等硬实力,还要靠文化的软实力。党的十八大报告强调指出,要使得我国的软实力显著增强,其中很重要的一个方面是使得文化产业成为国民经济的支柱性产业。要实现这一目标,首先要确保文化产业的安全,着重做好以下几个方面的工作:

一是不断强化文化产业安全意识。入世以来,相比汽车制造业、农业、电信业、金融保险业等行业,我国文化产业受到的冲击影响最为深远。文化是民族的灵魂,我们要不断增强国人的文化安全意识。一方

面,要坚持正确的舆论导向,大力弘扬时代主旋律,大力加强社会主义文化建设,努力做好我国传统文化的继承和创新,自觉抵制西方不良文化的侵蚀;另一方面,要积极争取主动权,通过多种方式向世界弘扬我国的基本价值观念,让世界不断了解中国文化,创造良好的文化安全环境。

二是明确文化产业安全战略目标。维护国家利益是文化产业安全体系的最高战略目标。衡量文化产业是否健康,就是看其是否符合我国国家利益。为了建设有中国特色社会主义先进文化,确保我国文化安全,必须加强文化发展战略研究,科学做好文化产业发展顶层设计,避免在文化产业战略选择与布局、市场管理权限和职能分配、多元化的投资主体和市场准入等产业政策问题上,出现中央和地方、地方与地方、部门与地方、部门与部门、国家和集体、政府与个人的冲突。

三是建立完善文化产业安全法规。在遵循世贸组织相关规则的前提下,坚持适度开放国内文化产业,制定完善政策法规,以确保我国民族文化产业的主体地位。一方面,对内通过立法规范产业市场,制定长期的文化产业政策以保护及合理开发我国文化资源;另一方面,对外则要积极参与制定世界文化市场规则,确保我国

文化产业法规政策与国际接轨,从制度上为国内文化产业的发展提供优越的环境。

四是积极推进文化产业民营化进程。尽快出台激励政策,鼓励集团、企业、基金会及其他社会团体进入文化产业。充分动员各方积极性,打破地区、行业和部门界限,采取多种联合和多种经营方式,让政府以投资者的身份在文化产业投资领域参与市场竞争,以激活文化产业经营机制,在活跃的文化进攻中获得国家文化安全的积极防御。

五是创建文化产业安全预警系统。要建立早期的科学预警与监测模型,完善的预警制度和应急方案,建立在全球化背景下的中国文化产业发展安全警戒线,通过运用经济、法律、市场、行政等文化安全管理手段,对国际文化市场文化商品的流动趋势、对可能构成文化产业及其市场的威胁、对文化产业构成灾难性后果的因素等可能危及国家文化及其产业发展的因素和力量进行鉴别,并作出及时准确的预告和警示,启动相应的应急机制,最大限度地保护国家文化产业发展所需的生态环境,牢固掌握保证国家文化安全和产业发展的主动权。

(作者系北京交通大学中国产业安全研究中心,北京产业安全与发展研究基地博士后)