

# 2022年 中国养老机构行业概览

## 2022 China Elderly Service Institution Industry Overview

概览标签：健康养老、老年群体、养老机构

报告主要作者：周赛文

2022/01

报告提供的任何内容（包括但不限于数据、文字、图表、图像等）均系头豹研究院独有的高度机密性文件（在报告中另行标明出处者除外）。未经头豹研究院事先书面许可，任何人不得以任何方式擅自复制、再造、传播、出版、引用、改编、汇编本报告内容。若有违反上述约定的行为发生，头豹研究院保留采取法律措施，追究相关人员责任的权利。头豹研究院开展的所有商业活动均使用“头豹研究院”或“头豹”的商号、商标，头豹研究院无任何前述名称之外的其他分支机构，也未授权或聘用其他任何第三方代表头豹研究院开展商业活动。

## 01

**中国养老机构为老年人提供生活照料、清洁护理、医疗康复、健康管理和娱乐社交活动等综合性服务**

- 专业的养老机构需要配备医疗、护理、生活照料、文化娱乐等方面的专业人才，医疗和护理服务质量，是老年人在选择养老机构时的重要考量。养老机构的基础建设需要配套建设文化娱乐设施，并在社区和住宅上进行适老化设计。

## 02

**政策在支持养老产业发展的同时也对行业进行规范，同时加大监管力度，推动养老机构行业在稳步中发展**

- 在创新合作方面，鼓励创新资本合作模式，有利于吸引多样化的主体参与投资建设和运营养老机构产业，解决民营养老机构资金不足，发展受限的问题。在行业管理规范上，对养老服务资质、管理、环境、设施设备、服务项目与质量等方面的要求有了明确的规定，加强对人员、资金、运营和工作机制的监管。

## 03

**医养结合和智慧养老是未来养老机构的发展方向**

- 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。智慧养老通过改变信息交流传递方式、强化资源配置整合力度、提升服务管理效率等手段对现有养老服务模式中存在的各种问题进行优化，为养老机构提供解决方案。

## 未来机构养老的需求将进一步增加——

受严格的独生子女政策影响，出生率的下降使中国老年群体的子女数量呈现减少的趋势，子女因工作或照顾自身子女等原因将无法有效承担起对两家的多位老年人衣食住行的全方位照护，传统居家养老可行性下降。

伴随中国人口平均寿命的延长，以及人口自然增长率逐渐下降，中国老年人口比重未来将会持续提高，老龄化程度进一步加深。老年人是养老机构产业的核心，群体数量的增长为整个行业的发展创造潜在市场增长空间。



# 目录

## CONTENTS

|                |    |
|----------------|----|
| ◆ 中国养老机构行业背景   | 07 |
| • 定义与分类        | 08 |
| • 基本养老服务机构     | 09 |
| • 高端养老服务机构     | 10 |
| ◆ 中国养老机构行业概览   | 11 |
| • 发展历程         | 12 |
| • 行业现状         | 13 |
| • 地区分布         | 14 |
| • 市场规模         | 15 |
| • 养老地产赛道       | 16 |
| • 养老机构PPP模式    | 17 |
| • 产业链          | 18 |
| ◆ 中国养老机构行业政策分析 | 19 |
| ◆ 中国养老机构行业发展分析 | 21 |
| • 驱动因素         | 22 |
| • 制约因素         | 23 |
| ◆ 中国养老机构行业发展趋势 | 24 |
| • 发展趋势一：医养结合   | 25 |
| • 发展趋势二：智慧养老   | 26 |
| ◆ 中国养老机构行业企业介绍 | 27 |
| • 泰康之家         | 28 |
| • 亲和源          | 30 |
| ◆ 方法论          | 32 |
| ◆ 法律声明         | 33 |

头豹



# 目录

## CONTENTS

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| ◆ China Elderly Service Institution Industry Background           | 07 |
| • Definition and Classification                                   | 08 |
| • Basic Elderly Service Institution                               | 09 |
| • High-end Elderly Service Institution                            | 10 |
| ◆ China Elderly Service Institution Industry Overview             | 11 |
| • Development                                                     | 12 |
| Industry Status                                                   | 13 |
| • Location                                                        | 14 |
| • Market Size                                                     | 15 |
| • Senior Housing                                                  | 16 |
| • Elderly Service Institution PPP                                 | 17 |
| • Industry Chain                                                  | 18 |
| ◆ China Elderly Service Institution Industry Policy Analysis      | 19 |
| ◆ China Elderly Service Institution Industry Development Analysis | 21 |
| • Driving Factor                                                  | 22 |
| • Constraint.                                                     | 23 |
| ◆ China Elderly Service Institution Industry Development Trend    | 24 |
| • Future Development Trend 1                                      | 25 |
| • Future Development Trend 2                                      | 26 |
| ◆ China Elderly Service Institution Industry Company Profile      | 27 |
| • Taikangzhijia                                                   | 28 |
| • Qinheyuan                                                       | 30 |
| ◆ Methodology                                                     | 32 |
| ◆ Legal Statement                                                 | 33 |



# 图表目录

## List of Figures and Tables

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 图表1：养老机构定义                         | 08 |
| 图表2：养老机构分类                         | 08 |
| 图表3：养老机构服务质量影响因素                   | 08 |
| 图表4：基本养老服务机构模式                     | 09 |
| 图表5：高端养老服务机构模式                     | 10 |
| 图表6：中国养老机构发展历程                     | 12 |
| 图表7：养老机构现状                         | 13 |
| 图表8：养老床位现状                         | 13 |
| 图表9：2020年中国大陆地区养老机构数量地区分布          | 14 |
| 图表10：中国养老机构市场规模（按床位数计），2016年-2020年 | 15 |
| 图表11：养老地产赛道介绍                      | 16 |
| 图表12：中国养老地产盈利模式分析                  | 16 |
| 图表13：养老机构PPP模式分析                   | 17 |
| 图表14：中国养老机构行业产业链                   | 18 |
| 图表15：中国养老机构行业相关政策                  | 20 |
| 图表16：中国老龄化程度进一步加深                  | 22 |
| 图表17：中国家庭结构改变                      | 22 |
| 图表18：养老机构行业从业人员数量和质量难以满足日益增长的市场需求  | 23 |
| 图表19：养老机构医养结合                      | 25 |
| 图表20：养老机构医养结合分类                    | 25 |
| 图表21：智慧养老产业分类                      | 26 |

头豹





# 图表目录

## List of Figures and Tables

|                     |       |    |
|---------------------|-------|----|
| 图表22：智慧养老模式         | ----- | 26 |
| 图表23：泰康之家企业介绍       | ----- | 28 |
| 图表24：泰康之家企业战略       | ----- | 29 |
| 图表25：泰康之家企业优势       | ----- | 29 |
| 图表26：亲和源企业介绍        | ----- | 30 |
| 图表27：亲和源会员制养老机构模式分析 | ----- | 31 |
| 图表28：亲和源企业优势        | ----- | 31 |

头豹



# Chapter 1

## 中国养老机构行业背景

- 中国养老机构为老年人提供生活照料、清洁护理、头豹  
医疗康复、健康管理和娱乐社交活动等综合性服务，  
按照投资主体分为公立机构和民营机构



# 中国养老机构行业背景——定义与分类

中国养老机构为老年人提供生活照料、清洁护理、医疗康复、健康管理和娱乐社交活动等综合性服务，按照投资主体分为公立机构和民营机构

## 养老机构定义与分类

养老机构定义



老年人入住社区享受养老服务

- 机构养老的主要消费人群是失能和半失能老年人、高龄老年人、独居空巢老年人
- 机构为老年人提供集中居住和照料服务，按照投资主体分为公立机构和民营机构

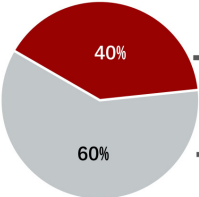
| 分类    | 主导 | 服务水平              | 特点                                                                                                                                                                      |
|-------|----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社会福利型 | 政府 | 满足服务对象的基本养老需求     | 可享受国家补贴，改善民生、推进社会福利事业和养老服务业发展为宗旨                                                                                                                                        |
| 市场盈利型 | 市场 | 可全方位满足不同层次老年人群的需求 | <div>主体：</div> <ul style="list-style-type: none"><li>以养老房地产开发、管理等为主营业务的房地产企业</li><li>提供养老保险类金融业务的专业保险机构</li><li>从事日常照护、医疗服务、临终关怀等的养老服务运营商</li><li>以资本为导向的投资机构</li></ul> |

来源：头豹研究院

## 养老机构服务质量影响因素

专业的养老机构需要配备医疗、护理、生活照料、文化娱乐等方面的专业人才，医疗和护理服务质量是老年人在选择养老机构时的重要考量

养老机构配备医护团队方式



40%

60%

开设巡回门诊、绿色通道等方式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。

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。

■ 与医院、专业医疗护理团队合作

■ 自建、投资或收购

养老机构的基础建设需要配套建设文化娱乐设施，并在社区和住宅上进行适老化设计

◆ 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。

# 中国养老机构行业背景——基本养老服务机构

基本养老服务机构是指政府或社会力量通过投资兴办养老服务机构，重点为“三无”（老人、低收入老人、经济困难的失能半失能老人提供无偿或低收费的供养、护理服务的机构

## 基本养老服务机构模式

- **定义：**政府或社会力量通过投资兴办养老服务机构，重点为“三无”（无劳动能力，无生活来源，无赡养人和扶养人、或者其赡养人和扶养人确无赡养和扶养能力）老人、低收入老人、经济困难的失能半失能老人提供无偿或低收费的供养、护理服务。
- **特点：**基本的机构养老服务主要包括生活照料、康复护理、紧急救援等项目：
  - **生活照料：**设施应符合无障碍建设要求，配置必要的附属功能用房，满足老年人的穿衣、吃饭、如厕、洗澡、室内外活动等日常生活需求。
  - **康复护理：**具备开展康复、护理和应急处置工作的设施条件，并配备相应的康复器材，帮助老年人在一定程度上恢复生理功能或减缓部分生理功能的衰退。
  - **紧急救援：**具备为老年人提供突发性疾病和其他紧急情况的应急处置救援服务能力，使老年人能够得到及时有效的救援。

| 分类         | 服务内容                                                                                     | 服务人群                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 社会福利院和敬老院  | 传统的养老机构，由政府开办或政府与集体合办，为特殊老人群提供养老服务的社会福利机构                                                | 社会福利院主要面向城市无法定赡养人、无固定生活来源、无劳动能力的“三无”老人，敬老院主要面向农村“五保户”老人 |
| 老年公寓       | 专门为老年人建造的生活设施齐全、公用设施配套完善、可供老年人长期居住的养老机构，除提供日常生活照料外，部分机构还能够为入住老人提供一定的文化活动和娱乐活动以及一定的卫生保健服务 | 有的老年公寓仅接收生活能够自理的老人，有的机构则可以接收生活部分自理或完全不能自理的老年人           |
| 老年康复机构、护理院 | 除了为入住老人提供看护照料之外，还要对老人进行康复治疗                                                              | 主要收治患有慢性病如老年痴呆、中风偏瘫等的老年人                                |
| 临终关怀机构     | 主要以减少入住老人的身体和精神痛苦、进行姑息支持治疗为服务目标                                                          | 专门收留年迈久病、将不久于人世的老年人                                     |

来源：头豹研究院

# 中国养老机构行业背景——高端养老服务机构

高端养老服务机构以营利为目的，实行使用者付费原则，收费水平较高，目标群体是有更高水平养老服务需求的高收入老年人

## 高端养老服务机构模式

- ❑ **定义：**为中高收入老年公民提供的基本养老服务水平以上的、服务项目更丰富的有偿养老服务。
- ❑ **特点：**高端养老服务除包括基本养老服务所包含的项目外，还包括健康服务、医疗服务、体育健身、文化娱乐、金融服务、休闲旅游、法律服务及残障老年人专业化服务项目。高端养老服务机构以营利为目的，实行使用者付费原则，收费水平较高，目标群体是有更高水平养老服务需求的高收入老年人。

| 分类       | 服务内容                                                                                                                          | 服务人群                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 高端养老院    | 高端养老院提供的是群体居住服务，老人们需要共用一些设施（如卫生间等）。这种养老院的规模一般较小，通常能自行运营。此外，尽管部分高端养老院提供基础医疗服务，这些养老院一般临近市区，所以不需要单独建立一个附属医院                      | 主要针对健康的老人，但也接受一些需要辅助生活照料服务或者全天医疗护理服务的老人  |
| 综合老年社区   | 作为一个社区，这些养老机构通常是由独立的生活区域及一系列生活配套设施构成，包括配套的超市、邮局、银行等，因此综合老年社区需要配套提供不同服务的外部供应商。此外，这些社区一般设立在医院附近或者内部建有医院，大多数此类社区位于郊区并且收取高额会员费或租金 | 综合老年社区主要针对能够独立生活的老人，不过也会有专门的区域为老人提供护理服务  |
| 社区配套老年公寓 | 社区配套老年公寓的房屋设计和一般公寓相似，不过更加适合老年人居住，同一般的房地产项目类似，社区配套老年公寓只进行出售                                                                    | 为希望能和子女住得较近且能够独立生活的老人提供公寓                |
| 度假疗养院    | 位于旅游胜地的度假疗养院为能够独立生活的老人提供旅游化的住宅，其医疗配套服务往往有限，客户一般只在疗养院里住几个星期或者几个月                                                               | 目标群体是健康且喜欢旅游的高收入老人                       |
| 高端养护院    | 高端养护院的最大优势在于它们能够提供医疗护理服务，养护院内一般拥有内部医院并且配备标准的医疗护理设备，一般采用租赁或者会员制的形式经营。基于其以医疗护理为重点和特色                                            | 目标群体有很高的养护需求，即那些需要辅助生活照料服务以及全天候医疗护理服务的老人 |

来源：头豹研究院

## Chapter 2

# 中国养老机构行业概览

- ❑ 中国养老产业的发展主要依托中国社会养老服务体系的建设，两者的发展历程息息相关，在政策的引导下，养老机构体系的逐步成熟不断发展
- ❑ 随着中国老龄化的进程深化和家庭结构的改变，预计未来机构养老的需求将进一步增加，养老机构行业市场发展潜力较强

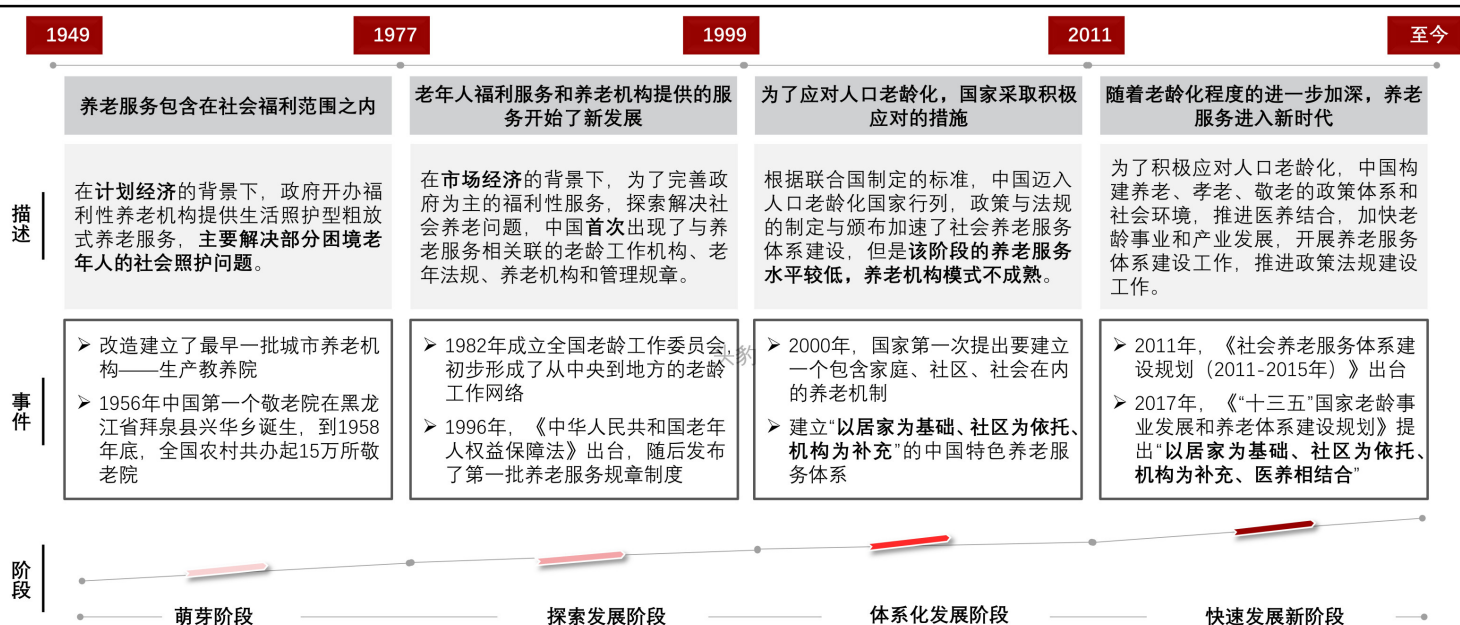




# 中国养老机构行业概览——发展历程

中国养老产业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，在政策的引导下，养老机构体系的逐步成熟不断发展

## 中国养老机构发展历程



来源：头豹研究院



www.leadleo.com 400-072-5588

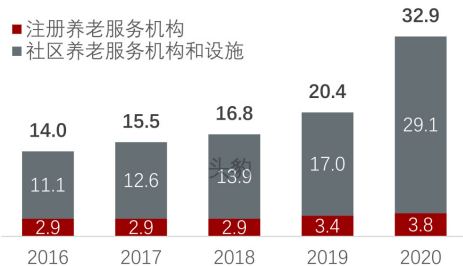
©2022 LeadLeo

# 中国养老机构行业概览——行业现状

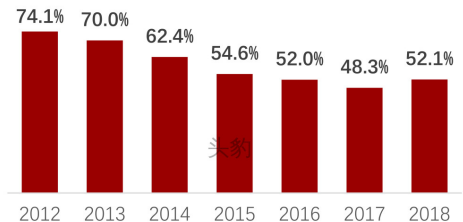
中国的养老机构和设施数量呈上涨趋势，但是依旧存在养老机构入住率低、服务质量低、管理不规范等问题，养老床位数量和每千名老人拥有养老床位数量增长，但是相对于先进国家仍有较大差距

## 养老机构现状

各类养老机构和设施,2016-2020



养老机构入住率, 2012-2018

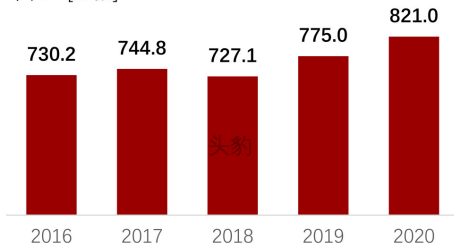


□ 根据民政部发布的历年社会服务发展统计公报数据，中国的养老机构和设施数量呈上涨趋势，从2016年的14.0万家增长至2020年的32.9万家，2020年一年的增长率达到了61.3%。其中注册养老服务机构、社区养老服务机构和设施两大细分类别的数量都有不同程度的增长，但是依旧存在养老机构入住率低、服务质量低、管理不规范等问题，导致实际入住率不升反降。

## 养老床位现状

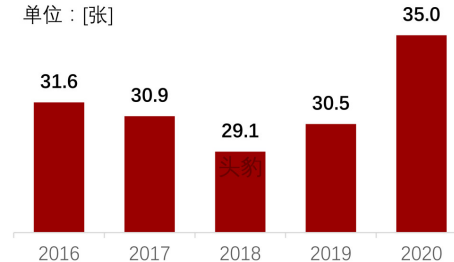
养老床位合计,2016-2020

单位：[万张]



每千名老人拥有养老床位, 2016-2020

单位：[张]



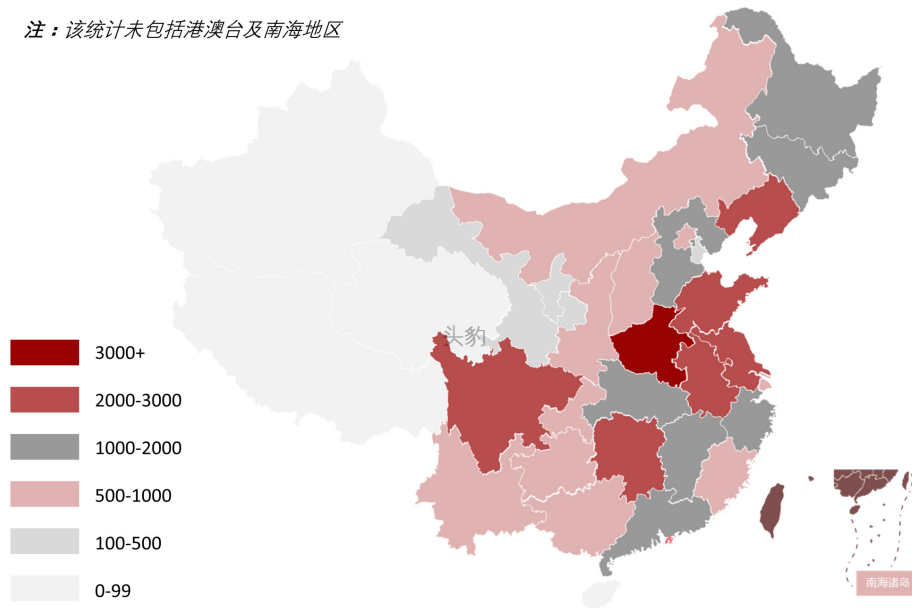
□ 2020年，中国养老床位数量增长至821.0万张，每千名老人拥有养老床位数增长至35.0张，但相对于先进国家的50~70张仍有较大差距。“十四五”规划纲要提出，未来5年，还要继续加大养老机构护理型床位供给。到2025年，养老机构护理型床位占比要从“十三五”时期的48%提高到55%，稳稳托住失能老人的照护底线。

# 中国养老机构行业概览——地区分布

在地域分布上，东部地区和中部地区的养老机构明显多于西部地区，基本与中国人口分布情况相符合，各省市根据自身的发展情况和建设需求建设养老体系

## 2020年中国大陆地区养老机构数量地区分布

注：该统计未包括港澳台及南海地区



来源：民政部，头豹研究院

### 不同地区养老机构分布情况存在差异

□ 在地域分布上，东部地区和中部地区的养老机构明显多于西部地区，基本与中国人口分布情况相符合，其中河南省养老机构超过**3,000**家，位列第一，其次为四川省和江苏省，养老机构数量为**2,531**家和**2,469**家。

### 各省市根据自身的发展情况和建设需求建设养老服务体系

- 北京：身为超大城市，在养老机构的建设上存在养老用地难、用地贵等问题，需要在政府的引导下进行养老服务土地供给制度改革，在城市详细规划中明确空间，通过租赁、置换等方式获取土地及设施，面向社会公开招募运营商。
- 重庆：构建县乡村三级养老服务体系，到2022年实现农村基本养老服务全覆盖。
- 广东：推动公办养老机构入住评估轮候制度建设，优先保障失能老人的养老服务需求。



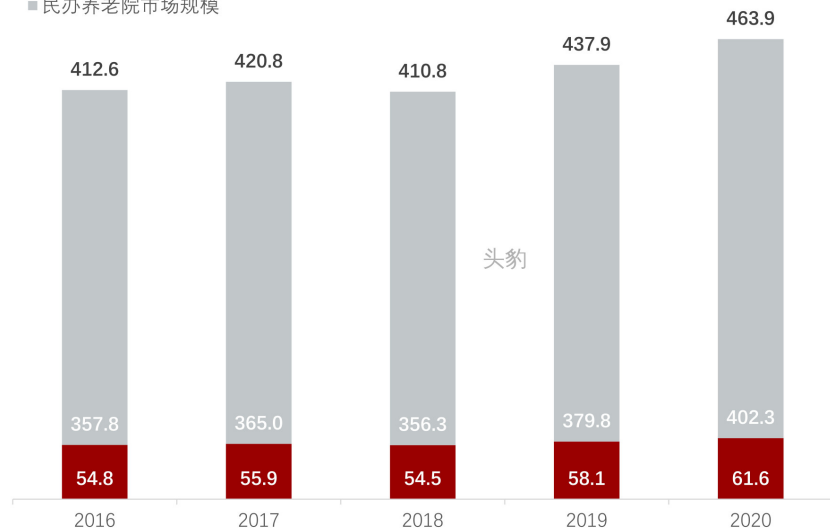
# 中国养老机构行业概览——市场规模

随着中国老龄化的进程深化和家庭结构的改变，预计未来机构养老的需求将进一步增加，养老机构行业市场发展潜力较强

中国养老机构市场规模（按床位数计），2016年-2020年

单位：[亿元]

■ 公办养老院市场规模  
■ 民办养老院市场规模



头豹

来源：头豹研究院



www.leadleo.com 400-072-5588

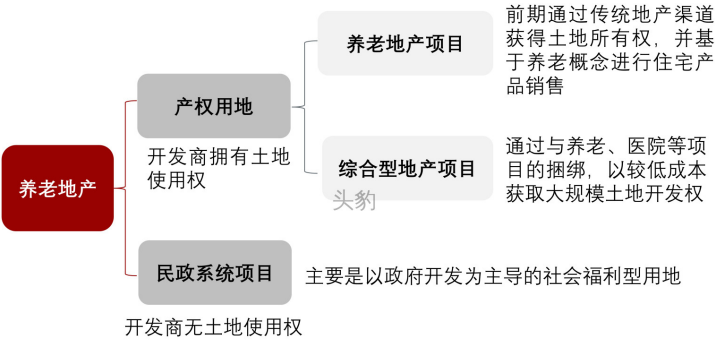
- 中国2016年养老机构市场规模约为412.6亿元，在2020年增长至463.9亿元，2018年市场规模有所下降但是总体上保持增长趋势，年复合增长率为3.0%。
- 根据北京市人民政府新闻办公室，《2018年广州老龄事业发展报告和老年人口数据手册》《武汉养老服务发展报告（白皮书）》等资料的内容，在北京、广州、武汉等城市，养老床位公办和社会办的占比约为3:7。
- 根据三菱UFJ银行2019年数据显示，公办养老院每月费用约在3000元以下，而一般的商业养老院月费在3000元~8000元左右，公办养老院和一般养老院的入住率高，高档养老院价格也相对较高，但是入住率较低，仅有30%左右。
- 随着中国老龄化的进程深化和家庭结构的改变，预计未来机构养老的需求将进一步增加，养老机构行业市场发展潜力较强。

# 中国养老机构行业概览——养老地产赛道

养老地产行业投入较高，投资回报周期长，风险大，现阶段中国养老地产行业尚未具备值得借鉴的商业模式

## 养老地产赛道介绍

- **定义：**养老地产指以养老为中心，由企业主导并开发的产权类项目，主要指结合养老住宅、一般住宅、配套与服务这四个方面的综合开发模式。
- 养老地产前景广阔，非短期回款类物业，属于长期持续盈利的经营性物业，具备高投入、慢产出的特点，如何盈利成为各类养老地产项目的难题。现阶段，养老地产盈利主要通过养老地产土地升值、养老服务消费、养老设施消费、养老服务私人定制等方式。



来源：头豹研究院

## 中国养老地产盈利模式分析

| 出售型                                                                                                                                                                                      | 租售结合型                                                                                                                                                                                       | 持有经营型                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>❑ <b>特点：</b>建立养生概念住宅，配备相关养老服务及周边设施，并进行房屋产权出售</li><li>❑ <b>优点：</b>开发商无需负责后续运营管理，投资回报周期短</li><li>❑ <b>缺点：</b>房屋购置、养老设施配备、土地开发成本高，消费群体需求不稳定</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>❑ <b>特点：</b>建立养老概念住宅，部分用于出售，部分用于租赁，并配备适老化物业</li><li>❑ <b>优点：</b>资金压力小，运营模式丰富，租赁部分资产可长期持有，保值增值，出售部分资产可迅速回款</li><li>❑ <b>缺点：</b>对开发商管理运营能力要求高</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>❑ <b>特点：</b>建立医疗健康社区，以租赁、会员制等模式为老年群体提供专业化服务</li><li>❑ <b>优点：</b>长期经营加深养老品牌知名度，易于后期连锁化发展，资产保值增值</li><li>❑ <b>缺点：</b>回报周期长，开发商资金压力大、风险大，租金与服务费高昂</li></ul> |

# 中国养老机构行业概览——养老机构PPP模式

PPP养老项目具备公益性强、覆盖面广、体量大、收益周期长等特点，若此类项目运作得当，可进一步推动养老机构的市场化发展

## 养老机构PPP模式分析

### 养老PPP模式分类

**定义：**PPP（Public-Private-Partnership）是公共部门通过与私人部门建立伙伴关系提供公共产品或服务的一种方式，鼓励各路社会资本注入。

#### BOO类型

**含义：**Build—Own—Operate建设—拥有一经营

➤ **特点：**项目由民营机构出资建设、运营，政府提供土地、优惠政策，社会资本或项目公司拥有项目所有权。

#### BOT类型

**含义：**Build—Own—Transfer建设—拥有一转让

➤ **特点：**政府提供一块地块，由民营机构来新建及运营，期满之后交还给政府。

### 养老PPP模式优势

#### 政府

PPP养老项目可帮助政府解决在养老行业中面临的财政支出、职能转换等一系列问题，缓解并改善因养老资源欠缺带来的社会压力。

#### 企业

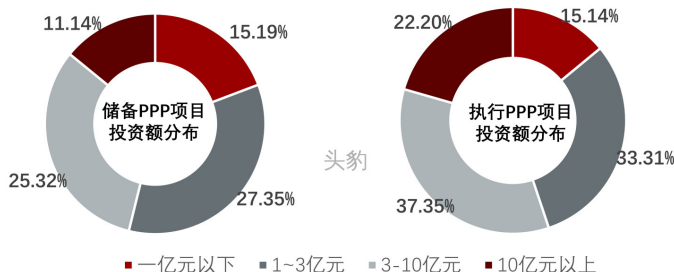
企业可充分发挥在资金、技术、管理和运营方面的专业优势，同时在政策支持下能降低对银发经济行业的投资风险，实现收益。

#### 老年群体

老年群体可在合理的价格范围内，享受到高质量的服务。

来源：财政部，头豹研究院

### 财政部政府和社会资本合作中心公布的养老 PPP 项目投资额



注：截至2019年3月

### 养老PPP模式现存问题

- ① 超过90%的项目是由政府发起的，因此在合作中资本的话语权相对小，影响企业参与积极性。
- ② 由于一二线城市地价较高，PPP模式的养老项目较少，项目大多集中在三、四线城市等地区。



# 中国养老机构行业概览——产业链

中国养老机构行业产业链上游为资源供应商，中游为提供护理、健康管理、旅游和居住等产品和服务的养老机构，下游为中老年群体

中国养老机构行业产业链



来源：头豹研究院



www.leadleo.com 400-072-5588

©2022 LeadLeo

## Chapter 3

# 中国养老机构行业政策分析

- 
- 政策在支持养老产业发展的同时也对行业进行规范，同时加大监管力度，推动养老机构行业在稳步中发展



# 中国养老机构行业政策分析——相关政策

政策在支持养老产业发展的同时也对行业进行规范，同时加大了监管力度，推动养老机构行业在稳步中发展

中国养老机构行业相关政策

| 政策                               | 发布时间    | 发布机构            | 内容                                                                                                             | 头豹洞察：                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|---------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 《关于促进养老托育服务健康发展的意见》              | 2020-12 | 国务院办公厅          | 健全老有所养、幼有所育的政策体系，分层次加强科学规划布局，统筹推进城乡养老托育发展，扩大多方参与、多种方式的服务供给，增强家庭照护能力，优化居家社区服务，推动培训疗养资源转型发展养老服务，促进康养融合发展深化医养有机结合 | □ 政策在支持养老产业发展的同时也对行业进行规范，同时加大监管力度，推动养老机构行业在稳步中发展。                                                                                                                                                 |
| 《关于建立健全养老服务综合监管制度促进养老服务高质量发展的意见》 | 2020-11 | 国务院办公厅          | 加强养老服务机构质量安全、从业人员、涉及资金、运营秩序方面的监管，强化政府主导责任，压实机构主体责任，发挥行业自律和社会监督作用                                               | □ 在整体规划方面，政策法规的制定与完善推动以居家为基础，社区为依托，机构为支撑，医养相结合的养老服务体系的建设。在创新合作方面，鼓励创新资本合作模式，有利于吸引多样化的主体参与投资建设和运营养老机构产业，解决民营养老机构资金不足，发展受限的问题。在行业管理规范上，对养老服务资质、管理、环境、设施设备、服务项目与质量等方面的要求有了明确的规定，加强对人员、资金、运营和工作机制的监管。 |
| 《养老机构管理办法》                       | 2020-08 | 民政部             | 明确了养老机构向老年人提供生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务活动的要求，强调养老机构安全保障工作，对养老机构的内部工作机制进行规范，完善监督检查                                  |                                                                                                                                                                                                   |
| 《养老机构设施设备配置规范》                   | 2019-12 | 中国社会福利与养老服务协会   | 明确了养老机构设施设备配置的基本原则、内容与要求，为养老机构进行适老化环境设计、标准化设施设备配置提供了科学依据                                                       |                                                                                                                                                                                                   |
| 《养老机构等级划分与评定》                    | 2019-12 | 中国社会福利与养老服务协会   | 通过规定各等级养老机构应满足的入住率、服务提供、人员配比与资质以及硬件设施的要求，为养老机构申请等级评定设立了基准线                                                     |                                                                                                                                                                                                   |
| 《养老机构服务质量基本规范》                   | 2017-02 | 国家质检总局<br>国家标准委 | 对民营养老机构的机构资质、管理要求、环境要求、设施设备要求、服务项目与质量要求等方面有了明确的规定                                                              |                                                                                                                                                                                                   |

来源：头豹研究院

## Chapter 4

# 中国养老机构行业发展分析

- ❑ 老年人是养老机构产业的核心，群体数量的增长为整个行业的发展创造潜在市场增长空间
- ❑ 健康养老行业的从业人员质量直接影响养老服务的水平，但是中国目前养老人员培训体系不完善，服务的专业性难以保证，人才流失率高



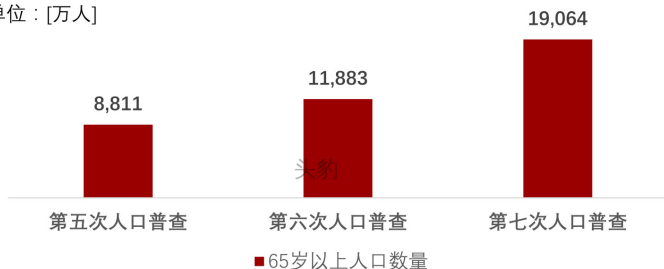
# 中国养老机构行业发展分析——驱动因素

老年人是养老机构产业的核心，群体数量的增长为整个行业的发展创造潜在市场增长空间，传统居家养老可行性下降，建立多层次的养老机制十分有必要

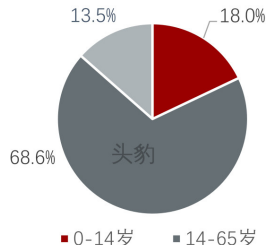
## 中国老龄化程度进一步加深

中国老年人数变化情况

单位：[万人]



第七次人口普查不同年龄占比



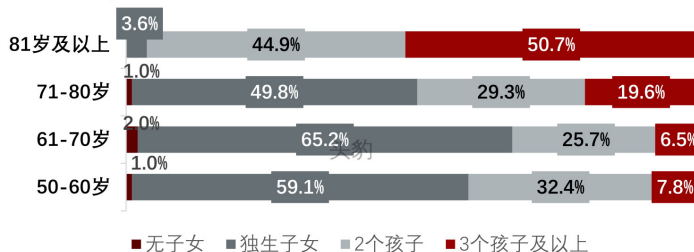
✓ 伴随中国人口平均寿命的延长，以及人口自然增长率逐渐下降，中国老年人口比重未来将会持续提高，老龄化程度进一步加深。老年人是养老机构产业的核心，群体数量的增长为整个行业的发展创造潜在市场增长空间。

来源：国家统计局，头豹研究院

## 中国家庭结构改变

中国老年群体子女数量占比，2018年

单位：[人/户]



家庭户人口规模

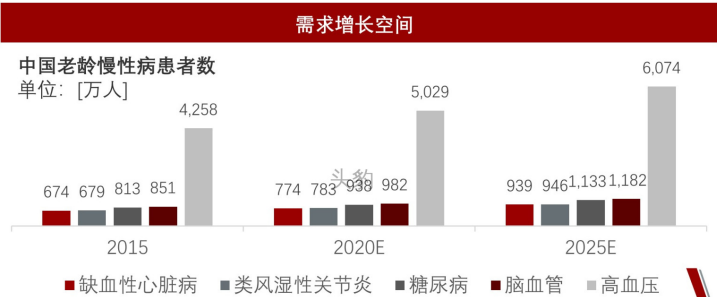


✓ 受严格的独生子女政策影响，出生率的下降使中国老年群体的子女数量呈现减少的趋势，家庭户人口规模由1990年的4.0人降低至2020年的2.6人，“4-2-1”和“4-2-2”家庭结构增多，按照目前发展趋势，中国子女因工作或照顾自身子女等原因将无法有效承担起对4位老年人衣食住行的全方位照护，传统居家养老可行性下降，建立多层次的养老机制十分有必要。

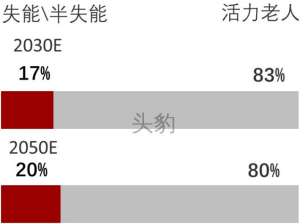
# 中国养老机构行业发展分析——制约因素

健康养老行业的从业人员质量直接影响养老服务的水平，但是中国目前养老人员培训体系不完善，服务的专业性难以保证，人才流失率高

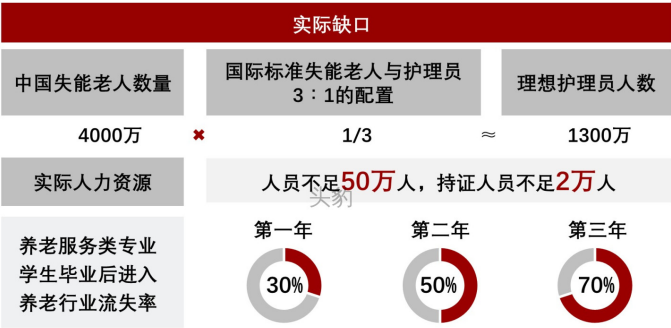
养老机构行业从业人员数量和质量难以满足日益增长的市场需求



中国失能\半失能老人数量占比预测



中国老年群体相关疾病逐渐从传染性疾病转向以高血压、脑血管疾病、糖尿病等慢性非传染性疾病为主，且60岁以上的老年群体中普遍存在多种慢性病共存的现象。由于部分生活能力的丧失，生理机能的退化，老年群体健康状况逐步下降，因而其对护理服务需求也更为迫切，失能、半失能老人长期护理服务需求增长空间巨大。



- 人力资源包括护理员、医生、护士、管理人员、营养师和厨师等，不同于其他商品和服务，养老服务内容是基于长期的、带有互动性以及感情色彩的关系型服务，人力资本投入的多少也被作为衡量服务质量好坏的“显性因素”。在养老机构数和床位数量发展较快的情况下，养老人才培养缓慢，形成巨大的人力资源供给缺口。
- 一线养老机构从业人员劳动强度大、工资待遇差、社会地位低、晋升空间窄、职业风险高，导致行业对年轻人缺乏吸引力。现有养老从业人员年龄普遍偏高，45岁至65岁的工作人员是养老服务队伍的主体，文化程度整体偏低，专业素养不高，服务的专业性难以保证。

来源：头豹研究院



## Chapter 5

# 中国养老机构行业发展方向

- 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
- 智慧养老对现有养老服务模式中存在的各种问题进行了优化，为养老机构提供解决方案



# 中国养老机构行业发展方向——发展方向一：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

## 养老机构医养结合

|    | 类型   | 模式                       | 特点                                                             |
|----|------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 背景 | 两院一体 | 医疗机构与养老机构结合              | 医疗机构与养老机构合作共赢，有效降低低成本，但是存在老年人频繁转移不便等问题                         |
|    | 医疗为主 | 医院转型为养老机构或护理院            | 资源闲置的医疗机构转型为养老服务，开设老年专护病房或者直接转型为护理院、康复中心，能基本实现非危急重病老年人在机构内医养共享 |
|    | 养老为主 | 养老机构与邻近医疗机构签订合作协议        | 提升就医速度和医疗资源使用效率，但是对现有医院资源的利用不经济，建设成本较高                         |
| 政策 |      | 规模较大的医疗机构新建下属养老机构和康复机构   | 医养双方责、权、利明确，但是双方合作缺乏有效约束和利益协调机制                                |
|    |      | 在养老机构的基础上新建小型医疗机构、新增医疗服务 | 以养老为主、医疗为辅，就医速度较快，但是不能在养老机构直接住院，医疗机构运营成本高                      |

来源：头豹研究院

# 中国养老机构行业发展方向——发展方向二：智慧养老

智慧养老通过改变信息交流传递方式、强化资源配置整合力度、提升服务管理效率等手段对现有养老服务模式中存在的各种问题进行优化，为养老机构提供解决方案

## 养老机构智慧养老解决方案

定义凭借互联网在信息交互、信息处理、信息存储、信息维护、大数据挖掘等方面的优势，借助计算机、服务器、信息管理中心、移动终端设备等物联网的结合，智慧养老为老年人提供包括生活照料、健康管理、医疗护理、精神关爱在内的全方面个性化服务。智慧养老通过改变信息交流传递方式、强化资源配置整合力度、提升服务管理效率等手段对现有养老服务模式中存在的各种问题进行优化，为养老机构提供解决方案。



来源：头豹研究院



## Chapter 6

# 中国养老机构行业企业介绍

- ❑ 泰康之家高品质医养社区为居民打造“温馨的家、高品质医疗保健中心、开放的大学、优雅的俱乐部、长辈心灵和精神的家园”五位一体的生活方式
- ❑ 亲和源集团有限公司是一家专门为老年人提供快乐服务、健康服务以及终身照料服务，从事高端养老住区投资、开发、建设、运营及养老产业发展的社会企业



# 中国养老机构行业企业介绍——泰康之家

泰康之家高品质医养社区为居民打造“温馨的家、高品质医疗保健中心、开放的大学、优雅的俱乐部、长辈心灵和精神的家园”五位一体的生活方式

## 泰康之家企业介绍



□ 企业介绍：泰康之家（北京）投资有限公司是泰康健投旗下专注养老、护理、康复实体建设运营和创新服务的专业品牌，聚焦老年生命链产业整合，以康养为核心，对接保险产品，打造老年健康服务超级平台，引领国人健康养老观念和生活方式的变革。泰康之家高品质医养社区以大规模、全功能、医养结合、候鸟连锁为特色，以活力养老、文化养老、健康养老、科技养老为管理理念，满足长辈“社交、运动、美食、文化、健康、财务管理和心灵的归属”七大核心需求，为居民打造“温馨的家、高品质医疗保健中心、开放的大学、优雅的俱乐部、长辈心灵和精神的家园”五位一体的生活方式。

### 发展历程

□ 中国保监会正式批准泰康人寿提出的养老社区股权投资计划

2009年

□ 泰康养老社区在一二线城市进行布局  
□ 全球医疗直通车“服务启动，与约翰霍普金斯医疗系统建立国际转诊绿色通道，拓展国际顶级医疗资源

2010年

□ 泰康之家正式成立

2015年

□ 专业从事健康产业投资和管理的全资子公司——泰康健康产业投资控股有限公司在京正式成立

2018年

□ 泰康之家·燕园”在北京市昌平盛大开园并投入试运营  
□ 泰康首个康复医院——泰康燕园康复医院正式落成开业

2021年

□ 泰康之家医养社区目前已经覆盖全国24个重点城市

### 服务流程

预订

入住评估

支付押金

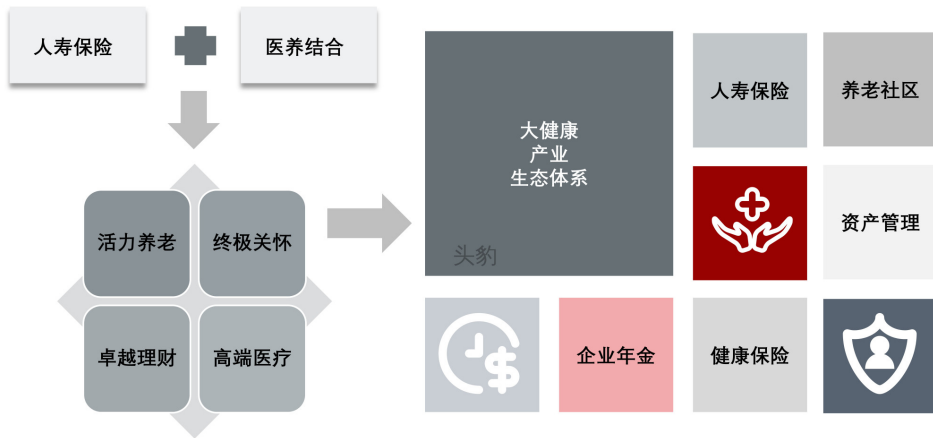
签署合同

正式入住

# 中国养老机构行业企业介绍——泰康之家

泰康围绕人寿保险、健康保险、企业年金、资产管理和养老社区五大核心业务板块构建大健康产业生态体系的战略，整合虚拟保险产品与医疗服务、养老社区等实体业务，创造新的商业价值

## 泰康之家企业战略



- 泰康在 2016 年集团化后，提出围绕人寿保险、健康保险、企业年金、资产管理和养老社区五大核心业务板块构建大健康产业生态体系的战略，整合虚拟保险产品与医疗服务、养老社区等实体业务，创造新的商业价值。

头豹

来源：头豹研究院

## 泰康之家企业优势

|           |                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 三层次医养服务体系 | 泰康以“医养融合”养老商业模式为基准，与国内外多家顶级医院形成战略合作，搭建“三甲医院临床诊疗+社区配建二级康复医院+CCRC（CCRC社区全面升级为世界级“医养活力社区”）持续关爱社区”三层次医养服务体系。 |
| 注重文化养老    | 提供全功能设施，重视老年人群的文化追求，社区内配备文娱活动区域，设有各类文化、体育类文化社交活动，定期组织问题活动，丰富老年退休人群的养老生活。                                 |
| 战略布局      | 泰康养老产业的布局先发优势显著，在资金成本和时间成本有优势，在发展过程中对于养老社区的建设有着成熟的经验。目前，泰康已完成在24个核心城市连锁医养社区和康复医院的布局。                     |





# 中国养老机构行业企业介绍——亲和源

亲和源集团有限公司是一家专门为老年人提供快乐服务、健康服务以及终身照料服务，从事高端养老住区投资、开发、建设、运营及养老产业发展的社会企业

## 亲和源企业介绍



CHERISH-YEARN

□ **企业介绍**：亲和源集团有限公司是一家专门为老年人提供快乐服务、健康服务以及终身照料服务，从事高端养老住区投资、开发、建设、运营及养老产业发展的社会企业。亲和源以会员制老年社区为依托，融居家养老、社区养老和机构养老为一体的全新模式，打造高品质的老年俱乐部，是养老产业的开拓者。公司融合了公益特性和感恩文化，以推动和发展中国养老产业为己任，致力于成为中国养老产业的第一品牌，成为符合时代精神、满足社会养老需求的运营者，公司使命是引领老年新生活。

### 发展历程



### 服务流程

入会申请

入住审核

会员确认登记

签署合同

正式入住

# 中国养老机构行业企业介绍——亲和源

会员制度下，入住养老机构的消费人群需要缴纳会员费和年费，会员费用于回收建设成本，缓解经营压力，年费与服务费作为长期盈利点

## 亲和源会员制养老机构模式分析

|      | 会员卡A     | 会员卡B      |
|------|----------|-----------|
| 记名与否 | 记名       | 不记名       |
| 入会费  | 一次性支付入会费 | 按照房型支付入会费 |
| 年费   | 按照房型支付年费 | 固定年费      |
| 权益   | 可继承、可转让  | 不能继承、不能转让 |



在会员制度下，入住养老机构的消费人群需要缴纳会员费和年费，会员费用于回收建设成本，缓解经营压力，年费与服务费作为长期盈利点。

## 亲和源企业优势

连锁经营模式

旗舰店位于上海浦东康桥，已发展会员2,000余名，近年来不断壮大，已在海南三亚、辽宁营口、浙江海宁、浙江宁波等地通过控股或参股的形式实现初步扩张，摸索养老连锁经营模式。

配套医疗后勤服务业务

以全资子公司众安康为依托开展医疗后勤服务业务。众安康是国内医疗后勤服务行业的“一体化非诊疗”专业服务提供商，致力于打造“专业化、一体化”的医疗机构非诊疗支持保障服务体系，为各类医疗机构提供包括物业管理服务、医疗辅助服务、餐饮服务、商业服务、特约服务等在内的医疗后勤服务。

首创秘书服务模式

为会员提供全面的康复诊疗和日常照护服务，并首创“生活、快乐、健康”三位一体的秘书服务模式，三大服务版块相辅相成，为会员提供全方位、不打扰的养老生活，24小时的各项生活服务，为客户提供高品质、有尊严、有意义的全方位养老服务。

# 方法论

- ◆ 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，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。
- ◆ 研究院密切关注行业发展最新动向，报告内容及数据会随着行业发展、技术革新、竞争格局变化、政策法规颁布、市场调研深入，保持不断更新与优化。
- ◆ 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。

# 法律声明

- ◆ 本报告著作权归头豹所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复刻、发表或引用。若征得头豹同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“头豹研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节或修改。
- ◆ 本报告分析师具有专业研究能力，保证报告数据均来自合法合规渠道，观点产出及数据分析基于分析师对行业的客观理解，本报告不受任何第三方授意或影响。
- ◆ 本报告所涉及的观点或信息仅供参考，不构成任何证券或基金投资建议。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告或证券研究报告。在法律许可的情况下，头豹可能会为报告中提及的企业提供或争取提供投融资或咨询等相关服务。
- ◆ 本报告的部分信息来源于公开资料，头豹对该等信息的准确性、完整性或可靠性不做任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映头豹于发布本报告当日的判断，过往报告中的描述不应作为日后的表现依据。在不同时期，头豹可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告或文章。头豹均不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，头豹对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，读者应当自行关注相应的更新或修改。任何机构或个人应对其利用本报告的数据、分析、研究、部分或者全部内容所进行的一切活动负责并承担该等活动所导致的任何损失或伤害。

# 头豹研究院简介

- ◆ 头豹是中国领先的原创行企研究内容平台和新型企业服务提供商。围绕“协助企业加速资本价值的挖掘、提升、传播”这一核心目标，头豹打造了一系列产品及解决方案，包括：**报告/数据库服务、行企研报服务、微估值及微尽调自动化产品、财务顾问服务、PR及IR服务**，以及其他企业为基础，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，通过开放合作的增长咨询服务等
- ◆ 头豹致力于以优质商业资源共享研究平台，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

### 研究咨询服务

为企业提供定制化报告服务、管理咨询、战略调整等服务

### 企业价值增长服务

为处于不同发展阶段的企业，提供与之推广需求相对应的“内容+渠道投放”一站式服务

### 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



# 研报阅读渠道

◆ 头豹官网：登录 [www.leadleo.com](http://www.leadleo.com) 阅读更多研报

◆ 头豹小程序：微信小程序搜索“头豹”、手机扫上方二维码阅读研报

◆ 行业精英交流分享群：邀请制，请添加右下侧头豹研究院分析师微信



扫一扫  
进入头豹微信小程序阅读报告



扫一扫  
实名认证行业专家身份

## 详情咨询



客服电话

400-072-5588



上海

王先生：13611634866

李女士：13061967127



深圳

李先生：18916233114

李女士：18049912451



南京

杨先生：13120628075

唐先生：18014813521





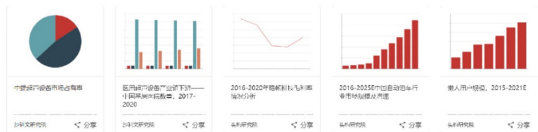
“我不想阅读完整的报告,只想引用里面的数据呀,有没有相关的工具可以推荐?”

# 头豹给你答案!

## 图说



## 数说



## 表说

头豹目前收录了400,000+行业数据  
涵盖各类图片、表格、数据图等

众多数据 如何才能运用到工作文档里面  
并且一键导入PPT、WORD、EXCEL?  
今天, 就安利给你一款解决数据引用难题的

## “神器”

### 头豹助手Office插件

头豹助手功能强大, 使用便捷  
内置头豹官网的最新图、表等数据  
并支持一键使用, 自动匹配导入文档  
再也不用Ctrl C+Ctrl V循环了!



## 如何“解锁神器”?

只需1分钟 即可上手使用!  
扫描左侧二维码 查看教程



报告找不到，马上上头豹

# 头豹报告库账户

头豹

- 全行业覆盖、近5,000本报告展现、支持100万+数据搜索、每年持续更新1,000+行企研究报告
- 解决细分行业知识空白
- 价值研究体系助力投资决策
- 月卡、季卡、年卡灵活订阅

详情咨询





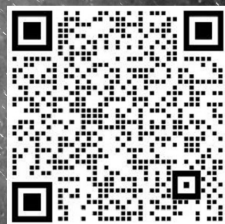
让专业 更专业

# 头豹定制报告

头豹

- 轻量化咨询：低价（5万起） 高质（深度） 高效（2周起）
- 对口行业资深分析师执笔
- 满足企业及机构：品宣、业务发展、信息获取等诉求

详情咨询



助力企业价值最大化

# 共建报告——合作招募

头豹诚邀企业参与报告共建——领航者计划

- 传播企业品牌价值、共塑行业标杆
- 全网渠道发布、多方触达
- 高效 高品质 打造精品报告

详情咨询

