

河北省新型城镇化中农民养老地产发展策略

王飞, 张瑞英, 王媛媛

(河北工程大学 经济管理学院, 河北 邯郸 056038)

[摘要] 养老问题是人类历史上任何时代、任何社会都要面临的普遍问题, 关系到个人的幸福乃至社会的安定, 不可逆转的社会老龄化和加速发展的河北省新型城镇化促使养老地产成为一种必然发展趋势。简单阐述养老地产概念, 分析河北省养老地产的现状, 借鉴国内外发达地区的养老地产开发经验, 提出适合河北省新型城镇化进程中养老地产发展的策略, 以供参阅。

[关键词] 河北省; 新型城镇化; 老龄化; 养老地产; 发展策略

doi: 10.3969/j.issn.1673-9477.2015.04.017

[中图分类号] F127 **[文献标识码]** A **[文章编号]** 1673-9477(2015)04-054-03

随着科学技术的进步和医疗水平的提高, 我国人均寿命逐渐延长, 提早步入老龄化社会。城镇化进程的快速推进, 致使城市土地资源日益紧张, 交通拥堵不断加剧, 农村失地农民日渐增多, 农村养老和城市养老问题同时袭来, 给养老地产带来机遇也迎来挑战。养老地产是老龄化时代特有的概念, 诠释了养老的社会主题和地产的商业主题, 由房地产开发企业和相关的社会机构共同推出适宜老年人居住、符合老年人心理特点及生理特点并能够满足老年人社会活动需求, 为老年人的健康提供良好基础设施保障的老年住宅产品, 包括居家式养老、租住式养老、爱心护理院、医院、超市等商业配套设施, 集餐饮、娱乐、养生、保健于一体, 旨在为老年人提供一种适老、宜老的生活环境和一种健康、舒适的生活状态。目前河北省养老地产应该建立以居家养老为基础, 社区服务为依托, 机构养老为支撑的养老服务体系。

一、河北省养老地产的现状

(一) 人口老龄化促使养老需求剧增

作为全国人口大省—河北省, 早在1996年就随着中国的脚步进入老龄化时代, 预计到2015年, 河北省老年人口将达1100万人, 占总人口的15.5%, 到2020年将达1300万人, 占总人口17%, 达到近中度老龄化程度。随着老龄化进程加快, 老年抚养比越来越高, 需要照顾的高龄、空巢和失能老人越来越多, 对老年服务需求越来越多, 对服务质量要求也越来越高, 而原有家庭结构承担养老的能力越来越弱, 老年人的思想观念逐渐转变, 无法继续沿袭传统家庭养老模式。庞大的老年消费群体正日益显现出巨

大的消费需求和巨大的养老住宅需求。

(二) 城镇化加快养老地产发展速度

十六大中央政府明确提出要加快城镇化建设, 随后把加快城镇化建设列为国家发展战略, 十八大又提出以人为核心的新型城镇化战略。河北省积极响应国家政策号召, 从实际情况出发, 遵循规律, 因势利导, 使城镇化成为一个顺势而为、水到渠成的发展过程。到目前为止, 河北省城镇化率呈现大幅度提升的趋势, 从2000年的26.1%稳步增长到2013年的48.2%。河北省经过三年大变样, 城市房屋拆迁改建发展, 目前进入新型城镇化快速发展中期阶段, 拆迁风暴席卷农村, 村改居随处可见, 失地农民越来越多, 经济供养不足, 生活缺乏照顾, 精神不能得到慰藉等成为河北省农村养老问题; 而城镇化加快, 城市土地资源缺乏, 房价飞涨, 城市养老床位缺乏, 价格昂贵; 边缘地区虽然山清水秀, 空气质量好, 但其公共配套设施差, 社会空间复杂, 养老地产转移至郊区同样存在很多问题。养老地产的发展缓解了城市养老矛盾, 弥补了农村养老不足, 实现了共同发展相互促进的大好局面。

二、国内外养老地产开发经验启示

国外的养老地产已经形成一个结构相对完善、门类比较齐全的老年住宅体系; 而国内一些发达地区如: 北京、上海等也逐渐形成了养老体系。对美国(最早建立养老地产模式的国家)和日本(全世界老年人比例最高的国家)以及其他发达国家和国内发达地区养老地产开发进行分析, 总结对河北省养老地产建设有益的经验, 实现城镇化和养老产业共赢的局面。

[投稿日期] 2015-06-13

[基金项目] 河北省社会科学发展研究课题民生调研专项(编号: 201501107); 河北省高等学校人文社会科学研究重点项目(编号: SD141014); 2014年河北省“三化”及其协同发展研究基地课题(SHJD2014C02Z); 河北省社会科学基金项目(编号: HB15YJ103)

[作者简介] 王飞(1963-), 女, 黑龙江黑山人, 教授, 硕士生导师, 研究方向: 建筑工程项目管理、工程管理的方法与应用。

（一）加大政府财政扶持力度

养老地产的建设离不开政府政策和财力的支持，美国有60%的养老社区由政府投资建立，取之于民，用之于民，是美国老年福利资金的来源与去向，这一点符合河北省城镇化发展的主旨。2013年9月我国国务院下发了《关于加快发展养老服务业的意见》，明确指出政府要大力扶持养老产业，如产业投资、用地、补贴、免税等政策，随后一些经济发达地区如杭州、珠海等陆续出台了相关的优惠政策，鼓励开发商进行养老地产开发。河北省城镇化进程中，越来越多的农民失去土地，将这些土地进行养老地产开发，激励开发商的热情，为养老地产的发展创造良好环境。

（二）采取“倒按揭”的资金运作

在自由经济市场环境下，养老地产首要解决的是资金问题。在美国和日本，对于晚年没有正常收入的老人（一般62岁以上），为维持基本生活或需要大量现金时，可以将自己居住的房屋产权抵押给银行、保险公司等金融机构，定期取得养老费或者接受养老公寓服务，等到老人去世以后，出售房子偿还贷款。这种“倒按揭”抵押贷款的形式一方面帮助老人解决养老问题，分担政府压力；另一方面为银行等金融机构提供收益方式，对于解决老龄化和城镇化过程中的养老问题大有裨益。

（三）完善老年社会保障体系

老年社会保障体系是开发老年住宅的有力保证，发达国家对居住在老年公寓的老年人实行个人支付与社会保障相结合的政策。日本养老地产良好运作，得益于完善的老年社会保障体系。老年社会保障指养老保险、医疗、福利、住房和社会救济等，加大完善老年社会保障体系力度，改革各项保障制度，扩大老年保障体系覆盖面，逐步提高老年人的经济收入和住房补助，提高老年人的需求支付能力对于养老地产的发展具有重大意义。河北省处在城镇化的快速发展时期，完善老年社会保障有助于解决城镇化中出现的城市农村养老问题。

（四）养老设施模式小型多元化

为适应家庭核心化倾向，日本采取老少两代在生活上适度分离，但是属于同居的新型养老模式。美国采取独立式老年住宅（生活可以自理的老人需要）、老年公寓（自住、陪护、特护均可）、养老院、护理院和老年社区（多为私人投资建设，各种配套设施相对比较齐全）的养老模式。根据老年人文化观念等差异，采取不同养老模式，满足不同层

次老人需求，同时注重养老设施小型化，控制养老设施规模，以打造养老服务体系为重点，围绕老年人，提供优质的性价比高的养老服务，逐渐延伸为一种养老品牌效应，最终打造具有河北特色的养老服务商业模式，从而带动和促进河北省城镇化的建设。不论什么养老模式都要充分考虑老年人的生理及心理特点，既方便使用，又不至于使老人感到孤独，设计服务体系的主要理念是“身心并护”，目的是形成固定的商业模式，最终使河北老人安享晚年，快意人生。

三、新型城镇化进程中发展养老地产对策

（一）重构城乡互同思想模式

精神层次城乡差别，是养老制度和城镇化面临的同一问题。当前既要应对快速老龄化，又要应对快速城镇化，城镇化和养老发展都需要考虑到老人精神层面的需求。河北省新型城镇化的加速发展，导致城市边缘地区出现大量农转非的城市新移民，他们来自农村，带有严重的乡村文化素质，思想淳朴同时存在一些不良的生活习惯，不注重生活细节和生活卫生，文化素养普遍较低；而养老地产的使用者大多数是城市的退休老人，知识水平较高，具有良好的文化素质，注重生活品质。这两个群体在交往和接触的过程中必定会产生矛盾和分歧，制约城镇化的发展进步。养老地产要充分利用自身优势如各种公共设施、老年大学等，组织各种有利于老年人身心发展的活动，既丰富老年人生活，又影响边缘区农民生活，使两者在过程中潜移默化的相互影响，相互融合，相互促进，重新构建起一种相互认同的思想模式。因此在新型城镇化进程中，建立相互认同的思想模式对养老地产发展是必要的。

（二）充分调配城乡劳动资源

新型城镇化进程中，农民失去赖以生存的土地，就犹如失去生活的一切来源，仅仅得到一次性补偿是远远不够的。闲赋在家的农民成为自由职业者，大量涌入城市寻求就业岗位，给城市带来了巨大的就业压力。而这些边缘社区的居民文化素质较低，劳动力资本水平集中，技术能力薄弱，在城市大多从事技术含量低而且工资不高的粗活累活，如餐饮服务行业，重劳动力行业等，长期生活压抑，感觉社会不公平，极易造成社会的动荡不安，给城镇化建设带来巨大的阻碍和限制。而养老地产需要很多的服务人员，对老人进行照料陪同，提供许多就业岗位，为农民的生活带来生机。养老地产利用配套设施，通过培训机构，再加上现成的老师（城市养

老者),给城镇化中的失地农民进行职业岗位培训和技能训练,使他们能够更容易在城市找到理想工作。在养老地产的发展中,充分合理调配城乡劳动资源,既缓解了城镇化中城市就业压力,又推进了自身发展建设。

(三) 构建新型养老服务保障体系和家庭医护服务一体化体系

河北省目前主要采用居家养老的模式,老人的主要需求为:专业健康服务和家庭照顾。就目前河北省养老地产发展来看,虽然有部分家庭开始了家庭医护服务,但是他们与专业医护服务和社会服务是完全脱离的,不利于养老地产的发展。城市和乡村一直处在二元对立的位置,城乡界限一直很难抹去,而养老地产的输入打破了城乡对立的局面,城市人走向农村,农村人走向城市,在城乡之间开辟了一块重要的区域,化解了两者之间的界限,加快了城镇化的实现。在新型城镇化进程中,极力构建新型养老服务保障体系和家庭医护服务一体化体系为养老地产的后期经营管理提供有力保障,使得养老地产在城镇化中更快发展,还能部分解决当地农民的就医问题。

(四) 探索新型养老社区模式,整合有效资源

“城乡交融,资源共享”理念将养老、农业、文化、旅游等产业与城镇建设和社区发展高度集成。目前,河北省并无针对城市边缘社会服务设施建设的科学评价和指标控制,城镇化进程中的“村改居”公共配套设施严重匮乏,各种医疗配备和服务完全空白。随着城镇化的进程不断加快,住房、医疗等

重重压力,使得农村劳动力外出就业急剧上涨,失地农民大量涌向城市,农村“空巢老人”数量急剧增多,“村改居”造成“空心村”成为了当下农村的现状。探索新型养老社区模式是河北城镇化中发展养老地产的一项必要措施。养老地产不仅是产业,服务是关键,各项配套设施的完善以及后期的服务管理才是养老地产的精华所在。整合各种有效资源,建立适老化房屋是目前河北省急需进行的一项工作。另外,养老地产借助自身的医疗卫生、文化、体育设施等与周边的老年居民实现资源共享,使边缘地区老年群体“老有所养,失有所保,贫有所济,病有所医”,同时缓解了城镇化进程中产生的农村养老问题。

四、结束语

随着河北省城镇化进入白热阶段,老龄化问题日渐迫切,开发养老地产是积极应对城镇化和老龄化挑战的表现。借鉴国内外的先进经验,加快建立社会养老服务体系 and 保障体系,加大政府扶持力度和资金支持,采取构建互同思想模式、调配城乡资源、探索养老社区新模式等措施,整合不同资源,创建“河北怡老城区郊区”,促进城乡融合。政府、社会、医疗机构、保险公司、地产商、金融机构紧密联系相互配合,促进养老地产的繁荣发展,使河北老年人过上幸福安康的晚年生活。

参考文献:

- [1] 吴新坚. 养老地产商业模式探讨[J]. 城市开发, 2012(06):14-15.

[责任编辑 陶爱新]

Pension real estate development strategy in new urbanization of Hebei province

WANG Fei, ZHANG Rui-ying, WANG Yuan-yuan

(School of Economics and Management, Hebei University of Engineering, Handan 056038, China)

Abstract: Pension problem is a common problem in human history that any age, any society must face, related to well-being of individuals and the stability of society. Irreversible aging society and accelerating the development of new urbanization in Hebei prompted pension real estate has become a necessary trend. With simple understanding of basic old-age real estate concept, endowment of Hebei Province real estate for analysis, learning from the experience in real estate development in developed countries and the developed regions, this paper proposes new urbanization process for real estate development in Hebei pension strategy, for reference.

Key words: Hebei province; new urbanization; aging; pension real estate; development strategy