

政策

推荐政策



居家养老



社区养老



机构养老

上海
北京

90%
90%

7%
6%

3%
4%

注: 选择某种养老方式的老人的%

应当在落实好“居家养老为主，社区养老为依托，机构养老为补充”的基础上，调动社会各种力量参与，大胆创新多层次、多主体养老模式，推动养老服务社会化、市场化和产业化。

人大代表王清宪

1990

- 《中华人民共和国老年人权益保障法》

2006

- 《关于加快发展养老服务事业的意见》
- 《中国老龄事业的发展白皮书》
- 《中国老龄事业发展“十一五”规划》

2009

- 《中华人民共和国保险法》

2012

- 《关于鼓励和引导民间资本进入养老服务领域的实施意见》
- 《中国老龄产业行业标准体系建设》
- 《养老设施建筑设计规划》
- 《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》

补助优惠

向服务业发展

以居家社区养老为主,机构养老为辅

提倡社会力量参与

1996

- 《关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》
- 《关于加快实现社会福利社会化意见的通知》

2008

- 《关于全面推进居家养老服务工作的意见》

2011

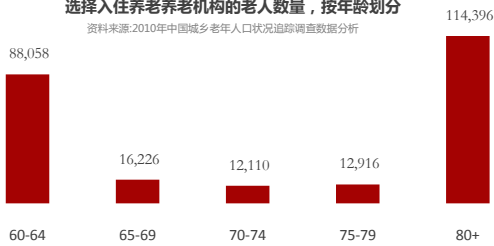
- 《社会养老服务体系建设规划(2011-2015)》
- 《关于开展城镇居民社会保险试点的指导意见》
- 《中国老龄事业十二五规划》

2013

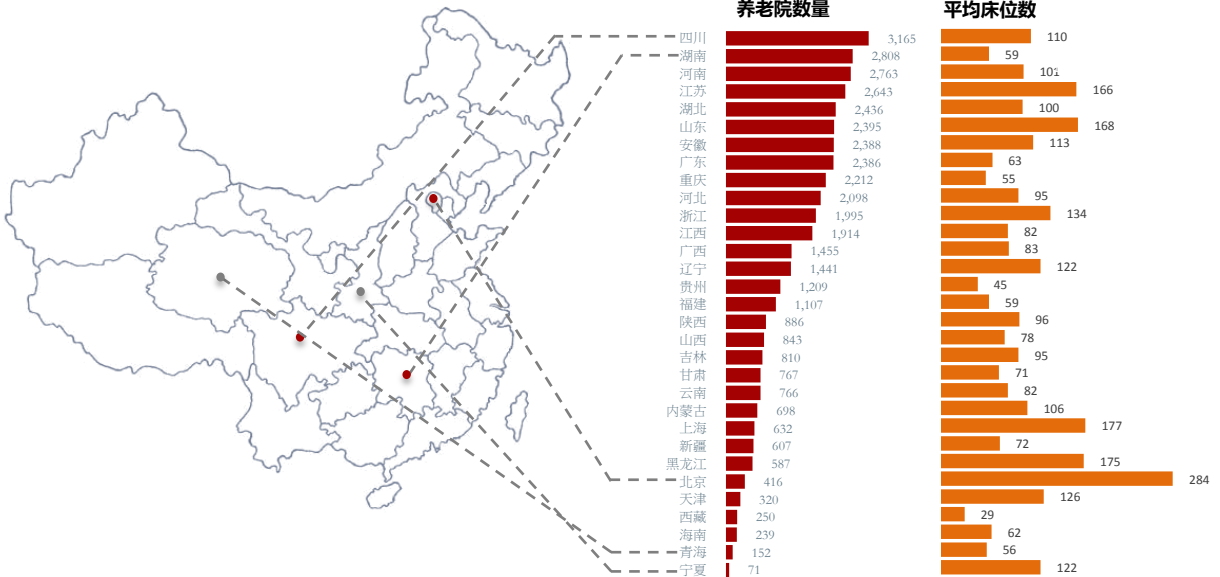
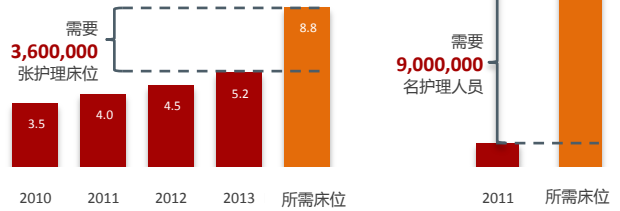
- 《养老机构设立许可办法》
- 《养老机构管理办法》
- 新版《中华人民共和国老年人权益保护法》

市场规模

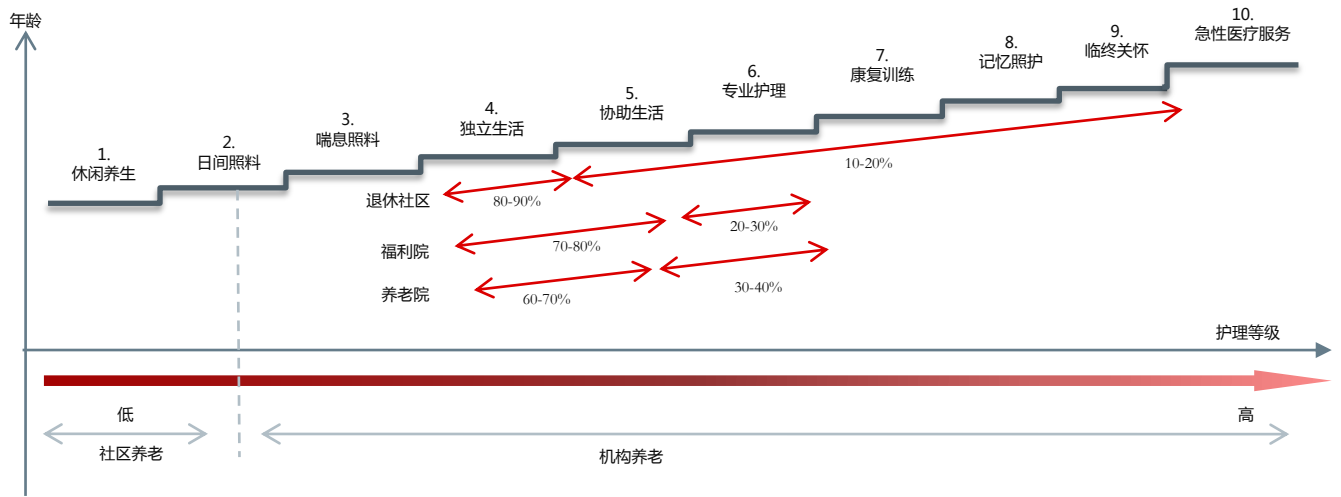
选择入住养老机构的老人数量,按年龄划分
资料来源:2010年中国城乡老年人口状况跟踪调查数据分析



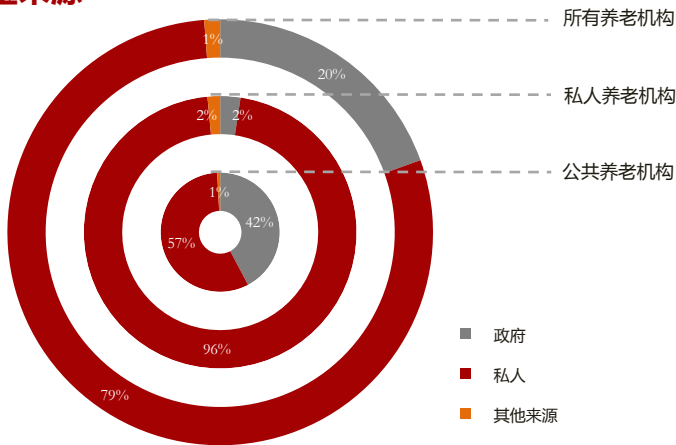
资料来源:2014年中国老龄产业发展报告
单位:百万



市场划分

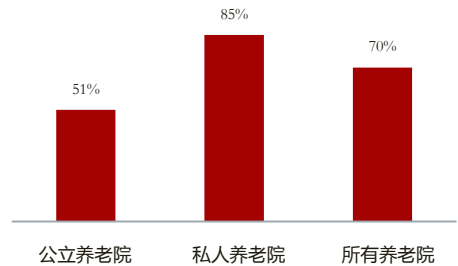


资金来源



政府床位补贴落实情况

收到补贴的机构的%



来源: Zhanlian Feng et al., Institutional Elder Care in China, 2011

商业模式

类型	发展商和运营商		主要收入来源	财务含义
	发展商	运营商		
1. 公建公办	政府	政府	护理服务费	非营利机构
2. 公建民营	政府	私营公司 非盈利机构	床位费	营利机构 非营利机构
3. 民租民营	私营机构 个人	私营机构 非盈利机构	床位费	营利机构 非营利机构
4. 民建民营	私营机构 个人	私营机构 个人	床位费	营利机构 非营利机构

福利院/ 公立养老院/ 私立养老院

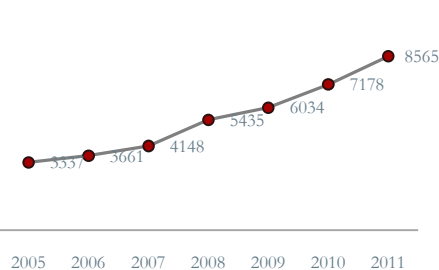
概览

	位置	住户	护理服务	资金来源
福利院	• 城市地区	• 三无老人、五保户、低收入老人	• 主要为独立生活服务	• 政府
公立养老院	• 农村地区	• 低收入老人	• 主要为独立生活和协助生活服务	• 大部分来源于政府
私立养老院	• 城市地区	• 中低收入老人	• 主要为协助生活服务	• 主要来源于社会资金

私营养老院成立的行政手续

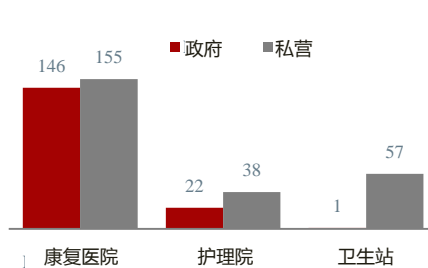
	非营利性机构	营利性机构
营业执照注册	民政局	工商局
利润分配	无法分红，禁止私有化，但不征缴所得税	利润分配没有限制，要缴纳所得税
保险	养老综合责任险和雇主责任险、政府承担80%。	
价格	政府指导价	自主定价
评级机构	民政局	不适用
土地性质	养老专用地，产权为50年，几乎没有土地出让费	商业住宅用地，40-70年的产权，需要通过土地挂牌拍卖
融资渠道	难以从银行获得贷款	没有限制

护理院

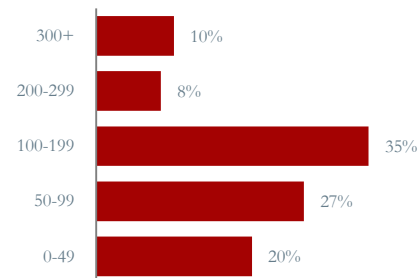


截止2011年底，全国共有**8,565**张护理型床位；其中，**7,830**张床位在城市地区。

来源：卫生部，2011年



截止2011年底，全国共有**60**家护理院；其中，**38**家是由私营机构运营的。



关于护理院的平均床位，**35%**的护理院有**200-299**床位。

退休社区

主要开发商



房地产公司

熟悉土地获取流程、熟悉房地产开发、建设和销售。代表公司：万科、乐成、绿城



保险公司

雄厚的资金基础、较长的投资回报周期。代表公司：合众人寿、泰康人寿、中国人寿



国有企业

丰富的资源、雄厚的资金基础
代表公司：远洋集团、光明集团

政策



《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，2014年

支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展房地产投资信托基金(REITs)试点，扩大房地产企业融资渠道。

《养老服务设施用地指导意见》，2013年

养老用地纳入国有建设用地供应计划，并以招标、拍卖或者挂牌方式供地；优先安排新建养老项目用地。



《保险资金投资不动产暂行办法》，2010年

保险资金可用于投资商业不动产、办公不动产、与保险业务相关的养老、医疗等不动产及自用性不动产。

盈利模式

	优点	缺点	适用性
出售	<ul style="list-style-type: none"> 投资回收期短； 资金压力小 	<ul style="list-style-type: none"> 存在销售风险； 缺乏长期稳定收益 	<ul style="list-style-type: none"> 产业发展初期 面对较大的投资风险因采用此种模式快速回收资金
出租	<ul style="list-style-type: none"> 能获得长期稳定收益； 利于培养企业品牌，提高影响力 	<ul style="list-style-type: none"> 投资回收期长，企业压力大 	<ul style="list-style-type: none"> 产业发展成熟期 资金实力雄厚的开发机构
出售+出租	<ul style="list-style-type: none"> 经营方式灵活； 可保证部分投资及时回收，又可取得长期稳定收益 	<ul style="list-style-type: none"> 经营方式不统一，经营管理难度大 	<ul style="list-style-type: none"> 快速发展和成熟期 兼顾投资回收和长期运营

开发模式

第一类：
与社区共同建设



模式1：专门建设养老社区
模式2：新建居住区中开发养老组团
模式3：普通社区中配建各类老年居住产品

第二类：
依托各类资源建设



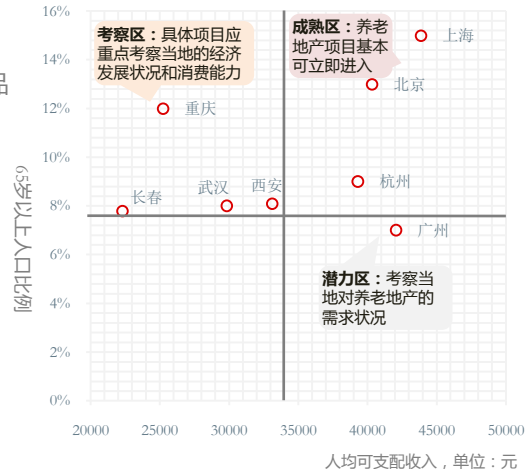
模式4：成熟社区周边插建老年设施
模式5：与旅游产业结合
模式6：与医疗、康复设施结合

第三类：
特殊经营模式建设



模式7：与商业设施结合
模式8：建立连锁型品牌养老机构
模式9：中外合资开发建设养老机构
模式10：国内地产投资国外养老市场

市场分类



来源：清华大学教授周燕珉