

全国每100个人,就有18个是60岁及以上的人

# 养老地产面临机遇与挑战

## 广州中心区 公立养老院一床难求

5月11日,国家统计局公布第七次全国人口普查主要数据。数据显示,我国60岁及以上人口超2.64亿人,占总人口的18.7%。民政部此前曾预计,“十四五”时期,我国60岁及以上人口将突破3亿人,将从轻度老龄化迈入中度老龄化阶段。

随着老龄化程度加深,养老地产正迎来新的机遇。中国社会科学院预计,2030年中国养老产业市场可达13万亿元,前景无限。

养老产业前景虽好,但不少房企都反映,目前,除了销售模式的养老地产外,其他模式的养老地产基本上还难以实现盈利。

2018年年底,万科集团董事会主席郁亮表示,养老还没有盈利模式。这一局面到2020年仍没有改变。在万科今年3月发布的2020年报中,对其进军的多个产业均有关于盈利情况的介绍,但对养老行业的描述仅是“持续积极探索,打造客户愿意买单的好产品、好服务”。



老人院需要专业的设备



为降低成本,现在的养老院普遍以原有物业改装

## 高端养老院月收费普遍超万元

近几年,不少房企纷纷进军养老地产市场。根据克而瑞今年的统计,万科、保利、远洋、越秀等百余家地产类企业已经进军养老地产,泰康人寿、合众人寿、太平人寿等众多险资类企业,九如城、同仁堂、英智康复等综合类企业,首开、首创、诚和敬等地方国资企业,各路大军纷纷进入养老行业。

这些新力量进入养老业,为市场带来了不少相对

高端的养老机构。以广州为例,万科、保利、越秀等企业开办的养老机构都以中高端为主。

最近,方女士将身患末期癌症的母亲送进了位于海珠区滨江中路的万科榕悦养老院,每月缴费1万多元。记者了解到,入住该养老院需要一次性缴纳2万多元的设备购置费,日常开销包括床位费、伙食费、护理费等,全自理人群月开销在万元以下,但如果

选择单人间而且是专人护理,月开销可能接近2万元。

位于海珠区琶洲的保利天悦和熹会颐养中心则采用会员制方式,入住者需购买10-15年的会籍,以全自理的单人间为例,10年会籍的费用为50多万元,买了会籍后入住者无需再交床位费和水电费,但伙食费另计。如果老人能够全自理,平摊下来月开销在1万元左右。

## 房企多种形式介入养老产业

据克而瑞统计,如今企业介入养老行业的模式已不仅仅是开办常规的老人院一种,而是百花齐放,已形成护理类、康复类、医养类、地产类、保险类、政府类和运营类七大商业模式。

以越秀康养为例,该项目位于海珠区广纸新城海颐苑内,利用同一集团旗下广州纸厂闲置的单身宿舍改造

而成,新增越秀“朗高”系列医养产品,采用“养老机构+护理院”双牌照模式,形成了“机构+社区+居家养老”多层次业务布局。此外,也有部分房企尝试帮老人代管房屋,以租金抵扣养老费等多元化服务。

对于行业未来的机遇,越秀地产股份有限公司董事长林昭远认为:“未来五年是积极应对人口老龄化、做好养老服务准备的宝贵窗口期。在需求端,随着我国居民物质生活大幅改善、健康意识逐步增强,多元化的需求将持续刺激康养产业发展。在供给侧,居家社区机构相协调、医养结合的养老服务体系,为社会化养老提供了结构性发展机遇。”

全方位扶持  
广州天河将打造大湾区游戏产业引领区

除了在江西的总部外,贪玩游戏将在广州设立分公司,落子在广州天河区是大势所趋,作为游戏界的头部企业,选择游戏界的顶流区域是势在必然。

广东是游戏产业强省。2020年广东省游戏产业营收规模超2000亿元,占全国的76.5%。而广州,2020年的游戏产业全年营收达1066.44亿元,同比增长22.89%,占全省半壁江山。再细化到天河区,据广州市游戏行业协会估算,全市约85%的游戏企业集中在天河,2020年天河区游戏产业营收达693.2亿元。

天河区的科韵路,可谓广州游戏企业的摇篮,这里集聚了众多游戏企业,已构成完整的产业链。2001年后十多年间,众多互联网企业在此诞生并走向全国,包括三七互娱、4399、多玩网络、欢聚时代等大大小小20多家国内知名的游戏公司。在巅峰时期,仅科韵路沿线8家园区的游戏营收已近500亿元,占国内游戏营收总规模的近三成,曾创造出一条街7家上市游戏公司的行业奇迹。

实际上,天河区拥有国家软件产业基地、国家网络游戏动漫产业发展基地、国家文化出口基地、国家数字服务出口基地等多个国家级牌照,连续多年文化产业增加值位居全市第一,天河区对互联网游戏企业的支持力度

逐年加强。2021年1月25日,天河区发布《广州市天河区关于扶持游戏产业健康发展的实施意见》,展现了天河区推动游戏业高质量发展的决心。该《意见》围绕助力天河区建设成为粤港澳大湾区游戏产业引领区的目标,提出游戏产业的“三个一批”工程,并围绕产业主体、产业集聚、产业人才、科技金融、电竞产业、产业环境、保障措施等七大方面给予游戏产业精准扶持,培育游戏产业发展新动能。比如支持原创精品游戏研发,每款游戏产品给予研发企业10万元奖励;比如为鼓励更多游戏企业落户广州天河,该区提出对营收亿元以上新落户游戏企业,分三年给予最高1.5亿元奖励等。

因此,无论从市场集聚层面,还是政府支持的顶层设计层面,天河区互联网游戏产业都获得了天时地利人和的综合优势。

文陈玉霞 图受访方提供



## 从成立到成为业界头部企业 “贪玩”只用了6年

天河区知名游戏企业的集群效应及政府对产业的强大扶持力度,对于国内任何一家游戏公司来说,都有着极大的吸引力,于是,快速发展的贪玩游戏来了,在广州开设重磅的运营中心。

2015年,贪玩游戏在江西上饶成立,以“找回年少时贪玩的你”为理念,短短6年时间,该公司已经成为中国互联网游戏行业领军者中的一员,拥有江西总公司和广州分公司两大运营中心。贪玩游戏拥有从业游戏行业十余年的精英团队,是国内领先的集研发、营运与推广为一体的互联网企业,其关于智能数据方面的研究尤其瞩目,建立的大数据中心和智能投放平台,不仅可以保障数据安全,还能为其他互联网企业提供技术支持。

“贪玩”旗下拥有网页游戏、手机游戏、H5游戏、海外游戏四

大运营平台,团队规模已突破2000人,其中研发和运营团队占比50%。多元化运营和庞大的精英团队,使得“贪玩”一直保持着爆发式成长的态势。截至目前,“贪玩”累计用户已经突破3亿,其中的贪玩手游平台已跻身国内一线游戏平台之列。

贪玩游戏自成立后,还逐步向泛娱乐产业进军。贪玩游戏主张与原生IP进行深度合作,向影视、动漫、小说领域拓展并深入,贯彻IP储备战略,实现平台用户价值最大化与企业价值最大化。公开资料显示,其合作的影视作品有《流浪地球》《人潮汹涌》《封神演义》等。

自成立以来,贪玩游戏获得众多殊荣,包括粤港澳大湾区最具创新力公司GBA50强企业、巨量引擎—年度卓越非凡企业、腾讯广告—实效营销数据创新奖、



CFC汇金中心实景图

## 强强联手 落子金融城封面地标CFC汇金中心

强强联手聚升华,是为强者发展之道。近年来高速发展起来的贪玩游戏,对圈层、对物业的选址相对苛刻,非高端不选。此次贪玩游戏进驻天河区广州国际金融城封面地标建筑CFC汇金中心,是游戏界与地产界的强强联手,对促进双方的资源共享及未来发展有着巨大的推动作用。

CFC汇金中心紧邻科韵路这条广州游戏行业的大动脉,更是

百度营销—百度最强原动力奖等百余项荣誉,个个分量十足。

既“贪玩”,也有爱。2017年贪玩游戏成立贪玩有爱基金会,启动“希望·未来”的爱心公益活动。在第十届中国公益节暨“十年”致敬盛典上,贪玩游戏凭借在抗疫、扶贫、助学等公益领域的突出贡献,被授予“企业社会责任行业典范奖”。在广州市游戏行业协会成功召开的第一届会员大会第四次会议上获得“年度热心公益奖”和“抗疫突出贡献奖”。

作为游戏企业,贪玩游戏不忘回馈社会,多年来其公益事业覆盖乡村发展、教育、扶贫、紧急救灾、员工公益等多个领域,目前已累计捐款捐物数千万元,用实际行动传递企业的社会责任,助推公益社会力量不断壮大,并在践行与付出中收获自我价值认可。

房、有氧运动区等功能的共享健身房已正式启用。目前,CFC汇金中心的工程进度正在提速,整体价值即将全面兑现。

如果说贪玩游戏是互联网游戏的新强者,那么,CFC汇金中心则是金融城内拥有稀缺自然资源的高端商用物业的王者。5月17日,贪玩游戏将与CFC汇金中心进行战略合作,并发布其六周年的游戏新品,值得期待。



部分养老院内设医疗设施

## 养老行业资金回收周期偏长

此前,不少房企采用的是新建物业经营养老机构的模式,但这种方式的资金回收周期偏长。

据了解,自2017年成立以来,越秀康养通过自主建设、并购、合作,积极布局粤港澳大湾区和长三角经济圈,形成“3省6市8000床”的规模格局。如今该公司强调,未来在快速战略扩张的同时,将充分考虑康养产业资金占用较大、回报周

期较长的实际情况,在运营、风控等领域逐步搭建体系,积极探寻提质增效的经营管控模式。

万科的养老产业同样从几年前的快速扩张中放慢了速度,努力探寻更合适的模式和产品。2019年,万科提出“收敛聚焦、巩固提升基本盘”的战略,其养老业务逐步收敛聚焦至突出专业护理能力的怡园与营造睦邻友好关系的随园这两大产品线。

## 高薪仍难求高素质从业人员

人们对养老行业的偏见,也制约着养老行业的发展。万科此前曾尝试将部分社区内的闲置物业转化成养老服务用途,却遭到了很多业主的反对,后来万科推出的不少养老院都是租用外界的闲置物业。

而且,社会上对养老行业普遍带有偏见,招人也不好招。广州某养老院院长告诉羊城晚报记者,照顾老人特别是

失能老人又脏又累,从业人员社会地位不高,很多年轻人不愿意干,因此养老行业的从业人员普遍都在40岁以上,但对于某些带病老人的护理需要专业知识,一些年龄偏大、文化水平偏低的从业人员难以胜任。“好的从业人员不但要有专业素养,还要有爱心和耐心。即使我们已经开出了不算低的工资,但想找到合适的人依然很难。”

## 可能面临老人遭遇弃的风险

最近,安徽某养老院工作人员在网上诉苦,该院2020年1月接收了一位老人入住,其儿子按期缴纳了两个月的养老服务费后,便声称兄弟姐妹之间有家庭矛盾,不再支付费用。多次沟通无效后,老人院将老人子女起诉至法院,但老人子女早已将财产转移至他人名下,老人院虽胜诉法院却无法执行。老人院无力再承担老人的服务工作,但老人又无处安置,非常无奈。

在北京经营养老院的王先生也曾遇到入住老人遭子女遗弃的问题,不过比较幸运的是,最终王先生通过诉讼追

回了经济损失。“北京物价高,我们耗不起,为求自保,现在我们每接手一位新的老人,都要收三四十万元作为押金。”

记者了解到,现行的《中华人民共和国老年人权益保障法》第二十四条规定:赡养人、扶养人不履行赡养、扶养义务的,基层群众性自治组织、老年人组织或者赡养人、扶养人所在单位应当督促其履行。王先生认为,这种“督促其履行”的违法责任太轻,建议对于遗弃老人等行为应该有更严格的处罚,而且社会福利体系对这种被遗弃的老人,也应该有更好的救济方式。

2021年5月14日/星期五/民生新闻部主编  
责编 冯茵/美编 李焕菲/校对 赵丹丹

## 专题

羊城晚报

专题

专题

房、有氧运动区等功能的共享健身房已正式启用。目前,CFC汇金中心的工程进度正在提速,整体价值即将全面兑现。

该批产品的稀缺性,除了体现在地标物业的可售方面,还体现在其自然资源和设计价值。其拥有南向270°的珠江观景视野,产品从5大维度打造64项功能,刷新广州5G(安全性、舒适化、智能化、服务化、健康化)科技办公写字楼新标准。据介绍,今年3月底,CFC汇金中心内设有休闲水吧、力量训练区、瑜伽

房、有氧运动区等功能的共享健身房已正式启用。目前,CFC汇金中心的工程进度正在提速,整体价值即将全面兑现。

如果说贪玩游戏是互联网游戏的新强者,那么,CFC汇金中心则是金融城内拥有稀缺自然资源的高端商用物业的王者。5月17日,贪玩游戏将与CFC汇金中心进行战略合作,并发布其六周年的游戏新品,值得期待。