

# 养老地产 市场月报



**中国指数研究院**

**2019年2月**

# CONTENTS



01

本期亮点

02

行业环境

03

企业动态

## 行业环境

**市场监管总局等：**发布养老机构等级划分与评定的国家标准

**重庆：**公布养老机构管理办法，自4月1日起施行

**广州：**发布通知全面放开养老服务市场提升养老服务质量

**南京：**健全完善养老服务补贴

**杭州：**印发市级养老服务资金补助实施办法

**宜昌：**全面放开养老服务市场提升养老服务质量

**南宁：**简化利用现有空闲房屋设立养老机构有关手续

**远洋养老：**与北大国际医院达成战略合作

**中海：**首个养老项目中海锦年落地天津

**越秀：**重点孵化养老产业等领域

**光控融金：**与腾讯微瓴合作进军养老产业生态

**美的、盛世、禹洲：**联合摘得佛山勒流地块作养老社区用地

**融侨：**入股同道医师，将投资50亿拓展大健康医疗领域

**北京：**天翠阳光社区养老服务驿站揭牌

**安徽：**公示第二批医养结合示范创建名单

**佛山：**禅城区居家养老服务中心正式开业

## 企业动态

# 本期亮点

# 01

02

行业环境

# 市场监管总局等：发布养老机构等级划分与评定的国家标准

12月28日，市场监管总局、标准委发布《养老机构等级划分与评定》国家标准，根据综合能力将养老机构分为五个等级，并对养老机构等级划分与评定提出了102条要求，主要内容包括等级划分与标志、申请等级评定应满足的基本要求与条件等。

## 环境 (120分)

交通便捷度，周边设施，室内温度、光照、噪声，绿化等。

## 设备设施 (130分)

居室、卫生间、就餐、洗涤、接待空间等设施条件。

## 运营管理 (150分)

行政办公、人力资源、服务、财务管理等。

## 服务 (600分)

出入院、生活照料、膳食、清洁卫生、洗涤等服务。

## 点评与启示

国家标准的发布填补了养老机构等级划分与评定方面国家标准的空白，规范化引导养老机构软硬件建设，提升养老机构设备设施建设水平，增强养老机构等级透明度，全面提升养老机构的服务水准，增强养老产业的服务能力，方便老年人选择满意的养老机构。

# 重庆：公布养老机构管理办法，自4月1日起施行

2月3日，重庆市公布《重庆市养老机构管理办法》，要求新建城区和新建居住（小）区应当按照规划要求和养老服务标准规范相对集中配套建设相应的养老机构，明确国内外投资者设立的养老机构享同等优惠政策，要求相关部门逐步建立长期护理保险制度，并针对养老机构的建设提出了一系列的扶持发展举措。《办法》将自2019年4月1日起施行。

规划建设

机构设立

扶持发展



服务运营

监督管理

法律责任

## 点评与启示

《办法》的公布丰富和完善了新老城区的养老机构数量和质量，通过优惠政策等形式促进养老机构发展，推进护理保险制度的建设，规范养老机构管理，鼓励公民、法人和其他组织以各种形式提供、参与或者支持养老服务，有助于建立健全养老服务扶持保障政策体系，推动养老服务体制改革，有望进一步提高重庆养老服务保障水平。

# 广州：发布通知全面放开养老服务市场提升养老服务质量

2月1日，**广州市**发布《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》，明确鼓励境外投资者在本市设立民办营利性、非营利性养老机构，全面落实养老服务领域公平竞争审查制度，非本地投资者举办养老服务项目与当地投资者享受同等政策待遇，境外投资者设立的民办非营利性养老机构与境内投资者享受同等优惠政策，禁止对社会资本、非本地资本、境外资本单独设置附加条件和准入门槛。

放宽市场准入

精简审批手续

落实用地保障

落实税费减免

提升服务质量

## 点评与启示

《意见》的发布有利于构建以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的多层次社会养老服务体系，促进养老机构、居家养老服务平台医养合作机制的建立，打造养老服务“广州模式”，全面推动养老服务标准化建设，提升养老服务质量，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，促进广州市乃至广东省养老服务业的全面发展。

## 南京：健全完善养老服务补贴

12月29日，**南京市**发布《关于健全完善养老服务补贴的通知》，明确自建产权用房的养老机构，每张护理型床位补贴1.5万元，普通型床位补贴1万元；租赁用房且租期5年以上的养老机构，每张护理型床位补贴7500元，每张普通型床位补贴5000元；普通型床位改造为护理型床位，每张床位补贴2500元。

养老机构床位  
建设补贴

综合运营补贴

养老机构设置  
医疗机构补贴

养老服务机构  
从业人员补贴

家庭养老床位  
运营补贴

养老机构老年  
大学课程奖励

“五类老人”入  
住养老机构补贴

养老机构等级  
提升奖励

### 点评与启示

《通知》的发布有助于促进养老机构设施完善，推动养老服务机构运营水平的提高，提升养老机构医疗卫生服务能力，减轻老年人入住养老机构的经济负担，促进养老服务能力和水平的进步，推动南京市健康养老产业的全面高质量发展。



# 杭州：印发市级养老服务资金补助实施办法

1月17日，**杭州市**印发《杭州市市级养老服务资金补助实施办法(试行)》，明确重点加大居家养老补助，新增医养结合等补助，鼓励接收失能失智老人，吸引养老服务人才，激励保障机制优化。《办法》自2019年2月19日起实施。

## 居家养老补助

养老服务补贴；居家养老服务照料中心补助；社区助老员补助；老年人助餐服务体系建设和智慧养老补助；年度其他重点工作补助。

## 养老机构补助

社会办养老机构补助；公办社会福利机构补助；养老服务机构综合责任险补助。

## 养老服务人才补助

护理员持证奖励；机构入职奖补。

《办法》

## 点评与启示

《办法》发布有助于规范养老服务补助资金使用管理，增强资金分配使用的科学性和规范性，加大养老服务市级财政扶持力度，防范运行风险，提高使用效益，充分发挥服务保障和引导撬动作用，深化养老服务供给侧改革，为全面放开养老服务市场、提升养老服务质量提供保障。

## 宜昌：全面放开养老服务市场提升养老服务质量

12月31日，**宜昌市**发布《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》，计划到2022年，全面建成以“居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合、城乡全覆盖”的养老服务体系，形成政策体系完善统一、发展环境开放有序、产业规模明显扩大、服务质量显著提升、产品供需相适的养老服务业新格局。

大力发展  
养老产业

积极推进  
养老机构  
社会化服  
务

大力发展  
社区居家  
养老服务

积极发展  
农村互助  
式养老

加快建设  
“互联网+”  
智慧养老  
服务体系

积极推进  
医养结合

大力推进  
养老服务  
人才队伍  
建设

### 点评与启示

《意见》的发布有助于放宽市场准入，优化市场环境，引导社会参与，激发市场活力，推进养老服务体系化、规范化、产业化发展，提升养老服务能力和水平，满足多层次、多样化的养老服务需求，有助于促进健康养老产业发展，培育现代服务业新的经济增长点。

# 南宁：简化利用现有空闲房屋设立养老机构有关手续

2月15日，**南宁市**发布《关于简化利用现有空闲房屋设立养老机构有关手续的通知》，鼓励企事业单位、个人对城镇现有空闲的厂房、医院、学校、社区用房、商业设施、民宅、自建房等进行改造和利用，举办养老服务机构。

## 简化办理消防审批（备案）手续



空闲房屋可不办理规划用途变更，凭《设置养老机构备案回执》办理消防审批（备案）。

## 规范加建、改建和扩建手续



规范加建、改建和扩建食堂、卫生间、电梯等配套服务设施的，可按临时建设工程办理规划许可。

## 简化供水、供电、供气报装手续



- 1、用水价格按居民生活用水价格执行；
- 2、享受居民生活电价；
- 3、用气报装费用按定额和信息价标准核算收取。

## 点评与启示

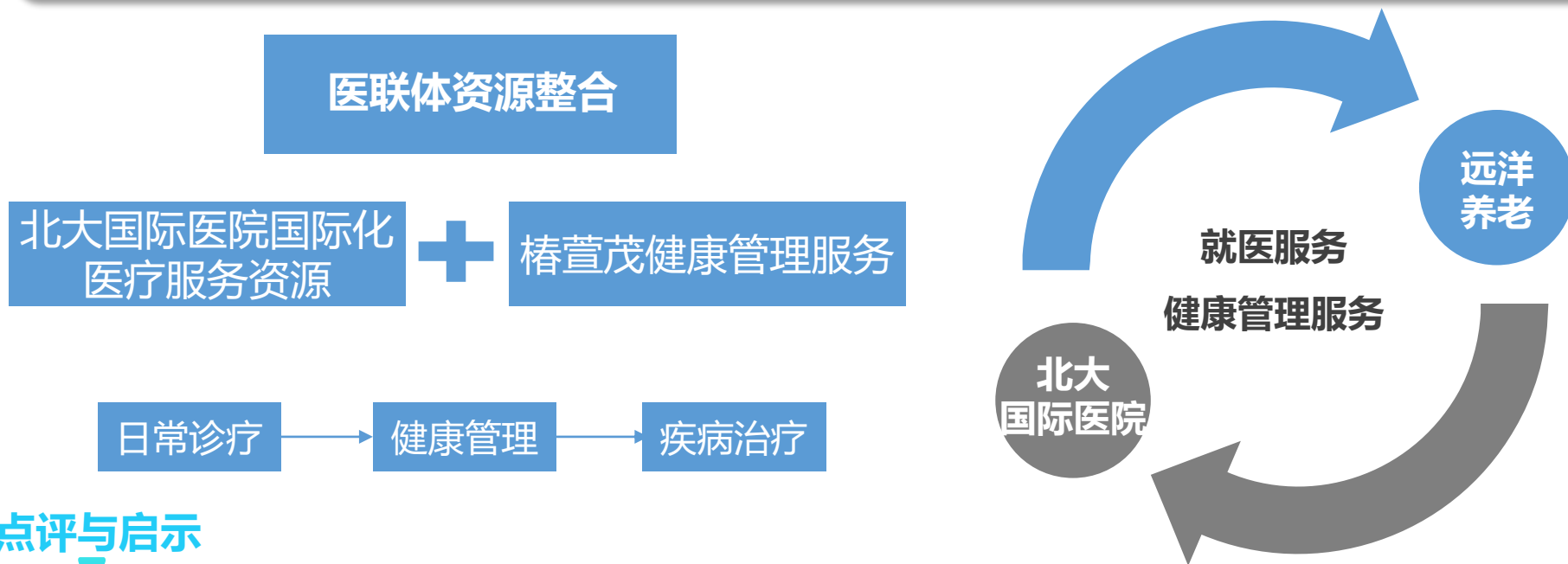
《通知》的发布有助于改善养老机构选址落地难的问题，推动现有空闲房屋的充分利用，促进社会资本进入养老服务业，提高养老服务便利化水平，繁荣养老市场，提升服务质量，让广大老年群体享受优质养老服务，切实增强人民群众获得感。

03

企业动态

# 远洋养老：与北大国际医院达成战略合作

12月28日，**远洋养老与北大国际医院**签署战略合作协议，未来双方将在就医绿色通道、特需门诊、健康宣教、空中救援等方面展开战略合作，直接惠及椿萱茂在住长辈就医服务、健康管理服务。



## 点评与启示

此次合作有助于发挥双方优势资源，促进高端养老版块和大型三级综合医院的有效融通和结合，为椿萱茂提供全方位、全周期的医疗支撑，解决老人的高端健康、医养生活需求，有助于进一步提升远洋养老医疗卫生服务水平品质以及远洋养老品牌知名度。

# 中海：首个养老项目中海锦年落地天津

12月29日，**中海养老**首个项目——天津中海锦年福居落子天津，该项目的正式开放标志着中海地产旗下康养产业城市品质长者公寓类型项目正式落地，中海锦年福居长者公寓的建筑面积约5000平方米，地上共9层，设置单人间12个、双人间45个，共计102个床位。

## 中海锦年产品体系

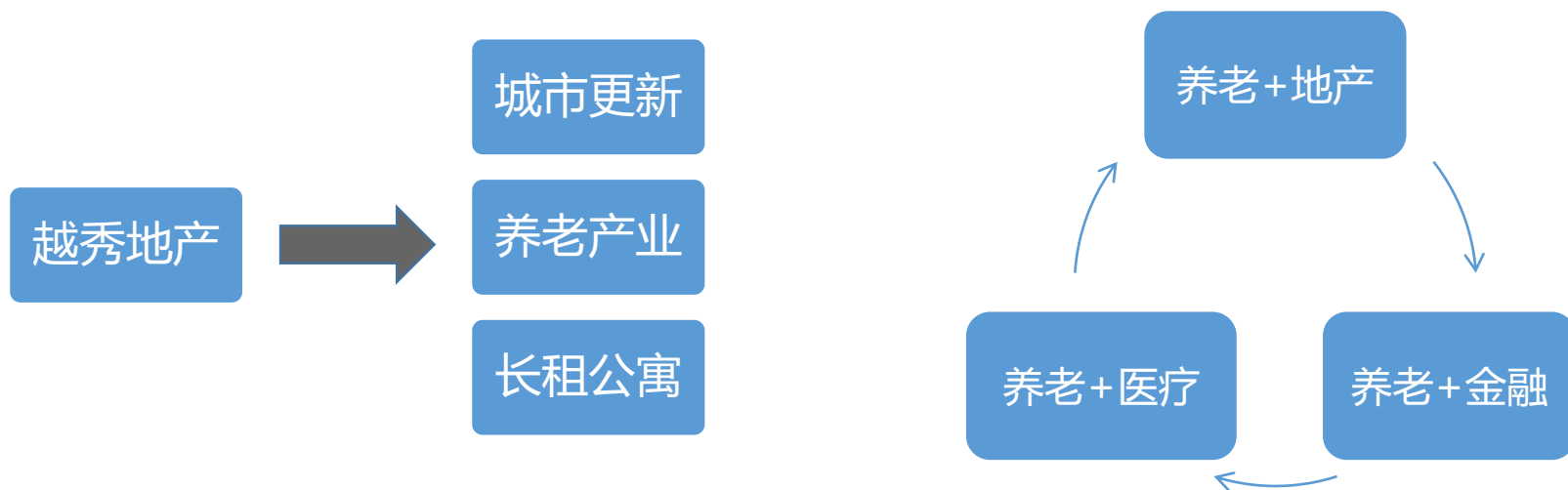


### 点评与启示

项目的落成有助于推动中海养老体系建设，促进中海锦年品牌塑造，满足各类老人不同层次的养老需求，为养老产业提供标杆和示范作用，提升康养产品质量和水平，丰富天津养老市场的产品与服务，进一步推动天津养老产业健康发展。

## 越秀：重点孵化养老产业等领域

2月27日，**越秀地产**在香港召开了2018年业绩会，计划在养老地产方面，继续有效运营现有项目，加大资源整合，积极拓展新项目，整合国内外优质医疗、养老资源，多方式、多层次打造医养结合养老模式。

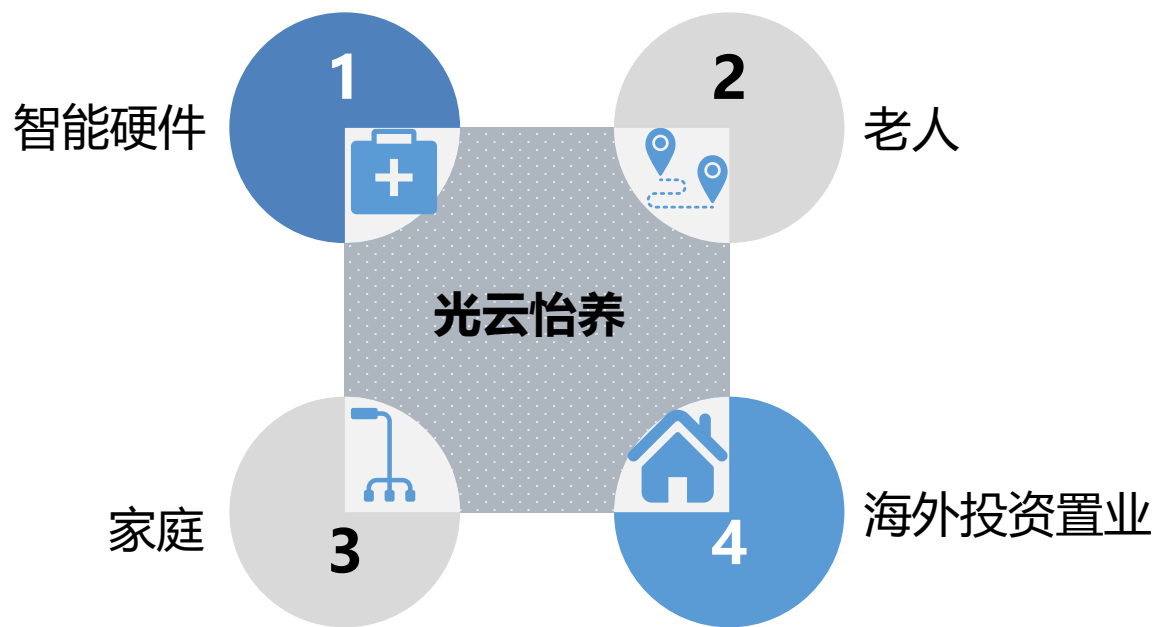


### 点评与启示

越秀通过重点孵化养老地产等相关业务，有助于提升越秀房地产价值链各环节的专业水平和竞争能力，提高公司的盈利能力，推动越秀地产实现快速和高质量发展。

# 光控融金：与腾讯微瓴合作，进军养老产业生态

2月，光大控股全资子公司**光控融金**与**腾讯微瓴**战略合作，双方将构建基于“光云怡养”的智能硬件生态圈，深化跨平台连接领域的合作，通过领先的物联网智护技术AIoT Care-Giving Technology，打造养老行业物联网智护平台，实现智慧养老场景连接。



## 点评与启示

此次合作有助于丰富的产品体系，对老人需求和行为特点更精准的把握，提升养老服务的有效性、针对性、及时性，提高管理效率，打造智慧养老物联网智护平台以及硬件生态，推进养老产业金融生态和服务生态构建，为传统养老产业进行科技赋能。



# 美的、盛世、禹洲：联合摘得佛山勒流地块作养老社区用地

1月29日，美的房地产、盛世产业园、禹洲鸿图联合以总价13.69亿元摘得佛山顺德区勒流街道地块，占地11.04万平方米，总建面约30万平方米，折合楼面地价约4470元/平方米，以“限地价+竞自持70年租赁住房计容建筑面积”方式出让。

顺德区首宗一站式  
全龄化养老社区用地



- A 以养老养生高端独立产权养老公寓为基础
- B 须配建“限定自持租赁住房”
- C 须设置不小于200个公益性床位
- D 须设置不小于3万平方米的康复体检中心
- E 1250至2500平方米社区用房等设施及用房

## 点评与启示

此次合作能充分发挥各方优势，推动养老领域的资源共享，提升养老用地的使用效率，有利于企业在康养医疗服务领域开展合作交流，是养老地产项目的重要探索，促进佛山养老产业健康发展。

# 融侨：入股同道医师，将投资50亿拓展大健康医疗领域

1月4日，融侨集团宣布投资入股同道医师集团，这是融侨首次投资踏足医疗领路，预计未来在医疗领域投资将超过50亿元。此次合作中，首批合作医院为已建成的福州同道口腔医院、即将建成的二级综合医院-福州同道医院。

## 融侨大健康医疗体系



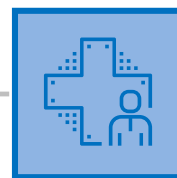
护理



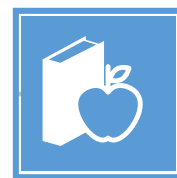
养老



医疗



保健



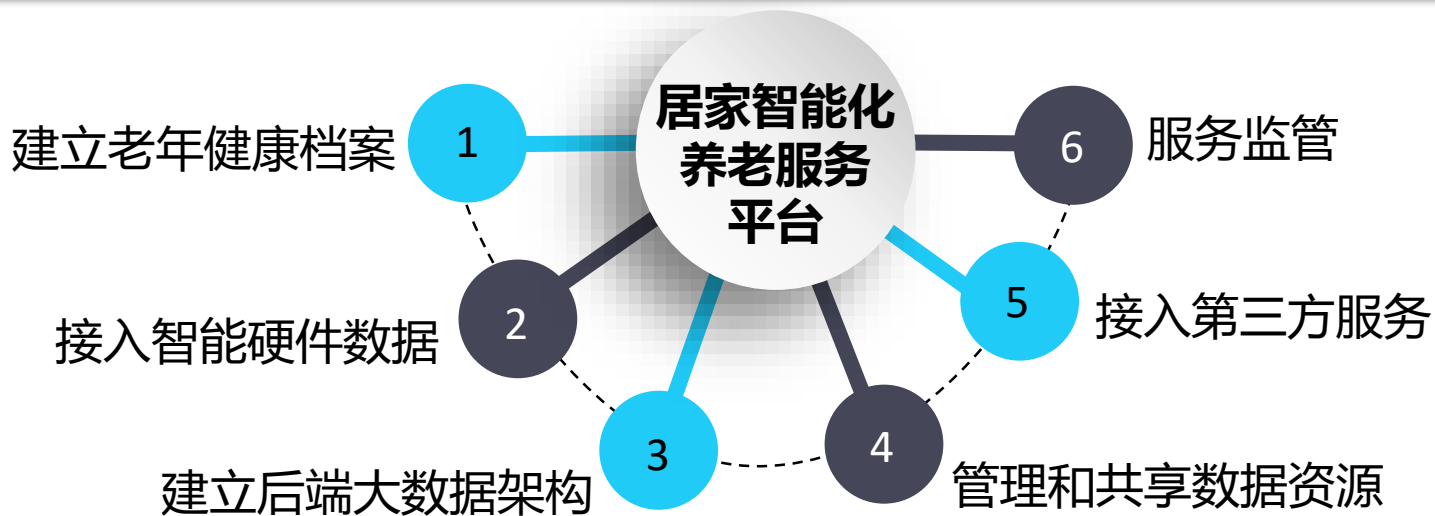
康体

## 点评与启示

此次合作有助于双方发挥各自优势，进一步扩展医护康养的专业资源和丰富相关硬件设施，提升医疗康养项目的运营管理经验，有助于扩展融侨大健康医疗版图，促进融侨大健康医疗体系的建立，为融侨客户、融侨自营机构提供医疗服务和健康管理支持。

# 北京：天翠阳光社区养老服务驿站揭牌

1月，北京市石景山区天翠阳光社区养老服务驿站揭牌启动，该驿站是石景山区面积最大的养老服务驿站，由孝和居养老服务中心运营，驿站建筑面积达2000多平方米，共三层。驿站以社区为依托，建设辐射居家的新型养老模式，将社区老人和养老服务驿站、养老服务融合成一个生态圈。



## 点评与启示

驿站的开业有效弥补了当地社区养老资源的空白，驿站的智能化养老服务模式和智能平台将有效提升老人养护服务体验，满足社区老人对高质量健康养护服务的迫切需求，切实提高社区居民养老的满意度与幸福感。

# 安徽：公示第二批医养结合示范创建名单

2月19日，安徽省公示第二批医养结合示范创建名单，确定3个医养结合综合示范区、2个医养结合示范基地、10个医养结合示范项目机构、16个医养结合社区示范中心。

## 医养结合示范创建名单

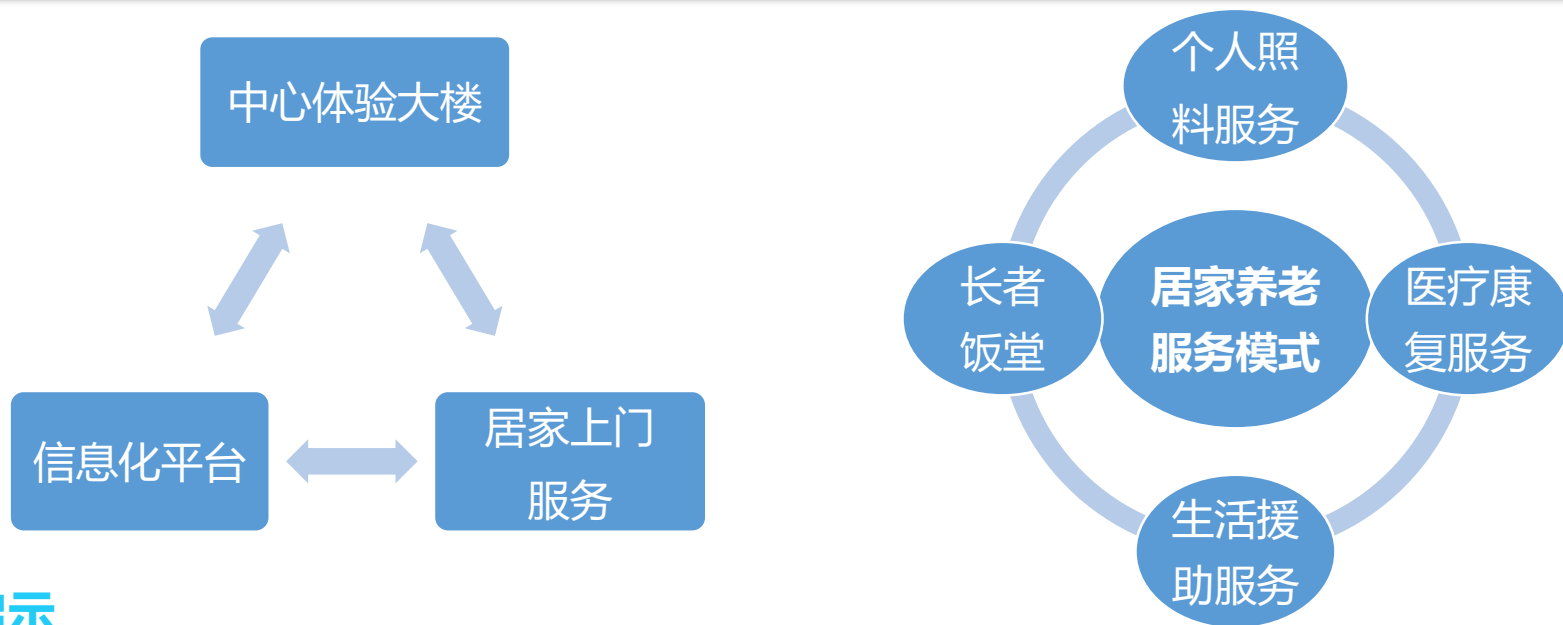
<b>1</b> <b>医养结合 综合示范区</b> 池州市、滁州市、铜陵市。	<b>2</b> <b>医养结合 示范基地</b> 亳州市蒙城县鸿福老年公寓、黄山现代服务业产业园。	<b>3</b> <b>医养结合 示范项目机构</b> 蒙城县楚村镇敬老院等 <b>10</b> 个机构上榜。	<b>4</b> <b>医养结合 社区示范中心</b> 合肥市庐阳区双岗街道社区卫生服务中心等 <b>16</b> 个中心上榜。
---	--	--	---

## 点评与启示

《名单》的发布有助于发挥医养结合养老优质地区、基地、机构和中心的示范作用，调动医养健康机构的积极性和创造性，吸引优质资本进入，加快医养结合养老产业的健康发展，促进安徽养老服务水平的提高。

# 佛山：禅城区居家养老服务中心正式开业

1月16日，**佛山市禅城区居家养老服务中心**(石湾镇街道长者日间照料中心)正式揭牌，该养老服务中心位于石湾榴苑四街15座，通过中心体验大楼和信息化平台两大线上线下的平台，结合医养特色服务，为长者提供多元化的居家养老服务。



## 点评与启示

项目通过打造立体式养老服务网络，有助于养老服务全覆盖，精准化服务有效增加医疗养护资源的利用效率，让老人足不出户就能得到高质量的居家养老服务，提升居家养老服务水平，健全养老服务体系，促进佛山市养老服务业健康发展。



# 谢谢!

详情请查询：<http://fdc.fang.com/>



房地产数据和报告  
尽在中国指数研究院官方微信