



长享瑞月报

2019 年 10 月 (总第 23 期)

行业洞见

公寓地产巨擘 Berkshire Residential 瞄准养老地产市场

作者: Tim Mullaney

Berkshire Residential 是一家总部位于波士顿的房地产公司，管理资产总值超过 80 亿美元，已正式进军养老地产市场。

该公司已经建立了一个专门的养老地产基金，并正在进行进一步的融资。Berkshire 今年早些时候聘请了行业专家 Matthew Whitlock 担任董事总经理及首席投资官，领导该基金工作。

加入 Berkshire 之前，Whitlock 曾在 CBRE 担任副总裁超过 10 年。除了金融地产领域的丰富经历，他还拥有养老地产运营管理方面的经验，从 1996 年至 2002 年，他曾担任田纳西州 Brookdale Senior Living (NYSE: BKD) 高级副总裁兼收购总监。

Whitlock 拒绝透露迄今为止 Berkshire 涉足养老地产的资金量，但在最近的采访中，他分享了 Berkshire 对养老地产的布局及其实现增长的策略。

尽管 Berkshire 的业务主要集中在 (美国) 东北部，但就养老地产来说，它将在全国市场范围寻找投资机会。最终，该公司会将其养老地产投资组合划分为六至十个区域。虽然 Berkshire 拥有自己的管理公司管理旗下的出租公寓，但正在与现有养老住宅的运营商寻求合作关系，已与总部位于加利福尼亚州的 Clearwater Living 以及总部位于马萨诸塞州的 LCB Senior Living 展开合作。

Whitlock 在本次采访中，还谈到了他为何到 Berkshire 工作，开发和收购 (养老物业) 的机会，以及他对养老地产市场和整体经济的看法。

收购养老物业时，偏好哪种护理级别？

目前，比较受追捧的物业类型是老年公寓，有大量新建开发项目。我不能说这错了。但从估值的角度来看，我有点犹豫，我认为开发商和建商能获得巨大的利润。但是，老年公寓相对于其他资



产类型和其他护理级别的养老物业而言，交易太少，很难从估值角度去全面摸清那个市场，需要再成熟一点。

我认为“独立生活”和“辅助生活”是现在的流行趋势。这是一个基于选择的经济。

我们将研究所有护理级别。总的来说，（我知道这是老生常谈），我们倾向于保有护理级别的多样性。因此，无论是独立生活/辅助生活，还是辅助生活/记忆护理，我们都喜欢有粘性/忠诚度的居民以及可以随服务级别提升而在社区中实现过渡的居民。

如何看待新建开发的机会？

尽管在这里我谈的是购买机会，但我们也有一个专注于新建开发的专用基金。还是那句老话：在一个糟糕的市场中你可以做一个成功的交易，而在一个好的市场中你也可以做一个糟糕的交易。我们非常关注运营商，以及我们与任何特定区域内一流运营商的关系。

我们的目标是建立一个运营商平台，在特定地区内与当地最好的六至八家运营商建立合作关系。

我们最优先考虑的是在每个社区中提供不止一种级别护理。但是同样，我们将依靠运营合作伙伴来分析特定市场，并告诉我们特定市场中最好的产品是什么。

如何看待在市区新建或收购养老物业？

这是一个总被反复讨论的问题，我认为主要的都会地区物业的入住压力是最大的。正因为如此，从收购的角度来看，主要的都会地区及其相邻区域将拥有最多的机会。

我们会让运营伙伴来选择地理位置，再通过我们的尽职调查来进一步确认。

如何看待市区多用途开发项目中的养老住宅？

在当下的环境中，很难找到这种总体规划型的项目，因为它变得非常非常昂贵。我们当然不会排除混合使用类型的土地，并且我们拥有各种资源可以从多个角度进行考虑。但我认为，目前大范围进行这种开发的机会可能有限。

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2019/10/14/multifamily-firm-berkshire-residential-targets-senior-housing-hires-industry-veteran/>

项目进展快报

Stony Plain 项目进展

Stony Plain 活力养老社区位于阿尔伯塔省 *Stony Plain*（埃德蒙顿市以西 35 公里）市中心，共 6 层 82 个住宅单元。所有单元配备全尺寸自用厨房并配有 24 小时紧急呼叫系统，一楼设有公共咖啡厅或餐厅及其他住户活动设施，在保障住户生活独立性的同时，确保其在需要的时候能够获得相应的帮助和服务。以下是本项目进展快报及工地现场照片：

1. 我们已经完成了一楼和二樓的内部分隔。
2. 我们正在根据三樓的平面图开始内部套房分隔。
3. 五樓的钢结构已经完成，将在下周开始水泥浇筑。
4. 停车场油漆工作已完成 90%。
5. 我们已经支取了全部夹层贷款，并在九月下旬顺利支取了第三笔建设贷款。
6. 目前，所有的套房已经被提前预订，期待 2020 下半年正式开业。





萨普莱斯特殊护理医院项目进展

长享瑞与长期合作伙伴 *Suske Capital* 和 *Avenir Senior Living* 一起开发这个位于美国亚利桑那州萨普莱斯市的 32 个床位的特殊护理医院项目。萨普莱斯特殊护理医院邻近 *Surprise Memory Care*，该机构将为特殊护理医院提供转诊，特殊护理医院则将为 *Surprise Memory Care* 的提供更高水平的护理。

从 2019 年 5 月 6 日正式开业至今，特殊护理医院的入住情况一直超过我们的预期，证明了对此类紧急护理的市场需求。

在最初的预算中，我们预测开业头五个月的日均入住率为 3.2 个床位。我们很高兴地报告，从 2019 年 5 月 6 日至今，医院的日均入住率达到 4.6 个床位，这是一个非常显著的提升。

我们对项目进展感到非常满意，因为医院在入住率，收入和利润率方面均超出了我们的预期。医院管理团队和工作人员正继续努力以早日实现稳定运营，我们其抱有充足的信心。

长享瑞养老地产投资公司是一家专注于养老地产市场的私人房地产投资公司。作为 *Suske* 资本与朗达资本强强联合的产物，长享瑞团队在房地产以及养老地产开发行业积累了总计超过 55 年的专长和经验，达成的交易总量超过 50 亿加元。

如果您想了解更多有关长享瑞公司及项目的信息，欢迎访问我们的网站：www.chanceryseniors.com