

记者调查

经营状况究竟如何?
中高档养老院基本都在亏损

位于清凉门大街60号的侨馨人家养老公寓,是南京高档养老公寓的代表之一。侨馨人家于2012年1月正式开业,项目投资2亿多元,占地面积1万多平方米,共拥有460张床位,设有高标准的居室,配有图书室、棋牌室、健身房等生活娱乐设施。工作人员告诉记者,在刚刚开业时,入住率只有20%,今年情况好一些,目前一共有120多个老人入住。尽管侨馨人家养老公寓条件优越,环境优美,但是收费并不像大众想象的那样非常昂贵甚至天价。侨馨人家的床位费在每月1450~3350元之间,加上餐费水电费等,一个自理老人每月的花费在2500~4000元不等。

谈到运营问题时,工作人员告诉记者,侨馨人家是在侨联、鼓楼区政府共同关心和支持下,由新鸿和置业有限公司投资,采用公助民营形式运作的社会福利机构,置业公司开办养老院的同时,也经营康复中心、商业中心等产业。目前养老公寓是在亏损状态,靠其他产业贴补来运营。

和侨馨人家处于相同境况的,还有位于戴家巷的易发红日养老院。易发红日养老院是易发集团投资的公益性养老院,前期投资达4千多万,共设有352张床位,目前入住有120位老人。记者估算了一下,床位费、护理费、餐费合计起来,平均每个自理老人的花费在每月三千多元。易发红日的潘院长告诉记者,易发红日养老院的1万多平米物业属于易发集团的自有财产,所以并没有房租上的压力,尽管如此,目前也在亏损。我们统计过,如果入住老人达到220人,养老院才能做到收支平衡,现在看来,还有一些距离。尽管集团会补贴养老院的运营,但是长期下去光靠别人输血肯定不行,还是要自己有造血功能才行。

梁丽梅从1999年开始就进入养老产业,至今已经是第14个年头。目前她的养老院在南京已经有了3家,位于鼓楼区的国悦颐养服务中心便是其中一家。梁院长坦言,经营养老院,前期投入十分巨大,房租、装修、人力成本都是不小的支出。国悦颐养服务中心目前刚刚做到了收支平衡,但是每年158万元的房租像是一座大山压得人喘不过气来。

个人经营养老院,若背后没有企业集团的支撑,房租就是一个大问题,很多小型的民营养老院都是在租房、搬迁的过程中逐渐萎缩关门了。

谁是主力消费群体?
多半是高学历高收入者入住

记者在走访过程中,遇到了前来咨询的刘女士。刘女士告诉记者,自己由于工作繁忙无法照顾到年事已高的父母,所以想选择一家条件比较好的养老院。自己的条件和收入都属于不错的水平,而且父母的退休金也很可观,有条件选择收费较为昂贵但是设施完善的私立养老院。

记者了解到,选择入住中高档养老院的多是退休干部、高校老师等高学历高收入人群。高学历使他们追求高品质的晚年生活,而高收入则保证他们可以享受到。这类老人年轻时受过高等教育,思想跟上时代的变化,不再固守“养儿防老”的旧观念,对进养老院并不排斥。而公立的养老院由于经费等原因,往往并不以服务品质为中心,根本无法满足这类老人的需求。

南京市机关事业单位、高等院校、科研院所、大中型企业、驻宁部队多,因而拥有较高学历和素质的老年人口数量较多,占全市60岁及以上老年人口的55%左右,高于国内同类城市,所以南京的中高档养老院还是有很大的发展空间。



近几年投资热度不减
但经营状况到底如何

南京中高档养老院调查

9月13日国务院发布了《关于加快发展养老服务业的若干意见》,给社会资本进入养老事业放出了诸多利好信号,这也引发投资者对投资中高档养老院热情倍增。

记者在调查中了解到,南京市有165家民办养老机构,其中中高档养老院成为了近几年的投资热点。然而,尽管南京的这些中高档养老院有着雄厚的资本实力,但是也都面临着被公立养老院挤占生存空间、配套的医疗设施跟不上、招聘难等问题。

对投资者来说,尽管目前政策优惠,但摆在投资人面前的亏损账单,也让后来者望而却步。

文/现代快报记者 王立航 杨坤

亏损背后

既然中高档养老院的发展空间乐观,但为何在实际运营过程中却屡遭亏损呢?在与公立养老院的竞争中,这些民办的中高档养老院的发展阻力究竟是什么?

补贴少,竞争不过公立养老院

尽管民办养老院还有很大的发展空间,可是南京公立养老院所有费用加起来平均每月才1500元,在价格上比民办养老院有明显优势。

一位不愿透露姓名的业内人士告诉记者,公立养老院如果只是给孤寡老人或者低保人群等需要特殊照顾的人群提供床位和服务,就可以留下充分的市场空间给民营养老院,但实际上公立养老院面对全社会开放,后果就是一方面公立养老院爆满,时不时出现等床位需要几十年的现象,另一方面民营养老院空余大量床位,艰难生存。关于民营养老院的政策,很多都是用于管理公立养老院的那一套,收费标准单一,完全不适用于管理自负盈亏的民营养老院。

记者在南京民政局的网站上了解到,南京市政府在《关于加快全市老龄事业发展的意见》中提到,加大养老服务的财政补助力度,对社会老年服务机构给予政策扶持。尽管政策上对于民营养老院十分扶持和关注,但是有些政策还待落实到细则,补贴的费用也往往是杯水车薪,赶不上CPI的涨幅。

养老、医疗体系严重脱节

记者在侨馨人家遇到了从医院拿药回来的张奶奶。张奶奶向记者诉苦,本来侨馨人家后面就是鼓楼区的社区医院,但是由于种种原因,社区医院现在仍然处在闲置的阶段,看病拿药还是要跑到大医院去,十分不方便。

张奶奶所反映的“医疗设施跟不上”问题,不单是侨馨人家独有,其他很多民营养老院都有。由于养老院的消费群体有一定特殊性,养老院的发展与医疗机构尤其息息相关,有的老人长期有高血压、糖尿病等慢性疾病,也有像中风这种急性疾病,看病拿药如果都要去三级甲等医院,在人力和精力上都耗费太大。

一位从业者告诉记者,如果靠养老机构来运营配套的医疗设施,这不太现实,尤其是一些小型民营养老院。即使有民营养老机构有心想经营医疗,但是碍于资金的限制,达到规定的要求并不是容易的事情。

近年南京探索出的特色养老路径是:以居家养老为基础,社区养老为依托,机构养老为支撑、信息技术为辅助的四位一体养老体系。南京市民政局、卫生等部门正在尝试推广“养老院+社区医院”模式,希望可以解决老人看病难的问题,但在实际操作上,养老产业和医疗系统分属于民政局和卫生局管理,由于涉及系统间的相关问题等原因,这种模式仍处在探索阶段。据了解,截至2012年6月底,南京市带护理功能的养老机构只有64家。

护理人员缺口巨大

护理人员的短缺是民营养老院的另一个大问题。护工在医院的工资远比在养老院一个月两三千元拿得多,待遇差地位低,岗位没有吸引力,人员流失得很厉害。易发红日的潘院长告诉记者,招聘一个合适的护理人员十分困难。养老院的护工岗位是特殊的服务岗位,要求人有一定的奉献精神,善良有爱心,再通过养老院的岗前技能培训,培训合格之后才可以走上工作岗位。能留住一个优秀的护理人员,并不是容易的事情。

老人入住养老院,得到专业的护理和照顾,也能规避常见的专门诈骗老人的风险,对于老年人来说是一件好事。但是对于从事养老产业的人来说,这也是有一定风险的行业。平时照顾老人,要注意各种潜在的危险,防止老人跌倒等,一旦遇上老人受伤打官司索赔的事情,几乎就要关门了,一位从业者告诉记者。