



# 凤凰十载 养老地产 呼之欲出

## 专访凤凰股份董事、总经理齐世洁

### A 什么是成功的房企转型

龙背山森林公园——国家4A级风景区——坐落在山水资源丰富的宜兴市人民路的尽头。公园总面积5.5平方公里,森林覆盖率达95%,是华东地区最大的城中森林公园。江苏省知名上市公司凤凰股份第一个养老地产项目凤凰颐然居精心选址于此。去年,凤凰股份(600716)正式宣布进军养老产业,这一举措被资本市场普遍看好。10月13日,正值凤凰股份十周年庆典的喜庆日子,现代快报邀请到凤凰股份董事、总经理齐世洁先生,为我们解读其养老地产战略意义。

现代快报记者 刘欣 田倩

做养老地产意味着加大投入,加大投入意味着降低投入产出比。凤凰股份是继金陵饭店之后第二家正式介入养老地产开发的省内上市公司。为什么做出这样的战略选择?

凤凰股份董事、总经理齐世洁解释说:“资本市场看好的首要原因,是转型养老地产符合国家的产业发展方向。”他表示,过去的一年中,公司致力于地产发展方向的研究。公司认为,养老地产不仅可以解决我国老龄社会化问题,而且拥有巨大的商机。当前,房地产行业的高利润时代已经

过去,普通住宅市场已经饱和,养老地产缺口巨大,地产开发模式亟待转型。一个有需求的市场,就是大有可为的市场,同时也是符合投资者利益追求的市场。“我们既要做好事,又要追求对投资人的回报。”当这两者达到完美平衡的时候,也就是房企转型最成功的时候。

正如江苏省老龄办主任张建平所介绍,2014年江苏省老年人口已达1494万,预计2031-2040年全省老年人口将达2500万。庞大的老年人口总量以及由此形成的对老年产品和服

务的巨大需求,必将给老龄产业发展带来巨大的商机。

齐世洁介绍说,在介入养老地产开发之前,公司曾进行了为期一年的调研,对江苏、浙江、上海,乃至国外的知名养老项目进行了广泛考察。其中,对上海亲和源、万科随园嘉树、绿城乌镇雅园进行了考察。在借鉴多种养老地产和养老机构的先进经验之后,将宜兴“凤凰颐然居”定位于“居家式养老”,这种养老模式符合中国国情和中国人生活习惯。

### B 什么是中国的养老地产

区别于传统的“养老院”以及发展中的“机构养老”,进军养老地产的凤凰股份更热衷于“居家养老”的开发模式。

齐世洁解读:“我们不能把老年人简单理解为‘失能老人’或者‘半失能老人’。事实上,大多数的老人十分活跃,他们需要丰富的活动空间。”作为文化地产的先行者,凤凰股份当家人的地产开发思路始终流露着浓厚的人文主义情怀。

据介绍,宜兴“凤凰颐然居”,优越的自然环境、宜居的住宅设计、丰富的社区活动、第一手的医疗资源,以及智

能化的网络生活,是构成完美“居家养老”社区必不可少的五大模块。

假如是失能和半失能老人,可以住在社区内的“康复医疗中心”,这一中心将为社区引入“第一手”优质疗养和康复资源。同时,其家人可以居家陪伴。康复医疗中心也提供方便的基础医疗服务。假如是活跃的老人,可以充分利用社区的“老年活动中心”,读书画画、上网购物、棋牌健身、健康咨询,享受永不寂寞的社区生活。

住在舒适的花园洋房或者联排别墅之中,“家有长者”的家庭还可以随时与社区中心智能对话,无论是点餐



凤凰颐然居效果图 资料图片

送餐、活动预约,还是上门问诊,均可实现全方位社区服务。“智能化系统是我们的开发重点。”齐世洁表示,未来的养老地产项目应该是房产居住+配套服务+康复医疗。

### C 什么是最文化的上市公司

虽然投入增加了,房价却不会增加。针对养老地产消费者最为关心的房价问题,齐世洁表示:“宜兴项目仍将按照市场定价。本来就是做好事的,提高房价有悖于我们的初衷。”预计凤凰颐然居将于明年上半年上市销售,并将隆重推荐给广大消费者。

采访之中,记者始终能够感受到这家公司对社会责任一词的身体力行。养老地产是一例,文化地产亦是最佳证明。

凤凰股份,即江苏凤凰置业投资股份有限公司,其母公司江苏凤凰出版传媒集团,以文化传播的形式见证

着文化产业集团的发展。在苏州、南通、盐城、合肥、镇江、泰兴等城市,凤凰文化广场均以建设“城市文化中心”为己任。

作为一名有情怀的文化人,齐世洁最遗憾的就是在城市改造的洪流之中,以新华书店为代表的文化符号的逐渐消失。“文化人不能没有我们的阵地!”开业两年的苏州凤凰文化广场充分展现了大型文化MALL的风采。台湾诚品书店、自在复合书店、凤凰亲子书店——各类书店同台竞技,文化消费已升级为文化体验,这里已成为大众瞩目的“一个城市的文

化体验馆”。

齐世洁表示将立足于文化地产,发展养老地产。

2005年,凤凰出版传媒集团以3.3亿获得鼓楼区中央路401号南汽南地块土地使用权起步,成立了江苏凤凰置业有限公司。2009年公司成功上市,成为凤凰股份。2014年,在省建设厅组织的房地产50强评比中,凤凰股份跻身江苏房地产十强。成立仅十年,开发项目15个,作为“资深文化人”“年轻地产人”,凤凰股份始终是特色鲜明、步伐稳健的地产开发商。



凤凰股份董事、总经理齐世洁 现代快报记者 马晶晶 摄

## 秋冬之际,养生佳期

### 60余位快报读者齐聚佳兆业城市广场养生活动

中国人最注重四季养生,饮食方面的养生保健尤为突出。恰逢秋冬之际的养生好时机,10月18日下午2点,《现代快报》联合南京佳兆业,在河西佳兆业城市广场举办了一场盛大的“相约名医、共话养生”的高端养生体验活动,著名中医专家谢英彪亲临现场,共话秋冬之际养生话题,现场还有精美的养生美食,这些精彩的活动,哪能错过?共有60余位快报读者齐聚现场,在这里,他们不仅品尝到了大厨亲自下厨烹饪出的养生美食,还学习到了秋冬之际养生的方法与知识,大家在佳兆业城市广场度过了一个充实美好的周末。

现代快报记者 胡海强 文/摄

#### 令人流连忘返的城市山林

为了迎接快报读者的到来,素有“城市山林居所”之称的佳兆业城市广场精心策划了此次活动,现场布置完善温馨,茶水饮料准备齐全。而让主办方意想不到的,先行到场的部分读者在第一次来到佳兆业城市广场之后,主动提出要去看一看这个楼盘的样板间,体验一下在“城市山林”居住的感觉,其中87平米三房的户型让读者印象深刻。据称,这个户型被称为“南京十年最好小户型”,该户型双卧朝南,主卧自带衣帽间,在赠送多重空间后,得房率接近90%。“这个户型的利用率很高,基本上没有浪费的面积,很适合年轻人居住。”一位读者在看过后表示。

在读者看完样板间之后,“相约名医、共话养生”的养生体验活动开始拉开序幕。

#### 令人交口称赞的养生美食

和普通的养生活动不同,这次秋冬之际的养生体验活动相当高端。活动开始不是千篇一律的讲座,而是先品尝美食,这可是有讲究的。养生体验活动上,《现代快报》邀请到的人物大有来头——南京佑康汇的行政总厨,获得首届中韩药膳大赛总决赛的张斌先生,来到现场并亲自下厨为大家带来秋冬之际的养生美食。一道银耳莲子麻鸭汤、一道中西结合的曲奇饼……一份份养生料理,汇聚了饮食方面的养生精华,这些养生料理都是现场制作,绝对新鲜出炉,尤其是炒菜和汤,张斌大厨只加了橄榄油和矿泉水,还有一点盐,就让人回味无穷了,在品尝过美食之后,现场逐渐热闹起来,你问我答,来宾不亦乐乎地一齐参与互动活动,共同享受愉悦的



图为活动现场

养生心情。

#### 令人印象深刻的把脉问诊

品尝养生美食之后,另一场重头戏开始上演,知名中医谢英彪先生现场分享了秋冬之际养生的常识。提起谢英彪,恐怕很多南京人都知道,谢英彪先生是著名养生专家、南京市中医院名医馆教授、主任医师,平常如果想去医院排队挂他的号,可不容易。活动现场,谢英彪先生详细向大家讲解了秋冬之际养生重点和易发疾病的预

防,认真回答到场读者的各种提问,给现场读者把脉并开出药方。在轻松愉快的互动中,读者对秋冬之际的养生有了进一步的了解。

主办方表示,佳兆业城市广场举办的不仅仅是一次活动,更是提供了一个难得的契机,拉近人们与久违的养生享受的契机,这不是简单的养生体验之旅,而是惬意的生活享受,“佳兆业城市广场精心打造的全方位山水城林的宜居环境,每个懂得生活的人都值得拥有。”

项目地址:建邺区中和路与太清路交会处