

# 房企探路银发人居 万亿级蓝海市场仍有制约

易居(中国)控股有限公司董事局主席周忻现在有了一个新身份——中国房地产业协会康养分会会长。日前,周忻以这一新身份亮相中国房地产业协会主办的银发人居大会,并透露了易居企业发展的一个新方向:介入银发经济领域。

企业入局,看到的是产业规模前景,背后则是国内城市适老化趋势下的银发经济崛起。

2024年1月,国务院办公厅印发国家首个支持银发经济发展的专门文件《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》。2025年的政府工作报告提出,深化养老服务改革,制定发展政策,完善养老事业和产业政策机制。

乐心医疗、嘉必优等多家上市公司在2024年年报引用数据显示,目前我国银发经济规模约7万亿元,占GDP的6%,2035年有望达30万亿元,占GDP的10%。

同策研究院联席院长宋红卫也指出,养老产业是蓝海市场,空间巨大。目前我国是典型的纺锤型人口结构,20—49岁这个群体的比重最大,随着时间增加,可能会呈现出倒三角形。由于人口抚养比持续上升,仅仅靠家庭养老不仅压力较大,赡养老人也会面临时间、技能等诸多问题,因此,未来机构养老是大趋势。其认为,发展银发经济,既需落地微观服务实践,也需从宏观战略层面探索老龄化与高质量发展的协同之道。

而对于传统房企来说,如何借力养老地产找到新发展模式,在数万亿的银发经济中分一杯羹,仍需不停摸索。

## 房企探路万亿市场

2017年,周忻旗下的易居中国首次参股上海向阳院企业管理有限公司(简称“向阳院”),持股30.6667%。工商资料显示,2018年,易居中国认缴出资2300万元。2019年易居中国持股比例一度达到66.6667%,认缴出资达到2500万元。2022年,严红春以50%持股比例成为向阳院实控人,彼时易居中国的持股比例退回至30.6667%。向阳院面向社区养老人群提供服务,并打造了一套智慧养老服务信息化系统。

在产业转型过程中,早已有多家头部房企率先涉足银发经济领域。



公开信息显示,万科在深圳盐田试点项目中,依托“社区健康大脑”系统,构建“空间服务+智慧康养”生态闭环。保利发展在适老化设计上屡有创新,曾推出“自理型-协助型-护理型”动态评估机制,提供从家政代购到失智专护的18项服务清单,并借力郊区低地价打造含温泉疗愈、有机农场的复合生态养老社区。

2020年6月,华润集团推出旗下首个城市中心养老项目华润润馨汇,这也是沈阳首个城市中心高端养老综合体。该项目以医养结合为特色,构建“医养结合”的健康保障体系,为老人提供全方位服务。

企业参与银发经济的推手,是老龄化趋势。银发人居与老龄产业紧密相连,也成为产业升级契机。

以上海为例。上海市虹口区副区长章维指出,上海老龄化程度位居全国之首,60岁以上老年人口占比近40%(37%),已经步入深度老龄化阶段。虹口区作为上海老龄化程度最高的城区,户籍老年人口占比超45%。

不久前,虹口区发布《虹口区银发经济高质量发展三年行动计划(2025—2027年)》,通过推进老年友好社区建设、构建智慧养老生态、发展银发产

业,打造老年宜居环境,推动养老服务从“养”到“享”的转变。据了解,虹口区是上海第一个推出银发经济发展三年行动计划的区。

复旦大学老龄研究院副院长吴玉韶指出,银发经济概念源于日本,其三维产业链模式颇具启示,发展经验可总结为逆经济周期、中度老龄化启动、介护保险加速。在我国,银发经济是经济新格局的重要组成部分,有望带动不少产业转型。我国面临老龄化加剧、供养关系转变等新变化,相关社会服务亟待完善。银发经济与传统养老不同,更强调“享老”“备老”,具有确定性、稳定性的特征,且规模庞大。

## 银发人居发展痛点

近期,复旦大学老龄研究院、克而瑞深美等机构联合发布《2025中国银发人居发展报告》,这也是国内首部聚焦银发群体居住需求的智库产品。报告显示,银发经济涵盖为3亿老年群体提供产品与服务的全部经济活动,而银发地产是银发经济的支柱。其中,银发人居作为银发地产的延伸,以老年人生理、心理和社会需求为导向,通过空间设计与服务配套,

打造适合老年人居住生态,旨在实现“老有所居、老有所享、老有所养、老有所为、老有所乐”。

但事实是,企业参与银发经济,目前尚处于路径探索阶段。日前,记者在一个业内论坛上与相关企业交流,大部分相关人士认为“不好做”。

上海财经大学校长刘元春表示,政府连续两年将银发经济纳入重点工作,这是扩消费、提振内循环的重要举措。当前,国家已将提振消费作为重点,强调惠民生与扩消费结合,聚焦“一老一小”。银发经济是福利体系建设关键,更是解决经济结构性和周期性问题的突破口,需创新机制,摒弃“负担经济”的片面认知,以长远战略推动其发展。

但银发经济发展目前面临资源不均、人才短缺等挑战。

宋红卫指出,首先,尽管市场需求巨大,但是养老产业属于高标准的服务行业,对于专业服务要求较高,且前期投入成本较大,很难做到规模效应;养老产业的投资回报周期较长,且受老年人消费习惯、支付能力等因素影响,部分经营主体的盈利能力有限。因此经营主体对养老产业的参与度不高,导致市场供给不足。

其次,目前养老产业的部分领域存在行业标准缺失的问题,导致服务质量参差不齐。监管力度的不足也加剧了服务质量的问题,一些养老机构存在护理人员专业水平不高、服务态度不佳等问题。

从现实情况来看,最大的制约因素还是专业人才的缺乏,由于养老产业的特殊性和艰苦性,导致许多年轻人不愿从事养老服务工作,招聘难度大。一个现实问题是,养老产业很难做到高盈利,薪资水平、社会地位等问题导致人员流失情况严重。这也从某种程度上提高了银发经济的消费门槛。

吴玉韶针对企业参与银发经济,提出了以下六大建议:以新理念引领,融入积极老龄化;坚持长期主义,打造长寿企业;以需求为导向,激发有效需求;依靠创新驱动,融合前沿技术;走专业化、规模化、标准化、品牌化道路;秉持服务为本,重视人才储备,应对未来银发经济发展中的人才需求。

中国房地产业协会副会长张其光就发展银发人居提出了三点建议:明确概念区分与服务边界;细分居家、公寓、社区、旅居等养老业态;多方协同攻关,解决各业态资金、运营等难题。

供稿:《21世纪经济报道》作者:唐韶葵

# 降准降息背景下提前还房贷划算吗

5月7日,中国人民银行宣布,降准0.5个百分点,预计将向市场提供长期流动性约1万亿元,并降低政策利率0.1个百分点,即公开市场7天期逆回购操作利率从目前的1.5%调降至1.4%,预计将带动贷款市场报价利率(LPR)同步下行约0.1个百分点。而LPR与房贷息息相关。在当前降准降息的背景下,提前还房贷划算吗?

## 利率明显下降

“降准”即降低存款准备金率,是一项政策力度较大的措施。具体而言,降准一方面能向市场注入更多长期资金,保障市场流动性充裕,更好满足企业和居民的融资需求;另一方面有助于银行降低资金成本,保持服务实体经济的持续性,推动企业和居民融资成本降低。

“降息”一般是指降低存款利率和贷款利率。2025年中国人民银行降低政策工具利率,引导银行降低存款利率,促进LPR继续下降,进而降低贷款实际利率,推动企业融资和居民信贷成本稳中有降,减轻企业和居民利息支出负担。

业内专家表示,本次降准降息有助于优化资金结构,增加金融机构长期稳定资金来源,增强其资金配置能力,以加大对实体经济的支持力度。同时,给购房人带来利好。无论是新增还是存量的购房贷款,都有望享受到更低的房贷成本。

中国人民银行还宣布,降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%,其他期限的利率同步调整。

据了解,2024年5月17日,中国人民银行发布了《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,宣布下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。根据规定,在此之前已经发放的住房公积金个人住房贷款,将自2025年1月1日起执行新的利率。即1月1日住房公积金贷款利率调整为:首套自住住房5年以下(含5年)贷款利率为2.35%,5年以上贷款利率为2.85%;二套自住住房5年以下(含5年)贷款利率不低于2.775%,5年以上贷款利率不低于3.325%。

专家表示,持续降低公积金贷款利率,可以更好发挥公积金贷款在惠民和支持消费方面的功能,也减少了此前公积金贷款和商贷利率差较大的问题。

此前中国人民银行发布的数据显示,今年3月份企业新发放贷款(本外币)加权平均利率约为3.30%,比上年同期低约45个基点;个人住房新发放贷款(本外币)加权平均利率约为3.1%,比上年同期低约60个基点。

招联首席研究员董希淼表示,从利率本身看,目前无论是新发放的企业贷款还是住房贷款,利率均较上年明显下降,也处于历史低位。

## 更多用于投资

在利率持续下调的背景下,去年,市场出现一波大范围提前还贷现象,引发银行业和投资者关注。业内人士表示,去年大范围提前还贷主要受利率差驱动。2024年存量房贷利率下调至LPR-30个基点(约3.3%),而2022年前发放的房贷利率普遍在5%以上,利差达1.7个百分点至2.5个百分点。此外,2024

年银行理财收益率大多低于3%,股市波动频繁,居民缺乏高收益投资渠道,使得提前还贷成为一种“强制储蓄”手段。加上2024年10月存量房贷利率批量调整政策落地,早期执行固定利率的借款人虽未能享受优惠,但也加快了借款人集中还款节奏。

近期,部分地区的银行针对购房人提前还款在还款额度、次数和方式等方面作出了一定调整。不少借款人反映,银行预约还款时间相较于以前有所延长,还款额度也受限,是否意味着房贷还款政策有收紧迹象?

北京市互联网金融行业协会会长许泽玮表示,从银行经营压力与利率环境变化角度来看,房贷业务是银行的核心利润来源之一,提前还贷会导致银行优质资产流失,进一步加剧银行“存贷双降”困境。同时,提前还贷导致银行短期内需重新配置资金,但当前市场利率下行环境下,再投资收益率偏低,加剧了银行资金闲置风险。

银行作为市场化主体,能够依据自身流动性状况以及信贷投放节奏动态调整相关政策。由于提前还贷导致房贷规模持续缩水,限制还款政策便成了银行稳定资产规模的一种“被动选择”。中国社会科学院金融研究所银行研究室主任李广子表示,目前银行收紧提前还贷业务仅限于部分区域,并非全国统一行动,这是银行为应对内外部环境变化而采取的自主行为,会受到所在区域提前还贷总体情况、银行流动性状况、资金头寸以及内部业务考核要求等因素影响。

随着LPR走低,今年是否会再现大范围提前还贷的现象?李广子表示,大范围提前还贷与市场利率走势直接相关,我国个人住房贷款余额在2023年出现负增长,同比下降1.6%,是自1998年以来的首次负增长;2024年延续了这一趋势,个人住房贷款余额同比降幅收窄至1.3%。如果居民存款、理财、股票投资等替代投资渠道收益率持续下行,不排除会出现这种情况。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,虽然近期从个别银行来看,提前还款现象相对较少,但这种情况确实存在,只是尚未形成大规模态势。这与去年降低存量房贷利率有关,也得益于我国整体经济形势的好转以及房价保持稳定。

许泽玮表示,虽然短期LPR调整空间有限,但从中长期来看,随着市场环境变化,LPR仍存在下行预期,将继续压缩存量与新增房贷利率差。另外,今年《政府工作报告》提出要稳定楼市和股市,这可能会吸引资金更多地流向投资领域,而非用于还贷。

## 做好资产配置

房地产作为我国的支柱产业,关联众多上下游行业,也是普通居民家庭财产的核心组成部分。

天眼查数据研究院研究员彭立峰表示,2025年,房贷利率将呈现“稳中有降”态势,但降幅受政策协调、市场供需多重约束。已经购房贷款的居民,要密切关注政策动向和LPR调整节点,结合自身财务状况,灵活调整负债策略,在合规前提下优化资金成本。刚需购房者可把握低利率窗口,改善型需求购房者则需结合区域政策和房价走势综合决策。

另外,在当前动态调整的利率环境中,居民需

要建立科学的财务决策框架,合理配置家庭资产的关键在于平衡提前还款与银行理财收益等投资收益之间的关系。许泽玮表示,借款人在权衡提前还款与投资收益时,核心是对比投资年化收益率与房贷利率。若投资年化收益率显著高于房贷利率,那么选择投资更为划算,但要确保收益的稳定性;反之,则提前还款更为适宜。

业内专家表示,家庭财务规划需要全面考量风险承受能力、资金流动性需求、税务优化空间以及贷款还款阶段等因素。比如,保守型借款人可优先选择提前还款以减轻心理压力,而进取型借款人则可以在保留贷款的同时加大投资力度。总之,借款人应结合利率政

策、市场机会以及家庭财务目标,构建个性化的财务模型,灵活且动态地平衡还款与投资之间的关系。

“从理财投资渠道来看,2025年投资者可重点关注结构性存款、纯债基金等稳健理财方式,同时留意权益类投资的潜在收益,并且利用公积金转贷、带押过户等政策优化贷款结构。对于高净值人群可进行多元化资产配置;工薪阶层若缺乏投资渠道且房贷利率较高,提前还款可能更为合适,但在操作过程中需要警惕“转贷”陷阱,仔细审查合同条款以避免违约,同时要动态监测市场指标,适时调整决策。”许泽玮说。

据《经济日报》作者:王宝会

“讲文明 树新风”公益广告

厚道齐鲁地 美德山东人

山东省文明办 大众报业集团