

新型地产操作图文全解丛书

中国房产信息集团

克而瑞(中国)信息技术有限公司 编著

# 老年公寓

## 操作图文全解

随着老年人的养老观念日趋国际化及其支付能力的不断加强，老年公寓的市场需求正日渐形成。

发展老年公寓，满足于老年型社会的新型养老需求，对于一些正在发展转型、寻找利基市场的房地产企业而言，是一个值得尝试与发展的新方向。



新型地产解读



实战案例阐释



精致美图展示



操盘图表解析

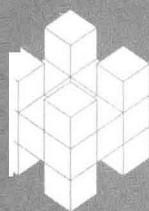
中国物资出版社

新型地产操作图文全解丛书

中国房产信息集团

克而瑞(中国)信息技术有限公司 编著

# 老年公寓



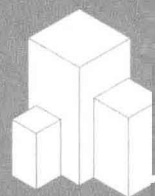
型地产解读



实战案例阐



精致美图展示



操盘图表解

随着老年人的养老观念日趋国际化及其支付能力的不断加强，老年公寓的市场需求正日渐形成。

发展老年公寓，满足于老年型社会的新型养老需求，对于一些正在发展转型、寻找利基市场的房地产企业而言，是一个值得尝试与发展的新方向。

中国物资出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

老年公寓操作图文全解/中国房产信息集团, 克而瑞 (中国) 信息技术有限公司  
编著. —北京: 中国物资出版社, 2011. 5

(新型地产操作图文全解丛书)

ISBN 978 - 7 - 5047 - 3692 - 5

I. ①老… II. ①中… ②克… III. ①老年人住宅—建筑设计 IV. ①TU241.93

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 256993 号

策划编辑 黄 华

责任编辑 范虹轶

责任印制 方朋远

责任校对 孙会香 杨小静

中国物资出版社出版发行

网址: <http://www.clph.cn>

社址: 北京市西城区月坛北街 25 号

电话: (010) 68589540 邮编: 100834

全国新华书店经销

中国农业出版社印刷厂印刷

开本: 787mm × 1092mm 1/16 印张: 13.75 字数: 312 千字

2011 年 5 月第 1 版 2011 年 5 月第 1 次印刷

书号: ISBN 978 - 7 - 5047 - 3692 - 5/TU · 0038

印数: 0001—4000 册

定价: 48.00 元

(图书出现印装质量问题, 本社负责调换)

# 编 委 会

出品单位：中国房产信息集团

编著单位：克而瑞（中国）信息技术有限公司

总 编：周 忻 张永岳

编 委：丁祖昱 罗 军 张 燕 金仲敏 喻颖正 陈小平 彭加亮 龙胜平

刘文超 于丹丹 黄子宁 吴 洋 章伟杰 陈啸天 张兆娟 肖 鹏

王 永 陈倍麟 李敏珠 汪 波 叶 婷 孟 音 刘丽娟

主 编：丁祖昱

执行主编：李石养

美术编辑：潘永彬 谢小玲 杨春烨 王晓丽 李中石 何 胜

特约校审：顾芳恒 仲文佳 李白玉 罗克娜 李燕婷 樊 娟 李 斌

专业支持： E-house China 易居中国研发机构  
R&D INSTITUTE

 地产观察

 易居培训  
E-HOUSE TRAINING

网站支持： 新浪乐居

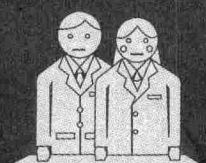
 DiChan.com  
中国 地 产 网

 中国房商网  
Winfang.com

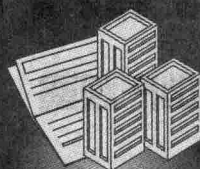
 房地产建筑·传媒

人口老龄化的全球性趋势极大地催生了老年公寓这一特殊的房地产产品类型。可以相信，随着我国老龄化的进一步发展，老年公寓将会越来越普遍。房地产开发运营商也将长期地享受老年公寓所带来的持续现金流入。

#### 老年公寓的发展基础及价值



人口老龄化  
进一步发展



老年公寓  
越来越普遍



开发运营商获得  
持续现金流入

### 我国模式

由于国情的不同，我国的老年公寓开发模式和国外的相比有很大的不同。我国的老年公寓开发有很强的政府色彩，而且在不同的地区也有非常明显的特色，形成了如上海模式、温州模式和广州模式的地方特色的开发模式。

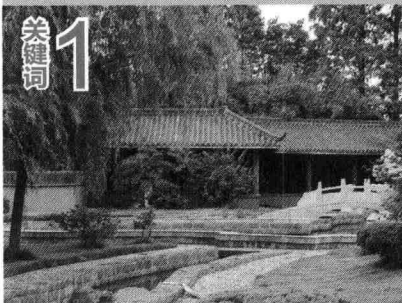
### 国外模式

尽管我国的国情与国外有很大不同，但是，国外一些先进的老年公寓开发模式还是值得我们学习借鉴的。比如，日本开发的一种可以让老年人和家人一起居住的“两代居”的创新老年公寓模式。

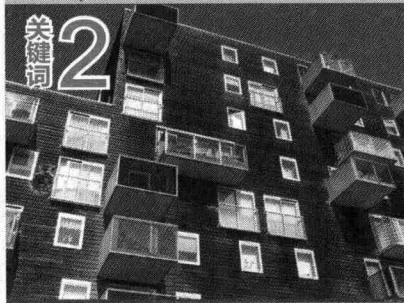
### 公寓选址

老年公寓的开发有其特殊性。老年人一般都偏爱安静，因此，通常在进行老年公寓项目选址时，都应当选择那些既生活便利，又环境安静的地方。靠近市区的交通生活都很便利的一些城郊结合部就比较理想。

关键词 1



关键词 2



关键词 3



## 老年公寓 开发6大关键词

老年公寓的开发从国内外的模式、项目选址、规划、配套和设计等方面都体现出与普通住宅的不同之处，这些不同之处构成了老年公寓开发最重要的亮点。

关键词 4



关键词 5



关键词 6



### 公寓规划

因为老年人生活习惯的特殊性，因此，老年社区要有针对性地为老年人的不便进行一些特殊的规划，从社区规划、绿化景观和交通布局等方面为老年人考虑，达到方便他们生活的目的。

### 公寓配套

老年公寓要有完备的配套设施和服务，如医院、健身娱乐、文化教育、图书资料、购物中心、银行、邮局、交流活动、家政服务，特别是老年社区内要配备正规定点医院。

### 公寓设计

在老年公寓的设计过程中，设计师会根据老年人对设施的多样化要求提供现代化的配套设施，满足老年人日常生活和个人护理的需要，在某种意义上，生活环境的设计非常重要，应该与设计方案融为一体。

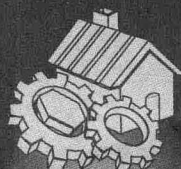
老年公寓在我国特殊国情下呈现了多种不同的运营模式，比较有特色的是上海模式、温州模式和广州模式。

可以预见，老年公寓在走向标准化现代管理运营的同时，将充分体现地域性特征。

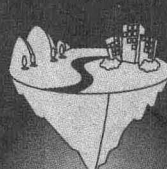
#### 老年公寓开发具有明显地域性特征



特殊国情孕育  
特殊模式



现代化、标准化  
运营管理



充分体现  
地域性特征



# 关于地产创新 不仅仅是序言……

我知道你没时间看完这篇序言，所以先讲讲我要说什么：

1. 大家说来说去的“创新”，其三层古典含义是什么？
2. 那些商界传奇们是如何因创新空气稀薄窒息而毁掉的？
3. 为什么说“创新”不是锦上添花，而是一次生死之旅？
4. 对地产商而言，有哪些“创新”的可操作路径？

## 1 古典含义

百度百科说：创新是以新思维、新发明和新描述为特征的一种概念化过程。“创新”一词起源于拉丁语，它原意有三层含义：第一，更新；第二，创造新的东西；第三，改变。

创新是最被滥用的名词，即使奥巴马竞选总统，主打概念也无非是“创新之古典含义”的第三个层面。

如果大家都创新，创新还有什么意义呢？创新因此而被误读，大家都指望创新是大麻，抽一口便灵感四溢、精力无穷，其实创新是空气，无色无味，无处不在。

创新，尽在呼吸之间。

## 2 成功致死

为什么那些因成功而崛起的大企业最终又会倒下呢？难道创新不是像骑自行车那样的技能，一旦学会终生享用吗？《创新者的窘境》所阐述的研究证明：良好的管理正是导致以管理卓越著称的

企业未能保持其行业领先地位的最主要原因。准确地说，因为这些企业倾听了消费者的意见、积极投资了新技术的研发，以期向消费者提供更多、更好的产品；因为它们认真研究了市场趋势，并将投资资本系统地分配给了能够带来最佳收益率的创新领域，因此它们都丧失了其市场领先地位。

创新是呼吸，但不是平常的呼吸，而是马拉松参赛选手似的呼吸，不仅要求耐力和勇气，更需要节奏和战略。

### 3 生死之旅

创新无法离开产业语境。关于房地产创新，我想说的是：

1. 未来行业生存者只有四种：龙头企业、区域地头蛇、细分创新领域的引领者和投机者。如果你非龙非蛇，又不投机，就该瞄准一个有足够发展空间的创新切入点；

2. 即使是“龙蛇企业”，也要牢记房地产业早晚将“传统”起来，也要面对所有企业的生死逻辑。

所以，中国房地产商所要面临的这一轮创新，是决定未来存亡的战略抉择。不作为，一定死。赛程刚刚开始。

### 4 操作路径

第2步：梳理自身的专业与资源，发现适合自己的细分创新领域；

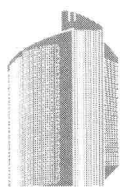
第3步：构建企业在该细分领域的比较竞争优势，进而形成核心竞争力；

第4步：储备关联的新增长点，不让自己因创新的制度化而被束缚。

第1步呢？

当然，是购买、并阅读本书。

喻颖正



# 目 录

# CONTENTS

老年公寓操作图文全解

---

## 第一章

## 老年公寓市场分析

- 003 壹 市场客户群体分析：老龄人口数量庞大
- 008 贰 市场潜力分析：发展空间巨大
- 018 叁 市场欠缺分析：老年公寓市场存在11大不足
- 030 肆 市场特征：5大开发特点明显
- 034 伍 市场趋势：老年公寓开发呈现8大趋势
- 041 案例展示 广州市享福老年公寓

## 第二章

## 老年公寓开发模式及实战要领

- 044 壹 国际市场老年住宅开发模式借鉴
- 056 贰 我国老年住宅具有4种开发模式
- 066 叁 老年公寓项目选址10大特点
- 069 肆 老年公寓规划4大要点
- 073 伍 老年公寓配套7大组成
- 077 陆 老年公寓设计理念及细节要点

- 090 柒 老年公寓6大产品特点分析  
096 案例展示 昆明卧云仙居老年公寓

### 第三章 重点城市老年公寓市场特征

- 100 壹 北京老年公寓的市场特征  
111 贰 上海老年公寓的市场特征  
120 叁 重庆老年公寓的市场特征  
128 案例展示 重庆侨发老年公寓

### 第四章 国内外老年住宅案例借鉴

- 132 壹 国际老年住宅标杆  
138 贰 国内老年住宅典范  
167 案例展示 山东威海老年公寓

### 第五章 老年公寓开发运营必备实战工具

- 170 壹 老年公寓项目商业计划书模板  
192 贰 养老机构合同参考范本  
206 案例展示 西安和平老年公寓

# 第一章 01

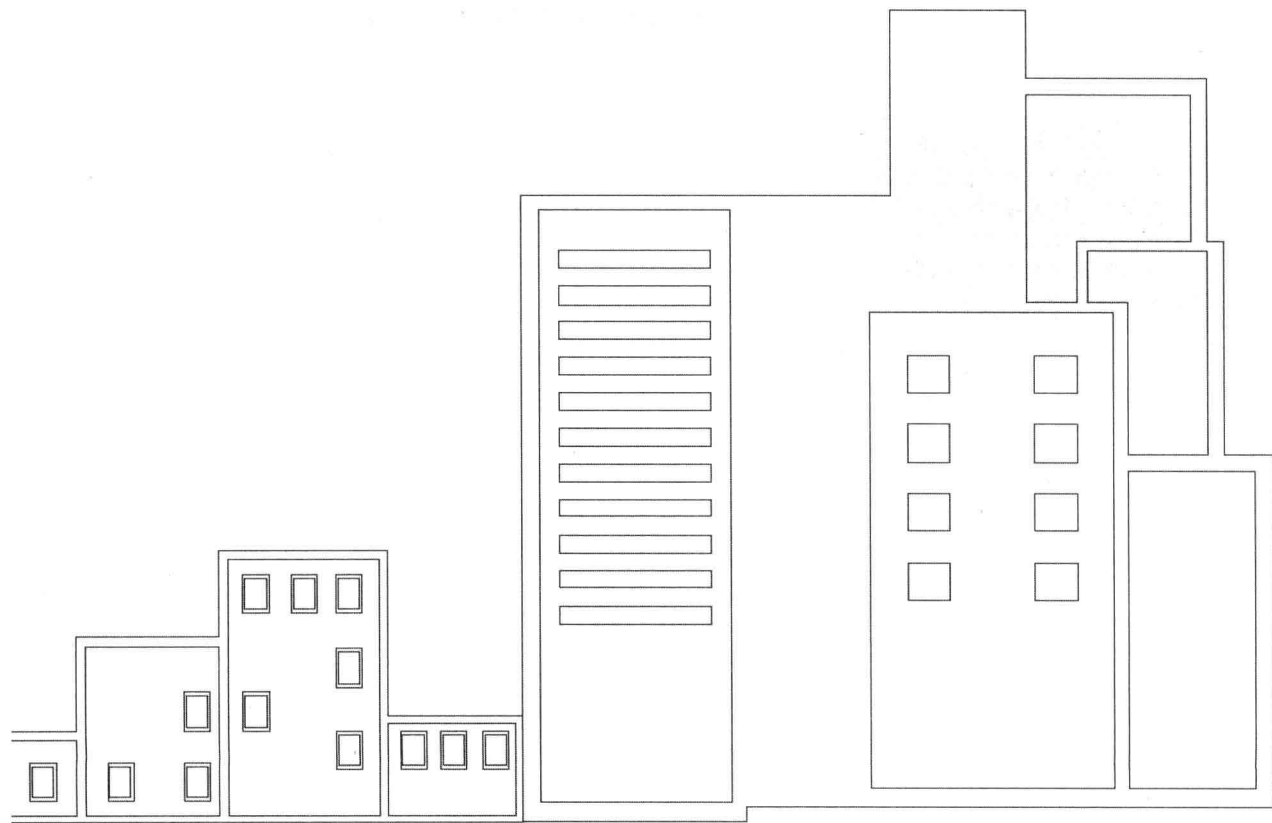
客户群体数量庞大：  
基数大、占比大、增长快、消费水平提升

市场欠缺之处多：  
布局不合理、服务不够周全、供求不平衡、政策支持仍不够

趋势特征明显：  
注重以人为本、注重产品细分、注重山水型环境

## 老年公寓市场分析

老龄化社会的到来不可避免，老年人这一庞大的群体日益得到政府和各界人士的关注，如何让“老者不再忧其屋”，让更多的老年人安享晚年是未来需要解决的问题。老年公寓的出现无疑为解决老年人养老问题提供了一种很好的解决办法。老年公寓市场具有巨大发展空间。





联合国教科文组织规定，一个国家或一个地区的60岁以上的人口占该国家或地区人口总数的10%或以上，一个国家或一个地区的65岁以上的人口占该国家或地区人口总数的7%或以上，那么，该国家或地区就进入了老龄化社会。

在我国，由于主要还是实行家庭养老，老年人多数和家庭其他成员住在一起，往往难以满足老年人对住的特殊需求，有条件单独居住的老人，其住房条件也不理想。

据天津、杭州的有关调查，有98%的老年人住在多层或集体住宅之中，单身老人和老年夫妇住在多层或集体住宅中的比例也高达81%。但是随着家庭养老功能的弱化和社会化养老的发展，以及老年人收入的增加，老年人对老年住宅的需求将会上升。

这部分老年群体中有许多人事业有成，退休金和储蓄存款比60岁以上老年人有很大的提高，在消费观念上也有很大的差异。这一群体是最早一批独生子女的父母，子女少的状况也会使他们更多地依赖于社区服务和选择不同于现在的养老方式。现在所谓的老年人“高档消费”，在10年之后将变成普通消费。**老年公寓**总体需求正呈现上升态势。

老年公寓是一种新生事物，让人们在短时间内接受和认同还需要一定的时间，但是我们相信时间不会太久，且人们不能拒绝这种趋势，因为谁都无法拒绝老去！



## 市场客户群体分析： 老龄人口数量庞大

人口老龄化是社会经济发展和科学技术进步的必然。据官方统计，预计2050年，世界60岁以上的老年人口将达到20亿人，同时也将第一次超过全世界儿童（0~14岁）的人口数。

### 价值点1

全球进入老龄化社会

### 价值点2

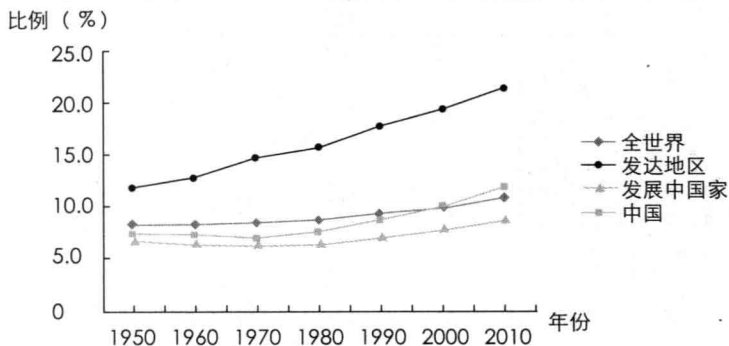
老龄人口有不断增长的趋势

### 价值点3

中国老龄人口已经很突出

### 1. 世界人口老龄化是必然趋势

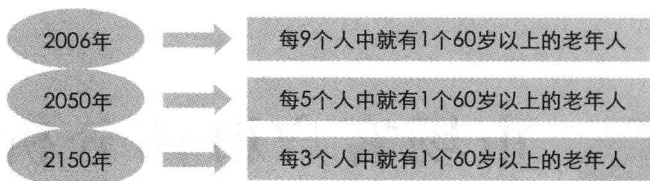
早在1965年，法国就成为世界上第一个老年型国家，之后是瑞典。20世纪后期，欧美一些发达国家也相继步入此行列。世界上一半多的老年人生活在亚洲（占54%），其次是欧洲（占22%）。



世界60岁以上人口占总人口的比例增长情况



根据联合国专题项目的研究估算，以后老年人的比例还将继续增加。



对特定人口数量中老年人的数量的预测

老年人口本身也在老化。2006年，80岁以上的老年人已经占到老年人总数的13%，到2050年，这一数字将增加到20%。百岁以上老人也将从2006年的28.7万人增加到2050年的370万人，出现多达13倍的增幅。

由于女性的预期寿命大于男性，所以60岁以上的老年人的男女性别比例是82：100，80岁以上人群中这一比例更是只有55：100。

独居老年人占老年人总数的14%。其中，独居的女性老人比例为19%，明显高于男性的8%。

发达国家独居老年人比例为24%，明显高于发展中国家的7%。

2006年世界已经进入老龄化社会的国家和地区数据

| 国家和地区                        | 60岁以上人口占总人口比例（%） | 国家和地区                  | 60岁以上人口占总人口比例（%） |
|------------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| 日本                           | 27               | 意大利                    | 26               |
| 德国                           | 25               | 瑞典                     | 24               |
| 希腊、奥地利、拉脱维亚、保加利亚、比利时、葡萄牙     | 23               | 瑞士、克罗地亚、芬兰、爱尔兰、西班牙     | 22               |
| 丹麦、法国、英国、匈牙利、斯洛文尼亚、立陶宛、捷克共和国 | 21               | 挪威、海峡群岛、荷兰、波斯尼亚        | 20               |
| 罗马尼亚、塞尔维亚                    | 19               | 白俄罗斯、卢森堡、加拿大、格鲁吉亚、澳大利亚 | 18               |



日本神户Charming Square  
老年公寓位于三井Outlet Park Marine Pia 神户西侧，该公寓形式如同酒店式公寓与疗养院的结合体，娱乐休闲、洗浴、健身、医疗中心等一应俱全，同时还配有班车、前台服务等配套。公寓一面临海，海景视角广阔，软硬件设施齐全，受到当地中老年人的欢迎。

续 表

| 国家和地区                                     | 60岁以上人口占总人口比例 (%) | 国家和地区                            | 60岁以上人口占总人口比例 (%) |
|-------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| 乌拉圭、美属维尔京群岛、波多黎各、马提尼克岛、塞浦路斯、波兰、新西兰、俄罗斯、美国 | 17                | 斯洛伐克、冰岛、中国香港、马其顿、古巴              | 16                |
| 爱尔兰                                       | 15                | 亚美尼亚、荷属安的列斯、韩国、瓜德罗普岛、阿根廷、摩尔多瓦共和国 | 14                |
| 以色列、巴巴多斯、新加坡                              | 13                | 阿尔巴尼亚、智利                         | 12                |
| 朝鲜、中国、哈萨克斯坦、特立尼达和多巴哥、中国澳门、斯里兰卡、泰国         | 11                | 黎巴嫩、牙买加、留尼汪岛、毛里求斯、圣卢西亚、巴哈马       | 10                |

世界老龄化程度最深的国家是日本，达到了27%。其次是意大利和德国，分别为26%和25%，且这3个国家均为发达国家。

## 2. 中国已经成为老年人口最多的国家

2000—2009年，中国已走过了老龄化社会的10个年头。根据民政部的统计数据显示，我国已经成为世界上老年人口最多的国家。截至2009年年底，全国老年人口有1.62亿人，占总人口的12.79%。预计到2025年，老年人将占全国总人口的19.34%；到2040年，老年人将占全国总人口的27.8%；到2050年，中国将进入重度老龄化阶段，那时老年人口将达到4.37亿人，约占总人口30%以上，接近每3个人中将有1个是老人。现在，我国80岁以上高龄人口已经达到1806万人，并且还在以每年5%的速度迅速递增，未来，中国老年人数量、比重都将是世界第一。

### 要点提示

随着我国人口的老齡化，人们的生活水平的提高和社会保障制度的完善，老年住宅的需求日益广阔，发展潜力巨大。开发老年住宅成为房地产业的“蓝海”。



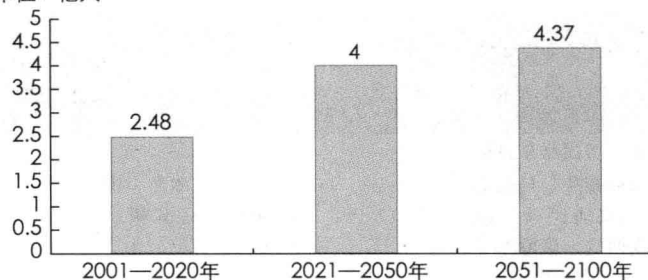
中国国情与西欧有很大的差别，要想养老事业持续、健康发展，还需要结合我国现状走出一条具有中国特色的养老路子。

在我国经济发达的一些大城市，老年公寓正快速发展并且日益完善。老年公寓已不是传统意义上专门为老人提供的养老场所，而是集休闲、居住、娱乐、服务于一体的多功能场所。

老人交的费用不同，享受的服务也会大大不同。像那些拥有高收入且子女在外地、收入稳定的退休老人，大多会选择高档的老年公寓。

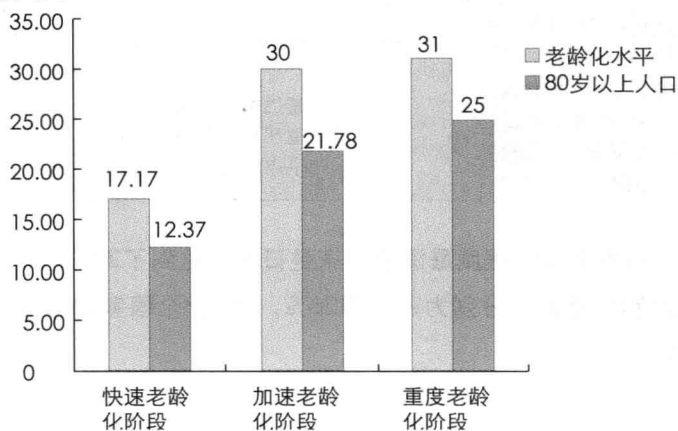


单位: 亿人



我国老年人口数量预测

比例 (%)

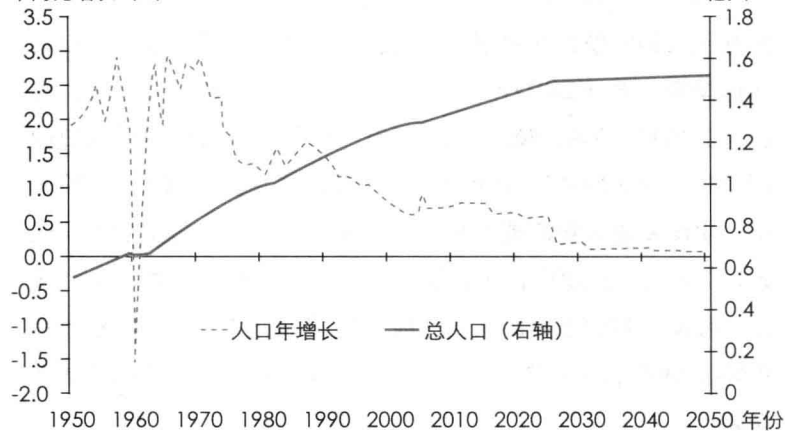


我国老龄化3个阶段的水平及80岁以上人口所占比例



美国太阳城老年公寓第一个样板房

年同比增长 (%)



高盛对中国总人口水平与年增长的预测