

# 平安不动产竞逐养老地产 浙江桐乡项目尚处“概念”阶段

本报记者 余燕明 杨玲玲  
北京 桐乡报道

各方资本试水养老业务均在探索及投入阶段,即便拥有深厚险资背景的平安不动产也不例外。

据了解,作为平安保险集团旗下不动产领域投资及资产管理的统一平台,平安不动产的8项主要业务板块里,养生养老业务位列其中。目前,平安不动产唯一在开发的养生养老项目是浙江桐乡养生养老度假项目。

根据平安不动产向一些投资

## 养老概念

据介绍,目前平安不动产养老业务的营收和资金平衡主要依靠住宅销售。

11月18日下午,记者乘高铁到达桐乡站,步行十分分钟左右便看到了“合悦江南展示中心”标识。根据销售人员介绍,项目一期住宅一街坊约800套房源已经售罄,并且实现交房入住,当前在售的是二期产品二街坊,主推39号楼和少量独栋别墅,另有房源将在近期开盘,具体时间待定。

销售人员表示,展示中心所在区域被命名为合悦坊,准备打造一个环湖商业旗舰中心,目前电影院、文化生活馆、健身馆、酒吧、婚纱摄影店等均已对外运营,未来还会考虑超市、银行等生活配套。

“桐乡养生养老项目还是以住宅销售模式为主,自持型养老业务的回报周期比较长,项目现金流很难支撑,总之是需要依靠住宅销售回款,同时依托住宅社区引进医院、学校等服务配套,形成养生养老社区概念,但实际上相当于新城开发。”平安不动产一位不愿具名的内部人士告诉记者。

同时,记者从平安不动产正面确认了桐乡项目的定位。“平安不动产其实还没有养老项目,

机构披露的项目信息,其在该项目累计自有资金投入不会超过19亿元。这意味着,未来平安不动产将以19亿元自有资金撬动投资规模高达170亿元的浙江桐乡养生养老度假项目。平安不动产一位内部人士告诉《中国经营报》记者,该项目实质上属于“新城开发”,以物业销售为主,建设配套医疗、照护等养老设施的社区。

项目对外销售住宅的推广案名为“合悦江南”,近日,记者探访位于嘉兴市桐乡市高桥新区高铁站附近的合悦江南了解到,目前一期住宅房源已基本售罄,在售

二期住宅为毛坯别墅和精装小高层,别墅折后均价约23000元/平方米,小高层折后均价约15000元/平方米。同时,项目仍有大片空地等待开发,目前暂无动工迹象。

针对低价圈地质疑,以及项目开发进展等问题,记者致电致函平安不动产,相关负责人回复表示,“目前项目处于阶段性建设中,我司仅有这一个养生项目,圈地的说法并不妥当。”同时,该负责人坦言,目前平安不动产的养生业务仍在探索期。

桐乡项目是一个养生度假项目,我们在摸索和尝试养老业务,这个项目会建成一个社区,同时引进瑞金医疗中心和耀华国际学校等社区配套设施,引入CCRC(持续照料退休社区)生活模式。”平安不动产这位人士介绍。

根据平安不动产向一些投资机构披露的浙江桐乡养生养老度假项目信息,该项目主要分为南(高桥)、北(乌镇)两个板块,其中高桥板块总占地面积约2800亩,规划建筑面积约80万平方米;乌镇板块总占地面积约1200亩,规划建筑面积约60万平方米。

记者从桐乡市规划部门查询的公示信息显示,浙江桐乡养生养老度假项目最早开发的高桥板块A1地块,用地性质为商住,容积率为1.01,项目物业类型包括情景洋房、低层住宅、高层住宅(老年公寓)以及配套商业、公建等,地块项目地上计容建筑面积9.4万平方米,上述物业类型占比分别为49%、22%、24%、4%、1%左右。随后,用地性质为居住的中国平安高桥项目A2地块对外进行了公示,该项目后来改过一次规

划方案。记者同时查询到,高桥平安A3地块,即合悦坊所在地,用地性质为商住,容积率1.10,项目总建筑面积52270.26平方米,项目总建筑面积70327.01平方米。

“目前平安不动产的养老业务,还是希望先形成品牌。前期探索主要是商业开发成社区,配套养老设施和服务体系,将来可以复制,但营收和资金平衡主要是住宅销售。”上述平安不动产内部人士说。

走访中,销售人员指着被巨幅广告牌遮挡的空置地块对记者表示,那是项目的三四期住宅部分,正在规划中,暂时还未动工。根据《中国房地产报》报道,自2012年起,平安不动产旗下公司在桐乡频繁拿地,大部分为住宅用地。这些土地价格较低,均价在1000元/平方米。

上海中原地产市场分析师卢文曦对记者表示,人口老龄化其实并不遥远,所以养老是下一个风口。险资做养老业务既有客户资源,也有资金成本优势,是不错的投资点。不过,其中也有打着养老旗号圈地的现象,需要引起地方政府的关注。

## 19亿自有资金不涉及险资

使用集团保险资金的主要是自建商办类不动产项目,保监会对房地产项目开发资金来源监管很严。

根据销售人员介绍,整个项目从2013年开始动工,2015年,桐乡合悦江南项目曾推出100套限量养生养老住宅,同时配备首创的“养老财富计划”。

据了解,平安不动产当时推出了2套销售方案供客户选择,方案一是加入“合悦会”,内含一套房、一个大礼包。在赠送的大礼包包含悦养老财富计划中,业主可选择在30年后全额返还房价全款;或者在15年后,自第16年起,每年给业主幸福年金,连续给付15年。另外,该方案还提供合悦社区耀华国际学校、瑞金医疗中心的优先服务特权等优惠。

方案二与传统养老项目相当,在合悦会员费基础上打88折,为精装修房价。“当时市场行情不太好,这两种方案其实是为了促销,现在都已经取消。”合悦江南项目上述

## 养老业务尚未取得规模营收

平安不动产的养生养老业务板块仍未取得规模营收,今年上半年仅录得营业收入107万元。

此前,有媒体报道称,平安不动产将在长三角、珠三角、环渤海、中西部、海南岛进行五大战略布局点全龄化养老社区,开发养生养老综合服务社区,通过平安及国外专业的运营团队,形成候鸟度假养老模式。记者向平安不动产相关负责人求证时,对方表示“我司并没有这样的规划”。

浙江桐乡养生养老度假项目是平安不动产唯一在开发的养生养老项目。市场观察人士指出,或是凭借险资背景而获得了较多的地方政府支持,因此平安不动产在拿地获取方面有着较好的成本把控。但是,由于需求不足,去化较慢,养老地产项目普遍面临着投资额高、回收周期长等一系列难题。

“桐乡项目是通过平安不动产投资运作,并且强调170亿元资金非保险资金,为公司自有资金或外

销售人员告诉记者,“现在就是正常销售,外地居民可以购买一套住宅,首付比例3成。”

同时,合悦江南展示中心销售人员向记者表示,项目配套的耀华国际学校、瑞金医疗中心一期、百翠山庄等都已运营中,还有老年公寓,实行会员制,会费从26万元到160万元不等,目前已有50余名会员入会。

根据记者获取的信息,该项目测算总投资会达到170亿元,平安不动产自有资金投资不到19亿元。到2016年底,平安不动产在该项目投资自有资金9.35亿元,尚需投入9.63亿元,项目整体投入逾30亿元,未来还需投入近140亿元,也意味着目前除自有资金外,平安不动产已经为桐乡项目筹集了约20亿元外部资金。

部融资,因此该项目在险资使用监管上不存在障碍,物业可租可售、可进行产权买卖。”宝能集团一位研究养老业务的人士表示,“我们了解到桐乡项目中会员型养老公寓建筑面积30万平方米,会员型产品由平安不动产自持经营,只租不售。”

他进一步介绍,现在保险公司投建养老社区由于受到监管制约,主要是长期持有进行出租,投资回报周期较长,目前险资进入的方式主要是通过设立子公司全资进入。“保险资金不允许直接投向商业开发项目,但监管上是保险企业允许投资养老产业基金,或投资不动产金融产品,为了规避‘只租不售’的限制,险企可以投资认购不动产金融产品的收益份额,比如房地产投资信托基金、类不动产投资基金产品等,以实现对这些商业开发项目

“桐乡项目均是平安不动产的自有资金,不涉及集团保险资金,也没有对接保险产品,实质是商业开发的房地产项目。”平安不动产人士向记者确认。

前述平安不动产内部人士表示,桐乡项目不允许使用集团保险资金,将来其中一部分自持养老设施可能会考虑通过险资退出,由险资长期持有,但住宅部分不能利用保险资金。

桐乡项目也没有对接平安保险的保险产品。“对接保险产品实际上属于会员制,中国人寿等保险企业的养老业务在尝试,购买一定金额保单获得养老社区入住资格。但是这类产品客户需求不大,面向的都是高净值人群,后期运营也存在不确定性,不适合将来养老业务的大规模复制。”这位平安不动产内部人士说。

的间接投资。”他补充说。

但记者确认平安不动产发起设立了基金投向浙江桐乡养生养老度假项目,并且在合悦江南项目开发销售上取得了投资收益。据该公司披露,公司2014年到今年上半年通过基金投资在合悦江南项目上确认的投资收益累计达到了4613万元,且基金投资收益主要集中在2014年、2015年。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为:“当前险资进军养老地产,要防范项目最终逃离养老属性,而带有很强的住房投资属性。后续在客户导入方面,如何让真正具有养老需求的群体进入很关键。另外,在此类项目的建设过程中,如何让养老设施真正落地,不花哨且务实,比较迎合新一代老年人的需求,这都是需要思考的问题。”

## “新指标”刚刚出炉 快来测测你家房子

文/李司

近日,国家统计局在其官网公布了“2016年全国科技经费投入统计公报”。这份公告向我们展示了一个越来越被重视的指标:“R&D经费投入强度”。通过这个指标,可以观察一个地区、一个城市未来的发展。而“R&D经费投入强度”也顺理成章成为人们买房置业的重点参考标准之一。

### 北京科研中心东移

所谓“R&D经费”,指的是“研究与试验发展经费”,即统计年度内全社会实际用于基础研究、应用研究和试验发展的经费支出,包括实际用于研究与试验发展活动的人员劳务费、原材料费、固定资产购建费、管理费及其他费用支出。“R&D投入强度”则是指R&D经费占GDP的比重。

在主要省市区2016年研发投入情况统计中显示,北京市以R&D经费投入1485亿元,位居中国主要省市区第一,“R&D投入强度”达到5.96%,超过了发达国家的水平。众所周知,北京的科技研发传统中心一直位于海淀区,强大的R&D经费投入,让海淀区人才汇聚明显,教育配套突出,也使海淀区的房价常年稳居北京各区前列。

值得注意的是,随着北京发展各方面逐渐完善,科技研发中心也有从海淀区逐渐东移的迹象。数据显示,2010年,昌平区R&D经费总投入152591.3万元,超过顺义区的109597.2万元和朝阳区的47606.7万元,名列北京各区县第二名。中关村昌平园、未来科学城、生命科学园、通用航空产业园、中国气象科技园、国家知识产权园等众多高新产业园区齐聚昌平,形成的“金十字”高科



翡翠公园实景图

技产业走廊,逐步使昌平区成为北京的科技大脑。

在昌平的“金十字”高科技产业走廊上,最耀眼的明珠无疑是“未来科学城”。从2009年建设开始,未来科学城已入驻15家央企集团下属的50多家研究院、科技公司,60名“千人计划”专家在此开展科研工作,汇聚了一批高水平科研团队,在能源、材料领域具有较好的研究基础。累计建成国家和北京市级重点实验室、工程技术中心40个。

换句话说,昌平区尤其是以未来科学城为代表的科技研发创新地,其投入研发量级和所焕发出的研发产出效能是相当之大的,这也预示着未来昌平区的经济发展速度和规模将超出大多数人的想象。

### 哪里是前景与舒适度的双重优选?

全国楼市看北京,北京楼市看海淀。既然北京科研中心将渐渐从海淀东移,作为承接地的昌平,尤其是未来科学城区域,也成为未来精英安家落户的优选地点。

2016年,代表着万科高端产品新旗帜的翡翠系来到北京,随后,翡翠公园选址未来科学城。据悉,万科将站住国家规划,建造具有波士顿文化的智慧生活城,为城市精英家庭提供舒适且富有活力的生活环境,注重圈层文化,关注健康、家庭、国际化生活体验,

将建设成集文化、自然、创新、商业为一体的人文生活城邦。

翡翠公园专注于打造有温度的人文社区——原版复刻的美国儿童博物馆,让兴趣启蒙孩子学习;优质的学校配套与社区周围名校,构成学院派社区文化;充满童趣的公园,成为让孩子们快乐成长的舞台;V盟翡翠精英课堂里,老友新邻汇集而来的城市精英,畅谈国学、艺术、音乐、舞蹈、手作……一座人文熏染的公园,成为城市精英家庭的智慧之城。

孩子上学、老人遛弯儿、平时购物、每天上下班……这些都是置业时常被考虑的重要因素。翡翠公园打造建筑面积145万平方米墅质洋房,紧邻七星路繁华商业街区,东南侧为万科自持商业中心;洋房的不远处,七星路的对面,就是海韵湿地公园,是孩子踏青、老人休闲的不二之选;洋房不仅距离学校非常近,到未来科学城上班也只有五公里左右的路程,从区位上满足了精英家庭的便捷生活需求。

此外,行业分析人士指出,无论是低密叠院,还是145平方米墅质洋房,翡翠公园都着重思考城市精英家庭与健康住宅的深层联系,在建筑上坚持科技、健康的理念。健康住宅、智慧住宅、便捷住宅、精工住宅四大性能系统,成为更多关注健康、关注养生的城市精英家庭颇为欣赏的住宅理念。

## 土地征收遇阻

# 深圳光明天安云谷土地清拆被叫停

本报记者 郭敏敏 深圳报道

作为光明新区“十三五”规划纲要中重点推进的项目,光明天安云谷已于2017年11月1日正式开工,然而该项目部分土地却在清拆过程中出现了变数。

据《中国经营报》记者多方了解,天安云谷项目部分土地是从深圳市江翔实业发展有限公司(以下简称“江翔实业”)征收所得,由于江翔实业目前尚未厘清与数百位

## 内部股权问题待解决

“江翔实业属于集体股份公司,我们都是江翔实业的股东,在政府登记的股东名册上,但是江翔实业的副总说我们是隐名股东,没有实权。而这次土地征收的事情,在我们不知情的情况下动工拆迁。”石介头村民代表陈先生(化名)对记者表示。11月19日,记者在光明新区官网上查到了陈先生所说的股东名册,但11月30日,该名册在网络上已无法查到。

上接 B9

## 首付优惠再引需求

但是开发商类似绕开限购政策的手段却在当下就左右着房价的变动。

“两年”与“一个月”的时间保证了外地客户的购房“资质”,随后,开发商又在此基础上打起了首付的“主意”。

“我们首付可以分期,而且只要两年(共四期)内把首付款付清就行,到时候等拿到购房资质,首付款也结清就可立即网签。”某项目售楼部销售人员说。

而与该项目不同的是,实地海棠雅筑开发商的首付优惠活动主要面向“一个月”之后完成人才引进的落户群体。“我们首付可以付三成,等落户之后再行网签和贷款。”该项目销售人员告诉记者,而对于缴纳社保或者个税的客户,该项目则

村民的股权问题,村民“股东”认为其擅自将土地出售侵犯了大多数股东利益。

记者从光明新区新湖街道土地整备中心、新湖街道宣传部、光明新区宣传部获悉,目前清拆工作已经暂停,或将在股权问题妥善解决后重启。在问及是否会因村民的司法程序较长,影响光明天安云谷项目进展时,上述政府部门相关人员表示:“天安云谷项目作为光明新区‘十三五’规划纲

据了解,江翔实业是在原光明农场改制时期,由原光明街道、光明集团共同出台政策所组建的,公司自2002年成立以来,通过转租从光明集团承租的土地、与其他公司合作建设工业园与市场、出租厂房等经营活动,取得了一定资产收益,但在发展过程中,管理层逐步疏离了与其余473名隐名股东的关系。

2010年7月起,江翔实业部分

要中的重点推进项目,不会停摆不前,政府会尽力从中协调,早日确定妥善解决方案。”

对此,天安方面在征收土地过程中是否了解江翔实业的股权问题?光明天安云谷项目进度是否会受此影响?记者尝试采访天安云谷的开发建设方深圳天安骏业投资发展(集团)有限公司(以下简称“天安骏业”),其相关负责人表示:“此为江翔实业与村民内部矛盾问题,天安骏业充分尊重双方。”

股民就开始了信访的工作,希望能确认自己的合法股东身份,并于2014年试图通过司法程序申请股东查账,由于种种原因,原告248名村民股东中243人撤诉,5人胜诉,股东身份获得了法院认可。然而,在2014年12月,江翔实业三名注册股东与股民代表签署了通过协商达成共识的和解备忘录。

下转 B13

才能体现出来,但是开发商类似绕开限购政策的手段却在当下就左右着房价的变动。据国家统计局发布的2017年10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,天津市新建商品住宅价格9月份环比指数与上月持平,同比上升1.8%,10月份环比上升0.1%,同比上升0.6%。

中国城市发展研究院投资部主任刘澄分析称,目前的成交量下跌可以理解为限购政策下对需求的抑制,但是开发商变相操作实质上削弱了政策执行效果,这也与今年地产行业融资难度加大,部分开发商谋求加速回笼资金有关。