

老龄化社会背景下我国养老地产现状分析

摘要：在人口老龄化不断加深和政治经济改革压力持续增大的背景下，中央适时的将养老服务业提升到国家战略高度，引起了市场与社会的高度关注。本文基于对人口老龄化的社会现状和我国养老现实情况的分析，明确当前养老地产发展的主要模式、特点，指出其中存在的问题，并针对性的提出了相应的政策建议。

关键词：人口老龄化、养老地产、运营模式、政策建议

随着我国老龄化程度的不断加深和各项改革逐步迈入深水区，养老服务以及相关养老产业的发展也被提升到国家战略层面。国务院于 2011 年发布了《社会养老服务体系规划建设规划（2011—2015 年）》，规划指出要初步建立与人口老龄化相适应，与经济社会发展水平相协调，以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的社会养老服务体系，即“9064”政策¹。2013 年 9 月 13 日，国务院印发了《关于加快发展养老服务业的若干意见》，明确提出要“充分发挥市场在资源配置中的基础性作用，逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体”。并在投融资政策、土地供应政策、税费优惠政策，补贴支持政策等方面给予多种优惠，鼓励社会力量参与，对民间资本进入养老服务业释放了利好消息。紧接着在 2013 年 10 月 14 日国务院又印发了《关于促进健康服务业发展的若干意见》，其中针对人口老龄化的突出问题，明确提出将“加快发展健康养老服务”作为今后一个时期加快发展健康服务业的重要任务之一。在养老产业政策上国家的持续发力，尤其是今年两个《意见》的集中出台，反映出中央已经从政策层面上将发展养老产业作为积极应对人口老龄化、保障和改善民生、推动经济转型升级的重大举措。而养老地产作为养老产业中的重要一环，多年来受制于政策瓶颈与市场风险，一直徘徊不前，如今两个《意见》在土地和金融政策上对养老服务业给予了大力支持，对未来养老地产的发展无疑具有“破冰”般的里程碑意义。可以预计，在“十二五”

¹政策要求逐步做到 90%的老年人在社会化服务协助下以家庭为基础养老、6%的老年人以社区为基础养老、4%的老年人以机构为基础养老的全方面的养老体系。

期间，中国的养老地产将迎来一轮开发的高潮，但由于国内对养老地产市场及其开发运营管理的认识和经验都较为匮乏，目前已有的养老地产成功案例也是凤毛麟角，因此，亟需对养老地产从宏观经济到微观市场进行深入的研究和分析，从而为今后政府、房地产企业、社会保障机构等探索适合我国国情和市场需求的养老地产发展模式提供基础和借鉴。

一、 当前人口老龄化的现状

从世界范围来看，随着经济的快速发展和人民生活水平的日益提高，人均寿命得到了极大的延长，而人口的死亡率则大大下降；与之同时，人们观念也在发生深刻的转变，越来越多的年轻人选择晚婚或晚育，人口的出生率也不断下降。出生率和死亡率的同时降低加快了社会向人口老龄化转型的步伐。联合国对老龄化社会的划分依据的主要是：0—14 岁的少年占总人口的比例小于 30%；60 岁及以上的老年人口占总人口的比例大于 10%或 65 岁以上的老年人口占总人口的比例大于 7；中位年龄人口大于 30 岁。根据这一标准，全球进入人口老龄化的国家和地区已达到 72 个，全球高龄人口(80 岁以上)占老年人口的比重已达到 11%，且这一数字仍在不断增加。

按照联合国的标准，我国早在 1999 年就已迈入老龄化社会（60 岁以上老年人口占全国总人口的 10%）。而根据人口学家的预测，21 世纪我国将是一个不可逆转的老龄社会。按照我国人口老龄化发展趋势，2001~2020 年是我国的快速老龄化时期²。2010 年第六次全国人口普查的数据也印证了这一预测——2010 年我国总人口达到 13.7 亿，其中 60 岁以上的老年人共 1.8 亿人（含 65 岁以上的老年人 1.2 亿），60 岁以上的老年人口占总人口的比例达到 13.14%，65 岁以上的老年人口占总人口的比例达到 8.76%。

从表 1 中可以看出，我国的老龄人口比重自 2001 年起持续增长，至 2011 年已达到 9.12%，当前已步入了较为深度的老龄化社会。就趋势来看，尽管我国人口的自然增长率在持续下降，但出生率始终超出死亡率近 5 个百分点，同时，人口平均预期寿命有了显著的提高，因此可以预计，我国人口老龄化程度将在未来数年持续快速加深。

²尹章海.我国人口老龄化发展特点、影响及对策.人口与计划生育，2009(06)22-23.

表 1 中国人口基本情况表

年份	总人口数 (万人)	65 岁以上 人口数 (万人)	65 岁以上 人口占总 人口比	人口平均预 期寿命 (岁)	出生率 (‰)	死亡率 (‰)	自然增长率 (‰)
2000	126743	8821	6.96%	71.40	14.03	6.45	7.58
2001	127627	9062	7.10%		13.38	6.43	6.95
2002	128453	9377	7.30%		12.86	6.41	6.45
2003	129227	9692	7.50%		12.41	6.40	6.01
2004	129988	9857	7.58%		12.29	6.42	5.87
2005	130756	10055	7.69%		12.40	6.51	5.89
2006	131448	10419	7.93%		12.09	6.81	5.28
2007	132129	10636	8.05%		12.10	6.93	5.17
2008	132802	10956	8.25%		12.14	7.06	5.08
2009	133450	11307	8.47%		11.95	7.08	4.87
2010	134091	11894	8.87%	74.83	11.90	7.11	4.79
2011	134735	12288	9.12%		11.93	7.14	4.79

注：1. 数据均来源于中国国家统计局官网；

2. 人口预期寿命数据来源于第五次、第六次人口普查。

二、 我国主要的养老模式简述

当前我国主要的养老模式可简单的分为：家庭养老、社区养老、以房养老和异地养老等四种形式，且各种形式之间又相互联系、组合，产生具体形式各异的养老方式。

（一）家庭养老

这是我国传统的养老方式，也是当前养老的主要模式。该模式主要是由家庭的下一代担负起为父辈、乃至祖辈养老的责任，形成多代同堂、相互照顾的大家庭的生活方式。该模式利于老年人与儿女的情感交流，加深代际、亲缘之间的联系，提升社会的凝聚力，也利于为老年人提供更贴心的服务，全面满足老年人的

需求。但同时，由于计划生育政策的实行，我国家庭结构以逐步变为“4—2—1”的形式，加之社会竞争日益加剧，年轻一代人实际上很难有足够的完成好照顾老人的重任；且随着社会观念的改变，两代人均倾向于有自己的生活，减少相互之间的摩擦。

（二）社区养老

社区养老主要是以社区或街道为基础，按照人口分布，以养老院、老年公寓、社区老年服务站、大型老年社区等形式的养老模式。当前，社区是我国社会管理的基本单元，社区工作人员也是与民众接触最多的专业工作者，对当地的民情、习俗均有深入的了解，这些均为社区养老的发展提供了极大的便利。一般来说，社区养老是由社区组织多方力量建立养老机构，该社区的老年人自愿入住，社区按照老年人的具体情况提供健康护理、心理疏导等专业服务，并提供较为完善的文化娱乐场所。该模式适应了老年人群体居住的要求，满足了老年人社会交往的需求，但同时，其资金来源、管理方式上，均存在一定的问题，在国内的发展较为有限。

（三）以房养老

当前我国房地产市场受到严厉的政策调控，房地产相关机构和行业均在寻找新的利润增长点，养老地产在我国尚属新兴领域，相关限制较少。同时，房地产商品具有价值量大、使用长期性等特点，通过金融手段能够成为提供长期稳定的现金流的来源，是银行等金融机构愿意接受的低风险资产。根据消费与储蓄的生命周期假说，老年人一般拥有住房或持有可用于购房的资产，将这部分价值通过一定的方式变现，将极大的释放市场需求，为老年人安度晚年提供保障。

以房养老的主要形式有：倒按揭养老、换房养老、投房养老、售（租）房入院等。倒按揭养老主要针对老年人有住房而无稳定现金收入的情况开发的一种以房养老模式。倒按揭又称反向住房抵押贷款，即老年人作为房主将其所持有的住房产权抵押给银行等金融机构，后者对房主个人及其房屋的情况的评定后，每月贷款给房主固定金额的现金，而不转移房主的居住权，至老年人去世后，金融机构将房屋出售来抵偿贷款本息。换房养老可分为换面积和换区位两种形式。换面

积即老人退休后，卖出原居住的大房，再购入适合的小房，换区位指老年人将位于中心城区的房屋出售，再购入位于郊区的房屋居住，两者均以其间的差价，作为养老基金。投房养老指老年人进行房地产投资，看准房地产市场价格的高位将其出售，获取投资收入来满足其养老需求的养老模式。售（租）房入院是以房养老与机构养老的结合，即将房屋出售（出租），以收益支付入住养老机构的费用，以满足自身的养老需求。

（四）异地养老

异地养老是随着经济发展、人民生活水平提高而出现的一种新型养老模式，主要有旅游养老、候鸟养老、海外养老等形式。采用此种养老模式的老年人一般经济状况良好，且能够适应不同环境的生活。旅游养老指老年人将大部分的时间放在旅游上，饱览美景，充实自己的老年生活；候鸟养老即老年人在不同地区购入住宅，根据季节选择最宜居的地方，而其他住宅还可委托中介机构招租；海外养老即老年人退休后到另一个国家安度晚年的养老方式，此方式在人口密度大的发达国家、如日本较为流行。

随着老龄化社会向纵深发展，各种不同模式的养老方式推陈出新，为老年人安度晚年提供了多种选择。可以看到，家庭养老和社区养老是当前主要的养老模式，但其不足正日益显现；异地养老对老年人的收入水平要求过高，并不适应我国当前的经济社会发展水平，无法在国内大面积推开；与之相对应，以房养老有其自身的独特优势，能够确保养老资金的稳定供应，保障了老年人居住权的实现。因此，面对我国老龄化程度不断加深的社会现状，加快发展以房养老，推动养老地产开发及相关服务的繁荣与健全，是我国应对社会老龄化的必然选择，也是房地产市场发展的新方向。

三、 我国养老地产运行模式分析

（一）养老地产特点与运行关键

养老地产是指在老龄化社会日益加重的背景下，地产开发企业或相关社会机构推出的适宜老年人居住、符合老年人心理及生理特点、能够满足老年人社会交

往需求、为老年人提供良好的基础设施及医疗护理保障的老年地产产品³。根据养老需求、老年人生活特点，与普通住宅项目相比，养老地产具有以下特殊性：

1. 老年人经济能力与养老理念是养老地产市场有效需求的基础。

老龄化加速的现状为养老地产潜在市场的扩张提供空间，然而当前贫富差距的现实、老年人较为薄弱的经济能力以及老年人对居家养老观念的依赖，意味着潜力不能迅速转为有效需求。因此，养老地产的开发建设必须根据当地人口与经济社会宏观发展水平、服务业发达程度、老年人消费结构、养老理念等方面审慎判断，合理定位。

2. 生活方便、医疗良好、精神关怀是养老地产产品的基本条件，这决定了养老地产功能多样、专业性强以及建设运行成本较高、风险较大的特点。

养老地产只有满足老年人生活与精神需求，才能减弱居家养老的替代效应。对于老人，生活方便、医疗良好、精神关怀是影响其满意程度的基础要素。因此，养老地产是品质地产和优良管家服务的结合，不应仅仅局限于住宅，更须通过自身建设或借助周边功能设施，将老人所需活动、娱乐、医疗、交流等层面纳入考量。同时，还应考虑老人在居住过程中会不断老化这一特点，设计出相应形式的居住产品，以满足老人从自理到不能自理各阶段身体状况下的居住需求。这决定了养老地产功能多样、专业性强的特征。

为了满足老年人上述需求，养老地产在建设与管理运营方面的成本也相应较高。建设方面，无障碍通道、慢速电梯等方面的成本比普通商品住宅社区要高30%-50%。医疗保健中心、老年活动中心、商业购物中心等配套建设将需要较大投入。管理方面，由于养老地产兼具住宅和商业地产的特性，需要整合医疗、餐饮、休闲等多个行业资源，从而对运营管理也提出了更高的能力与投入要求。而其投入多、周期长的特点既增加了投资者的机会成本与风险，也抑制了银行贷款积极性，增加了融资难度。

3. 养老地产产业链长，盈利点多，经营模式与盈利模式的设计将成为影响养老地产发展能力的关键。

养老产品涵盖服务业、医疗保健业、生活用品业、旅游业、娱乐文化业、金融投资业等多个行业，在对养老地产运行提出整合难题的同时也为其提供产业链

³ 陆秋红,邓用林.我国养老地产开发模式的理论与实践研究.建筑经济,2012(12):49-50.

长、盈利点多的机遇，须根据企业自身实力，寻求合适的分工专业化路径，进而设计经营模式与盈利模式，在资源有效整合中扩大优势，规避风险。

因此，养老地产良好运行的关键在于：第一，顺应老年人经济能力与生活心理诉求，合理定位、设计，将养老市场的潜在需求切实转为有效需求；第二，设计合适的经营模式、盈利模式，在整合资源、功能的基础上扩大优势、规避风险，保持养老地产有效供给的能动力。另外，与普通地产类似，政府合理的扶持、规范政策将对养老地产的可持续健康发展起到积极作用。

（二）我国养老地产运行基本模式

1. 项目服务

我国养老地产从项目形态上可主要分为三类：单体养老机构、综合型养老社区、养老服务嵌入式地产。其中，单体养老机构主要为专门的养老院或老年公寓，如北京汇晨老年公寓、上海亲和源，目前这一模式最为普遍。综合型养老社区则在为老人提供住宅外，自行建设老年活动中心、康体中心、医疗服务中心、老年大学等各类配套设施，从而形成专门适宜老人生活需求的综合社区，如北京太阳城。养老服务嵌入式地产则是在各类地产或其他设施项目中配套建设养老住宅、老年服务设施，包括住宅社区中配建各类养老产品、与医疗机构结合就近设置养老设施、在旅游风景区中开发养老居住产品、与商业地产结合开发老年公寓等。

当前，不少项目仅仅把养老服务局限在吃、穿、住、医几个方面，对于心理慰藉、全面康复等无暇顾及，同时，国内多数养老机构的工作人员未经培训，这使专业养老机构往往难与家庭保姆相竞争，居家养老对养老地产的替代性较强。

2. 融资模式

养老地产融资主要包括内源融资与外源融资。内源融资主要来源于是企业自有资金。外源融资来源有银行贷款、发行股票、债券融资、典当融资和房地产信托融资等方式。当前，由于养老地产投资量大、周期长，从事养老地产项目开发的企业往往很难获得银行贷款。股市融资方面，一些上市公司已介入了养老地产项目的开发，但受整个股市环境影响，目前养老地产从此渠道获得融资的难度也极大。民间融资成本太高，刚起步的信托基金尚不成熟。因此总体而言，养老地产融资路径依然十分狭窄。

值得注意的是，保险业开始积极介入养老地产，并利用险资投资养老地产。从险资的特征来看，由于其资金规模较大，回报要求低而周期又长，相比来说更为适合投资养老地产，也有利于养老地产的灵活经营，未来保险业可能会成为养老产业重要的投资主体之一。

3. 经营模式

我国养老地产经营模式主要为开发商经营模式、专业公司经营模式以及两者结合三种。开发商管理模式即养老地产项目建成后直接由开发商负责物业管理，直接为所有老年住户提供统一和个性化的服务。专业公司管理模式是指引进专业化公司进行养老地产的日常运营管理。两者结合一般是指开发商通过老年住宅产品的销售和配套物业的持有（小型商超、酒店、会所等公共用房），获得销售利润和提供服务的利润，与此同时，服务由专业的社会机构负责。

第一种模式有利于贯彻开发商经营理念，强化业主与开发商之间的沟通，然而资金与能力要求较高。第二种模式避免了开发商物业运营能力可能存在的短板，但是对物业开发的质量和设计无法控制。第三种模式既能丰富企业产业构成，多样化企业利润来源，也未对企业专业服务能力提出过高要求，较能适应分工专业化特点。然而就实际状况而言，在养老地产的开发运营过程中，开发商仍然处于主导地位，既缺乏专业的运营商，更缺乏长期的投资人，从而导致开发商扮演的角色过多，难以专注于开发或运营，影响了整个养老地产的可持续发展。

4. 盈利模式

养老地产收入因产业可分为一次性收入与长期性收入（如图 1）。其中，一次性收入来源主要是地产出售收入，因养老地产投资量大，应保证一定比例的一次性收入来源，减少开发商的资金风险。长期性收入包括物业管理服务收入、配套养老服务收入和相关衍生品开发收入等。从财务的角度看，当前养老地产的发展应发展长期性收入来源，形成稳定的现金流，使养老地产产品在具备良好使用性的同时，具备良好的投资性。因此开发企业可以将持有和销售按照适合的比例配置，万科、保利等知名房地产企业都明确提出了其销售物业与持有型物业的配置比例。

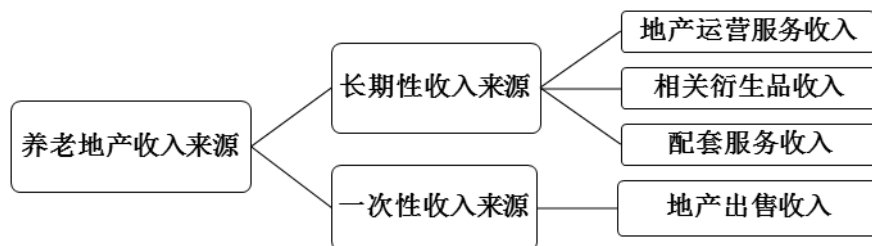


图 1 养老地产主要收入来源

5. 政策环境

一方面，我国养老地产的用地性质未能明确。由于养老地产要求有大量的配套设施，配套设施建筑面积占比较高。因此目前大部分养老地产多以旅游地产、工业地产等用地建设，而这将限制项目开发、经营管理模式。例如，若项目用地居住用地，房产具有 70 年产权，可供销售，其他类型用地则只有 50 年产权，项目不可销售。另一方面，当前我国各级政府出台的优惠政策都是针对非营利性养老机构。例如，在用地政策上，只有非营利性的养老机构可采用划拨或协议出让的方式供地，而对开发养老地产的开发公司扶持力度相对薄弱。从而未能对养老地产市场化产生更为有力的扶持作用。

6. 总体评价

总体而言，当前养老地产项目在满足老年人需求方面仍然存在不足，服务功能的全面性与专业性有待完善。项目开发经营项目仍以开发商为主导，专业化分工不明显，不能很好整合资源，发挥专业能力。加之项目融资渠道狭窄，政策扶持力度较小，养老地产项目运行压力与风险仍然较大。

（三）我国养老地产案例简析——以上海亲和源养老社区为例

1. 项目概要

亲和源老年公寓位于上海浦东新区秀沿路 3101 号，占地 83680 m²，总建筑面积近 10 万 m²，公共配套服务场面积 3 万平方米，共 16 栋建筑，包括 12 栋公寓以及会所、怡养院、配餐中心、商业街、管理及活动中心等。公寓的户型分为 58 平米、72 平米、120 平米三种，实用居住面积分别为 40 平方米、60 平方米、90 平方米，可供 1600 名左右的老年人养老居住。项目于 2003 年拿地，土地以工业性质出让获得，出让年限 50 年，每亩土地价格为 50 万元。2005 年正式运

作，2006 年正式开工建设，2007 年正式开盘。市场定位为中高端老人，总投资近 6 亿。

2. 运营特点

（1）项目服务。公寓均带有医疗电梯，且室内外均采用无障碍化设计。与此同时，社区构建了较为完善的服务体系，包括生活照料、医疗健康、文化娱乐、心理咨询、家政等方面。然而项目地处郊区，老年人出行不便。与此同时，医院软件与硬件配备不足，社区周边缺乏菜场、超市、餐饮、银行等公共服务设施。

（2）财务情况。因项目用地为工业性质，无法办理产权证明，因而不能进行抵押贷款，也不能像普通商品房通过在建工程销售来迅速回笼资金，这使项目资金链十分紧张，迫使亲和源将旗下一海南地产项目卖出以维持资金周转。

（3）经营模式。开发商与专业化的公司建立战略合作关系，由专业化公司提供社区多样化服务。

（4）盈利模式。亲和源采取会员制管理入住。入住该社区的老人一次性交会费，通过合同拥有房子的使用权，并可通过合同实现房屋使用权的转让、继承。入住后每年还要缴纳 3 万元至 7 万元的年费，并支付公用事业费和享受各项服务的费用。

3. 项目评价

比对项目运行关键要素与当前我国养老地产基本运行模式可知，亲和源在项目服务的全面性、经营管理的专业分工性、盈利模式中一次性收入与长期性收入相结合等方面具有创新与优势。然而，在项目服务专业性以及满足老年人需求、融资渠道方面存在缺陷，政策环境的缺位也增加了其经营压力。就开发商而言，今后须扬长避短，在全面深入把握老年人需求的基础上完善服务。就政策环境而言，政府须关注并出台相关政策，为项目可持续发展提供环境支持。

四、 我国养老地产健康持续发展的对策建议

（一）顺应市场需求，明确自身定位，以周全、细致服务打造企业品牌

养老地产开发运营应充分考虑当前养老传统和消费习惯的约束，只有顺应市

场需求，合理定位，才能真正释放巨大的市场潜能。对此，第一，应细分当前的老年消费群体，明确自身定位。例如，对于中国高收入老人家庭，其不易受家庭养老理念束缚，且个人需求较强，可开发个性特征显著的商业化养老地产项目。对于中产阶层，若老人对家庭观念较为看重，可开发各种年龄层一起居住，有利于两代人之间的互相照料和扶持的养老社区。第二，优化项目设计，周到服务老人。首先，合理选址，充分利用周边自然、社会资源，在降低企业自身配套成本的同时保证项目良好的区位环境。其次，做好住宅与医疗保健机构、文化教育机构、家政服务机构在数量和功能上的相互匹配。与此同时，在老年住宅的室内设计上，我国地区差异大，要根据各地的气候差异、生活习惯的不同需要对室内进行差别化设计。第三，在合理定位、高质量服务的基础上，加强营销，打造品牌，扩大市场空间。

（二）根据企业能力，明确经营模式，以合理盈利方式保持良好运转

养老地产开发运营的关键在于整合资源与专业能力，以吸引商业资本运作满足项目融资需求，以良好的医疗、护理、养护等服务满足老人需求。因此开发商须明确自身能力，以战略联盟合理吸引投资商，以服务外包与医疗护理康复机构、国外专业经营机构等运营商合作，并在协议执行、服务质量保证、不同服务之间协调等方面加以监管，以收资源整合、风险分散之效。另外，盈利模式取决于产业链。因此，今后可建设复合型中高端养老社区，积极开发相关衍生品，延伸产业链，在满足老人需求的同时，为合理布局短期、中期、长期的盈利模式提供基础。

（三）完善政策体系，加强规范引导，以合适的政策环境推动项目发展

规范引导养老地产业的合理发展，有利于应对社会老龄化现状，完善社会保障。针对当前政策体系缺乏的问题，政府应首先建立养老地产方面的法律法规，在养老地产的土地供给、建筑设计、融资、税收、合作基金和服务行业等方面尽

快出台相关规范和标准，为规范和指导市场参与各方的行为提供法律依据。其次，完善养老地产开发及购买等方面贷款规定，在保证金融安全的情况下，为养老地产提供更多的金融产品，将更多的资金引入养老地产行业。另外，政府可制定符合老年人心理、生理特点的健康社区住宅规范与技术要求。并为各种不同的养老服务提供统一的技术支持和服务质量的控制依据，以此来保证养老地产产品满足老年人需求。值得注意的是，政策体系的完善不是朝夕可成，企业应有自己的社会使命感与责任感，适当让利，造福一方，以品牌打造与市场培育争取地方政府的政策支持。