

养老地产 开发与运营模式解析

国内外典型养老地产项目开发
与运营模式研究借鉴宝典

余源鹏◎主编



第1篇

养老地产 开发盈利模式与 典型项目借鉴

主要讲述养老地产开发的相关知识与发展前景、国外养老地产开发模式与典型项目借鉴、国内养老地产开发模式与典型项目借鉴等内容

全面讲述养老地产的开发运营模式

从事房地产策划的一线专家倾力编写，
总结养老地产项目开发运营盈利模式的成功要点

第2篇

养老地产 运营盈利模式与 典型项目借鉴

主要讲述国外养老地产运营模式与典型项目借鉴、国内养老地产运营模式与典型项目借鉴等内容

本书是一本理论与案例相结合的内容全面的有关养老地产开发运营盈利模式的工作参考书，该书具有实操性、先导性、全面性、工具性，案例丰富，简明易懂，是养老地产开发运营从业人士的必备书籍，是全国养老地产项目投资、开发和运营企业领导决策人士的实用参考用书，特别适合房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人士以及养老地产项目投资开发决策人员、养老地产项目开发运营策划人员等从业人员参考阅读。



化学工业出版社

养老地产 开发与运营模式解析

国内外典型养老地产项目开发
与运营模式研究借鉴宝典

余源鹏◎主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书全面讲述了养老地产的开发运营模式。本书第1篇介绍了养老地产开发盈利模式与典型项目借鉴，主要讲述养老地产开发的相关知识与发展前景、国外养老地产开发模式与典型项目借鉴、国内养老地产开发模式与典型项目借鉴等内容。第2篇为养老地产运营盈利模式与典型项目借鉴，主要讲述国外养老地产运营模式与典型项目借鉴、国内养老地产运营模式与典型项目借鉴等内容。

本书是一本理论与案例相结合的内容全面的有关养老地产开发运营盈利模式的参考书，实操性强，内容简明易懂，案例丰富，是养老地产开发运营从业人士的必备书籍，是全国养老地产项目投资、开发和运营企业领导决策人士的实用参考用书，特别适合房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人员以及养老地产项目投资开发决策人员、养老地产项目开发运营策划人员等从业人员参考阅读。

图书在版编目（CIP）数据

养老地产开发与运营模式解析：国内外典型养老地产项目开发与运营模式研究借鉴宝典/余源鹏主编. —北京：化学工业出版社，2016.8

ISBN 978-7-122-27412-0

I. ①养… II. ①余… III. ①老年人住宅-房地产开发-研究 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2016）第 141315 号

责任编辑：徐 娟 装帧设计：史利平
责任校对：陈 静

出版发行：化学工业出版社（北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011）
印 装：大厂聚鑫印刷有限责任公司
787mm×1092mm 1/16 印张 10¼ 字数 224 千字 2016 年 11 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询：010-64518888（传真：010-64519686） 售后服务：010-64518899
网 址：http://www.cip.com.cn
凡购买本书，如有缺损质量问题，本社销售中心负责调换。

定 价：45.00 元 版权所有 违者必究

前言

FOREWORD

养老地产于 20 世纪 70 年代初创于北欧一些国家，目前在美国、日本、瑞典等发达国家都有一定规模的养老住宅。随着社会老龄化的加剧，我国养老地产得到了前所未有的发展机遇，越来越多的房地产开发企业开始投入到养老地产的开发中，其中，比较典型的项目有北京太阳城、上海亲和源、绿地 21 城等。

养老地产是以养老为主题，地产为载体，适老化设计为标准，服务为核心价值的新兴地产形式，是指在人口老龄化日益加重的背景下，由房地产开发企业或相关的社会机构推出的适宜老年人居住、符合老年人心理特点及生理特点并能够满足老年人社会活动需求，为老年人的健康提供良好基础设施保障的老年住宅产品。

目前我国养老地产还处于摸索阶段，为了让养老地产从业人士对养老地产的开发运营模式有更全面、深入的了解，特别是在进行项目策划时能做出更准确的选择，经过近两年来对国内外典型养老地产项目的研究探索，我们特别策划编写了本书。

本书用 2 篇的内容全面讲述了养老地产的开发运营模式，这 2 篇的内容如下。

第 1 篇，养老地产开发盈利模式与典型项目借鉴，主要讲述养老地产开发的相关知识与发展前景、国内外养老地产开发模式与典型项目借鉴等内容。

第 2 篇，养老地产运营盈利模式与典型项目借鉴，主要讲述国内外养老地产运营模式与典型项目借鉴等内容。

本书是一本理论与案例相结合的内容全面的有关养老地产开发运营盈利模式的工作参考书，具有以下几个特点。

第一，实操性。本书的编写人员全部来自多年从事房地产策划的一线专家，实操经验丰富，力求通过全面实用的理论和众多成功的案例，使读者可以在最短的时间内吸收前人的实操经验，掌握养老地产项目开发运营盈利模式的成功要点。

第二，先导性。本书以我们的工作经验为基础，总结了近年来国内外养老地产开发的典型项目和成功经验，走在时代发展的前列，能反映养老地产开发运营盈利模式的发展动态。

第三，全面性。本书的全面性体现在两个方面：一是本书包括了目前国内外养老地产项目几乎所有的开发运营模式；二是本书中的案例来自于国内外，涉及内容全面，分析到位，能代表国内外最高水平。

第四，简明易懂性。由于房地产从业人士大多工作繁忙，简明到位地阐述问题既有助于读者理解该知识点，又可以节省读者的时间和精力。本书正是出于这一方面的考虑，在语言表达上尽量做到通俗易懂，即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解编者想表达的意思，从而更好地理解 and 掌握养老地产的各种开发运营盈利模式并运用到实践中去。

第五，案例性。为了让读者对各种开发运营模式都有正确的理解，本书在讲述每种模式时都会结合国内外的典型项目，并且对每个项目的借鉴要点进行说明。

第六，工具性。本书按照养老地产的开发模式与运营模式分章编写，并引用了国内外许多养老地产项目的成功案例。读者在工作上遇到问题时，可以直接找到书中相应的内容进行参考借鉴。

本书是养老地产开发运营从业人士的必备书籍，是全国养老地产项目投资、开发和运营企业领导决策人士的实用参考用书，特别适合房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人员以及养老地产项目投资开发决策人员、养老地产项目开发运营策划人员等从业人员参考阅读。

本书由余源鹏主编，参加编写的人员还有陈秀珍、梁嘉恩、蔡燕珊、杨秀梅、谭嘉媚、黄颖、陈思雅、刘雁玲、刘俊琼、黎敏慧、朱嘉蕾、张家进、余鑫泉、唐璟怡、李苑茹、李惠东、杨逸婷、陈晓冬、奚艳、张雄辉、王旭丹、陈小哲、夏庆、邓祝庆、罗宇玉、杜志杰、罗艳、马新芸、林旭生、陈友芬、张洁、林敏玲、叶志兴、莫润冰、黄志英、胡银辉、曾琳、谭玉婵、蒋祥初、宋明志、肖文敏、刘丹霞、林达愿、罗慧敏、崔美珍。

在本书编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，并有智地网（www.eaky.com）提供了信息支持，才使得本书能及时与读者见面。有关房地产其他相关实操性知识，请读者们参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见，在此深表感谢。

编者

2016年5月

目录

CONTENTS

第 1 篇

养老地产开发盈利模式与典型项目借鉴

1

► 第 1 章 养老地产开发的相关知识与发展前景

1.1 养老地产开发的相关知识	3
1.1.1 养老地产的概念	3
1.1.2 养老住宅的概念	3
1.1.3 养老住宅的分类及特点	4
1.1.4 养老住宅与传统住宅的区别	5
1.1.5 养老住宅的分类标准	6
1.1.6 老年人群的需求与特点	6
1.1.7 养老地产开发的基本类型	10
1.1.8 养老地产的发展阶段	10
1.1.9 养老地产的发展趋势	11
1.1.10 国内知名养老地产开发商及其开发项目	11
1.2 养老地产开发的机会与风险	13
1.2.1 宏观角度的开发机会	13
1.2.2 中观角度的开发机会	21
1.2.3 微观角度的开发机会	23
1.2.4 养老地产开发的风险	23
1.2.5 养老地产开发的要求	24

► 第 2 章 国外养老地产开发模式与典型项目借鉴

2.1 美国养老地产开发模式	25
2.1.1 美国养老地产的发展阶段	25
2.1.2 美国养老地产的物业形态	25
2.1.3 美国各养老地产项目类型的优缺点	27
2.1.4 美国老年社区的开发背景	28

2.1.5	美国老年社区的服务内容	28
2.1.6	美国老年社区的客户构成	29
2.1.7	美国亚利桑那太阳城项目借鉴	29
2.1.8	美国佛罗里达太阳城项目借鉴	37
2.1.9	美国 Hallmark 高端养老公寓项目借鉴	41
2.2	日本养老地产开发模式	43
2.2.1	日本养老地产的开发背景	43
2.2.2	日本养老地产的发展阶段	43
2.2.3	日本养老地产的物业形态	44
2.2.4	日本两代居养老模式	45
2.2.5	日本千叶县回归之乡项目借鉴	46
2.2.6	日本港北新城项目借鉴	48
2.2.7	日本银座太阳城项目借鉴	49
2.2.8	日本横滨太阳城项目借鉴	50
2.2.9	日本诚信香里园项目借鉴	52
2.3	德国养老地产开发模式	53
2.3.1	德国养老地产的开发背景	53
2.3.2	德国养老地产的物业形态	53
2.3.3	德国奥古斯提诺姆老年公寓项目借鉴	53
2.4	英国养老地产开发模式	56
2.4.1	英国养老地产的发展历程	56
2.4.2	英国养老社区的物业形态	56
2.4.3	英国养老社区的服务内容	57
2.4.4	英国养老社区模式的借鉴要点	58
2.5	其他国家养老地产开发模式	58
2.5.1	法国养老地产开发模式	58
2.5.2	俄罗斯养老地产开发模式	59
2.5.3	瑞典养老地产开发模式	59
2.5.4	新加坡养老地产开发模式	60
2.6	国外养老地产开发模式借鉴要点	61

► 第3章 国内养老地产开发模式与典型项目借鉴

3.1	居家式养老地产开发模式	63
3.1.1	居家式养老地产开发模式的客户群体与开发主体	63
3.1.2	居家式养老地产开发模式的特点	64
3.1.3	居家式养老地产开发模式的选址要点	64

3.1.4	居家式养老地产开发模式的产品类型	64
3.1.5	居家式养老地产开发模式的配套设施	65
3.1.6	绿地 21 城·孝贤坊项目借鉴	65
3.1.7	沈阳蔚蓝听雨观澜·林溪公馆项目借鉴	67
3.1.8	北京万科幸福汇项目借鉴	68
3.1.9	北京怡海花园项目借鉴	69
3.1.10	郑州金秋乐园项目借鉴	70
3.1.11	石家庄卓达太阳城项目借鉴	70
3.2	大型综合养老社区开发模式	70
3.2.1	大型综合养老社区开发模式的客户群体与开发主体	70
3.2.2	大型综合养老社区开发模式的特点	70
3.2.3	大型综合养老社区开发模式的选址要点	71
3.2.4	大型综合养老社区开发模式的产品类型	71
3.2.5	大型综合养老社区开发模式的配套设施	71
3.2.6	大型综合养老社区养老与居家式养老的区别	72
3.2.7	北京太阳城项目借鉴	73
3.2.8	永泰红礅阳光幸福村项目借鉴	76
3.2.9	宜兴九如城项目借鉴	78
3.2.10	北京东方太阳城项目借鉴	79
3.2.11	上海复星星堡中环项目借鉴	83
3.2.12	上海亲和源项目借鉴	84
3.3	全龄社区养老地产开发模式	90
3.3.1	全龄社区养老地产开发模式的特点	91
3.3.2	全龄社区养老地产开发模式的产品类型	91
3.3.3	全龄社区养老地产开发模式的养老服务方式	91
3.3.4	全龄社区养老地产开发模式的养老服务设施	92
3.3.5	全龄社区与传统养老机构、养老社区的区别	92
3.3.6	全龄社区与普通社区的区别	93
3.3.7	全龄社区解决的养老问题	94
3.4	异地度假型养老地产开发模式	94
3.4.1	异地度假型养老地产开发模式的客户群体与开发主体	94
3.4.2	异地度假型养老地产开发模式的特点	94
3.4.3	异地度假型养老地产开发模式的优势	94
3.4.4	浙江城仙居项目借鉴	95

3.4.5	天津滨海云杉镇项目借鉴	95
3.4.6	海南太阳谷项目借鉴	96
3.4.7	武汉颐乐园项目借鉴	98
3.4.8	云南卧云仙居项目借鉴	99
3.4.9	昆明太阳城老年公馆项目借鉴	99
3.4.10	北京金港家苑度假养老基地连锁项目借鉴	99
3.5	康疗型养老地产开发模式	100
3.5.1	康疗型养老地产开发模式的客户群体与开发主体	100
3.5.2	康疗型养老地产开发模式的特点	100
3.5.3	康疗型养老地产开发模式的优势	100
3.5.4	我国台湾长庚养生文化村项目借鉴	100
3.5.5	燕达国际健康城项目借鉴	104
3.5.6	北京太申祥和山庄项目借鉴	107
3.5.7	我国香港彩颐居项目借鉴	110
3.5.8	保利西塘越项目借鉴	111
3.5.9	万科随园嘉树项目借鉴	112
3.5.10	北京双井恭和苑项目借鉴	112
3.5.11	长沙康乃馨国际老年生活示范区项目借鉴	113
3.6	学院式养老地产开发模式	114
3.6.1	学院式养老地产开发模式的特点与客户群体	114
3.6.2	学院式养老的类型	114
3.6.3	学院式养老地产开发模式的优势	115
3.6.4	绿城乌镇雅园项目借鉴	115
3.7	养老地产开发建议	119
3.7.1	养老地产的开发条件	119
3.7.2	不同养老地产开发模式对开发商的要求	120
3.7.3	养老地产开发的要点	120

► 第 4 章 国外养老地产运营模式与典型项目借鉴

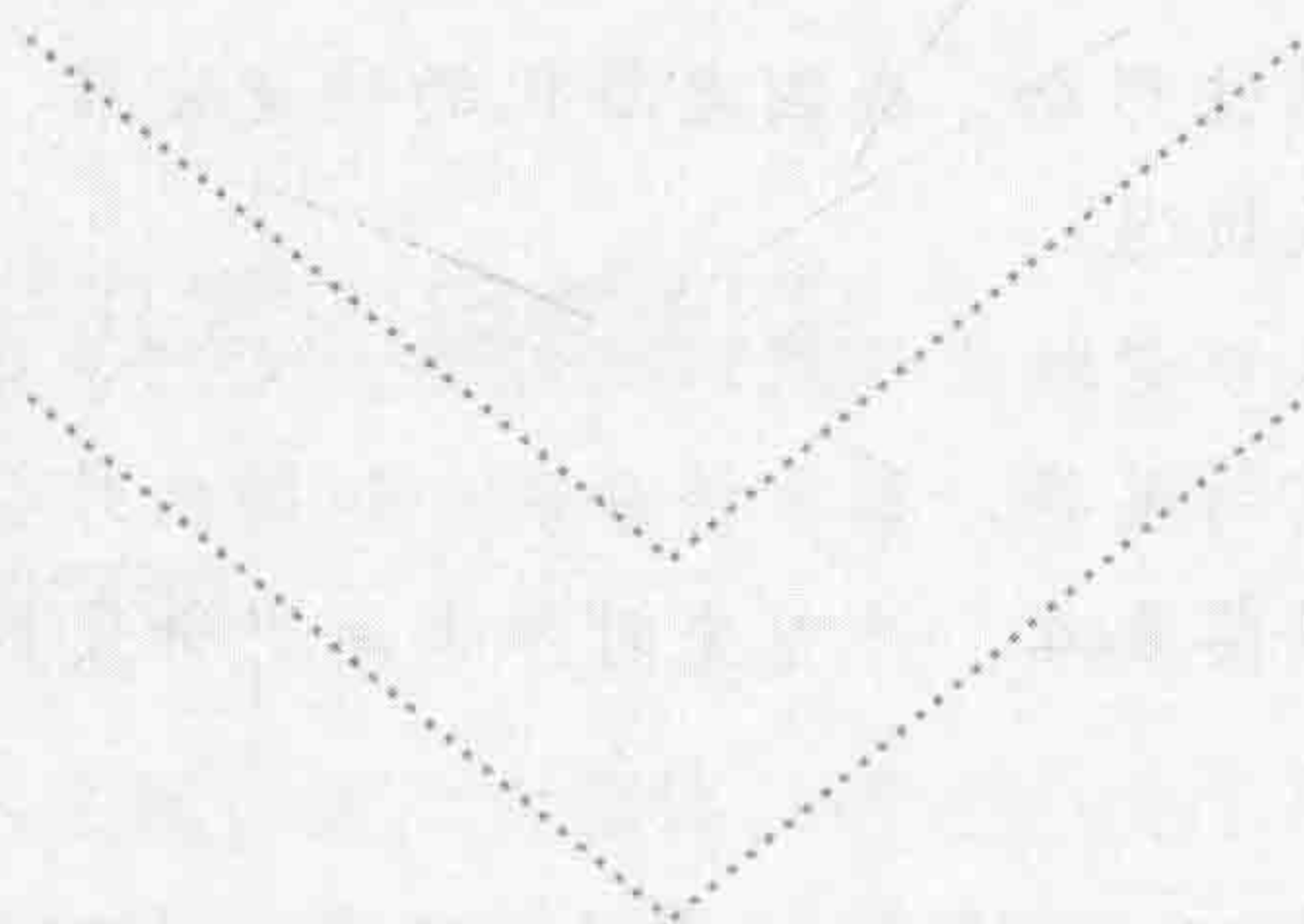
4.1	美国养老地产运营模式	126
4.1.1	美国养老社区的运营模式	126
4.1.2	美国养老地产的盈利模式	127
4.1.3	美国佛罗里达太阳城项目运营模式借鉴	127

4.2	日本养老地产运营模式	128
4.2.1	日本养老地产的主要运营模式及其特点	128
4.2.2	日本养老地产的盈利模式	129
4.2.3	日本港北新城项目运营模式借鉴	130
4.2.4	日本横滨太阳城项目运营模式借鉴	131
第5章 国内养老地产运营模式与典型项目借鉴		
5.1	全部出售型养老地产运营模式	132
5.1.1	全部出售型养老地产运营模式的特点	133
5.1.2	全部出售型养老地产运营模式的优缺点	133
5.1.3	北京东方太阳城项目运营模式借鉴	133
5.1.4	观唐云鼎项目运营模式借鉴	134
5.2	部分出售+长期持有型养老地产运营模式	135
5.2.1	部分出售+长期持有型养老地产运营模式的特点	135
5.2.2	部分出售+长期持有型养老地产运营模式的优缺点	135
5.2.3	北京太阳城项目运营模式借鉴	135
5.2.4	万科幸福汇项目运营模式借鉴	138
5.2.5	北京将府庄园项目运营模式借鉴	138
5.2.6	曜阳国际老年公寓项目运营模式借鉴	139
5.3	长期持有型养老地产运营模式	142
5.3.1	长期持有型养老地产运营模式的特点	142
5.3.2	长期持有型养老地产运营模式的优缺点	143
5.3.3	北京寿山福海项目运营模式借鉴	143
5.3.4	燕达国际健康城项目运营模式借鉴	144
5.3.5	汇晨老年公寓项目运营模式借鉴	145
5.4	会员制养老地产运营模式	147
5.4.1	会员制养老地产运营模式的特点	147
5.4.2	会员制养老地产运营模式的优缺点	147
5.4.3	会员费的定价原则	147
5.4.4	上海亲和源项目运营模式借鉴	148
5.4.5	天津滨海云杉镇项目运营模式借鉴	150
5.4.6	北京太申祥和山庄项目运营模式借鉴	150
5.4.7	青岛新华锦国际颐养中心项目运营模式借鉴	151
5.4.8	北京爱慕家项目运营模式借鉴	152
5.5	其他养老地产运营模式	153
5.5.1	逆抵押贷款购房模式	153

5.5.2	转让使用权模式	154
5.5.3	老年住宅与住房产权置换模式	154
5.5.4	老年住宅与住房租赁连接模式	155
5.5.5	老年住宅投资返本入住模式	155
5.5.6	老年住宅与住房产权反向抵押贷款连接模式	156
► 第6章 养老地产物业管理模式及融资模式		
6.1	养老地产物业管理模式	157
6.1.1	养老地产物业管理服务的内容	157
6.1.2	养老地产物业管理的基本模式	157
6.1.3	养老地产物业管理的收入结构	157
6.1.4	上海亲和源项目管理模式借鉴	158
6.2	养老地产融资模式	159
6.2.1	保险资金投资模式	159
6.2.2	投资返本融资模式	159
6.2.3	以房养老倒按揭模式	160
6.2.4	房地产投资信托基金投资模式	160
6.2.5	BOT 融资模式	160

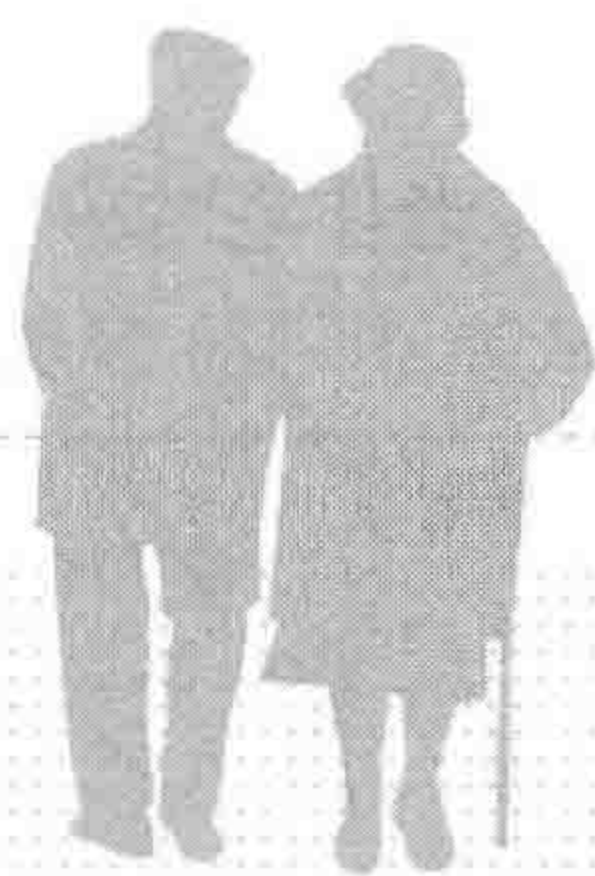
第 ① 篇

养老地产开发盈利模式与 典型项目借鉴



养老地产于 20 世纪 70 年代初创于北欧一些国家，目前在发达国家比较流行，美国、加拿大、荷兰、瑞典、日本都有一定规模的老年住宅。从国外的情况分析，老年人住宅可以看作是一些社会老龄化的先进国家，在某种特定状况下的老年人的居住形态。我国老龄化的快速发展，使养老地产在我国得到了前所未有的发展机遇。

由于不同国家的人口老龄化程度以及经济、文化等背景的不同，其养老地产的开发模式也会有所差异，本章将分别介绍国内外养老地产的开发盈利模式及其典型项目的借鉴要点，并首先对养老地产开发的相关知识与发展前景进行简要的说明。



第①章

养老地产开发的相关知识与发展前景

1.1 养老地产开发的相关知识

1.1.1 养老地产的概念

养老地产是以养老为主题，地产为载体，适老化设计为标准，服务为核心价值的新兴地产形式，是指在人口老龄化日益加重的背景下，由房地产开发企业或相关的社会机构推出的适宜老年人居住、符合老年人心理特点及生理特点并能够满足老年人社会活动需求，为老年人的健康提供良好基础设施保障的老年住宅产品。

养老地产是传统地产业与养老产业在功能组合与产品形态上的渗透和互动，它是一种泛地产，通过资源整合创造出更大的居住价值与商业价值。这种模式是将房地产开发与创造消费者生活方式密切结合，将房地产业和其他相关产业进行整合，从而将某种具有号召力又具有贴近性的生活方式完整地镶嵌到房地产的规划、开发、运营和服务的整个流程之中，为消费者创造出充分体现生活感受和文化价值的复合人居生活。国内养老地产项目以北京东方太阳城、上海亲和源为代表。

1.1.2 养老住宅的概念

养老住宅是指老年人长期生活的包括经济供养、生活照料和精神慰藉三个基本内容的居住场所，包括老年住宅、老年公寓、干休所、老人院（养老院）和托老所，也包括普通住宅中供老年人居住或是使用的部分；老年住宅一般由老年人居住建筑和老年人公共建筑两部分组成。养老住宅也被称为银色住宅、乐龄住宅、关怀住宅。

1.1.3 养老住宅的分类及特点

养老住宅的分类及特点如表 1-1 所列。

表 1-1 养老住宅的分类及特点

养老住宅类型	适老化通用住宅	专门老年住区	养老院、敬老院、老年福利中心等福利性机构	老年公寓
产权归属	归个人所有，以自用为主	部分归个人所有，部分归经营者所有	一般由政府或者慈善机构资助建设，产权归政府或慈善机构	一般归投资者或专门经营管理机构所有，以对外出租为主
分布范围	一般分布在普通居住小区中	一般分布在郊区	一般分布于成熟社区	既可以单独划址建造，也可以分散或与普通住户混建，还可以分布于专门老年住区中
经营管理方式	开发商建造时潜伏设计，购房者个人进行适老化改造，没有后续经营问题	开发商开发时，按照老人住宅标准进行设计建造，根据需要可以采取不同的经营模式（包括持有、销售及持有+销售）	政府进行资助，有些养老院、敬老院进行了转制，收住自费老年人，转为老年公寓	自主经营、自负盈亏
使用对象	包括老年人在内各个年龄段的人	主要以老年人为目标对象，但社区内也可以适量居住其他年龄段人群	专门供养五保户等困难老人	以有支付能力的老年人为服务对象
主要优点	具有普遍适性，营造没有障碍和歧视的居住环境	人数容量大，具有良好的养老居住环境和完善的助老服务，老人可在社区内根据身体状况需求调换住处	解决孤寡、无依靠等困难老人的基本生存问题	满足老年人实现独立、自尊的愿望，可在自理、护理、服务型之间选择。为老年人提供消除孤独的氛围，满足他们休闲、娱乐、保健等多方面的需要
局限性	一次性投入较大、增加了短期内的建筑成本	受服务对象所限，目前不能涵盖到普通收入的老人	政府财力有限，受到赡养的老人非常有限	目前问题较多，尚没有走上良性循环发展阶段
宜实施范围	可在普通居住小区中划出一定比例适老化通用住宅模式建造，慢慢过渡到全社会建设适老化“全寿命住宅”	开始适宜在经济发达的大城市试建，等成熟以后在中小城市推广	在大中小城市和农村中，以街道和居委会为依托进行	在大中小城市均可以发展，现阶段在经济发达的大城市，以发展中、高档老年公寓为主，在中小城市以发展中、低档老年公寓为主

1.1.4 养老住宅与传统住宅的区别

养老住宅与传统住宅的区别主要表现在以下几个方面。

- (1) 目的不同。传统的房地产是以开发商品房为目的，注重经济效益；养老地产则以创造为老年人服务的生活环境、追求长远的可持续发展微利经济效益，使经济效益和社会效益并举。
- (2) 销售的对象不同。传统的房地产销售对象面广，不设定主要的对象，而养老住宅主要针对的是老年人，部分老年住宅如适老化住宅也会针对年轻人。
- (3) 建设特点不同。传统的房地产大多追求建设住房和自然景观方面的提高，而养老地产则注重在环境美化、绿化的基础上，更多地注重功能齐全以及无障碍设施和智能化服务等方面，让老年人生活方便。
- (4) 运营服务不同。传统的房地产阶段性强，建完售完商品房就表示基本完成；养老地产则注重持续地为老年人服务和社区文化建设。无论是销售型老年住宅、持有型老年住宅、还是“销售+持有型”老年住宅，都对医院、购物中心、文体娱乐设施等固定资产进行自有运作，形成多样化经营模式，实现企业的长期盈利。
- (5) 其他方面的不同，详见表 1-2。

表 1-2 养老住宅与传统住宅的区别

类型	传统住宅	养老住宅
土地来源	招拍挂、工业用地、协议转让、兼并收购 置换地	招拍挂、工业用地、协议转让、兼并收购、置 换地
开发资 金来源	自筹资金、银行贷款、项目楼盘预售款	自筹资金、银行贷款、保险资金
盈利点	出售或持有经营	(1) 出租模式，产品销售和物业服务两方面 并重 (2) 回报慢，持续经营 (3) 投资回报长期性，带有一定福利性质
按揭方式	按揭、一次性付款	反按揭
物业服务	一般提供居家安全卫生常态化，日常化的 物业管理与服务	养老住宅属于综合型社区，所引入的社会资源种 类繁多。开发商必须能够协调各种资源为老年人服 务，例如医疗护理中心、人才交流中心、老年大学 等服务机构
产品规划	按商品住宅小区标准规划，建设住宅、 商业	按照《老年人建筑设计规范》，同时配建老人康 体中心、医疗保健中心、老年大学等特殊配套机构
物业用途	居住、投资、度假	养老、度假

续表

类型	传统住宅	养老住宅
环境配套	生活、市政配套完善以及便利	配套完善，特别要求 30min 车程内需要有医院等机构
交通条件	交通便利，还有通达性，离市区或上班地点时间半径是≤30min 最为理想	交通便利，离市区或上班地点时间半径是≤60min 均可
政策优惠	无	目前无
目前问题	受国家调控主要对象 规模化	政策不完善，土地成本过高，未形成规模化 目前传统的养老机构基本属于亏损或者微利状态
成功案例	万科四季花城、城市花园、金色家园等项目	北京太阳城国际老年公寓，万科、保利、泰康置地、路劲等开发商开始试水

1.1.5 养老住宅的分类标准

养老住宅分类的依据是老年人所需社会服务支援的程度。1986 年，国际慈善机构（HTA）制定了养老住宅分类标准，共分为以下七类。

（1）非老年专用或用作富有活力的退休和退休前老年人居住的住宅。他们有生活自理能力，因而可独立生活在自己的寓所中。

（2）可供富有活力，生活基本自理，仅需要某种程度监护和少许帮助的健康老年人居住的住宅。

（3）专为健康而富有活力的老年人建造的住所，附有帮助老年人基本独立生活的设施，提供全天监护和最低限度的服务和公用设施。

（4）专为体力衰弱而智力健全的老年人建造的住所。入住者不需要医院护理，但可能偶尔需要个人生活的帮助和照料，提供监护和膳食供应。

（5）专为体力尚健而智力衰退的老年人所建的住所。入住者可能需要某些个人生活的监护和照料。公用设施同第 4 类，但可按需另增护理人员。

（6）专为体力和智力都衰退，并需要个人监护的老年人所设。入住者中很多人生活不能自理，因而住所不可能是独立的，可为住者提供进餐、助浴、清洁和穿衣等服务。

（7）入住者除同第 6 类外，还有患病、受伤的，临时或永久的病人，这类建筑中所提供医疗和护理的应是注册医护机构，住房几乎全部应为单床间。

1.1.6 老年人群的需求与特点

（1）从生理特点看老年人对居住环境的需求

① 老年人触觉、味觉和嗅觉特征与常见居住环境障碍如表 1-3 所列。