



长享瑞月报

2019年4月（总第18期）

行业洞见

综合开发项目中成功建造养老社区的4个考量

作者：Chuck Sudo

养老住宅作为综合开发项目组成部分越来越受到投资者，开发商和未来居民的欢迎。婴儿潮一代的老龄化，以及从急症护理到健康预防的医疗观念转变推动了这一趋势，这为养老住房与传统住宅和零售业的整合铺平了道路。

但在决定养老住宅是否应成为综合开发的一个组成部分之前，开发商和运营商需要考虑几个素。

降低风险

综合用途开发反映了从单一用途的市郊住宅产品到更适合密集城市环境房产的一个转变。但也确实意味着一定的风险。

土地，建筑劳动力和材料成本正在不断上升。数据显示，美国综合用途非住宅建筑开工率在2018年12月同比增长4%，占建筑总开工量的近58%。面对紧张的利润空间，开发商如寻求在综合开发项目中建立经济型养老住宅，可能会发现自己无法建立这样的社区。这就是税收抵免和相关激励措施等补贴发挥重要作用的时候。

总部位于芝加哥的Evergreen房地产集团专注于开发和管理经济型养老公寓，其总裁David Block告诉Seniors Housing News：“开发商要能够利用大城市可以获得的各种联邦资源”。

虽然这并不容易，但可以帮助将更经济实惠的养老住宅纳入综合性开发项目中。非营利机构Senior Housing Assistance Group 养老住宅援助小组（SHAG）正在太平洋西北部普吉特海湾地区的



两个综合性小区中建设养老住宅。SHAG 采用简版“独立生活”运营模式，通过与社区组织合作来降低运营的人力成本。其住宅产品的价格定位也是多元化的，以适应不同收入群体。

这种策略同样适用于综合开发项目中传统的高级养老住宅。以养老社区 Brightview West End 为例，它是马里兰州 Rockville Town Square 的一部分。该建筑的顶层设计为“俱乐部级别”，提供专用设施如顶层豪华公寓和礼宾服务等，相应也收取更高的费用，这样可以抵消城市发展所带来的不可避免的高成本。

从投资者的角度来看，如果任何一种房地产产品类型因市场逆风而陷入困境，那么具备整合多种用途的能力可以分散风险。同时，开发商还有能力在共享设施上投入更多资金，否则这些设施将因为成本的原因被排除在外。

满足销费者需求

Structured Development 高级房地产开发总监 Jeff Berta 告诉 SHN，控制风险的一个部分是评估市场的供需缺口。总部位于芝加哥的 Structured Development 在 2012 年地区医院关闭后，在芝加哥林肯公园附近的一个前工业区成功地建造了医疗大楼。“我们认识到有一个我们不了解的市场。”

Jewish Senior Living Group 首席运营官 Michael Skaff 告诉 SHN，市场调研对于确定目标地点附近市场是否对养老住宅有持久，可持续的需求至关重要。这家位于旧金山的运营商正在对其社区进行 1.4 亿美元的扩建和翻新，包括新建经济型养老住宅和商业零售区域。“这是一种上升趋势，也是一个对昂贵的旧金山房地产市场有很大意义的趋势。”

对市区养老住宅的需求将继续增长。即将到来的婴儿潮一代已经明确表示他们希望生活在可步行的社区，最好是集生活/工作/娱乐为一体的环境。即使新建筑开工导致低入住率和供过于求，许多进入门槛较高的市区养老住宅仍然供不应求。

与周边社区连接

总部位于休斯顿的 Belmont Village Senior Living 正积极在综合社区中开发养老社区，其中包括芝加哥 Lincoln Park 社区。其创始人兼首席执行官 Patricia Will 告诉 SHN，多功能开发项目中的共享设施是建立“社区中社区”的基础。

在多功能综合社区中打造零售，健身，庭院和绿地等设施，供居民和外来人士使用，为真正的实际生活模式奠定基础。Skaff 说，中心枢纽的设计应考虑到补充规划。门诊中心可以与健身和健康



中心以及继续教育计划放在一起。成为更大社区一部分的另一种方式是和社区团体和地区企业建立战略伙伴关系。这也有助于向未来的居民推广养老住宅社区。

同时，随着养老住宅向更广泛的社区敞开大门，为居民保持适当的安全措施至关重要，建筑公司 Hord Coplan Macht 的负责人 Cynthia Shonaiya 告诉 SHN。在设计 Brightview West End 时，她和她的团队特别注意停车场，例如，安装适当的电子锁和钥匙扣。

适应性再利用

Skaff 表示，零售商业地产所面临困境恰是养老地产填补综合社区空白的机会。较大的零售商场可能会被拆除并重建为养老住宅。

在人口密集的城市，这意味可以更大规模地将着零售商场重建为养老住宅。这引起了大型开发商和医疗保健房地产投资信托（REITs）的兴趣。

总部位于俄亥俄州托莱多的 REIT Welltower（纽约证券交易所股票代码：WELL）正在重建位于北卡罗来纳州 Charlotte 的购物中心，包括门诊护理和公寓。Welltower 首席投资官 Shankh Mitra 告诉 SHN，养老住宅将成为未来综合性开发项目的重要组成部分。

SAS Architects & Planners 合伙人 Jim Moyer 告诉 SHN，适应性再利用可以降低施工成本，但它需要详细的规划，因为转换为综合使用的过程意味着与最初的建造目的相抵触。

原文链接

<https://seniorhousingnews.com/2019/04/05/4-keys-to-successful-senior-living-projects-in-mixed-use-developments/>



公司新闻

4月22日，长享瑞养老地产公司董事会主席 Steve Suske 和首席执行官 Jessica Zhang 应邀参观了颐康中心位于 Scarborough Finch 的老年护理院。颐康创始人 Dr. Joseph Wang，颐康基金会主席 Stephen Siu，及基金会董秘 Melody Lo 共同参与了会面，双方就未来合作事宜进行了深入探讨，提出了共同开发建设 Seniors-friendly 老年公寓的设想，并对合作前景充满信心。



左起：颐康基金会主席 Stephen Siu，长享瑞董事长 Steve Suske，颐康基金会董秘 Melody Lo，长享瑞首席执行官 Jessica Zhang，颐康创始人 Dr. Joseph Wang

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:

- 本项目在 2019 年 4 月获得完整的建筑许可。
- 工人们已经在主楼层建造墙壁和立柱, 并在停车区域铺设排水管道。
- 我们已经收到并执行了建设贷款和夹层贷款的承诺书, 目前正在与 *Stony Plain* 镇政府共同准备图书馆的买卖协议, 为第一次建设贷款的支取铺平道路。
- 目前, 开发商已经收到 38 个单位的预定保证金, 并会在下个季度继续做 Open House。





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。

- 2019 年 2 月 27 日，长享瑞团队及投资人对项目进行了实地考察。
- 2019 年 3 月 20 日，特殊护理医院举行了剪彩仪式，萨普莱斯市市长及 80 多位嘉宾参加了该活动。
- 2019 年 4 月 9 日，Surveyor 检察员完成了场地检查。
- 2019 年 4 月 23 日，萨普莱斯特殊护理医院正式获得 Medicare License 医疗牌照。





近期项目

长享瑞 Bradford 养老住宅开发项目简介

项目概述

- 本项目位于安省 Bradford 市中心地段，紧邻大型商场和社区活动中心，距 Bradford 医疗中心仅 5 分钟车程。
- Bradford 项目旨在打造设施齐全，服务完善的高水准活力老人公寓。
- 项目占地面积 2.07 英亩，共 5 层 122 个住宅单元，一楼为包括老年急症中心在内零售商铺区域。
- 项目预计在 2019 年夏季开工建设，2021 年春季开业运营。



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