



3月18日,朝阳区高碑店,搬家后的嘉德老年公寓。一位老人在垒砌不严的砖墙边休息,墙后,是还没建成的老年公寓三期。

# 规划和土地“挡路”民办养老院

多项扶持政策落实不到位;失能、半失能老人辗转至此,增加运营成本和风险



北京养老之「民办养老院困局」

很多养老院里,混住、护工短缺和医疗缺口,把很多老人从对养老院专业、温馨的想象拉回了现实(详见本报昨日报道)。

最新数据显示,北京401家养老机构中,有186家民办养老院,占46.4%;目前全市共有养老床位6.9万张,民政部门计划,截至2015年,全市养老床位总数达到11万张。目前仍有数万张床位的市场缺口。

巨大的市场潜力,这本该是民办养老院蓬勃发展的良机。但却有诸多仍待解开的结,束缚着它们前行的脚步。城市中心区寸土寸金,民办养老院规划、用地不得不让位于商业价值;扶持政策多年未落实到位;失能、半失能老人被公立养老机构所拒,只能辗转至此,随之而来的是高成本、高风险;当民办养老院的自身造血功能遭遇不可知的未来,境遇如同“刀悬在头上”。

老之将至,民办养老院困局待破。(系列调查明日关注养老出路)

北京第一家拥有用地规划许可证的民办养老院,是崔艳玲和家人开办的。

如今,这家养老院可能要被迫搬家了。

尽管,土地租赁合同2029年才到期。

搬家的原因,恰恰也是因为规划。

## 【规划】被规划掉的未来

向亦庄的规划部门提出改造申请时,当值人员说,“没让你们走就不错了,还想盖新房子,想什么呢!”

1998年,大兴区还叫大兴县的时候,崔艳玲随婆婆一起筹备这座养老院。

崔艳玲的婆婆原在民政系统工作,曾兼任公办养老院院长,她将那所公办院做成了全国模范养老院。

婆婆赋闲在家后,家人劝她再干点啥,她就认准了养老院。

建养老院,用地是根本,为了让养老院有个合法的身份,她们办下了用地规划许可证,这是有30多年的民政经验的婆婆才能想到的。

大羊坊南村,12亩地,其实是个池塘,四周堆满垃圾,是泰福春老年公寓的前身。

1999年1月,婆婆和大羊坊南村签订用地协议,第一年租金4万元,此后每年递增5%。

婆婆将家里的车子房子全部抵押出去,又找人拆借,筹来150万元启动资金。娘俩跑登记、盯施工、搞建设,1999年7月1日,老年公寓开张了,3个老人入住,接着是32、53、78……

14年后,曾经少不更事的崔艳玲已进不惑之年。她早已接下婆婆的事业,成为泰福春的管理者。去年,

她琢磨着盖一排新房——由于地面塌陷,当年的房子已成危房。

向亦庄的规划部门提出改造申请时,当值人员说,“没让你们走就不错了,还想盖新房子,想什么呢!”崔艳玲如遭冷水泼头。

她向大兴区规划部门查证,得到的答复是,“新的规划中,泰福春所在地是一片公共绿地。”

崔艳玲手里的《土地使用证书》将要成为废纸,“大规划”规划掉了“小规划”。

北京市规划委大兴分局规划科的工作人员说,农村土地是由村集体所有,村委会具有规划土地作何用途的权利。该人员同意一种说法:养老院所用土地并不是专项土地,只是租用村集体土地使用。

有人告诉她,今年年底前,泰福春就得被拆除。

30年的土地租赁合同,本想大展拳脚,危机却提前

17年降临。

崔艳玲害怕,王岩、辛文夫妇的遭遇会在她这里重演。

【土地】搬迁风波

各方势力卷入其中:阻止探望、垃圾堵门、投掷石块、停水停电……养老院平静的生活被接连打破。

辛文、王岩夫妇是嘉德老年公寓的投资人。2005年,两人以50万的价格卖掉三环内的婚房,从高碑店乡半壁店村租下12亩土地办养老院。

开业后,乡政府和村委会经常带着市区各部门领导、外商来参观,“说是乡村精神文明建设的重要成果。”一场搬迁风波,抹去了“重要成果”。

2007年,半壁店村以拖

欠费用为由,试图中止与辛文的合同。她已与村委会签署的20年租地合同,距此生效不到2年。

各方势力卷入其中:阻止探望、垃圾堵门、投掷石块、停水停电……养老院平静的生活被接连打破。

冲突升级的背后,是每亩土地租金从2万飞涨到15万。

“不能光为精神文明,就不顾村民吃喝拉撒。作为城中村的半壁店,5000多名村民都没耕地,大部分村收入是靠集体土地的商业出租。嘉德老年公寓长期拖欠高额费用,违反了合同,村民很有意见,村委会压力很大。”当时,半壁店村委员会主任吴昊这样说。

“欠费说”让王岩无法接受,2007年年初,老年公寓曾筹措资金向村委会还欠款,但村委会拒绝接受。

冷漠、过河拆桥,辛文从回忆里拽出这些字眼。也有让他感到温暖的。

“我哪儿也不去。要是拆,就让铲车从我身上过。”参加过抗日战争的张大爷高声说,来嘉德前他“侦查”过十几家养老院,都不满意,嘉德的平房、田园和护工的服务留住了他,想在这儿安度余生。“都是钱闹的,他们没有老的一天吗?”

角力持续了将近4年。2010年,辛文与半壁店村各退让一步,以地换地。嘉德老年公寓向半壁店村东南侧少许退避,这至少可以存活下去。

嘉德老年公寓与半壁店村的博弈,谷全文看在眼里,感同身受。2000年前后,这位昌平区爱地颐养院院长,经历了与嘉德几乎一样的土地纠纷。

谷全文认为,他和崔艳玲、王岩的遭遇并非个案。土地问题成了困扰北京地区民营养老机构的最大难题,“悬在头上的一把刀,不知道这把刀什么时候会落下”。

民营养老机构的场地,更多是由租赁而来。北京市区地块近年的价格飞涨,让很多民营养老机构不断远离市区,影响了入住率。北大人口研究所教授穆光宗认为,养老资源本就供不应求,低入住率更加浪费了这些稀缺资源。

没根,是王岩们最大的不安。与老人一样,养老院经不起折腾,搬迁就意味着从零开始、元气大伤。

## 【政策】理想与现实

谷全文无数次找到电力部门,“政策说的好好的,为什么不给我们优惠?”得到的答复是,“电力归发改委管,民政部的文件我们无法执行。”

为了扎根,辛文、王岩夫妇努力修复着与半壁店村的关系,但谈何容易。

查电表的师傅来了,“我们四月份用电能优惠吗?”师傅没回头,“我们听上头的。”此前置换土地时,养老院电表没有和村委会更换。

根据规定,养老机构具有福利性质,电费应按居民用电的价格收取。但嘉德养老公寓的电费一直按非居民用电的价格缴纳,去年只电费一项,就交了40多万元。

情绪不安的泰福春养老院院长崔艳玲,同样拽着查电表的师傅问,对方甩头走了。

2005年,民政部出台了《关于支持社会力量兴办社会福利机构的意见》,意见中提及:社会福利机构将享受优惠地价,用水、用电、电信业务也将全部享受政府的优惠政策。

过去的七八年中,较真的谷全文无数次找到电力部门,“政策说的好好的,为什么不给我们优惠?”

得到的答复是,“电力归发改委管,民政部的文件我们无法执行。”

今年2月初,北京市发改委发布通知,4月1日,北京市社会福利机构将享受和居民相同优惠的水电气价格。这意味着,原本每月3万多元的电费,将下降一半。

“一年能省20万啊。”谷

全文掐手指头等着4月1日。这一天,等了快10年。

可更多的养老院院长却等得有点悲观,会不会依然“政策是政策,现实是现实”?

据北京市政协社法委的调研报告显示,尽管此前各个层面出台了包括税收、水电、燃气等多个面向养老机构的优惠政策,但在实际执行中因涉及多部门利益,除税收方面的优惠政策落实得比较好以外,水、电、燃气等方面未能落实。

去年,北京启动社会办养老机构建设资金支持项目,共下拨建设支持资金3115.6万元,这些钱只流向了6家社会办养老机构——只有它们符合资助条件。

最新数据显示,北京401家养老机构中,有186家属社会兴办。这意味着,只有3%的民办养老院获得这些资金的支持。

## 【风险】失能老人的流向

崔艳玲觉得,公立养老院在评级中一切都由政府部门包办,民营养老机构要想给自己个身份,就要“拿钱砸”。

崔艳玲最近上火了,因为正在进行的北京市养老服务机构星级评定。

干了14年养老工作的她,留心天气不好时多陪老人聊聊天,留心对待护工“尊重多过责备”,甚至留心给养老院设置后门,为的是运送离世老人的遗体“不让别的老人看了难过”。

拿到高级社工证的崔艳玲,对自己的专业有信心,对所带的护工队伍有信心,但“给我的养老机构再添一个星?没信心”。“公立养老院要有钱,要有人,在这个跑道上,我们很累。”

按规定,参与评级遵循自愿原则。已是二星、自觉已达三星标准的崔艳玲介绍,申请升级需要第三方机构的资质评定,“至少3个,得花很多钱。”

崔艳玲觉得,公立养老院在评级中一切都由政府部门包办,民营养老机构要想给自己个身份,就要“拿钱砸”。

谷全文倒看得开,“就是个星星,要不要不打紧。”在相关政策难以落实的前提下,他忧虑一个更严重的问题:失能、半失能老人。

他想起一次业内聚会,一家民办养老院院长接到电话后,蹭地从饭桌边蹦起,“院里出事了。”一位半失能老人,喂着喂着饭,突然不行了。

之后是官司、诉讼、赔偿,那一年,这家养老院遭遇11起官司,绝大多数和失能、半失能老人有关;无一例外,“多多少少都要赔人钱。”

据记者调查,第一社会福利院的老人中,不能自理的不足三分之一;与之相邻的第五社会福利院明确表示,“我们不接收不能自理的老人。”

在全市215家公办养老机构中,随机拨通30个公办养老机构电话,除去远郊区县区的乡镇办敬老院,大多数公立养老院,特别是市区

内街道所属的公立养老院,都明确表示,不接收不能自理的老人。

民办养老院情况恰恰相反。昌平某养老院共收住116名老人,完全能自理的不到30人,需要护理的占全院人数的四分之三。很多养老院失能、半失能老人比例超过一半。

公办养老机构没有经营压力,自然不愿意接收失能、半失能老人,护理成本太

么多坎儿,为什么这些民办养老院还在撑着?

“很多人会想,我们开养老院是图什么。”40岁的崔艳玲是个漂亮女人,说话并不快,“我不说虚的,赚不赚钱?肯定赚。”泰福春养老院运营的13年,除了先期启动的150万元,陆续投进养老院的650万元“都是养老院自赚的”。

新的房屋、床位和设备,每年不停升级改造,赚来的



嘉德老年公寓的特护房内,一位老者趴在圆桌上睡着了。

钱又回到了养老院中,“卷在里头,不由自主往前走。”

崔艳玲说,她所有赚的钱就是泰福春这个院子,至少值1000万。但院子搬不走。如果不面临搬迁,租赁合同到期后,崔艳玲几乎什么都落不下。

谷全文特别想更换养老院的陈旧设备,提升服务品质,引进更先进的管理系统,在这行摸爬了十几年,谷全文懂老人。

但他更懂这行业。与他同时起步的养老院一个个在消失,拿了拆迁款,将老人就地解散。被遣散的老人们,辗转存活下来的养老院。

“我有钱,有地方,有热情,但是没时间了。”谷全文不敢想2018年,距离他的爱地颐养院走到下一个岔路口还有6年。如果再下血本,一旦续约失败,这么多年的付出将留不下任何痕迹。

不确定的未来。他感觉自己而那些被遣散的老人们,是另一种形态的流浪者。

头顶的高压线太过密匝,甚至阻挡了鸟儿飞过。一旁穿插而过的地铁线延伸至王岩目力不及的远方。

不远处的通惠河畔,5年时间,仿古的会馆林立,如今已是一片繁华。搬家后的养老院,周围的工地依旧日夜不停地作业,依旧有老人抱怨夜里睡不好,养老院的墙壁甚至因为旁边的建设开始出现裂纹……

不过王岩最近不想考虑这些,气温回升,春天来了。王岩盘算着柳树抽芽的时候带一些人去河边看看。

因为那里,曾是他们的家。

## 【利润】赚钱背后的担忧

不确定的未来。他感觉自己和那些被遣散的老人们,是另一种形态的流浪者。

目视前方,再回回头,那

## 开办民办养老院所需条件

- 1 申办组织具备法人资格;申办个人具有完全民事行为能力。
- 2 符合养老服务机构的设置规划。
- 3 有符合规定的固定场所和设施;其中床位不得少于30张,收养的老年人的人均居住面积不得少于5平方米。
- 4 有与其规模和服务相适应的资金。



大兴泰福春老年公寓,墙上挂着年度先进老人的照片。

A18—A19版采访/本报记者 张晗 卢慧慧 张永生 实习生 李禹潼 陈莹磊

A18—A19版摄影/本报记者 尹亚飞 周岗峰

