



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B15 集体建设用地入市全国推行倒计时
B18 乔家大院改“错”

»B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

企业寄望政策更精准匹配

养老攻坚

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

全国老龄工作委员会办公室日前公布的数据显示，从1999年进入人口老龄化社会到2018年，中国老年人口净增1.18亿，成为目前世界上唯一老年人口超过2亿的国

家。预计2035年前后，中国老年人口占总人口的比例将超过1/4，2050年前后将超过1/3。

人口结构的改变从供需两侧影响着我国的经济社会发展，养老产业正在向老龄产业扩大和升级，不少企业纷纷试水养老服务，在观

念和模式上不断创新，极大地丰富了养老服务供给。

但同时，在国家提出普惠养老概念之际，养老服务仍面临着供需失衡之困，如何精准匹配供需两端，成为政府和企业，乃至社会各界需要共同面对的问题。

人口结构转变推动养老需求增长

人口老龄化不是洪水猛兽，而是经济社会发展进步的产物，是不可逆转的客观发展趋势，是国际社会共同面临的重大课题。

早在2000年，我国65岁及以上人口比重达到7.0%，0~14岁人口比重为22.9%，2018年，我国65岁及以上人口比重达到11.9%，0~14岁人口占比降至16.9%，人口老龄化程度持续加深。我国人口年龄结构从成年型进入老年型仅用了18年左右的时间。

国家统计局不久前发布的新中国成立70周年经济社会发展成就系列报告中显示，新中国成立70年来，我国人口再生产类型发生了两次转变。随着老年型年龄结构初步形成，中国开始步入老龄化社会。

国家发改委社会司司长欧晓理近日在接受新华社专访时表示，人口老龄化不是洪水猛兽，而是经济社会发展进步的产物，是不可逆转的客观发展趋势，是国际社会共同面临的重大课题。

“超大规模的老龄人口、超快速度的老龄化进程、超早进入老龄化阶段、超稳定的老龄化结构是我国老龄化的四大特点。实际上，老龄化不仅涉及养老这样的民生问题，更是一个社会转型的问题，它给整个社会带来的影响是深远的，整个社会的形态、供需两侧都在变，竞争机制也在变。”盘古智库老龄社会研究中心研究员李佳表示。

在他看来，目前我国养老服务

市场呈现出不平衡的发展状态，针对中高人群的养老服务已经做得相当完善，而针对普通大众的养老服务却相当欠缺。“一些养老机构满为患，而一些则无人问津。”至于怎样优化养老服务格局，李佳认为，应该从“一体两翼”入手，“一体”就是要创新，“两翼”即是在政策制度、产业发展方面努力，“在发展老龄产业方面，政府应该当裁判员，让企业去当运动员，政府要创造条件，扩大企业进入这个产业的可能性。鼓励平台型企业介入这个行业，让他们看到其中的广阔前景。”

盘古智库老龄社会研究中心发布的报告指出，根据2019年8月27日国家卫健委新闻发布会内容，目前我国60岁及以上人口数近2.5亿人，其中失能老年人超过4000万。一方面，通过提升老龄群体的健康预期寿命和生活质量，提供支持性的养老、预防、康复、照料环境，通过预防疾病、促进健康可以极大地减轻政府和社会的财政负担。另一方面，健康、活力老龄群体的增加，可以带来人力资本折旧率的降低，有利于形成第二次人口红利。此外，处在健康老龄期的老龄群体需求更多样化，不仅促进养老产品、保险产品、医养产业等繁荣发展，同时也将在更多行业增加就业岗位。

相关报道

2023年市场规模将达到12.8万亿元

龙头房企掘金养老产业蓝海 盈利模式亟待破局

本报记者 张玉 上海报道

近年来，随着房地产行业从增量时代逐步进入存量时代，不少房地产企业开发商纷纷谋求多元化运营，寻求新的利润增长点。在这其中，养老产业一直备受关注。

根据前瞻产业研究院预计，2019年中国养老行业市场规模将达6.8万亿元，预计2019~2023年的年复合增速约为17.13%，到2023年市场规模将达到12.8万亿元。另据《国家人口发展规划(2016—2030年)》统计，预计到2030年，中国60岁以上人口将达到3.6亿，占到人口总数的四分之一。

广阔的市场前景也吸引着各路资本进入。据不完全统计，截至目前，包括房地产企业、险资企业、金融机构等各类资本竞相进入养老产业。天眼查数据显示，目前我国养老企业已近5万家。自2013年始，我国养老企业数量高速增长。企业增速由2013年的21%提升到2016年的61.37%，呈爆发式增长态势。2016年、2017年两年的增速虽有回落，但仍保持在50%以上。

对于房企布局养老产业发展的相关问题，日前，绿城中国控股有限公司(03900.HK，以下简称“绿城中国”)品牌营销中心回应《中国经营报》记者采访时表示，绿城养老服务集团现运营项目10个，养老机构+医院总床位2907张，高品质会员制颐养公寓163间，项目涵盖了养老院、老年公寓、医院、护理院、日间照料中心、养老养生酒店式公寓、康养小镇多种类型，为各类型长者提供生活照料、医疗康复、健康管理等服务。

盈利模式待考

养老市场在向外释放巨量需求的同时，也考验着企业的运营能力。数据显示，截止到2018年末，养老地产的盈利模式始终未得到破解。

记者查阅多家较早涉足养老产业的房地产企业2019年上半年业绩报告，均未发现跟养老产业营收相关的数据。

对于公司养老产业项目的盈利情况，绿城集团相关负责人回应表示，新开的养老项目在一年内可以实现现金流平衡。

“目前养老的融资政策比较宽松，养老机构可以低息抵押贷款融资。绿城养老服务集团目前以公建民营项目为主，资金投入不大，养老项目基本自负盈亏。随着年限增加、入住率提升，后续项目会逐渐产生盈利。”绿城中国

房企扎堆养老产业

在扎堆布局养老产业的各路资本中，房地产企业无疑具有独特的代表性。

公开资料显示，绿城中国2010年就已经进入养老地产。2010年，绿城推出位于杭州临平的绿城蓝庭项目中的“颐养公寓”，这成为绿城“学院式养老”的初步探索。

2011年，绿城还正式组建学院式养老运营平台——绿城颐乐教育公司，负责在十几个城市的绿城社区里开设的数十所颐乐学院的运营管理。

谈及养老产业的运营模式，

上述负责人表示。

值得注意的是，根据同策研究相关报告，绿城乌镇雅园项目因其前期规划有大量养老配套的投入，这部分配套后期需要运营维护，然而带来了巨大的挑战，每年运营亏损几千万元。另一方面，尽管乌镇雅园楼盘成交套数不少，有媒体曝出，项目入住率并不高。前期开盘时不少投机者涌入，实际上买房购房者大多并非老人。

绿城养老服务集团总经理姜慧日前在接受乐居财经专访时曾表示，康养如果没有房地产做支撑，单独做养老机构是很难把投资收回的。据姜慧介绍，养老行业目前基本上分为机构养老和居家日间照料两种，如果让企业投资均覆盖到是很困难的，只能够做到盈利运营平

衡，因此成为盈利方面的一个痛点。关于绿城养老项目盈亏状态，她指出，绿城养老目前做了很多公建民营项目，政府拿地建设好的房子，绿城养老来进行运营，这方面盈利可期。她以绿城养老项目兰亭养老护理院举例称，该项目已运营九年，其盈利模式是可观的、可持续的。但如果让把盖房子的投资收回来，是不可能的。

今年4月16日印发的《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》，允许企业在政府监管下设置会员卡销售模式。根据绿城中国上述负责人的介绍，绿城也在做这方面的探索。另据介绍，绿城继乌镇雅园之后打造的全新高品质会员制别墅组团颐养项目——绿城安吉桃花源项目预计明年5月可以正式营业。



在扎堆布局养老产业的各路资本中，房地产企业无疑具有独特的代表性。

本报资料室/图

少有的大规模的政企合作型养老项目。北京万科养老业务相关负责人向记者介绍，在北京万科，养老是地产基本盘的重要配套型业务，而北京随园，是养老布局落定的一枚重要棋子。作为万科养老理念创新的典型——“幸福银行”概念，被深入引进到新开业的北京随园养老中心，并在万科北方聚焦于两大产品线——突出专业护理能力的怡园和营造睦邻友好关系的随园。怡园为城市全托中心，以北京的怡园光熙长者公寓为代表，对应的客户主要是半自理和失能失智的老人，对专业的护理康复甚至医疗有较强需求。随园是持续照料社区，以北京随园养老中心为代表，主要提供全龄长者的照料方案，主体客户对于丰富的文娱乐社交生活需求更强烈。

北京随园养老中心是一次政企合作的尝试，也是北京市场上

发展养老全链条服务，旗下高端养老品牌椿萱茂以服务和运营为核心竞争力，整合内外资源与养老产业进行融合互补。

在产品业务线层面，椿萱茂面向全龄老年群体，为处于不同健康状态的长者打造了CB老年公寓、CLRC长者社区和CBN护理院等多条产品线，逐步实现针对不同类型长辈的养老服务全链条覆盖。

“椿萱茂的特色之处在于从一开始便选择了走专业化路径，选择了养老产业中专业挑战难度最大的业务板块——失智照护。椿萱茂联合美国领先的养老运营商Meridian，结合中国长辈生活习惯、人生经历、中国文化及中国社会特点，创造了中国专业老年失智照护解决方案，为失智长辈的长期照护服务提供了有力支持。”上述远洋集团养老业务相关负责人

表示。

近年来，随着人们生活方式的转变以及对高品质生活的追求，养老产品越来越多元化。从居家养老、旅居养老、医疗养老、文化养老到智慧养老，新型养老产业模式的不断出现正在改变着长者们生活方式和固有观念。

大爱城控股通过产业链协同发展及产品创新，推出“书院式养老”模式，在京津冀·香河、长三角·崇明岛、浙江·宁波等地建设全龄层、全配套的亲情健康美好社区。大爱城控股总裁李大彦率队多次出国考察后越发觉得，家观念在中国人心中根深蒂固，中国老年人并不适合被孤立起来。“做养老，关键还是要创新模式，如何以中国长者的需求为核心，为他们及其三代家庭提供服务才是关键。”李大彦表示。

下转 B14

务出售予宋卫平。重组后的“新蓝城”将主要从事建设管理业务，并将接收与该项业务有关的资产、权利、负债及雇员；原有公司“蓝城”，将主要从事农业、养老、小镇建设业务。

对于养老产业发展的相关问题，蓝城集团相关负责人回应记者采访时表示，会向有关负责人反映，如有需要会联系记者。截至发稿，记者未收到回复。

与绿城中国养老产业的探索几乎同步，从2009年杭州良渚文化村的随园嘉树开始，万科就已经将触角伸向了“养老”这一蓝海。

据悉，经过多年的探索，万科已建立起三条养老产业产品线：偏重于照顾半自理老人的城市机构型产品“怡园”、持续照料型的“随园”以及社区嵌入型的“嘉园”。

截至目前，万科养老业务已布局16个城市，共储备带床位项目52个，可提供床位1万张以上，其中已开业项目中床位接近5000张。

此外，2017年9月，龙湖集团养老事业部成立，成为公司最重要的创新业务之一。2018年10月，龙湖集团首个养老项目新壹城颐年公寓在重庆落地并正式开业。而截至2018年上半年，朗诗

绿色集团旗下养老服务平台“常青藤”目前已在北京、上海、杭州、南京和苏州五座城市拥有38个项目，共有3263张床位。

“对于养老产业，肯定是看中它未来的市场发展。”上海中原地产市场分析师卢文曦表示，人口老龄化的迹象已经越来越明显了。伴随着老龄人口逐步增多以及时代的进步和经济的发展，大家对于养老的思想观念也在逐步改变。在这种情况下，养老产业所面临的市场空间很大，不少房地产企业也开始扎堆养老产业。