

“银发潮”袭来,我市一些“嗅觉灵敏”的房地产开发商看到商机——

养老地产悄悄起步 运营服务还须跟上

预计到2015年,全市60岁以上老年人将达101万,约占常住人口的14%。“银发潮”袭来,让我市一些“嗅觉灵敏”的房企看到了商机,开始试水养老地产。业内人士表示,养老地产是一座尚待挖掘的富矿。

市场新宠儿 我市正起步

随着我国老龄人口逐年递增,养老地产引起了国内众多开发者的关注。目前万科、保利、绿地、富力等龙头房企,已陆续下水尝试“养老+地产”的模式,推出养老地产发展计划。统计数据显示,目前有超过25%的品牌房企进入或宣布进入养老地产行业。

此外,在养老地产市场,险资也正加紧“跑马圈地”。目前泰康人寿在北京小汤山、上海崇明和海南三亚均建有高端养老社区,还计划将云南、山东、辽宁等全国20个至30个核心大中城市作为二期重点开发的城市。中国太平继与广西壮族自治区及成都市、青岛市等政府签署战略合作协议后,5月29日又与山东省政府签署战略合作协议,均提到养老社区建设。

目前,我市纯粹打养老地产概念

牌的项目并不多,但不少开发商在开发大型综合型地产项目时,都推出了养老地产产品,我市养老地产正悄悄起步。比如,瀍河回族区、老城区,规划了大型养老地产项目,有的已动工,有的处于征迁阶段;汝阳县刘店镇、宜阳县韩城镇都在筹建集旅游、养老、养生等于一体的大型地产项目。

社会需求大 政策有扶持

“目前的社会养老院设施并不齐全,入住率却很高,这说明了养老地产的需求是大量存在的,加之‘4+2+1’的家庭模式越来越多,未来需求会更大。”我市某地产联盟负责人路延熹说。

河南精顺洛阳分公司负责人程德方说,养老地产对气候与环境有较高的要求,洛阳四季分明、气候宜人、山水资源丰富,与周边城市相比更具有发展养老地产的地理优势。

另外,我市十分重视养老产业的发展,已出台扶持政策。在《洛阳市老龄事业发展“十二五”规划》中,将养老设施纳入了城乡建设总体规划,制定了区域建设发展目标、措施、机制,在

用地规划中优先保障养老设施用地。这意味着,多年来桎梏着养老地产发展的“土地”瓶颈被打开。

根据全市养老机构空间布局规划要求,2012年至2013年度计划安排养老机构用地49宗共126.38公顷,其中使用存量用地54.34公顷,使用新增建设用地72.04公顷,确保了养老服务机构的发展空间。

回报周期长 服务是核心

虽然国内不断有开发商涌入养老地产,并作为一个被看好的产品形态,但是如何赚钱,尚没有成型模式。

养老地产的开发模式普遍还处于初级阶段,只是简单地提供休闲、娱乐、健身等配套设施,缺乏后期专业养老所必需的管理、经营。正在蹒跚起步的洛阳养老地产,又该如何发展呢?

“发展养老地产,不能简单移植普通住宅项目的开发和经营模式。”程德方说,养老地产虽是一座尚待挖掘的富矿,但应该根据一个城市的老龄化比例,进行科学规范开发,切不可“一哄而上”,造成资源的浪费。

路延熹则认为,对于养老地产而言,地产只是其中的一部分,长期的运营和服务才是成功的关键。所以,开发商想要进入养老地产,就必须改变其属性,由房地产开发商“变身”为房地产运营、管理及服务商。

老年人需要专业的养老服务,因此开发养老地产时,开发商要从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务到日常起居照料等方面,打造一支以服务为核心的专业管理团队。

“养老地产投资大,回报周期长。”路延熹说,养老地产项目楼盘如果只租不卖,年利润率只有10%,这意味着开发商要用10年时间才能收回成本。因此,政府还应结合养老地产的特点,出台相关的金融优惠政策。

本报记者 戈晓芳



楼市纵横

双手撑起维修店 诚信赢得回头客



杜亚甫在修理豆浆机

今年22岁的嵩县小伙儿杜亚甫在市区开了一个家电维修门店,虽然开业没多久,但是赢得了大量的回头客。当问及创业成功的秘诀时,杜亚甫说,做好家电维修,靠的是用良心维修、用诚信经营。

幼年失去双腿,他用双手创业

杜亚甫是一名残疾人,老家在嵩县黄庄乡吕屯村。两岁时,他因一场车祸失去了双腿,从此只能用双手“行走”。

“他从小就爱捣腾家里的小家电。”杜亚甫的哥哥杜亚朋说,杜亚甫小的时候因行动不便,经常待在家里,家里的手电筒、收音机坏了,他就拆拆装装,渐渐摸索出了修理的门道。时间一长,杜亚甫会修的东西越来越多。

杜亚甫初中毕业后,在我市一所技术专科学校学习家电维修技术,2010年毕业后到平顶山一个家电维修单位当学徒。

“维修家电是门手艺活,扎实的技术是成功创业的基础。”杜亚甫说,无论是在学校学习理论知识,还是给别人当学徒,他都付出了比其他人更多的努力,大的家电搬不动,他就一点一点移;师傅教他新技术,他会刻苦钻研,尽快掌握;每修理一件家电,他都将故障原因、原件功能、更换零件等信息记录在本子上。久而久之,杜亚甫拥有了维修家电常见故障的“秘籍”。

2012年,杜亚甫回到洛阳,与哥哥在涧西区珠江路与延安路交叉口附近开了一个家电维修店。

坚持诚信经营,赢众多回头客

“家电维修靠的是用良心维修,用诚信经营。”杜亚甫说,他给顾客修家电,在保证家电安全的前提下,还想着如何帮顾客省钱。

杜亚甫说,天气一热,来修风扇的顾客明显增多,很多风扇使用时间一长,按键的电路板容易出现故障,导致风扇无法开机。换一个电路板一般需要30元至40元,如果将电路板改成机械式控制开关,不但不会影响风扇的正常工作,还能降低费用,机械控制开关的价格一般在10元至20元。

“修家电不能乱要价,更不能忽悠人,该啥换啥。”杜亚甫说,有时他和哥哥上门为顾客修理电视、电冰箱等家电时,有些顾客会质疑,担心他们故意多换零件或以次充好,每当遇到这种情况,他总会耐心地给顾客讲解故障原因,直到顾客理解。

正是靠着这种诚信的经营理念,杜亚甫的家电维修店赢得了不少回头客。在延安路附近居住的一位老人,自从杜亚甫修好了他家的电视后,每当其他家电出现问题时,都会交给杜亚甫修理。

每当遇到老年人拿来遥控器、收音机等出现故障的小家电时,如果是小问题,杜亚甫就会免费为他们维修。不少回头客因为相信杜亚甫,常常主动要求多付维修费。

打算借助网络,开辟更大市场

现在杜亚甫的家电维修店回头客大多是中老年人,杜亚甫和哥哥还想开辟更大的市场,尝试利用网络推销他们的家电维修店。“现在很多80后的年轻人也懂得节俭,家电坏了,他们更多的是考虑修理。”杜亚甫说,年轻人是他瞄准的顾客群。

杜亚甫曾在网上登记过信息、发过帖子,还把自己的QQ号写在名片上,希望通过QQ群与顾客交流,吸引更多潜在顾客。下一步,杜亚甫想通过微博、微信等更多网络手段,赢得更大的市场。

本报记者 赵佳 文/图



蒜价“过山车” 蒜农很受伤

16日,在全国最大的大蒜交易市场 and 集散地金乡县大蒜交易市场,一名蒜农(左)在打电话寻找买家。

6月正是山东省金乡县大蒜收获的好时节,然而,在经历了去年的“蒜你狠”后,今年当地又出现了“蒜你贱”,从暴涨到暴跌,蒜价经历了“过山车”式的急转直下。

目前,金乡新蒜的收购价仅为0.9元/斤~1.0元/斤。由于收购价格远远低于大蒜1.4元/斤的种植成本,当地蒜农只好将蒜囤积家中,等待观望。

(新华社发)

港币贬值、暑期游升温——

双重因素 催热赴港游

近期,随着人民币对美元连连升值,人民币对港币汇率中间价也再创新高,这意味着去香港购物更加划算。记者走访市区一些旅行社了解到,港币贬值提高了不少市民赴港旅游、购物的热情,再加上暑假临近,暑期游开始升温,近期赴港旅游人数明显增多。

人民币对港币中间价本月以来已经突破0.8关口。以中国银行昨日14时2分的汇价为例,现钞卖出价为79.05,即市民兑换100港元只需要79.05元人民币。而在今年年初,兑换100港元还需要81元人民币。

港币对人民币持续贬值,带动了暑期市民赴港旅游、购物的热情。九都路一家旅行社的负责人介绍,随着暑期临近,近期组团出游的人数明显增多,而选择去香港旅游的市民比去年同期增加了30%左右。

南昌路一家旅行社的负责人表示,汇率的变化对于团费并没有太大的影响,目前我市旅游市场上较火爆的港澳双飞5日游的团费仍在3500元左右,但是对于到香港购物的消费者确实是利好。

该负责人介绍,就奢侈品而言,香港的价位在全球都是相对便宜的,汇率变化后,更相当于在原来低价上打了八折,因此,近期赴港游的人数明显增多。

旅行社人士提醒游客,赴港消费,汇率兑换是不可避免的环节。目前赴港购物,直接刷银联卡在汇率上比较划算。同时,由于一些小店可能无法通过刷银联卡进行消费,因此,身边携带少量港元,也是必要的。对于这些少量的港元,市民赴港前在内地银行兑换,比在香港兑换店兑换或者在商场用人民币支付要划算。 本报记者 戚帅华

我市实施民营企业素质提升工程进入第三年——

搭建平台补短板 开阔思路促发展

对于一个企业的发展来说,奖金奖银不如思路奖理念。自2011年启动民营企业素质提升工程以来,我市组织民营企业“走出去”,到国内知名高校培训,学习外地先进经验;把优秀专家“请进来”,传授企业发展的思路和理念,让民营企业开阔眼界和思路,学习先进知识和理念。

政府组织,免费参加培训

“原定50个人的研修班,各县(市)区一下子报了快60个人。”昨日,市工信局科教培训科科长齐秉军说,我市6月底将在中山大学举办企业家创新发展高级研修班,民营企业家们报名非常踊跃,其中不乏多次报名者。

创新发展高级研修班是我市民营企业素质提升工程的一部分,目前研修班已经成功举办了9期。市工信局相关负责人表示,以前我市对民营企业的扶持和鼓励多是以政策和资金形式,随着我市民营经济的发展,单纯的政策和资金无法满足民营企业发展需求。“在某种程度上,民营企业家的素质决定着企业的竞争力,而素质问题是无法通过政策和资金解决的。”该负责人表示。

授人以鱼不如授人以渔。2011年,我市启动民营企业素质提升工程,通过组织培训、开展大型讲座等形式,让我市民营企业家开阔眼界、更新理念、加速发展。

走出去——我市借助浙江大学、复旦大学、中山大学等高校的师资力量

量,组织民营企业到高校培训。培训主要围绕企业管理、上市融资、机制创新、发展战略等课题,采用“5+2”模式,5天集中学习,2天参观考察。

请进来——我市还邀请知名专家教授来洛,就国家税制、融资、金融等专题举办各种各样的讲座,每次参与的企业家有数百人。

值得注意的是,除食宿等费用外,不管是走出去还是请进来的费用,民营企业无须负担,最大限度降低参与的门槛,让企业家们无后顾之忧。

学以致用,助力企业发展

素质提升的效果如何?企业家们能否学到真东西?记者采访了一些参加民营企业素质提升工程的民营企业家。

“出去转一圈,到广州的企业实地考察,才知道差距有多大。”洛阳水泥工程设计研究院的李卫平,今年在中山大学培训期间参观万信达科技制品有限公司,对他触动非常大。“万信达如何转型升级、如何培养企业文化、如何进行对外交流等都值得我们借鉴。”李卫平说。

洛阳炼化宏达实业有限公司总经理段君芳表示,民营企业家实践经验充足,理论知识是短板。“接受培训后,企业家思路开阔,学到的知识也能潜移默化地运用到企业的经营和管理中,对企业发展肯定有利。”段君芳说。

不仅如此,有些企业家活学活用,迫不及待地培训得来的知识直接用于企业发展。伊川东风磨料磨具有限公司董事长石铁栓说,在复旦大学培训期间,老师讲授的关于绩效考核的方法让他茅塞顿开。培训结束后,他立即将公司的考核指标重新梳理,分为安全、纪律、协调等五个方面,这种考核方式更容易操作,职工也非常满意。“民营企业的一些企业管理方法很多都是靠自己摸索得来,并不系统。经过专家一梳理,我们用起来更加得心应手。”石铁栓说。

改进措施,加快提升脚步

民营企业素质提升工程实施两年以来,得到越来越多民营企业家的关注和参与,一些企业家还提出了不少建议。

洛阳科技金融服务有限公司副总经理邓红星建议延长外出学习的时间。目前,企业家创新发展高级研修班只有7天考察时间,企业家都感觉意犹未尽。

洛阳水泥工程设计研究院的李卫平则建议,培训课程设置应更具实用性。企业家们更希望能学习实战经验,建议多开设一些关于法律实务、财务管理、绩效考核、企业传承等方面的课程。

对此,市工信局相关负责人表示,他们将认真听取民营企业家的建议,对下一步工作予以改进。

本报见习记者 孙小蕊
通讯员 郝爽



康复医疗设备受关注

昨日,美国一家公司展台的工作人员(左三)向来自北京、云南的医务工作者介绍解压牵引医疗装置。

在北京举行的国际物理医学与康复医学学会第七届世界大会上,来自国内外的多家康复医疗设备生产厂家为来宾介绍了各自的康复医疗新设备、新产品。

(新华社发)

河南科技大学MBA热招中

MBA(工商管理硕士): 管理学国际水平的标志,职业经理人的名片,商界领袖交流的平台。
地处洛阳市的河南科技大学专门为中原人定制和量身打造MBA,正在热招中。

网上报名:6月20日—7月10日,登录“中国学位与研究生教育信息网”(http://www.chinadegrees.cn/),通过“在职人员攻读硕士学位管理信息平台”(http://www.chinadegrees.cn/zzlk/index.html)进行注册,提交报名信息、上传电子照片。

详情登录河南科技大学MBA教育中心: http://www.haustmba.com/

咨询: 0379—65626165 65627319
15036300187 曹老师 严老师 丁老师 谢老师