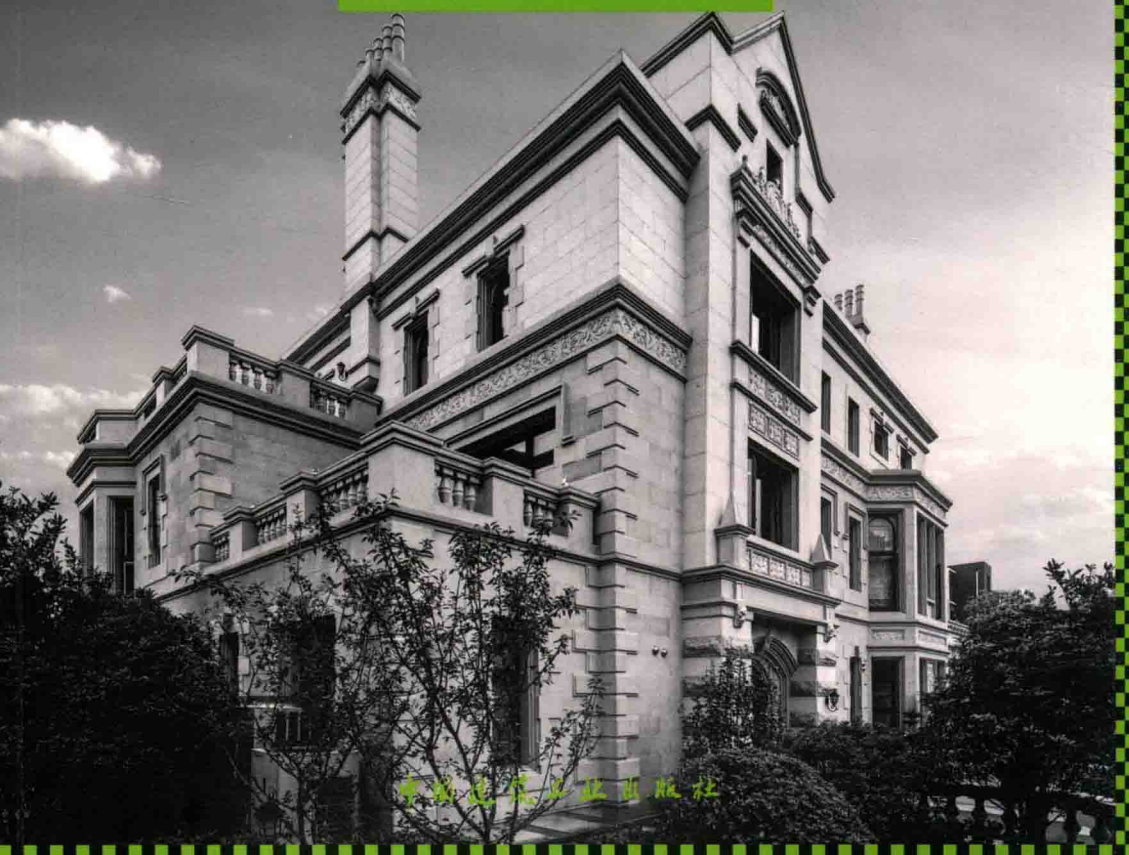


绿色城市  
GREEN CITY

O2O

养老  
地产

洲联集团 编著



中国建筑工业出版社



绿色城市  
GREEN CITY

O2O

养老  
地产

洲联集团 编著

中国建筑工业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

养老地产 / 洲联集团编著. — 北京 : 中国建筑工业出版社, 2014.12

(绿色城市O2O)

ISBN 978-7-112-17467-6

I. ①养… II. ①洲… III. ①老年人住宅—房地产开发—世界—文集 IV. ①F299.1-53

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第253942号

责任编辑: 马彦焦阳

责任校对: 陈晶晶 党蕾

绿色城市O2O

养老地产

洲联集团 编著

\*

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

洲联集团五合视觉制版

北京方嘉彩色印刷有限责任公司印刷

\*

开本: 880×1230毫米 1/16 印张: 7¼ 字数: 200千字

2015年4月第一版 2015年4月第一次印刷

定价: 45.00元

ISBN 978-7-112-17467-6

( 26272 )

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)

# 目录

## 总序

|          |     |
|----------|-----|
| 绿色城市 O2O | 004 |
|----------|-----|

## 序

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 养老地产，老龄化时代的特有概念 | 006 |
|-----------------|-----|

## 产业互动篇

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 保险资本短期进军养老地产长期关注产业整合 | 010 |
|----------------------|-----|

|               |     |
|---------------|-----|
| 养老地产规划模式的几点探索 | 014 |
|---------------|-----|

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| ——以中国首个保险企业养老项目泰康人寿三亚·海棠湾国际养生社区为例<br>万亿社区养老市场的 O2O 服务探索 | 020 |
|---------------------------------------------------------|-----|

## 国际经验篇

|             |     |
|-------------|-----|
| 德国养老市场研究与启示 | 024 |
|-------------|-----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 德国养老体系与设施建设研究及对中国的借鉴 | 032 |
|----------------------|-----|

|          |     |
|----------|-----|
| 日本养老经验借鉴 | 044 |
|----------|-----|

## 产品创新篇

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 老年公寓：应时之作尚需应对之策 | 050 |
|-----------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 老年住区的开发策划与规划设计 | 054 |
|----------------|-----|

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 应对“居家养老”模式产品设计的探讨 | 062 |
|-------------------|-----|

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 老龄护理社会化的新型老年公寓建设与设计研究的思考 | 068 |
|--------------------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 客户需求如何驱动养老地产开发 | 076 |
|----------------|-----|

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 养老社区配套医院建筑的规划设计 | 082 |
|-----------------|-----|

|              |     |
|--------------|-----|
| 多代居住宅适老化设计探讨 | 090 |
|--------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 服务配套：养老地产的价值中枢 | 104 |
|----------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 台湾长庚养老文化村的设计思考 | 108 |
|----------------|-----|

绿色城市  
GREEN CITY

O2O

养老  
地产

洲联集团 编著

中国建筑工业出版社

此为试读, 需要完整PDF请访问: [www.ertongbook.com](http://www.ertongbook.com)

图书在版编目(CIP)数据

养老地产 / 洲联集团编著. — 北京 : 中国建筑工业出版社, 2014.12

(绿色城市O2O)

ISBN 978-7-112-17467-6

I. ①养… II. ①洲… III. ①老年人住宅—房地产开发—世界—文集 IV. ①F299.1-53

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第253942号

责任编辑: 马彦 焦阳

责任校对: 陈晶晶 党蕾

绿色城市O2O

养老地产

洲联集团 编著

\*

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

洲联集团五合视觉制版

北京方嘉彩色印刷有限责任公司印刷

\*

开本: 880×1230毫米 1/16 印张: 7¼ 字数: 200千字

2015年4月第一版 2015年4月第一次印刷

定价: 45.00元

ISBN 978-7-112-17467-6

( 26272 )

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)

# 编委会

主编：  
刘力

副主编：  
赵云伟 卢求 陶滔 严涛

编委会成员：  
金童 范赞 秦威 高怡 周燕珉 龚梦雅 刘东卫 秦姗 张婧  
苏黎明 郭广 张颖 王玮琦 王一粟 刘海强 崔鹏  
洲联集团·五合智库

美术编辑：

**5** 五合视觉  
WUHE VISION

# 总序

## 绿色城市 O2O

文：刘力 \ 洲联集团

人类社会进入信息时代，生产方式、生活方式甚至社会结构都因移动互联技术进步而颠覆。

城市注定因生产方式与消费方式的变化而改变。信息技术进步使得生产地、研发地、原料产地、消费市场、总部可以完全分开，因而改变了城市的结构，推动世界级城市区域（Global City Region）的形成。

城市生态同样需要重新调整，绿色城市是全球人居事业追求的新方向。城市功能更加有机综合，城市空间更加多中心组团化，城市环境更重视生态低碳。对绿色城市提供最强信息技术支持的是互联网，对绿色城市生产和生活方式提供创新模式的就是 O2O。

新型城镇化的大潮下，人口毫无悬念地向大城市及周边地区聚集。城市用地规模的增长并不是传统意义上的摊大饼，而新的不动产将不是传统物业的简单复制。由于信息汇总与交互方式的革命，城市建设的决策与生产方式正在发生重大改变。

首先，大数据改变了对需求的判断与应对。投资

决策、项目定位、业态与服务的选择都离不开对大数据的掌握。从微观的项目筹划到宏观的城市规划都正在进入大数据时代，而 O2O 正是大数据生成的重要基础来源。O2O 基础上形成的大数据质量、及时性和准确性将极大优化，从而提高决策的速度和精度，使得产品和服务的大规模定制成为现实。

其次，线上公众舆论与公关活动决定了线下的市场规模与商业物业价值。无论是文化时尚价值、品牌口碑价值、线上服务交易价值，都由线上虚拟社会的公众互动决定。实体店的消费活动不过是线上文化与消费活动的延伸，实体店越来越多承载文化社交的功能，以体验性来兑现其传统零售商业价值。脱离线上决策与商务互动的不动产开发时代彻底终结。

再次，不动产的价值都离不开后期运营服务的支持，无论是酒店办公与商业类的运营、健康养老类的监控护理、社区生活便利服务配套，还是物流路线规划和仓储管理，都直接依赖线上服务与大数据资源的占有。O2O 服务的实现也使得产权共享、项目服务连锁、跨城市跨区域跨国界的分

时度假居住得以实现。

更值得关注的，掌握线上服务的电商已经成为市值最高的产业，并且华丽转身成为投资线下不动产的新势力。无论电商向下游物流实体店的扩张，还是开发商向上游线上服务的延伸，O2O 注定成为不动产行业的标配，更引发不动产行业生产方式与产品形态的变化。

O2O 不只是交易与服务的方式的进化，更成为决定不动产价值的一个全新维度。对于城市，人居品质的提升也取决于 O2O 作为催化剂，对空间环境与服务环境的重新塑造。毕竟，O2O 中的虚拟决策技术将减少社会实践的盲目性，降低实体物质的浪费和无谓的能源消耗。从这一意义而言，人们期待的绿色城市、智慧城市时代，随着不动产开发与运营层面 O2O 的实现，才会真正到来。

正如钢材水泥的出现改变了建筑形态，汽车的出现改变了城市形态，O2O 的出现注定改变城市区域形态。所谓“互联网思维”，改变的不仅是不动产形态、决策与生产方式、整个投资开发大行业的格局，而是彻底改善我们的生存环境。

毫无疑问，当今时代是一个产业革命和结构调整的大时代，新能源和互联网已然成为两大重要支点。它们对传统产业的重塑和再造，在大幅提高经济效率的同时，也极大地降低能源消耗。因此，在这个大时代，对城市与不动产的研究，不可能忽视 O2O 这一产业革命与城市革命新动力。

洲联集团作为绿色城市全产业链服务机构，以敏锐的观察提出 O2O 是整合城市、金融、不动产的关键。这套“绿色城市 O2O 系列”丛书，好比一把智慧钥匙，开启展望中国城市未来的窗口。

# 序

## 养老地产，老龄化时代的特有概念

文：洲联集团·五合智库

目前，中国的老龄人口已达到总人口的 13%；到 2020 年，中国的老龄人口将接近 30%，来势迅猛。中国已进入老龄化社会。

解决养老问题，首先要解决的就是养老机构建设，包括老年社区、老年公寓、养老院、专给老年人居住的普通社区等，这些就必然涉及养老地产。养老地产是老龄化时代到来所形成的特有的概念，它是结合养老这一社会主题和地产的商业概念所形成的。养老地产的发展就是围绕“养老”二字，针对其功能性、服务性、便利性、环境质量等方面的要求，建设适合老年人居住的房屋，打

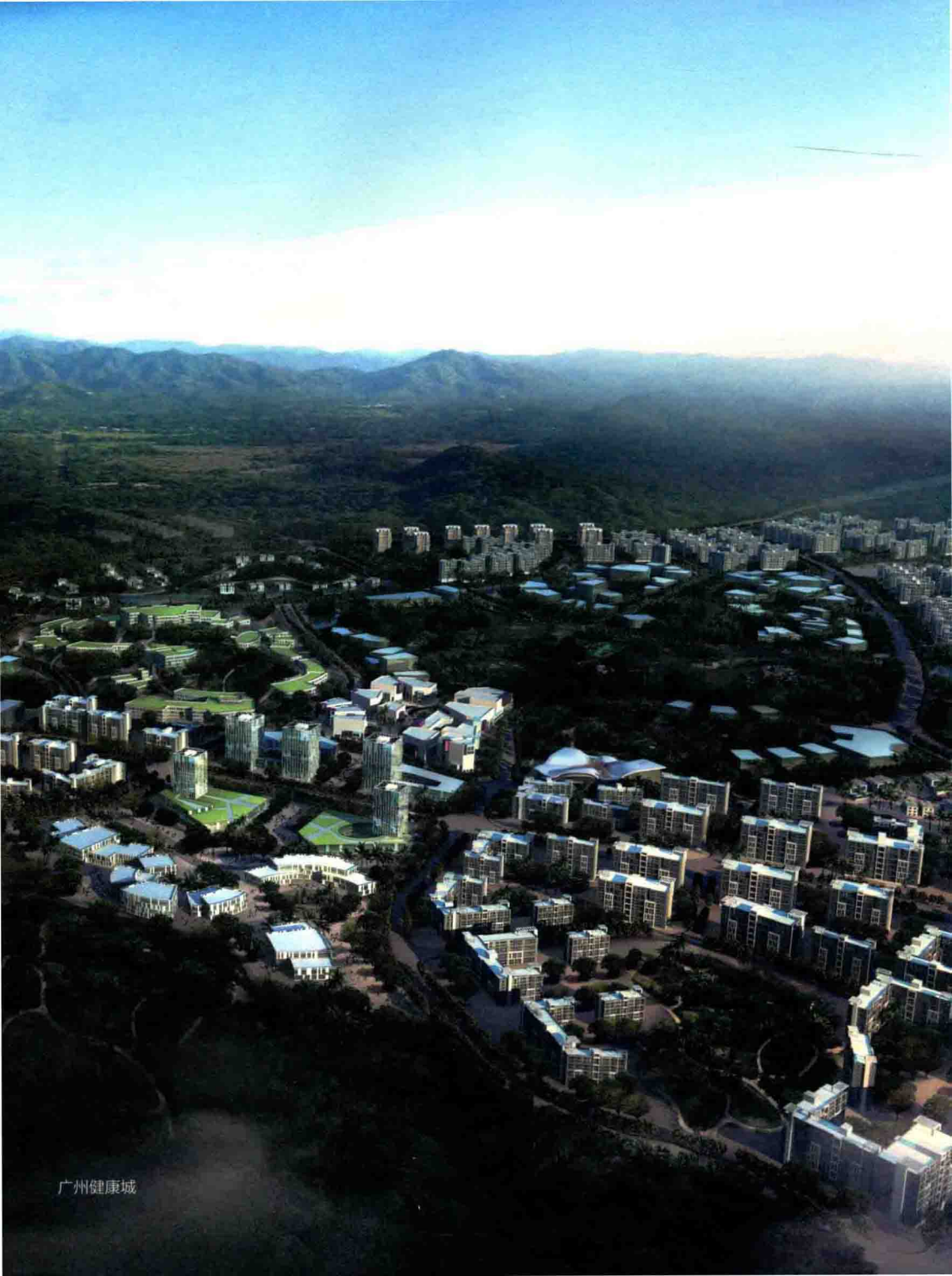
造满足老年人需求的住宅产品，这是养老地产发展的趋势和方向。显然，在移动互联浪潮之下，养老服务出现新的满足方式和投资渠道，亦是新趋势的题中之意。

但是现阶段，中国的养老地产呈现出六大问题：包括政策定位模糊、市场定位不清、行业标准缺失、客户细分不足、配套服务欠缺、政策落实不足等。

洲联集团作为长期活跃于市场的策划、规划、设计与研发机构，多年来一直致力于养老地产与养

老产业上下游产业链的研究，希望能够从国外经验、金融层面、设计层面、运营层面和实际操作项目几个方面，探索出一条适合中国养老地产发展的合理道路，有效解决现阶段的问题，稳健发展中国的养老体系。

此书作为近一年来阶段性的研究成果，涉及德国和日本的养老体系研究、保险资本与养老产业结合的优劣势分析、开发老年社区的特殊要求等多个层面，力求通过立体多维的研究视角，为对养老产业有所关注的读者，提供一些启发与思考。



广州健康城

# 目录

## 总序

|          |     |
|----------|-----|
| 绿色城市 O2O | 004 |
|----------|-----|

## 序

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 养老地产，老龄化时代的特有概念 | 006 |
|-----------------|-----|

## 产业互动篇

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 保险资本短期进军养老地产长期关注产业整合 | 010 |
|----------------------|-----|

|               |     |
|---------------|-----|
| 养老地产规划模式的几点探索 | 014 |
|---------------|-----|

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| ——以中国首个保险企业养老项目泰康人寿三亚·海棠湾国际养生社区为例<br>万亿社区养老市场的 O2O 服务探索 | 020 |
|---------------------------------------------------------|-----|

## 国际经验篇

|             |     |
|-------------|-----|
| 德国养老市场研究与启示 | 024 |
|-------------|-----|

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 德国养老体系与设施建设研究及对中国的借鉴 | 032 |
|----------------------|-----|

|          |     |
|----------|-----|
| 日本养老经验借鉴 | 044 |
|----------|-----|

## 产品创新篇

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 老年公寓：应时之作尚需应对之策 | 050 |
|-----------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 老年住区的开发策划与规划设计 | 054 |
|----------------|-----|

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 应对“居家养老”模式产品设计的探讨 | 062 |
|-------------------|-----|

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 老龄护理社会化的新型老年公寓建设与设计研究的思考 | 068 |
|--------------------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 客户需求如何驱动养老地产开发 | 076 |
|----------------|-----|

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 养老社区配套医院建筑的规划设计 | 082 |
|-----------------|-----|

|              |     |
|--------------|-----|
| 多代居住宅适老化设计探讨 | 090 |
|--------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 服务配套：养老地产的价值中枢 | 104 |
|----------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 台湾长庚养老文化村的设计思考 | 108 |
|----------------|-----|

# 保险资本短期进军养老地产长期关注产业整合

文：王玮琦\洲联集团

据 WIND 咨询数据，自 2013 年初始，养老产业概念股上涨幅度达到 60%。可上市交易的 19 只养老概念股，相关受益股分为养老服务平台、养老地产、养老医疗、养老保险等四大领域。其中以中国平安、中国太保、中国人寿为龙头的保险企业近期战略布局来看，保险资本投资不仅限于养老保险版块，也大量涉足到养老地产项目开发。

保险资本介入养老地产项目已成为国内 15 种常见养老地产开发模式<sup>①</sup>之一。2009 年 11 月，泰康人寿首个获得保监会投资养老社区试点资格，随后成立保险行业第一个养老实体——泰康之家投资有限公司，并斥资 40 亿元在北京昌平运作规模约 2000 亩的高端养老社区。2012 年 9 月，中国平安通过旗下不动产公司在浙江桐乡投资 170 亿元建设养生综合养老服务社区，并与上海瑞金医院、韩国三星生命、耀华国际教育学校三方签订合作协议，共同推进该养老地产项目建设。

从国外养老产业发展模式来看，保险资本是未来养老产业的重要投资主体之一。以美国的持续照料退休社区 CCRC（Continuing Care Retirement Community）运营模式来看，保险产品与其运营管理中的相关支付费用挂钩，而 CCRC 本身即被视为微型的保险公司，受到美国保险部门的监管<sup>②</sup>。20 世纪 90 年代起，荷兰国际集团（简称 ING）旗下保险机构在政府支持下进行养老社区投资管理并初具规模。目前国内 15 种常见养老地产开发模式分为与社区共同建设、与相关设施并设、与旅游或商业地产结合、与国际品牌接轨、借助其他资源转型五类，保险业雄厚的资本支撑具备推进养老产业上下游整合并推动养老地产项目落地的能力。

保险资本进入养老地产领域具备天然优势。保险资本具备资金规模大、回报要求低、投资周期长等特征，符合养老地产对分期开发和长期运营的

要求。这种天然优势具体体现为四个方面：(一) 保险资本可运用的中长期资金与养老地产的投资回收周期具有良好的匹配性<sup>3</sup>；(二) 可提供地产价值增值与养老险种结合的双盈利产品；(三) 保险产品的营销渠道、客户资源、营销团队是养老地产项目天然的市场资源；(四) 保险公司作为专业的风险管理机构，在成本精算、风险控制、法务服务等方面具备管理优势。

对于保险资本来说，投资养老地产项目具有三大利润点<sup>4</sup>：(一) 从产品创新层面，与养老地产项目挂钩延长寿险产业链。养老地产产品衔接医疗保险、人寿保险、护理保险和养老保险等险种，可直接与房产租用相结合，推动保险产品的创新。比如投资性寿险金裕人生，在产生红利的基础上抵交租金，实现产品与养老房产的捆绑销售。(二) 从产业关联角度来看，可整合养老产业链条、增加相关服务产业保险收益。如拓展关联的医疗照护服务、家政服务、文化生活服务、生活用品开发与销售等领域保险业务。在养老保险政策层面，《国务院关于加强发展养老服务业的若干意见》中提出“逐步放宽限制，鼓励和支持保险资金投资养老服务领域。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。”为保险企业进入相关服务产业提供政策保障。(三) 从资金运用角度，长期持有运营养老地产项目，是解决保险公司资产负债不匹配的有效途径；如追求短期投资收益，如中国平安开发可租可售模式的养老物业，可获得可观的销售收益、土地增值收益和产业转让收益。

在对养老产业巨大的市场潜力预判下，正是保险资本与养老地产投资特点的契合性和对预期利润的推动，截至2012年10月，宣布进军养老地产的保险公司已达6家，分别是平安、泰康、国寿、

太平、新华、合众。几家企业的养老地产项目不约而同地选址于北京、上海、武汉、三亚等一线城市的边缘地区和快速发展的中小城市。项目总预计规划建设面积达到300万m<sup>2</sup>，投资金额超过350亿元<sup>5</sup>。但是，保险公司毕竟不是房地产投资企业，为确保投资房产的规范性、防范投资风险，2012年7月，保监会发布《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》，对保险资金涉足养老地产领域直接和间接投资的范围进行重新界定。有利的是在“新兴战略产业基金”方面，明确保险公司可以对养老产业进行股权投资。但其中“保险资金投资养老不动产项目，不得自行开发建设投资项目，不得以分拆形式销售养老项目产权，不得利用销售养老项目产权获得销售收入”的规定，基本遏制了险资借养老项目之名圈地卖房的投机可能。



Slot 综合性住宅，荷兰，Gameren / 业主：Habion Houten

养老地产项目前期投资巨大，保险公司难以承受不能通过销售短期回笼资金的资本沉淀压力，针对此项条目规定，平安保险在桐乡项目中采取特殊规避办法：其资金来源，不仅限于保险资金，还包括平安旗下其他子公司的非保险资金，如平安信托的第三方募集资金<sup>6</sup>。因此在产品配置中，预计主推“租赁型养老公寓”、“销售型全龄亲情社区”、“销售型顶级度假养生产品”三种。这种

规避方式，在其他非金控保险公司不具备可复制性。如三亚·海棠湾项目操作中，泰康人寿采取与具备房地产开发、规划和工程建设资质的中外建联合开发的模式。

保险企业在涉足养老地产领域遇到的障碍不仅限于保监会对投资销售的严格监管，由于房地产行业开发和运营的复杂性、专业性、高投入性，多数保险企业在成立地产投资管理公司的基础上，选择与其他相关行业合作。如中国太平集团在2012年7月底在上海投资成立太平养老产业投资有限公司，主要从事养老产业投资与资产管理、实业投资、投资管理、投资咨询、养老服务、物业管理和酒店管理，并在位于浦东新区的上海国际医学园区开发周浦养老社区项目，太平负责后期运营管理，医学园区负责养老社区的基础设施配套建设，提供体检中心、康复理疗中心、医疗中心、餐饮中心、多功能活动中心、老年大学等综合配套设施。从养老地产开发到运营，保险企业需解决其他障碍：土地成本高，相关养老政策扶持不足（主要指减少税负和审批环节快速便捷），养老地产项目建设与服务标准缺失，对地产开发、专业照护、物业管理经验不足。在土地供给方面，《国务院关于加强发展养老服务业的若干意见》提出“完善土地供应政策，将各类养老服务设施建设用地纳入城镇土地利用总体规划和年度用地计划，可将闲置的公益性用地调整为养老服务用地。”北京今年首次将养老设施用地纳入年度供地计划，并提出养老用地优惠政策降低土地保证金（竞买底价的5%）方式，但优惠幅度不大，预计供给土地仅100公顷，仍处于试水阶段。在政策减负方面，提出“对营利性养老机构建设要减半征收有关行政事业性收费，对养老机构提供养老服务也要适当减免行政事业性收费，养老机构用电、用水、用气、用热按居民生活类价格执

行。境内外资本举办养老机构享有同等的税收等优惠政策。”在建设标准和服务标准方面，保险企业和联合开发机构需要委托专业养老研究、设计、护理等机构，参考国外先进养老理念，制定养老地产项目的企业标准，进而推动整个行业标准的建立。



Elbschloss 住宅，德国，汉堡 /  
业主：HöChster Pensionskasse

保险资本介入养老地产开发的最大优势是项目产品与其长期寿险产品相结合，并提前锁定入住资格和入住成本。如泰康人寿推出的国内第一款与养老社区相衔接的保险计划——幸福有约综合养老计划，客户享有保险利益同时，也享有由泰康之家提供的“保证入住养老社区资格”，并可选择将保险利益直接支付养老社区的相关费用。其中“乐享新生活”作为一款养老年金产品，缴费起点为200万元，分为一年期趸缴和十年期期缴，这意味着，即使按照期缴方式缴费，最低缴费金

额也在每年 20 万元。合众人寿也推出一款类似产品，名为“合众优年养老定投两全保险”提供养老社区增值优惠入住服务。以合众一款年付 4.8 万的养老险为例，投保满 10 年，即可在 70 岁后申请入住，并享受与投保时相等的房租价格。这类寿险产品必然要求保险企业大量持有或租赁养老地产项目，并提供运作成熟、服务优良、配套完善的养老物业产品。保险企业已变身为产品服务供应商，编制诸如社区运营标准、服务 SOP 手册，或与国际专业护理机构合作。

近期，多地政府将养老地产招商作为今年考核地方政府引资部门政绩的指标，同时地方政府制定相应的优惠政策吸引，而他们的目标就是险资。宁波市招商局相关人士表示，如果险资以设立基金的方式投资养老地产，可获得财政补贴，具体的措施是返还营业税 80%，返还企业所得税 36%，返还个人所得税 32%<sup>⑦</sup>。保险资本进驻养老产业并谋求资本利润是大势所趋，险资也确实具备一定的资本与产品供给优势。但险资应当认识到，当前关注焦点为养老地产，是行业还不健全、短期追逐利润的试水行为。尤其在通胀前提下，启动养老地产开发的实物资产是对冲通货膨胀的重要手段，也是一种避险工具。

险资未来的逐利点应当在整合养老上下游产业链方面，其和养老相关产业的资本亲和力，甚至超过银行，在资本支撑方面具有不可替代的天然优势。以日本养老产业的六大分类<sup>⑧</sup>来看，不仅在老年金融产业，包括终身保险、看护保险、特殊医疗保险、年金资产代管等与险资相关的内容，还有实施护理保险之后的家政看护服务业的迅猛扩张，为险资介入养老产业的盈利模式提出新的可能性。在国家助推养老产业发展的大背景下，无论债权、股权还是物权，保险公司投资养老产业

的方式已全面放开。险资即使进入养老地产类项目，也应当依靠产业整合、与长期寿险产品相结合的模式优势，短期提供投资与寿险双附加属性的产品盈利，逐步从项目开发商退居到产品服务供应商，最终实现养老服务相关产业金融支撑角色的转变。

①作者：周燕珉《15 种养老地产开发模式分析》

②作者：穆尊，曾建知《保险资金投资运营养老地产模式之法律分析》

③《险资是养老产业天生的主力军》来源：中国房地产业

④《平安 170 亿大啖养老地产》来源：养老产业播报

⑤数据来源：华夏时报

⑥《三路进军养老地产，中国平安另辟投资蹊径》来源：养老产业播报

⑦《养老地产成地方 2014 年招商考核指标》来源：中国养老微信客户端

⑧《日本养老事业与养老产业研究》来源：养老网