

---

# 加快重庆老年公寓开发建设的对策及建议

唐波<sup>1</sup>

(重庆教育学院经济贸易系, 重庆 400067)

**【摘要】:** 重视老年公寓的开发研究, 不仅是一个经济问题, 也是一个必须面对的社会问题。重庆市于 1994 年底就进入了老龄化社会, 比全国提早了 5 年。本文调查分析了重庆市老年公寓开发的现状, 从城市的总体规划、政策扶持、项目运作方式和提高服务水平等开发建设阐述了对策。

**【关键词】:** 重庆; 老年公寓; 开发

**【中图分类号】:** F293.34 **【文献标识码】:** A **【文章编号】:** 1008-6390(2011)04-0079-03

进入 21 世纪后, 城市人口老龄化的发展使我国快速进入老龄化社会。中国老龄人口政策已开始逐步实现从“权益保障”向“产业发展”转型, 住房是生活的基本需求, 也是生活质量的反映。据统计, 2006 年初, 全国城乡有社会福利院、敬老院、养老院、老年公寓和老年护理院等养老服务机构 39500 多个, 总床位 149.7 万多张, 其中农村乡镇敬老院 29680 多个, 总床位 89.5 万多张。目前, 这一数量虽有不少增加, 但远不能满足老年人的需求, 中国的养老事业有着巨大的发展空间。<sup>[1]</sup> 公寓式养老是一种发展方向, 大力发展社会养老, 兴建老年公寓, 为老年人提供多功能、全方位、综合性的服务是社会发展的必然趋势。重视老年公寓的开发, 不仅是一个经济问题, 也是一个必须面对的社会问题。

老年公寓的开发是房地产开发的重要组成部分。有资料显示, 近年来率先进入老龄化的上海, 中高档老年公寓则供不应求。由此可见, 老年公寓开发需求是社会经济发展的必然反映。重庆市于 1994 年底就进入了老龄化社会, 比全国提早了 5 年。解决老年人老有所养、老有所居已经成为建设和谐社会的重大民生问题。由于老年公寓建设是带有社会性、福利性和市场性的事业, 存在建设质量要求高、投入大和回收期长的特点。破解这一社会难题, 已经引起了国家和社会的高度关注。

## 一、重庆市老年公寓开发的现状分析

重庆市直辖以来, 城乡各种养老福利机构数量逐年增长, 到 2007 年末, 全市养老机构数量达到 180 家(不包括农村敬老院)。主要形式有老年公寓、福利院、敬老院等, 以福利院、敬老院为主。到 2008 年 9 月, 在 180 家社会福利机构中, 三星级以上标准的养老机构有 6 家。大多数养老机构都处于城郊, 渝中、江北、南岸等城市中心地带的养老机构较少。重庆市政府为加快重庆老年产业的发展, 连续两年举办老年产业博览会, 以老年公寓为主的老年颐养园项目成为最大热点。有 6 个老年产业经贸项目正式签约, 金额近 40 亿元。但是, 与重庆市房地产市场供销两旺, 呈现出的健康、持续、平稳、扩张的发展态势相比, 重庆老年住宅市场并不发达, 且存在如下问题:

### (一) 数量少

老年公寓在房地产开发中没有占到一定比例的数量, 以老年公寓形式进行销售的楼盘几乎少见。目前重庆市年满 60 周岁及

---

<sup>1</sup>收稿日期: 2010-11-09

作者简介: 唐波(1979-)男, 湖南衡阳人, 硕士, 重庆教育学院经济贸易系助教, 研究方向为房地产及物业管理。

---

以上老年人有 455 万人。按照现在全市床位数计算，每 100 位老人才能摊上 1.5 张床。在重庆市，经济收入属于中上等的老年人中，40% 以上有到老年公寓养老的意愿；但是老年公寓的入住率仅为 0.8%，而发达国家可达到 17%。如果按照发达国家的标准（有 5%—6% 的老人选择机构养老）来讲，重庆还需要增加 20 多万张床位。而以目前 3 万 / 床位的建设标准计算，其市场前景将达到几百亿元。

## （二）档次低

目前，重庆老年公寓主要是在原来的福利院改建的，是以托养为主，主要表现在：住宅区规模小，拥有 200 个床位以上规模的还比较少，配套设施不足。生活设施不完善，健身、休闲、娱乐设施单一，医疗护理、保健不配套。符合国际标准的老年公寓缺乏。老年公寓建设是社会化养老的一部分，与养老机构的最大区别在于养老机构主要是针对生活不能自理老人，以此为社会和家庭分忧。老年公寓是适合不同的老年人群消费。而且部分老年人群经济较富裕，有享受高品质生活的欲望。在重庆有房产权的自住型老年公寓小区还有待开发。

## （三）投资主体单一

目前重庆市老年住宅中国家、集体投资修建的接近 80%，在重庆社区老年福利设施由国家、集体包办，民政部门直办直管的做法还没有根本改变，福利机构的服务对象仍以传统的社会救助对象为主。开辟国家、集体、社会组织和个人等筹资渠道，以多种所有制形式发展社区养老服务业还很不够。适应社会主义市场经济体制的社会养老保障发展机制尚待建立和完善。存在这个问题的根本原因为老年公寓是微利产业。根据统计，重庆老年公寓每张床位的占地面积，包括公共用地在 20—30 平方米之间，按照目前的房价，每张床位的建设费用在 8—10 万之间。而眼下普遍执行的收费标准，每月不到 400 元 / 床，一个房间总收入只有 4000 余元。如 2007 年重庆市桂湖老年公寓的经营业绩表明处于一个微利状态。投入巨大产出不高，决定了老年公寓微利甚至保本的经营现状。

## （四）服务水平低

目前，在老年公寓或者养老院从事服务的人员多为下岗职工以及进城务工人员，拥有各种专业技能和高学历高素质的老年公寓服务人员在整个老年公寓服务人员中所占比重太低。而无法从老年人的心理和生理需求的角度出发，提供人性化的全方位专业服务。以上问题的存在，与重庆大都市老年人群日益增长的物质、文化需求不相适应。<sup>[2]</sup>

# 二、重庆市老年公寓开发建设的对策及建议

## （一）老年公寓的规划建设要摆在同学校、医院和商业等同的位置

兴建功能齐全的、体现老年产业丰富内容的老年公寓，是社会发展的必然选择，体现着政府行为和功能。因此，老年公寓的开发建设要纳入城市的总体规划。要与医院、学校、幼儿园同步考虑布局，并且纳入政府为市民办实事的高度上予以落实。还要注意使老年公寓的建设与城市公共绿地有机地结合起来。把主要大型项目安排在以市域中心城市、区域性中心城市、次区域性中心城市的人口密集度大、老年人口比例高的区域。要对老年住房的布局、数量、规模、档次、以及住房产权、体制等方面的问题，进行调查研究，并提出适合重庆市场需求的老年人住房的发展目标和规划。在近期的城市发展和旧城改造计划中，尽可能要将老年人住房建设纳入计划。在预留老年公寓用地时，地块中间或周边应该具有山地、丘陵、水域或者辽阔的田野，因为只有这样的地块条件，住宅周围的环境才会优美，空气必然清新，才适合老人颐养天年。良好的生态环境能使老年人心情舒畅，满足老年人的生活行为要求。地块周边道路应畅通，水、电、气基础配套设施完善，出入必须有公交线路，而且站点近，以满足老年人探亲访友，出入便捷的需要。<sup>[3]</sup>

## （二）建立和完善地方相关法律法规，支持老年公寓可持续开发

老年公寓（住宅）产业是带有社会性、福利性和市场性“三性合一”的事业。政府在培育发展老年公寓（住宅）市场的过程中有着义不容辞的责任。要使老年公寓的开发具有可持续性，必须有相关法律法规作保障。尽管国家出台了一些有关老年福利养老机构的相关政策规定，但在针对老年公寓的开发建设，进一步完善老年公寓的各项服务、设施、经营管理等方面仍然缺少相应的行业标准。如老年公寓的开发管理办法和老年公寓的建筑与环境标准等。建议重庆市尽快出台《老年公寓（住宅）规划条例》、《老年公寓（住宅）用地管理条例》、《重庆市城乡养老机构服务管理办法》等有关法律法规，为老年公寓的发展提供法律依据，使老年公寓的开发步入法制化的轨道。

## （三）政府要以产业政策引导老年公寓开发

政府在引导老年公寓发展上要加大力度，鼓励社会资本进入老龄产业，推动老龄产业的社会化、市场化。政府要给予一定的优惠政策，大力支持房地产商的大胆探索和实践。在建新社区内专辟老年公寓小社区，让老年人共享社区内已有的公共设施；在成熟社区附近开发新的老年公寓区，以充分利用成熟社区的商业供给网、医疗供给网和交通设施。可以通过置换联动，实现房地产商与老年人的最佳组合。老年人先住老年公寓，把自己的住房委托置换公司出租或销售，租金可以交付老年公寓的租金，房款可以购买老年公寓的产权。老年人可以根据自己私有住宅的估价，选择入住相应价位的老年公寓。还可以通过引进外资、发动社会募捐等多渠道筹资专款专用。要给予民营养老机构一些政策优惠，比如免交排污费、免交营业税，自用房产和土地免征房产税、城镇土地使用费等。由于新建模式化老年公寓是个涉及面广的项目，开发老年公寓绝非一个单位所能完成，还要特别强调联合开发的必要性。

## （四）加强培训，不断提高服务水平

老年公寓养老，尤其自住型老年公寓养老与大型老年综合社区养老，对养老服务要求较高。老年人不仅需要日常生活服务，如做饭、采购、料理家务、饮食起居咨询等服务，同时也需要游览、精神慰藉、家庭护理、娱乐以及康复治疗等更高层次的服务。要按照质量管理体系建设的要求进行运作。要以老年人为关注焦点，对服务过程进行识别和规定，制定每一项服务过程的程序及要求，定期进行评价，不断改进提高。要实行准入制度，尽快出台老年服务的相关法规，规范服务市场，严格就业门槛，从业人员通过资格考试后方可从事相关职业。学校教育应契合社会形势的发展，加大培养养老服务专业人才的力度，利用各种形式组织培训，各职业学校也可以开辟这块阵地，从事培训，尽快提高从业人员的素质，以满足老年公寓养老发展所需的人力资源。

关注养老事业，大力发展社会养老，要树立正确的指导思想，积极引导老年公寓的开发建设与健康发展。政府要用好产业政策，在规划、土地供给、资金、税收政策以及建立和完善地方相关法律法规等方面，全面支持老年公寓的可持续开发；要从本地区的实际出发，特别要针对重庆的土地资源特点建设老年公寓，更好地把握老年公寓消费市场；要以老年人为关注焦点，实行准入制度，不断提高服务水平，走养老服务专业化的道路，推动老年公寓服务上档次上水平。

### 参考文献：

[1] 王春敏. 现代房地产企业的发展方向及模式 [M]. 上海：上海社会科学院出版社，2002.

[2] 陈叔红等. 养老服务与产业发展 [M]. 长沙：湖南人民出版社，2007.

[3] 谢建军. 老年生活环境问题及对策初探 [J]. 山西建筑，2004，（8）：4—5. [