

大家好！本期长享瑞月报中，长享瑞养老投资公司总裁 Jessica 和执行总监 Sarah Cathrae 将与大家分享养老地产峰会 SenbridGe West 的精华摘要。

2018 年 11 月 8 至 9 日，加拿大养老行业顶级峰会 SenbridGe West 在温哥华举行。

Suske Capital 总裁兼首席执行官 Steve Suske，执行总监 Sarah Cathrae；长享瑞养老地产投资公司总裁 Jessica Zhang 和 Points West Living 首席执行官 Doug Mills 以及 Points West Living 副总裁（开发）Doug Murphy 均出席了本次大会。

Steve 与 Revera 的资产收购总监 Gilbert Schiller，作为“SenbridGe Soap Box”的嘉宾一同在台上进行对话探讨，被认为是当天大会最精彩的部分。

以下是 Sarah Cathrae 对行业大会的精华总结：

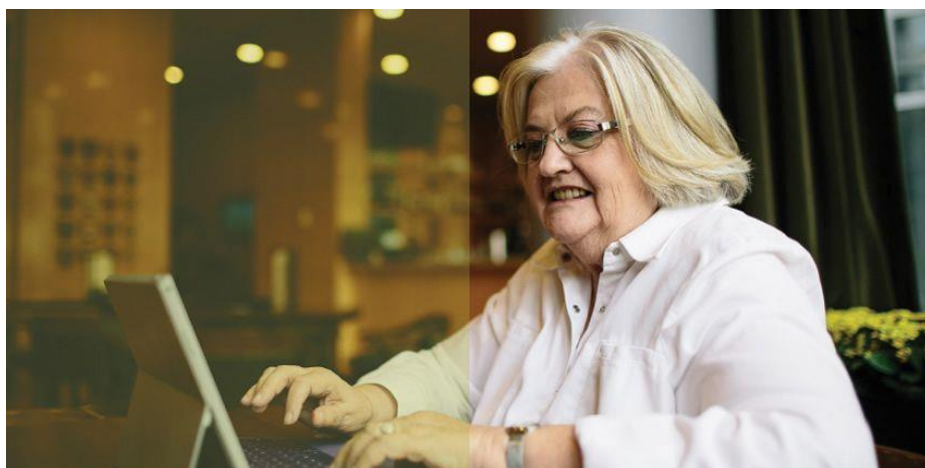
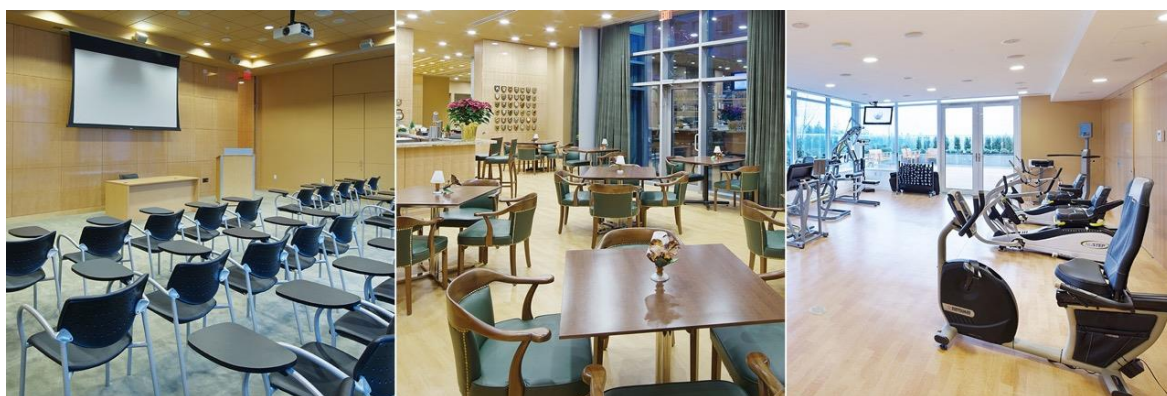
1. 所有养老行业内的大公司都在集中精力进行项目开发 - 它们中的有些通过合作的形式进行开发。
2. 在利率在持续上涨（回归到按理说更接近市场的水平）的情况下，贷款人在评估过程中更倾向于考虑还贷压力测试的结果而并非资产价值。
3. 运营商们正试图通过科技来帮助前台及后台的工作人员，投资购买了有数据分析功能的护理软件系统及薪酬软件系统。
4. 随着失业率的不断下降，招聘及留住优秀的员工也变得越来越难；人口结构的变化一方面提升了养老物业的入住率同时也限制了劳动力的供应。
5. 在未来 20 年内，市场需要至少 200,000 套额外的养老住房来满足人口老龄化的需求。这并不包括在社区生活趋势有更大变化的情况下所需的额外套房。
6. 随着婴儿潮一代老龄化的临近，市场正试图预测他们在设施，套房大小和护理选择方面的需求。有一种趋势是为居住者提供小型的舒适空间，并提供更多样化和丰富的社交体验。
7. 研究指出，社区生活的好处是避免孤立和建立有意义的人际关系。这些好处超越了住宅本身，人们越来越关注退休社区通过规划来加强与周边社区的交流，包括增加公共休闲空间，如水疗中心，日托或快餐店。
8. 养老开发商开始承担越来越多的政治角色，在与市政当局进行谈判时（为养老地产开发项目）争取公平的待遇，也许可（将养老地产）视作独特的类别。有人呼吁行业作为整体共同努力解决这些问题，包括土地用途规划和其他政治问题，以实现互利。
9. 考虑到利率上升，以及对技术工人居高不下的需求，开发商和银行应确保在项目预算中留出足够的备用金。

作为大会日程的一部分，与会者们还参观了位于温哥华的一个新型养老社区 Tapestry Wesbrook Village。



下面是长享瑞养老地产投资公司总裁 Jessica 的“观后感”小结。

1. Tapestry Wesbrook Village 位于美丽的英属哥伦比亚大学（UBC）校园内，这个独特的地利之便，为住户们提供了丰富多样的学习机会。每月社区为住户安排了各种课程，讲座及活动，倡导“终身学习”的生活理念，创造高品质有意义的退休生活。



2. 社区物业分为两个部分：Condo 和 出租公寓，整个社区住户的年龄层次很丰富，从 59 岁到 101 岁。不同年龄段的混合社区，真正实现了“age-in-place”一站式养老的理念。



3. “民以食为天” - 社区餐厅聘请当地著名厨师掌勺，采用最新鲜的原料烹饪美食。每位公寓住户每月有\$300 元的餐厅销费券。相较于传统的包餐制，这种贴心的安排既兼顾了灵活性 - 老人们可以根据兴致在家做饭，又鼓励老人们通过用餐的机会多进行社交。还有每周的 Ladies' Lunch 和 Gentlemen's Lunch 等主题活动，增强了社区居民之间的亲近感和人际联系的纽带。



4. 整个社区设计十分智能化，注重对现代科技的融合。每个套房内都接通了无线网，安装了中央控制屏幕，为住户提供各种相关信息，比如天气，当日活动安排等并方便住户与管理中心交流。社区里 95% 的住户都拥有 IPAD，老人们可以通过 smart TV 在家中观看最新的 Netflix 剧目。

老年人口的急剧增长，高科技的迅速发展，医疗技术与条件的进步，这一切的因素都导致了人们对养老生活的细致化，专业化以及人性化有了更高的要求。值得高兴的是，业界的同仁们越来越关注于这种需求的变化，进而在养老社区及服务的设计上，与时俱进。融入社区，融入环境，同时在满足舒适的居住环境与周到的服务基础上，更加追求个性化设计，不论是体现社区管理人的个性偏好，还是体现住户的审美趣味，越来越多的养老社区给人耳目一新，过目难忘的经历。