

# 普惠养老探路：养老金融舍“重”向“轻”

中经记者 陈晶晶 北京报道

在经历近十年重资产模式建设后,养老社区及相关服务体系开始向轻资产、普惠型模式转型,养老金融布局亦随之转变。

《中国经营报》记者注意到,2025年,多家保险机构不再大规模购地自建,而是以品牌输出、专业管理、智慧养老科技为核心,赋能存量

## 从重资产转向轻资产

随着养老政策进一步放开,保险机构有机会拿到更低成本、更稳定的租赁物业。从初期成本投入角度来说,会比重资产更有效更优化。

彼时,保险机构采取的重资产模式,主要覆盖养老社区前期规划、土地获取、社区建设、医疗资源匹配及运营服务体系构建等全流程。在这种模式下,保险机构在项目前期扮演投资方、开发商角色,后期转为运营商角色。

多位业内人士向记者表示,由于重资产模式需要持续投入大量资金,资金回收周期长,资产沉淀规模大,降低了资金的整体运用效率。

如何平衡成本与收益的关系,成为保险机构不得不面临的挑战。

作为重资产模式的代表,泰康保险在2025年明确提出全面推进“养老服务联合体”(以下简称“养联体”)战略。

所谓“养联体”,即构建“机构—社区—居家”多层次养老服务体系,重资产之外,轻资产模式的城心养老、社区养老、居家养老等均囊括在内。

模式之变下,泰康保险对城心养老的布局尤其迅速。2024年7月北京的和平府开业后,同年9月上海静安府体验馆亮相,已经完成封盖的成都锦官府预计将于2026年开业。近期,其还宣布青岛城心高品质养老机构落地青岛市市北区。不到两年时间,泰康保险的城心养老模式落地四大热门城市,显示了

养老设施,将高品质服务标准与管理体系注入更多中端及普惠型养老项目。

与此同时,地方城投公司角色亦发生转变。其不再仅仅是养老项目的融资主体和建设者,而是依托其持有的存量资源(如闲置的楼盘、酒店、商办物业等),成为养老服务的“资源整合者”与“空间提供者”。

轻资产模式的快速可复制性。

值得一提的是,大家保险较早开展轻资产模式。这种在城市核心区租赁物业改造养老社区的轻资产模式,其城心社区一张床位的成本,仅为重资产养老社区的一半。大家保险方面向记者表示,目前“大家的家”已在北京、上海等14座核心城市布局16家城心医养社区。

新华保险方面亦向记者表示,其优选轻资产合作运营商,共同打造行业标杆项目,构建新华康养的核心基本盘。社区布局已达到27城37家,其中长三角14家、京津冀5家、华南4家、西南6家、中部4家、北方4家。

一家中型保险机构康养负责人向记者坦言,保险机构通过租赁轻资产物业把成本降下来,使得入住老人能够享受到更为经济实惠的养老服务。另外,因其单个养老社区的改造成本较低,盈利周期明显快于重资产养老社区。

据悉,中国人寿联合深圳市政府合作推出的4个普惠型养老社区项目,均嵌入成熟的小区住宅内,为老年人提供集中式的养老服务。目前,4个项目运营养老床位242张,其中政策性床位71张,占比接近30%。从价格来看,这些政策性床位平均收费相当于市场化床位收费

此外,银行融资服务也随之转型。过去集中于为养老社区建设提供开发贷的模式,正让位于更灵活、更多元的普惠养老金融支持,例如普惠养老专项再贷款。

业内人士对记者表示,随着政策对普惠养老的持续加码,以轻资产运营为核心、多方资源高效整合的模式,有望成为养老社区高质量发展的主流方向。

的60%。此外,深圳各“普惠型嵌入式”社区项目作为所属街道的长者服务中心,内部长者饭堂也是各街道的长者助餐服务点,符合条件的户籍长者还有政府提供的用餐补贴,养老费用进一步降低。

此外,还有一些依托股东资源打造轻资产养老社区的保险机构。

招商仁和人寿方面对记者表示,其通过依托招商局集团全域产融协同优势,整合养老产业生态资源,推出了“仁和颐家”综合养老方案。公司旗下养老机构网络已战略性布局深圳、广州、杭州、武汉等核心城市,涵盖养护院的专业照护、颐养社区的活力生活、高端国际颐养中心的品质服务等全业态项目。

招商仁和人寿方面进一步对记者表示,其以政企合作为抓手,积极寻求政府协调各类资源,盘活存量资产,挖掘符合保险公司投资建设的轻资产养老物业标的,着重在深圳前海、蛇口、南山、福田、宝中等中心城区选取小型独栋建筑,或整合小区现有配套的日间照料中心资源做适老化改造试点。

“随着养老政策进一步放开,保险机构有机会拿到更低成本、更稳定的租赁物业。从初期成本投入角度来说,会比重资产更有效更优化。”有业内人士指出。



图为大家保险城心养老社区项目。

本报资料室/图

## 模式开展各有侧重

多家城投公司今年逐步推进轻资产养老产业布局,商业银行亦在养老服务领域开展多项探索创新,推出了多个专项贷款产品。

在今年2月国务院政策例行吹风会上,民政部相关负责人表示,下一步,将会同相关部门指导设区的市级政府制定普惠支持型养老机构支持办法,因地制宜将符合条件的闲置公共服务资源改建为普惠支持型养老机构,加大设施建设和场地供给支持力度,大力发展普惠养老服务。

从资产持有者变为资源整合者,从开发商转型为服务商,多家城投公司今年逐步推进轻资产养老产业布局。

记者获悉,当前,部分城投公司借助政府政策支持与自身资源优势,将存量房地产楼盘、酒店式公寓等资产进行升级改造,转为康养基地。同时,城投公司还利用自身土地资源优势,将养老居住与商业、医疗等配套设施相结合,打造综合性养老社区。

例如,北京西城区一家城投

公司聚焦旧改、楼宇升级、产业园区等领域。仅花费三个月时间,该城投公司便将一处老旧楼宇改造为适老化公寓。

今年4月,在安徽省合肥市肥西县,首批“社区嵌入式养老服务综合体”正式开业。在肥西嵌入式养老综合体中,肥西产城集团通过空间重构,将机构养老转化为社区嵌入式服务。通过功能重构,打造医养融合、智慧助餐、文化颐养、便民照护四位一体的服务矩阵。

肥西产城集团方面称,通过“物业+康养”模式创新布局康养领域,以更市场化的模式整合社会资源,在康养领域进一步深化研学康养、文旅康养、农旅康养等多元特色项目。

商业银行亦在养老服务领域开展多项探索创新,推出了多个专项贷款产品,满足机构养老、社区养老、居家养老、医养结

合等不同场景资金需求。

今年,一些银行实地走访调研多家养老机构需求,将医疗健康、康复护理等领域小微企业纳入普惠贷款重点支持名单,采取养老金融专项支持措施,持续加大普惠养老领域金融支持力度。

例如,辽宁省辽阳一家商贸公司是主营智能护理床、康复器械等批发零售业务的小微企业,其产品覆盖全国十余家养老机构。但该企业流动资金出现缺口,当地银行为其提供了普惠养老贷款,有效缓解企业资金压力。

此外,围绕养老产业链中的食品药品、养老机构、养老地产、老年用品等领域,银行主动对接政府普惠养老产业项目,并针对养老产业经营和现金流特点,创新信贷、股权、REITs等业务模式,加大对养老产业的资金支持。

# 增强粮食安全金融保障 “三农”领域信贷供给再加码

## 粮食信贷投放

为实现夏粮颗粒归仓、为秋粮种足种好打下坚实基础,近期,银行机构纷纷加码夏粮收购工作。

在夏粮主产区山东省,多家银行早已就夏粮收购工作做出安排部署。公开信息显示,在中国人民银行山东省分行指导下,中国农业发展银行章丘区支行日前为济南臻金粮食有限公司授信1000万元并全额实现投放,切实做到“钱等粮”,让企业安心收粮,让农户放心卖粮。该行早在夏粮收获前,已深入粮食收购企业及粮食储备库点,与农户、企业负责人、粮库管理人员等面对面交流。此外,农业银行山东省分行针对粮食收购企业资金需求时间短、频率高、用款急的特点,推出“链式服务”,组合搭配多款金融产品,形成“收粮—加工—销售”全链条金融服务闭环,有效满足涉农资金需求。截至6月末,该行相关领

## 涉农贷款挑战

值得注意的是,2025年上半年银行业的涉农贷款投放仍然面临一定挑战。

整体来看2025年上半年涉农贷款部分增速放缓。央行7月23日发布的《2025年二季度金融机构贷款投向统计报告》显示,2025年二季度末,本外币涉农贷款余额为53.19万亿元,同比增长7.4%,增速比各项贷款高0.6个百分点,上半年增加3.07万亿元。而2024年二季度末,本外币涉农贷款余额为50.67万亿元,同比增长12.1%,增速比各项贷款高3.8个百分点,上半年增加3.96万亿元。

此外,2025年二季度末,农村贷款余额为38.95万亿元,同比增长

域贷款余额达260.3亿元,较年初增加92.9亿元。

实际上,夯实粮食安全根基在农村改革的新时代命题中占有重要位置。监管部门近期发布的金融服务乡村改革的政策中,也将金融支持粮食生产放在首要位置。

近日,央行、农业农村部印发《关于加强金融服务农村改革推进乡村全面振兴的意见》(以下简称“《意见》”)提出,加大粮食和重要农产品稳产保供金融投入,深化高标准农田和农田水利建设金融服务,加强农业新质生产力发展金融供给,以及优化多元化食物供给体系金融服务。

具体来看,对接粮油作物大面积单产提升行动,加大对粮食主产区、产粮大县信贷资源倾斜,扩大大豆和油料种植、购销、加工等环节信贷投入。同时,深化乡村富民产业

金融服务,拓宽抵押担保方式,创新乡村“土特产”融资模式和专属金融产品,推广“一链一策”金融服务模式,丰富债券、理财等金融产品供给,支持拓宽农民增收渠道。

苏商银行特约研究员薛洪言对《中国经营报》记者指出:“金融服务农村改革与粮食生产的整体目标具有高度一致性,二者均以‘乡村全面振兴’为核心,通过优化金融资源配置激活农村经济内生动力,最终实现农业增效、农村增收、农民增收的共同目标。不过,两者在服务对象、实施路径和风险特征上也存在差异。在服务粮食生产方面,金融聚焦主产区新型经营主体,服务环节集中于农资采购、农机购置等短期高频需求;在服务农村改革方面,金融则覆盖产权制度改革(如土地经营权抵押)、产业链整合等中长期系统性变革,

及主动压降不良贷款所致。”

记者在采访中也了解到,部分新型农业经营主体面临贷款期限与资金使用期限错位的难题,资质较好的农业经营主体可获得多家银行的贷款支持,而部分实力较弱的农业经营主体很难有机会获得贷款,银行方面则面临提高风险评估及贷后管理能力的问题。

华南农业大学经济管理学院院长、乡村振兴实验室执行主任、教授、博导罗明忠指出:“信用风险评估、贷后管理以及政策和市场变动等因素是金融机构在开展农户贷款时面临的风险识别挑战。首先,农户往往缺乏正规的信用历史和透明的财务记录,给银行准确

属于改革深水区的创新。此外,粮食生产受自然与市场波动影响,金融服务需侧重短期流动性支持和保险工具;而农村改革面临产权确权难之类的制度性风险,金融服务则依赖政策配套与长效机制建设。”

记者了解到,目前粮食产销的特点决定了银行在贷款环节面临一些风险评估的挑战。

传统信贷逻辑中,对于新型农业经营主体的贷款额度判定标准,以银行流水作为贷款额度的判定标准,但该判定模式对新型农业经营主体存在需求错位。

某农商行方面指出,伴随农村土地承包经营权流转加速,新型农业经营主体一度面临“融资难”困境,“流转费筹措难”“经营资金短缺”等问题也随之显现,特别是传统信贷依赖银行流水判断还款能力,与农业生产“靠天吃饭”、收入季节性波动的

评估信用风险造成障碍。目前可以通过省级担保公司担保增信,但部分小农户也无法达到获得担保的门槛。银行还要评估担保公司的各项情况。其次,农业生产受自然环境影响较大,增加了银行贷后管理的难度。最后,政策调整、市场价格变化也都会导致农作物价格变化,影响农户收入及其还款能力。”

为强化金融机构加大对“三农”领域信贷供给,监管部门在近期出台的政策中给出了一些具体的指导意见。《意见》指出:“鼓励地方开展粮油种植专项贷款贴息试点,强化‘菜篮子’产品应急保供生产基地信贷支持,加大信贷与价格、补贴、保

险等政策有机衔接。合理延长贷款期限,通过循环授信、无还本续贷等方式,支持生猪、肉牛、奶牛、肉羊、水产品等产业稳定发展。”

此外,对于农业配套建设项目贷款的还款来源,《意见》指出:“积极对接农田建设、水利工程、田间配套建设项目,鼓励金融机构根据项目还款来源,开发市场化经营收益作为还款来源的融资模式,根据高标准农田建设运营周期,灵活设置还款方式、延长贷款期限、提升中长期贷款占比。推动高标准农田建设投贷联动之类投融资创新,做好盐碱地综合利用、黑土地保护、退化耕地治理等项目的授信评估,合理满足融资需求。”