

房地产开发



新兵入门丛书

养老地产

新兵入门

刘丽娟 主编

天火同人工作室 策划



全新解读养老地产开发要点

养老地产
前期选址
与规划

养老地产
投资模式
分析

养老地产
运营模式
选择

养老地产
项目设计
要点

养老地产
目标客户
分析

中国建筑工业出版社

房地产开发新兵入门丛书

养老地产新兵入门

刘丽娟 主编

天火同人工作室 策划

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

养老地产新兵入门 / 刘丽娟主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 9

(房地产开发新兵入门丛书)

ISBN 978-7-112-17171-2

I. ①养… II. ①刘… III. ①老年人住宅 — 房地产开发 — 研究 — 中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第189199号

中国人口老龄化问题加剧, 庞大的养老需求催生养老地产新兴市场。越来越多的房地产企业转型进行养老地产开发。鉴于我国目前尚处于养老地产初步探索阶段, 没有成熟的项目操作模式可以参考。本书根据我国养老地产发展现状, 结合国内外典型案例, 系统介绍了养老地产整个操盘流程, 内容涉及养老地产投资模式、养老地产项目策划、养老地产开发运营模式、养老地产项目规划设计等多方面。

责任编辑: 封毅 周方圆
责任校对: 姜小莲 张颖

房地产开发新兵入门丛书

养老地产新兵入门

刘丽娟 主编

天火同人工作室 策划

*

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

北京京点设计公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 18 $\frac{1}{4}$ 字数: 377 千字

2015 年 1 月第一版 2015 年 1 月第一次印刷

定价: 68.00 元

ISBN 978-7-112-17171-2

(25320)

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)

本书编委会



策划
天火同人工作室

专业技术支持
易中居地产培训机构

主编
刘丽娟

编委

龙 镇	肖 鹏	张连杰	成文冠	孙权辉	金 毅	周国伟
吴仲津	曾庆伟	樊 娟	叶雯枰	饶金军	杨 莹	卜鲲鹏
曾 艳	刘丽伟	王丽君	卜华伟	张墨菊	朱青茹	欧倩怡
	林德才	林燕贞	陈越海	冯 墨	董 丽	张展飞

执行主编：曾庆伟

美术编辑：杨春烨

特约校审：樊 娟

前言 ► preface

养老地产概念始于 20 世纪七八十年代，由率先进入老龄化社会的经济发达国家提出。我国养老地产的发展，直到 20 世纪九十年代才开始起步，由于缺乏相关政策制度扶持，发展相对缓慢及滞后。

随着我国人口老龄化趋势的加剧，现有养老模式已不能满足庞大的老年人群需求。传统的居家型养老、养老院、敬老院、老年公寓等养老设施极不完善，养老居住环境更加不尽人意。从观念趋势上看，老年人生活观念和态度已发生很大转变，越来越多高收入高学历老年人希望自理自立地安度晚年。政策制度保障方面，政府逐步出台政策鼓励并扶持其他企业发展养老产业。近两年来，我国大批房地产企业转而进入养老地产开发。

由于国内并无丰富、成熟的开发运营模式可借用，开发养老地产项目的房企都是“一边借鉴一边摸索”。国外成熟的开发运营模式难以本土化，国内老年人对新鲜时尚的异地养老、以房养老还存在戒备心，国内缺乏专业养老产业管理服务人才等一系列问题使开发企业步履艰难。

较之于传统住宅地产，养老地产的投资模式与运营模式都有着很大的差异。从客户的消费需求来看，养老地产在规划设计方面与传统的住宅地产又有很大区别。建立在研读大量国内外典型项目的基础上，本书梳理出一套养老地产开发运营的系统化理论，剖析了各项目的开发运营模式。对于养老地产的投资模式、运营模式、规划设计细节，本书采用单独的章节，从投资者、运营者以及如何满足消费者需求的角度进行分析。

考虑到本书的读者群体与内容定位，本书追求内容结构的条理性，尽量以清晰的逻辑，以通俗的语言，循序渐进，提高读者阅读的愉悦感。另外，在基础的理论部分，本书还穿插有导航式的结构配图，增加版面的美感，降低读者的阅读疲劳。

希望编者的用心之处，能为读者带来更多阅读的快乐。



目录 CONTENTS

01 养老地产的基本概念详解 007

- 第一、目前中国市场的养老方式 008
- 第二、养老地产与传统住宅地产的区别 018
- 第三、养老地产的分类 021
- 第四、国外老年住宅开发类型解读 027
- 第五、养老地产基本开发流程 045
- 第六、养老地产目标客户分析及发展趋势 047

02 养老地产的投资模式 053

- 第一、养老地产产业链结构 054
- 第二、养老地产的融资方式 063
- 第三、养老地产的投资方式 073

03 养老地产前期策划阶段 079

- 第一、养老地产项目策划的8个注意事项 080
- 第二、养老地产项目策划内容 083
- 第三、养老地产项目选址考虑因素 108

04 养老地产开发运营模式 111

第一、养老地产开发模式创新方式	112
第二、养老地产的开发运营策略	132
第三、养老地产盈利模式解析	146

05 养老地产项目规划设计 159

第一、养老地产项目规划设计要素	160
第二、养老地产的产品设计重点	169
第三、养老地产项目装修要求及策略	186
第四、国外养老地产项目设计借鉴	194

06 养老地产典型项目借鉴 213

案例01: 北京东方太阳城——成功复制美国太阳城中心模式	214
案例02: 上海亲和源——中、高档会员制养老社区	223
案例03: 保利·西塘越——保利首个养生型养老服务项目	229
案例04: 上海复星星堡中环——外资联合打造持续照料退休社区模式	234
案例05: 杭州万科随园嘉树——当代中国高端养老里程碑式作品	238
案例06: 北京万科幸福汇——万科首个试点养老地产项目	247
案例07: 沈阳蔚蓝听雨观澜林溪公馆——私人医生服务养老社区	252
案例08: 青岛新华锦国际颐养中心——国内首家日式服务高端养老项目	257
案例09: 北京燕达国际健康城——集医、护、养、学、研一体高端养老项目	263
案例10: 宜兴中大九如城——国内首个养老综合体项目	270
案例12: 长沙康乃馨国际老年生活示范区——湖南综合性高端养老社区	273
案例13: 天津永泰红磡阳光幸福村——中国式CCRC养老社区	281
案例14: 天津滨海云杉镇——分时度假养老公寓项目	283

房地产开发新兵入门丛书

养老地产新兵入门

刘丽娟 主编

天火同人工作室 策划

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

养老地产新兵入门 / 刘丽娟主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 9

(房地产开发新兵入门丛书)

ISBN 978-7-112-17171-2

I. ①养… II. ①刘… III. ①老年人住宅 — 房地产开发 — 研究 — 中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第189199号

中国人口老龄化问题加剧, 庞大的养老需求催生养老地产新兴市场。越来越多的房地产企业转型进行养老地产开发。鉴于我国目前尚处于养老地产初步探索阶段, 没有成熟的项目操作模式可以参考。本书根据我国养老地产发展现状, 结合国内外典型案例, 系统介绍了养老地产整个操盘流程, 内容涉及养老地产投资模式、养老地产项目策划、养老地产开发运营模式、养老地产项目规划设计等多方面。

责任编辑: 封 毅 周方圆
责任校对: 姜小莲 张 颖

房地产开发新兵入门丛书

养老地产新兵入门

刘丽娟 主编

天火同人工作室 策划

*

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

北京京点设计公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 18¼ 字数: 377 千字

2015年1月第一版 2015年1月第一次印刷

定价: 68.00元

ISBN 978-7-112-17171-2

(25320)

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)

本书编委会



策划
天火同人工作室

专业技术支持
易中居地产培训机构

主编
刘丽娟

编委

龙 镇	肖 鹏	张连杰	成文冠	孙权辉	金 毅	周国伟
吴仲津	曾庆伟	樊 娟	叶雯枰	饶金军	杨 莹	卜鲲鹏
曾 艳	刘丽伟	王丽君	卜华伟	张墨菊	朱青茹	欧倩怡
	林德才	林燕贞	陈越海	冯 墨	董 丽	张展飞

执行主编：曾庆伟

美术编辑：杨春烨

特约校审：樊 娟

前言 ► preface

养老地产概念始于 20 世纪七八十年代，由率先进入老龄化社会的经济发达国家提出。我国养老地产的发展，直到 20 世纪九十年代才开始起步，由于缺乏相关政策制度扶持，发展相对缓慢及滞后。

随着我国人口老龄化趋势的加剧，现有养老模式已不能满足庞大的老年人群需求。传统的居家型养老、养老院、敬老院、老年公寓等养老设施极不完善，养老居住环境更加不尽人意。从观念趋势上看，老年人生活观念和态度已发生很大转变，越来越多高收入高学历老年人希望自理自立地安度晚年。政策制度保障方面，政府逐步出台政策鼓励并扶持其他企业发展养老产业。近两年来，我国大批房地产企业转而进入养老地产开发。

由于国内并无丰富、成熟的开发运营模式可借用，开发养老地产项目的房企都是“一边借鉴一边摸索”。国外成熟的开发运营模式难以本土化，国内老年人对新鲜时尚的异地养老、以房养老还存在戒备心，国内缺乏专业养老产业管理服务人才等一系列问题使开发企业步履艰难。

较之于传统住宅地产，养老地产的投资模式与运营模式都有着很大的差异。从客户的消费需求来看，养老地产在规划设计方面与传统的住宅地产又有很大区别。建立在研读大量国内外典型项目的基础上，本书梳理出一套养老地产开发运营的系统化理论，剖析了各项目的开发运营模式。对于养老地产的投资模式、运营模式、规划设计细节，本书采用单独的章节，从投资者、运营者以及如何满足消费者需求的角度进行分析。

考虑到本书的读者群体与内容定位，本书追求内容结构的条理性，尽量以清晰的逻辑，以通俗的语言，循序渐进，提高读者阅读的愉悦感。另外，在基础的理论部分，本书还穿插有导航式的结构配图，增加版面的美感，降低读者的阅读疲劳。

希望编者的用心之处，能为读者带来更多阅读的欢乐。



目录 CONTENTS

01 养老地产的基本概念详解 007

- 第一、目前中国市场的养老方式 008
- 第二、养老地产与传统住宅地产的区别 018
- 第三、养老地产的分类 021
- 第四、国外老年住宅开发类型解读 027
- 第五、养老地产基本开发流程 045
- 第六、养老地产目标客户分析及发展趋势 047

02 养老地产的投资模式 053

- 第一、养老地产产业链结构 054
- 第二、养老地产的融资方式 063
- 第三、养老地产的投资方式 073

03 养老地产前期策划阶段 079

- 第一、养老地产项目策划的8个注意事项 080
- 第二、养老地产项目策划内容 083
- 第三、养老地产项目选址考虑因素 108

04 养老地产开发运营模式 111

第一、养老地产开发模式创新方式	112
第二、养老地产的开发运营策略	132
第三、养老地产盈利模式解析	146

05 养老地产项目规划设计 159

第一、养老地产项目规划设计要素	160
第二、养老地产的产品设计重点	169
第三、养老地产项目装修要求及策略	186
第四、国外养老地产项目设计借鉴	194

06 养老地产典型项目借鉴 213

案例01: 北京东方太阳城——成功复制美国太阳城中心模式	214
案例02: 上海亲和源——中、高档会员制养老社区	223
案例03: 保利·西塘越——保利首个养生型养老服务项目	229
案例04: 上海复星星堡中环——外资联合打造持续照料退休社区模式	234
案例05: 杭州万科随园嘉树——当代中国高端养老里程碑式作品	238
案例06: 北京万科幸福汇——万科首个试点养老地产项目	247
案例07: 沈阳蔚蓝听雨观澜林溪公馆——私人医生服务养老社区	252
案例08: 青岛新华锦国际颐养中心——国内首家日式服务高端养老项目	257
案例09: 北京燕达国际健康城——集医、护、养、学、研一体高端养老项目	263
案例10: 宜兴中大九如城——国内首个养老综合体项目	270
案例12: 长沙康乃馨国际老年生活示范区——湖南综合性高端养老社区	273
案例13: 天津永泰红磡阳光幸福村——中国式CCRC养老社区	281
案例14: 天津滨海云杉镇——分时度假养老公寓项目	283

养老地产 新兵入门

01

养老地产的基本概念详解

操作程序

第一、目前中国市场的养老方式

第二、养老地产与传统住宅地产的区别

第三、养老地产的分类

第四、国外老年住宅开发类型解读

第五、养老地产基本开发流程

第六、养老地产目标客户分析及发展趋势



本章使用指南

2013年后中国经济遇到两个大瓶颈，一是总劳动力开始出现负增长，二是老龄化程度不断加速，中国步入老龄化社会。养老金负债已经成为制约中长期中国经济增长的第一重负，国家通过加大金融支持力度、支持养老机构建设、落实税费优惠政策等手段扶植养老产业。养老的多样化需求催生出的养老产业在中国迅速发展，这就是中国地产行业中的养老地产。

我国养老地产目前尚处于初级发展阶段。在这个领域做项目开发，在模式搭建和利润实现方面，还有很长的实践之路要走。

养老地产是“养老+地产”的一种复合地产开发模式。它将两个第三产业，即养老服务业和老年房地产业结合在一起，既提供养老住宅，也提供老年养老服务，并根据老年人的需要，在居住、餐饮、护理、医疗、康复等方面满足老年人的需要。

在这里需要区别两个概念，那就是养老服务业和老年房地产业，它们是两个不同的行业，投资主体和盈利模式也都不尽相同（表 1-1）。

养老服务业与老年房地产业投资主体和盈利模式区别表

表 1-1

	养老服务业	老年房地产业
投资主体	民营非企业或者民营养老公司	房地产开发公司
盈利来源	会员费和服务费	房屋销售和房屋出租

养老地产的主要产品表现形式是老年公寓，它是居家养老与社区服务相结合的一种养老模式，即城市的老年社区。在这样的老年社区里，会为老年人建造专门的、齐全的生活设施，完善好共用的配套设施。老年公寓是民办民营式的经营模式，其含义包括两个方面：①一种新的老年人生活方式；②一种新型城市老年人聚居形式。

操作程序

第一、目前中国市场的养老方式

2010 年前后，第一代独生子女的父母逐渐步入老龄阶段，组成的家庭要赡养四个老人和一个小孩已成为中国城市主流的家庭模式，即所谓的“4+2+1”供养关系。老人的子女是这一供养关系的中坚力量。在这种关系中，有三个核心矛盾：一，子女事业、家庭等压力过大；二，子女没有足够时间去照顾年迈的父母；三，中国大部分老年人得不到有效赡养。这些矛盾随时都有激化的可能。在中国，也确实出现独居老人和空巢老人数量上升的现象，这种“4+2+1”的供养关系刺激出养老地产市场需求的增长，引发出养老产品如何做等专业问题。

1. 中国老年人养老的问题

中国老年人养老问题主要表现在“一个弱化”，“一个激增”以及“一个滞后”三个方面(图1-1)：

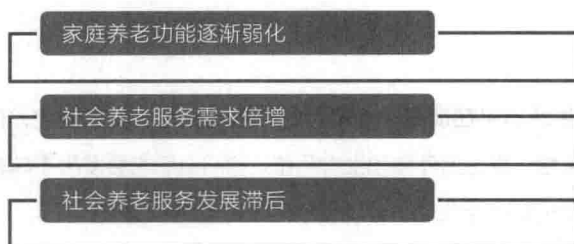


图1-1 我国养老现状

问题 1. 家庭养老功能逐渐弱化

中国的社会家庭已经逐步出现小型化，家庭养老的功能日渐弱化。造成这一趋势的主要原因有以下三个：

一，中国长期推行独生子女政策，最终致使社会普遍出现了“4+2+1”家庭结构。即一对年轻夫妇同时赡养四位老人，家庭养老压力剧增；

二，中国近几年城市化、工业化、现代化快速发展，其特点是：中青年人群生存竞争进一步加剧；城市大量人群跨地域求职；大量剩余劳动力向城市转移；“空巢家庭”越来越多。结果就是子女不在老人身边，老人生活照料、生病护理等问题变成社会矛盾；

三，随着家庭结构变动，年轻人赡养观念发生了变化，对如何赡养老人开始有了不同理解，趋向于借助金钱孝敬父母，往往只在父母生病时才会短期回到老人身边。

以上说明现代社会的家庭养老功能逐渐趋于弱化，这相应地增加了老年人对社会养老服务的依赖。

问题 2. 社会养老服务需求倍增

老年人养老护理需求倍增主要表现在生理需求和心理需求两个方面(图1-2)：

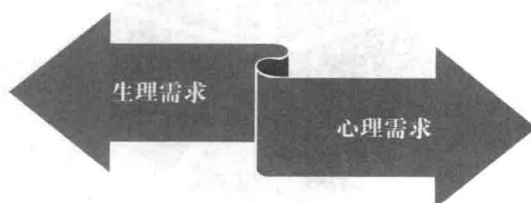


图1-2 老年人的养老护理需求

1) 生理需求

目前我国 60 岁以上老年人口的余寿中, 平均有 1/4 时间处于肌体功能受损状态, 需要不同程度的照料、护理, 需要社会为他们提供专门的医疗保健、护理以及完善的老年医疗服务。

2) 心理需求

社会在进步、生活水平在提高, 老年人的养老观念也发生了变化, 他们不再满足于生活的温饱, 而是越来越注重生活质量和生命质量, 他们迫切需要发展老年教育、文化、体育、娱乐等活动来丰富他们的老年生活, 体现他们的生命价值和意义。

问题 3. 社会养老服务发展滞后

我国养老事业社会化改革起步晚, 相对于庞大的老年群体和快速发展的老龄化, 社会养老服务的发展存在明显的滞后。

我国把社会养老服务列为社会福利事业的一部分, 走的是一种高度集中的福利供给模式。早在 20 世纪 80 年代我国就开始着手改革社会养老福利制度, 推进养老福利事业的社会化, 积极鼓励社会力量兴办养老服务机构。

据 2010 年民政部统计, 目前全国 60 岁以上的老人达 1.67 亿, 养老床位 250 万张, 仅占老年人口的 1.5%, 较之于国际社会通行的 5%~7% 的比率相差甚远。不仅如此, 大多数养老机构服务内容单一, 专业服务人员缺乏, 很难满足老年人日益增长的养老需求。

2. 我国五种养老方式

我国传统的养老方式有五种: 家庭养老、社会养老、机构养老、社区养老、以房养老(图 1-3)。



图1-3 我国五种养老方式