



长享瑞月报

2020年3月（总第28期）

行业洞见

科技和开发趋势帮助填补中端养老住宅市场缺口

作者：Chuck Sudo

尽管对养老地产行业而言，如何满足未来十年对中间市场养老住房的需求是个巨大挑战，但对于老年人（尤其是居住在城市的老年人）来说，目前的情况要好过以往。

技术实现了将饭菜和杂货送到家门口的服务。共享乘车平台（比如 Uber 和 Lyft）可以为老年人提供便利的交通服务。与过去相比，无线技术使通信变得更加容易。

Condor Partners 合伙人 Michael McLean 表示，这些改变使得年轻的老人可以保持活跃的生活方式，他们可以在普通公寓中生活更久，从而延迟了搬入养老社区的时间。

在最近由房地产新闻和活动公司 Bisnow 主办的活动中，McLean 讲到：“对于中等收入的老年人来说，现在比以往任何时候都更好。” Condor Partners 专注于开发市场定价（非政府资助或补贴）的养老社区，他认为开发建造中端市场的养老社区有很大困难。

建造养老社区，尤其是中端市场产品的难点是融资。由于其“重服务，重人力”的特色，养老社区已经比普通建筑面临更高的成本。而土地，建材和劳务成本的持续上升，则给开发项目带来了更大的压力。

除非通过低收入住房税收抵免等政策对养老社区开发进行补贴，否则大多数开发商和运营商都会选择建造市场定价的住房，来保证项目的财务可行性。



趋向城镇化

面对这一中间市场的困境，私营企业也许应该向已经为这一人群服务的政府机构学习，与他们合作。

芝加哥住房管理局（CHA）与 Evergreen Real Estate 合作，将一个养老公寓和芝加哥公共图书馆的分馆建在了一起。目前，这两个组织正在合作将一个已经废弃的医院改建为创新型养老社区。首席开发官 Ann McKenzie 表示，CHA 总共拥有并经营 59 个可负担的老年社区，其大多数居民是中等收入的老年人。

虽然中端市场养老住宅的财务回报不如高端私人支付的养老住宅，但是私营企业与政府机构合作的更大障碍是这些项目的复杂性。比如，上文所提到的医院改建项目，CHA 和 Evergreen 必须通过州立法的改变，允许在同一大楼内建立独立生活（independent living）和支持生活（supportive living）的套房。尽管如此，这些努力为老年人能享受经济型养老住宅开辟了道路。

CHA 的养老社区可以替代价格较高的独立生活或老年公寓，部分原因是他们找到了采用精简人员配置的运营模式。该机构还有一项大使计划：老年住户可以通过在大楼里组织活动或照看帮助邻居，来换取租金折扣。

大城市完善的公共交通方便员工上下班通勤，使得养老社区在人力资源方面有更多的机会和选择。这一优势也延伸到毗邻大城市边界的郊区。

McKenzie 表示，对居民来说，公共交通也很重要。在出行时，他们优先考虑使用芝加哥的“L”线和公共汽车路线。这是因为周边社区为 CHA 养老社区的老年人提供各种生活配套服务。她说：“当人们可以步行去超市买菜，为自己和邻居做一顿丰盛的晚餐时，谁想要送货服务呢？”

McLean 指出，不仅中端养老社区可利用在城市开发的这些好处。所有收入水平的老年人都喜欢在交通便利，各种设施都在步行距离之内的社区中居住。开发商和运营商正在逐渐实现这一现实，但据他估计，在改进传统养老社区方面却进展缓慢。“绝大多数老年人的生活是完全一样的。养老住宅行业还没有适应现代老年人的许多心理偏好-当您查看数据时，他们的偏好与千禧一代非常相似。”

原文链接:

<https://seniorhousingnews.com/2020/03/01/tech-development-trends-help-bridge-middle-market-senior-housing-gap/>



项目进展快报

Allandale Station 退休养老社区项目

Allandale Station 退休养老社区位于安省巴里市中心，提供独立生活和辅助生活的套房以满足不同需求，服务包括包括护理，营养餐，家政服务和计划的活动。以下是近期项目进展报告和现场照片。

- Allandale Station 养老退休社区按计划于 2019 年 10 月 1 日开业运营。开业后，施工团队继续解决一些小问题，到 2019 年底，已完成了所有建设工作。
- 2019 年第四季度，居民们陆续搬进新居，开始新的生活。我们还迎来了当地许多熟悉的老朋友和访客，他们很高兴亲眼看到社区美丽的建筑。
- 10 月，我们举办了秋季开放日，提供时令美食和现场娱乐表演。这次活动有近 100 名参与者，我们也获得了新的套房预定。在 11 月，我们举办了“喜剧下午”活动，在假期开始前为大家带来了开心与幽默。这次活动为一些潜在客户提供了再次访问的机会，并带来了新的预定。
- 12 月 13 日，我们举行了圣诞庆祝活动和开放日活动，有许多潜在客户参加，他们享受了节日小点和假日娱乐活动，包括合唱快乐颂歌等。2019 年最后一次活动的成功使我们在年底之前又收获了 8 个新的套房预定。
- 除大型活动外，我们还为各种当地团体和医院举办了许多午餐介绍会，以进一步促进合作伙伴对 Allandale Station 的推介。
- 截至 10 月底，已完成 44 个套房的入住，共有 57 位居民。开业后第一个月入住率超出了我们的预期，随着时间推移，这一数字继续增加。截至 12 月 31 日，已有 74 个套房完成入住，共 91 位居民。







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