

研究员：孔艺颖

✉ kongyiying@evergrande.com

导读：

2000 年我国进入老龄化社会以来，政策加强引导养老产业发展。养老地产发展潜力吸引了地产公司、保险机构、养老服务机构、实业集团以及其他投资机构等投资者。泰康之家作为泰康保险集团三大核心业务之一，快速布局医养产业，打造保险养老实体，已成为国内险资开发养老地产项目的成功案例。通过对泰康之家总部及旗舰社区北京燕园的调研访谈和实地走访，本文总结了泰康之家的环境设施、经营模式、项目亮点等。

目录

1 泰康之家概况.....	4
1.1 泰康之家发展历程：打造保险养老实体	4
1.2 十二城联动，泰康之家布局全国重点城市	4
2 泰康之家·燕园调研.....	5
2.1 燕园概况：养老社区+康复医院，入住率 100%.....	5
2.2 泰康之家客户来源：保险客户+社会客户	6
2.3 老有所医：“康复医院+绿色通道”式医疗服务	6
2.4 绿色园区+适老设计：打造高端养老社区	7
2.5 文体并重实现活力养老	8
3 泰康之家亮点.....	9
3.1 险资企业优势明显	9
3.2 CCRC 持续照料模式.....	9
3.3 医养结合	10
3.4 候鸟式旅居养老	10
4 泰康模式思考	10
4.1 泰康之家盈利模式	10
4.2 捆绑保险，实现“养老保险+养老社区”结合	10
4.3 “保险+医养+资管”产业链闭环	11

图表目录

图表 1: 泰康之家发展历程	4
图表 2: 泰康之家全国布局	5
图表 3: 泰康之家·燕园规划	5
图表 4: 2018 年泰康之家·燕园价格表	6
图表 5: 康复医院三重防线	7
图表 6: 泰康之家·燕园	7
图表 7: 慢跑步道	7
图表 8: 独立生活公寓内紧急呼叫装置	8
图表 9: 独立生活公寓适老化设计卫生间	8
图表 10: 护理公寓户型	8
图表 11: 记忆照护公寓卫生间	8
图表 12: 活动中心-游泳池	9
图表 13: 活动中心-健身室	9
图表 14: 宗教设施-佛堂	9
图表 15: 宗教设施-教堂	9
图表 16: 泰康之家盈利模式	10
图表 17: 幸福有约养老计划	11
图表 18: 泰康“保险+医养+资管”闭环	11
图表 19: 泰康医疗体系布局	12

1 泰康之家概况

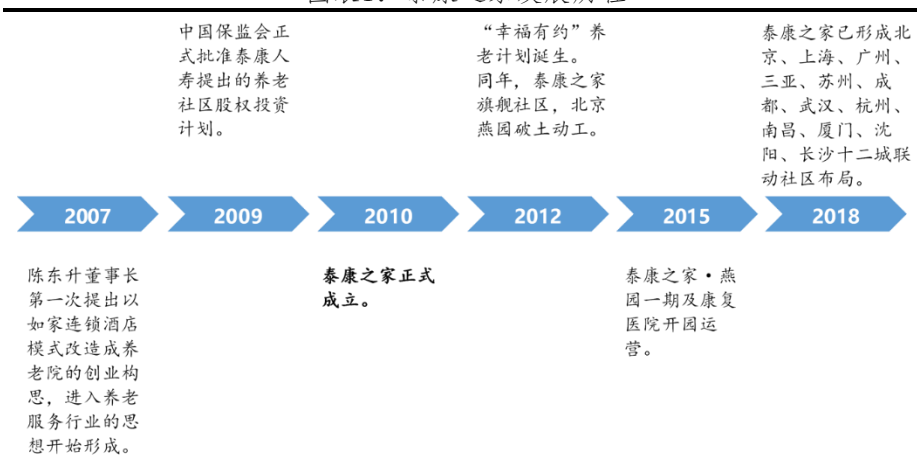
1.1 泰康之家发展历程：打造保险养老实体

泰康之家是泰康保险集团三大核心业务（保险、资管、医养）之一，位于北京市昌平新城核心区域的燕园是其第一个保险养老实体。泰康之家引入 CCRC（持续照料退休社区）养老模式，配备了专业康复医院和养老照护专业设备，提供集预防保健、疾病治疗、慢病康复、长期护理于一体的闭环整合型医疗保健服务。

2007 年 3 月，陈东升董事长在一次婚宴上萌生进入养老服务行业的想法。2008 年 4 月泰康人寿向中国保监会提交寿险资金投资养老社区的可行性报告和试点申请，全面开展市场调研、投资可行性研究，商业模式研究、产品标准研究等，并开始在保险产品中展示销售。2009 年 11 月中国保监会批准泰康人寿提出的养老社区股权投资计划。2010 年 3 月泰康之家正式成立。

泰康之家旗舰社区北京燕园于 2012 年破土动工，2015 年正式开园。之后上海申园、广州粤园、成都蜀园及其配套康复医院相继正式运营。

图表1：泰康之家发展历程



资料来源：泰康之家，恒大研究院

1.2 十二城联动，泰康之家布局全国重点城市

泰康之家已在北京、上海、广州、成都、苏州、武汉、杭州、三亚、南昌、厦门、沈阳、长沙等 12 地布局养老社区项目，其中北京、上海、广州、成都四地已落成开园。

泰康之家定位高端养老，主要布局在一二线重点城市，旨在打造“都市医养社区”。参考美国社区的选址原则：离子女和自己家近，周边配套完善，泰康之家选址多为交通便利、环境优美、距离市中心 1 小时车程的城市近郊。

2 泰康之家·燕园调研

2.1 燕园概况：养老社区+康复医院，入住率 100%

泰康之家·燕园是泰康第一个保险养老实体，一期养老社区和康复医院于 2015 年开园运营。燕园位于北京昌平新城核心区域，距市中心约 40 公里，邻近白浮泉湿地公园、蟒山国家森林公园。占地面积约 17 万平方米，建筑面积约 31 万平方米，分三期建设，预计未来容量 3000 户。

燕园引入国际 CCRC 养老模式,分**独立生活、记忆照护、协助生活、专业护理**四大业态,配备专业康复医院和养老照护专业设备。社区北部规划为持续照料社区,包含酒店、会所、康复医院以及独立生活单元、护理单元、临终关怀单元等。南部规划为活力养老公寓,包含活力生活单元、社区商业和幼儿园。

目前燕园社区一期开放 800 户，其中独立生活公寓 600 户，入住率 100%。居民多为高级知识分子、离退休干部、企业管理者等高净值人群。

总平面图
General Plan

景观公园

会所
康复医院
独立生活单元
协助生活单元
专业护理单元
记忆障碍单元
临终关怀单元

活力养老公寓

幼儿园

立足企业恒久发展 5 服务国家大局战略

2.2 泰康之家客户来源：保险客户+社会客户

泰康养老保险客户是泰康之家的主力客户。购买泰康人寿“幸福有约”保险计划，保费不低于200万元，即可申请入住。投保人或被保险人享受保证入住权，申请入住的时候入门费可以免缴，乐泰财富卡选择性购买。投保人的父母及投保人配偶的父母享受优先入住权，需缴纳入门费，乐泰财富卡选择性购买。

社会养老客户可通过缴纳相关费用申请入住泰康之家。社会养老客户入住独立生活公寓需缴纳入门费、乐泰财富卡和月费。入门费20万元/户，乐泰财富卡依户型约100万元/户-360万元/户，均为一次性缴纳且可退还的押金。月费根据户型和居住人数约6000元/月-20000元/月；餐费根据实际就餐情况支付，约1800元/人/月。

护理区包含协助生活、记忆照护、专业护理，需缴纳护理押金、月费和护理费。护理押金20万元/人，月费8600元/月，餐费1800元/人/月。护理费用根据客户的身体健康情况按照护理级别收费，护理级别分为一级-五级，收费5600元/月-13600元/月。

图表4：2018年泰康之家·燕园价格表

区域	户型	套内面积	入门费 (万元)	乐泰财富卡 (万元/户)	月费(元/月)
独立生活区	一居室	约34 m ²	20	100	1人6000/2人8600
	舒适一室一厅	约53 m ²	20	150	1人8400/2人11000
	温馨一室一厅	约67 m ²	20	200	1人11200/2人13800
	两居室	约105 m ²	20	300	1人16800/2人19400
护理区	一居室	约30 m ²	无入门费和乐泰财富卡，护理押金20万		8600，另有护理费5600-13600

资料来源：新浪，泰康之家电话访谈，恒大研究院

入住燕园有硬性年龄要求，女性满55岁，男性满60岁。另需符合无传染性疾病、无精神疾病且无精神病史、无吸毒史、无酗酒史、无暴力倾向、具备入住社区的经济基础等基本条件。

2.3 老有所医：“康复医院+绿色通道”式医疗服务

燕园内配备二级康复医院，为医保定点医院，可实现医保及泰康商业医疗保险产品实时结算。康复医院以老年人为服务对象，针对老年人群慢病为主、多病共存的特征，构建急救保障、老年慢病管理、老年康复三重防线。

康复医院位于社区1号楼1-6层，共100张床位。主要提供全科门诊、健康管理、家庭保健、急诊救护、专业护理、慢病管理、康复训练服务等，可基本解决老年居民的日常及急性医疗需求。对外建立与北京多家三甲医院的转诊绿色通道和专家坐诊机制，保障老年人享受到完整、系统的医护康复服务。社区内另有固定班车，定期往返社区与北京各大医院，方便老年人至市区医院就诊开药。

图表5：康复医院三重防线



资料来源：泰康之家，恒大研究院

2.4 绿色园区+适老设计：打造高端养老社区

燕园地理位置优渥，紧邻白浮泉湿地公园、蟒山国家森林公园，空气质量佳。社区内部绿化率约30%，内置安全、无障碍的园林空间、运动空间、慢跑步道等。

泰康之家携手养老地产发展较为成熟的美国 ABHOW 与美国绿色建筑委员会（USGBC），根据国内老年人群特定生理和心理特点，共同建立国内养老地产项目“适老化”设计标准，为其全国化布局规模复制提供经验支持。

图表6：泰康之家·燕园



资料来源：ZOL，恒大研究院

图表7：慢跑步道



资料来源：养老网，恒大研究院

泰康之家分独立生活、记忆照护、协助生活、专业护理四大业态，对活跃老人、需要照护的老人和临终老人都有对应型产品。现已开放的一期产品中，涵盖独立生活区和专业护理区。

独立生活公寓有一居室、舒适一室一厅、温馨一室一厅、两居室四种户型，面积34 m²–105 m²，公寓内起居空间多为南向，采光好。公寓内安装新风系统，保障老年人居住空气环境。公寓针对老年人自身特点采用适老化、无障碍设计，提高独立生活质量。

适老化设计如走廊宽度不少于 1.8 米并设置休息座椅，卫生间安装助力扶手，冰箱、洗衣机等电器采用内嵌式设置，厨房台面高度根据老年人特点设计，室内座机设置超大按键等。公寓内客厅、卧室、卫生间等地安装紧急呼叫装置，拉动后直接呼叫保安和康复医院，可保障老年人应急安全。

图表8：独立生活公寓内紧急呼叫装置



资料来源：养老网，恒大研究院

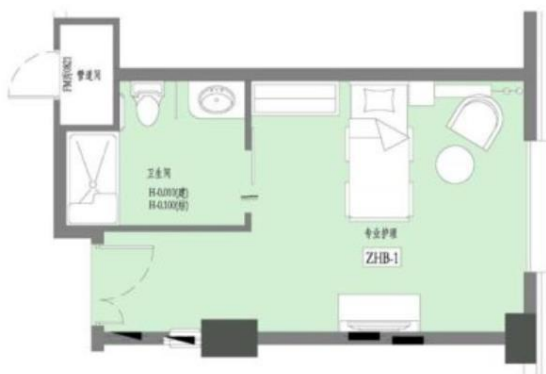
图表9：独立生活公寓适老化设计卫生间



资料来源：泰康之家，恒大研究院

记忆照护公寓面向失智老人，提供兼顾生活照料及医疗护理的整合照护服务。协助生活公寓面向不能完全自理老人，多数依赖轮椅及助步器，采居家生活模式照料。专业护理公寓面向轮椅或卧床老人，采全护理模式。协助生活公寓和专业护理公寓与康复医院位于同一栋楼，7-8 层为专业护理公寓，9 层以上为协助生活公寓，由康复医院统一提供护理服务。护理公寓均为面积约 30 m²的一居室，设计上既考虑医疗需求又考虑适老需求，体现居家感，避免病房式设计带来的不适感。

图表10：护理公寓户型



资料来源：新浪，恒大研究院

图表11：记忆照护公寓卫生间



资料来源：养老网，恒大研究院

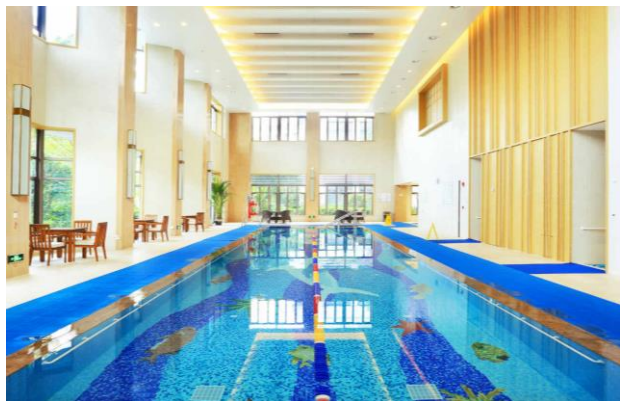
2.5 文体并重实现活力养老

燕园居住生活区规划有约 2 万平方米的中央花园，并设置约 1.8 万平方米的公共服务设施，现一期中心位置文化活动中心约 5000 平方米，包含餐厅、游泳池、阳光房、健身室等。配套设施完善，老年人日常生活品类丰富，既有健身、舞蹈、棋牌、桌球等体育项目，又有书画、音乐、手工、阅览等文娱项目。

泰康之家内为老年人提供插花、瑜伽等多种文体课程，涵盖文化艺术、休闲娱乐、运动健身、公益新知四大类 30 多种项目，并开展外出活动、

特色活动，成立各类俱乐部，促进老年人之间的交流。尊重老年人宗教信仰，佛堂、教堂一应俱全。

图表12：活动中心-游泳池



资料来源：泰康之家，恒大研究院

图表13：活动中心-健身室



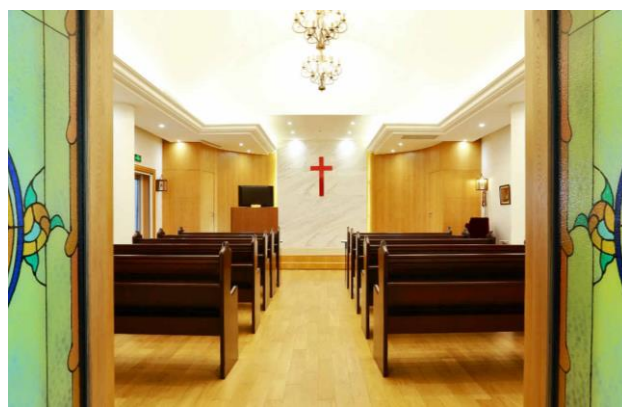
资料来源：ZOL，恒大研究院

图表14：宗教设施-佛堂



资料来源：泰康之家，恒大研究院

图表15：宗教设施-教堂



资料来源：泰康之家，恒大研究院

3 泰康之家亮点

3.1 险资企业优势明显

险资企业涉足养老地产有三大优势。一是拥有长期的资金优势，可承受医院和养老社区周期长的投资。二是拥有庞大的客户基础，通过保险产品打通高端客户渠道，精准定位“高知、高管、高干”高净值人群。三是业务模式能够实现产业协同发展，上游连接养老保险与医疗保险，下游开拓医疗健康投资，打造医养产业链闭环。

3.2 CCRC 持续照料模式

泰康之家借鉴美国经验，规划为CCRC模式，即持续性照料退休社区。区域上分为独立生活、记忆照护、协助生活、专业护理四大业态，通过为老年人提供自理、介护、介助一体化的居住设施和服务，使老年人在健康状况和自理能力变化时，依然可以在熟悉的环境中居住，并获得与身体状况相对应的照料服务。

3.3 医养结合

医养结合是泰康养老社区特色之一。对内配备二级康复医院，“一个社区，一家医院”为泰康之家养老社区标配，根据老年人特点发展急救保障、老年慢病管理、老年康复三大特色学科。对外与城市三甲医院建立绿色通道，社区签约 999 急救车驻场，可及时响应紧急医疗救治需求。

3.4 候鸟式旅居养老

顺应老年人“养老+旅游”需求，泰康之家利用其全国连锁布局优势，提出候鸟式旅居养老，入住居民可通过预约异地泰康之家养老社区方式，满足居民短住、交换居住、分时度假等养老需求。

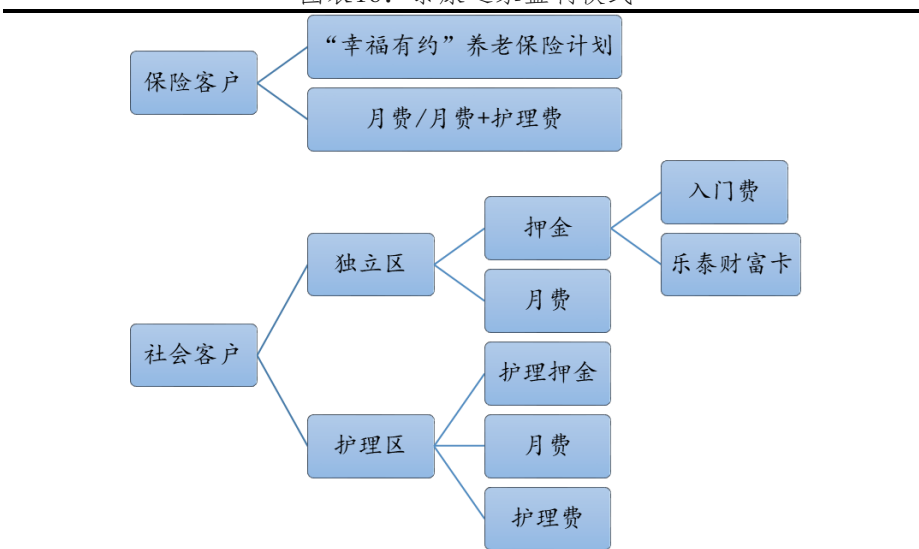
4 泰康模式思考

4.1 泰康之家盈利模式

目前国内养老地产的典型盈利模式主要有销售型、租售并举型、长期持有型等。泰康之家采用的是“保单捆绑+押金”的长期持有型。优势在于能够保障项目的管理效果和服务水平，在长期的持有中根据市场反应调整运营策略，积累项目口碑和知名度，也能获得持续稳定的回报。劣势在于投资回报周期长。

泰康之家客户主要来源为保险客户和社会客户，盈利模式也相应区分为“养老保险+月费”及“一次性入住押金+月费”的模式。一次性押金可快速回笼资金，月费、护理费、餐费等用于维持日常运转。

图表16：泰康之家盈利模式



资料来源：泰康之家电话访谈，恒大研究院

4.2 捆绑保险，实现“养老保险+养老社区”结合

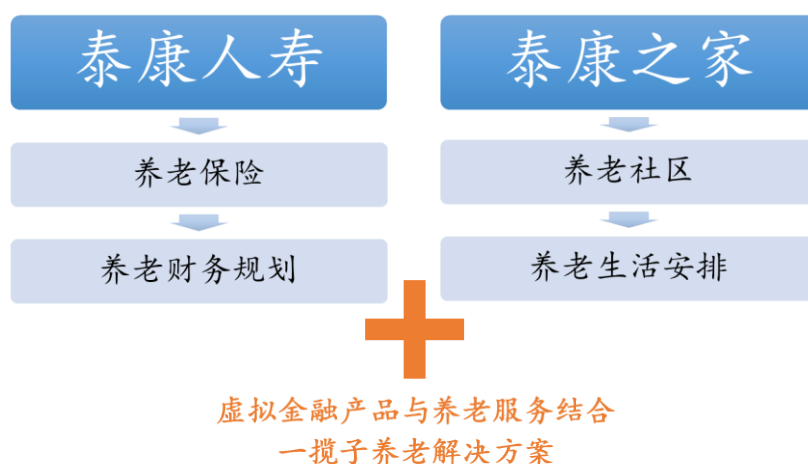
“幸福有约终身养老计划”是由泰康人寿与泰康之家于 2012 年 4 月联合推出的国内第一款“保险产品+养老社区”的综合养老计划，为客户提供涵盖养老财务规划和养老生活安排的一揽子解决方案。

“幸福有约”由泰康人寿指定保险产品和泰康之家的《泰康人寿保险客户入住养老社区确认函》共同组成。目前指定保险产品为“泰康鑫福年金保险（分红型）”。

鑫福年金保险为被保险人提供一次性领取的特别保险金、从约定时间起到 65 或 70 周岁领取的生存保险金、从 65 或 70 周岁起到终身领取且逐年递增的养老保险金，三种保险金可满足客户的养老财务规划需求。

鑫福年金保险与市场现有养老保险产品并无本质区别，但通过“幸福有约”计划，跨过 200 万的“门槛”，除了获得相应的保障之外，还可以获得入住泰康养老社区的权利。客户入住泰康之家养老社区后，可选择将保险利益直接支付养老社区的相关费用，解决养老社区服务支付问题。

图表17：幸福有约养老计划



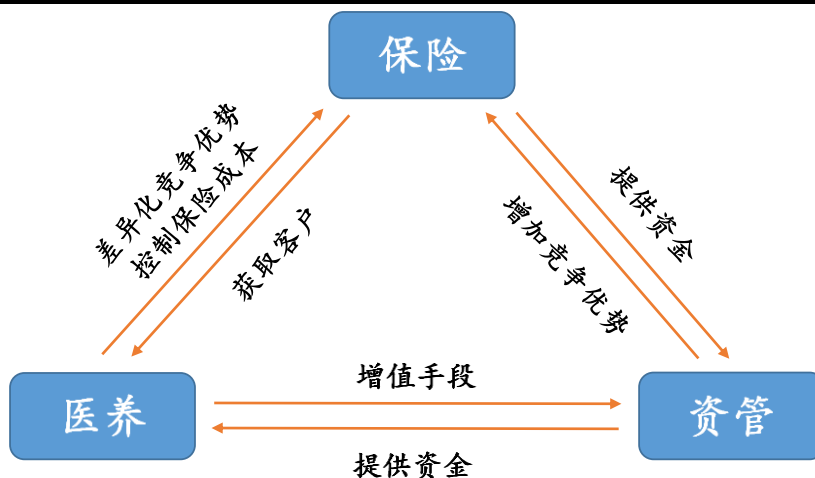
资料来源：泰康之家，恒大研究院

4.3 “保险+医养+资管”产业链闭环

泰康通过布局跨界医养产业，将虚拟的保险和实际的医养结合起来，打造“养老险与养老社区、健康险与医疗体系、养老金与资管”的三大闭环，实现“保险+医养+资管”的有机结合。

保险是支付环节，医养是落地的实体服务，资管实现财富保值增值。客户通过购买泰康指定养老保险，在泰康的养老体系接受养老服务；通过购买泰康的健康保险，在泰康的医疗健康体系里接受医疗服务；资管为客户的健康和养老储备物质财富。通过闭环整合，控制保险成本，提升保险产品竞争优势。

图表18：泰康“保险+医养+资管”闭环



资料来源：恒大研究院

泰康的医疗体系布局呈现“区域性国际医疗中心+社区配建康复医院+参股特定医疗机构资源”三层结构，实现医养结合的覆盖。

图表19：泰康医疗体系布局

区域性国际医疗中心

- 泰康仙林鼓楼医院（已开业）
- 泰康同济（武汉）医院
- 泰康西南医学中心

社区配建康复医院

- 泰康之家社区配套康复医院

参股特定医疗机构资源

- 泰康拜博口腔：覆盖50余城，连锁200余家

资料来源：恒大研究院

恒大研究院简介

恒大研究院（恒大智库有限公司）成立于2018年1月，是恒大集团设立的科学研究机构，以“立足企业恒久发展 服务国家大局战略”为使命，追求成为国内顶级研究院，致力建成中国特色新型智库。研究院对内为集团领导决策提供研究咨询，为集团发展提供研究支持；对外建设成为杰出的经济金融市场专业研究领导者，建立与社会公众和公共政策沟通的桥梁，传递企业社会责任的品牌形象。

免责声明

本报告由恒大研究院（恒大智库有限公司）提供，仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，所提供信息均来自公开渠道。本公司尽可能保证信息的准确、完整，但不对其准确性或完整性做出保证。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，相关的分析意见及推测可能会根据后续发布的研究报告在不发出通知的情形下做出更改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

市场有风险，投资需谨慎。本报告中的信息或所表述的意见仅供参考，不构成对任何人的投资建议。投资者不应将本报告为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的损失负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“恒大研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自引用、刊发者承担。

本公司对本免责声明条款具有修改和最终解释权。

行业投资评级的说明：

推荐：研究员预测未来半年行业表现强于沪深300指数；
 中性：研究员预测未来半年行业表现与沪深300指数持平；
 减持：研究员预测未来半年行业表现弱于沪深300指数。

联系我们

	北京	上海	深圳
地址：	北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心6层607-608（100020）	上海市黄浦区黄河路21号鸿祥大厦11楼（200003）	广东省深圳市南山区海德三道1126号卓越后海中心37楼（518054）
E-mail：	hdyanjiuyuan@evergrande.com	hdyanjiuyuan@evergrande.com	hdyanjiuyuan@evergrande.com