

---

# 国内外养老地产发展的比较分析及对 成都养老地产发展的对策建议\*

李 强 蒋玉石<sup>1</sup>

(西南交通大学经济管理学院, 四川成都 610031)

**摘 要:** 从市场、政策、融资渠道和运营模式等方面对国内外养老地产的发展现状进行了对比分析, 阐述了成都发展养老地产的必要性, 并从政府政策、融资方式和渠道、运营模式等方面提出了发展成都养老地产的相关建议。

**关键词:** 养老地产; 比较分析; 对策建议

**中图分类号:** F293. 30; D669. 6

**文献标志码:** A

**文章编号:** 1004—342 (2016) 02—39—09

## 一、引言

随着中国社会逐步步入老龄化阶段, 部分地区呈现出老龄化速度逐渐加快的现象, 与此同时, 中国的老龄化进程还受到历史政策调控作用的影响, 年龄结构转变较为急剧, 针对庞大老龄人口的养老经济基础和各方面配套尚未完全建立, 社会养老负担繁重。由于老龄化带来的影响, 中国房地产行业是否将随着中国人口的衰老一并进入衰退?

成都作为西部省会城市, 老龄化程度深, 呈现出典型的“未富先老”危机, 亟需大力发展养老产业。其中养老地产的诞生和发展是积极适应市场需求转变的表现。养老地产是指将房地产开发与养老服务整合在一起的, 为解决庞大老龄人口的养老经济基础和配套问题而出现的房地产产品。养老地产对于社会层面的意义则在于可有效地满足一部分中高端老龄人口的养老需求, 在一定程度上减轻社会整体养老负担, 降低老龄化对社会和经济发展的消极影响。<sup>[1]</sup>虽然各级政府对养老产业的整体发展持鼓励和促进态度, 但针对具有商业盈利属性的养老地产领域, 尚未有具体可执行的鼓励或约束措施, 难以进行有深度的规范的项目开发和运作。<sup>[2]</sup>本文在对国内外有代表性的几个国家和地区的养老地产市场发展状况进行对比分析的基础上, 结合成都市养老地产项目的情况, 提出了发展成都养老地产市场的对策建议。

## 二、国内外养老地产市场的对比分析

### (一) 有代表性的国外养老地产市场的现状

国外比较成熟的养老地产市场以美国和日本为代表, 本文主要以这两个国家在养老地产类型、盈利模式、融资模式和相关政

---

<sup>1</sup>收稿日期: 2016—02—15

**作者简介:** 李 强 (1970—), 男, 西南交通大学经济管理学院副教授, 硕士;

蒋玉石 (1979—), 男, 西南交通大学经济管理学院副教授, 博士。

策方面与国内养老地产市场相比较, 目的为发展国内养老地产市场提出相应的政策建议。

## 1. 美国

据新华房产网报道, 美国的养老地产依照服务专业程度不同, 可以分为五种类型。第一类主要以公寓为主, 要求入住老人在 55 岁以上。主要提供的服务有日常娱乐活动, 丰富老人的生活。第二类主要为老年人提供家政服务、三餐和交通, 这类地产大多是出租为主。第三类可以提供更多服务, 主要群体有老年痴呆症患者等没有生活自理能力的老年人。第四类可提供最高等级服务的社区, 必须获得州政府的许可才能营业; 主要为老人提供日常的医疗服务, 出院后护理、恢复; 这类社区的支出大部分由美国社会医疗保险承担。第五类可以提供一站式服务, 可以说是以上四种类型的综合体。此外还有综合型老年住宅小区, 由成百上千户老年住宅和大规模商业、体育设施、文化娱乐设施构成。在美国, 开发养老类地产需层层审批, 并存在运营、市场渗透风险。<sup>[3]</sup>

在盈利模式方面, 目前主要发达国家的成熟养老地产项目的盈利方式包括常规房地产开发销售收入、物业租赁收入和养老地产项目在运营中产生的付费服务收入、合作管理分成收入, 以及长期的资产增值收入等, 这几种盈利方式可单独使用, 但在实际运作中更多为结合运用, 而结合方式包括横向、纵向和交叉等形式。<sup>[4]</sup>对于美国来说, 养老地产主要包括非盈利性和盈利性两种, 非盈利性养老地产主要由政府、宗教机构或慈善团体投资建设。盈利性养老地产经营方由开发商、投资商和运营商共同组成, 其运营模式主要有: 销售模式、净出租模式、委托经营模式、租赁经营模式以及增值模式等。除此之外, 美国还普遍采用了一种养老地产的商业模式, 即将保险、地产、养老产业融合在一起, 保险行业进军地产领域, 买断其居住权, 采取酒店式管理, 以收取会员管理费用的收益模式进行投资资金回笼, 同时还为公司吸收高端养老保险客户。<sup>[5]</sup>

从融资模式来看, 房地产作为资金密集型行业, 巨大的资金需求量是养老地产开发企业必须解决的问题, 所以, 要做养老地产, 首先就是要解决资金来源的问题。由于养老地产具有投资大, 资金回收周期长的特点, 依赖传统的银行借贷融资就显得比较困难, 积极探索多种融资渠道才能解决养老地产的资金问题。<sup>[6]</sup>国外的养老地产起步较早, 有很多值得借鉴的地方。在美国, 养老地产投资的主要来源包括房地产投资信托基金(REITs)、私募基金和非营利性组织, 也包括房地产开发商自筹资金开发养老地产的。其中 REITs 作为上市公司, 强调资产的长期持有, 也更加关注租金收益的稳定性; 而私募基金则更强调物业资产的低买高卖以实现资产增值的收益; 至于非营利性组织则是为低收入群体提供社区养老, 主要的资金来源为捐赠和政府补贴。<sup>[7]</sup>

在促进养老地产发展政策方面, 作为养老地产发展的先锋, 美国在养老地产运营方面积累了大量经验, 它们在市场化养老的背景下, 走出了一条依靠 REITs 创新的独特赚钱模式, 这与 REITs 的企业所得税免征制度密切相关。美国的 REITs 在税法上是一个独立的经济实体, 根据《1960 年美国国内税收法案》规定, 如果将每年度盈利的大部分以现金红利方式回报投资者, 则无需缴交公司所得税, 就避免了对 REITs 和股东的双重所得课税, 这一政策促使资本进入养老产业。政府和金融机构还提供如“以房养老”的“倒按揭”贷款等相关金融政策扶持, 以发展养老地产。

## 2. 日本

联合国《世界人口展望》杂志数据显示, 日本是欧美发达国家中老龄化速度最快、老龄化指数最高的国家。虽然日本先于中国 29 年步入老龄化社会, 但是其在老年福利、社会保障制度等方面取得了瞩目成绩, 同样, 日本的养老地产也得到迅猛发展。

在养老模式方面, 日本有三种养老模式。第一种是提供给患病老人入住的全面照护型养老机构, 由养老机构的护理团队为入住者提供看护服务, 这一类养老院通常与大型医院或医疗机构有固定协作关系。第二种是供身体状况正常的老年人居住的半自理型养老机构, 院方在老人需要看护服务时进行上门照料和提供临时看护服务。第三种是类似于宾馆酒店的自理型养老机构, 护理人员对老年人的日常家务进行打理, 但不负责照顾入住者的日常起居。<sup>[8]</sup>

日本的老年住房主要包括在宅养老、机构养老、两代居这三种模式。如果说中国台湾的养老地产多是由医疗机构主导的集

中式老年人社区,那日本却恰恰相反。不仅如此,日本的老人住宅多为独栋存在,未形成规模化的小区。原因在于,中国台湾走的是美国式养老道路(建持续照料退休社区),而日本却和北欧国家一样,注重老年人生活的常态化及其独立性的保持。

在日本养老地产中,占主导地位的是近年来日本政府大力推行的服务型高龄者住宅,服务型高龄者住宅是指与护理、医疗机构合作,给老年人提供安心服务的无障碍结构性住房。它是如今日本政府、社会团体、房地产公司共同推进的养老项目,浓缩了日本人对于老年住宅的所有观念,在很多方面都有硬性规定和完善配备,并有二级以上的护理方面的专业人员提供服务。与传统意义上的养老院不同,服务型高龄者住宅如一般的租赁住宅一样,老人可以单独出门、无门禁、无会客时间上的限制,而所享有的服务也可根据个人不同进行添加(收取相应费用)。这些自选的服务包括提供饮食、上门医疗、照顾生活等各方面。不仅如此,多数的“服务型高龄住宅”的同一栋楼里都会有居家养老中心、日间照料中心、诊所等设施。在日本,养老地产基本都采取出租经营模式而非出售产权。在由开发商建造老年人居住设施的“机构设施”模式中,开放商便通过向入住老人收取一次性的“入住金”来回笼大部分资金,再通过运营中每个月收取的管理费及服务费来维持日常开支和回收其他投资成本。[3]此外,日本政府为了推进服务型高龄者住宅的建设,对该住宅有着相应的补助政策。由于其建设费或改造费等都得到政府资助,因此也限制了这种高龄者住宅不能用于出售盈利,而只能出租。

在融资模式方面,日本的养老地产融资多是由政府通过制定相关政策来鼓励民间社会资本参与到养老地产的开发中,充分利用民间资金来发展养老产业,此外,日本政府自身也会投入资金参与养老地产的开发运营。[9]

而对于日本的养老政策来说,政府非常重视为养老机构建立坚实的政策保障机制与社会环境基础。除此以外,日本对老年住宅的建设给予相当大的财政金融支持:凡是居民建造或购买的住宅在国家规定的标准内,均可向住宅金融公库申请低息贷款,平均利率比商业银行贷款低 30%左右。对一些特殊性质的住宅如老龄住宅、节能住宅、新结构体系的住宅等,还可以申请特殊的财政补贴或低息贷款。日本还对老年住房改扩建予以扶持。

## (二)国内养老地产市场的现状

进入 21 世纪以来,中国老龄化问题逐渐显露,据中国老龄委办公室公布消息,预计到 2025 年,中国老年人口总数将突破 3 亿人,2033 年将超过 4 亿人,平均每年我国将增加 1000 万老年人口。老年人口市场基数庞大,社会老龄化程度高,趋势明显。据不完全统计,目前我国有 90%的老年人选择居家养老,约 7%的老年人在社区享受日间照料和托老服务,对于养老设施和服务的需求越来越多,国内养老机构已经远远无法满足社会的需要。[10]

在养老机构方面,我国主要有三种类型:一是公办养老机构,收费相对较低,二是民办小型养老机构,以社区敬老院为主,收费中低等,有专门的服务团队,享受政府补贴和税收优惠,半数处于亏损状态。三是民办大型养老机构,以一线二线城市为主,由地产、保险等大型企业投资,吸取发达国家养老地产经验,医疗、配套、娱乐设施多,前期通过会员制或销售形式回笼后期建设需要的资金,费用较高,入住率中等。而在养老地产项目方面,部分地产项目在已建社区中添加养老配套服务功能,为建设养老项目积累经验。也有部分开发商主打养生养老度假概念的地产和旅游景区,实质也是主要针对老年市场的银发产业。[11]

近年来,我国养老服务业快速发展,以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系初步建立,老年消费市场初步形成老龄事业发展取得显著成就。但总体上看,养老服务和产品供给不足、市场发育不健全、城乡区域发展不平衡等问题还十分突出。

表 1 养老服务机构数量变化(单位:万个)

	养老服务机构	床位	社区服务站	社区服务中心
--	--------	----	-------	--------

2013	4.3	474.6	10.3	1.9
2012	4.2	381	7.2	1.6
2011	3.2	232.6	4.9	1.4
2010	3.1	213.9	5.1	1.14

从表 1 我们可以看到,虽然养老机构的数量在逐年递增,并且国内各地产大亨、保险公司、房地产私募基金、国外养老投资运营机构都纷纷涉足国内的养老地产,但成果并不显著,远赶不上老年人口的增长速度,并且由于老年人消费观念的改变,对服务消费的接受度更高,养老地产长期经营性有一定的需求保障,尤其是在北京及长三角等发达地区,高收入老年人对高端养老院等长期性服务需求在稳定增长,所以我国的养老地产市场的缺口比较大。<sup>[12]</sup>

而我国的养老模式受中国传统的养老观念影响,主要模式是家庭养老,靠子女赡养老人,但随着城市中工作生活节奏的加快,许多子女无法在工作的同时独立完成对老人的贴心照料,需要雇佣保姆、社工或社区服务来完成。<sup>[13]</sup>

从国内养老地产盈利模式来看,目前国内开发商在老年地产的开发上在收益模式方面有三种形式:“长期持有”、“出售”和“出售与长期持有相结合”<sup>[14,15]</sup>。三种盈利模式各有优劣,其对比见表 2。

表 2 国内养老地产盈利模式对比

盈利模式		优势	劣势
长期持有	租赁制	有利于获取后期运营的持续收入	投入成本高,回收期长;需专业运营团队进行管理
	会员制		
销售		资金回笼迅速,风险小	开发商放弃了养老产业链上居住以外的其他衍生价值;无法控制入住的人员成分,使其年龄结构比较复杂难以形成规模效应
持有加销售		一定程度上可缓解开发商的资金压力;同时可分享物业持有带来的增值收益	成本比较大,与全销售模式相比投资回收期还是比较长

在融资模式方面,国内的养老地产建设资金主要是由开发商自筹完成。随着养老地产的逐渐升温,各方资金都在跃跃欲试,但是养老地产的融资渠道并不宽广,还需要积极拓展。<sup>[16]</sup>目前的融资渠道主要有私募基金、保险资金、国有资本(政府财政投入和国企投入的资金)、房地产投资信托、信托融资和众筹融资等。

在养老地产发展政策方面,针对全国日益严重的老龄化趋势和日趋形成的“421”家庭结构,政府不断推出相关政策,扶持社会化养老事业。<sup>[17]</sup>从 2000 年到现在,政府不断推出关于养老事业发展的意见,从以下几个方面对我国养老事业的发展提供政策上的支持和方向上的指引。

在税收政策方面,政府对养老服务机构的营业税、企业所得税和个人所得税进行减免。在财政补贴政策方面,通过补助投资、贷款贴息、运营补贴、购买服务等方式,支持社会力量举办养老服务机构,开展养老服务。<sup>[18]</sup>

在养老地产开发建设用地方面,对于土地出让金、社会福利机构的建设用地,按照法律、法规规定应当采用划拨方式供地的,要划拨供地;按照法律、法规规定应当采用有偿方式供地的,在地价上要适当给予优惠;属出让土地的,土地出让金收取标准应适当降低。对于土地规划,各类养老服务设施建设用地要纳入城镇土地利用总体规划和年度用地计划,合理安排用地需求。<sup>[19]</sup>民间资本举办的非营利性养老机构与政府举办的养老机构享有相同的土地使用政策,可以依法使用国有划拨土地或者农民集体所有的土地。对营利性养老机构建设用地,按照国家对经营性用地依法办理有偿用地手续的规定,优先保障供应,并制定支持发展养老服务业的土地政策。严禁养老设施建设用地改变用途、容积率等土地使用条件搞房地产开发。<sup>[20]</sup>

在投融资政策方面,发挥市场在资源配置中的基础性作用,开放社会养老服务市场,引导和支持社会力量兴办各类养老服务设施。<sup>[21]</sup>通过充分发挥专业化社会组织的力量,不断提高社会养老服务水平和效率,促进有序竞争机制的形成,实现合作共赢。

在金融创新政策方面,金融机构要加快金融产品和服务方式创新,拓宽信贷抵押担保物范围,积极支持养老服务业的信贷需求。<sup>[22]</sup>加强养老服务机构信用体系建设,增强对信贷资金和民间资本的吸引力。逐步放宽限制,鼓励和支持保险资金投资养老服务领域。<sup>[23]</sup>开展老年人住房反向抵押养老保险试点。鼓励养老机构投保责任保险,保险公司承保责任保险。地方政府发行债券应统筹考虑养老服务需求,积极支持养老服务设施建设及无障碍改造。

在人才培养和就业方面,各级政府和部门大力培养专业人才,制定优惠政策,鼓励大专院校对口专业毕业生从事养老服务工作。加强老年护理人员专业培训,对符合条件的参加养老护理职业培训和职业技能鉴定的从业人员按规定给予相关补贴,在养老机构和社区开发公益性岗位,吸纳农村转移劳动力、城镇就业困难人员等从事养老服务。养老机构科学设置专业技术岗位,重点培养和引进医生、护士、康复医师、康复治疗师、社会工作者等具有执业或职业资格的技术人员。对在养老机构就业的技术人员,执行与医疗机构、福利机构相同的执业资格、注册考核政策。<sup>[24]</sup>

由以上分析可以看到,我国现行的养老服务政策及相关的优惠扶持政策太强调服务活动的福利性和公益性,但已经出台的相关政策和意见也只是点到为止,不够细致,适应性较差;并且法规政策整体配套性差,不能完全实施落地;另外对一些具体问题并无政策支持也无明确限制,如对养老地产视同住宅销售、涉及养老服务及其运营公司等。<sup>[25]</sup>要使养老地产行业在我国得到健康稳定的发展,还需一些强有力的政策方面的支持。

### 三、目前成都养老地产市场的概况

据成都市统计局数据:2000年成都市65岁以上人口占常住人口比例为7.96%,而2010年该比例已上涨至9.71%,至2024年,这一比例将突破20%,成都将逐步进入深度老龄化社会,养老形势严峻。1981年开始实行的独生子女政策在城市得到了严格的执行,经过逾三十年的发展,成都市的人口自然增长率从1978年的4.3%,下降至2012年的0.1%,几乎出现人口零增长状态;此外,成都市的家庭平均人口数自2000年至2011年始终低于3人/户(2013年成都市统计局《成都市统计年鉴》),呈现出典型的独生子女政策效应。家庭结构的转变已开始造成独生子女养老压力增大,或因身在外地无法实现赡养义务的困境,因而传统的居家养老模式也需要主动进行转变,寻求更多的社会协助和备用方案。家庭结构和生活方式的转变使得老人无法得到良好生活照料或精神慰藉,因此,一些老人及其子女选择了社区养老方式提供辅助照料,或者直接住进养老机构,接受全天候养老服务。

当前成都的老龄人口基数巨大并且还在不断扩大,养老服务需求也将随之增长,然而由于此前几十年的社会发展和变革,导致不同的老年群体在经济状况、文化背景、受教育程度、生活观念、习惯爱好等多个方面都存在巨大差异,因此目前老年群体的养老需求也涵盖了从基本的生活照护到针对个体量身定做的高端“享老”服务,这就要求养老机构从业者必须要根据各个群体的需求特征提供既有针对性又具备复合性的养老产品及服务,而为了确保产品和服务定位的准确,首先应对养老机构的供给主体及

其负责的领域进行划分,即政府及相关机构负责基本养老服务; 民营机构在得到政府扶持的基础上负责中端养老市场; 高端人群的养老服务则由专业开发商和运营商等商业机构通过盈利性养老地产的形式进行满足。<sup>[26]</sup>

因地处西部内陆,成都的整体经济水平尤其是老年人可支配的资金与一线城市相比仍处于较低位置,且市场理念和老年人的观点还相对比较滞后,这就在一定程度上制约了商业化运作的养老地产在成都市场上的起步和发展。因此,虽然早在2000年,成都就已经进入老龄化社会,且十年前也已经有企业就成都的养老地产项目进行了论证,但目前本地尚没有真正意义上由开发商打造、由专业服务机构运营的养老地产项目。因此,居住在成都具备良好经济条件的老人群体中一部分仍采用传统家庭养老的方式,另有部分则旅居于外地的条件更好的养老机构,由此反映出现阶段成都的高端养老需求并未得到基本满足,真正的养老地产市场仍是一片“蓝海”。

进入2012年,随着市场各方面条件的逐步成熟和养老地产供求矛盾日益凸显,开始陆续有约20家国内外房地产开发商或服务机构进入成都养老地产市场进行深度调研,截至2013年末,已有部分养老地产项目进入实际开发及市场营销阶段。<sup>[6]</sup>

据了解,成都到2020年将规划建设395个养老设施项目,总占地11709亩。<sup>[6]</sup>目前,成都养老院共46家,分布在成都市各区县,还有一些以“养老地产”为宣传点的项目正处于推广期,其在宣传中着重强调的关键词包括“星级养老地产”、“投资回报率24%”、“绝佳居住环境”等,但都未提及“管理”、“服务”等养老地产运营中最为关键的环节。本文以其中两个项目为例进行了对比分析。

表3 成都养老地产案例基本信息(项目名称为化名)

项目名称	天年养老基地	颐养健康城
区位	成都市大邑县	成都市青白江区
规划面积	400 亩	105 亩
土地性质	集体建设用 地申请变更为商业用地	集体建设用 地申请变更为住宅用地
土地成本	8 万元/亩	未知
住宅形态	别墅、花园洋房	公寓
床位数	12 000 个	3 000 个
推广方式	使用权销售、 物业 租赁	产权销售、物业租赁
费用	别墅 售价: 10 000 元/平方 米, 花园洋房五 年床位使用权售 价: 60 000 元至 360000 元	公寓售价: 5700 元/平方米
投资回报率	年均 30%	年均 24%
运营机构	待定	待定

从表 3 可以看出,作为养老地产项目,这两个项目在销售和后期运营过程中均存在一定的不确定性和隐患。

从成都市养老地产市场的发展情况来看,现阶段市场的主要特点可概括为:需求快速增长、供应尚需时日、政策作用不明显。尽管目前市场供应状况和政策环境不容乐观,但在不断增长的需求的支撑下,市场的空间是极为可观的。

## 四、发展成都养老地产市场的对策建议

### (一)切实细分养老服务市场,政府和企业满足不同服务对象的需求

政府在养老地产市场中的作用是为基本和低端养老需求提供服务,而企业则通过商业运作满足中高端养老需求,从而实现资源的有效配置和产品的准确定位。在不同的养老模式中,政府应扮演不同的角色。

### (二)建设以居家养老为基础、社区养老为依托、机构养老为补充的养老模式

未来一段时间还是以居家养老为主,这种方式优点是老人可以得到亲情关怀,对于国家来说充分利用个体和家庭的优势,降低养老问题风险,减少养老的财政支出。但这种养老方式偏重于家政服务 and 简单照料,缺少专业的护理、医疗服务及精神慰藉,并缺乏相应的急救措施。因而未来以社区为单位的养老服务 and 专业的养老机构将获得越来越多的发展空间。

### (三)配套政策需尽快出台

目前的成都乃至中国的养老地产市场可概括为“市场落后于需求,政策落后于市场”,因此政府应尽快出台具有可执行性的政策,从准入、约束、鼓励、退出等几个方面规范养老地产市场发展的方向和效果,确保养老地产项目能逐步消化部分老人群体的需求。政府应该在以下几个方面提供立法保障功能:

1. 通过法律法规的形式统一市场准入条件和规划配套标准。成都的养老地产市场庞大,但目前还缺少一个统一的市场标准体系,对于经营性的养老地产项目政府要统一市场准入条件和规划配套标准。养老地产项目,要设定资格门槛,限制没有投资能力的开发商进入,以避免烂尾工程;要设定投资规模和投资强度,防止一哄而上、品质低劣。养老地产的养老功能要名副其实,不能在新建项目中弄几间房作为诊所、图书室、健身房、老年活动室等就称之为“养老地产”,应该对养老地产有一个统一的规划配套标准。从养老地产的规划、设计、建造和运营都应该由政府通过制定相应的法律法规来加以保证和规范,如规定选址、规模、投资标准,规定更高的绿地率、更严格的无障碍通行标准,方便安全快捷的智能化控制、呼叫及响应模块,根据规划容量配套相应资质等级的医院、专业护理、社区服务管理、家政服务、商业服务、康复康体、文化娱乐等设施 and 机构。

2. 政府要扶持养生、健康管理等服务的专业公司,使之能够为养老地产提供更专业的服务,这也是专业分工的需要。养老地产很难做到面面俱到,这就需要分工,运营上也会更有效率。

3. 加大税收、金融、医保政策支持。首先要对养老地产实行税费优惠。如实行对养老服务设施,城市基础设施配套费给予减免,对养老服务用房、用地,免征收房产税、城镇土地使用税;经营性养老服务机构免征营业税、减征企业所得税。其次要适当增加经营服务性养老地产项目的信贷投入,适当放宽养老地产项目贷款条件并提供优惠利率,鼓励金融机构对符合条件的养老服务项目提供融资支持。对特定养老服务项目和养老服务经营机构贷款,可以采取财政贴息贷款方式支持,并应鼓励实行反向住房抵押贷款和房地产投资信托基金,支持养老社区建设。最后经营服务性养老地产项目内设立的医疗机构应纳入到医保定点范围,在定点医疗机构就医产生的医疗费用,按照医保规定支付,优化医疗保险报销程序和结算方式,实现跨地区医疗保险支付结算。

4. 另外可以扶持一些特色养老服务机构,以丰富成都的养老市场,打造成成都品牌,如政府积极引导发展中医药健康养老服务,

---

提供准入、资本等政策支持发展中医药特色养老机构,促进中医药与养老服务相结合。

#### (四)养老地产项目周期中,运营是最关键的环节

但在目前中国市场上成功的养老地产项目屈指可数,因此成都未来要投运及开发的养老地产项目可尝试与中国台湾、日本等专业养老地产项目运营机构合作(联营、深度顾问、委托管理等方式),这种方法可能会造成项目投运前期成本加大,但从长远来看则是非常有必要的。在养老地产运营模式上,可以面向不同收入的老年群体进行:面向高收入人群,可以设养老社区,通过提供相对完善的服务,收取更高的价格;对于大量中等收入群体,可以在居住区中配建适量老人住宅、老年公寓,同时可根据社区规模配建社区老年人日间照料中心、社区型养老院,以实现老年人在熟悉的环境中可持续居住;对于低收入老年人,应当在政府保障性住房中配建适量的老人住宅或公寓。当然,这三种模式都需要高规格的服务,所以培养护理型人才也是刻不容缓的事情。

#### (五)加快养老金改革和“以房养老”试点进程,通过多种方法提高老人收入,创造购买养老地产服务的经济基础

其中“以房养老”的现有制约因素涉及到老年人的心理问题,以及土地使用年限、房屋年限、房价长周期波动等深层次问题,短期内难以有改变,但可以尝试在现有条件下对具体操作方式进行部分调整和变通。例如通过分散抵押房屋的区域分布来降低价格波动风险,通过将房屋抵押贷款证券化的方式来应对金融机构流动性风险,以及通过人寿保险等方式分散因借款人预期寿命不确定而带来的风险等。

#### 参考文献:

- [1]朱中一. 房地产企业如何进入养老产业[J]. 特别关注, 2014(6):17-19.
- [2]孙玉. 房企险企央企千亿资金逐鹿养老地产[N]. 证券时报, 2013(5).
- [3]孙秀娟. 我国养老地产开发模式研究[D]. 北京交通大学, 2011.
- [4]朱光. 国外养老地产发展对我国的启示[J]. 上海房地, 2013(5):51-53.
- [5]颜培. 国内外养老地产比较分析[D]. 河北工业大学, 2013.
- [6] 杨志浩. 养老地产的融资与盈利模式[J]. 地产金融, 2012(197):66-67.
- [7] 杜丽虹. 养老地产这么做[J]. 新财富, 2011(8).
- [8]马智利, 何婷. 养老地产新型融资模式——房地产投资信托(REITs)[J]. 商业银行, 2014(3):44-47.
- [9]任建通, 赵晓明, 冯景. 国内外养老产业政策比较研究——以中日养老产业政策比较为例[J]. 经济研究导刊, 2012(35).
- [10]崔欢欢. 我国养老社区地产项目运营管理模式研究[D]. 东北财经大学, 2013.
- [11]盖国风, 丁莉, 邓湘雪. 中国养老地产盈利模式研究综述[J]. 吉林工商学院学报, 2013, 4(29):35-37.
- [12]徐云. 养老地产:房地产市场新领域[J]. 中国房地产金融, 2011(12):16-19.

---

[13] 柴晓晓. 中国养老地产面临的困境及对策建议[J]. 经济研究导刊, 2014(9):80-81.

[14] 吕红军, 李孟刚, 万立军. 城镇居民的养老地产开发模式研究[J]. 学习与探索, 2013(4):86-88.

[15] 邹毅, 刘力. 养老地产的盈利模式[J]. 产业界, 2013(12):62-63.

[16] 杨志浩. 养老地产的融资与盈利模式[J]. 地产金融, 2012(197):66-67.

[17] 刘亭. 上海亲和源股份有限公司养老地产发展战略研究[D]. 华东理工大学, 2012.

[18] 胡俊英. 售后回租在养老地产中的运作机制研究[D]. 重庆大学, 2013.

[19] 李蕊. 我国城市社区养老地产商业模式研究[D]. 北京工业大学, 2013.

[20] 孙秀娟. 我国养老地产开发模式研究[D]. 北京交通大学, 2011.

[21] 李正伟. 养老地产 PFI 模式研究[D]. 重庆大学, 2013.

[22] 陈金保. 美国和日本的养老地产经验[EB/OL]. <http://Blog.caijing.com.cn>.

[23] 来自美国养老地产运营经验的启示:政策支持是关键[EB/OL]. <http://fj.winshang.com/news-280120.html>.

[24] 潘. 多家房企捧出养老地产“试水成果”[N]. 广州日报, 2014-10-13.

[25] 养老地产国内外案例

[EB/OL]. [http://wenku.baidu.com/link?url=aBnIJ3jcpFmGQpbAEaQ1mpXGKmxNEL4cS6fmvxsrq4bGE7G-TgnLFsZrA\\_jvfIz0a9xCLz92YyeA4JlbkjIxINCIWpK8NC71ik0XiSqQDoy](http://wenku.baidu.com/link?url=aBnIJ3jcpFmGQpbAEaQ1mpXGKmxNEL4cS6fmvxsrq4bGE7G-TgnLFsZrA_jvfIz0a9xCLz92YyeA4JlbkjIxINCIWpK8NC71ik0XiSqQDoy).

[26] 王寒凝. 成都市养老地产项目 CCRC 模式分析[D]. 西南交通大学, 2014.