

## 2019 年 中国养老地产行业概览

### 行业走势图



### 医疗研究团队

王舍之 分析师

赵玉玲 分析师

邮箱: cs@leadleo.com

### 相关热点报告

- 医疗器械系列行业概览——2019 年中国可穿戴医疗设备行业概览
- 高值医用耗材系列行业概览——2019 年中国血液净化耗材行业概览
- 体外诊断系列行业概览——2019 年生化诊断行业概览

### 报告摘要

中国养老地产的发展主要依托中国社会养老服务体系的建设和，两者的发展历程息息相关。2011 年 2 月，民政部在发布的《社会养老服务体系“十二五”规划》中提出建设以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系，由此衍生出养老社区（CCRC）、老年公寓和养老驿站三种养老地产类型。2014 年至 2018 年，中国养老地产行业的市场规模从 4.9 万亿元增长至 6.5 亿元，年复合增长率为 7.3%。据预测，中国养老地产行业在 2023 年将达到 10.4 万亿元，五年复合增长率达 10.0%。

#### 热点一：养老社区受到市场欢迎

养老社区比普通地产项目更受市场欢迎，将吸引不同背景的企业参与养老地产行业，如地产企业、保险企业等，不同力量的整合将更好的推动养老地产行业发展。养老地产从本质上看，是地产项目的延伸和升级，在普通地产项目的基础上，养老地产需要配备适老化设施设备和养老服务。

#### 热点二：医养结合模式逐步发展成熟

医疗需求是老年人养老的主要需求之一，将医疗和养老结合是未来养老地产发展的主要方向。养老服务和医疗服务割裂，养老服务机构“只养老不医护”，医疗机构“只治病不养老”，老年人难以同时获得生活照料和医疗护理。医疗和养老的结合，可以使老年人在熟悉的居住环境中获得医疗服务，方便老年人接受诊治和护理，加快身体健康恢复。

#### 热点三：智能化养老服务快速发展

智能化养老服务有助于提升养老服务机构的服务品质和效率，并降低对养老人才的需求，推动养老地产规范化、规模化发展。由于中国劳动力整体供应下降，劳动力成本上升，制约了养老服务业发展。养老服务智能化发展可以有效解决部分服务人才缺陷，有助于养老地产实现快速规模化扩展。

# 目录

1	方法论.....	5
1.1	研究方法.....	5
1.2	名词解释.....	6
2	中国养老地产行业市场综述.....	8
2.1	养老地产的定义与分类.....	8
2.2	中国养老地产行业的发展历程.....	9
2.3	中国养老地产行业的市场规模.....	10
2.4	中国养老地产行业的产业链分析.....	12
2.4.1	上游分析.....	12
2.4.2	下游分析.....	14
3	中国养老地产行业驱动因素分析.....	18
3.1	老龄化加深.....	18
3.2	养老社区受到市场欢迎.....	19
3.3	盈利模式多元.....	20
4	中国养老地产行业制约因素分析.....	21
4.1	养老社区：国家支持性政策少.....	21
4.2	老年公寓：供需结构不平衡.....	22
4.3	养老驿站：养老费用自付.....	23
5	中国养老地产行业相关政策分析.....	23
6	中国养老地产行业发展趋势分析.....	29
6.1	医养结合.....	29

6.2	智能化发展 .....	30
7	中国养老地产行业竞争格局分析 .....	31
7.1	中国养老地产行业竞争格局概述 .....	31
7.2	中国养老地产行业典型企业分析 .....	31
7.2.1	亲和源集团有限公司 .....	31
7.2.2	北京光大汇晨养老服务公司 .....	33
7.2.3	北京诚和敬养老健康产业集团 .....	35

## 图表目录

图 2-1 养老地产的分类.....	9
图 2-2 中国养老地产行业的发展历程.....	10
图 2-3 中国养老地产行业的市场规模, 2014-2023 年预测.....	11
图 2-4 中国养老地产行业的产业链.....	12
图 3-1 65 岁以上人口情况, 2014-2018 年.....	18
图 5-1 中国养老地产服务体系形成的相关政策, 2011-2019 年.....	25
图 5-2 中国养老地产土地建设支持的相关政策, 2014-2019 年.....	27
图 5-3 中国养老地产资金费用支持的相关政策, 2015 年.....	29
图 7-1 亲和源主要项目.....	32
图 7-2 光大汇晨主要项目.....	34
图 7-3 诚和敬主要项目.....	35

# 1 方法论

## 1.1 研究方法

头豹研究院布局中国市场，深入研究 10 大行业，54 个垂直行业的市场变化，已经积累了近 50 万行业研究样本，完成近 10,000 多个独立的研究咨询项目。

- ✓ 研究院依托中国活跃的经济环境，从养老、医疗、信息科技等领域着手，研究内容覆盖整个行业的发展周期，伴随着行业中企业的创立，发展，扩张，到企业走向上市及上市后的成熟期，研究院的各行业研究员探索和评估行业中多变的产业模式，企业的商业模式和运营模式，以专业的视野解读行业的沿革。
- ✓ 研究院融合传统与新型的研究方法，采用自主研发的算法，结合行业交叉的大数据，以多元化的调研方法，挖掘定量数据背后的逻辑，分析定性内容背后的观点，客观和真实地阐述行业的现状，前瞻性地预测行业未来的发展趋势，在研究院的每一份研究报告中，完整地呈现行业的过去，现在和未来。
- ✓ 研究院秉承匠心研究，砥砺前行的宗旨，从战略的角度分析行业，从执行的层面阅读行业，为每一个行业的报告阅读者提供值得品鉴的研究报告。
- ✓ 头豹研究院本次研究于 2019 年 07 月完成。

## 1.2 名词解释

- **老年人**：根据《中华人民共和国老年人权益保障法》第二条规定，老年人指六十周岁以上的公民。
- **养老社区 (CCRC)**：Continuing Care Retirement Community，即可持续护理养老社区，起源于美国，是一种为老年人提供自理、介护、介助一体化设施和服务的老年社区。
- **机构养老**：在专门为老年人提供生活照料、健康护理和精神慰藉的专业养老机构中安度晚年的养老方式。中国的专业养老机构主要有公办养老院和民办老年公寓。
- **居家养老**：以家庭为核心、社区为依托、专业化服务为依靠的养老模式，通过上门服务和在社区中设立老年服务中心的形式，为居住在家的老人提供医疗健康、日常起居、精神关爱、法律服务、紧急救援等保障。
- **社区养老**：以家庭养老为主，社区养老为辅的养老模式。老年人在家中居住，享受家人的照顾，同时由社区提供养老服务。在社区中建立日间照料中心，为老人提供短期居住、日托、就餐、医疗康复、文娱活动等服务。
- **自理**：日常生活完全自理，不需依赖他人，身体健康状况良好或疾病症状轻微。
- **介助**：为以下状况的老人提供日常活动协助：日常生活行为需要依赖扶手、轮椅和升降机等设施，病情稳定，体质尚可，但不宜多活动。
- **介护**：为以下状况的老人提供日常护理：无法独立生活，需要他人帮助才能完成某些日常活动，身体虚弱或功能不全，需要全天候医疗护理。
- **PPP**：Public-Private Partnership，公共私营合作制，政府部门与民营企业合作建设公共基础设施。
- **公建民营**：由政府出资建设，招标社会组织或团体进行后期运营管理的运作模式，政府

负责管理和监督。

- **去化率**: 一个项目在一段时间内销售量占总量的占比。去化率越高,说明销售情况越好。
- **空巢老人**: 无子女、丧子女或有子女但独立居住的老年人。
- **低龄老年人**: 年龄处于 60-69 岁之间的老年人。
- **中龄老年人**: 年龄处于 70-79 岁之间的老年人。
- **高龄老年人**: 年龄在 80 岁及以上的老年人。
- **保障型收入**: 非市场性分配收入, 由国家或政府对国民收入进行再分配得到的收入, 以保障基本生活为目的, 如社会保险、社会福利、社会救济等。
- **“三无”老人**: 无劳动能力、无生活来源、无赡养人和抚养人, 或其赡养人和抚养人确无赡养或抚养能力的 60 周岁及以上老年人。
- **剪刀差**: 两个数据或指标向两个方向发展形成差额, 在图形上表示这种差额时, 呈现剪刀张开的形状。

## 2 中国养老地产行业市场综述

### 2.1 养老地产的定义与分类

中国的社会养老服务体系主要分为居家养老、社区养老和机构养老三大部分。2011年2月，民政部在发布的《社会养老服务体系“十二五”规划》中提出建设以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系，由此衍生出养老社区（CCRC）、老年公寓和养老驿站三种养老地产类型。

(1) 养老社区（CCRC）：是一站式的、全方位的、综合性的居住社区，涵盖了居家养老、社区养老和机构养老的所有功能。社区配备医疗和康复中心、护理中心、老年大学、文娱活动中心、休闲商业中心等。老年人在不同年龄阶段和身体状况下的需求都可以在社区里得到满足。这类社区一般位于城市郊区或度假风景区，土地成本相对便宜。根据不同的土地性质和参与建设主体，盈利模式有产权出售、会员制、租赁制和租售结合等。

(2) 老年公寓：是针对机构养老模式开发的。区别于保障型的公办养老院，主要针对自理能力较低、收入不高的独居老人、孤寡老人等，民办老年公寓根据老人的需求设计，能提供全面周到和有特色的服务，收费相对公办昂贵。根据不同健康状况的老人，可以提供医疗康复、全护理、半护理、活动组织等服务。民办老年公寓采取会员制、押金制和出租制等方式收费。

(3) 养老驿站：是居家社区养老依托的地产类型，一般位于社区中心。养老驿站提供居家上门服务和日间照料服务，居家上门服务有医疗检查、家政服务、生活照料（助餐、助浴、助医、助行）等，日间照料服务有短期全托、日托、淋浴、医疗护理、健康检测、膳食供应、文娱活动等。养老驿站一般配有护理人员、医疗人员、康复理疗师、心理咨询师、社会工作师等专业人员。养老驿站的收入来源多为政府补助、照料服务和餐饮服务，政府补助



占主要部分。居家社区养老地产是受政府推崇的主要形式，有公建民营、公办民营、民办民营等模式，以公建民营为主，由政府提供旧建筑，开发商进行改造运营。

图 2-1 养老地产的分类

地产类型	养老模式	地理位置	特点	代表案例
养老社区 (CCRC)	养老社区养老	城市郊区 度假风景区	建有养老住宅、养老公寓、护理中心、医疗中心、老年大学、文娱活动中心等各种养老配套设施，还兼顾其他人群需求，比如幼儿园、休闲商业、度假酒店等	万科随园嘉树 泰康之家燕园 绿城乌镇雅园 亲和源
老年公寓	机构养老	城市中心	医养结合，配备专业康复和护理机构，提供各式文娱服务	万科幸福家 远洋椿萱茂 保利和熹会 汇晨养老公寓
养老驿站	居家社区养老	社区中心	提供短期全托、日托、膳食供应、生活照料、康复护理、紧急救援、文娱活动、交通接送等服务，同时为老人提供居家养老服务，如上门医疗护理、家政、餐饮、陪同出行等	万科智汇坊 保利和熹生活馆 国安银柏 诚和敬

来源：头豹研究院编辑整理

## 2.2 中国养老地产行业的发展历程

中国养老地产的发展主要依托中国社会养老服务体系建设，两者的发展历程息息相关。政府是推动中国养老事业发展的核心力量，在政策的引导下，养老地产行业随着养老服务体系的逐步成熟不断发展。

### (1) 起步阶段：20 世纪 80 年代至 1999 年

1982 年，中国政府成立全国老龄工作委员会，并在全国设立老龄办事机构，初步形成全国政府老年工作网络。1983 年，全国老龄工作委员会在《关于老龄工作情况与今后活动计划要点》中提出开设老年人日间照料中心，为之后中国养老地产的发展奠定了基础。

### (2) 发展阶段：2000 年至 2007 年

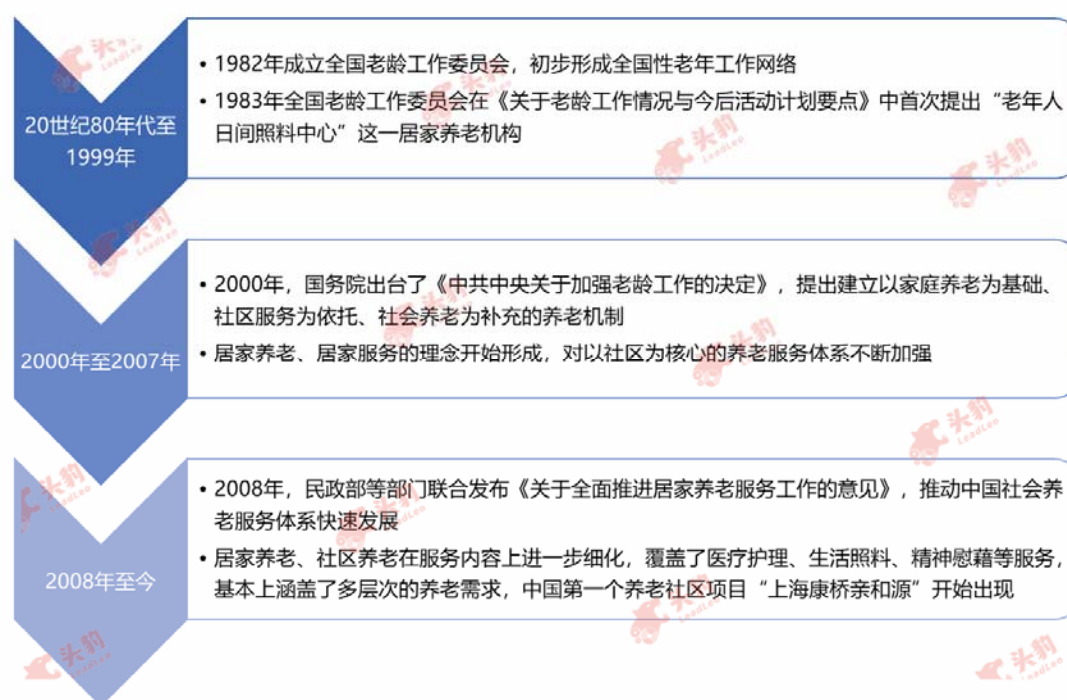
2000 年，中共中央在颁布的《关于加强老龄工作的决定》中明确，建立家庭养老为基础，社区服务为依托，社会养老为补充的养老机制。这一时期，居家养老、居家服务的理念

已经逐步形成，以社区养老为主的养老服务体系不断加强，形成以社区照料中心为核心的养老地产发展体系。

### (3) 快速发展阶段：2008 年至今

2008 年，民政部等部门联合发布《关于全面推进居家养老服务工作的意见》，进一步推动中国社会养老服务体系的形成。居家养老、社区养老在服务内容上进一步细化，覆盖了医疗护理、生活照料、精神慰藉等服务，多层次服务体系的建立涵盖了老年人基本的养老需求。与此同时，中国第一个养老社区项目“上海康桥亲和源”打造完毕，投入运营，中国养老地产基本产品体系构建完毕，包括养老社区、老年公寓、养老驿站三类。

图 2-2 中国养老地产行业的发展历程



来源：头豹研究院编辑整理

## 2.3 中国养老地产行业的市场规模

2014 年至 2018 年，中国养老地产行业的市场规模从 4.9 万亿元增长至 6.5 亿元，年复合增长率为 7.3%。据预测，中国养老地产行业在 2023 年将达到 10.4 万亿元，2019 年

至 2023 年间将维持 10.0%的年复合增长率（见图 2-3）。

图 2-3 中国养老地产行业的市场规模，2014-2023 年预测



来源：头豹数据中心编制

中国养老地产市场的快速增长，受益于中国社会的老龄化加深、养老社区的推出受到市场欢迎和养老地产盈利模式多元化三大因素：

(1) 老龄化加深：中国老龄化程度持续加深，2018 年 65 岁及以上老年人口占总人口 11.9%，2014 年到 2018 年的年复合增长率达到 4.9%。依托养老社区、老年公寓和养老驿站三种类型的养老地产，老年人在需求不同的各个阶段可以享受有针对性的养老服务。老年人口的增加是驱动养老地产发展的首要动力。

(2) 养老社区受市场欢迎：与普通地产项目相比，养老社区设施配备更加完善，一般配有医护中心、文化休闲中心、活动中心等。不仅老年人和准备养老人群，普通购房者也更倾向于购买生活便利、设施完善的居住社区。受到市场欢迎的养老社区，可以吸引更多的企业进入市场，加速养老地产的发展。

(3) 盈利模式多元化：养老地产附加的养老服务为运营商带来了多种盈利模式。通过保持养老服务的品质，养老地产运营商可以实现稳定的长期现金流入和地产项目升值，驱动养老地产的发展更加完善。

## 2.4 中国养老地产行业的产业链分析

作为地产行业的延伸和分支，养老地产的产业链上游与地产行业产业链上游基本重合，地产的产业链上游覆盖行业众多，其中对养老地产影响较大的有：土地资源、适老设施设备和养老服务。中游参与者主要包括四大类：(1) 地产企业，如万科、绿城、保利、远洋；(2) 保险企业，如泰康人寿、合众人寿、太平保险、中国人寿；(3) 专业机构，如亲和源、诚和敬、光大汇晨、国安养老；(4) 跨界企业，如中国石化、中国水电、首旅集团、海南椰岛。这四类企业还通过多种形式合作开发养老地产，如地产企业、保险企业与专业机构合作，地产企业和保险企业合作等，这样的形式可以降低项目成本和风险，整合多方资源优势，使养老地产向系统化、专业化发展。下游的消费者主要为老年人和准备养老人群（见图 2-4）。

图 2-4 中国养老地产行业的产业链



来源：头豹研究院编辑整理

### 2.4.1 上游分析

区别于普通地产项目，决定养老地产能否成功的关键上游要素为土地资源、适老设施设备和养老服务。

**土地资源：**土地资源是养老地产的核心资源，影响着养老地产后续的盈利模式和运营模

式。适于开发养老社区与建设养老公寓和养老驿站的土地类型有所不同。

### (1) 养老社区

中国被用于养老社区开发的土地资源可以分为住宅用地和非住宅用地两类。住宅用地通过出让使用权方式取得，有 70 年使用权，养老地产开发商在完成建设后可以通过出售产权盈利，如绿城的乌镇雅园项目。这类项目是对普通住宅项目的延伸和升级，配备了更加完善的基础设施和优越的养老设施，在房产市场上销售和盈利状况较好。非住宅用地以商业旅游用地为主，开发商不能获得产权，使用权为 40 年，一般消费者通过购买会员获得入住权，收取会员费加服务费的形式收费盈利。土地资源的获得需要地产公司拥有强大的社会资源和公共关系，特别是地理位置优越的地块，更容易被大型地产商获得。土地成本是养老地产开发的主要成本，中国没有专门针对养老社区的土地供应，使用商业用地进行项目开发的开发商无法通过出售产权回笼资金，导致现金流压力大，回报周期长，收益率低。在这种情况下，会员制成为养老社区盈利模式的主流，与中国老年人期望拥有房屋产权的消费理念形成冲突，使养老社区的发展受到限制。

### (2) 老年公寓和养老驿站

受政府鼓励的养老公寓和养老驿站运营模式主要有公建民营、土地租赁和利用闲置资源等形式。①公建民营模式由政府投资建设，养老服务机构负责运营和管理，减轻养老服务机构建设负担，可以吸引拥有专业养老服务技能的机构积极扩张业务，充分发挥其运营管理功能；②土地租赁和先租后转形式，是养老地产的创新型融资方式，同样有利于减缓养老服务机构资金压力，优化财务结构和现金流安排；③养老服务机构利用闲置厂房、学校、酒店、社区用房等现有闲置资源兴办养老服务设施建设可以降低投资成本，同时还可以享受建设补贴、运营补贴等资金支持和税费减免、水电气热费等优惠。

**适老设施设备：**养老地产配套标准高于普通住宅，需要配套建设医护、文化娱乐等设施，

并在社区和住宅上进行适老化设计。(1) 医护中心、老年大学、活动中心等配套设施的建设,增加了开发商的建设和运营成本,影响后期盈利;(2) 适老化设计不但要求社区内实现无障碍通行,配备扶手、遮雨连廊等,在室内设施配备上,也全方位考虑老人的需求,设置无障碍台盆、洗浴座凳、智能家居、一键紧急呼叫按钮等。智能家居包括:智能空调、智能冰箱、智能洗衣机、智能照明、智能门锁、远程监护系统、运动与健康监测等设备。由于这些设施的配置使用需求,养老地产上游还包括了各种硬件设施、设备制造商和提供商。这类供应商数量众多,市场分散,技术门槛不高,产品的开发和提供以配合中游为主。中国智能家居行业尚处于起步阶段,从整体产业链角度看,地产商拥有更强的议价权。

**养老服务:**养老服务属于劳动密集型产业,养老服务的优劣对于养老服务机构而言是项目能否成功的关键因素,专业的养老服务需要配备医疗、护理、生活照料、文化娱乐等方面的专业人才。尤其医疗和护理,是养老地产区别于普通地产的关键领域,也是老年人在选择养老服务机构时的重要考量。约40%的养老服务机构通过与医院、专业医疗护理团队合作,开设巡回门诊、绿色通道等,将专业的医护服务功能转移到外部,既能提供专业的医护服务又能减轻运营管理压力。60%养老服务机构通过自建、投资或收购成熟的医护团队、设立医护中心提供医护服务,可以形成核心竞争力,有利于在中国激烈的养老地产竞争中领先。同时,养老地产运营团队还要保持生活照料、文化娱乐、休闲会所等配套服务品质长期稳定,才能赢得消费者认同,使养老服务项目整体升值,实现盈利增长。

#### 2.4.2 下游分析

养老地产的产业链下游为老年人和准备养老人群。中国老年人口基数大,对养老服务的需求迫切,而养老服务的供应主要依托于养老地产,对养老服务的需求增加促进养老地产的发展。即将步入老年阶段的准备养老人群占总人口比例高,提前开始规划养老生活,为养老

地产提供持续发展的增长力。

### (1) 老年人

老年人群的扩大将推动养老地产的发展,其中老年人的年龄结构、健康状况、收入水平、教育背景、家庭情况、消费习惯是影响养老地产行业下游需求的几大因素。

**年龄结构:** 中国老年人口结构保持稳定,且长期处于年轻化状态。根据 2010 年中国人口普查数据,老年人口总数为 1.78 亿人,其中低龄老年人口 9,978 万人,中龄老年人口 5,682 万人,高龄老年人口 2,099 万人,占老年人口比重分别为 56.2%、32%和 11.8%。全国老龄办公布的《第四次中国城乡老年人生活状况抽样调查成果》显示,2015 年,中国老年人口仍以低龄老年人口为主,占老年人口总数的 56.1%,中龄老年人口占 30.0%,高龄老年人口占 13.9%。综合两次调查数据,中国老年人口结构基本保持稳定。《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》提出,预计到 2020 年,老年人口将增加到 2.55 亿人左右,高龄老年人将增加到 2,900 万人左右。高龄老年人口 2010 年到 2020 年的年复合增长率预计为 3.7%,低于老年人口总数在此期间 5.3%的预计年复合增长率,中国老年人口结构将保持相对年轻化。与高龄老年人相比,低龄老年人身体健康状况、收入水平较好,对居家和生活品质要求高,对养老地产的消费能力较强,有利于养老地产的发展。

**收入水平:** 老年人收入水平提高,其中保障型收入是主要收入来源。老年人的收入分为两个方面:私人收入和公共福利。私人收入部分主要是私人储蓄,以及其他劳动收入和资本性收入,如经营性收入、理财产品收入、房屋租赁收入等。公共福利以基础保障为主,有退休金、养老金和社会救助等。2014 年,中国城镇老年人的收入达到 23,930 元,比 2000 年提高 16,538 元,扣除价格因素,年均增长率为 5.9%。其中主要收入来源是退休金、养老金等保障型收入,比例为 79.4%。老年人收入水平的提高,有助于养老生活品质的提升,追求更好的居住环境。同时保障型收入使老年人收入水平保持稳定,老年人可以提前进行可靠

的消费规划，利好需要长期资金投入的养老地产发展。

**健康状况：**老年人慢性病患者率高，疾病和身体机能退化使老年人需要更多的生活照料和医护服务，对养老地产配备的养老服务提出高要求。数据显示，中国 81.9%老年人患有慢性病，如心脑血管疾病、高血压、关节炎、糖尿病、糖尿病等。高发的慢性病患者率使老年人对医疗和护理需求大，要求高。据《第四次中国城乡老年人生活状况抽样调查成果》显示，中国失能、半失能老人人数达 4,036 万人，占老年人的 18.3%，生活照料服务也是养老地产提供服务的重点。由健康状况改变带来的对原本家庭环境的不适应比例达到六成以上。养老地产的发展需要适应老年人的身体健康状况，建设适老化养老环境，提供专业的医疗、护理服务以及贴心的生活照料服务。

**教育背景：**老年人口教育背景不断提升，对精神生活和文娱活动需求增加。根据 2000 年第五次人口普查数据，中国老年人中未上过学和仅上过扫盲班的比例为 47.5%，小学文化程度为 36.8%，初中、高中和中专文化程度为 13.6%，大学专科及以上为 2.1%。2015 年，中国老年人中未上过学的占 29.6%，文化程度为小学的占 41.5%，初中和高中的占 25.8%，大专及以上学历占 3.1%。老年人文化程度明显提升，中学以上文化程度比例增加 13.3%，教育背景的提升使老年人对精神文化生活更为重视，2018 年中国有 810 多万老年人在老年教育机构学习，上千万老年人通过社区教育、远程教育等形式参与老年教育。老年大学、文化活动场所等设施的配备成为养老地产完善发展的方向。

**消费习惯：**日用品、食品、医疗、保健是老年人消费的主要需求，此外，旅游、娱乐、金融等老年人消费市场潜力上升。日用品、食品消费支出占比大，反应出老年人对日常生活品质和膳食品质要求高，养老地产配套的服务机构需要保持老年人日常生活品质。老年人健康状况较差决定了医疗消费支出是其必要开支，而养生理念的流行也使保健品、养生用品、家用理疗器械等健康消费在老年人中兴起。养老服务机构在提供医护服务的基础上，可以增



加养生保健相关服务，如定期请专家培训、介绍正规保健品购买渠道等。老年人对旅游消费的需求，有利于旅居类养老地产发展，旅游特色的加入也能增强对老年消费者的吸引力。中国老年人一般有充裕的储蓄，对理财产品、保险、养老基金等金融消费需求大，养老地产可以通过与保险公司等金融机构合作，推出金融加养老的合作产品，打造全面的养老服务体系。

**家庭情况：**空巢老人、独居老人对生活照料、家政服务居家养老服务需求大，同时对精神慰藉、情感交流、社交、娱乐等需求也不断增加，有利居家社区养老服务机构发展。中国老年人以居家养老为主，生活照料主要依赖自己和家庭成员，而中国家庭规模不断小型化，老年人平均子女数为 1.96 个，家庭无法满足老年人所需的生活照料，由此产生对居家社区养老服务市场的需求。2015 年，空巢老人占老年人口的比例为 51.3%。到 2020 年，独居和空巢老人将增加到 1.18 亿人左右，对老年公寓和养老驿站的服务消费需求增长。

## (2) 准备养老人群

中国准备养老人群人口众多，且消费能力强，使养老地产得以持续健康发展。中国人口在 1962-1974 年间迎来了一波“婴儿潮”，期间人口出生率介于 20‰-30‰之间，出生人口总数为 3.5 亿人左右，年均出生人数 2,664.5 万人。到 2019 年这部分人群年龄分布在 45-57 岁之间，按照中国法律定义该年龄段人群将在未来 3-15 年内步入老年阶段，成为养老服务机构的主要消费力。受益于 1978 年中国改革开放、2003-2013 年中国房地产“黄金十年”、经济飞速增长、国内生产总值增速不断上升，这部分人群成为主要劳动力，分享了中国经济和文化发展的成果，不仅收入水平较好，教育背景得到提升，消费理念和生活理念也随之发生转变，对居住和生活品质都有较高的要求，一部分高净值人群提前开始规划养老生活，购买养老属性的地产产品，中国养老地产将迎来更高的增速。

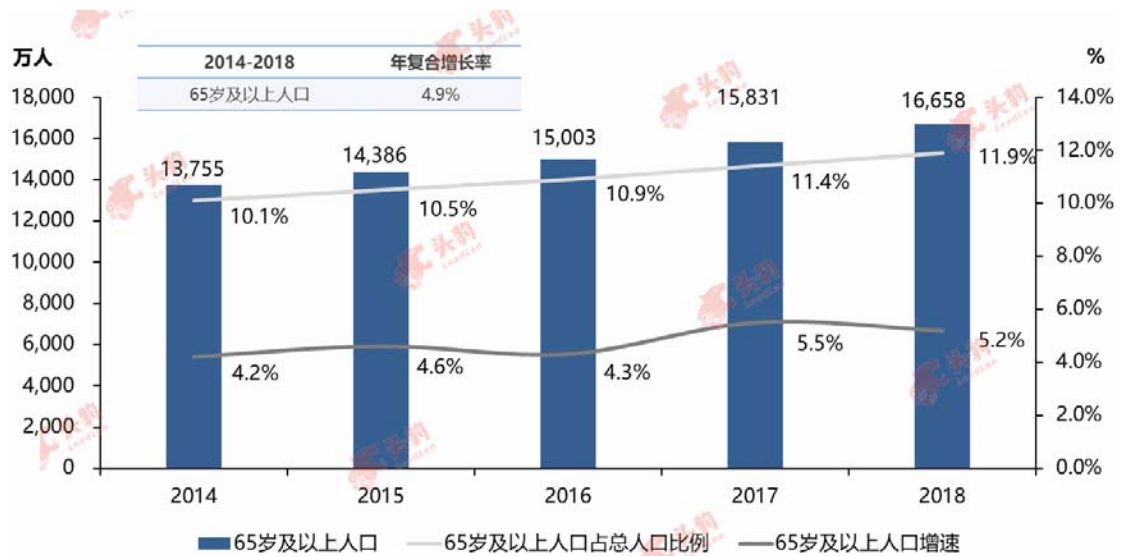
### 3 中国养老地产行业驱动因素分析

#### 3.1 老龄化加深

中国老龄化程度不断加深，是养老地产持续发展的动力。国家统计局数据显示，2018年中国60岁及以上老年人口约2.5亿，占总人口的17.9%。2014年到2018年65岁以上老年人口从1.4亿增加到1.7亿，占总人口比例从10.1%上升到11.9%，年复合增长速度4.9%。2001年联合国《世界人口老龄化报告（1950-2050年）》认为，一个国家或地区65岁及以上老年人口比例超过7%、14%和20%，分别定义为老龄化社会、老龄社会和高龄社会。按照国际标准，中国已处于老龄化社会，并向老龄社会发展。国务院在2017年1月发布的《国家人口发展规划（2016-2030年）》中表示，中国老龄化程度不断加深，2016-2020年期间60岁及以上老年人口平稳增长，2021-2030年增长速度将明显加快，到2030年占比将达到25%左右，其中80岁及以上高龄老年人口总量不断增加。

老年人口的增加为养老服务市场发展注入活力，特别是对生活照料、医疗护理服务的需求增加。依托老年公寓和养老驿站，老年人通过在不同阶段分别选择不同的养老地产类型来享受养老服务。在自理能力较好时，老年人可以居家养老，享受社区养老驿站提供的上门服务 and 日间照料等服务。在身体状况较差时，老年人可以入住老年公寓等养老机构，享受专业的医疗护理和全面的生活照料。而养老社区涵盖了老年公寓和养老驿站的所有功能，为老年人提供一站式养老服务，无需在不同阶段改变住所。中国老年人养老以居家养老为主，对于机构养老的理念开始逐步接受，老龄化的加深总体利好养老地产各个板块的发展。

图 3-1 65 岁以上人口情况，2014-2018 年



来源：国家统计局，头豹研究院编辑整理

### 3.2 养老社区受到市场欢迎

养老社区比普通地产项目更受市场欢迎，将吸引不同背景的企业参与养老地产行业，如地产企业、保险企业等，不同力量的整合将更好的推动养老地产行业发展。养老地产从本质上看，是地产项目的延伸和升级，在普通地产项目的基础上，养老地产需要配备适老化设施设备和养老服务。完善的养老社区一般配有医疗中心、护理中心、老年大学、文娱活动中心、餐饮、休闲酒店等设施，比普通社区设施完备、服务周全。养老社区不仅对希望实现一站式养老的老年人和准备养老人群有吸引力，没有养老需求的普通购房人群也更倾向于选择设施和服务完善的居住环境，生活更加便利，房产保值、增值性优越，养老社区因此比普通地产项目更受市场欢迎。

对于传统地产企业，中国地产市场在经历了“黄金十年”和宏观经济大环境向下的影响下，市场进入低迷阶段，申万一级房地产指数从2015年6月的7,500点左右回落，2015年下半年至2019年上半年，指数在3,300点和5,900点之间震荡。养老社区的推出成为地产企业新的增长点，在地产企业土地优势、资金优势、开发优势的支持下，地理位置优越、运营管理成熟的养老社区，1-2年内去化率可以达到100%。

对于保险企业，其资金具有长期属性，且投资风格偏向稳健，与养老地产的长期投入、稳定回报有相似性。同时，保险企业的消费者一般为长期客户，与养老地产的消费者高度重合，可转化性强，保险企业进入养老地产具有先天优势。保险企业通过推出保险加养老组合产品，解决老年人养老的居住和金融双重需求，大型保险企业推出的优质高端产品在市场上往往供不应求。通过对在养老医疗机构和养老地产行业拥有 10 余年管理经验的专家访谈得知，泰康人寿在全国 15 个城市推出养老社区，致力于打造中国高品质养老连锁品牌，养老社区基本规模都在 1000 套房屋以上，但仍一房难求。在优质养老社区销售向好的带动下，养老社区市场的整体品质将不断上升，促进养老地产的发展。

### 3.3 盈利模式多元

养老地产提供了多元盈利模式，为养老地产运营商带来多重增值可能。养老地产产品在做好建筑开发和维护的基础上，为消费者提供各种养老和生活服务，这些可持续服务的推出，丰富了普通地产单一的售卖或出租的盈利模式。运营机构通过成功的运营，不仅可以实现长期现金流入，还能通过服务品质的长期维护拉动建筑和社区的价值。从长期回报的角度来看，流行的会员制或出租制养老项目，房间或床位可以进行多次购买或出租。若运营商可以保证服务品质稳定，打造出受老年人欢迎的成熟完善的养老社区，市场将推动会员价格不断升高，通过多次售卖会员卡可以获得比一次性出售房屋产权更高的收益。

依托养老地产提供的养老服务包括医疗护理、膳食供应、家政服务、生活照料、休闲娱乐等，养老地产通过自营、收购或与其他企业合作的模式提供这些服务。老年人养老的基本需求是医疗、膳食和日常生活照料，这三方面服务的收入是长期盈利来源。在医疗护理方面，养老地产通过与专业医疗机构合作，保证专业医疗服务的提供，同时降低自身运营成本，享受盈利分成。若通过收购或自营医疗机构，养老地产企业可以形成核心竞争力，为自身的养

老地产品牌提供高附加值，并分享中国医疗改革的红利。在膳食供应方面，养老地产通过与知名餐饮集团合作，保证饮食品质和口味，为老年人提供营养健康的餐饮。在家政服务方面，养老地产可以依托原有的物业管理服务优势进行升级，为老年人提供周全的打扫、清洁、采购等适老化家政服务。多元的盈利模式，不仅为养老地产运营商带来多渠道的盈利机会，也有助于其布局养老全产业链，使养老地产与养老产业进一步融合。

## 4 中国养老地产行业制约因素分析

### 4.1 养老社区：国家支持性政策少

对于养老社区的发展，国家支持性政策少，仅在 2016 年 9 月，全国老龄办联合多部门公布的《关于推进老年宜居环境建设的指导意见》中提出支持适老住宅建设，对老少同居的新社区提供相应政策扶持。中国政府从 2011 年起密集推出养老相关政策，其中社会养老服务体系建设政策是主要内容，考虑中国老年人居家养老的偏好、实际支付能力、养老服务机构的供应情况，政策主要对居家社区型养老的养老驿站大力扶持。而具体到对养老社区的土地建设支持和资金费用扶持相关政策较少，没有针对养老社区的专项土地供应和大规模资金补助，对养老社区的发展产生了一定的限制。

养老社区的开发、运营比普通项目成本更高，受老年人消费能力的限制，定价过高可能会大幅影响销量，造成养老社区发展的困境。养老社区在普通住宅项目的基础上，要进行适老化设计，如建设更宽的走廊，以便轮椅通过。配备适老设施设备，意味着更高的建设成本，提供完善的养老服务，意味着额外的人力和运营成本。老年人预期未来收入没有增长，在消费方面偏向保守，与普通地产匹配的成本和盈利率将无法吸引老年人购买，造成养老社区回报偏低。土地资源养老地产的主要成本，如何获得位置好、价格合适的土地资源，是项目整体能否盈利的关键。仅依靠市场化的土地供应，没有专门的养老社区土地供应体系，加上养

老社区高投入、低回报的属性，使养老地产发展艰难。

#### 4.2 老年公寓：供需结构不平衡

老年公寓面临供给和需求不匹配形成的“剪刀差”，结构性矛盾阻碍老年公寓快速发展。中国老年人口对老年公寓的需求呈现“橄榄形”，高端和低端需求少，对医疗护理和生活照料等中端需求多。而老年公寓的供给却是“哑铃型”，收益高的高端项目和政府保障型的低端项目多，性价比高、普通老年人需要的中端项目少。

高端老年公寓根据高端或特殊需求打造，收费高，盈利能力强，驱动民间资本进入高端化市场。如针对高净值、海归、高知等老年人打造老年公寓，居住环境条件好、精神文化活动丰富、医护照料服务完善，对有支付能力的老年人吸引力强。市场中还有针对特殊老年群体开设的高端老年公寓，如采取国际标准、专门提供对患有认知症老年人进行护理的老年公寓，专业的医疗看护意味着更高的价格，但能让老人受到科学的护理，家属购买意愿强。相对于中国老年人的整体需求，这部分高端需求属于少数，虽然高端老年公寓盈利性好，但客户基数少，入住率低，过多的供应无法解决大众老年人真正的需求。

公立保障型养老院，条件差，收费低，以兜底保障为主，主要针对“三无”老年人、低保老年人，提供基础医护和照料，对老年人的关怀和其他需求支持少。而中端优质型公立养老院数量少，价格低、设施好、性价比高，往往一床难求，申请排队时间以年为单位，是符合中国多数老年人需求的产品。受资源和资金限制，政府无法大量创办中端公立养老院以满足市场需求，鼓励民间资本发展中端老年公寓成为必然。而中端老年公寓成本高、收益低，民间资本投入热情不高，制约老年公寓的发展。

### 4.3 养老驿站：养老费用自付

对于养老驿站，中国老年人养老以自付为主，老年人收入有限，购买服务意愿不强，而中国还未建立全面的政府养老支付体系，养老驿站主要依靠政府补助维持运营，难以实现盈利，无法吸引大量的社会资本进入，发展受到限制。

中国老年人的收入主要由私人收入和公共福利组成，公共福利中的退休金、养老金占老年人收入的大部分。老年人的日常消费以日用品、食品和医疗保健产品为主，可用于购买驿站养老服务的金额有限，购买意愿不强。养老驿站一般设立在成熟社区中心，服务周边老年人，规模小，但开展服务项目丰富，包括医疗护理、生活照料、短期居住、文娱休闲、膳食供应、心理辅导等，运营成本高。老年人对价格敏感，除短期居住的床位出租、日间照料的按次收入、膳食供应的收入外，其他软性项目难以实现稳定的现金流入，主要依赖政府补助维持运营，整体收入水平低。加之运营成本无法随连锁化减小、成熟社区中的适合改建成养老驿站的物业少、政府补助有限，养老驿站实现大规模盈利困难。

为了改善养老支付问题，中国开始试点长期护理保险体制，试图为养老驿站带来盈利空间，但目前仍未在全国范围内推行。2019年6月，国务院在《深化医药卫生体制改革2019年重点工作任务》中提出，要扩大长期护理保险制度试点。长期护理保险制度的确立，将有助于未来解决养老支付问题，养老驿站可能因此而获得发展。

## 5 中国养老地产行业相关政策分析

中国养老服务体系初步建成，养老地产行业作为其中重要环节处于快速发展阶段，但还未形成成熟的运营模式和盈利模式。行业相关政策以推进社区养老和机构养老发展为主，主要体现在以下三个方面：

## (1) 服务体系形成

2011年9月，国务院发布《中国老龄事业发展“十二五”规划》，提出建立以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系，居家养老和社区养老服务网络基本健全，全国每千名老年人拥有养老床位数达30张。重点发展居家养老服务，大力发展社区照料服务，统筹发展机构养老服务，推动建设老年友好型城市和老年宜居社区。该规划的发表标志着中国养老服务体系概念的形成。

2011年12月，国务院在公布的《社会养老服务体系规划建设规划（2011-2015年）》中，进一步明确中国社会养老服务体系由居家养老、社区养老和机构养老三个有机部分组成，对三者涵盖的服务范围和服务对象做出详细表述，从资金投入、规范运营、人才培养、科技运用等方面提出了保障措施。

2013年9月，国务院在颁布的《关于加快发展养老服务业的若干意见》中提出，到2020年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为制成的养老服务体系。完善投融资、土地供应、税费优惠、人才培养和就业等政策，鼓励公益慈善组织支持养老服务，这是中国养老服务业和养老地产发展的指导性文件。

2015年11月，卫计委联合民政部等九部委联合印发《关于推进医疗卫生与养老服务相结合的指导意见》，提出加快推进医疗卫生与养老服务相结合，到2020年符合国情的医养结合体制机制和政策法规体系基本建立，所有养老机构能够以不同形式为入住老年人提供医疗卫生服务。推动医疗卫生服务延伸至社区、家庭，鼓励社会力量兴办医养结合机构。医结合的理念开始推行，为中国养老地产的发展增添了医疗护理的服务维度。

2016年12月，国务院发布《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》，全面放开养老服务市场，放宽营利性养老机构市场准入条件，鼓励社会力量以公建民营的形式参与养老机构改革，推进居家社区养老服务全面覆盖。市场的全面开放，使更多社



会力量和资本进入市场，产业结构更加合理，服务体系更加完善，推动中国养老地产更快更好发展。

2017年3月，国务院在印发的《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》中，明确到2020年，居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系更加健全，大力发展居家社区养老服务，推动养老机构提质增效，推进医养结合。该规划延续了“十二五”期间构建的养老服务体系，并将居家养老和社区养老合并提出，对实践中两者相互支持、相互嵌套的服务模式指导更加精确。

2019年3月，国务院印发《关于推进养老服务发展的意见》，提出支持养老机构规模化、连锁化发展，推动解决养老服务机构融资问题，提升医养结合服务能力。推动居家、社区和机构养老融合发展，支持养老机构运营社区养老服务设施，上门为居家老年人提供服务。实施“互联网+养老”，在全国建设一批“智慧养老院”，推广物联网和远程智能安防监控技术，形成示范效应。该意见从多方面出发，切实推进养老服务体系的建设和，打通“堵点”，消除“痛点”，为养老地产的健康发展提供保障。

**图 5-1 中国养老地产服务体系形成的相关政策，2011-2019 年**

政策名称	颁布日期	颁布主体	主要内容及影响
《关于推进养老服务发展的意见》	2019-03	国务院	支持养老机构规模化、连锁化发展，推动解决养老服务机构融资问题，提升医养结合服务能力。推动居家、社区和机构养老融合发展，支持养老机构运营社区养老服务设施，上门为居家老年人提供服务。实施“互联网+养老”，在全国建设一批“智慧养老院”，推广物联网和远程智能安防监控技术，形成示范效应
《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》	2017-03	国务院	到2020年，居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系更加健全，大力发展居家社区养老服务，推动养老机构提质增效，推进医养结合
《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》	2016-12	国务院	全面放开养老服务市场，放宽营利性养老机构市场准入条件，鼓励社会力量以公建民营的形式参与养老机构改革，推进居家社区养老服务全面覆盖。市场的全面开放，使更多社会力量和资本进入市场，产业结构更加合理，服务体系更加完善，推动中国养老地产更快更好发展
《关于推进医疗卫生与养老服务相结合的指导意见》	2015-11	卫生计生委 民政部 发展改革委 财政部 人力资源社会保障部 国土资源部 住房城乡建设部 全国老龄办 中医药局	提出加快推进医疗卫生与养老服务相结合，到2020年符合国情的医养结合体制机制和政策法规体系基本建立，所有养老机构能够以不同形式为入住老年人提供医疗卫生服务。推动医疗卫生服务延伸至社区、家庭，鼓励社会力量兴办医养结合机构
《关于加快发展养老服务业的若干意见》	2013-09	国务院	到2020年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系。完善投融资、土地供应、税费优惠、人才培养和就业等政策，鼓励公益慈善组织支持养老服务
《社会养老服务体系建设规划（2011-2015年）》	2011-12	国务院	明确中国社会养老服务体系由居家养老、社区养老和机构养老三个有机部分组成，对三者涵盖的服务范围和服务对象做出详细表述，从资金投入、规范运营、人才培养、科技运用等方面提出了保障措施
《中国老龄事业发展“十二五”规划》	2011-09	国务院	提出建立以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系，居家养老和社区养老服务网络基本健全，全国每千名老年人拥有养老床位数达30张。重点发展居家养老服务，大力发展社区照料服务，统筹发展机构养老服务，推动建设老年友好型城市和老年宜居社区

来源：头豹研究院编辑整理

## (2) 土地建设支持

2014年1月，住房和城乡建设部等部门发布《关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》，要求合理确定养老服务设施类型、布局和规模，严格执行工程建设标准和土地使用标准。对于单体建设的养老服务设施，将其所使用的土地单独划宗、单独办理供地手续并设置国有建设用地使用权。在城市规划中，按要求配套建设养老服务设施，与住宅同步规划、同步建设。

2014年4月，国土资源部制定《养老服务设施用地指导意见》，合理界定专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场地设施占用土地为养老服务设施用地。确定养老服务设施用地的土地用途为医卫慈善用地，以出让方式供应的，使用权出让年限最高不超过50年。营利性养老服务设施用地以租赁、出让等方式供应，原则上以租赁为主。

建设用地使用权可以整体转让和转租、不得分割转让和转租。这一指导用地指导意见为养老地产的土地供应环节明晰了管理标准和具体政策，保障了养老地产的用地供应。

2016年9月，全国老龄办联合多部门在公布的《关于推进老年宜居环境建设的指导意见》中提出支持适老住宅建设，鼓励发展通用住宅，对发开老年公寓、老少同居的新社区和有适老功能的新住宅提供相应政策扶持。这是中国第一个关于老年宜居环境建设的指导性文件，为养老地产中养老社区的开发建设提供了明确支持。

2016年10月，民政部、发改委在《关于支持整合改造闲置社会资源发展养老服务的通知》中指出，利用闲置厂房、社区用房，城市经济型酒店等非民用房，农村集体经济组织的集体建设用地，党政机关和国有企事业单位举办的培训、疗养中心等各类领域整合改造成适于开展养老服务的设施。通过整改闲置社会资源建成的养老服务设施，可以享受建设补贴、运营补贴等资金支持和税费减免、水电气热费用优惠等政策扶持。该通知力图解决制约社会力量进入养老服务行业的用地难题，为养老地产的发展提供了大力支持。

2019年6月，自然资源部起草了《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》，明确养老服务设施用地范围，统筹规划养老服务设施用地空间布局，规定年度国有建设用地供应计划时应当优先保障养老服务设施用地需求，加强养老服务设施用地服务和监管。该征求意见稿对2014年4月国土资源部制定的《养老服务设施用地指导意见》做了延续和完善，为养老服务设施用地的需求提供了保障，为养老地产的发展助力。

**图 5-2 中国养老地产土地建设支持的相关政策，2014-2019 年**

政策名称	颁布日期	颁布主体	主要内容及影响
《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见（征求意见稿）》	2019-06	自然资源部	明确养老服务设施用地范围，统筹规划养老服务设施用地空间布局，规定年度国有建设用地供应计划时应当优先保障养老服务设施用地需求，加强养老服务设施用地服务和监管
《关于支持整合改造闲置社会资源发展养老服务的通知》	2016-10	民政部 国家发展改革委	利用闲置厂房、社区用房，城市经济型酒店等非民用房，农村集体经济组织的集体建设用地，党政机关和国有企事业单位举办的培训、疗养中心等各类领域整合改造成适于开展养老服务的设施。通过整合闲置社会资源建成的养老服务设施，可以享受建设补贴、运营补贴等资金支持和税费减免、水电气热费用优惠等政策支持
《关于推进老年宜居环境建设的指导意见》	2016-09	全国老龄办 国家发展改革委 等25部门	支持适老住宅建设，鼓励发展通用住宅，对开发老年公寓、老少同居的新社区和有适老功能的新住宅提供相应政策支持
《养老服务设施用地指导意见》	2014-04	国土资源部	合理界定专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场地设施占用土地为养老服务设施用地。确定养老服务设施用地的土地用途为医卫慈善用地，以出让方式供应的，使用权出让年限最高不超过50年。营利性养老服务设施用地以租赁、出让等方式供应，原则上以租赁为主。建设用地使用权可以整体转让和转租，不得分割转让和转租
《关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》	2014-01	住房和城乡建设部 国土资源部 民政部 全国老龄办	合理确定养老服务设施类型、布局和规模，严格执行工程建设标准和土地使用标准。对于单体建设的养老服务设施，将其所使用的土地单独划宗、单独办理供地手续并设置国有建设用地使用权。在城市规划中，按要求配套建设养老服务设施，与住宅同步规划、同步建设

来源：头豹研究院编辑整理

### (3) 资金费用扶持

2015年2月，民政部、发展改革委出台《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》，鼓励民间资本在城镇社区举办或运营老年人日间照料中心、老年人活动中心等养老服务设施，支持采取股份制、股份合作制、PPP（政府和民间资本合作）等模式建设或发展养老机构，通过中央基建投资等现有资金渠道，对合适的养老项目予以适当扶持。民政部本级彩票公益金和地方各级政府用于社会福利事业的彩票公益金，要将50%以上的资金用于支持发展养老服务业，其中，支持民办养老服务发展的资金不得低于30%。同时，对符合要求的机构和服务给予免征或优惠的税收政策扶持。民间资本的进入对促进养老服务设施和养老地产的发展有重要意义，为行业的积极持续发展提供了活力。

2015年4月，民政部、国家开发银行发布《关于开发性金融支持社会养老服务体系建设的实施意见》，对社区居家养老服务设施建设项目、居家养老服务网络建设项目、养老机构建设项目提供国家开发银行贷款支持，破解制约养老服务行业发展的融资难题，促进行业健康可持续发展。

图 5-3 中国养老地产资金费用支持的相关政策，2015 年

政策名称	颁布日期	颁布主体	主要内容及影响
《关于开发性金融支持社会养老服务体系建设的实施意见》	2015-04	民政部 国家开发银行	对社区居家养老服务设施建设项目、居家养老服务网络建设项目、养老机构建设项目提供国家开发银行贷款支持
《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》	2015-02	民政部 国家发展改革委	鼓励民间资本在城镇社区举办或运营老年人日间照料中心、老年人活动中心等养老服务设施，支持采取股份制、股份合作制、PPP（政府和民间资本合作）等模式建设或发展养老机构，通过中央基建投资等现有资金渠道，对合适的养老项目予以适当扶持。民政部本级彩票公益金和地方各级政府用于社会福利事业的彩票公益金，要将50%以上的资金用于支持发展养老服务业，其中，支持民办养老服务发展的资金不得低于30%。同时，对符合要求的机构和服务给予免征或优惠的税收政策扶持

来源：头豹研究院编辑整理绘制

## 6 中国养老地产行业发展趋势分析

### 6.1 医养结合

医疗需求是老年人养老的主要需求之一，将医疗和养老结合是未来养老地产发展的主要方向。养老服务和医疗服务割裂，养老服务机构“只养老不医护”，医疗机构“只治病不养老”，老年人难以同时获得生活照料和医疗护理。而老年人身体健康状况差，慢性病患率高，需要经常进行医疗诊治，频繁出入医院和养老机构造成养老生活不便。医疗和养老的结合，可以使老年人在熟悉的居住环境中获得医疗服务，方便老年人接受诊治和护理，加快身体健康恢复。

2015 年 11 月，卫计委联合民政部等九部委联合印发《关于推进医疗卫生与养老服务相结合的指导意见》(以下简称《意见》)，提出加快推进医疗卫生与养老服务相结合，到 2020 年符合国情的医养结合体制机制和政策法规体系基本建立，所有养老机构能够以不同形式为入住老年人提供医疗卫生服务。《意见》的提出，直指医疗和养老分离的痛点，着力解决老年人养老生活中最主要的医疗困扰，发展有真正需求的养老地产。

不同于其他养老服务，医疗服务专业性较强，养老服务机构无法快速培养自己的专业医

护人员和医护体系，主要通过和专业医疗机构进行合作，实现医疗服务与其他板块服务的融合，提供“医+养”的综合型服务。同时，国家政策鼓励利用率不高的医院向养老机构转型，以及有实力的医院拓宽经营范围，下设养老服务机构，以推动医养结合快速发展。

## 6.2 智能化发展

智能化养老服务有助于提升养老服务机构的服务品质和效率，并降低对养老人才的需求，推动养老地产规范化、规模化发展。中国养老人才缺乏，养老服务劳动力市场门槛低、专业素养不高，对医护、心理等高级养老需求认知少。同时中国劳动力整体供应下降，劳动力成本上升，制约养老服务业发展。养老服务智能化发展可以有效解决部分服务人才缺陷，有助于养老地产实现快速规模化扩展。养老地产利用物联网、云计算、大数据、智能硬件等技术设备，优化养老资源的配置，将养老服务机构、老年人、家庭连接起来，为老年人提供精准化、私人化服务。如：智能手环实时监测老年人健康状况，随时与子女进行通讯。养老机构通过追踪和分析手环输送的数据，为老年人打造个人医疗计划和生活安排。在养老建筑内安装智能家居，为老年人提供舒适的居家环境、安全监护，配备智能生活设备，协助需要护理的老年人自理生活，降低对人工的依赖，获得自信心和成就感，有益老年人心理健康。

2019年3月，国务院印发《关于推进养老服务发展的意见》，提出实施“互联网+养老”，在全国建设一批“智慧养老院”，推广物联网和远程智能安防监控技术，形成示范效应。此举不但使养老服务机构对智能化养老有更深入的认识，同时有助于提高老年人对智能化养老的认识，加快智能化养老的推广和使用。

## 7 中国养老地产行业竞争格局分析

### 7.1 中国养老地产行业竞争格局概述

中国养老地产具有代表性的项目有：万科随园嘉树、绿城乌镇雅园、上海康桥亲和源、汇晨养老公寓。优质的养老社区项目销售情况好，而老年公寓整体入住率不到 50%，居家社区养老项目盈利艰难，半成以上处理亏损状态：(1) 配套设施完善、品牌实力雄厚、地理位置优越的养老社区项目去化率较快，平均在 1-2 年左右，且在成功运营下，非售卖产权的项目还可以通过运营增加项目价值，提高后期出售价格。而配套设施一般、地理位置偏僻的养老社区与一般地产项目相比没有竞争优势，去化率慢，市场反应平淡，与地产行业整体情况相关性大。(2) 老年公寓以高端产品为主，价格昂贵、地处偏远的项目，空置率高。而中国养老服务供给的各项指标仍低于发达国家平均水平，市场供需结构不平衡。服务高端、价格中端、性价比高的老年公寓市场供给少，一经推出就能迅速占领市场，是中国消费者需求最大的类型。(3) 养老驿站处于城市社区中心，为附近住宅区域老人提供养老服务，一般规模较小，即便品牌化、连锁化经营，有国家补贴场地费用、水电气暖费和税收优惠，但每一个独立机构所需的运营团队和成本无法随规模扩大而摊薄。收入方面主要来自床位出租和日间照料项目，其他服务如上门医疗等按次收费，老年人购买热情不大。另外，中国养老服务由老年人自付，而非政府支付，制约养老驿站发展。

### 7.2 中国养老地产行业典型企业分析

#### 7.2.1 亲和源集团有限公司

##### (1) 公司介绍

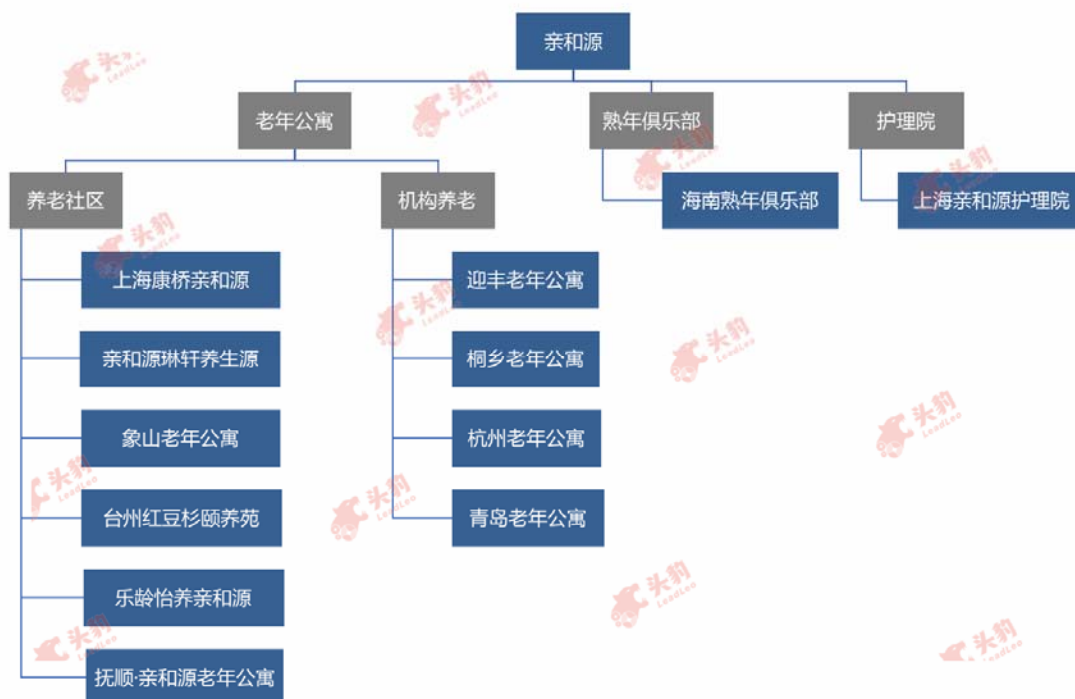
亲和源集团有限公司（简称：亲和源）创建于 2005 年 3 月，注册资本 2 亿元，从事养

老住宅投资、开发、建设、运营及养老产业发展，打造以会员制养老社区为依托，融合居家养老、社区养老和机构养老为一体的养老模式。亲和源 2008 年起运营上海康桥亲和源社区，该项目成为中国养老社区示范标杆。

## (2) 项目介绍

亲和源拥有老年公寓、熟年俱乐部和护理院三种类型的项目，分布于上海、浙江、辽宁、山东、江西和海南。熟年俱乐部和护理院分别只有一家。亲和源的一部分老年公寓属于养老社区型项目，共 6 家，配备会所、餐厅、医院/护理院、度假酒店等生活设施，其余 4 家属于机构养老型项目，以医养结合的理念设置医疗机构、居家公寓和休闲活动区域。位于海南的熟年俱乐部属于为老年人专门打造的旅游项目，与亲和源其他项目可以实现无缝对接，并为会员提供个性化需求。上海亲和源护理院是为需要他人照料的老年人提供医疗护理、生活照料等服务的医疗机构。

图 7-1 亲和源主要项目



来源：公司官网，头豹研究院编辑整理

## (3) 竞争优势



## ① 养老社区

亲和源打造的上海康桥亲和源是中国第一家成功运营养老社区模式且盈利的养老机构，通过专业化管理和运营，亲和源将养老社区模式在全国多地连锁经营，是亲和源最具竞争力的项目。社区基本配备医院、护理院、餐厅、会所、各种休闲娱乐活动空间等设施，通过与专业机构合作保证服务质量，同时提供全方位的贴身秘书式服务，营造独立、开放、不脱离社会又享受养老服务的社区，适合所有健康状况的老年人居住。亲和源养老社区采取会员费加年费的收费模式，会员费保障了成本的收回，年费则带来了稳定的现金流。

## ② 管理优势

亲和源自 2010 年起开展养老服务咨询业务，依托其十余年的养老机构运营管理经验，为全国超过 80 家企业提供专业养老服务指导，共开展咨询策划、设计管理、项目筹开、委托运营四大板块业务，咨询案例包括北京万科幸福汇、广州金地荔湖城、蓝光成都清雅园等。亲和源自投、自建、自营的运作模式，为其提供了全方位的养老服务项目规划视角，形成了一套标准化、可复制的运营方案，可以提供从财务投资、地块分析、项目定位到建设建议、功能布局、营销策略等多维度的咨询指导。

### 7.2.2 北京光大汇晨养老服务公司

#### (1) 公司介绍

北京光大汇晨养老服务公司（简称：光大汇晨）成立于 2007 年，提供养老、护理、康复和医疗四大核心服务。光大汇晨在全国主要城市建设养老机构，是民办老年公寓领域的佼佼者，已开业和即将开业的养老机构达 10 余家，为老年人提供多样化、全方位的产品和服务。

#### (2) 项目介绍

光大汇晨运营机构养老和社区养老两大养老模式板块，拥有 10 家老年公寓和 2 家养老驿站。其中，养老公寓又在成熟的普通模式外发展出旅居养老和医护养老两种特色模式。如苏州阳山老年公寓位于苏州大阳山国家森林公园景区内，老年人可以在清新优美的自然环境中享受养老生活；北京科丰老年公寓，是中国首家引入国际蒙梭利老年与认知症照护模式的机构，可为需要介助介护及认知症老年人提供照料服务。

图 7-2 光大汇晨主要项目

养老模式	项目名称	项目特色
机构养老	光大汇晨老年公寓 (10家)	选址一般位于环境优美或交通便利的区域，设有养生娱乐中心，配备健康鉴定、康复指导、营养师、心理辅导、生活指导、医生、护士等专业贴身服务团队，从生活照料到医疗护理，从精神关怀到社交娱乐，全方位提供养老服务
社区养老	养老服务驿站 (2家)	位于城市成熟社区中心，可为社区周边老年人提供日间照料、呼叫服务、康复医疗、文化娱乐、居家养老服务，重点服务对象是高龄老人、空巢老人、残疾老人，让老年人在熟悉的社区环境中，享受高质量的居家养老生活

来源：公司官网，头豹研究院编辑整理

### (3) 竞争优势

#### ① 老年公寓

光大汇晨老年公寓采取公建民营的运营模式，是中国最早实现医养结合的养老机构，开设日常门诊及常备医疗科室，配备专业医护设备和人员。同时，光大汇晨还向照护、娱乐、安保、智慧养老、社工服务、老年大学等方面全面发展，为老年人搭建健康舒适的养老环境。经过十多年的运营，光大汇晨积累了丰富的运营经验，制定了标准化服务体系，培养了一支专业的管理团队，包括养老、医疗护理、酒店管理、金融、法律等各方面的人才，为其实现连锁化经营和对外输出高品质养老管理服务提供了保障。

## ② 金融优势

光大汇晨在 2016 年被光大控股收购，光大汇晨的轻资产与光大控股的重资产房地产基金实现融合，有助于光大汇晨拓展业务。同时与光大集团旗下的金融板块融合，开发养老金融新模式。与光大银行合作推出“阳光汇晨养老卡”，向老年人提供专属的银行服务和产品。与光大永明人寿合作推出“光大安心养老计划”，为老年人带来养老保险加养老社区入住权组合的多元化产品，满足老年人的金融需求。

### 7.2.3 北京诚和敬养老健康产业集团

#### (1) 公司介绍

北京诚和敬养老健康产业集团（简称：诚和敬）由北京市国有资产经营有限责任公司于 2012 年 8 月创立，注册资本 10 亿元，秉承“诚和敬老、幸福中国”的企业使命，诚和敬着力开创符合中国国情的养老模式。同时，诚和敬是中国唯一一家 ISO 标准认证的养老驿站公司，为全国社区养老提供专业养老方案。

#### (2) 项目介绍

诚和敬旗下设有机构养老型的诚和敬长者公馆和社区养老型的诚和敬养老驿站，截至 2019 年 3 月底，诚和敬长者公馆已在北京布局 6 家，诚和敬养老驿站已开设近 150 家，实现对北京主要城区的覆盖，在杭州、石家庄两地亦有开设。

图 7-3 诚和敬主要项目

养老模式	项目名称	项目特色
机构养老	诚和敬长者公馆 (6家)	项目规模在110-700张床位之间，从高端、街道、护理型、与康复医院结合等运营模式入手，针对高职长者、高知和海归长者、有护理需求长者、有康复需求长者等不同需求的长者开设不同类型的公馆
社区养老	诚和敬养老驿站 (150家)	根据不同社区特点和老人需求，打造“一区一特色、一站一亮点”的运营模式。主要提供十二大服务项目：日间照料、短期照料、呼叫服务、助餐服务、文化娱乐、心理慰藉、健康指导、生活照料、旅游旅居、老年商品售卖、适老化改造、法律服务

来源：公司官网，头豹研究院编辑整理

### (3) 竞争优势

#### ① 养老驿站

诚和敬养老驿站已经实现连锁化、品牌化、标准化发展，是一家具有核心竞争力的养老服务提供商。在养老驿站照料、餐饮、文化娱乐等标准服务成熟运营的基础上，诚和敬又与红十字会合作开拓了十五分钟救助圈特色服务。通过智能监测设备和免费急救电话的使用，为驿站周边十五分内的居家老人提供紧急救助服务。除了对城市中心社区的覆盖，诚和敬还在北京通州开设了一批新农村养老驿站，重点针对农村高龄、独居老人，将优质的医养服务延伸到广大农村地区。

#### ② 产业链优势

诚和敬在养老产业链上也进行了有效构建，孵化出一系列有特色的养老服务产品，助力养老机构的全面发展。旗下的“乐知坊”专注为认知症和帕金森病提供综合性服务，开发了为老年人提供营养膳食的“诚和美美”智慧微型中央厨房，“诚和敬学院”搭建专业学习平台在全国广泛开展养老人才培养，“小诚未来科技事业中心”将智能设备与日常运营结合，通过指挥中心、管理云平台、无人驿站等推进智慧城市养老建设。

## 头豹研究院简介

- 头豹研究院是中国大陆地区首家 B2B 模式人工智能技术的互联网商业咨询平台，已形成集行业研究、政企咨询、产业规划、会展会议行业服务等业务为一体的一站式行业服务体系，整合多方资源，致力于为用户提供最专业、最完整、最省时的行业和企业数据库服务，帮助用户实现知识共建，产权共享
- 公司致力于以优质商业资源共享为基础，利用大数据、区块链和人工智能等技术，围绕产业焦点、热点问题，基于丰富案例和海量数据，通过开放合作的研究平台，汇集各界智慧，推动产业健康、有序、可持续发展



### 四大核心服务：

#### 企业服务

为企业提供定制化报告服务、管理咨询、战略调整等服务

#### 云研究院服务

提供行业分析师外派驻场服务，平台数据库、报告库及内部研究团队提供技术支持服务

#### 行业排名、展会宣传

行业峰会策划、奖项评选、行业白皮书等服务

#### 园区规划、产业规划

地方产业规划，园区企业孵化服务



## 报告阅读渠道

头豹科技创新网 —— [www.leadleo.com](http://www.leadleo.com) PC端阅读全行业、千本研报



头豹小程序 —— 微信小程序搜索“头豹”、手机扫右侧二维码阅读研报



图说



表说



专家说



数说

### 详情请咨询



客服电话

400-072-5588



上海

王先生：13611634866

李女士：13061967127



南京

杨先生：13120628075

唐先生：18014813521



深圳

李先生：18916233114

李女士：18049912451