

2050 年中国养老市场需求将突破 17 万亿

保利地产董事长宋广菊近日在中国国际老龄产业博览会上发表演讲指出，目前养老产业的政策支持不够完善，养老地产发展滞后，养老产业链还没有建立。一方面，各方投资力量仍在摸索养老地产的发展之路，没有形成成熟的盈利模式，整体发展水平不高；另一方面，缺乏统一的推动机构和针对性的法律政策。

宋广菊在中国国际老龄产业博览会演讲

提到“养老”，总给人很沉重的感觉，首先是夕阳效应让人觉得沉重，老年人已到人生的“夕阳”阶段。其次是目前我国家庭的养老负担重，让人觉得沉重；但是一提到“养老产业”，大家就觉得很轻松，“朝阳行业”、“产业蓝海”、“银发经济”各种时髦的形容词挑起大家无限的遐想，感觉是人人都能跳进来，分一杯羹。

先看一组数据：据民政部统计，2012 年底我国 60 周岁以上老年人口已达 1.94 亿，2020 年将达到 2.43 亿，2025 年将突破 3 亿，届时老龄人口的占比将超过 20%，我国正式步入深度老龄化社会。社会老龄化是我国现在和未来相当长一段时间都要面对的基本国情之一，昭示着养老产业面临巨大的发展机遇！

保利地产倡导发展“中国式养老产业”

一、养老和养老产业不同，传统的家庭养老模式不能满足日益增长的养老需求，发展养老产业是解决问题的关键。

先来熟悉两个概念——养老和养老产业。

“养老”是我们对身体机能退化又要尽可能保持和延续生命活力的一个名词。“养老产业”是为生命长期健康、幸福实现的各种产业和研究提供的服务。在我国，目前养老产业大致可分为四大类：养老地产、养老服务、养老用品和养老科技等。

在中国，“孝文化”盛行了几千年，强调养亲、敬亲，老年人晚景幸福的标准是居家养老，“含饴弄孙”。换句话说，就是中国的传统文化决定了，单纯以进入养老院养老的方式无法满足现实的养老需求。发展养老产业，将中国的主流养老模式从居家养老提升到需求养老，是解决这一问题的重要方向之一。

二、中国和欧美国家养老需求不同，我国要发展“中国式”养老产业

养老是一个很复杂的问题。不同国家、不同文化传统、不同经济发展阶段、不同年龄层次、不同身体状况的老年人对养老的需求都不同。欧美发达国家在进入老龄化社会时，人居国内生产总值一般在 5000—10000 美元，而我国还不足 3000 美元，属于“未富先老”国家。

就拿美国来说，它是养老产业市场化程度最高、资本运作最为成熟、产业链最为完整、管理模式最为先进的国家之一。Ventas 是目前美国拥有养老社区和床位数最多的投资商。2011 年，它通过收购 ASLG 公司，控股 NHP 公司，将自身总资产扩大 3 倍，成为美国最大的养老产业投资商。它的快速扩张，主要得益于 Reits 强大的股权融资能力。发展养老产业，我们要向美国学习专业合理的产业分工、完整的产业链条、细腻的企业投资管理，及金融政策对养老产业的扶持。

日本的养老产业也有很多我国值得学习的地方，比如说，日本的养老社区多选址在城市成熟地段，同时社区规模小、户型面积小，配套设施集中，有利于降低前期投资和后期运营成本。而介护险的支持，是养老社区得以迅速发展的重要原因之一。

分清楚了以上两个不同，我们倡导：我国发展养老产业，还是要走有“中国特色”的产业

发展之路。

“银发经济”带来的机遇和挑战

预计到2050年，我国养老市场的需求有望突破17万亿元，意味着庞大市场的出现，昭示着养老产业进入重要历史机遇期。同时，由于我国养老产业整体仍处在发展的初级阶段，存在很多不足。大体可归纳为以下几方面：

（一）养老产业定位不够高，缺乏统一的推动机构。养老产业涉及财政、民政、保障、国土、国税、住建、银监会、老龄办等多个部委，目前没有一个统一的机构去推动养老产业的发展。

（二）法律体系不完善，执法的力度也有待进一步加强。我国已经出台了《老年人权益保障法》等二十多项重要的法律和政策法规，很好地起到了为老龄产业保驾护航的作用。然而，与主要发达国家相比还有较大的提升空间，特别是缺乏统一的、专项的养老产业法律体系。

（三）养老产业的政策支持还不够完善，可操作性不强。梳理已出台的政策，已经在财政、金融、保险、用地、税费、人才、技术等方面发布了指导和扶持政策。然而，这些政策还需要继续深化细则，在执行的可操作性上还要多花心思。例如，在金融保险政策上，重点领域如REITs还没有取得突破，医疗保险还没有真正实现与养老机构的无缝对接。

（四）养老地产发展滞后，养老产业链还没有建立。

从主要发达国家成功经验来看，养老地产在整合养老产业链条、带动相关产业发展方面具有不可替代的作用。然而，当前我国养老地产处在发展初级阶段，难以担当起整合养老产业链的重任。一方面，各方投资力量仍在摸索养老地产的发展之路，没有形成成熟的盈利模式，也没有整合好养老地产自身的产业链条（包括投资、开发、运营、配套和服务等），整体发展水平不高；另一方面，缺乏统一的推动机构和针对性的法律政策，这一点与养老产业一致。

虽然面临的困难很多，但是，我们可以看到，政府对养老产业越来越重视，颁布了很多的法律法规。为此，可以说进入养老产业，是机遇和挑战并存，既有广阔的天空，又有汹涌的风浪。

保利地产“全链条介入”，做“中国式养老产业”引领者

保利地产进入养老产业，是基于企业的长期发展战略。希望全链条介入，搭建全景式的、开放的产业发展平台，使自己成长为中国式养老产业的引领者。

保利地产2012年进入这一领域，经过两年试点，在北京建成了“和熹会”专业介护养老机构，在上海西塘越项目建立“一地入会多地养老”的雏形，形成与旅游地产相结合的网络平台；通过在广州中心城区规划的“社区+专业机构”适老产品构建保利地产社区养老产品模型。未来，保利地产还将在全国每个省会城市落地一个具有国际化标准的专业机构，形成品牌连锁，最终辐射这个城市的业主，带动保利地产的“三位一体”中国式养老发展。

这里要重点谈谈保利地产推崇的“三位一体”中国式养老模式。三位一体指的是“居家养老、社区养老、机构养老”同时存在的养老模式，努力实现老人、子女和机构“三者互助”的服务模式，关注老年人传统文化、心理、生理需求，满足中国老年人养老的全方位需求。

首先，居家养老要解决建立统一服务标准的问题，这是核心。为此，2010年，保利地产在社区发起“善居养老”计划，依托物业服务中的增值服务内容，主要针对能自理的老人群，以物业服务为平台，提供“助餐、助浴、助洁、助急、助医”的“五助”定制服务，摸索建立了一整套居家养老服务内容、服务标准、服务价格和服务流程。在未来3-5年的时间内，对原有社区进行适老化改造，新建社区统一适老化设施标准，向所有保利社区提供居家养老服务。

其次，社区养老需植入统一配套标准。将适老产品植入成熟的城市住区，从规划、开发、运营、服务整个环节，提供适合老年人的产品和生活配套，满足老年人与子女相对独立，又共同居住，建立互助互爱、和谐共生的养老方式是保利地产社区养老的目标。

社区养老主要针对自理和半自理的老年人群，在社区规划建设适老住宅和老龄公寓；以社区硬件配套为平台，结合会所和社区配套，增设“老人大学、活动中心、康体中心、日间照料中心”四大基础配套，打通社区与街道卫生、医疗、文体设施等的功能衔接，发挥综合效益；在所有社区成立互助养老志愿团队，届时，养老志愿者将达到 1 万人规模，弘扬中华民族敬老、养老、助老的优良传统。

适老产品是社区养老的基础，大到项目规划分区，小到室内适老设备设施配套都需要建立标准。保利地产计划在十三五期间完成所有已建社区的适老配套改造，在新建社区全面推行适老建设标准。

第三、机构养老需建立统一介护标准。保利地产认为，没有专业的护理服务是没办法谈养老的。

保利成立了保利安平专业介护养老公司，以“医养结合”为服务特色，提供专业介护养老，打造“和熹会”专业养老机构品牌；保利地产还将在全国各省会城市建立专业养老连锁机构，辐射保利业主；该机构引入当地三甲医院优质资源，组建全科室私诊团队，建立“生活照料、医疗护理、精神慰藉、紧急救援”四大专业标准，提供老年生活照顾、金融、旅游等一系列定制服务。

目前已运营的北京保利西山林语和熹会老龄公寓，配备综合门诊、24 小时 999 急救中心、多条转诊绿色通道保障、康复健体中心等，以及专业的健康状况评估、全方位健康档案服务。现时已有 200 位老人入住，有 50 名专业护理人员，初步形成个性化、人性化介护流程及标准，规范化、整体化介护服务模式，让老人受到家人般的贴心照顾。

公司还规划在条件成熟的时候建成“保利养老专业护理学院”，培育专业介护人才，建立护理流程和操作标准，推动国家养老介护专业资格认证制度的建立和执行。

除了积极推进养老地产的发展外，保利地产还努力以养老地产为核心整合上下游的养老产业。2013 年 12 月，保利地产正式注资国家级大型刊物《环球老龄》。此次和全国老龄办一起主办“中国国际老龄产业博览会”，亦是保利地产全链条介入养老产业的一种尝试。作为“中国最权威老龄产业发展平台”，此次博览会将最大程度汇聚中国老龄产业各个领域的经验与资源，带动全国养老、照护、健康等领域的产业机构，最大程度上促进养老服务业的社会化、市场化和产业化。保利地产希望搭建“会展商贸”平台来推进养老产业的企业交流，建立“中国养老适老产业联盟”。

此外，就养老产业的盈利模式，我们还进行了大量的研究，初步建立了自己的微利盈利模型：居家养老收取一定的服务费用补贴成本，社区养老采取使用权限时租赁费和四大社区配套服务收费，机构养老以专业介护服务费平衡运营成本。短期，投入阶段，通过适老住宅销售反哺适老产品研发、建设以及已有社区的适老配套改造；中期，用 3-5 年的时间进入稳健运营阶段，通过不断提高配套和服务水平，获得更多养老人群的认同，实现盈亏平衡；从长期来看，用 8-10 年的时间达到发达国家的盈利水平，打通金融通道、实现 REITs 上市。

总的来说，保利地产希望打造一个全景式的、开放性的养老产业平台，我们将成立相对独立的养老产业投资机构和运营机构，搭建分工细致、管理科学的产业链条，有兴趣进入养老产业的资金、企业和个人都有机会参与其中，我们欢迎各方力量前来和我们共商大业。