

## “养老地产”卖不动 “旅游地产”来解困

“郊区旅游地产项目别再打养老概念了!”近日,位于六合的一家旅游地产项目负责人告诉记者。据了解,这家旅游度假项目在之前的宣传过程中,曾经把“养老”作为重点宣传方向之一,然而两年运作下来,发现销售并不理想。

该负责人表示:“养老的概念针对老年人,这样就定死了,有购买力的中青年人不愿意过来了。”

记者调查后发现,南京周边的养老地产正面临销售困局。

现代快报记者 胡海强



医疗服务和无障碍设计,是当前南京养老地产最缺乏的要素  
资料图片

### 老年人更认“地段” 南京养老地产难吃香

随着老龄人口比例的增加,养老地产成为众多开发商的目标之一,包括万科、恒大、龙湖、绿地、远洋等地产龙头企业纷纷涉足。

据记者的不完全统计,目前国内已有超过25%的品牌房企进入或宣布进入养老地产行业,但在南京,养老地产还鲜有成功案例。

此前,在看到“养老”二字背后的价值后,一些南京近郊的旅游度假型项目纷纷用上“养老”的概念,甚至在对外宣传中把项目描绘成一个老年人居住的“天堂”,南京周边的白鹭岛国际度假、琅琊山冠景国际、美加东部假日、金牛湖度假中心等无一例外。殊不知,老年人

对此并不买账。随之也出现了“养老地产”与“旅游地产”概念混淆的局面。

此外,南京纯粹的养老地产项目非常匮乏,汤山留园养老公寓的“以房养老南京模式”很快夭折,随即变身温泉酒店,而接下来的“两代居”试水也失败了。这也解释了南京少有开发商做纯粹养老地产的原因。

“现在的老年人,出了南京主城就觉得无法接受。”美加东部假日的沈女士一语中的。她表示,对于养老地产而言,不是对老人的销售,而是对老年人子女的销售。“首先要看父母对项目的心理距离

和地理距离,另外子女探望父母一次要花多长时间也是关键,所以城市近郊项目最好避开‘养老’二字。”

“养老地产和旅游地产跨界融合形成了新的‘养老旅游地产’概念。非但找不到一个成熟的标杆项目,甚至连概念本身都没有一个公认的说法。”新卓堂总经理尹海峡分析说。

“无论是养老地产还是旅游地产,目前都处于发展的初级阶段,成功范例都不多,而两者的融合还有很长的路要走,并不是简单的概念互换和利用。”世联行研究总监吴志辉表示。

### 入住成本不容小觑 险资养老地产道阻且长

“养老旅游地产成功的关键不仅在于如何能够更好实现度假和养老要素的有效结合,更在于配套设施和医疗服务是否有足够的吸引力。”吴志辉表示。

记者了解到,“保险军团”正加紧步伐争夺养老地产先机,并以附加服务取胜。自2010年保监会出台《保险资金投资不动产暂行办法》以来,不少手握巨资的保险公司已提前布局养老地产项目建设,国内首个养老社区已由合众人寿在2013年10月建成并开业运营,而泰

康、新华、平安等险企也在寻求投资养老地产的机会,近期,由中国人寿控股的远洋地产旗下养老品牌“椿萱茂”再度开始招募合作方。据了解,“椿萱茂”将由远洋地产和美国资深投资商CPM、美国最大的养老运营商Emeritus Corp. 共同开发和运营。

保险公司为什么热衷于投资养老地产?这些产品卖给谁?消费者会买账吗?

在某寿险公司推出的养老型产品中,记者发现,开发商在养老

社区中植入保险产品,并有多款选择,起价为200万元,投保人至少需要分一次或多次缴纳不少于200万元的保费,费用惊人。而在“椿萱茂”的养老型产品服务中,除了未来数十年的房屋租金外,物业费、卫生费、水电费、护理费等费用仍需要入住后再进行缴纳,后期支出更大。

“这种养老地产由开发商前期高投入,看长期回报,所以最终所有成本会摊到业主头上,开发商赚的是后期的钱。”业内人士表示。



九龙湖价值解析系列报道④

## 保利春拍巡展落幕 新品加推再领热潮

九龙湖保利·中央公园,地铁口南师附中旁90m<sup>2</sup>精装三房

“保利2014春拍精品展金陵巡展”近日引起全市民关注,保利·中央公园借势此次文化盛事,吸引了更多置业者前往。近日,针对即将推出的90m<sup>2</sup>精装小三房,保利·中央公园通过“首付11万”减压政策,助力买房人轻松享受央企地铁精装房。

### 顶尖艺术盛会 保利拍卖藏品长廊继续展出

5月7日,“保利2014春拍精品展金陵巡展”圆满落幕。本次藏品共200余件,总值超20亿,达国内艺术品预展的最大规模。藏品种类丰富,更有齐白石、张大千、徐悲鸿、傅抱石、陆俨少、黄宾虹、任伯年、李可染、潘天寿、唐伯虎、祝枝山、文徵明、八大山人等大师真迹。巡展虽已结束,但位于保利·中央公园的保利拍卖“历年之最”精品长廊依旧在展出,市民可亲临现场细细回味。

保利·中央公园在售产品为70-135m<sup>2</sup>高附赠精装三房,采用科勒、摩恩、施耐德等一线品牌;配有



保利·中央公园样板间实景图

新风系统、地暖系统和中央除尘系统,让业主轻松享受大品牌带来的精装生活。近日95m<sup>2</sup>三房的样板房已公开,三室朝南、客餐厅尺度宽阔、阳台采光面超大,因而晋升为最受欢迎的王牌户型。

### 保利·中央公园 九龙湖精装小三房轻松置业

保利·中央公园的打造,借鉴了纽约中央公园模式,带来全新公园生活——既享绿意盎然的生态,又享便利的生活。项目坐拥“三山一湖一湿地”,周边金轮星光名座、铂金华庭广场已建成,同时处于百家湖胜太路商圈、东山万达商圈、大学城商圈的辐射下,生活便利。

保利·中央公园处在地铁1号线辐射内,3号线也将于今年通车,加之规划中的5号线,三条地铁格局加速区域发展。央企保利的拿地策略之一,便是据地铁而建,让业主享受到交通便利和物业升值。

上有老下有小的城市精英人群,希望把孩子送进一流的学校接受教育,让年迈长辈在三甲医院接受医疗保障。保利·中央公园紧邻南师附中,每天步行即可接送孩子,加之紧邻东南大学,人文氛围浓厚。不仅如此,九龙湖片区将建小学6所,初中4所,高中1处,幼儿园11处,教育资源之丰富十分罕见。医疗方面,板块唯一的三甲医院——同仁医院紧邻保利·中央公园,极大地方便了家中的老人小孩。(肖岚)

## 卧龙湖小镇 中国户外帐篷大会五一嗨翻天

2014中国帐篷大会,于五一当天在南京卧龙湖小镇举行。活动云集户外运动协会及各界组织,人数超万人,在这里度过难忘的两天一夜,几千顶五彩的帐篷在风景如画的卧龙湖小镇绽放。

活动首日,家庭趣味运动会、美食烧烤狂欢派对、卧龙湖鱼三锅烩、创意跳蚤市场、中国户外用品展、江苏首届攀岩挑战赛、山地越野赛、环湖5公里健康跑、儿童欢乐充气城堡、水上乐园(帆船、游艇、皮划艇、水上自行车)、山地多人自行

车、高尔夫练习、扎帐篷比赛,还有最激动人心的星空帐篷音乐节、篝火晚会、户外露天电影……“户外迷”们应接不暇,玩了个痛快!

中国户外帐篷大会是全国知名的大型群众性户外活动,一向都是以丰富多彩的活动内容吸引着人们的眼球,使得南京每年走进户外生活的人数不断递增。2014卧龙湖小镇·中国户外帐篷大会,在继续传播户外运动文化的同时,也向广大南京市民展示了卧龙湖小镇真山真水好风光。(杜磊)

## 楼中楼房产 力争做南京本土王牌中介

5月8日,南京楼中楼房屋销售有限公司又一门店在集庆路188号隆重开业。在当前市场成交量出现萎缩、不少中介压缩门店的情况下,楼中楼为何选择继续扩张门店?该公司总经理徐总表示,多年来,楼中楼每开一家新店,都是经过深思熟虑的。“作为南京本土房产中介品牌,楼中楼起家于城南,发展于全南京,目前已经在每个片区都设置了门店,为数千名南京客户提供买房、卖房、租房等业务,得到广泛认可。”

楼中楼房产的发展速度堪称“业内奇迹”,2013年3月,曾八店齐开的气势令业界刮目相看。当然,这与公司雄厚的经营实力和科

学的战略规划密不可分。“楼中楼的数百名经纪人每天穿梭于南京的各大小区,搜集房源、联系房主、为买家第一时间提供优质服务,为卖家第一时间提供优质服务,促使楼中楼坚持科学管理、稳步拓展。不管是八店齐开,还是一店一开,都做足了准备。”

业务方面,楼中楼除了专业做二手住宅买卖之外,还有商业地产的经营,限购以来,商业地产逐渐进入投资者的视野,促使楼中楼招募专业的商业地产团队来开拓商业地产部,为投资者带来专业服务。滕总表示,楼中楼想扎根南京,发挥本土优势,力争成为南京本地房产中介的王牌企业。(张玮玲)