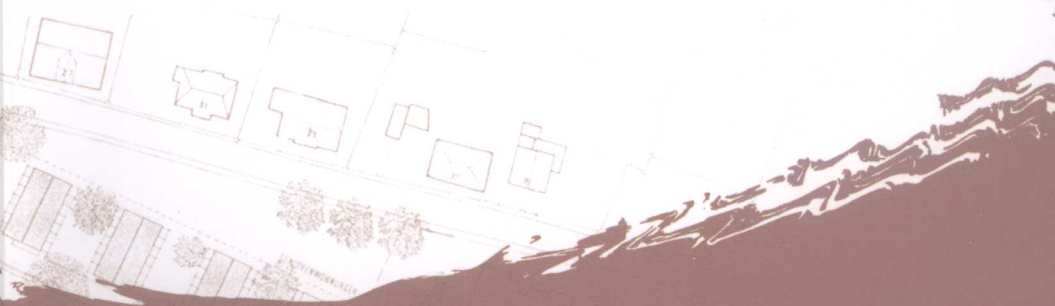


老年住宅

开发和经营模式

LAONIANZHUSHAI
KAIFAHEJINGYINGMOSHI

刘美霞 娄乃琳 李俊峰 著



中国建筑工业出版社

住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 科研课题
龙信建设集团有限公司

老年住宅开发和经营模式

刘美霞 姜乃琳 李俊峰 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

老年住宅开发和经营模式/刘美霞等著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2008

ISBN 978-7-112-10282-2

I. 老… II. 刘… III. ①老年住宅—房地产—开发—中国②老年住宅—房地产—经济管理—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 151789 号

老年住宅开发和经营模式

刘美霞 姜乃琳 李俊峰 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 12 $\frac{3}{4}$ 字数: 343 千字

2008 年 10 月第一版 2008 年 10 月第一次印刷

印数: 1—2,000 册 定价: 30.00 元

ISBN 978-7-112-10282-2

(17085)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书在“以房养老”理论上,通过大量的国外老年住宅发展的经验介绍和国内现状分析,提出了我国城市老年住宅发展的六种可选模式和老年住宅有效运营的四种经营管理模式。对每种模式实施的基础、开发建设要点、优劣势、运行机制等进行分析和论证。探讨了我国未来二三十年处于严重老龄化阶段时老年人的居住问题和解决模式,并提出了政策建议,具有前瞻性和针对性。也便于各地政府根据本地区的经济发展情况、地方财政实力、住房保障水平和老年人的经济、身体、居住习惯等状况,因地制宜地对老年人的住房保障问题加以分阶段的解决。

* * *

责任编辑:刘江封毅

责任设计:张政纲

责任校对:汤小平

地址:北京市西城区百万庄大街24号
电话:010-68995195
网址:www.cip.com.cn

本书在“以房养老”理论上,通过大量的国外老年住宅发展的经验介绍和国内现状分析,提出了我国城市老年住宅发展的六种可选模式和老年住宅有效运营的四种经营管理模式。对每种模式实施的基础、开发建设要点、优劣势、运行机制等进行分析和论证。探讨了我国未来二三十年处于严重老龄化阶段时老年人的居住问题和解决模式,并提出了政策建议,具有前瞻性和针对性。也便于各地政府根据本地区的经济发展情况、地方财政实力、住房保障水平和老年人的经济、身体、居住习惯等状况,因地制宜地对老年人的住房保障问题加以分阶段的解决。

前言

我国人口老龄化现象来得急和快,“未富先老”使我国面临前所未有的挑战。如何未雨绸缪,积极应付日益严重的人口老龄化问题,已经是刻不容缓、越来越严峻的问题。

当前我国的城市居住环境在“适老化”方面存在“硬件”和“软件”的双重问题。建国后几十年的住宅建设,着眼于解决“有无”问题,基本上对适应老龄化社会没有考虑。近年来新建的住宅,开发商关注于环境的奢华、外立面的档次,绝大部分住宅也未考虑老年人的生理变化特征和特殊需要。室内一般都没有专门的老年设备设施,走廊也没有考虑老年人坐轮椅和担架的需要,各功能空间门净宽偏小。室外空间及公共活动场所尚未适应人口老龄化的需求,使老人的社会参与受到极大的限制。独生子女政策实施和社会人口流动的加速也使得更多的老人没有子女在身边照料,“空巢家庭”越来越多,北京市已高达27%^①。而孤寡老人单独居住也使老人死在家中多日无人知的现象时有发生。社会养老场所的数量、质量以及经营管理上也不能满足老龄化社会的需求。全国4万多所养老机构收养老人不足100万,不到全国老人的1%^②。仅有的老年住宅机构也存在着入住率不高、亏损、设施不足等问题。急需在老年住宅的经营管理、供给模式上加快研究。老年人如何居住,生活质量如何,是关系到社会稳定与构建和谐社会的一件大事。

① 《谁来关心空巢家庭》,人民网,<http://www.people.com.cn>,2004。

② 张国梁,《市场需要银色空间》,焦点房地产网,<http://house.focus.cn>,2005。

本书应用老年活动理论,提出创造一种让老人积极参与活动的居住氛围,避免老人因社会角色中断所引发的情绪低落;运用老年亚文化群理论探讨了兴建集聚性老年住宅的基础;利用相互作用理论——象征性相互作用理论、标志性理论、社会损害理论研究了在住宅建设、住区规划等创建老人人居环境时如何发挥对老人的正面影响作用,而将对老人的负面影响最小化。从供给的角度构建了“以房养老”的理论,运用生命周期理论、不动产流动化理论,利用住房的资产价值、所有权和使用权分离等方法,研究了如何把老年住宅有效供给老人。

借鉴国外经验,结合我国国情,本书提出了我国城市老年住宅发展的六种可选模式:1. 原宅适老化改造模式;2. 政府投资建设的养老院、敬老院模式;3. 新建住区适老化通用住宅模式;4. 新建住区中开发部分老年住宅;5. 专门老年住区模式;6. 老年公寓模式。

本书还提出了老年住宅的四种供给模式:老年住宅与住房产权置换模式、老年住宅与住房租赁连接模式、老年住宅投资返本入住模式、老年住宅与住房产权反向抵押贷款连接模式。研究了每种模式的含义、运行机制、适用对象、利弊风险分析以及我国现实条件下模式的实施基础。

本书系住房和城乡建设部住宅产业化促进中心和龙信建设集团有限公司的科研课题并在住房和城乡建设部科技司立项。感谢领导们提供的条件和支持。

因水平和时间有限,许多研究还有待深入和提高,请广大读者不吝赐教。

目 录

第一章 未富先老的社会现实	1
第一节 我国老龄化又快又急	1
第二节 老龄化的挑战和机遇	14
第三节 研究老年住宅的意义	19
第四节 国内外研究动态、思路	23
第二章 以房养老——老年住宅开发经营的理论构建	32
第一节 与老年住宅问题相关的社会学理论分析	32
第二节 “以房养老”的理论构建	41
第三节 以房养老理论提出的必要性	51
第三章 我国老年住宅的需求和问题分析	58
第一节 老年住宅的界定和分类	58
第二节 社会化老年住宅需求分析	66
第三节 我国住宅在“适老化”方面存在的问题分析	70
第四章 老年住宅可选模式分析	82
第一节 老年住宅可选模式的种类	82
第二节 原宅适老化改造模式	87
第三节 政府出资型养老院模式分析	98
【案例 1】 城市里的代表——北京和平里敬老院	104
【案例 2】 乡镇里的代表——江阴某镇敬老院	105
第四节 新建普通住宅适老化通用模式	107
【案例 1】 运杰·龙馨园住宅小区的适老化考虑	118
【案例 2】 北京世界名园	121

第五节 新建住区中开发部分老年住宅·····	123
第五章 专门老年住区开发建设·····	126
第一节 专门老年住区的概念和特征·····	126
第二节 专门老年住区开发的国际经验借鉴·····	128
第三节 专门老年住区的现状和投资分析·····	132
【案例】 广州颐年园老年住区开发的教训分析·····	137
第四节 专门老年住区的开发建设·····	142
第五节 专门老年住区模式的经营管理分析·····	149
第六节 专门老年住区相关案例·····	159
【案例 1】 北京东方太阳城·····	159
【案例 2】 民营公助的杭州金色年华·····	170
第六章 老年公寓养老模式·····	182
第一节 老年公寓的概念、特征和类型·····	182
第二节 老年公寓的现状、模式及问题剖析·····	187
第三节 老年公寓的投资和开发剖析·····	199
第四节 老年公寓的经营剖析·····	212
第五节 日本老年公寓的费用·····	222
第六节 我国老年公寓的费用·····	233
【案例 1】 宁波颐乐园·····	235
【案例 2】 济南市第一老年公寓·····	239
【案例 3】 济南市老年公寓调查分析·····	240
【案例 4】 广州市老人院·····	241
【案例 5】 广州寿星大厦·····	243
【案例 6】 温州满堂红老年公寓·····	245
【案例 7】 北京城通颐年山庄养老公寓·····	248
第七章 老年住宅的经营管理模式探索·····	250
第一节 老年住宅与住房产权置换模式·····	251

第二节	老年住宅与住房租赁连接模式·····	262
第三节	老年住宅投资返本入住模式·····	269
第四节	老年住宅与住房产权反向抵押贷款连接模式·····	276
第八章	国外老年住宅及公寓介绍及经验借鉴·····	284
第一节	美国老年住宅特点及实例·····	284
第二节	欧洲一些国家老年住宅发展状况·····	299
第三节	日本老年住宅发展状况·····	311
第四节	加拿大老年住宅发展状况·····	324
第五节	新加坡老年住宅发展状况·····	326
第六节	国外老年住宅经验借鉴·····	329
第九章	发展建议·····	336
第一节	老年住宅的发展建议·····	336
第二节	老年公寓的发展建议·····	349
附件:	日本《关于确保高龄者居住安定性的法律》·····	355
主要参考文献	·····	392

第一章 未富先老的社会现实

第一节 我国老龄化又快又急

一、老龄化——人类 21 世纪急需破解的课题

老龄化,即人口老龄化(Population Aging 或 Aging of Population),是人口年龄结构老龄化的表述,是指在把人口按单个人分成老年、中年、青年,或分成老年、工作年龄人口和少儿人口的情况下,在这种年龄结构中老人的比例越来越高^①。人口学者一般把总体人口年龄结构分为三种类型:年轻型、成年型和老年型,如表 1.1-1 所示。

联合国颁布的人口年龄类型划分标准^②

表 1.1-1

	0~14 岁 人口比例	60 岁以上 人口比例	65 岁以上 人口比例	老少比	年龄中位数
年轻型	<40%	<5%	<4%	<15%	<20 岁
成年型	30%~40%	5%~10%	4%~7%	15%~30%	20 岁~30 岁
老年型	≤30%	≥10%	≥7%	≥30%	≥30

人口老龄化是人类社会进入 21 世纪面临的最为严峻的挑战,在全世界 206 个国家和地区中,有 70 多个已进入“老年型”。据世界卫生组织 2007 年初发布的一份报告,60 岁以上老人在总人口中所占比例以意大利为最高,达 23%,其次为希腊(22.8%)

① 郭沧萍,《社会老年学》,122 页,中国人民大学出版社,1999。

② 熊必俊,《人口老龄化可持续发展》,12 页,中国大百科全书出版社,2002。

和日本(22%),再次是德国(21.8%)和瑞典(21.7%)。在20世纪以前,全世界60岁及其以上人口从未超过总人口的6%;到20世纪中期,这个比率上升到8%,达到2亿多人;1980年后,达到4亿,翻了一番;根据2005年世界人口日联合国提供的统计数字,2002年全世界60岁以上的老人占世界人口总数的10%。联合国预测,到2050年,全世界60岁以上的老龄人口总数将近20亿人,占总人口的21%。其中美洲老龄人口将达到3亿人;欧洲达到2.21亿人;非洲老龄人口将达到2.05亿人;而亚洲达到12.27亿人。

对亚太地区来说,未来50年内人口老龄化的问题将日趋严重。2005年4月25日公布的《2005年亚太社会经济形势概览》预测,到2050年,亚太地区将有12亿60岁以上的老人,占全球老龄人口的63%。到2050年,日本、中国、印度和印度尼西亚4个国家60岁以上的老人数量都会有明显增长,占全国总人口的比例分别为42%、29.9%、22.3%和20.6%。此外,高龄人口也将大幅增长,预计到2050年全球61.5%的80岁以上老人将生活在亚太地区。

联合国于1982年在维也纳举行了第一届老龄问题世界大会,在以后各届大会上都探讨了老龄化问题,并先后作出了一系列重大决议,包括《维也纳老龄问题国际行动计划》、《联合国老人原则》等。

二、我国已进入老年型人口结构状态

老年人口的迅速增长和老龄化程度的加深将成为本世纪上半叶我国人口变动的重要现象。到2006年底,我国60岁及以上老年人口数为1.49亿人,占总人口比重的11.3%,占全球老年人口的21.4%,居世界首位,约相当于整个欧洲60岁及以上老年人口的总和。老龄化增长速度快,年均增长率高达3.2%,大约是总人口增长速度的5倍,2051年将达最大值4.37亿。

老龄化现象来得急和快。我国人口年龄结构从成年型进入老年型,前后仅仅只有 18 年左右的时间,而法国用了 115 年,瑞士用了 85 年,英国用了 80 年,美国用了 60 年。^①

20 世纪 50 年代以前,中国的人口再生产属于高出生、高死亡和较低自然增长的传统型,年龄结构年轻。新中国成立后,社会经济开始有较大发展,但人口出生率和总的生育率在前一段时间仍维持在一个较高水平上,因而在人口年龄结构上未出现老龄化的迹象。1953 年 60 岁及以上人口比重为 7.4%,1964 年为 6.1%,这表明老年人口比重实际上在下降,人口年龄结构趋向年轻化,1982 年我国老年人口占总人口的比例为 5%,属于成年型,到 1999 年就达到了 10%,变成老年型。中国出生率的变化情况见表 1.1-2。

1978~2005 年我国人口的出生率和自然增长率

表 1.1-2

年份	出生率 (‰)	死亡率 (‰)	自然增长率 (‰)	年份	出生率 (‰)	死亡率 (‰)	自然增长率 (‰)
1978	18.25	6.25	12	1993	18.09	6.64	11.45
1980	18.21	6.34	11.87	1994	17.7	6.49	11.21
1981	20.91	6.36	14.55	1995	17.12	6.57	10.55
1982	22.28	6.6	15.68	1996	16.98	6.56	10.42
1983	20.19	6.9	13.29	1997	16.57	6.51	10.06
1984	19.9	6.82	13.08	1998	15.64	6.5	9.14
1985	21.04	6.78	14.26	1999	14.64	6.46	8.18
1986	22.43	6.86	15.57	2000	14.03	6.45	7.58
1987	23.33	6.72	16.61	2001	13.38	6.43	6.95
1988	22.37	6.64	15.73	2002	12.86	6.41	6.45
1989	21.58	6.54	15.04	2003	12.41	6.4	6.01
1990	21.06	6.67	14.39	2004	12.29	6.42	5.87
1991	19.68	6.7	12.98	2005	12.4	6.51	5.89

资料来源:《2006 年中国统计年鉴》,中国统计出版社,2006 年

① “我国人口老龄化趋势及特征”,中国宏观经济信息网, <http://www.macrochina.com.cn>, 2000。

出生率和总和生育率对人口年龄结构所产生的影响，如实地反映在第4次和第5次全国人口普查的结果上。由于50年代和60年代前半期出生率和总和生育率居高不下，因此在1953年和1964年的人口普查时，人口年龄结构都属于年轻型。在此以后，由于出生率和总和生育率下降，从而使少儿（0~14岁）人口比重明显下降，65岁及以上人口比重逐年上升。到1982年第三次人口普查时，少儿人口比重下降到33.59%，老年人口比重为4.91%，年龄中位数上升到22.9岁，人口年龄结构接近于成年型。1990年第四次人口普查时，人口年龄结构完成了向成年型转化的全过程，开始向老年型过渡。

第五次人口普查的结果表明，中国65岁及以上老年人口在总人口中所占比重已经达到6.97%，基本进入了老龄化社会。第一至五次人口普查的人口年龄结构的变化见表1.1-3和图1.1-1。

我国老龄人口结构变化表（单位：万人，%）

表 1.1-3

	1953年	1964年	1982年	1990年	2000年	2005年 抽样结果
总人口数 (万人)	59435	69458	100818	113368	126583	1698
65岁以上 老年人口数	2497	2501	4981	6603	8738	154
65岁以上 人口比例	4.40	3.60	4.90	5.60	6.97	9.07
老龄抚养比 ^①	7.43	6.39	7.99	8.32	9.93	12.71

资料来源：根据《中国人口统计年鉴》和2006年《中国统计年鉴》计算，中国统计出版社。

① 老龄抚养比 = (65岁以上人口数 / 15~64岁人口数) × 100%

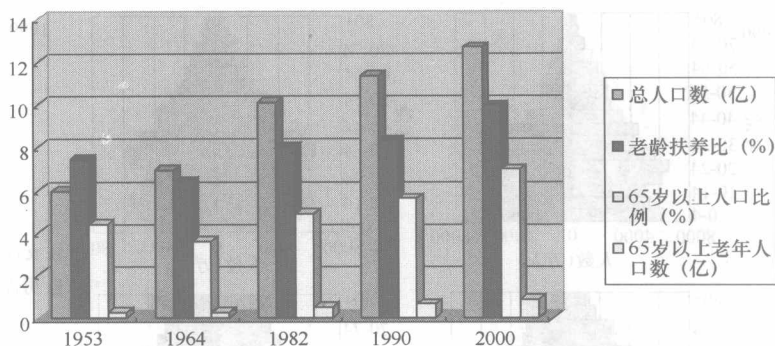


图 1.1-1 我国五次人口普查老年人口结构变化图

中国已有 21 个省（区、市）成为人口老年型地区。自 1982 年第三次人口普查到 2004 年的 22 年间，中国老年人口平均每年增加 302 万，年平均增长速度为 2.85%，高于 1.17% 的总人口增长速度。2004 年底，中国 60 岁及以上老年人口达到 1.43 亿，占总人口的 10.97%。2005 年底我国 60 岁及以上老年人口总数为 1.44 亿，中国老年人口比例为 11.1%。

三、我国人口老龄化发展趋势

1. 我国 60 岁以上老人规模发展趋势

对于中国人口老龄化的发展前景和展望，尽管不同单位的预测结果不尽相同，但是学界对发展趋势的看法是一致的。2000 年至 2020 年，中国将变成典型的人口老龄化国家，预计 2020 年至 2050 年将是中国人口老龄化的严重阶段。综合多方面的条件和因素，如果一方面把总和生育率下降到 1.8，然后把这一水平保持到 2050 年，另一方面假定男性和女性出生预期寿命，分别从 1990 年的 67.58 岁和 70.91 岁延长到 2050 年的 75 岁和 80 岁，那么 60 岁及以上人数 2030 年将达到 3.354 亿，2050 年达到 4.12 亿（图 1.1-2）。熊必俊预测，今后五十年，我国 60 岁以

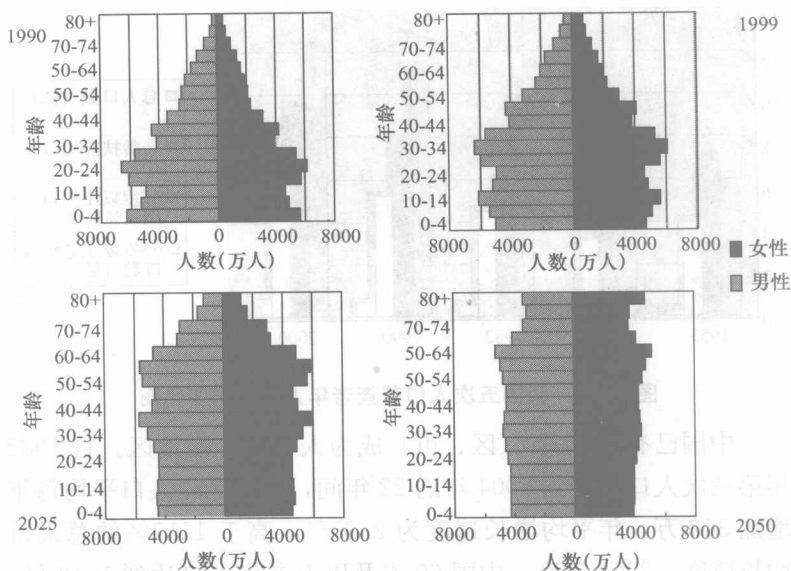


图 1.1-2 中国人口年龄结构变化趋势

上老年人口还将继续以每年约 3.2% 的速度快速增长。预计到 21 世纪中叶,我国老年人口将达到 4 亿,约占人口比重的 26.53%。^①

2. 我国 65 岁和 80 岁老人发展趋势

我国 65 岁以上老年人占全国人口数已经从 1982 年的 4.9% 上升到 2005 年的 7.63%。如果继续维持现行的计划生育政策,在未来 60 年内,老年人口比例将持续上升,到 2020 年达到 13.7%,2026 年将达到 28.4%,这将远远高于目前老年化最高的发达国家。

80 岁以上的高龄老年人达 1600 万人,到 2010 年会超过 2000 万,到 2020 年超过 3000 万,到 2050 年前后是超过 1 亿。

① 熊必俊:《人口老龄化与可持续发展》,262 页,中国大百科全书出版社,2002。

3. 我国人口老龄化四阶段^①

可以把 20 世纪 80 年代至 21 世纪末的人口老龄化进程划分为如下四个阶段：

(1) 1982~1999 年为人□老龄化□前期阶段。在这期间，70 年代生育率下降对总体年龄结构的影响作用刚刚开始，老龄化的速度不是很快，老龄化的程度也不是很高，60 岁以上老年人口从 0.77 亿增加到 1.28 亿，老年人口年均上升 0.12 个百分点，接近老年型的标准，因此称之为人口老龄化前期。到 1999 年进入老龄社会，是较早进入老龄社会的发展中国家之一（见图 1.1-3）。

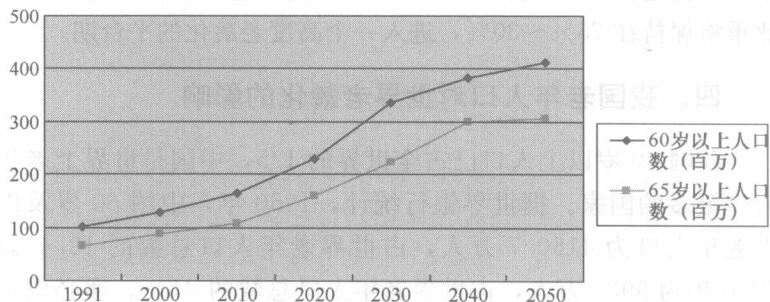


图 1.1-3 我国老年人口变化趋势图

(2) 2000~2020 年为快速老龄化阶段。在这期间生育率下降，对人口年龄结构的作用和影响已经充分显示出来，因此老龄化速度加快。预计平均每年新增 596 万老年人口，年均增长速度达到 3.28%，到 2020 年，老年人口将达到 2.48 亿，老龄化水平将达到 17.17%，其中，80 岁及以上老年人口将达到 3067 万人，占老年人口的 12.37%。

^① 据全国老龄办于 2006 年 2 月 23 日发布的《中国人口老龄化发展趋势预测研究报告》。

(3) 从 2021 年到 2050 年是加速老龄化阶段。伴随着 20 世纪 60 年代到 70 年代中期第二次生育高峰人群进入老年, 中国老年人口数量开始加速增长, 平均每年增加 620 万人。到 2023 年, 老年人口数量将增加到 2.7 亿, 与 0~14 岁少儿人口数量相等。到 2050 年, 老年人口总量将超过 4 亿, 其中, 80 岁及以上老年人口将达到 9448 万, 占老年人口的 21.78%。

(4) 从 2051 年到 2100 年是稳定的重度老龄化阶段。2051 年, 中国老年人口规模将达到峰值 4.37 亿, 约为少儿人口数量的 2 倍。这一阶段, 老年人口规模将稳定在 3~4 亿, 老龄化水平基本稳定在 31% 左右, 80 岁及以上高龄老人占老年总人口的比重将保持在 25%~30%, 进入一个高度老龄化的平台期。

四、我国老年人口对世界老龄化的影响

我国 60 岁以上人口已占全世界的 1/5, 中国是世界上老年人口最多的国家。据世界银行统计, 1950 年, 中国 60 岁及以上老年人口为 4160.7 万人, 占世界老年人口总数的 13.4%; 1990 年为 9935 万人, 占世界老年人口总数的 21%。熊必俊预测, 2030 年老人将增加到 3.3 亿人, 占世界老年人口总数的 26%。

我国老年人口对世界老龄化的影响

表 1.1-4

1950 年	世界上每 7~8 个老人有 1 个中国老人
1990 年	世界上每 5 个老人有 1 个中国老人
2030 年	世界上每 4 个老人就有 1 个中国老人

现在是世界上每 5 个老人中就有 1 个中国老人; 2030 年将是世界上每 4 个老人中就有 1 个中国老人。到 2040 年, 中国老龄人口总数将达到 4 亿人, 超过法国、德国、意大利、日本和英国目前人口的总和。