

The Development And
Operation Mode Of
Retirement Real
Estatea



中国健康养老产业运营实务丛书

养老地产开发 运营模式

作为我国第一本系统探讨养老地产的专业图书，本书以案例方式深度剖析了养老地产的市场需求、开发模式、规划设计、盈利模式和运营服务，既是养老产业、房地产、旅游业、健康服务业、规划设计、公共关系等领域的项目实施指南，更是相关专业人士开拓眼界、寻求知识体系突破的必备读物。

姜若愚 刘奕文 杨子江 ◎ 著

符合中国国情的
健康养老产业操作指南

全国第一套
与国际接轨

云南大学出版社
Yunnan University Press



中国健康养老产业运营实务丛书



养老地产开发 运营模式

The Development And
Operation Mode Of
Retirement Real
Estate

姜若愚 刘奕文 杨子江 ◎ 著

 云南大学出版社
Yunnan University Press

图书在版编目(CIP)数据

养老地产开发运营模式 / 姜若愚, 刘奕文, 杨子江
著. —昆明: 云南大学出版社, 2014
(中国健康养老产业运营实务丛书)
ISBN 978-7-5482-1989-7

I. ①养… II. ①姜… ②刘… ③杨… III. ①老年人
住宅—房地产开发—经营方式—研究—中国 IV.
①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第092073号

策划编辑: 熊晓霞

责任编辑: 石可

装帧设计: 刘雨



中国健康养老产业运营实务丛书

养老地产开发 运营模式

The Development And
Operation Mode Of
Retirement Real
Estate

姜若愚 刘奕文 杨子江 ◎ 著

出版发行: 云南大学出版社

印 装: 昆明市五华区教育委员会印刷厂

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 17.75

字 数: 435千

版 次: 2014年9月第1版

印 次: 2014年9月第1次印刷

书 号: ISBN 978-7-5482-1989-7

定 价: 42.00元

社 址: 昆明市翠湖北路2号云南大学英华园内

邮 编: 650091

电 话: (0871) 65033244 65031071

E-mail: market@ynup.com

总 序

在中国老龄化日趋严重、不健康生活方式与行为呈现高水平上升趋势和人居环境恶化的大背景下，以呵护生命、赡养生命为中心思想的健康服务业与养老产业，已然成为中国未来长期内的投资热点，甚至从一定程度上影响着中国经济的增长动力——《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》《国务院关于促进健康服务业发展的若干意见》等一系列政策，进一步推动了这一庞大商机的形成。在这一新兴商机形成的同时，中国宏观环境的倒逼，也迫使房地产业、保险业及其他产业，加速向健康服务业与养老服务业的融合，并由此诞生了可能决定相关企业战略成败的养老养生主题地产及相关运营服务机构。战略布局的企业与机构，有可能引领这一商机的新兴产业价值链的形成。为了探讨这一可能形成的庞大的且有不可估量之成长空间的价值链，我们于2011年开始编著“中国健康养老产业运营实务丛书”，并有幸在相关企业、专业机构和云南大学出版社的支持下，向大家逐步呈现该丛书的数本专著。

“中国健康养老产业运营实务丛书”由《养老地产开发运营模式》《健康服务业理论、市场与案例》《健康养老商业管理实务》《健康养老综合体规划》《异地养老养生目的地体系架构》《城郊村落的集聚养老改造》等专著组成，全方位展现符合中国国情的健康服务业、养老产业及其各细分子行业的规划设计、项目开发、运营管理专业内容，既可帮助投资者掌握老龄化社会、全民养生时代下的投资热点与机会变现，亦有利于从业者的专业技能提升。

1. 《养老地产开发运营模式》是丛书的开篇专著，也是我国第一本系统探讨养老地产业构成、市场机会、开发模式、运营体系的专业图书，全书以案例方式贯穿了四篇十二章的系统内容。与该领域内的其他书籍不同，本书侧重于通过案例展示在中国不同地域的养老地产投资机构，并对不同类型的养老地产进行开发运营模式和运营内容解读。我们相信这种方式使其更有助于直观理解和实践应用。

2. 《健康服务业理论、市场与案例》既是丛书内的一本专著，也是《养老地产开发运营模式》的配套读物。这一配置的根本原因在于：养老地产的运营成败取决于其项目对于老年人及其关联消费群体的健康服务能力，及健康主题业态产品与服务体系的配置。为此本书通过一个完整的案例，重新架构健康服务业的产业价值链，分解出对应环节的可配置产品与服务——这种方式将极大地提高理论的实践化总结与提升——并通过对各环节所在行业的标杆企业研究，梳理出未来的投资热点与商业机会。

3. 《健康养老综合体规划》是基于我们对未来几年内投资热点的判定（即新兴产业价值链的进入者，需要面临短期内宏观和微观环境的现实选择，侧重于以小而精的产品进行战略突破）而创作的一本主题专著。该书吸引了我们在旅游地产、城市新区开发领域所积累的综合体规划经验，重点结合本丛书其他专著的案例，分析健康养老综合体的规划结构、物业配置、开发节奏、投资回收等核心内容，可以帮助阅读者认知和掌握一些新兴

的规划技巧和实施控制技能。

4. 《健康养老商业管理实务》是一本侧重于健康服务与养老服务商业业态结构研究与运营管理的专著，它的作用在于对《养老地产开发运营模式》《健康服务业理论、市场与案例》和《医疗健康养老综合体规划》书内案例潜藏与未来新兴商业业态的细化，可以理解为商业地产新兴业态与这些业态如何运营与管理的技能创新，这有助于帮助投资者、规划设计单位、物业代理公司、运营管理公司及其他相关机构，研究并创新适合健康养老地产项目的商业业态、租售体系和管理体系。

5. 《异地养老养生目的地体系架构》重点结合旅游目的地运营，探讨异地养老、养生主题旅游目的地的体系架构，例如关于医疗资源的配置、特色养生资源（气候环境、水环境、饮食资源、地形环境、文化资源等等）的综合利用、区域养老养生线路安排、目的地运营商管理等。本书的创作背景是基于我们的以下判断：高效交通环境下人群的高频流动性，将导致养老养生客户资源对养老养生旅游目的集聚，而拥有丰富资源的旅游目的地，也面临着吸引力与竞争力的重塑、软硬资源的再度提升利用。

6. 《城郊村落的集聚养老改造》在于结合国家城镇化与农业现代化战略下，城郊区域村落（例如空心村、城中村、农业村落）的养老养生用途的改造，侧重于探讨在保护农业生态环境、农民产权基础下的房屋效益改善、人居环境优化、增加村民收入、降低养老成本、聚落管理等关键性问题，既涉及规划设计领域，也涉及投资案例的可行性分析和运营实践体系。

当然，由于本丛书所在领域尚处于起步摸索阶段，没有太多的经验可循，我们研究创作的内容，伴随多方面的影响，定有不当之处，欢迎读者朋友批评指正，我们将适时进行修改再版。需要说明的是：我们将根据读者反馈和健康服务业、养老服务业及其他相关产业环境的变化，适时对丛书的专著内容与方向进行更加与国际接轨的动态更新，确保每一本专著都具有一定的知识前瞻性和应用领先性。衷心期望本丛书对构建中国特色的健康服务业与养老服务业能有所助益，也希望能得到读者朋友们的肯定。

姜若愚

2014年3月

前 言

在我国老龄化趋势下，养老服务业开始进入爆发性增长阶段，而养老地产业作为养老服务业中最为重要的行业之一，却面临着市场供给严重不足的问题。究其原因有二：一是我国国内普遍缺乏成功开发案例，二是缺乏系统性研究。为此，我们于 2011 年开始编写《养老地产开发运营模式》，旨在为有志于进入养老产业的各类主体，以及希望了解这一领域前沿知识的各类读者群体，提供一个思考性读物。

2013 年，《养老地产开发运营模式》一书成形，正好迎来国务院办公厅发布了《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》，助推一大批房地产企业、保险资金、大型国企、外资、民间资本等进入或筹划进入养老地产领域。基于此，我们再次丰富了《养老地产开发运营模式》一书内容，相信该书有望帮助产业进入者，剖析养老地产的市场概况、开发模式，掌握规划设计要点、盈利模式架构，建立起规范、可持续的运营服务理念。

本书的编辑过程正好迎来 2014 年“全国两会”（十二届全国人大会议、十二届全国人民政治协商会议）的举行，2014 年 3 月 5 日，李克强总理代表国务院向大会作政府工作报告，报告中提出：要通过增加居民收入提高消费能力，完善消费政策，培育消费热点；扩大服务消费，支持社会力量兴办各类服务机构，重点发展养老、健康、旅游、文化等服务，落实带薪休假制度。“养老消费”这一新提法成为政府工作报告的亮点之一。与此同时，“养老”是全国人大代表、政协委员的建议提案里的“热词”，民革、民盟、民建、民进、农工、致公等民主党派也分别以集体和个人提案形式提交了有关“两岸合作养老”“调整养老用地政策”“推进社区养老”“推进医养结合型养老护理机构”等与“养老”话题相关的提案。全国工商联还专门提交了“鼓励吸引民间资本进入养老服务产业”的大会书面发言。

我们认为，消费作为扩大内需的主要着力点，随着消费升级，市场情绪将往内需方面转化，养老、健康、旅游、文化等产业图谱将升级。再结合促进养老、健康、旅游、文化消费政策出台，国家鼓励民间资本进入养老、健康、旅游、文化等服务业，这意味着养老、健康等将迎来新的发展黄金时期。同时融合养老、健康、旅游、文化等服务的综合项目，将拥有更广阔的发展空间。

本书作为我国第一本以养老地产为主题的专著，基于作者多年来的大量研究和实践经验，以取其精华并以案例展示的方式，从产业观察、市场商机、开发模式、运营服务四个方面，分四篇十二章，系统介绍了养老地产的基础理念、宏观环境、市场需求、投资机会、开发模式、盈利模式和运营服务中的关键点，既是养老产业、房地产、旅游业、健康服务业、规划设计、公共关系等领域的项目实施指南，更是相关业者开阔眼界、寻求知识突破的必备读物。

此外，由于老年人将健康服务因素（即国家 2013 年大力提倡的医养结合，鼓励发展

健康养老服务) 作为其考量养老地产项目及其运营机构的能力的主要指标, 考虑到健康服务业的特征, 我们也同步编著了《健康服务业理论、市场与案例》一书作为本书的配套读物, 有助于读者朋友们进一步了解本书关于此方面的内容。

需要说明的是, 养老地产作为新兴业态, 市场尚属起步阶段, 其产业属性、客群特征等方面都具有特殊性, 且学术界缺乏该领域的专业信息, 故增加了本书的写作难度, 书中难免会有不当或错误之处, 请广大读者指正为谢。

作 者

2014 年 3 月

目 录

产业观察篇——老龄化趋势下的朝阳产业

第一章 概念简析	(2)
第一节 了解养老产业	(2)
一、养老产业的概念	(2)
二、养老产业的特点	(3)
第二节 界定养老服务业	(3)
一、养老服务业概念	(3)
二、养老服务业分类	(4)
三、我国发展养老服务业的重要意义	(5)
第三节 定义养老地产	(6)
一、养老地产概念	(6)
二、养老地产发展历程和类别	(7)
三、养老地产的特点	(9)
四、新趋势下的养老地产的内涵	(11)
第四节 养老地产关联产业要素分析	(12)
一、健康产业——与人类健康紧密相关的服务领域	(12)
二、健康服务业——健康产业的技术依托	(13)
三、养生文化——健康产业的产品灵魂	(18)
第二章 宏观环境助推养老产业突进	(21)
第一节 产业政策助力	(21)
一、国家政策高度关注与支持养老产业发展	(21)
二、地方政府鼓励养老产业发展	(27)
第二节 宏观环境支持	(29)
一、宏观环境简析	(29)
二、宏观环境对养老产业的影响	(31)
第三章 养老产业市场概况	(33)
第一节 养老产业发展历程和趋势	(33)
一、养老产业发展历程	(33)

二、养老产业市场发展现状	(34)
三、养老产业市场趋势	(35)
第二节 养老产业细分行业市场分析	(36)
一、健康养老服务业市场分析	(36)
二、老年服务市场分析	(38)
三、老年休闲娱乐市场分析	(39)
四、老年旅游市场分析	(40)

纵览商机篇——系统判断商业机会

第四章 养老地产需求预测	(44)
第一节 传统养老机构的供给概况	(44)
一、传统养老机构分类	(44)
二、养老机构供给总体状况	(45)
三、传统养老机构需求状况	(47)
四、传统养老机构供需对比分析	(50)
第二节 养老地产需求预测	(50)
一、国际养老地产发展规律	(51)
二、我国养老地产供需状况	(55)
三、我国养老地产需求容量测算	(56)
第三节 开发养老地产的机会点	(57)
一、老龄化助推养老地产需求爆增	(57)
二、未来老年人的市场消费能力增强	(59)
三、养老地产的开发供应量不足	(61)
四、佐证商机——国外老年公寓开发商进入中国	(61)
第五章 养老地产的投资区域与主题选择	(63)
第一节 养老地产的投资区域判断	(63)
一、养老地产开发机会的宏观维度	(63)
二、中观维度分析养老地产可进入的城市区域	(65)
三、微观视角下的养老地产项目选址条件	(68)
第二节 养老地产项目用地取得策略	(71)
一、案例地块情况	(72)
二、各编号地块土地价值判断	(73)
三、取地范围分析	(80)
四、取地范围的确定和取地次序	(85)

第三节 养老地产的投资主题选择	(87)
一、驱动因素分类的养老地产投资主题	(89)
二、开发区域分类的养老地产主题模式	(95)
第六章 养老地产投资区域调研案例	(97)
第一节 案例 A: 某城市养老地产供需研究	(97)
一、养老地产发展历程	(97)
二、养老地产供应状况	(98)
三、养老地产需求分析	(100)
第二节 案例 B: 某市中高端养老地产调研	(102)
一、区域养老地产业宏观背景研究	(102)
二、养老地产供需分析	(103)
三、竞争项目研究: 亲和源会员制养老社区	(110)
 开发模式篇——创建适宜的盈利方法	
第七章 养老地产开发模式	(118)
第一节 养老地产金融链及角色分工	(118)
一、美国养老地产金融链中的角色分工	(118)
二、美国养老地产系统核心	(120)
三、房地产投资基金公司养老地产的物业开发与运营模式	(122)
第二节 案例解析养老地产投资开发模式	(123)
一、HCP——全美最大的养老地产房地产投资基金公司	(123)
二、Ventas——委托经营模式下剩余收益的分享	(125)
三、HCN——运营商参股模式下的低成本扩张	(126)
四、SNH——分拆后的纯出租模式	(128)
第三节 养老地产开发模式	(129)
一、养老地产项目开发案例	(129)
二、开发商可借鉴的开发模式	(133)
第八章 养老地产盈利模式案例剖析	(142)
第一节 盈利模式概述	(142)
一、主要收入模式	(142)
二、适宜我国养老地产的盈利模式	(143)
三、盈利模式思考	(144)
第二节 全部出售型案例的盈利模式	(149)
一、东方太阳城概况	(149)

二、产品体系和客群分析	(150)
三、规划设计	(152)
四、案例总结	(155)
第三节 “销售 + 持有”型案例的盈利模式	(155)
一、北京太阳城项目概况	(155)
二、项目开发策略与客群分析	(156)
三、案例成功因素	(158)
四、“会员制管理”模式	(159)
第四节 “只租不售”型案例的盈利模式	(160)
一、燕达国际健康城概况	(160)
二、开发模式	(161)
三、盈利模式与运行状况	(163)
 第九章 养老地产项目规划设计	(167)
第一节 养老地产项目规划总体要求	(167)
一、规划选址要求	(167)
二、环境景观要求	(169)
三、交通要求	(170)
四、规划尺度要求	(170)
五、日照通风卫生要求	(171)
六、对公共服务设施的要求	(171)
第二节 养老地产项目关键设计指标参考	(172)
一、总体规划设计指标	(172)
二、公共空间设计关键参考指标	(173)
三、室内空间的关键设计指标	(177)
第三节 养老地产项目具体设计任务全案	(186)
一、总体设计要求	(186)
二、老年住宅单体室内设计要求	(188)
三、单体施工设计要求	(191)
四、设计服务计划	(209)
 第十章 养老地产项目规划案例	(210)
第一节 项目开发条件分析	(210)
一、基本情况	(210)
二、环境本底分析	(212)
三、开发适宜性分析	(214)
四、项目机遇和限制	(215)

第二节 项目定位与规划框架	(215)
一、目标客群定位	(215)
二、项目定位	(216)
三、规划框架	(219)
第三节 项目规划设计方案	(222)
一、规划设计方案 A	(222)
二、规划设计方案 B	(227)
三、A、B 方案总结对比	(231)
 成功运营篇——系统服务定成败	
第十一章 养老服务需求评估与服务规范	(234)
第一节 养老服务需求评估	(234)
一、主要评估项目	(234)
二、评估报告形成	(240)
第二节 健康评估服务	(243)
一、健康评估要求	(244)
二、健康评估内容和分类	(244)
三、健康分级标准	(245)
四、评估的管理	(246)
第三节 养老服务规范	(247)
一、主要养老服务项目定义	(247)
二、养老服务基本要求	(248)
三、养老服务内容	(249)
四、养老服务质量控制	(252)
第十二章 成功案例研究与运营模式总结	(256)
第一节 案例研究	(256)
一、亚洲案例	(256)
二、欧美案例	(262)
第二节 养老地产运营模式	(268)
一、核心价值体系	(269)
二、软硬性服务体系	(269)
后 记	(274)

产业观察篇

——老龄化趋势下的朝阳产业

我们要了解养老地产，首先需要了解养老产业的大背景。众所周知，随着我国老龄化趋势和程度的加深，老龄产业应运而生。老年人（包括多种类型的人群）的需求是老龄产业发展的根本基础，而老年人的主要需求是养老服务需求。而养老产业是最典型和最大的老龄产业分支。

本篇由三章内容构成，第一章主要介绍了养老产业、养老服务业、养老地产的一些基本概念。第二章从养老产业政策、宏观环境、产业市场三个方面介绍了养老地产所面临的机会。第三章则进一步研究了养老产业的发展历程和趋势，并对与养老地产关系紧密的四个细分行业市场进行了简要分析。

本篇引用了作者和意图规划设计公司及其合作伙伴的研究成果：《养老产业战略分析报告》《养老地产理论研究》《养老地产关联产业分析》《健康服务业战略分析》和其他相关成果。

第一章 概念简析

我国的养老产业是从计划经济条件下那些专门为照顾“三无对象”而设立的国家福利设施的基础上发展起来的。我国传统的养老模式是家庭养老，没有家庭支撑的城市孤寡老人和农村“五保”老人，则由政府兴办的敬老院或养老福利机构负责供养。随着经济社会发展，特别是人口老龄化的迅猛发展，家庭和政府都无力完全负担沉重的养老服务压力，只能求诸市场，动员广泛的社会力量为老年人提供养老服务。

第一节 了解养老产业

随着我国老龄化趋势和程度的加深，养老产业应运而生。养老产业在国外也称为“银色产业”，在西方发达国家已有很长的发展历史。我国养老产业起步较晚，对养老产业的研究始于20世纪90年代，也称之为老年产业。

一、养老产业的概念

人口年龄结构一般可分为年轻型、成年型、老年型三种人口结构。人口老龄化是指总人口中年轻人口数量相对减少、年长人口数量相对增加而导致的老年人口比例相应增长的动态过程。按照国际通行的标准，一个国家60岁以上的老年人口或65岁以上的老年人口在总人口中的比例超过10%和7%，那么这个国家就达到人口老龄化。

在西方经济发达国家，老龄化是人口结构转变的自然形态，老龄化是一个循序渐进的、缓慢的过程。如由成年型人口转变为老年型人口，法国共经历了115年，瑞士用了85年，美国是60年，英国为45年，就连发达国家中老龄化速度最快的日本也用了近25年时间。我国1999年已经进入老龄化社会。

关于养老产业的界定，可有如下三种方法：

第一种养老产业隶属于第三产业。传统理论仅包括养老服务业，即以专门为老年人提供劳务服务为主，独立存在的经营性、服务性的特殊部门。按照这种观点，养老产业的实质是为老年人口提供劳务服务的第三产业，它的外延相对较窄。

第二种养老产业隶属于第二、三产业。从养老产业与三次产业的关系来看，养老产业是横跨二、三两类产业的。养老产业指的是专门生产老年用品或者提供老年服务的企业和部门。显而易见，以此观点，养老产业的外延主要涵盖为老人生产和提供劳务的第二和第三产业中的企业，为老人提供农产品的隶属第一产业的企业将被排除在养老产业范围之外。

第三种就是我们认为的：养老产业是包括于第一、二、三产业中的综合产业体系。养老产业并不是传统意义上的一个独立的产业部门，它是由养老消费需求增长带动而形成新兴产业，它包括所有有关老年人物质和精神需求以及其他特殊需求的商品生产和服

务。养老产业是综合性的产业，是从第一、第二、第三产业派生出来的特殊产业，它既包括生产性产业，也包括服务性产业。

二、养老产业的特点

（一）特殊性

养老产业的特殊性是指养老产业服务对象的特殊性。即从年龄阶段上划分，养老产业的目标对象从原先锁定为 60 岁及以上的老年人口，逐步扩展到更年轻的老年人及中年人。尽管养老产业提供的产品、劳务或就业机会并不排斥非老人，但是，养老产业的经济实体在市场中竞争时，将主要考虑老年人口的需求，并根据老人的特征进行具体的运作。

（二）综合性

养老产业的综合性主要表现在两个方面：第一，它是一个横跨三次产业的综合产业体系。换言之，养老产业所包含的经济实体有的属于第一产业，如农业部门中专门为老人提供副食的企业；有的隶属第二产业，如主要为老人生产日用品的老年服装公司、老年助听器公司等；有的归属第三产业，如老人婚姻介绍所等。第二，养老产业是一个综合性的大市场体系，在这个市场体系中既包含众多专门为老人服务的子市场，也包括了为潜在老年人（中年人、青年人）提供服务的养生市场。具体地说，养老产业的市场体系涵盖日用品市场、服务市场和老龄经济实体等众多领域。

（三）微利性

养老产业的微利性是指从事养老产业的企业在市场的单项产品或单项服务中获得的平均利润率与从事其他产业相比相对较低。需要指出两点，第一，养老产业的微利性是就单项产品或服务的平均利润率而言，但这与从事养老产业的企业较高的总利润并不矛盾，原因在于老龄市场容量巨大。第二，微利性并不排斥养老产业的市场性，也并不等于主张养老产业的福利性，恰恰表明了养老产业在市场中不同于其他产业的特殊性。

第二节 界定养老服务业

养老服务业是最典型和最大的养老产业。老年人的需求是养老产业发展的根本基础，而老年人的主要需求是养老服务需求。2012 年，我国老年人已达 1.94 亿，2020 年将达到 2.43 亿，2025 年将突破 3 亿。人口老龄化速度快，高龄化、失能化和空巢化特点突出，人民群众对养老服务的需求迫切。这就是一个无比现实的养老服务需求的巨大市场，可以预见养老服务业将是未来最大的养老产业。

一、养老服务业概念

在老年人的众多需求中，养老服务需求是其主要需求，养老服务水平的高低是老年人能否安度晚年的关键因素。目前，我国对于养老服务概念的界定尚无定论，有人把养老服务统称为老年福利服务；也有人认为养老服务可以划分为两大部分，一部分是养老服务业，一部分是老年福利服务事业。其中养老服务业，是指那些为高、中收入或经济保障状况较好的老年人提供的养老服务，这些老年人有能力支付养老机构的各项费用，他们可以

自由地选择养老机构。老年人福利服务事业则是为社会上更多的经济状况不是很优越的老年人提供的养老服务，这部分老年人的养老需求同样旺盛，但是受收入的制约，他们承担不了市场化养老服务所必须支付的成本。

我们所指的养老服务业，是指为老年人提供设施、特殊商品、服务，满足老年人特殊需要的，包括老年人衣、食、住、行、用、医、娱、学等物质精神文化方面构成的一个产业链，是多个产业相互交叉的综合性产业，是由老年市场需求拉动而兴起的新兴产业。

二、养老服务业分类

养老服务业按需求属性的不同，可以分为健康养老服务、老年生活用品、家政服务、养老地产、养老保险、养老金融、老年休闲娱乐、老年旅游、养老咨询服务、其他特殊产业等十个细分产业。

（一）健康养老服务业

健康养老服务是指为老年人提供医疗健康服务和医疗器械，主要涉及药品、保健品、医疗器具、健身器材、康复器材、老年人常用的辅助医疗设备、疗养休养、住院陪床伺候等产品的生产与服务。

（二）老年生活用品

老年生活用品是为老年人提供诸如手杖、服装鞋帽、饮食、餐具、防滑器具、放大镜、助听器、拐杖、轮椅、成人尿布以及其他方便老人的专用品，比如，座椅式便桶，升降式轮椅或床，呼叫器或警报器等。

（三）老年（家政）服务

老年家政服务是高年龄段老人尤其需要的项目，主要以家庭护理、日常家庭照顾、家庭修缮以及各种用品修理等为主。主要包括家务服务，包括家务、购物、打扫卫生、整洁环境、洗衣等事务；活动服务，包括用餐、洗澡、淋浴、上厕所、陪同上街、逛商店、换衣服等；友爱服务，包括电话交谈、上门交谈、聊天、代写书信、生活谈话、网上聊天等。

（四）养老地产

养老地产主要为老年人提供建筑设施，如老年公寓、托老所、护理医院、敬老院等。住房对于老年人来说是养老和安身之处，拥有住房是一件十分重要的事情。但是，如果住房不能根据老年人的特点设计修建，那就会给老年人的生活带来诸多不便。比如，老年人由于年老体弱，楼层不宜住得太高；由于视力衰退，要求房间透光好；由于行动不便，要求有防滑防跌设施等。随着老年人需求的变化，养老地产事实上已综合了养老产业内其多类要素，成为产业链内最大的先导性行业。

（五）养老保险

养老保险是为老年人提供人身保险、健康保险、养老保险等。人们都希望健康、长寿、晚年生活幸福，希望在遇到疾病特别是重大疾病时能够得到医治，在年老体弱没有经济收入时，生活能得到保障。随着市场经济体制的建立，社会保障制度和医疗制度的改革，以及与家庭结构变迁相联系的家庭保障功能的弱化，人们特别是老年人的保险意识增强，对保险的需求增大，保险业在老年人中将会有有一个很大的市场。

（六）养老金融

养老金融是指随着老年人社会保障制度继续推行和保障面的不断扩大，以后老年人的经济状况将会越来越好，会有一些理财观念很强的老年人购买金融产品，如储蓄、证券、期货等。

（七）老年休闲娱乐

很多老年人在退休、赋闲时，有了大量的空闲时间开展娱乐文化活动，丰富自己的精神文化生活。娱乐方面包括老年活动中心、老年茶室、棋牌室、阅览室、歌舞厅、游乐场等，文化教育方面包括老年大学、老年职业培训、各种老年学习班等老龄教育产业。

（八）老年旅游

老年人对旅游也情有独钟。他们在度过了繁忙紧张的职业生活之后，希望晚年生活能够过得轻松、和谐、愉快而有意义，而游览名山大川，尽享旅游之乐，成为许多老年人休闲活动的一种重要选择。在当今，外出旅游已开始成为许多老年人追求的一种时尚，特别是经济发达的国家更是如此。

（九）养老咨询服务

老年人由于生理、心理的原因，在老年生活中会遇到许多问题和困难，需要社会给予解决和帮助。以老年人为对象的咨询服务将会受到老年人的欢迎，如解决老年人心理障碍的心理咨询，为老年人健康提供帮助的健康咨询，为老年人提供法律帮助的法律咨询，以及为老年人日常生活提供帮助的家政咨询等。

（十）其他特殊行业

其他特殊行业是指有些老年人有着自己特殊的喜好，这些需求不具有普遍性和通常意义上的不可或缺的特点，如古玩等老年消费品、老年特殊需要品，花卉种植、老年表演、老年交友、老年气功、书报影视等。

由上可见，我们所指的养老服务业，并不是传统意义上的独立产业，是随着财富阶层人员的增加和人口老龄化以及人口年龄结构的转变，为满足这样一些人群的需求而出现的新兴产业；是指为有养老和健康需求人群和老年人提供特殊商品、设施以及服务，满足有养老养生人群需求和老年人特殊需要的、具有同类属性的行业、企业经济活动的产业集合；是依托第一、第二和传统的第三产业派生出来的特殊的综合性产业，具有明显的公共性和赢利性。

三、我国发展养老服务业的重要意义

（一）养老服务业是我国构建社会主义和谐社会的重要内容

发展养老服务业，积极应对人口老龄化带来的挑战，是我国各级党委和政府务实应对人口老龄化加速的一项重要工作，是实现政府职能转变和强化公共服务的必然要求，是改善老年人经济社会状况，实现“老有所养、老有所医、老有所教、老有所学、老有所为、老有所乐”总体目标的迫切需要。积极发展老龄产业，妥善处理人口老龄化带来的问题，切实关心老年人的需求，认真解决老年人生活中的实际困难，有利于保持家庭和睦相处，促进社会和谐稳定，是社会文明进步的重要标志。