



## 长享瑞月报

2019 年 11 月（总第 24 期）

### 行业洞见

## 2019 SenbridGe 养老行业峰会摘要

作者：Katherine Wilson

11 月 14 日，长享瑞首席执行官 Jessica Zhang 和董事总经理 Sarah Cathrae 共同参加了在温哥华举行的 SenbridGe 养老行业年度峰会；一同出席的还有我们的合作伙伴：Connecting Care 和 103 Street Living 的高管团队。

本次峰会日程安排包括了参观 PARC 品牌旗下全新的养老社区 White Rock Community（左下图）和 Amica White Rock（右下图）。这两个养老设施形成战略互补，Parc 是一个明亮的，融合了现代化设计的 LEED 金标级建筑，专注于服务有独立生活能力的老年人；Amica 则是一个传统意义的养老院，可提供全面的护理服务。两个社区都是在 2019 年秋季开业。



本次活动有很多社交场合，Jessica 和 Sarah 很高兴籍此机会与项目利益相关方见面交流。

行业峰会在 11 月 14 日周四举行，下面是长享瑞对会议精华的总结：



1. 本次峰会会有很多讨论聚焦：宜居城市和如何将老年人有机地融入社区。年龄友好型城市的要素包括经济适用型住房，便利的交通，社区参与和社会互动的机会等。专家们多次探讨了对经济适用型住房的需求和如何提供此类住房。
2. 大家还讨论了各地政府税收计划对房地产市场的影响，最明显的例子是温哥华，温哥华的房屋交易量自 2016 年顶峰以来已下跌了 76%。这为出租型公寓的开发建设创造了机会，包括老年公寓，也是反开发和 NIMBY (not-in-my-backyard)计划的例外。
3. 分析指出，加拿大的养老住宅运营商和开发商在海外市场有很多业务发展的机会，因为那里专业养老住宅的市场占有率要低得多，养老住宅市场还处于发展初期阶段。
4. 行业领导者谈到了深化同行业合作，并强烈建议推进市场基准测试和数据共享计划，他们认为整个行业可以从入住率，运营收入和存量住宅等信息的透明公开中受益。
5. 关于某些市场供过于求的问题，大多数与会者认为，入住率偏低的状态将是短暂的，市场会支持优质产品。
6. 在许多养老社区，特别是那些提供护理的社区中，“独立生活/辅助生活”居民的平均年龄已增至 89 岁。
7. Luc Maurice 讲述了他最近的交易故事，该交易促成 Maurice 集团与 Ventas（纽交所上市：VTR）的合作。交易总价值 24 亿美元，涉及 34 个养老社区，其中 26 个社区处于稳定运营状态，三个处于招租状态，五个正在开发中。
8. 关于“打破对养老机构成见”的演讲很有启发性。发言人表示，尽管我们不再建造 70 年代式的长期护理机构，但老年人仍然不愿搬入护理机构。破除成见的方法包括在所有营销材料中详细介绍养老社区，让老人们看到他们所需要的设施和服务，在现实生活中，应鼓励居民积极在社区中活动，并应尽可能邀请（非居民）的社区老年人参加。从日常小事生活点滴入手，为老年人提供融入社区的途径，比如提供全日制课程，允许周围社区的老年人使用健身房等。这是本次峰会有一个热议话题。
9. 有很多讨论关注开发成本的增加超过了开发商上调租金以保持利润空间的能力。考虑到这点，一些专家认为，现有稳定物业的资本化率会在短期内进一步压缩。
10. 开发项目规模已逐渐扩大，以抵消成本上涨和提高运营效率。五年前，项目平均成本约为 3000 万元，最多 125 个套房，而现在项目平均成本已翻倍，而新建社区少于 150 个套房的情况也很少见。
11. 此外，目前的信贷环境也非常有利，容易从资本市场获得资金，资金成本也非常优惠。稳定运营的社区甚至可以很低的利率锁定 10 年期以上的贷款。

## 项目进展快报

### 长享瑞巴特莱特老年公寓

巴特莱特是一座拥有 129 个单元的公寓楼，专为活力老人而设计，位于安大略省奥沙瓦的邦德街 550 号。它代表了传统养老住房的经济实惠的替代方案，允许老年人通过礼宾服务，在普通公寓楼内独立生活，同时为老年人及其家人在短时间内根据需要提供照顾。以下是本项目进展快报：

- 我们已加派人手进行窗户及玻璃的安装。
- 门框的安装也在有序进行中。
- 1号电梯安装顺利进行，电梯配重已安装完毕。
- 道路铺设已准备就绪，将从西端的斜坡的路沿开始。
- 机械通风管道铺设按计划推进中。
- 建筑西侧一楼的石材墙面铺设已基本完成。





## 长享瑞米德尔顿老年公寓

米德尔顿老年公寓, 位于安省 Bradford 市 558 Holland St W.的, 共有 122 个单元, 专为老年人居住需求而设计, 代表了替代传统养老社区的经济型养老住房方案。老年人可以通过礼宾服务, 在普通的公寓内独立生活, 同时为老年人及其家人提供舒适感, 如果有需要, 可以在短时间内提供护理。以下是本项目进展快报:

- 部分井中显示有地下水, 已经过地理工程师的检测。检测报告及地下水处理建议正在审阅中。工程师们认为水泵及排水管道可以解决这个小问题。
- 地面积水问题已妥善处理。
- 工地现场过量的沙土已经清理。





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](http://www.chanceryseniors.com)