

目 录

CONTENTS

第一章 养老产业相关概述.....	13
1.1 养老事业与养老产业	13
1.1.1 养老事业特点.....	13
1.1.2 养老产业的起源和发展	13
1.1.3 西方养老事业与养老产业的区分.....	13
1.2 中国养老产业的特征分析	14
1.2.1 中国养老产业的定义和目标	14
1.2.2 养老产业的三维分类.....	14
1.2.3 中国养老产业的特殊性分析	15
1.2.4 中国养老产业和老龄事业的关系.....	16
1.3 中国养老产业的管理体制	17
第二章 2010-2011 年中国养老产业运行环境解析.....	19
2.1 2010-2011 年中国养老产业运行政策环境解析	19
2.1.1 《中国老龄事业发展“十一五”规划》	19
2.1.2 《关于加快发展养老服务业的意见》	27
2.1.3 实施“小区老年福利服务星光计划”	29
2.1.4 十七大《报告》中对养老的重视.....	32
2.1.5 《关于全面推进居家养老服务工作的意见》	35
2.2 2010-2011 年中国宏观经济环境分析	35

2.2.1 中国GDP分析	35
2.2.2 消费价格指数分析	36
2.2.3 城乡居民收入分析	36
2.2.4 社会消费品零售总额	37
2.2.5 全社会固定资产投资分析	38
2.2.6 进出口总额及增长率分析	39
2.3 2010-2011 年中国养老产业社会环境分析	40
2.3.1 中国人口规模及结构分析	40
2.3.2 中国人口老龄人进程	41
2.3.3 人口老龄化已成为中国重要的民生问题	42
2.4 2010 年中国养老产业亮点分析	44
2.4.1 中国“空巢老人”的养老问题突出	44
2.4.2 中国老年人消费观念的转变分析	45
2.4.3 中国逐年提高企业退休人员基本养老金	45
2.4.4 2010 年中国养老保险年金投资规模分析	46
第三章 2010-2011 年国内外养老模式及运行机制的比较分析	47
3.1 国外养老模式的理论分析	47
3.1.1 西方国家的三种养老模式理论的介绍	47
3.1.2 西方国家养老模式理论的特点分析	48
3.2 2010-2011 年国外主要发达国家典型养老模式分析	50
3.2.1 美国实施的四种养老模式及运行机制分析	50

3.2.2 英国的小区照顾养老模式及特点分析	50
3.2.3 日本的养老模式及发展现状分析	52
3.3 2010-2011 年中国养老服务体系新变革透析	52
3.3.1 改革开放前的养老服务体系概况	52
3.3.2 改革开放后养老服务的变化分析	53
3.3.3 中国社会福利社会化的发展分析	54
3.3.4 2010 年中国养老服务体系发展现状分析	55
3.4 2010-2011 年中国主要养老模式研究	56
3.4.1 家庭养老及发展现状分析	56
3.4.2 机构养老及发展现状分析	57
3.4.3 小区居家养老及发展现状分析	57
第四章 2010-2011 年中国养老产业运行新形势透析	64
4.1 2010-2011 年中国养老产业特点分析	64
4.1.1 养老产业向多元化方向发展	64
4.1.2 民企积极参与养老产业的发展	66
4.1.3 外资进军中国各地养老产业	66
4.1.4 中国各地养老基地建设迅速	66
4.2 2010-2011 年中国养老产业运行况	67
4.2.1 中国养老设施和机构分析	67
4.2.2 中国老年护理服务现状分析	67
4.2.3 中国老年生活和护理用品市场分析	68

4.2.4 中国老年休闲娱乐市场发展现状综述	68
4.2.5 中国老年理财业发展现状分析	69
4.3 2010-2011 年中国各地养老产业态势分析	70
4.3.1 北京加快养老设施建设	70
4.3.2 未来三年天津将兴建 13 处老年小区	71
4.3.3 青岛投资 13 亿开建中国最大养老基地	71
4.3.4 中国红十字基金会首家公益性老年公寓落户扬州	71
4.3.5 未来 10 年重庆市将建国家级养老岛	72
4.4 目前中国养老产业发展现状中的误区探析	72
4.4.1 养老产业完全市场化运行	72
4.4.2 养老产业收益分析	73
4.4.3 在中国大力发展异地养老模式	73
4.5 2010-2011 年中国养老产业创新发展的建议	73
4.5.1 养老产业应走社会化的道路	73
4.5.2 养老产业应走专业化发展道路	74
4.5.3 中国养老产业发展的政府扶持建议	74
第五章 2010-2011 年中国内外老年住宅业典型案例研究	75
5.1 老年住宅相关概述	75
5.1.1 老年住宅业的兴起	75
5.1.2 国外老年人居住建筑模式的分类	77
5.1.3 老年公寓的兴起和发展	78

5.1.4 老年公寓与老年住宅的关系	80
5.2 国外老年住宅典型案例分析	87
5.2.1 美国的太阳城中心	87
5.2.2 日本的港北新城	87
5.2.3 欧洲的独立公寓	88
5.2.4 英国打造智能化老年公寓	88
5.2.5 德国的养老小区	90
5.3 中国养老住宅业的典型案例分析	90
5.3.1 北京太阳城“以房养老”	90
5.3.2 上海“异地养老”	91
5.3.3 大连“候鸟式”养老	95
5.3.4 天津“季节性”养老	96
5.3.5 海外华人回国养老模式	96
5.3.6 台湾的小区养老模式	97
5.3.7 北京度假休闲养老	98
5.3.8 江苏生态养老连锁	99
5.3.9 浙江分时度假式养老	99
5.4 中国老年公寓发展现状分析	100
5.4.1 中国发展老年公寓的必要性分析	100
5.4.2 中国老年公寓的主要发展类型分析	101
5.4.3 中国社会力量办老年公寓的区域模式分析	104

5.4.4 中国老年公寓发展中存在的问题分析	105
5.4.5 促进中国老年公寓发展的对策建议	107
5.5 2010-2011 年中国老年住宅业现状综述	109
5.5.1 中国老年住宅业进入起步阶段	109
5.5.2 中国老年住宅产品的开发现状分析	110
5.5.3 中国老年住宅的功能特点分析	110
5.5.4 中国老年住宅业发展中存在的问题分析	111
5.5.5 中国老年住宅业的发展建议	112
第六章 2010-2011 年中国养老服务业运行透析	115
6.1 养老服务业相关概述	115
6.1.1 养老服务业定义及特点	115
6.1.2 居家养老服务相关概述	115
6.1.3 国外小区养老服务业的类型	118
6.1.4 美国的老年服务业运营机制介绍	118
6.2 2010-2011 年中国养老服务业发展现状综述	120
6.2.1 中国养老服务业的市场规模分析	120
6.2.2 中国养老服务业发展存在的问题分析	121
6.2.3 发展养老服务业对就业的促进作用分析	122
6.2.4 发展养老服务业的产业带动效应分析	123
6.3 2010-2011 年中国居家养老服务业运行态势分析	125
6.3.1 中国居家养老服务事业进展迅速	125

6.3.2 中国各地居家养老服务模式的比较分析	126
6.3.3 完善中国居家养老服务业的政策建议	131
6.4 2010-2011 年中国民办养老服务机构调研	132
6.4.1 中国民办养老服务机构建设新进展	132
6.4.2 中国民办养老机构的特点分析	133
6.4.3 中国民办养老服务机构发展困难的原因分析	134
6.4.4 中国民办养老服务机构发展的建议	135
6.5 2010-2011 年中国老年旅游业动态分析	136
6.5.1 中国老年旅游业发展历程分析	136
6.5.2 中国老年旅游业成旅游市场主力军	137
6.5.3 老年旅游用品设计的市场化策略探讨	138
6.5.4 中国老年旅游业发展存在的问题分析	142
6.5.5 开发中国老年旅游市场的建议	143
6.6 2010-2011 年中国其它养老服务业市场运行分析	144
6.6.1 中国老年教育事业的发展分析	144
6.6.2 2009 年中国老年教育事业发展现状分析	148
6.6.3 中国老年娱乐文化市场分析	149
6.6.4 中国城市老年文化消费市场的发展建议	150
6.6.5 老年理财业成为新兴行业	151
第七章 2010-2011 年中国老年生活用品及护理用品市场运行态势分析	153
7.1 2010-2011 年中国老年生活用品及护理用品行业运行总况	153

7.1.1 2010-2011 年中国便携医疗电子市场规模分析	153
7.1.2 中国老年生活及护理用品亟需创新	156
7.1.3 中国老年生活用品的消费特征分析	156
7.1.4 老年生活及护理用品的政策扶持效应分析	159
7.2 2010-2011 年中国老年助听器市场运行分析	160
7.2.1 中国老年助听市场特点分析	160
7.2.2 中国老年助听市场存在问题分析	162
7.2.3 老年助听市场营销策略分析	163
7.3 2010-2011 年中国老年手机市场现状分析	164
7.3.1 老年消费者对手机的需求特性分析	164
7.3.2 中国老年手机市场现状分析	165
7.3.3 中国老年手机市场开发策略	167
7.4 2010-2011 年中国老年服装市场透析	169
7.4.1 中国老年服饰市场发展滞后	169
7.4.2 老年服装消费的特征分析	169
7.4.3 中国老年服装市场的开发策略	172
7.5 其它老年用品市场发展现状分析	173
7.5.1 中国成人纸尿裤行业进入发展期	173
7.5.2 中国老人玩具市场发展概况	174
第八章 2010-2011 年中国养老产业重点企业运行动态分析	175
8.1 恒安集团	175

8.1.1 集团简介	175
8.1.2 安而康成人卫生护理品牌发展历程	175
8.1.3 08 年集团经营情况	176
8.1.4 09 年集团经营情况	176
8.1.5 10 年集团经营情况	178
8.1.6 集团未来发展展望	179
8.2 北京太阳城集团	180
8.2.1 公司简介	180
8.2.2 北京太阳城实施全程化养老	181
8.2.3 北京太阳城的四种养老方式介绍	181
8.3 卓达集团	183
8.3.1 公司简介	183
8.3.2 卓达创建中国养老服务小区新模式	184
8.3.3 09 年卓达建中国首席全龄化颐居生态健康城	186
8.4 浙江联众乡村资源开发有限公司	187
8.4.1 公司简介	187
8.4.2 04-2010-2011 年公司发展历程	187
8.4.3 联众“城仙居”打造乡村养老模式	188
8.4.4 联众养老休闲基地介绍	190
8.5 上海绿地集团	191
8.5.1 企业概况	191

8.5.2 长三角最大养老基地城孝贤坊	192
8.6 中资颐年	195
8.6.1 机构简介	195
8.6.2 中资颐年养生家园发展现状及发展规划	195
8.7 重庆和润养生老年公寓发展有限公司	196
8.7.1 公司简介	196
8.7.2 公司发展规划	197
8.8 重庆南山养老疗养中心（集团）	197
8.8.1 中心简介	197
8.8.2 重庆南山养老疗养中心现状介绍	197
第九章 2011-2015 年中国养老产业前景展望与趋势预测分析	199
9.1 2011-2015 年中国养老产业发展前景分析	199
9.1.1 2015 年中国养老产业规模预测	199
9.1.2 中国民办养老服务机构发展的潜力大	199
9.1.3 中国老年生活用品市场的前景展望	199
9.1.4 中国养老服务产业发展的政策建议	199
9.2 2011-2015 年中国养老服务产业发展趋势	200
9.2.1 产品种类逐渐多样化	200
9.2.2 银发族消费观念发生转变	201
9.2.3 政府为企业投资创造良好的环境	201
第十章 2011-2015 年中国养老产业投资战略研究	202

10.1	2011-2015 年中国养老产业行业投资概况	202
10.1.1	养老产业行业投资特性	202
10.1.2	养老产业具有良好的投资价值	202
10.1.3	养老产业投资环境利好	202
10.2	2011-2015 年中国养老产业投资机会分析	203
10.2.1	21 世纪的投资嬗变将由老年人谱写	203
10.2.2	中国到 2014 年老龄人口将达到 2 亿	203
10.2.3	投资理财业变阵 吸银发族	203
10.2.4	“美丽投资”节前热“银发族”成生力军	203
10.3	2011-2015 年中国养老产业投资风险及防范	203
10.3.1	宏观调控政策风险	203
10.3.2	金融风险分析	204
10.3.3	市场竞争风险	204
10.3.4	市场运营机制风险	204
10.4	2011-2015 年中国养老产业投资建议	204
10.4.1	民办养老服务机构的投资风险和投资建议	204
10.4.2	中国老年住宅开发投资风险和建议	204
10.4.3	中国老年助听器市场投资分析	206
10.4.4	开发老年旅游保险产品	209
10.4.5	研制老年功能性食品	209

图表目录

图表 1	2006-2010 年国内生产总值及其增长速度	35
图表 2	2006-2010 年居民消费价格涨跌幅度	36
图表 3	2006-2010 年城镇居民人均可支配收入情况	37
图表 4	2006-2010 年农村居民人均纯收入情况	37
图表 5	2006-2010 年社会消费品零售总额及其增长速度	38
图表 6	2006-2010 年全社会固定资产投资及其增长速度	39
图表 7	2006-2010 年货物进出口总额	39
图表 8	中国福利社会化构成图	53
图表 9	中国大陆便携式医疗电子产品进出口额变化	153
图表 10	中国大陆便携式医疗电子产品市场规模及其增长	154
图表 11	中国大陆医疗电子产品销售收入及其增长	155
图表 12	便携医疗电子产品分类	156
图表 13	2009 年老人手机品牌关注度排行	166

第一章 养老产业相关概述

1.1 养老事业与养老产业

1.1.1 养老事业特点

一个国家对养老服务性质如何界定,受该国政府对社会福利概念和理念的理解和认识的影响,取决于政府对社会福利政策的价值取向。养老服务可以被看成第三产业的一部分,但是它具有与其它第三产业不同的复杂性和特殊性。它既有市场性的特征,也有公共性及福利性的特点。它与第一、二、三产业及信息产业都有交叉和渗透。针对老年人的农副产品的生产具有第一产业的属性;老年用品及护理设施的生产具有第二产业的属性;老年家政服务、老年健康护理具有第三产业的属性;随着网络经济的发展,一些企业和机构开始为老年人提供网络咨询和实行远程教育,这又具有信息产业的属性。养老服务不是传统意义上的独立的产业部门,它涉及许多领域,既包括生产型产业,又包括服务型产业。

1.1.2 养老产业的起源和发展

据统计,2009 年底中国 60 岁及以上老年人口已达到 1.67 亿,占总人口的 12.5%。预计 2000-2025 年,老龄人口年均增速将达 3.3%,2020 年老年人将约占总人口的 18%,2050 年占比将超过 30%,这意味着每 3 个人中就有 1 个老人。

由于计划生育政策形成的“四二一”家庭结构,届时我国将面临前所未有的养老压力和挑战。解决养老问题,不仅直接关系到占社会 1/3 比重的人群的和谐稳定,还会影响到家庭进而关系到整个社会的和谐稳定。

从“民生账”看,发展养老产业能扩大社会就业,而就业是民生之本。“十二五”期间,每年城镇就业人口供给达 2500 万,如果按照经济增长 8%的速度估算,实际能提供就业岗位 1200 万人,存在 1300 万的就业缺口。养老产业属于典型的劳动密集型产业。

根据国外经验,初步估算,2010 年、2020 年和 2030 年,我国养老产业从业人员可能从 2000 万人增加到 4000 万人和 7800 万人,提高就业率约 2%以上。如果按照老年人口与护理人员 3:1 的比例配备,仅此一项就能增加就业 1000 万人。因此,发展养老产业有助于提升社会整体就业水平。

1.1.3 西方养老事业与养老产业的区分

人口老龄化是社会经济发展和科学技术进步的必然。早在 1965 年,法国成为第一个老

年型国家，之后是瑞典。20 世纪后，欧美一些发达国家相继步入此行列。

由于有经济实力的支撑和西方居家形态诸多方面的因素，这些国家养老对策的共同之处是依赖“社会养老”功能：在社会保障体制中，老年人被赋予了独立生活的经济能力；在福利设施、服务体系以及居住环境等方面，针对老年人的生理情况，采用不同层次、不同类别的设计。以美国为例，老年人的居住设施大致分为五类：独立式住宅、老年公寓、养老院、护理院、老年养生社区，每一类辅以相应的服务管理体制。

亚洲国家中，日本、新加坡等也逐步进入了老年型国家之列。因为有较雄厚的经济实力，这些国家一方面汲取了西方社会福利养老的特点，充分赋予老年人优厚的社保；另一方面，基于传统东方家庭观念的延续，它们还致力于开发家庭养老的功能，如提倡和鼓励“多代同居”（例如“两代居”集合住宅和“多代同堂组屋”等）。

1.2 中国养老产业的特征分析

1.2.1 中国养老产业的定义和目标

随着我国老龄化人口规模的快速膨胀，养老问题是事关公平与稳定的重大社会问题。如不立即着手解决老年人的养老问题，将无法集中高效使用有限的社会优质劳动力资源，直接影响到国民经济的可持续发展。会给政府带来沉重的负担，严重影响社会的发展与进步。

十七大《报告》在“加快推进以改善民生为重点的社会建设”开篇就指出：“社会建设与人民幸福安康息息相关。必须在经济发展的基础上，更加注重社会建设，着力保障和改善民生，推进社会体制改革，扩大公共服务，完善社会管理，促进社会公平，努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居，推动建设和谐社会。”继而强调要以“基本养老”为重点，“促进企业、机关、事业单位养老保险制度改革，探索建立农村养老保险制度”，特别强调要“加强老龄工作”。老有所养是改善民生的重要内容。政府、社会都在积极支持探索、创新多元化的城市养老模式，解决在创新养老模式中所遇到的各种问题，为更好满足老龄人口的需求做出切实可行的行动。

1.2.2 养老产业的三维分类

银发产业是指以老年人为目标客户的产业。根据老年人群的基本需求和深层需求，我认为可以将银发产业分成三个维度的产业：本位产业、相关产业、衍生产业。

本位产业包括：养老设施和机构、老年房地产、老年护理服务业、老年服饰、老年食品、

老年医疗等；相关产业包括：养老设施和机构供应链上的专业家具、专业设施、专业易耗品等；老年护理服务业供应链上的护理人员的培训、劳务派遣、老年护理专业用品、治疗和康复器械等；来自于老年人深层需求的娱乐、学习、旅游、医疗保健、营养保健、心理咨询等；衍生产业包括：老年储蓄投资理财产品、老年地产的倒按揭等金融产品，寿险产品的证券化产权产品、长期护理保险产品、老年融资等资本市场。

本位产业、相关产业、衍生产业之间相互补充，可以形成经济和社会效益的良性循环，共同促进银发产业的健康发展。

中国目前的产业梯度决定了，整个银发产业周期会比发达国家要漫长很多。这使得银发产业的市场化之路可能相对于西方成熟国家来说要缓慢得多，但这毫无疑问是一个朝阳产业，潜力无穷。下面笔者将以具体数据来说明这一市场的潜力。

1.2.3 中国养老产业的特殊性分析

据统计，2007 年我国 60 岁以上的老年人口已经达到 1.43 亿，超过了总人口的 11%。据预测，2030 年我国的老年人口将达 2.48 亿，2050 年将达 4.37 亿，届时老年人口的比重将达到总人口的 31.2%，也就是说每 3 到 4 个人当中，就会有一个是老年人。

联合国将“60 岁以上人口占总人口比例 10%，或 65 岁以上人口占总人口比重达到 7%”作为判断一个国家是否进入老龄社会的标准，我国在 90 年代末就已进入老龄化社会。2007 年底全国 60 岁以上人口达到 1.53 亿人，占人口总数的 11.6%。

（1）老年人口基数大

60 岁以上老年人口已达 1.53 亿，是世界老年人口总量的 1/5，是亚洲老年人口的 1/2。

（2）老年人口增长速度快

到 2045 年左右，中国 60 岁以上人口将占到总人口的 30%。该过程发达国家用了 100 年。

（3）高龄化趋势明显

目前 80 岁以上老年人口达 1300 万，约占全国老年总人口的 9.7%，而且每年增加 4.7%。人口老龄化已成为我国面临的最重要的民生问题之一。

随着我国老龄化人口规模的快速膨胀，养老问题是事关公平与稳定的重大社会问题。如不立即着手解决老年人的养老问题，将无法集中高效使用有限的社会优质劳动力资源，直接

影响到国民经济的可持续发展。会给政府带来沉重的负担，严重影响社会的发展与进步。

1.2.4 中国养老产业和老龄事业的关系

人口老龄化是一个世界性的话题，我国正在跑步进入老龄化社会，老龄化的速度和程度超乎想象。目前我国已成为世界上唯一一个老年人口超过一亿的国家。2009 年，我国 60 岁及以上人口已达 1.67 亿，占全国总人口 12.5%，预计到 2020 年将达到 2.43 亿。

我国在人口老龄化的过程中表现出不同于西方发达国家的特点。首先是速度快，老年人口比重从 2005 年的 11% 升至 2020 年的 17%，预计只需要 15 年，老龄化发展速度大大快于世界平均水平。其次是来得早，人口老龄化超前于社会经济的发展。发达国家多数是在完成工业化、人均 GDP 达到 1 万美元后进入老龄社会，而我国 1999 年进入老龄社会时（按照联合国和世界银行的通常标准，如果一个国家 60 岁以上人口达到 10%，就可视为进入老龄社会）人均 GDP 还在 3000 美元以下。三是寿龄高，目前我国人口的人均寿命已经达到 72 岁，2009 年 80 岁以上的老年人口达 2000 万左右，10 年来，80 岁以上的高龄人口增加了近一倍。

在社会经济转型过程中，快速老龄化往往会引发老年人的生理、心理和社会等方面问题。当前，我国老年人面临的最主要困难是看病难、收入减少、行动不便、住房拥挤、家务繁重、生活无人照顾、购物不方便等等。而老年人的社会服务需求主要集中在饮食供应、医疗护理、文化娱乐、体育活动、家庭关系调节等方面。

解决我国人口老龄化所带来的日益增长的老年人养老需求，除了不断完善养老保障体制外，最紧迫的要从以下两个方面努力。一是要运用政策导向和市场机制，积极推进老龄事业社会化，支持扶助发展老龄产业。在这方面，西方发达国家老龄产业发展较快。我国也应当借鉴其老龄产业发展的经验，发展具有中国特色的老龄产业。二是整合现有资源，大力发展居家养老，拓展社区服务功能。2005 年我曾率全国政协考察团到瑞典、德国、法国对老龄人口情况进行考察。在调研中我们了解到，上世纪 80 年代以来，一些发达国家把大量的养老经费用于居家养老服务，并且制定了促进居家养老服务的法规政策。瑞、德、法这三个国家都属于高收入高福利国家，尽管老人都有着不错的收入，但真正选择去福利院养老的并不多。目前我国主要的养老模式还是家庭养老，大力发展居家养老和社区养老服务是最符合中国的文化传统和现实国情的养老模式。

1.3 中国养老产业的管理体制

家庭养老、机构养老和社区居家养老是我国目前三种基本的养老模式。家庭养老是传统的养老模式；养老院养老是社会化的养老模式；社区居家养老是一种兼顾家庭和社会的养老模式。

家庭养老

中国是崇信儒家文化的国家，长期以来形成了“家庭养老”的传统模式，养儿防老、家长的主导地位、几代同堂等传统观念根深蒂固。选择家庭养老的人们，他们生活在家庭中，感到“熟悉”和“自由”，经济上也比较划算，从社会的角度考虑，家庭养老的社会硬件设施成本几乎为零。

但家庭养老在新形势下的脆弱性显示出其历史的局限性。现代社会的人际竞争加剧，生活节奏加快，工作负担加重，致使家庭养老的人力成本剧增，一般家庭难以承受，赡养者疲惫不堪；加上“421 型”家庭的增多、空巢家庭等等问题的出现，家庭养老这一传统养老方式必将随家庭结构的变化而逐步向社会养老过渡。

机构养老

机构养老是指由专门的养老机构（包括福利院、养老院、托老所、老年公寓、临终关怀医院等等）将老人集中起来，进行全方位的照顾。正规的养老机构，其日常管理均要严格。机构养老是我国重要的养老模式之一，但不能满足众多其他需求的老年人群需要。以北京为例，北京目前共有养老机构 340 家左右，其中民办的养老机构约有 100 家。这些养老机构可以分为三类：国家创办的国营养老机构，乡镇、社区、村、街道办的集体所有养老机构，以及企事业单位或个人所创办的民办养老机构。在这些机构中，进入公立养老院的难度也是人所共知，北京市第一、第四、第五养老院的入住率常年为 100%，目前有 1600 多人在排队等候入住，城八区的公立养老院入住率也都在 98% 左右。而民办养老院的床位已有近 12000 张，但平均入住率只有 2/3。市民政局相关负责人表示，更多老人趋向于公立养老院，是出于对“国字头”的传统信任感，但在其他城市，状况有所不同，各方面条件优越的养老机构，入住率较高。

社区居家养老

社区居家养老的基本做法是：在城市各个社区建立养老护理服务中心，老人仍然居住在自己的家里，享受服务中心提供的营养和医疗护理以及心理咨询，并由服务中心派出经过训练的养老护理员按约定定时到老人家中为老人提供做饭、清扫、整理房间等家务服务和陪护老人、倾听老人诉说的亲情服务。所以，有人说：社区居家养老是一个无围墙的养老院。开展居家养老服务相对于机构养老，更为适应我国老年人的生活习惯和心理特征、满足老年人的心理需求、有助于他们安度晚年，也更为符合中国实际，符合大城市中心城区发展的社区为老服务的新路子。

第二章 2010-2011 年中国养老产业运行环境解析

2.1 2010-2011 年中国养老产业运行政策环境解析

2.1.1 《中国老龄事业发展“十一五”规划》

为了加快发展老龄事业，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》、《中华人民共和国老年人权益保障法》和《中共中央国务院关于加强老龄工作的决定》，结合我国人口老龄化快速发展的趋势，制定《中国老龄事业发展“十一五”规划》（以下简称《规划》）。

一、背景

（一）“十五”期间老龄事业的主要成就

《中国老龄事业发展十五规划纲要》实施以来，我国的老龄事业有了较快发展。养老保障体系逐步建立，养老保险覆盖面不断扩大，基本养老金按时足额发放，保障水平不断提高，企业离退休人员基本生活得到保障；基本医疗保险制度在城镇基本建立，新型农村合作医疗制度逐步推广，医疗救助制度开始试点；企业退休人员社会化管理服务工作进一步加强；老年福利、教育、文化、体育等事业有了较大发展，敬老、养老、助老的道德风尚进一步形成；老年人的合法权益得到有效维护，老年人精神文化生活日益丰富；地方老龄工作体制基本理顺，老龄工作有效开展；老龄领域的国际交流与合作不断扩大，为加快我国老龄事业的发展奠定了良好基础。

（二）“十一五”期间人口老龄化的形势

“十一五”期间，我国 60 岁及以上老年人口持续增长，到 2010 年将达到 1.74 亿，约占总人口的 12.78%，其中，80 岁以上高龄老年人将达到 2132 万，占老年人口总数的 12.25%。和“十五”时期相比，老年人口增长速度明显加快，高龄化显著，农村老龄问题加剧，社会养老负担加重，养老保障问题突出，社区照料服务需求迅速增加，老龄问题的社会压力日益增大，对我国政治、经济、社会都将产生深刻影响。

（三）“十一五”期间是全面应对人口老龄化的关键时期

根据预测，我国人口老龄化高峰期将在 2030 年到来，从现在开始，我国应对人口老龄化的战略准备期只有 25 年。“十一五”期间，既是我国经济社会发展重要的战略机遇期，也是全面应对人口老龄化的关键时期。要未雨绸缪，抓住机遇，按照“五个统筹”的思想，协调

处理好经济与社会、全局与局部、当前与长远等各个方面的关系，在大力促进经济发展的同时，加快发展老龄事业，认真解决人口老龄化带来的各种矛盾和问题，为应对人口老龄化挑战打下坚实基础。

二、指导思想、总体目标和基本原则

（一）指导思想

以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，坚持以人为本，落实科学发展观，深入贯彻“党政主导，社会参与，全民关怀”的老龄工作方针，从我国的基本国情出发，加快体制创新，制定应对人口老龄化的政策措施，努力完善社会保障制度，维护老年人的合法权益，充分发挥政府、社会、家庭 and 个人的作用，提高老年人的生活质量，按照“五个统筹”的要求，促进老龄事业和经济社会的协调发展。

（二）总体目标

“十一五”期间，继续增加财政对社会保障的投入，多渠道筹措老年社会保障基金，合理确定保障标准和方式，逐步建立广泛覆盖、持续发展，与经济社会相适应，与其他保障制度相衔接的老年社会保障体系。基本建立相对完善的老龄政策法规体系。健全与人口老龄化相适应、协调高效的老龄工作体制。积极推进方便老年人生活的基础设施建设，建立健全适应家庭养老和社会养老相结合的为老服务网络和满足老年人特殊需求的老年用品市场，进一步营造敬老、养老、助老和代际和谐的良好社会氛围，为实现“老有所养、老有所医、老有所教、老有所为、老有所学、老有所乐”的目标创造更为有利的社会条件。

（三）基本原则

1、坚持科学发展观，按照“五个统筹”的要求，兼顾当前与长远，把解决当前老龄问题和应对人口老龄化挑战结合起来，促进老龄事业与经济社会协调发展。

2、坚持以满足老年人的物质文化生活需求为出发点，完善养老、医疗等社会保障制度，提高老年人生活质量。

3、坚持国家、社会、家庭和个人相结合，大力发展为老服务体系，走中国特色的为老服务之路。

4、坚持统筹规划，充分考虑不同地区经济社会发展的差异，统筹兼顾，制定相应的政策措施，分类指导，发挥地区优势，稳步推进城市老龄工作，切实加强农村老龄工作，推动老龄事业协调发展。

三、老年社会保障

（一）养老保障

在城市，继续完善企业职工基本养老保险制度，以非公有制经济组织和城镇个体工商户、灵活就业人员为重点，扩大养老保险覆盖面，加强养老保险基金征缴工作，继续调整财政支出机构，增加各级财政对养老保险基金的投入，建立可靠、稳定的资金筹措机制，逐步提高统筹层次，增强统筹调剂的能力。进一步加强企业退休人员社会化管理服务工作，建立基本养老金正常调整机制，确保企业离退休人员基本养老金按时足额发放，保障他们的基本生活。积极推进机关事业单位养老保险制度改革。

在农村，探索建立与农村经济社会发展水平相适应、与其他保障措施相配套的农村社会养老保险制度。加快完善农村部分计划生育家庭奖励扶助制度。研究解决好社会主义新农村建设过程中老年人的养老保障问题，发挥土地养老的保障作用。推行签订家庭赡养协议书，明确赡养责任，巩固家庭养老保障功能。

（二）医疗保障

扩大老年人医疗保险覆盖范围，健全多层次的医疗保障体系。在城市，进一步完善城镇医疗保障制度，合理确定定点医疗机构范围，完善医疗服务管理，方便老年人就医。鼓励、支持医疗机构实行老年人挂号、就诊、取药、住院等优先服务。建立健全以社区卫生服务为基础的老年医疗保健服务体系，加强社区老年卫生工作，增加服务项目，改进服务措施，为老年人提供预防、医疗、护理和康复等多种服务。利用学校教育、岗位培训、继续教育等形式，加强社区全科医生和社区护士队伍建设。重视老年常见病、多发病的防治和康复研究，加强老年人疾病预防、保健知识教育，使老年人的健康教育普及率达到 85%。

在农村，加强以乡镇卫生院为重点的农村卫生基础设施建设，健全农村卫生服务体系。继续推进新型农村合作医疗制度建设，扩大合作医疗试点范围。通过多种渠道努力改善老年人医疗卫生条件，使老年人的健康教育普及率达到 55%。

建立和完善城乡医疗救助制度。帮助贫困老年人参加新型农村合作医疗，着力解决好困难企业退休人员医疗保障问题，为无支付能力的老年人提供帮助。

（三）社会救助

加强对贫困老年人的生活救助。在城市，要将城市贫困老年人全部纳入最低生活保障范围，切实保障其基本生活。在农村，完善农村特困户生活救助制度，将不具备劳动能力的贫困老年人纳入救助范围，给予其定期定量生活救济，并逐步向最低生活保障制度过渡。落实

《农村五保供养工作条例》，把符合五保供养条件的老年人全部纳入供养范围。继续开展“计划生育困难家庭救助活动”，探索建立独生子女家庭老年人扶助制度。

（四）社会福利

立足发展补缺型的老年社会福利事业，兼顾发展面向全体社会公众的普惠型的老年福利事业，以满足“三无”老人、低保老人、残疾老人、高龄老人和空巢老人的生活照料需求为出发点，在鼓励家庭成员为老年人提供服务的同时，加快建立以居家养老为基础、社区服务为依托、机构养老为补充的老年人社会福利服务体系。

制定鼓励和引导社会力量兴办各类老年福利服务设施的政策；建设一批以老年服务为主体的综合示范性社区福利服务中心；开展多层次、多种类、多方式的居家养老和集中养老服务，建立健全老年福利服务网络。

四、老龄事业基础设施建设

（一）公共服务建设

努力增加资金投入，建设好与老年人日常生活密切相关的文化、卫生、社区服务等公共设施（场所），并充分利用好现有设施（场所）为老年人服务，逐步实现为老服务社区化。公园、展览馆、博物馆及图书馆、文化馆、图书室等文化娱乐场所，要增加面向老年人的服务项目，并免费或者优惠对老年人开放。

（二）养老服务设施建设

加大老年福利服务设施建设的财政投入，鼓励社会资本进入老年福利服务设施建设领域，积极发展老年人社会福利事业。

在养老机构建设方面，“十一五”期间，各省、市、县（区）要根据当地实际情况，建设一批设施齐全、功能完善的养老服务机构。农村五保供养服务机构要实现集中供养率 50% 的目标，新增供养床位 220 万张，使生活不能自理的农村五保供养对象的生活得到有效照料；要新增城镇孤老集中供养床位 80 万张，有效缓解城镇孤老安置床位紧张局面；开展以生活不能自理和半自理老年人为对象的“爱心护理工程”试点和示范工作，在大中城市建设一批“爱心护理院”。

在社区为老服务设施建设方面，要考虑老年人的需求差异，建设一批不同类型、不同层次的福利服务设施，缓解城市街居和农村乡镇老年人福利服务设施严重匮乏的矛盾，为居家养老提供支持，为老年人活动提供场所。在城市，把老年服务设施纳入街道、社区服务体系，

统筹规划、合理建设；在农村，充分利用现有闲置资源，加大农村养老设施的资金投入，以农村五保供养服务机构建设为依托，加强农村乡镇敬老院、老年活动中心和综合性老年福利服务中心建设，争取使其覆盖 75%以上的乡镇。西部地区的县、中东部地区的乡镇争取至少建一所设施齐备、功能完备、服务到位的老年活动中心。

（三）住房和生活环境建设

制定和完善各类老年设施的建设标准和技术标准，完善老年住宅、老年公寓、养老院、护理院、托老所等养老设施的标准规范。制定城市和村镇老龄设施规划规范和养老设施建筑设计规范，逐步形成老年服务设施建设标准体系。

新建城市道路、公共建筑和养老场所要严格执行《城市道路和建筑物无障碍设计规范》，在规划、设计、施工、监理、验收等环节严格把关，新建城市道路和养老场所无障碍率达到 100%。对已建成并投入使用的与老年人生活、工作密切相关的居住区、城市道路、公共建筑和养老场所，要制定改造计划，增补无障碍设施，到 2010 年养老场所无障碍改造率达到 60%。省会以上大中型城市积极实施城市交通无障碍工程，加强道路改造，加快无障碍公共交通工具的研制开发工作，逐步提高公交设施无障碍的比例。

五、老龄产业

（一）政策扶持

发挥政府的指导和监督作用，把老龄产业纳入国民经济发展总体规划，列入国家扶持行业目录。制定引导老龄产业发展的税收、信贷、投资等政策，采取税收优惠、减免费用、信贷支持等措施，大力扶植尚在起步阶段的老龄产业，积极鼓励、引导和规范个体私营和外资等非公有资本参与老龄产业的发展。

（二）养老服务业

鼓励吸引社会力量投资兴办不同档次的养老服务机构。支持信息服务、管理咨询、人才培养等社会中介机构的发展，鼓励社会力量开展以社区为基础的养老服务，逐步形成为老年人提供生活照料、医疗保健、康复护理、家政服务、心理咨询、文化学习、体育健身、娱乐休闲等综合性的服务网络，为居家老人提供优质、便捷的服务。

（三）老年用品和老年服务产品

鼓励和扶持开发老年用品，引导企业生产满足老年人各种需求的门类齐全、品种多样、经济适用的老年用品；充分利用各地旅游资源，推出适合老年人特点的旅游线路和服务产品，

方便老年人出游；拓展多种经济成分并存的老年卫生健康服务领域，为老年人提供预防、医疗、护理和康复保健等服务；积极开发适合老年人的金融、理财、保险等其他服务项目。

（四）老年消费

积极开发老年用品市场，鼓励支持老年用品专卖店和专卖柜台的发展，可采用老年用品博览等形式，促进流通，扩大销售。正确引导老年人的消费观念和消费行为，促进老年消费市场的繁荣与发展。

六、老年精神文化生活

（一）老年教育

各级政府要继续加大对老年教育的资金投入，同时动员社会力量，因地制宜地办好老年电视大学、老年网上学校，倡导社区办学。到 2010 年，老年大学和老年学校在现有基础上增加 1 万所。重视对老年农民的培训，把老年教育与老年人脱贫致富、维护权益、破除迷信和移风易俗结合起来，促进社会主义新农村建设。

（二）老年文化和体育

老年文化和体育要纳入全民文化和体育健身的发展规划。制定相关政策法规，鼓励和引导社会力量投入老年文化体育事业。广播电台、电视台要办好老年文化专题节目。文学、影视、戏剧界积极创作老年题材的优秀作品。新闻出版部门要办好老年报刊，出版面向老年人的图书、音像、电子出版物。文化部门要积极开展老年文艺活动，送文艺到基层，丰富社区、农村老年人的精神文化生活。各地要开展经常性的基层老年文体活动，有计划地组织老年文艺汇演、老年才艺展演和老年体育健身运动会。对在老年教育和老年文体活动中表现突出的先进单位和个人进行表彰。

七、老年人权益保障

（一）老年人权益法制建设

提出《中华人民共和国老年人权益保障法》的修订意见，制定《中华人民共和国老年人权益保障法》实施办法，加快老年社会保障的法制化进程。

（二）老年人法律服务与法律援助工作

“十一五”期间，政府要安排资金用于老年人法律援助和法律服务组织建设，鼓励社会各界关心、支持老年人法律援助工作。法律服务机构要优先为老年人提供及时、便利、高效

的法律服务。继续做好农村家庭赡养协议书的签订工作。

（三）老年人权益宣传教育

加强《中华人民共和国老年人权益保障法》的宣传教育。推动《中华人民共和国老年人权益保障法》的宣传进社区、进农村，大力开展“敬老模范乡镇（村居）”的评选表彰活动，形成法制教育和道德教育相结合的机制，倡导敬老、养老、助老的社会文明之风。

（四）老年人权益维护

各级司法部门对侵害老年人合法权益的案件要做到及时受理、及时立案、及时审理、及时执行，比较突出的涉老案件要及时回访。酌情减免经济困难老年人的诉讼费用。各级公安部门特别是基层派出所对严重侵害老年人人身权和财产权的不法行为，要及时采取措施予以制止，妥善处理，构成犯罪的要依法惩处。

八、老年人社会参与

（一）老年人参与社会

研究制定相关政策，充分发挥老年人在构建社会主义和谐社会中的优势和特长，鼓励和支持老年人继续参与经济社会发展。发挥老年人在教育下一代中的示范和教育作用，鼓励老年人积极参与维护社会治安、社区建设等社会公益活动。在农村，鼓励低龄、健康老年人从事种植、养殖和加工业等经济活动。积极倡导和支持老年人广泛开展自助互助，努力探索实现“老有所为”的新形式。

（二）老年人才开发

积极开发老年人才市场，建立国家老年人才信息数据库和老年人才信息中心。凡符合条件的老年人，均可以参加专业技术人员职业资格考试，考试合格取得证书者按规定登记注册。符合条件的老年技能人才，可以参加职业技能鉴定，取得相应的职业资格证书。各地要把老年人才的开发和利用纳入人才市场建设的总体规划，根据市场需求和老年人的志愿，积极搭建老年人才服务平台，开拓老年人才参与社会的渠道。各类人才中介服务机构要根据需要举办多种形式的老年人才交流活动，积极为老年人提供服务。

九、实施《规划》的保证措施

（一）发挥政府的主导作用

各级政府要切实加强对老龄工作的领导，真正把老龄工作纳入议事日程。各级老龄工作

委员会成员单位要充分发挥作用，按照职能，把老龄事业发展纳入本部门的工作规划。

（二）加大老龄事业资金投入

逐步加大老龄事业投入。各级财政要根据老龄事业发展需要，逐步增加对老年服务设施建设、老年文化教育、老龄科学研究和老年活动等方面的投入。在彩票公益金中要有一定比例用于老龄事业。充分发挥各级老年基金会和其他组织的作用，积极引导民营资本和国外资金投入老龄事业，逐步形成多元化的老龄事业投入机制。

（三）加强老龄工作机构和老年群众组织

机构编制要适应“十一五”期间老龄事业发展需要，加强各级老龄工作，充分发挥综合协调、督促检查、参谋助手作用。要把老龄工作干部培训纳入组织部门的培训计划，不断提高政治和业务素质。进一步加强基层老年群众组织建设，制定出台老年群众组织管理办法，规范老年群众组织的活动，充分发挥其在基层民主自治、社区建设和老龄工作中的作用。

（四）扩大为老服务队伍

加快老龄产业人才培养，特别是老龄产业管理人员、服务人员的培养。建立职级评聘体系，编制养老护理员国家职业标准和培训教材。根据国家职业标准，组织开展养老护理员职业培训和鉴定工作。在有条件的普通高等学校和中等职业学校，在相关专业开设老年学、老年心理学和护理服务等课程。养老机构和社会培训机构要适应市场需求，培训养老护理员和服务员，落实持证上岗制度，逐步建立覆盖全国城乡的基层为老服务队伍。积极培育为老年人服务的非盈利性民间组织，大力发展志愿者队伍和社工队伍。

（五）加强老龄科研与对外交流合作

加大老龄科研经费投入，改革科研体制，培养高水平的老龄科研队伍。加强人口发展战略研究，制定人口发展中长期规划，统筹考虑解决人口年龄结构问题。在人员培训、学术研究和项目合作等领域拓宽对外交流与合作，借鉴国际应对人口老龄化的经验和做法，不断提高老龄工作水平。

（六）开展督查和评估

各地、各有关部门要按照本《规划》的要求，制定本地、本部门实施方案。全国老龄工作委员会办公室将会同有关部门对《规划》的实施情况进行督促检查，2010 年对《规划》的执行情况进行全面评估。

2.1.2 《关于加快发展养老服务业的意见》

关于加快发展养老服务业的意见

全国老龄委办公室 发展改革委 教育部

民政部 劳动保障部 财政部 建设部

卫生部 人口计生委 税务总局

我国是人口大国,也是老年人口最多的国家。目前,我国 60 岁以上的老年人口已达 1.43 亿,占总人口的 11%;预计 2020 年将达到 2.4 亿,占当时总人口的 16%左右。养老服务业是为老年人提供生活照顾和护理服务,满足老年人特殊生活需求的服务行业。为促进养老服务业加快发展,现提出以下意见:

一、充分认识加快发展养老服务业的重要意义

老年人最值得尊敬和爱戴,也最需要关心和帮助。中华民族素有敬老、尊老的传统,随着经济社会的发展,人民生活水平的提高,社会生活方式的转变,老年群体在日常生活照顾、精神慰藉、心理支持、康复、护理、临终关怀、紧急救助等方面呈现出日益增长的需求。妥善处理人口老龄化问题,关心老年人的需求,加快发展养老服务业,是贯彻落实科学发展观、坚持以人为本的具体体现。认真解决老年人生活中的实际问题,有利于保持家庭关系稳定和和睦,促进老年群体与其他群体和谐相处,这是构建社会主义和谐社会的重要内容,是社会文明进步的重要标志。同时,加快发展养老服务业,有利于促进相关行业发展,推动经济增长,提高全体人民生活质量和水平。各地区、各部门要充分认识发展养老服务业的重要意义,采取有效措施,推动养老服务业加快发展。

二、突出工作重点,明确政策措施

发展养老服务业要按照政策引导、政府扶持、社会兴办、市场推动的原则,逐步建立和完善以居家养老为基础、社区服务为依托、机构养老为补充的服务体系。要建立公开、平等、规范的养老服务业准入制度,积极支持以公建民营、民办公助、政府补贴、购买服务等多种方式兴办养老服务业,鼓励社会资金以独资、合资、合作、联营、参股等方式兴办养老服务业。

(一) 进一步发展老年社会福利事业。地方各级人民政府要不断加大投入,建立健全老年福利服务体系,为城乡无劳动能力、无生活来源、无赡养人的老年人和生活困难的老年人提供无偿或低收费服务,保障他们的基本生活。要采取多种形式,鼓励和支持社会力量多形

式、多渠道参与老年社会福利事业，增加老年福利服务设施数量，提高服务质量。

（二）大力发展社会养老服务机构。地方各级人民政府和有关部门要采取积极措施，大力支持发展各类社会养老服务机构。引导和支持社会力量兴建适宜老年人集中居住、生活、学习、娱乐、健身的老年公寓、养老院、敬老院，鼓励下岗、失业等人员创办家庭养老院、托老所，开展老年护理服务，为老年人创造良好的养老环境和条件。

（三）鼓励发展居家老人服务业务。要通过政策引导，鼓励社会资本投资兴办以老年人为对象的老年生活照顾、家政服务、心理咨询、康复服务、紧急救援等业务，向居住在社区（村镇）家庭的老年人提供养老服务，为他们营造良好的生活环境。

（四）支持发展老年护理、临终关怀服务业务。支持兴办老年护理、临终关怀性质的医疗机构，鼓励医疗机构开展老年护理、临终关怀服务。根据实际情况，对开展老年护理、临终关怀服务的机构按规定给予政策扶持。

（五）促进老年用品市场开发。制定鼓励措施，引导企业开发、生产老年人特殊用品，促进老年用品市场发展，满足老年人的多方面需求。

（六）加强教育培训，提高养老服务人员素质。加快培养老年医学、管理学、护理学、营养学以及心理学等方面的专业人才，提高社区及农村基层卫生技术人员的专业素质。有计划地在高等院校和中等职业学校增设养老服务相关专业和课程，改革教学内容和教学方法。加强岗位培训，提高养老服务从业人员职业道德、服务意识和业务技术水平。

三、加强组织领导，认真落实责任

各地区、各有关部门要加强领导，把加快发展养老服务业列入议事日程，纳入经济社会发展规划，明确工作目标，认真落实责任。要进一步强化政府公共服务职能，强化服务意识，改进服务方式，提高工作效率。要组织或促进制定建筑设施、卫生条件、质量标准、服务规范等养老服务行业标准，开展服务质量评估和服务行为监督，促进养老服务业向规范化、标准化发展。要鼓励建立养老服务行业中介组织，发挥其在行业自律、沟通企业与政府联系等方面的积极作用。各有关部门要加强协调，密切配合，认真解决养老服务业发展中的问题，促进养老服务业健康发展。

各地区、各有关部门要根据本意见精神，抓紧制定和完善促进养老服务业发展的具体措施。

2.1.3 实施“小区老年福利服务星光计划”

“社区老年福利服务星光计划”（以下简称“星光计划”）是由民政部统一部署，在全国范围内实施的一项为老服务工程。该工程主要通过各级政府的投入，社会福利资金的资助，以及社会力量的支持和参与，有计划、有重点地发展和完善一批社区为老服务设施，进一步健全老年福利服务体系，逐步满足广大老年人的服务需求。为认真抓好本市“星光计划”的实施，提出以下意见：

一、充分认识实施“星光计划”的重要意义

近年来，我市对老年福利服务事业十分重视。各级政府加大投入，社会力量积极参与，加快了为老服务设施建设步伐。截止目前，市老年公寓、市老年活动中心等一批市级老年服务设施先后建成；14 个区县建成 3000 平方米以上的综合性社区服务中，83%街道建成 1000 平方米的综合性社区服务中心，70%的居委会建有社区服务站。这些设施，从服务项目和功能上，主要面向老年人、儿童、残疾人、社会贫困户等弱势群体；农村乡镇通过实施敬老院改造，老年福利服务的功能和整体水平正在逐步提高。目前，全市各类养老机构 312 所，床位 1.8 万张，市、区、街、居不同层面、标准有别的老年福利服务设施体系初步形成。

随着首都改革开放和现代化建设事业的不断发展，人口老龄化程度的逐步提高，广大老年人的服务需求呈现出多层次、多样化的发展趋势，对社区为老服务设施的布局、功能、服务质量等提出新的要求。通过实施“星光计划”，进一步完善社区服务设施的布局和功能，提高服务质量，拓展服务领域，满足人民群众的养老等服务需求，是实践江泽民总书记“三个代表”重要思想的实际行动，是深入贯彻党中央、国务院关于加强老龄工作决定的重要举措，是落实市第三次城市管理工作会议精神、加快发展社区建设的实际步骤。必须结合实际，认真组织实施，切实抓紧抓好。

二、北京市实施“星光计划”的指导思想、基本原则和工作目标

实施“星光计划”要以江泽民总书记“七一”重要讲话精神为指导，从首都实际出发，充分发挥政府的组织领导作用，发挥社会福利彩票的使用效益，广泛动员社会力量，进一步健全完善以社区老年福利服务为重点的社区服务设施体系，为居家养老提供支持，为社区照料提供载体，

实施“星光计划”的基本原则：坚持方便适用、小型多样，充分利用现有设施资源，完善服务功能，有计划、有重点地发展城市社区老年福利服务设施。加快农村敬老院改造，拓展服务功能，提高服务质量；坚持政府、社会、市场相结合，通过政府投入，社会福利金的资助，以及社会力量的参与，建立多元化的投入机制，实现政府资源、社会资源、社区资源的整合利用，多渠道、多形式发展和完善社区为老服务设施；坚持制度创新、机制创新，积

极探索科学合理的社区服务设施管理体制和运行机制，促进社区服务设施的健康发展。

根据民政部的总体部署，结合本市实际，实施“星光计划”的工作目标是：从今年开始，用三年的时间，有步骤、有重点地发展和完善社区为老服务设施。在城市，重点抓好社区居委会服务设施建设。社区居委会要以为老服务为重点，设立不少于 100 平方米的社区综合服务设施，并设置室外健身场地。农村要将乡镇敬老院改造成为综合性、多功能的农村社会福利服务中心。区县要设土床位 200 张以上的养老设施，街道养老设施床位要达到 30 张以上。同时，进一步完善区县和街道级社区服务设施的为老服务功能。鉴于首都的特殊地位，适当建设一批具有示范性的市级综合性老年福利服务设施。到 2003 年，形成较为完善的市、区县、街乡镇、居委会各个层面、标准有别的福利服务设施体系，为广大老年人创造良好的养老和服务环境。

三、实施“星光计划”的主要任务

（一）进一步完善现有社区服务设施的为老服务功能。全市已建成的市、区、街、居服务设施，要围绕老有所养、老有所医、老有所教、老有所学、老有所为、老有所乐的目标，合理配置服务项目，形成多种类型、多种层次的服务网络，使各种养老服务需求借助社区服务中心或服务站得到满足。市和区县级社区服务设施，要具备养老、生活照料、医疗保健、体育健身、文化教育等多种功能，设施配套、服务优质，能够起到示范和窗口作用。街道级社区服务中心和改造后的农村乡镇敬老院，要提高养老床位利用率，拓宽为老服务领域，提高服务质量。调整后的社区居委会综合服务设施一般应有日间照料室、文化活动室、医疗保健室。日间照料室主要提供托老、生活照料、就餐与送餐等服务；文化活动室开展老年文化体育活动；医疗保健室建立社区老年健康档案，提供老年医疗护理、家庭病床、紧急救助、卫生咨询保健等服务。调整后的社区应有室外老年健身活动场地和老年学校。要依托各类服务设施，组建专群结合的服务队伍，完善社区服务信息网络，逐步将信息网络延伸到社区居委会，不断提高为老服务水平。

（二）多渠道、多形式发展社区老年服务设施。实施“星光计划”，要坚持社会福利社会化的发展方向，在加大政府投入、充分发挥社会福利金使用效益的同时，要制定和落实各项优惠政策，鼓励企事业单位、机关、团体、社会中介组织和个人投资或兴办为老服务设施，动员社区内的机关和企事业单位内部设施向社会开放，加快各类设施资源的功能置换，因地制宜地发展和完善社区为老服务设施。当前，要把工作重点放在城市社区和农村乡镇一级设施的发展和完善上。城市社区要区分情况，区分类型，多形式、多渠道发展和完善老年福利服务设施。已建成的住宅区，要结合社区实际，采取新建、改造、置换、购置、租用以及内部设施开放等多种方式，充分挖掘社区内各种资源，实现合理配置、充分共享，进一步完善为老服务功能；新建住宅小区，要将老年福利服务设施纳入小区建设规划，符合老年人建筑设计规范。建成后，政府或其他投资者可按成本价予以补偿，用于社区老年福利服务；属于

危房改造区，原则上不新建设施，应通过租用、置换、利用单位内部设施等方式，促进资源的整合利用，不断满足老年人的服务需求。要积极协调中直机关、国家机关、驻京部队以及市属有关部门，将其宿舍区的为老服务设施建设纳入全市“星光计划”总体规划，并同步实施，以提高社区为老服务工作的整体水平。

（三）着力创新社区为老服务设施的运行机制和管理体制。要引入市场机制，实现社会化运作、企业化经管，促进社区为老服务机构收支平衡、持续发展。要严格执行国家和本市关于社区服务机构的行业管理规范，建立健全规章制度，加强监督和检查，充分体现社区服务设施尤其是为老服务设施的公益性和福利性。要加强服务队伍的培训，实行持证上岗，探索建立社区工作者职称序列，提高管理和服务水平。

（四）广泛开展示范活动，不断提高老年福利服务设施整体水平。实施“星光计划”，要与开展社区建设示范城区活动结合起来，与创建为老服务先进居委会活动结合起来。选择部分社区作为实施“星光计划”的试点，发挥典型示范作用，以点带面，逐步提高为老服务设施的建设、使用和管理水平。

四、采取有效措施，确保“星光计划”各项任务的顺利实施

（一）要进一步加强领导，明确责任。“星光计划”的实施，为加强老龄工作、发展老龄事业提供了良好的机遇。各级政府要进一步统一思想，加强领导，把这项工作列入重要议事日程，纳入本地区社区建设总体规划，采取有效措施，保证该计划的顺利实施。民政、计划、财政、建设、规划、税务、工商、卫生、文化、体育、商业、宣传等各有关部门，要从本职工作出发，积极配合和支持“星光计划”的顺利实施。为统筹全市“星光计划”，市民政局成立“社区老年福利服务星光计划”领导小组，负责“星光计划”日常工作。区县政府要有一名主管领导直接抓，并在民政部门建立强有力的工作班子，组织协调本地区“星光计划”的实施。要进一步明确责任，狠抓各项任务的落实。根据全市“星光计划”的总体要求，区县要加强对老年福利服务设施情况的调查摸底，认真研究制定本地区“星光计划”的实施意见，拟定社区老年福利服务设施的完善、改造和建设三年发展规划，以及年度任务指标和资助办法。其中，区县的三年发展规划和本年度实施计划要在9月中旬前报市“星光计划”办公室。“星光计划”项目建设过程中，市和区县民政部门要对项目的规划布局、建筑设计、工程进度及管理机制等进行跟踪和监督，统一设计规范，统一标识，并将工程进展情况逐级上报，切实做到有规划、有布置、有监督、有检查。

（二）要加大投入，落实配套资金。资金保障是顺利实施“星光计划”的关键。“星光计划”项目，以区县政府投入为主，民政部下拨的福利资助金，市和区县两级发行福利彩票所筹福利金的80%，用于“星光计划”。同时，市政府通过以奖代补的形式适当给予资助。区县政府应加大对“星光计划”的支持和投入，将其纳入财政预算，为“星光计划”的实施提供必

要的财力支持。要采取措施，广泛吸引社会捐助和投入，发动社会力量资助“星光计划”。市和区县民政部门要加强“星光计划”资金投入的管理，确保下拨的资金落实到具体工程项目上，做到专款专用，不得挪用。

（三）要广泛宣传，营造声势。各级政府和各有关部门要抓住实施“星光计划”的有利时机，广泛利用各种新闻媒体，加大宣传力度。要结合计划的实施，进一步加强社会福利金使用情况和效益的宣传，加强全社会支持老龄事业和社会福利事业的宣传，加强尊老、敬老、爱老宣传，形成良好的社会影响。

（四）要落实政策法规，严格依法办事。各区县在建设老年福利服务设施的过程中，要积极协调有关部门认真贯彻落实国家和市在土地使用、土地测量、市政建设维护管理及用水、用电、煤气使用、污水处理、人防工程易地建设、救护、电信服务等方面的优惠政策，并根据当地实际，及时出台相关配套政策。工程实施过程中，要严格按基建程序办事，认真执行《老年人建筑设计规范》、《老年人社会福利机构基本规范》和《社会福利机构管理暂行办法》等法规和行业标准，执行国家和市有关无障碍设施的规定，推动老年福利服务事业的健康发展。

2.1.4 十七大《报告》中对养老的重视

胡锦涛总书记在党的十七大《报告》关于“加快推进以改善民生为重点的社会建设”一章中，响亮地提出了老年人的“病有所医，老有所养”等养老保障问题，而且强调要“加强老龄工作”。这对于全国的 1.44 亿老年人来说，是极大的福音，也充分地表明，党的十七大给老年人带来了灿烂的春天。既然中央已非常重视养老保障问题，笔者在本文里将养老保障的重大意义和怎样抓好养老保障工作，谈一点粗浅的看法。

一、解决养老保障问题是深入贯彻落实科学发展观的具体体现。

十七大《报告》在“加快推进以改善民生为重点的社会建设”开篇就指出：“社会建设与人民幸福安康息息相关。必须在经济发展的基础上，更加注重社会建设，着力保障和改善民生，推进社会体制改革，扩大公共服务，完善社会管理，促进社会公平，努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居，推动建设和谐社会。”继而强调要以“基本养老”为重点，“促进企业、机关、事业单位养老保险制度改革，探索建立农村养老保险制度”，特别强调要“加强老龄工作”。笔者作为一名老龄工作者，认真学习这些论段，深刻理解蕴涵的哲理，感慨很大，被这些精辟的论述所鼓舞，倍感亲切，也激发了我做好老龄工作的信心和决心。胡锦涛总书记从全局和战略的高度，在《报告》中三处提到养老保障问题，确实将老年人的“病有所医、老有所养”、“养老保障”、“老龄工作”等突出地提了出来，这确属建党以来党代会报告的首次。这充分地表明了党中央已将养老保障摆到了重要议事日

程，而且将此作为重点工作，不能不说此举合民心、顺民意，反映了当代老年人的迫切愿望和要求，是解决我国正面临严峻的老龄化社会问题的重大举措，是构建和谐社会的一大良策，是深入贯彻落实科学发展观的具体体现。

深入贯彻落实科学发展观，是十七大提出的重大政治任务，而科学发展观的第一要义是发展，核心是以人为本，基本要求是全面协调可持续发展，根本方法是统筹兼顾。科学发展观彰显了我们的发展不是盲目的，冒进蛮干的、片面的，不计代价的，竭泽而鱼的发展，而必须是全面的，协调的，可持续的，又好又快的发展。科学发展观强调核心是以人为本，说明中央对“人”的重视已经上升到了极高的程度。为什么要以人为本，因为“人”具有决定一切的因素。而老年人在“人”里又占有了重大的比例，不可轻视。

就我国而言，总人口已经超过 13 亿，60 岁以上的老年人已超过 1.44 亿，占全国人口总数的 11%以上，超过了世界卫生组织规定的老龄化社会最低标准 10%的一个百分点，而我国每年将有 432 万人进入老年行列，特别是高龄老人更显现越来越多的发展趋势。这些情况表明，我国已面临老龄化社会的极大挑战，特别是养老保障问题严重困扰着我们的发展，这也无疑地显示，老年人在我国社会中已经是很大一个群体，而且他们都是弱势群体，需要社会的关爱、照料。因此，以人为本，就不能忽视老年人这支庞大队伍的本，就不能不考虑他们的切身利益，就不能不关注实现好，维护好，发展好老年人的根本利益，就不能不将养老保障问题提到重要议事日程上来，养老保障问题是一个战略性问题。

在新的历史时期，党中央和各级都非常重视老龄问题，传承了中华民族尊老敬老的传统美德，把老年人视为党和国家的宝贵财富，先后制定出台了《中华人民共和国老年人权益保障法》、《中共中央、国务院关于加强老龄工作的决定》、中国老龄事业“九五”、“十五”、“十一五”发展规划等法律法规和政策，从各方面给予了老年人许多优先，先惠，优待的待遇和享受对于老年人来讲，确实是很大的关怀了。但因为经济社会在突出猛进地发展，老年人的需求也在不断地增加，从保障老年人的幸福安康角度看，很多地方还存在不适应老年人物质文化生活需要的矛盾，有的反映还较为突出。在全国 1.44 亿老年人中，有 80%以上的在农村，而农村中老龄化的比例更大。比如，笔者所在的纳溪区是一个较典型的农业区，全区总人口 47 万，而据 2006 年底统计，老年人占 63500 余人，占全区人口总数的 13.23%，超出老龄化社会最低标准 10%的 3.23 个百分点，在这 63500 余老年人中，农村老人占 90%，可想而知，这个区的农村老龄化程度超过了全国、省、市的平均水平，真是不可轻视。尤其是农村，存在着养老保障与城镇老人差距相当大的问题，空巢和留守老人劳动强度大，老来劳累的问题，精神文化生活枯燥的问题，经济条件差导致物质生活水平低，有病看不起、小病拖大病，因病致贫的问题，老年人活动单一，严重缺乏健身养老意识的问题等等。这些问题都需要下大决心花大力气，想尽千方百计给以解决的大事。无论是构建和谐社会也好，还是创建平安地区也好，只要把老年人的事情办好了，平安、和谐在很大程度上就好办了，只要把养老保障这些关键问题解决了，以人为本才落到了实处。因此，解决养老保障问题，是贯彻

落实科学发展观的必然。

二、切实解决养老保障问题，是十七大赋予老龄工作的重要政治任务

要认真贯彻落实十七大精神，联系老龄工作的实际，就是要让老年人实现好养老保障，就是要彻底解决老年人在这方面面临的问题，就是要促进企业、机关、事业单位基本养老保险制度改革，探索建立农村养老保险制度。实际上，这也是中央提出的老龄工作的目标之一。围绕这一目标，怎样贯彻好、落实好、实施好，就需要每一位老龄工作者认真地思考。在此，笔者认为应从以下几个方面去努力：

第一、要解决好养老保障问题，老龄工作部门应为党和政府当好参谋和助手，积极地出谋划策，找出有效的方式方法。从目前看来，在城镇的企业、机关、事业单位的养老保障问题基本解决。反映突出的是城镇无业居民中的老人和农村老人，国家应把这批老人列入重中之重中来考虑和解决。其基本方法可采取各级财政出资一点，有子女（即后代的）为老人出资一点，慈善事业补助一点的办法，列入社会养老保障体系给予解决，国家就此可出台一定的政策。比如，在 1995 年民政部门就探讨了农村社会养老保险的一种办法，就是说服和动员农民出资投入养老保险，当时有的人投了以后，男的 60 岁，女的 55 岁就可享受一定的待遇，这部分人已经尝到甜头。只要国家有政策，基层干部去做工作，是比较好办的，这种办法完全可以缓减国家面临的压力。对于城镇孤老和农村五保老人，就可采取吃城乡低保和国家财政补贴慈善事业解决部分的办法。医疗保障也可以采取以上办法，对于农村老人，要鼓励他们参与新型农村合计医疗保险。这样就医难的问题可以缓减。

第二、要解决好养老保障的问题，老龄工作部门要积极参与，发挥自己的职能作用，做到权为老年人所用，利为老年人所谋，事为老年人所办。要为党和政府解决养老保障问题分忧解难，要多向老年人及其后代宣传党和国家的方针政策，动员老年人的后代积极努力，把老辈的赡养问题解决好。

第三、要解决好养老保障的赡养问题，老龄委的各职能部门要发挥好自己的职能作用，劳动和社会保障部门要下大决心抓，医疗卫生部门对老年人的医疗保健要作为重要工作，老龄部门要充分发挥好协调作用，政法部门要扎实做好维护老年人合法权益的工作，文体广电部门要在丰富老年人精神文化生活上出谋划策等等，只要各职能部门把涉老问题办好了，养老保障问题就好办了。

第四、搞好养老保障，也要发挥好老年人自身的作用。要动员他们积极参与和配合，这样，养老保障工作就可以顺利地解决

2.1.5 《关于全面推进居家养老服务工作的意见》

全国老龄委办公室、国家发改委、教育部、民政部、劳动保障部等 10 部门日前联合下发了《关于全面推进居家养老服务工作的意见》。《意见》根据城市和农村不同情况，明确提出了“十一五”期间城乡居家养老服务工作的目标任务。

——在城市，所有社区都要力争在“十一五”期间把居家养老服务开展起来，努力使居家养老服务网络实现全覆盖，服务设施不断充实，服务内容和形式不断丰富，服务队伍不断扩大，组织管理体制和监督机制逐步建立、健全和完善。

——在农村，要依托现有的设施资源，通过努力使 80 % 左右的乡镇拥有一处综合性老年福利服务中心，三分之一左右的村委会和自然村拥有一所老年人文化活动和服务的站点，并在建成这些设施的基础上尽可能满足老年人的基本服务需求。

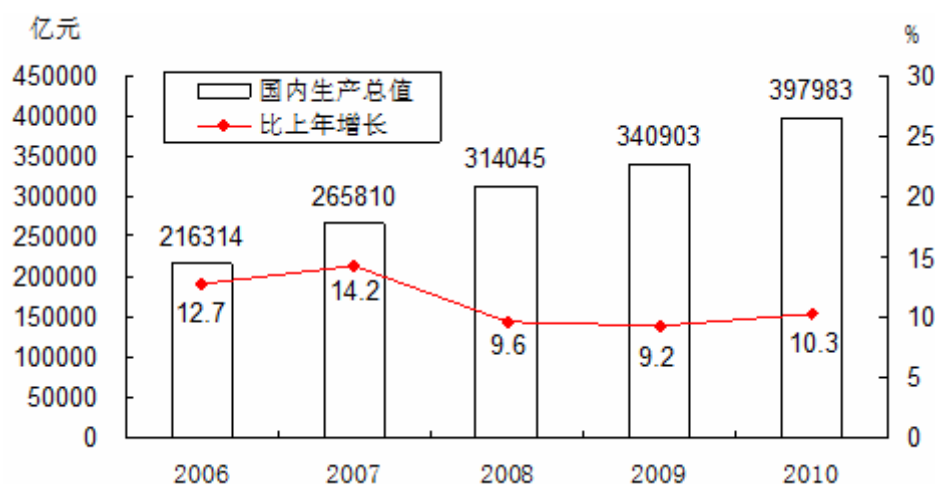
这个目标是在调查研究的基础上，充分听取各地意见，充分考虑各地经济、社会发展不同情况的基础上提出的，是符合我国城乡实际的，也是切实可行的、能够达到的。

2.2 2010-2011 年中国宏观经济环境分析

2.2.1 中国 GDP 分析

初步核算，2010 年全年国内生产总值 397983 亿元，比上年增长 10.3%。其中，第一产业增加值 40497 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 186481 亿元，增长 12.2%；第三产业增加值 171005 亿元，增长 9.5%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 10.2%，第二产业增加值比重为 46.8%，第三产业增加值比重为 43.0%。

图表 1 2006-2010 年国内生产总值及其增长速度

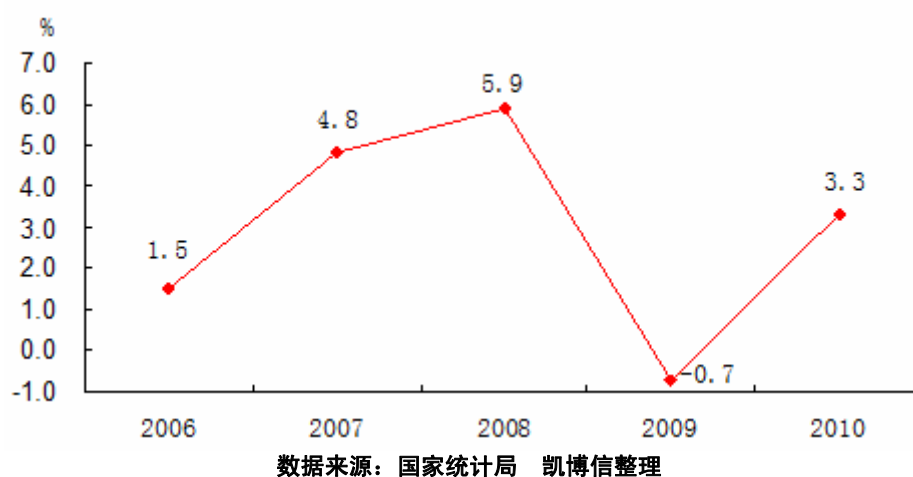


数据来源：国家统计局 凯博信整理

2.2.2 消费价格指数分析

居民消费价格一季度同比上涨 2.2%，二季度上涨 2.9%，三季度上涨 3.5%，四季度上涨 4.7%，全年平均比上年上涨 3.3%，其中食品价格上涨 7.2%。固定资产投资价格上涨 3.6%。工业品出厂价格上涨 5.5%。原材料、燃料、动力购进价格上涨 9.6%。农产品生产价格上涨 10.9%。

图表 2 2006-2010 年居民消费价格涨跌幅度



2.2.3 城乡居民收入分析

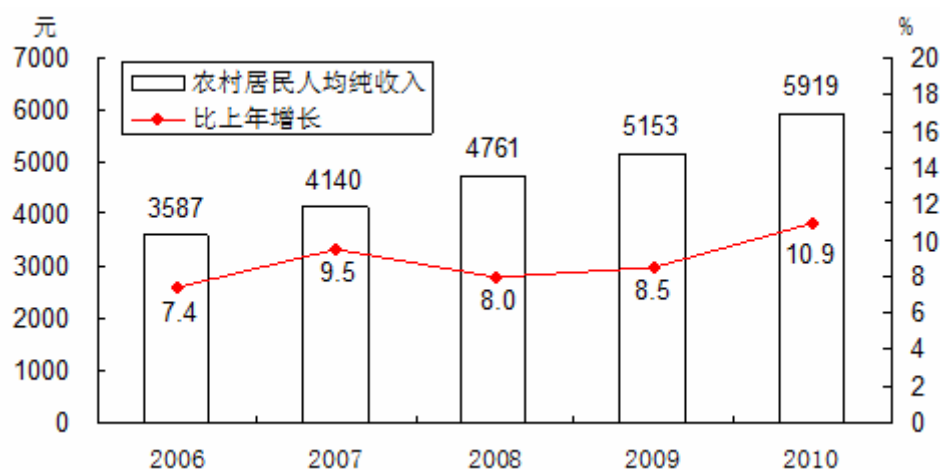
全年农村居民人均纯收入 5919 元，剔除价格因素，比上年实际增长 10.9%；城镇居民人均可支配收入 19109 元，实际增长 7.8%。农村居民家庭食品消费支出占消费总支出的比重为 41.1%，城镇为 35.7%。按 2010 年农村贫困标准 1274 元测算，年末农村贫困人口为 2688 万人，比上年末减少 909 万人。

图表 3 2006-2010 年城镇居民人均可支配收入情况



数据来源：国家统计局 凯博信整理

图表 4 2006-2010 年农村居民人均纯收入情况

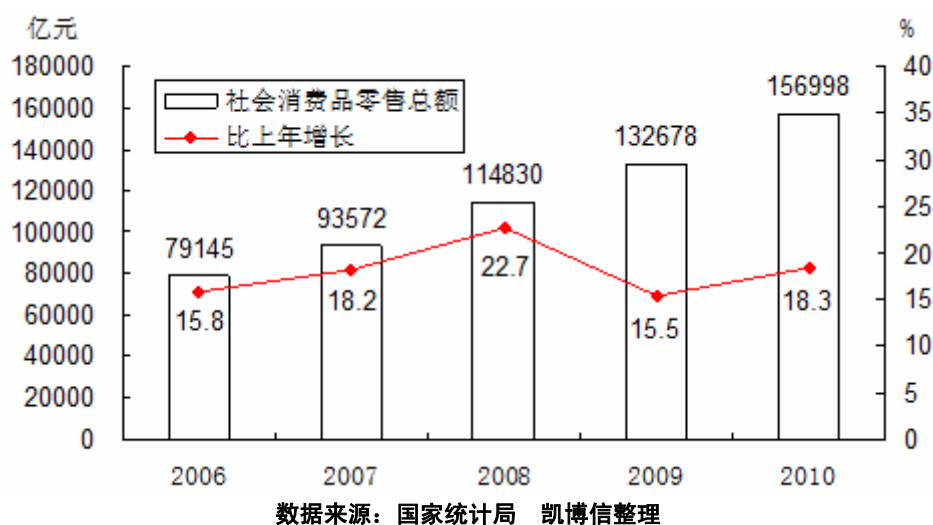


数据来源：国家统计局 凯博信整理

2.2.4 社会消费品零售总额

全年社会消费品零售总额 156998 亿元，比上年增长 18.3%，扣除价格因素，实际增长 14.8%。按经营地统计，城镇消费品零售额 136123 亿元，增长 18.7%；乡村消费品零售额 20875 亿元，增长 16.2%。按消费形态统计，商品零售额 139350 亿元，增长 18.4%；餐饮收入额 17648 亿元，增长 18.1%。

图表 5 2006-2010 年社会消费品零售总额及其增长速度

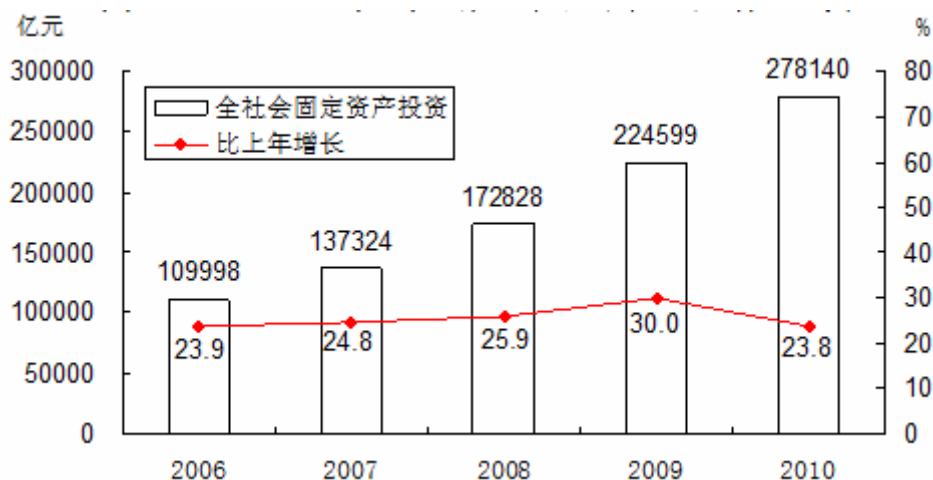


在限额以上企业商品零售额中，汽车类零售额比上年增长 34.8%，粮油类增长 27.9%，肉禽蛋类增长 21.7%，服装类增长 25.8%，日用品类增长 25.1%，文化办公用品类增长 23.5%，通讯器材类增长 21.8%，化妆品类增长 16.6%，金银珠宝类增长 46.0%，中西药品类增长 23.5%，家用电器和音像器材类增长 27.7%，家具类增长 37.2%，建筑及装潢材料类增长 32.3%。

2.2.5 全社会固定资产投资分析

全年全社会固定资产投资 278140 亿元，比上年增长 23.8%，扣除价格因素，实际增长 19.5%。其中，城镇投资 241415 亿元，增长 24.5%；农村投资 36725 亿元，增长 19.7%。东部地区投资 115970 亿元，比上年增长 21.4%；中部地区投资 62894 亿元，增长 26.2%；西部地区投资 61875 亿元，增长 24.5%；东北地区投资 30726 亿元，增长 29.5%。

图表 6 2006-2010 年全社会固定资产投资及其增长速度

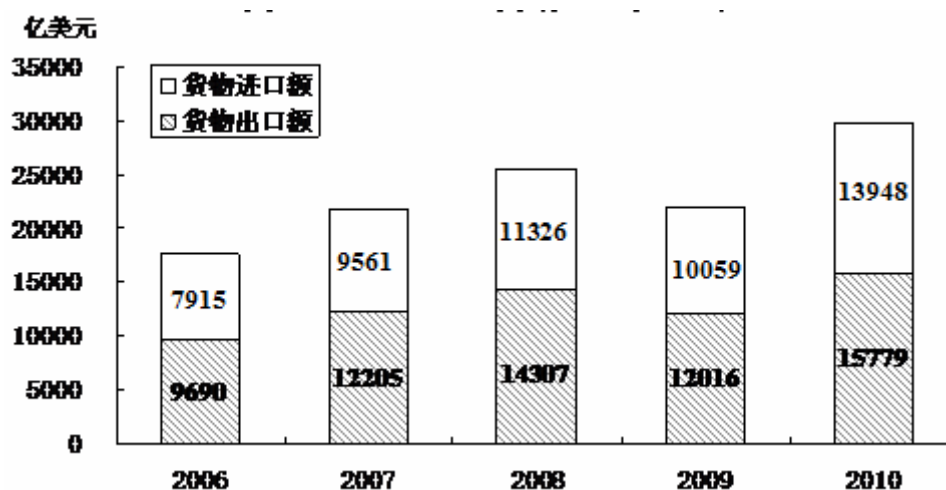


数据来源：国家统计局 凯博信整理

2.2.6 进出口总额及增长率分析

全年货物进出口总额 29728 亿美元，比上年增长 34.7%。其中，货物出口 15779 亿美元，增长 31.3%；货物进口 13948 亿美元，增长 38.7%。进出口差额（出口减进口）1831 亿美元，比上年减少 126 亿美元。

图表 7 2006-2010 年货物进出口总额



数据来源：国家统计局 凯博信整理

2.3 2010-2011 年中国养老产业社会环境分析

2.3.1 中国人口规模及结构分析

一、总人口

2005 年 11 月 1 日零时, 全国 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的总人口为 130628 万人, 与 2000 年 11 月 1 日零时第五次全国人口普查的总人口 126583 万人相比, 增加了 4045 万人, 增长 3.2%; 年平均增加 809 万人, 年平均增长 0.63%。根据调查数据推算, 2005 年年末总人口为 130756 万人。

二、流动人口

全国人口中, 流动人口为 14735 万人, 其中, 跨省流动人口 4779 万人。与第五次全国人口普查相比, 流动人口增加 296 万人, 跨省流动人口增加 537 万人。

三、城乡构成

全国人口中, 居住在城镇的人口 56157 万人, 占总人口的 42.99%; 居住在乡村的人口 74471 万人, 占总人口的 57.01%。与第五次全国人口普查相比, 城镇人口占总人口的比重上升了 6.77 个百分点。

四、性别构成

全国人口中, 男性为 67309 万人, 占总人口的 51.53%; 女性为 63319 万人, 占总人口的 48.47%。性别比(以女性为 100, 男性对女性的比例)为 106.30, 与第五次全国人口普查相比下降 0.44。

五、年龄构成

全国人口中, 0-14 岁的人口为 26478 万人, 占总人口的 20.27%; 15-59 岁的人口为 89742 万人, 占总人口的 68.70%; 60 岁及以上的人口为 14408 万人, 占总人口的 11.03% (其中, 65 岁及以上的人口为 10045 万人, 占总人口的 7.69%)。与第五次全国人口普查相比, 0-14 岁人口的比重下降了 2.62 个百分点, 60 岁及以上人口的比重上升了 0.76 个百分点 (其中, 65 岁及以上人口比重上升了 0.73 个百分点)。

六、民族构成

全国人口中，汉族人口为 118295 万人，占总人口的 90.56%；各少数民族人口为 12333 万人，占总人口的 9.44%。与第五次全国人口普查相比，汉族人口增加了 2355 万人，增长了 2.03%；各少数民族人口增加了 1690 万人，增长了 15.88%。

七、受教育程度

全国人口中，具有大学程度（指大专及以上）的人口为 6764 万人，高中程度（含中专）的人口为 15083 万人，初中程度的人口为 46735 万人，小学程度的人口为 40706 万人。与第五次全国人口普查相比，具有大学程度的人口增加 2193 万人，高中程度的人口增加 974 万人，初中程度的人口增加 3746 万人，小学程度的人口减少 4485 万人（以上各种受教育程度的人口包括各类学校的毕业生、肄业生和在校生）。

八、家庭户人口

全国共有家庭户 39519 万户，家庭户人口为 123694 万人，平均每个家庭户的人口为 3.13 人；集体户人口为 6934 万人。与第五次全国人口普查相比，平均每个家庭户的人口减少了 0.31 人。城镇平均每个家庭户的人口为 2.97 人，农村为 3.27 人。

2.3.2 中国人口老龄人进程

目前我国 60 岁及以上老年人口已经超过 1.49 亿，占总人口的 11% 以上。老年人的养老服务问题日益突出。

调查显示，截至 2006 年 6 月 1 日，我国 60 岁以上城市老年人口有 3856 万。

——从性别结构看，女性与男性老年人口比例分别占老年人口总数的 51.8% 和 48.2%。

——从文化教育程度看，城市未上过学的老年人比例从 2000 年的 28.2% 下降到 2006 年的 16.4%，初中及以上文化程度的比例从 2000 年的 38.1% 提高到 2006 年的 47.1%。

——从年龄结构看，中龄和低龄老年人是主体。老年人年龄越高健康状况越差，变化非常明显。低龄老年人健康状况较好，完全自理的比例为 93.2%；中龄老年人健康状况较差，完全自理的比例为 81.5%；高龄老年人的健康状况最差，完全自理的比例只有 54.3%。据统计，我国城市老年人中生活能够完全自理的占 85.4%，部分自理的占 9.6%，完全不能自理的占 5.0%。

2.3.3 人口老龄化已成为中国重要的民生问题

●2005 年底全国 1%人口抽样显示,我国 65 岁以上人口达到 10055 万人,占总人口数的 7.7%。按照老龄化评判标准,我国已成为人口老龄化国家。

●人口学家预测,2010 年我国人口总数将为 13.39 亿,2040 年达到顶峰 14.91 亿后开始下降。与此同时,65 岁以上老年人口 2010 年为 1.12 亿、2040 年达到 3.12 亿后仍将继续上升。这一升一降将使中国面临人口老龄化的严峻挑战。

人口老龄化是社会发展的趋势与潮流。联合国认为,如果一个国家 60 岁以上老年人口达到总人口数的 10%或者 65 岁以上老年人口占人口总数的 7%以上,那么这个国家就已经属于人口老龄化国家。

根据这个标准来看我国。第五次人口普查表明,2000 年我国 65 岁以上老年人口已达到 8811 万人,占人口总数的 6.96%,我们已经接近老龄化国家;2005 年底全国 1%人口抽样显示,我国总人口数达到 130756 万人,其中 65 岁以上人口达到 10055 万人,占总人口数的 7.7%。从数据可以推断,我国已经真正成为人口老龄化国家,而人口的老龄化将会使中国面临三大挑战:

人口老龄化挑战社会保障体系的应对能力

人口老龄化对我国社会保障体系的挑战最为直接。

首先,人口老龄化对社会保障覆盖面提出了挑战。我国上世纪 80 年代逐渐建立起来的社会保障制度本应遵循广覆盖原则,可是,现有的社会保障制度没有做到应保尽保,覆盖面非常有限。2004 年全国参加基本养老保险人数为 1.64 亿人,占总人口数的 12.57%,2005 年为 1.74 亿人,占总人口数的 13.38%。虽然覆盖面有所上升,但是远远低于国际劳工组织规定的 20%最低线。事实上,我国现行的社会保障制度完全排斥了 8 亿农村人口,基本排斥了 1 亿农民工群体,广大农民及农民工仍然依靠自我保障。

其次,人口老龄化对现行的家庭养老方式提出了挑战。我国现行的养老方式是以居家养老为基础、社会养老为依托、机构养老为补充的家庭养老方式。但是,人口老龄化所产生的“四、二、一”家庭模式和抚养系数比上升将使得现行的家庭养老模式发生困难。一方面,人口老龄化普遍产生了“四位老人、一对年轻夫妇以及一个未成年小孩”这样一种家庭结构模式,另一方面,它也导致老年抚养比从 1964 年的 6.3%逐渐上升到 2000 年的 10.1%以及 2050 年的 33%。在人口流动频繁的今天,这两种情况必然导致家庭物质供养、生活照料以及精神安慰等方面严重缺乏,依靠现有的居家养老方式难以实现养老目标。

再次，人口老龄化对我国养老金支付能力提出了挑战。为了解决新中国成立以来城镇职工养老保障存在的矛盾与困难，我国实行了“个人账户与社会统筹”相结合的部分积累制度。但是，这种“老人老办法、新人新措施”的养老金制度在实际运行过程中必然产生“空账”问题，2000 年我国养老金“空账”还仅仅为 360 多亿元，到了 2005 年底，“空账”已经达到 8000 亿元。

最后，人口老龄化必然对我国医疗保障制度提出了挑战。老年人是一个容易患病的特殊群体，随着人口老龄化的加剧，他们对医疗保险的需求将会急剧增加。2000 年全国参加基本医疗保险的离退休人员为 924 万人，2001 年为 1815 万人，2004 年增加到 3359 万人，当年医疗保险基金支出达到 862 亿元，比 2003 年上涨 31.6%。由于我国目前离退休人员医疗费用实行国家与单位共同负担，因此，在离退休人员高速增长的情况下，人口老龄化对整个医疗费用的承受能力提出了严峻挑战。

人口老龄化挑战劳动力结构的调整能力

人口老龄化对劳动力结构的冲击与挑战最为明显。与西方国家不同，我国人口老龄化对劳动力的挑战主要不是体现在劳动力数量不足问题，而是深刻地体现在我国劳动力质量不能满足经济社会的发展需要。按照人口学家 2006 年的预测，如果现行的人口与计划生育政策保持不变，到 2010 年我国人口总数为 13.39 亿，2020 年为 14 亿，2030 年为 14.15 亿，2040 年将达到顶峰 14.91 亿后开始下降。与此同时，65 岁以上老年人口分别为 1.12 亿、1.66 亿、2.32 亿、3.12 亿并继续上升。尽管如此，在 2040 年也就是“人口红利”结束以前我国 15—64 岁的劳动人口绝对数量仍然达到 9 亿以上，即使到了 2100 年，劳动人口总数仍然超过 8 亿。

这就是说，今后 100 年内我国人口老龄化不会产生西方国家所出现的劳动力供给不足问题，而在于我国劳动力质量难以满足经济社会的发展需求。统计显示，我国 15—64 岁劳动年龄人口中 45 岁以上的中老年劳动力人口比重从 1990 年的 19% 上升到 2000 年的 24% 以及 2005 年的 27% 左右，预计到 2040 年这部分劳动力人口将上升到 37% 左右。尽管这些人口拥有丰富的经验，但是他们接受新技术、采用新方法、使用新工艺、学习新知识的能力与水平一般要低于青年人，他们动手能力、协调能力也相对较弱，因而往往难以适应快节奏的经济社会活动，难以适应科技革命对劳动者自身的要求，从而不利于技术的革新以及生产率的提高，长此以往，必将削弱我国的综合竞争力。另外，中老年劳动者重新学习与培训的费用较高、职业流动性较差，他们往往是结构性失业的最先承担者，而且一旦失业常常很难就业。因此，在劳动力年龄结构发生变迁过程中如何采取措施使中老年劳动力资源适应经济社会的发展就成为一个重要的课题。

人口老龄化挑战消费产业的服务能力

人是消费的主体与直接承担者，社会的发展总是为了满足人的某种需要。一定社会的消费水平、消费结构以及由此形成的产业结构总是与这个社会的人口构成因素密切相关。人口学家普遍的看法是：自 2000 年我国进入到老龄化社会以来，14 岁以下的人口数量不断下降，而 65 岁以上老年人口数量则不断上升，两者在 2030 年左右达到均衡后按照原来的运行规律继续呈反方向变动。因此，我们有理由相信，随着我国人口结构的转变，人口老龄化的加剧将使得未成年人口的消费品需求逐渐下降，而适应老年人口需求的各种消费品及服务将会不断增加，并由此对我国现有的产业结构提出了挑战。

一方面，14 岁以下人口的消费总量逐渐下降，该群体的整体购买力也随之下降，针对该年龄段所生产的服装、日用品、保健品以及文化教育等数量及产业相对减少。如对尿布、奶瓶、玩具、少儿服装与食品、少儿图书、幼儿园、中小学教育等的需求将逐渐萎缩或减少，这些行业的从业人员也会相应减少。

另一方面，老年消费品需求增大，老年人口消费总量持续上升，从而改变着人们的消费结构，影响人们的消费偏好。因此，适应老龄化、针对老年人自身需要的产品与服务如老年服装、老年食品、老年保健用品、老年休闲旅游养生娱乐等的消费需求将越来越大。这种消费结构的变化又会自觉和不自觉地吸引更多的人员从事老年产业研究，开发老年消费市场，从而引发整个产业结构的调整与变迁。这样，社会必将大力兴建公共养老设施、扩大老年活动场所、增加老年服务项目、提升老年服务水平、发展老年服务产业。所有这些必将对我国消费结构以及产业结构的变动产生深远的影响。

2.4 2010 年中国养老产业亮点分析

2.4.1 中国“空巢老人”的养老问题突出

由全国老龄办发布的《我国城市居家养老服务研究》报告显示，目前全国城市老年人空巢家庭（包括独居）的比例已经达到 49.7%，与 2000 年相比提高了 7.7 个百分点。

对地级以上大中城市的调查显示，老年人的空巢家庭（包括独居）比例更高，已经达到 56.1%，其中独居老年人占 12.1%；仅与配偶同住的占 44%。随着经济社会发展，人们生活观念，住房条件的改善，以及独生子女的父母开始进入老年期，空巢现象将更加普遍，空巢期也将明显延长。与发达国家独居与夫妇空巢户高达 70%—80% 的比例相比，我国老年人空巢比例持续增加的趋势将是不可逆转的。

研究表明，85% 以上的老年人有享受居家养老服务的意愿。而选择在养老院等养老机构养老的只占 6%—8% 左右。

2.4.2 中国老年人消费观念的转变分析

现在,中国老年人的消费行为特征已经发生了许多重要的转变,表现出消费观念年轻化、消费心理成熟化、家庭角色弱化和补偿心理强化等特点。然而,目前还缺少对我国老年消费者消费心理与消费行为的系统研究。

2.4.3 中国逐年提高企业退休人员基本养老金

中国国务院总理温家宝 22 日主持召开国务院常务会议,决定再次提高企业退休人员基本养老金,提高幅度按 2010 年企业退休人员月人均基本养老金的 10%左右确定,全国月人均增加 140 元左右。

自 2005 年起,中国已连续六年提高企业退休人员基本养老金,本次调整是第七次上调,企业退休人员的总体待遇水平翻了一番。

中国现有企业退休人员逾 5000 万。目前,企业退休人员月人均水平超过 1320 元。

再次上调企业退休人员基本养老金是让退休人员共享改革发展成果的重要政策。

以四川泸州市为例,2004 年参加企业职工基本养老保险的离退休人员月平均基本养老金仅仅只有参加机关事业单位养老保险的退休人员月平均养老金的 60%,2009 年 4 月已经持平。

上调企业退休人员基本养老金也有利于扩大内需。近年来,内需不足问题制约着中国经济结构调整和科学发展的步伐。上调养老金一方面增加了老年人的收入,让他们老有所养、敢于消费,另一方面也让他们的子女敢于消费。

上调养老金固然重要,更为重要的则是建立养老金调整的长效机制。首先,连续几年大幅度增加企业退休人员基本养老金,一旦中断养老金调整政策,可能引发新退休人员的不满。

目前一些省份在岗职工平均工资增长速度低于企业退休人员基本养老金增长速度;部分近年新退休人员的养老金已经低于前两年退休人员的基本养老金,这将引发新的矛盾。

更为重要的是,没有养老金调整的长效机制,很难确保基本养老保险基金收支平衡。某些地方当期基金收支持续出现赤字,且呈现逐年加大的势头,必须靠中央财政转移支付才能实现收支平衡。随着老年人口占总人口比例的增加,离退休人员的养老金要按时足额发放将面临巨大压力。

2.4.4 2010 年中国养老保险年金投资规模分析

目前我国的企业年金将近 3000 亿元，全国社保基金 8000 多亿元，总共才 1 万多亿元。而截至 2010 年底我国五项社会保险资金累计结余已达到 23000 多亿元，还没有启动“入市”。这 23000 多亿中有 15000 亿是养老保险基金，15000 亿中有 12000 亿是企业职工的养老保险基金，这 12000 亿元是更需要投资运营的部分。“十二五”规划纲要中明确提出，要积极稳妥地开展养老保险资金的投资运营。有关部门正抓紧研究具体的实施办法，争取使这块资金有更好的投资保值的渠道。

第三章 2010-2011 年国内外养老模式及运行机制的比较分析

3.1 国外养老模式的理论分析

3.1.1 西方国家的三种养老模式理论的介绍

（一）家庭养老，即老年人居住在家庭中，主要由具有血缘关系的家庭成员对老人提供赡养服务的养老模式。由于欧美等西方发达国家具有较好的社会保障制度及家庭成员的独立意识比较强，老人大多不采用家庭养老方式，法律也不规定子女对老人负有赡养的责任和义务。但是，以东方文化为底蕴的日本、新加坡等国家，家庭养老仍占主体地位。

该种模式适合不愿意脱离熟悉环境且子女有经济能力、闲暇时间、照顾精力和照顾意愿的老年人。

（二）居家养老，即老人居住在家中，由社会来提供养老服务的一种养老方式。它与家庭养老的区别是：居家养老服务的提供主体是依托社区而建立的社会化的养老服务体系，而家庭养老服务的提供主体是家庭成员。

居家养老模式将居家和社会化服务有机结合起来，使老年人既能继续留在熟悉的环境中，又能得到适当的生活和精神照顾，免除后顾之忧。目前欧美等发达国家接受居家养老服务的老年人的比例在 80%左右（见表 1）。居家养老服务的主要内容包括基本生活照料、休闲娱乐设施支持等（见表 2）。居家养老服务的提供者主要有：居家养老服务机构、老年社区、老年公寓、托老所、志愿者。其中，老年公寓、托老所等是与其他养老模式相结合的产物。

该种模式适合子女无暇照顾，有一定自理能力且不愿意离开原有熟悉环境的老年人。

（三）机构养老，即将老人集中在专门的养老机构中养老的模式。该模式的优点在于通过集中管理，能够使老年人得到专业化的照顾和医疗护理服务，无障碍的居住环境设计也使老年人的生活更加便利；缺点在于容易造成老人与子女、亲朋好友间情感的缺失，而且成本较高。目前，西方发达国家有 5%-15%的老年人采用机构养老，其中北欧大约为 5%-12%，英国大约为 10%，美国大约为 20%。

西方发达国家大多对入住养老机构的老年人实行分级管理。根据身体健康状态、生活自理程度及社会交往能力，老年人可分为自理型、半自理型和完全不能自理型三级，从半自理到完全不能自理再分级，日、德分成六级。不同级别的老年人入住不同类型的养老机构。主

要有以下几类：养老院、护理院、临终关怀机构。

3.1.2 西方国家养老模式理论的特点分析

1、充分考虑老年人的全方位需求

综合来看，老年人的需求主要包括四个方面：一是经济提供，二是生活照顾，三是医疗护理，四是精神慰藉。由于西方发达国家收入较高，社会保障制度和医疗体系较健全，经济提供和医疗护理不再是老年人养老的主要问题，而生活照顾和精神慰藉却受到了重点关注，特别是精神慰藉问题越来越引起重视。为了使老年人生活更加充实和情感需求得到满足，西方发达国家采取了让老年人回归社会的各种措施，比如鼓励老年人重新就业、参加各类社会组织、参与各类公益性活动等，也包括让老年人重新回归家庭。

2、建立分阶段、分层次、分级别的养老模式体系

老年人的身体健康状况、经济承受能力、个人喜好等有所不同，采取的养老模式就有所不同。首先，从年龄阶段来看，刚退休的老人，身体健康状况非常好，更多地是选择家庭养老或居家养老。随着年龄增长、身体机能下降和疾病困扰，老人才有可能寻求机构的帮助。其次，从经济承受力来讲，有的老年人经济条件较好，希望选择高档的养老服务形式或机构，以提升生活品质，而大多数老年人经济收入一般，希望选择普通的经济型养老服务形式或机构，低收入老人则需要政府提供保障。再次，从自理级别来看，老人分为自理型、半自理型和完全不能自理型，半自理到完全不能自理又分成若干级别。每个类型和级别的老人需要养老服务的内容都会有所不同。最后，从个性差异来看，有的老人喜欢休闲聊天，有的老人喜欢旅游、收藏，有的老人希望继续工作体现价值，有的喜欢集体生活，有的喜欢清静独居。因此，应根据老年人的不同年龄阶段、不同收入层次、不同健康级别，建立不同的养老模式。

3、实行养老服务规范化和标准化管理

在入住养老机构之前，西方发达国家就对老年人分级。采用的通常是日常生活活动(ADL)指标。该指标包括两部分：一部分是 I-ADL 指标，测量的是维护日常生活环境、独立获取生活必需品的能力，包括购物、乘坐公共交通工具、打扫室内卫生、做饭四个方面；另一部分是 P-ADL 指标，测量的是穿衣、吃饭、洗澡、上厕所等方面的生活自理能力。不同级别的老人提供不同的服务内容，如对不能自理者主要提供康复护理服务，对自理者提供基本日常照料服务等。服务的项目和标准都有明确规定，老人一旦入住即可无所顾虑。西方发达国家还对居家日间照料服务出台了标准。如美国的康复设施鉴定委员会和全美日间照料协会就于 1999 年联合颁布了日间照料服务标准，对服务的内容和标准都作了明确规定。养老服务是一项高风险行业，老人很容易出现意外，导致很多投资者或机构因畏惧风险而不敢从事此项服务。通过出台明确的标准，一方面保障了养老服务的质量，另一方面也规避了养老机构和

人员的风险，解除了社会力量参与养老服务的后顾之忧。

4、居家养老是当前的国际趋势

起初，欧美国家在解决人口老龄化问题特别是老年人的照料问题时，大多采取对老年人集中供养的方式，即建立敬老院、护理院等。虽然这种方式设施完善、照料周到，但随着人口老龄化不断发展，机构养老不利于老人与亲人等交流，容易造成情感缺失的弊端不断显现。于是，很多国家提出了让老人回归家庭的号召。但这种回归家庭的养老方式已不同于传统的家庭养老，而是一种将居家和社会服务相结合的养老方式，即通常所说的居家养老。居家养老不必使老年人脱离原有的居住环境和社会关系，也方便子女在闲暇时照顾老人，老人的情感需求能够得到充分满足。同时，居家养老能够充分整合利用家庭、社区的资源，使养老成本大大降低。居家养老服务机构提供的专业服务也能使老人的生活质量得到较好的保证。目前，居家养老已经成为欧美等发达国家老年人养老的主要方式，日本等国家也在大力发展居家养老服务。

5、发挥政府的保障和引导作用

在完善养老模式过程中，政府应发挥两方面的作用：首先是对困难老人的保障作用。对于生活困难的老人，政府应主动承担责任，保障老年人的基本需求。西方发达国家政府的养老服务最初都是从保障孤寡、残疾老人的养老开始的。经过多年的发展，虽然社会力量在养老服务中已占了主要成分，但是政府对于困难老人的保障功能非但没有削弱，反而得到了加强。目前，英国、美国等都建有大量福利院，专供低收入、孤老等生活困难的老人养老。英国的政府保障性护理院占护理院总数的 17%。其次是对社会养老服务的引导作用。养老本质上是一种社会公共事务，应依靠政府来引导，纳入社会管理和公共事务管理范畴。从国外的经验来看，养老的法律和服务标准需要政府制定，服务质量和服务水平需要政府监督，支持政策需要政府出台，全社会敬老爱老的氛围需要政府引导人民来营造，老年人的权益也需要政府保障和维护，特别是养老服务网络，更需要在政府的引导下建立。

6、调动家庭和社会力量的积极性

养老是全社会的共同责任。从国外经验来看，政府、家庭、社会都发挥着重要作用。由于独立意识越来越强和家庭养老观念逐渐淡化，很多老年人不再和子女生活在一起。但是随着人们对老年人情感需求认识的不断深化，家庭的作用在西方又开始引起重视，如有些国家已在探索给予因照顾老人而不能工作的家庭成员一定的补贴或提供弹性工作机会等。私人部门在西方国家的养老服务中也发挥着非常重要的作用。在英国，私人部门兴办的养老机构占到养老机构总数的 60%左右，还有大量的私营企业从事着社区的日间养老照料服务。此外，社会上还有大量的志愿者，包括慈善机构和个人。2001 年，英国有 590 万志愿护理者，其

中大部分属于社区志愿组织。志愿服务形成了许多种形式，如互助型养老、储蓄型养老等。

7、注重信息化建设

现代信息技术的发展，为加强对老年人的监护和提升养老服务质量带来了希望。如美国正在推广的家庭紧急救助系统就是很好的应用。该系统由一个与互联网连接的电脑、电视界面、电话和一系列传感器组成。这些传感器被精心放置在老人活动的关键地点，如浴室、厨房、入口和卧室，用来监视老人家中情况并记录他们的行为。如果家里一段时间没动静或房门传感器在一定时间内一直关闭，系统就会向家人发出警报。通过电视界面，家人可观察老人的情况，并给老人发送信息。依靠这一系统，即使相隔千里，老人也能经常和家人交流。

3.2 2010-2011 年国外主要发达国家典型养老模式分析

3.2.1 美国实施的四种养老模式及运行机制分析

在美国，社会非常发达，还是家庭养老为主。真正进入机构养老院的只有 20%，其余都是家庭养老。很多美国老人都有拿着退休金到风景优美、适宜养老的国度、地区养老的人群，如美国的退休老人到佛罗里达、夏威夷、墨西哥海滨购房长住，安度晚年。

目前在美国一些地方，“以房养老”已被许多美国人认为是一种最有效的养老方式，美国，是“以房养老”模式的鼻祖。许多美国老年人在退休前 10 年左右就为了自己养老而购买了房子，然后把富余的部分出租给年轻人使用，利用年轻人支付的房租来维持自己的退休后生活。由于美国的房屋出租业比较发达，美国人支出的房租大约占个人支出的 1/4 到 1/3，因而房屋出租的收益也是比较可观的。

除此之外，美国政府和一些金融机构向老年人推出了“以房养老”的“倒按揭”贷款，至今已有 20 多年的经验。“倒按揭”发放对象为 62 岁以上的老年人，有三种形式，前两种与政府行为相关，后一种则由金融机构等办理，不需政府的认可手续。除美国之外，加拿大也是倒按揭贷款业务发展比较快的国家之一。

3.2.2 英国的小区照顾养老模式及特点分析

世界上较早进入“银发”时代的国家——英国，对老年人采取的社区照顾的模式，取得了相当不错的成效。这一模式，对于逐渐步入老龄化的中国，有相当大的借鉴意义。

现在，英国 65 岁以上的老年人超过 1000 万，约占全国总人口的 18%，75 岁以上的老年人亦有 370 万。英国人的平均寿命，男性已增至 71 岁，女性更是增至 77 岁。如今英国已

出现了一些“老年人城市”，如贝克斯希尔、海斯汀、伊斯特邦等，这些度假城市风景如画，退休的老年人纷纷迁入安度晚年，城市中老龄人口已占 20~50%。面对日益庞大的老年人群，英国是如何解决他们的养老问题的呢？从 20 世纪 90 年代开始，英国就将养老问题纳入社区，对老年人采取了社区照顾的模式。

社区照顾的主要内容包括：

第一，生活照料（饮食起居的照顾，打扫卫生，代为购物等）。生活照料又分为：居家服务、家庭照顾、老年人公寓、托老所等 4 种形式。

居家服务，是对居住在自己家中，有部分生活能力，但又不能完全自理的老年人提供的一种服务。具体包括上门送饭、做饭、打扫居室衣物、洗澡、理发、购物、陪同上医院等项目。目前英国约有 13 万人从事这一服务，约 10% 的 65 岁以上的老年人接受这一服务；家庭照顾，是对生活不能自理、卧病在床的老年人，在家接受亲属全方位照顾的形式；老年人公寓，是对社区内有生活自理能力但身边无人照顾的老年夫妇或单身老年人提供的一种照顾方式；托老所，包括暂托所和老年人院。因家人临时外出或度假，无人照料的老年人便可送到暂托所，由工作人员代为照顾；而对那些生活不能自理，又无人照顾的老年人则送入老年人院。

第二，物质支援（提供食物、安装设施、减免税收等）。如，地方或志愿者组织用专车供应热饭，负责为他们安装楼梯、浴室、厕所等处的扶手，设置无台阶通道和电器、暖气设备等设施，改建厨房和房门等。

第三，心理支持（治病、护理、传授养生之道等）。如，保健医生上门为老年人看病，免处方费；保健访问者上门为老年人传授养生之道，如保暖、防止瘫痪、营养及帮助老年人预防疾病等。另外，还规定了为老年人提供视力、听力、牙齿、精神等方面的特殊服务。

第五，整体关怀（改善生活环境、发动周围资源予以支持等）。如，由英国出资兴办具有综合服务功能的社区活动中心，为老年人提供一个娱乐、社交的场所。行动不便的老年人则由中心定期派专车接送。同时，为帮助老年人摆脱孤独，促进心智健康，适当增加老年人的收入，社区为老年人提供力所能及的钟点场所——老年人工作室。

社区照顾与传统的家庭养老和集中院舍养老相比，具有很大的优越性，它融合了传统的家庭养老和集中院舍养老之长，更符合人道的原则，更注重对老年人心理和情感上的关怀，使老年人过上了正常化的生活，提高了老年人生活的质量。

3.2.3 日本的养老模式及发展现状分析

在日本,据日本总务省 2001 年 6 月公布的人口统计,日本 65 岁以上的老人达 2227 万,占总人口的 17.5%。而随着社会的发展,养老方式也逐渐由家庭走向社会,其中,把居家养老与社会养老结合起来,是目前日本流行的养老方式。

居家养老包括传统的方式和现代方式。传统的居家养老方式主要建立在老人自己营造的家庭环境之中,并与后代共同生活,其养老资源主要来自于家庭本身的收入和家庭成员的照顾;现代居家养老方式同样是在“家”养老,但是这个家可能是老人自己的家,也可能是子女的家,老人养老生活主要不是靠家人照顾,而是来自于社会化的服务,包括通过长期工、短期工、钟点工等形式雇人进家侍奉老人,以及社会医疗、卫生、保健、文化、体育、娱乐机构随时为老人提供服务等。现代居家养老方式不用离开“家”环境,也不用支付养老院的床位等费用,还可以自由选择服务,这种“家庭养老院”是非常受欢迎的。

松下国际电子公司已经设立了专门的养老院部门,准备在大阪建造一所具有高科技含量的综合型养老院。在那里,老年人可以和机器宠物玩耍,还能通过互联网与亲朋好友保持联系。韩国三星等公司也在积极开拓针对不同消费层的老年公寓。

3.3 2010-2011 年中国养老服务体系新变革透析

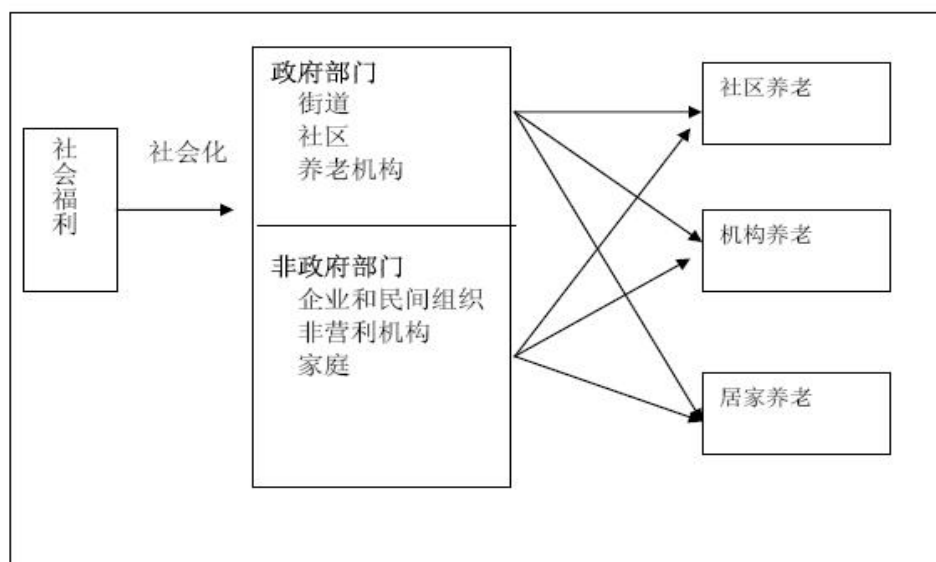
3.3.1 改革开放前的养老服务体系概况

由于受政治、经济和文化等因素的影响,中国的养老服务有其特殊的发展历程,其展开过程依附于中国的整体社会福利发展进程。在中国,社会保障是全体国民生活保障措施的最高级概念,它包括社会保险、社会救助、社会福利和优抚安置。社会福利作为社会保障体系中的一个子系统,过去专指各级民政部门负责的各种福利事务和传统的由单位包办的职业福利以及价格补贴等。这已经成为约定俗成的概念(表 1)。即从一开始社会福利就有十分明显的剩余性质。

在计划经济体制下,政府举办的老龄公共事业的内容很少,覆盖范围也窄,仅限于处在边缘的弱势群体的施舍性救助。相反,由于“企业办社会”的现象严重,社会福利概念被误导为企业福利或单位福利,导致一般城镇老年人的一切生活都由所在单位负责,有了就业保障就有了从生到死的生活保障。老后的保障由单位内部的福利制度解决,其结果是不同层次、不同群体、不同职业的人员享受的福利待遇也不同。而农村老人的养老服务除了“五保”家庭外,主要靠家庭来提供。

改革开放之前，城镇家庭的养老功能强大，家庭和单位合力使老年人的养老服务资源得到很好的发挥，尽管资源有限，但各尽其力。在农村，政府和集体合力为“五保”老年人提供养老服务，而其他农村居民只有靠家庭，有时需要求助亲戚和邻里来照顾。中国社会的二元结构特征在养老服务领域也表现得淋漓尽致。

图表 8 中国福利社会化构成图



资料来源：凯博信咨询

3.3.2 改革开放后养老服务的变化分析

改革开放以后，随着市场经济的介入，“单位人”演变为“社会人”，企业办社会的现象消失了，单位的福利待遇越来越少了。很多企业在转轨后，职工已经完全失去了享受单位福利待遇的机会，退休后实行社会化管理。迄今为止，依靠单位提供各种养老服务的时代已经一去不复返，取而代之的是由社区和企业以及各种组织提供的养老服务。同时，由于计划生育政策的实施，迄今为止在养老服务层面上扮演主要角色的家庭功能也逐渐弱化。在中国，家庭养老是一种制度化的传统，历史悠久，而且在目前依然是主流的养老方式。然而，随着经济发展、社会转型、人口结构变动等诸多因素的影响，这一方式正面临着前所未有的挑战。由于中国处于转型时期，最应该承担责任的政府无论从制度上、政策上还是财力上都没有做好准备。公共需求与政府提供公共物品、公共服务能力的矛盾凸现。

综上所述，随着人口、经济、政治文化等社会结构的急剧变动，原有的养老服务赖以存在的社会基础已经不复存在，为适应时代要求，重构养老服务体系、制度成为当务之急。

在未富先老的前提下，应对突如其来的老龄化，政府不得不把老龄公共事业推向社会，发动社会力量来共同发展老龄事业，即所谓的社会福利社会化（Socialization）。在 2000 年 2 月各部委联合发布了《关于加快实现社会福利社会化的意见》，明确提出推进社会福利

社会化的福利政策。主张在供养方式方面坚持以居家为基础、以社区为依托、以社会福利机构为补充的发展导向；国家资助社会各方面力量积极兴办社会福利事业。中国的“社会福利社会化”包括提供主体多元化、服务对象公众化、服务方式的多样化和服务队伍的专业化。在这“四化”中，最重要的是提供主体的多元化。也就是说“社会福利社会化”的主要特征之一就是提供福利服务主体的多元化。

社会福利社会化是一个中国特色的概念。西方文献并没有社会福利社会化这个概念，与之比较接近的是社会福利民营化（Privatization），（参见图 1 和图 2）。所谓“社会福利民营化”是指政府将社会福利的供给，完全或部分转移到民营部门，同时引进市场运营规则，以价格机制调节供需，重视成本回收，并强调使用服务者的购买力和受益者付费等措施，以分配并有效利用服务的资源。

西方国家在公共管理变革中的一个重要服务手段的创新，就是在公共服务中引入市场机制。其本意是，政府可以把一些养老公共服务项目通过市场化手段，如委托、代理、合同、购买服务等形式，让民间组织、第三部门、更多私人机构来承担，政府拿钱，政府制定标准，进行监督和管理，让一些民营资本进入养老服务领域，与公共部门形成竞争，从而进一步提高老人群体对公共服务的满意度。比如日本的护理保险。老人享受护理保险的时候，可以自由选择服务方式，有民间提供的，有家庭提供的，有福利法人提供的。但不论谁提供的，其费用都是由政府主办的护理保险给付。而中国的改革开放以后的福利服务的社会化，并不是西方普遍性福利理念上的服务主体多元化（民营化）、服务内容多样化。中国的社会福利社会化在某些方面被扭曲了。有些地方出现通过养老服务市场化，政府向社会、向市场卸包袱，政府完全撒手不管“放鸭子”式的社会养老模式，从而导致一系列后果。

3.3.3 中国社会福利社会化的发展分析

进入 21 世纪，随着市场经济体制不断完善，社会福利事业也得到了长足的发展。全国推进了社会福利社会化政策，原有的养老服务模式在不断变革中求生存，同时，各种新的养老服务形式如雨后春笋般破土而出。养老服务可分为两大类，一类是居家养老，一类是机构养老。

另外，在涉老服务领域中也出现了一些新型的非营利性的中介咨询机构，如养老服务超市、老人综合服务中心等。它们以信息化的手段为纽带，为老人提供法律维权求助服务、健康知识等多项咨询活动。此外，各个地区的街道社区也在探索为老服务的新形式、新渠道。如网络服务、上门照料服务、日托服务、全托服务、志愿者服务、时间储蓄等养老服务新形式。总之，由民间资本的介入，在民政部门的扶植下，养老服务行业逐渐活跃起来。

然而，在养老服务社会化过程中却出现了许多误区，如把养老服务社会化等同于民营化

和市场化。一些地方把养老服务看成是一种营利性“产业”来振兴和发展。再加上老人接受服务时基本上是自费的，于是一部分社会资本（包括部分外资）便纷至沓来，抢占这个“具有无限开发前景的市场”。有些盈利性机构和企业，享受福利机构的优惠政策，从事营利性事业，在政府有关部门监管不到位的情况下，一些养老服务机构为追求利润最大化随意提高养老机构的档次，抬高服务价格，降低服务质量。其结果是把为老服务引上了歧途。为此，民政部等多次出台各种政策，鼓励社会力量加入到养老服务中来的同时，对各服务进行规范。

如果说把养老事业推向社会是中国政府为解燃眉之急所采取的短期政策，这一短期政策却呈现出长期化的倾向。民政部在继 2000 年颁布的社会福利社会化政策以后，于 2005 年又出台了《关于支持社会力量兴办社会福利机构的意见》（民发[2005]170 号）。2006 年又颁布了《关于加快发展养老服务业的意见》，政府试图通过一系列相关政策把社会福利社会化的体系逐渐完善起来。于 2005 年出台的《关于支持社会力量兴办社会福利机构的意见》（民发[2005]170 号）。意见中强调了兴办福利机构的原则应当坚持非营利的性质和发展方向。同时还明确规定了对福利机构的各地要按照建立以国家办福利机构为示范、以其他多种所有制形式的福利机构为骨干、以社区福利服务为依托、以居家供养为基础的社会福利服务体系的总体要求，对于社会力量根据当地社会福利事业发展规划和区域社会福利机构设置规划依法兴办的非营利性福利机构给予政策和资金的支持。在 2006 年 2 月国务院转发的 10 个部委的《关于加快发展养老服务业的意见》中，养老服务业被作为一个专门用语被明确提出来。它是为老年人提供生活照顾和护理服务，满足老年人基本生活需求的服务行业。

3.3.4 2010 年中国养老服务体系发展现状分析

以居家养老为基础、社区服务为依托、机构养老为补充，是立足我国国情，借鉴国外的经验，经过多年的探索和实践走出来的一条中国特色的养老服务体系建设之路。

我们之所以强调居家养老的基础地位，主要在于：一是它符合我国的文化传统；二是它适合我国的国情；三是它符合法律的规定；四是它有利于发挥家庭的优势。同时，还应看到，家庭是社会的细胞，和谐的代际关系和良好的家庭氛围对于创建和谐社区、构建和谐社会无疑具有重要的意义。

在人口加速老龄化的形势下，传统家庭养老功能弱化，居家养老客观上需要政府、社会的组织、资助、支持和推动，而其中最为关键的要素是社区养老服务的依托和支持。社区是家庭和社会的纽带，老年人居住在社区、生活在社区，加强社区养老服务设施、服务队伍和信息网络建设，可为居家的老年人及时提供日间照料、家政、情感慰藉等多样化的服务，有效解决传统家庭养老功能弱化所带来的问题。社区的支持是新型居家养老区别于传统家庭养老的一个重要特征。

解决我国的养老问题，以社区为依托的居家养老是主要的，但机构养老的补充作用不可或缺。机构养老是专业化和规范化的养老服务，它面向的主要对象：一是需由政府供养的孤寡老人，二是空巢老人，三是家庭无力照顾的生活不能自理或半自理老人，四是有经济支付能力愿意到机构照料的老人。必须高度重视并发挥政府、社会各方面力量加快养老机构建设。政府主要加强面向城乡孤寡老人、低收入老人及其他有特殊困难老人的收养型、护理型养老机构建设。而对于其他老人的机构养老需求，主要应以市场为导向，充分调动社会各方面的积极性兴建养老机构来解决，从而实现养老资源的合理配置。

居家养老、社区支持、机构照料是相辅相成、互为补充的服务体系。只有坚持居家的基础地位，才能使绝大多数老年人老有所养；只有发挥社区的依托作用，才能使居家养老的基础地位得以巩固；只有强化机构的补充作用，才能使有特殊困难、有特殊养老需求的老年人得到有效照顾，从而实现“人人享有基本养老服务”的目标。因此，我们必须从国情出发，充分认识构建中国特色养老服务体系的必要性、可行性和紧迫性，统筹兼顾，科学规划，加大力度，促进其加快发展。

3.4 2010-2011 年中国主要养老模式研究

3.4.1 家庭养老及发展现状分析

居家养老在打破传统的仅由子女、亲戚照顾老人或老人自理的固有模式，引入了社区福利服务的新形式。以家庭为依托，以社区化、社会化服务为补充，既满足了老人居家养老的传统观念的需求，又实现了由社区提供帮助以及各种服务，是一种较为适合我国现阶段国情的居家养老模式的新发展。

大连沙河口区民权街道实施的“居家养老院”，是为有需要的老人派遣养护员，定期去老人家里，帮助老人料理衣食住行。护理员由辖区没有工作的下岗女工组成。政府还对照顾费用给与适当的补贴内。由于这种居家养老的方式是建立在老人自己家里，让老人生活在自己熟悉的社区，不仅解决了需要护理帮助的老人的生活困难，而且为辖区里的大龄失业女工提供了就业岗位，受到各界好评，经验也迅速推广到全国各地。

另外大连中山去老虎滩街道实行了“货币化养老”。也是一种养老服务方式，是变换“居家养老院”的一对一的服务方式，变成老人可以自由选择服务的方式。政府把补贴发给老人，让老人从培训好的护理员队伍中选择自己喜欢的养护员为他们提供不同的服务，基本上按小时计算，由街道根据养护员给老人提供的服务时间多少，为他们支付报酬。我们暂且不谈货币化养老一词的使用是否恰当，单就这种有针对性的，有选择性的居家服务来说，不失为一种好的服务方式。这种服务方式尊重了老人的自我选择权。还有许多地方的社区探索多样化

居家养老服务的方式。如托老所、给空巢老人送管家和上门配送服务等。居家养老服务在推行过程中不断尝试，不断完善。社区在推行养老服务的作用是，能够利用自身优势，因地制宜的解决本地区的养老需求，并通过探索尝试，成功的再带动和促进政府的政策推行。

3.4.2 机构养老及发展现状分析

机构养老模式也打破了以前只有政府抚养照顾的老人能进养老院的规矩，养老院的大门向所有老人开放，只是入住费用全部由个人负担。另外养老院的方式也多种多样，由国办的，有个人办，也有集体办的，有街道办的，也有村镇办的。养老院也有各种等级。有星级养老院，也有低标准养老院。有专门面向卧床需要照顾的老人，也有面健康能够自理的老人的；有面向痴呆老人的，也有面向高收入人群的老人的。总之，养老院的方式多种多样，经营方式也多种多样。同时，还引入了产业化经营新方式，也发展了许多新的机构养老形式。如最近在沿海、旅游城市悄然兴起的互动式旅游养老以及小型私人化为主体的“迷你”养老院等，为机构养老的发展注入了新的活力和生机。

3.4.3 小区居家养老及发展现状分析

一、“亲情住宅小区”是一种以增进亲情追求和谐为目标、精神文明倡导与设施条件保证相结合的新型社区“亲情住宅小区”的内涵包括三个方面：

（一）维系和增进家庭亲情

目前大部分老人仍愿意与儿女共同生活。因此，在一段时期内，我国老年住宅仍将以两代居住模式为主。

提倡把老年住宅盖到普通住宅小区中来，使老年人能够与子女或同住一个小区，或同住一栋楼，或同住一套房。

亲情住宅小区户型规划设计：

“近居型”：在住宅小区内专门设立老年住宅楼，与子女就近居住；

“邻居型”：在一栋住宅楼内专门设立老年户型，与子女相邻居住；

“合居型”：在一套住宅里有专门设立老年居室。

（二）维系和增进邻里亲情

着重规划设计好邻里交往场所。提倡“强化庭院景观，弱化中心花园”的设计理念，便

于邻里在庭院、院落就近交往。完善户外交往、活动场所的设施（如增加椅子）。克服小区绿化“见绿不见荫”的现象，为邻里户外交往创造条件。

（三）住宅小区的亲情服务

社区管理机构和物业服务机构不仅要做好环卫、绿化、保安等一般性的服务，而且更要能对诸如医疗救护、意外灾害、突发事件等及时提供服务和帮助。

大力推动“数字化社区”，创造全新的社区服务模式。运用各种信息技术和手段，整合社区资源，在社区范围内为政府、物业服务、居民和各种中介组织和机构搭建互动网络平台，建立沟通、服务渠道，形成数字社区产业链。

二、“亲情住宅小区”必须有一定比重的能满足居家养老的适老住宅

银色住宅是住宅开发的朝阳产业。银色住宅又称“银发住宅”、“老年住宅”、“长寿住宅”、“乐龄住宅”、“关怀住宅”，是居家养老与社区服务的结合。

随着我国老龄化社会的发展，老年人这一庞大的具有一定支付能力的消费群体必将会启动一个巨大的市场。

“银色住宅”的三种基本形式：

1、“老少居”住宅：两代或多代人同住一套住宅，但各有各的独立完整的生活起居间和设施，有分有合；

2、“老年公寓”：专供健康老人集中居住的专用住宅；

3、关怀住宅：具有看护性质的老人住宅。

“亲情住宅小区”包容了普通住宅和“银色住宅”。

1986 年，国际慈善机构（H T A）制定了老年人居住建筑的分类标准：

a 类：非老年专用或用作富有活力的退休和退休前老人居住的住宅。他们有生活自理能力，因而可独立生活在自己的寓所中。

b 类：可供富有活力，生活基本自理，仅需要某种程度监护和少许帮助的健康老人居住的住宅。

c 类：专为健康而富有活力的老人建造的住所，附有帮助老人基本独立生活的设施，提

供全天监护和最低限度的服务和公用设施。

d 类：专为体力衰弱而智力健全的老人建造的住所。入住者不需要医院护理，但可能偶然需要个人生活的帮助和照料，提供监护和膳食供应。

e 类：专为体力尚健而智力衰退的老年人所建的住所。入住者可能需要某些个人生活的监护和照料。

f 类：专为体力和智力都衰退，并需要个人监护的老人所设。可为住者提供进餐、助浴、清洁和穿衣等服务。

g 类：入住者除同 f 类外，还有患病、受伤的，临时或永久的病人，住房全部为单床间。

各国根据本国的具体国情，相应规定了老年人居住建筑模式的划分标准。

日本的老龄住宅产品：

1、无障碍设施的老龄人住宅；

2、具有看护性质的老龄人住宅；

3、能和家人共同生活的（二代居）住宅，按照多代人生活方式和生活规律上的差异，对厨房、卫生间、门厅和居室分隔功能进行了相应考虑。

把老年人住宅产品与其他租售性质的住宅产品混合设计在一个生活社区内。

新加坡老年住宅设计要点：

1、住宅入口处面积适当增大，地面平坦，便于轮椅通过，并在老人经过处预留安装扶手的埋件。

2、门的宽度增加，轮椅可以通行。

3、室内地面平坦，没有高差，特别是没有一个踏步的高差，不设门槛等障碍物。

4、厨房和卫生间的面积适当加大，便于坐凳或坐轮椅使用。

5、老人容易大小便失禁，厕所要靠近卧室，并设长明灯。

6、老人身高会缩短，有时可达 6—7 厘米。开关、门铃和门窗把手等设施的位置也适当

降低。

7、地面和浴池底部都要防滑。浴池、厕所、楼梯和走廊两侧都设扶手，浴池设有音响传感器，改变方向和高矮的地方用显眼色彩。

8、老人视觉功能下降，房间照度提高 2 倍以上。

9、老人不适应眩光，要加以抑制。

10、老人听力降低，要提高报警声响。

11、厕所采用推拉门，不用平开门。

12、洗涤台、灶台、洗面台等下面凹进，老人可坐下把腿伸进去操作。

13、煤气等各种开关上的字要加大，以利老人辨识。

14、楼梯道加宽，以便安装升降椅。

三、“亲情住宅小区”必须注重“生态文明”的建设

生态：也称“自然生态”，即生物之间以及生物与环境之间的相互关系与存在状态。也可简单解释为“物种的生存状态”。

生态文明：人类遵循人、自然、社会和谐发展这一客观规律而取得的物质与精神成果的总和。

在城市建设 and 住宅建设中，生态文明可以简单表述为：“绿色建筑+周围良好的生态环境”

1、“绿色建筑”是“生态文明”的重要组成部分

“绿色建筑”的涵义：

(1) 健康、舒适、安全；

(2) 在建筑物的全生命周期中实现高效率地利用能源、土地、水、材料等资源。

全生命周期：从建筑材料生产，建筑规划、设计、施工，到使用和维护，直至拆除、回收利用的全过程。

(3) 最低限度地影响环境。

中国绿色建筑的核心：节能、节材、节水、节地、环保。

发展绿色建筑要多为“普通人”的生活着想，“低成本、高效益”，实实在在地解决量大面广的一般住宅和普通建筑的节能省地问题。而不要去追求建造多少高技术水准、高建筑标准的建筑。

要实现耗能建筑——节能建筑——产能建筑的转变。大力推广可再生能源：太阳能、风能、地热等。我国已成为太阳能利用大国，太阳能热水器总保有量占世界的 76%。到 2020 年，可再生能源在能源构成中要达到 16% 左右。推广各种效果好、造价低的遮阳技术：活动式或固定式的窗户内、外遮阳措施，屋顶遮阳，以降低造价和运行费用。

2、良好的生态环境最根本的要求是：生态平衡、物种多样

(1) 要着眼于创造和保持物种的多样性。

住区的自然环境分两类：

“原生环境因素”：阳光、空气、水体、土壤、岩石、温度、湿度等。

“次生环境因素”：除“人”以外的一切生物环境因素（物种），如植物、动物、微生物等。

“物种多样性”：各种“次生环境因素”丰富多样，草树茂盛，鸟语花香，生机蓬勃。

创造和保持物种多样性的基础和前提是保护好各种“原生环境因素”，不受污染和破坏。

(2) 努力做到“人工设施自然化”。

目前大量存在“自然的人化”现象：高楼大厦——人化山峰；高楼之间狭长地带——人化峡谷，往往形成风口；高楼围合下的小块平地——人化盆地；水泥等硬质地面、路面——人化土壤；含有污染物的空气——人化空气。含有污染物的水体——人化水体。

“自然的人化”造成的后果：破坏了原生态，生态结构缺陷，生态失衡。臭氧层被破坏，小气候改变，水的自然循环系统被破坏，植被丧失，动物减少等等。

必须从规划设计入手，力求“人工设施自然化”。例如：渗水路面，硬草坪，楼座的合理造型和摆放，植被和水面的配置，室内通风采光的改善，增加树木和水面，净化空气，调

节气候。

(3) 努力实现能量和物质的良性循环。

物质循环：雨水搜集利用，中水系统，垃圾回收利用；

能量循环：太阳能、风能转化为电能，电能转化为热能，冷热交换系统。

污染物侵入、不合理开发、自然灾害等原因，都会使能量和物质的良性循环受到损害，从而使生态环境的结构和功能受到较大干扰或破坏。

四、发展“亲情住宅小区”的重大现实意义

(1) 建设“亲情住宅小区”是构建和谐社会的基础性工作

家庭组织是我国社会的轴心。古人说过“家为邦本、本固邦宁”；“天下之本在国，国之本在家”，都是强调家庭和社会息息相关，家庭是社会的根本。

家庭和谐了，家庭的集合体住宅小区和谐了，社会才能和谐。

(2) 建设“亲情住宅小区”是年龄结构和家庭结构变化的需要

从年龄结构看，我国已进入老年型社会。2007 年，我国 60 岁以上人口达 1.534 亿，占总人口的 11.6%；其中，65 岁以上 1.0636 亿，占 8.1%。

按照中国的传统，“居家养老”应该是首选。2007 年，我国在有 65 岁及以上老年人的家庭中：单身老人与亲属同住户占 54.2%；一对老夫妇与亲属同住占 16.7%；单身老人独自居住占 13.2%；一对老夫妇居住的家庭户占 15.6%。

65 岁及以上老年人的生活来源：46.0%主要靠家庭其他成员供养；25.9%靠劳动收入；23.6%靠离退休金养老金生活。

从家庭结构看，由结构复杂、规模庞大的家庭向结构简单、规模较小的核心家庭转化。其中，三代直系家庭相对稳定；夫妇核心家庭显著增加；隔代直系家庭增长率最高。

开发建设适合“居家养老”的新型居住社区“亲情住宅小区”，把老年住宅盖到普通住宅小区中来，使老年人能够与子、孙同住一个小区，或同住一栋楼，或同住一套房，保持“一碗汤”距离，必然成为许多老年人及其子女的向往，成为住宅市场细分以后一部分消费群体的需求。

(3) 结合发展中小套型住宅, 打造“亲情住宅小区”, 既是贯彻落实构建和谐社会和房地产宏观调控政策的实际行动; 又能在老龄社会和家庭规模小型化的背景下, 满足老人与子女就近居住、可分可合的市场需求:

“连体式”亲情住宅: 二居带一居、三居带一居、三居带两居等。两套房紧挨, 并各有自己的门户; 也可以开个门加以连通。

“跃层式”亲情住宅: 老年人住底层, 年轻夫妇与孩子住上层。设立两个独立户门, 各自有完整的生活起居间和设施。

目前, 北京、上海、江苏、浙江、广东的一些住宅小区已经参加了我会组织的“亲情住宅小区试点”活动。如, 我国首个“亲情住宅小区试点”、北京的“奥州康都小区”, 深受消费者欢迎, 热销一空。浙江坤和建设集团开发的杭州“亲亲家园亲情住宅示范小区”受到各方面的称赞。浙江嘉兴恒创置业开发的“春晓源亲情住宅示范小区”, 不仅受到住户的好评, 而且受到当地社区管理部门高度重视。

第四章 2010-2011 年中国养老产业运行新形势透析

4.1 2010-2011 年中国养老产业特点分析

4.1.1 养老产业向多元化方向发展

作为集生产、经营、服务于一体的综合性产业，养老服务业产业链长、涉及领域广。除了老年人的生活照料、护理、康复和医疗之外，还包括老年食品、保健、养生、保险、旅游、文化等诸多行业，发展前景十分广阔。其发展将会加大服务业基础设施改造及建设力度，创造大量的就业机会，并带动老年人消费的增长，这对我国扩大内需、调整产业结构将有巨大促进作用。因此，有专家分析认为，养老服务业必将成为我国新的经济增长点和经济发展转型的支柱产业。不过，要想让养老产业发挥出这样的作用，眼下必须让这个市场的投资主体多元化。

1、央企辅业资产有自身优势

早在 2006 年，国资委就明确要实行国有资本调整和国有企业重组，完善国有资本有进有退、合理流动的机制。2009 年，国资委进一步提出，有关部门负责央企非主业宾馆酒店（含宾馆、酒店、饭店、疗养院、度假村、培训中心、会议中心、接待中心等）分离重组的工作，目前这一工作已在逐步推进。

央企大量辅业资产及相关人力资源非常适合发展养老产业。他说：“这些隶属央企的非主业医院、宾馆、酒店、培训中心，遍布全国各地，种类繁多，有位居闹市的豪华五星级饭店，也有地处僻壤的疗养院、培训中心。据调查，位置偏远、三星级以下的饭店、招待所，二级以下的医院等辅业资产约占非主业医院、宾馆的 70%，其中大部分是经营不善、甚至资不抵债难以改制的资产，改制分离比较困难。但这部分资产在发展养老服务业方面有一定优势。”

中国资产经营管理公司是隶属于国资委的一家央企子公司，从 2001 年开始承担托管困难企业、处置不良资产的工作，他们利用接管中的部分资产兴办养老产业，已经探索出一条成功之路。

2008 年，中资公司对位于房山区石花洞风景区的北京燕京汽车厂分厂闲置 10 年的废旧厂房、办公楼、食堂、招待所进行改造，兴办了“颐年山庄”。规划面积 15 万平方米，设有养老床位 1000 张，为入住老人提供生活起居、养生膳食、文化娱乐、医疗保健康复、临终关怀等综合服务，使原来的闲置资产变废为宝，还妥善安置了辅业改制人员。这一模式以养

老为龙头，把养生、护理培训、养老产品集中在一起成为一条完整的产业链，推进了养老事业向养老产业转换的社会化进程。

2、保险业吹响进军号角

2008 年 12 月，国务院在《关于当前金融促进经济发展的若干意见》中首次发出鼓励信号：“推动健康保险发展，支持相关保险机构投资医疗养老实体。”

2010 年两会期间，来自保险业的政协委员对鼓励保险公司进入养老产业的呼声越发高涨。中国人寿保险集团公司总裁杨超、合众人寿保险公司董事长戴皓以及中国人保健康公司监事长刘京生，分别在自己的提案中谈及如何更好地发挥商业保险在资金和技术上的优势，鼓励其投资建设养老社区、设计新型产品和服务。

2009 年 11 月 19 日，中国保监会批准了泰康人寿提出的保险行业第一个养老社区投资试点方案。首期试点，泰康人寿将投入 40 亿元用于北京郊区养老社区的建设，建成后不予出售，而是用于长期经营。计划在未来 4 年时间内，建成约 1.5 万张养老床位。泰康人寿董事长陈东升介绍说：“今后我们将以北京养老社区作为全国示范基地，以此为起点，进一步发展全国连锁。基于这一连锁经营策略，泰康人寿将从中高端客户入手，逐步扩展至大众客户，建立起面向社会各层次老人的专业养老社区。”中国人寿近日也在武汉等地寻求适合发展养老产业的土地。

尽管目前保险业投资养老产业仍然存在一些不确定性，诸如土地如何获取、财税支持如何争取等等，但是，进军的号角既然已经吹响，细则的完善就可以期待了。

3、房地产业跃跃欲试

对于房地产业来说，投资养老市场是一种新的机遇；对于养老产业来说，来自房地产市场的资本同样是雪中送炭。

自从养老地产市场前景得到房地产行业广泛认可后，已有越来越多的企业开始关注这一领域。我国逐渐进入老龄化社会的现实，催生了地产新商机。中国社科院财贸所房地产经济研究所的吕风勇博士认为，养老地产是房地产市场中非常具有潜力的一个板块，随着我国人口老龄化的加剧，这个市场的成长会受到刚性需求的支撑，从而得到稳步快速的的增长。同时，相比于住宅、商业地产的激烈竞争，稳定性强的养老地产是不错的发展方向。

现在，万科已把发展“健康养老地产”写入了自己的年度发展报告里。在此之前，万科研究健康养老地产物业已有 3 到 5 年的时间。另一大型房地产企业保利集团也在年报中表示要适度拓展养老地产业务，以增加新的盈利增长点。

但是由于受政策、运营模式等制约，目前我国房地产企业对此有实质性动作的还不多。对此业界也有理性的分析。《中国房地产报》总经理单大伟在今年 6 月份“首届中国养老产业与养老地产高端论坛”上表示：“传统的房地产大概还有 15-20 年的时间可以开发，这个阶段买房的主力是 70 后和 80 后，但是当到了 90 后成长起来，很多夫妻双方家里都有房子，他们并不需要买房，需求量也就少了很多。而中国已经进入老龄化的高峰期，养老地产空间巨大。尤其是当我们国家制订了以居家养老为主的政策后，全国将有 90%的老人在家养老，因此，养老住宅的开发与建设迫在眉睫。然而，养老地产所需要的金融支持、土地支持、配套政策的支持还不够完善，商业模式也刚刚探索起步，养老建筑的设计尚缺少经验，这些都需要业内共同探讨和呼吁，做一些有益的探索。”

4.1.2 民企积极参与养老产业的发展

近年来，随着中国老龄人口的增加，一些相对低端政府养老机构渐不能满足市场需求，一些民营企业加快进入中高端养老市场。由于看好养老市场前景，未来，养老产业将成为挚信资本最关注的投资领域之一。

4.1.3 外资进军中国各地养老产业

2006 年底，我国百万人口以上的城市中，除上海人口老龄化程度达 20%左右以外，北京、广州、天津、沈阳、成都、重庆、武汉等其他大城市的老龄化程度均在 10%-13%。而政府投资兴办的养老设施，只能满足全国 1%老年人的需要。

据调查，目前住在各种养老设施中的老年人不足 100 万人。在全国 1.3 亿老年人中，只要有 3%左右需要社会养老服务，将需要 360 万张床位。但是目前的养老服务远远没有满足老年人的需要。

目前仅北京市就有 15%的老人愿意住进养老院，享受社会化养老。不言而喻，社会化养老为商家勾画了一幅商机巨大的美好前景。

业内人士表示，外资投资养老院的机会随着中国老龄化人口和中产阶级数量迅速增加而扩大。现在，一些投资者认为这一产业具有高回报率，因为政府提供了减税措施。

4.1.4 中国各地养老基地建设迅速

当前，中国各地养老基地建设迅速。比如，2011 年 4 月 12 日全国综合养老示范基地将落户天水；2011 年 4 月 22 日江苏省庄泰“娱乐养老”传播推广工程在宁启动；2011 年 4 月 27 日天津武清牵手台湾业者打造中国养老示范社区；青海省到“十二五”末，建设 3 个全国示范性养老基地（老年公寓）、5 个示范性社会办养老服务机构支持工程项目、10 个老年人

养护院、46 个县级老年活动中心和 336 个城乡社区养老服务站，基本实现每千名老人拥有约三十张各类养老床位的建设目标。

4.2 2010-2011 年中国养老产业运行况

4.2.1 中国养老设施和机构分析

现在很多养老机构都存在床位不足、缺乏管理等一系列问题。养老机构和配套设施跟不上，无法适应老年人需求，是一个突出问题，尤其是在老龄人口不断增长的形势下。

根据全国老龄办 2010 年 7 月 13 日发布的《2009 年度中国老龄事业发展统计公报》显示，2009 年，全国 60 岁及以上老年人的人数达到 1.6714 亿，占总人口的 12.5%。预计到 2020 年，老年人口将达到 2.48 亿，老龄化水平将达到 17.17%，其中，80 岁及以上的将占到老年人口总数的 12.37%。

如此庞大的老年群体，对养老、医疗等方面的需求将越来越大。“巨大的需求下，我们所面临的老龄工作的压力也是巨大的。”全国老龄办工作人员坦言。

4.2.2 中国老年护理服务现状分析

当今中国老年人家庭护理的主要形式：

（1）开展家庭病床，护士到患者家里去做护理工作；（2）护士指导患者及家属自己完成护理工作，这种方式是我国目前家庭护理工作中最主要的形式。而家庭护理的主要内容还是主要针对各种疾病的基础护理治疗或对老人现存问题的对症护理方式，仍停留在恢复健康和减轻痛苦，而没有真正做到全方位的“增进健康、预防疾病、恢复健康、减轻痛苦”的护士的基本任务。

而造成这样的现状是存在很多原因的，首先，护理人员数量不足和护理人员水平有限是最主要的原因之一，使得其难以适应社区护理对护士的素质要求，影响社区护理的内容和质量，必然影响社区护理的重点内容——老年人家庭护理的质量。其次，缺乏有效的政策、财政支持，政策跟不上，财政分配不够，势必制约着社区护理的发展，不过在当今全党大力号召医疗进社区的有利形势之下，相信这方面的问题很快将不再是问题。最后，管理机制不够健全，这就包括了卫生部的宏观调控方面和社区护理管理制度的缺乏，健全的管理是一个团队的支柱，在这方面我国还需加强完善。

4.2.3 中国老年生活和护理用品市场分析

在中国,老年人的护理用品市场具有巨大的潜力。据估计,2010 年中国的老年消费规模将超过 1.4 万亿元。但是中国市场上以老年人为主要客户群的专业产品细分市场还没有真正被开发,高品质、人性化设计的老年护理用品在市场上难觅踪影。一位朋友为父亲买老人尿布,只能托人定期从日本邮寄到上海,平均下来每月要支付近 3000 元的尿布费。

毫无疑问,老年人的护理用品市场蕴含了巨大的、无限的商机。老年人对这些护理品存在刚性需求,受经济周期影响很小。充分开发这个快速增长市场不仅有助于改善老年人生活品质,也会在生产、消费、就业各方面产生更大的经济和社会价值。

老年人个人护理品就更多,比如老人尿布、假牙、助听器等,还有现在一些便携式电子体温计、电子血压计、体脂肪计、体重计、步数计、脉拍计、检尿计等。这一巨大的消费市场正在吸引着越来越多的创业者的加入。

4.2.4 中国老年休闲娱乐市场发展现状综述

新近一项关于中国老年人的休闲娱乐状况的调查表明,尽管退休就意味着生命中剩下的时间将全部可以用来休闲,这个时间可能是 20 年甚至更多,但是当今我国老年人对娱乐休闲生活的满意度不高。调查表明,有四成老年人对自己的休闲娱乐生活表示不满意。假如把老年人在一天内从事的主要活动细分,发现老年人对于健身的热情较高,超过七成的人会选择锻炼身体,还有近三成的人选择溜弯、逛街、读书看报等其他活动。老年人对于娱乐生活期待值较高,然而种种因素制约了他们的娱乐活动,其中服装就是重要的一项。每每遇到喜欢的节目,却没有统一的、专业的服装相匹配,老年人的参与热情顿时减了一半。

随着社会的发展,中老年人的人际交往及各种休闲娱乐活动变得丰富多彩,追求品位、时尚将成为中老年人选购服装的新主题,特别是对于老年人自己钟爱的娱乐休闲项目,老年人更是追求完美。感恩的心中老年服饰文化本着负责任的态度推出了他们为老年任业余娱乐休闲活动所准备的租赁服务。

感恩的心中老年服饰是一家主要从事中老年服装和生活用品服务的企业,在主打服装生产以外,全面考虑老年人生活所需,为中老年的业余演出、娱乐活动提供租赁服装的业务,中老年的业余娱乐活动由于服装的原因,一度受到限制,总是不尽人意,另外因为老年人演出的季节性、阶段性,去购买演出服装对于老年朋友来说并不实际,所以,感恩的心中老年服饰的租赁服务前到好处地填补了这个空档。

中国老龄协会的专家认为,不仅仅是子女,整个社会都应该关注老年人的生活,感恩他们年轻时候为这个社会所付出过的青春、激情,切实的为他们做一些事情,社会需要更多负

责任的企业来关注老龄朋友，感恩的心开了个好头，不仅在服装方面敢为人先，想老年人之所想，而且对一部分老年人的娱乐、演出需要也想得非常周到。

感恩服饰的负责人表示，一切才刚刚开始，他们并不满足目前的服务，他们想做得更好，服务更多的老人，包括城里的、乡下的、国内的、国外的。感恩的心将为他们带去更多关心和体贴，让老年朋友变得更加年轻而有活力。让整个社会对老年人都心怀感恩。

人们常说付出就有回报，老年人为这个社会奉献了一辈子，到他们晚年的时候，也是社会该回报他们的时候，在媒体不断呼吁子女善待老人的同时，关爱老人的行动更应该在整个社会被呼唤、被提倡。媒体应该号召更多负责任的企业来为老年人的生活服务，在盈利的同时，赢得人心，如此，就算老年人市场没有带给企业一时间的暴利，可它带给企业的是长久的消费者的信赖，感恩的心中老年服饰一心打造国内中老年服装市场，成就非常可观，值得同行业借鉴。

4.2.5 中国老年理财业发展现状分析

中国的老年人群体一直有着比较强烈的理财需求。前些年每次发行新的国债，大清早总有老年人带着凳子水杯去银行门口排队；后来股市发展了，我们总能在交易所营业厅看到“银发一族”；近两年各地金融博览会上，老年群体活跃在各个基金公司的展台上。由于不少老年人退休后有一定的积蓄，每月有固定的养老金收入，基本医疗也能够得到保障，因此，他们的理财需求应该得到重视和合理引导。

老年人理财有着很多突出的特点。首先，老年人理财必须充分重视资产的安全性。与年轻人相比，老年人的抗风险能力相对较弱。从资产的角度讲，老年人的收入一般增长幅度不大，而支出需求却有可能随时增加，一旦投资出现亏损，会影响到生活质量；从心理的角度讲，老年人心理承受能力普遍较弱，投资亏损可能对老年人的健康不利。因此，我们建议老年人理财要稳字优先，首选风险较低的投资品种。

其次，老年人理财也要重视流动性。老年人的意外支出需求，尤其是医疗需求可能增加，持有相当数量的高流动性资产，才能保证在有需要的时候从容不迫。

最后，老年人理财也要兼顾到一定的收益性。对于暂时无需动用的资产，适当投资于股票及基金，赚取一定的收益，提高日常养老和医疗的保障能力，是老年人理财的主要目标之一。由于股票市场风险较高，变动剧烈，且要求较高的专业知识，我们建议老年人可配置部分基金产品，如风险与收益适中的债券基金、风险较低的货币基金等。另外，通过定期定投的方式介入部分高风险基金产品，通过分散投资时点、摊低投资成本来降低风险，实现稳定收益，也是不错的选择。

总之，老年人理财更要保持一种快乐平稳的心态。在保证生活质量的前提下，以追求稳妥收益为主，保证资产安全，才能让老年生活更加丰富和充实。

4.3 2010-2011 年中国各地养老产业态势分析

4.3.1 北京加快养老设施建设

北京居家养老服务办法于 2011 年实施，其中最引人注目的就是就居家养老、扶残助残和社会就业等问题共提出了 9 条政策，简称“九养政策”。并提出，在 2020 年之前，北京市要使 90% 的老年人享受居家养老服务，6% 的老年人通过政府购买社区服务养老，4% 的老年人入住养老服务机构集中养老。“北京市民居家养老（助残）服务办法”出台后，北京市此前推行的各项养老服务措施都将以制度的形式进一步确立。

目前北京共有各种类型养老院 339 家，4 万余张床位，其中公办养老机构 214 家，床位 1.9 万张，民营养老机构 125 家，床位 2.2 万张。民办养老机构的发展速度已经超过了公办养老机构。

据预测，到 2020 年，北京老年人口数量将达到 350 万，2050 年将达到 650 万，养老问题已迫在眉睫。为此，市政府相继出台许多措施，缓解养老机构床位缺口带来的压力。

按照北京养老最新规划，在 2020 年之前，北京市要使 90% 的老年人享受居家养老服务，6% 的老年人通过政府购买社区服务养老，4% 的老年人入住养老服务机构集中养老。

本市目前老年人口数量为 254 万，占人口总数的 15%，年平均增长率为 4.9%，呈现人口老龄化发展速度快的特征。根据预测，到 2020 年，老年人口数量将达到 350 万，2050 年将达到 650 万，养老问题已迫在眉睫。

对此，北京市计划到 2020 年有 14 万张养老床位，但目前一张床位的成本在 8 万到 10 万元之间，全靠政府并不现实，必须引进社会力量。但政府主导地位主要体现在法律法规的引导、规范和监管。民政部已经启动《社会福利机构管理暂行办法》修改的调研工作，并拟将这一政府规章上升到法律层面。

北京市在加快公益性养老设施建设，每年增加 1.5 万张床位的同时，试点由社会投资建设经营性养老设施。目前，一些大型房地产企业已经开始转型养老设施建设，并初步敲定投资项目，这些由社会投资建设的经营性养老设施主要分布在北京郊区。

就需要集中养老的 12 万老年人来说,北京市现有的 3.8 万张床位远远不能满足需求,床位缺口高达 8.2 万张。因此本市的集中养老没有形成规模和结构,集中养老成为市政府最需优先解决的问题。

集中养老的结构分为公益性养老、经营性养老和准经营性养老。市政府今年将在每个区县建设一座公益性养老设施,一年增加 1.5 万张床位,并将逐年加大床位建设力度。除了政府出资建设的公益性养老院之外,通过社会投资建设的经营性和准经营性养老设施同样可以增加床位数量,缩小床位缺口的差距。“集中养老问题仅靠政府是不够的。我们希望社会资金进入,完善集中养老结构。”丁向阳说,政府采取试点的方式,在政策上支持社会力量进军养老市场。具体而言,社会投资的养老设施,由政府划拨或者协议出让土地;建设上,政府一张床位最高补贴 1.6 万元;而在经营上,按一张床位每月 500 元补贴。

在居家养老问题上,北京市政府从 2009 年起每年投入 2 亿元资金支持,社会或者家庭子女帮助养老,为老人服务,政府发放代金券。

同时,配套启动社区卫生医疗服务建设,社区二级医院将来建成社区的老年康复医院。

此外,临终关怀医院也将向社区推广,以帮助那些不便去医院的老年人走完人生最后一段里程。目前本市有关部门正就社区临终关怀医院的建设方案进行调研。

4.3.2 未来三年天津将兴建 13 处老年小区

天津市将规划建设 13 处特色“老年社区”。今后,本市老年人将实现“集中养老”,老人将享受到设施齐全、功能完善的专业化、人性化和低成本的养老服务。到 2020 年,将实现 60%的老年人集中养老,其中,80%的老年人居住在老年社区。

4.3.3 青岛投资 13 亿开建中国最大养老基地

能同时解决 1 万名老年人颐养天年的产业基地日前在青岛市城阳区落户。该项目总投资 13 亿元,建筑面积 40 万 m²,由新华锦集团和北京世纪爱晚投资有限公司联袂打造。项目 2010 年 3 月份正式施工,2011 年底前全部建成并投入使用。买房,购房,装修论坛,房

4.3.4 中国红十字基金会首家公益性老年公寓落户扬州

扬州曜阳国际老年公寓是中国红十字基金会利用社会捐赠投资建成的第一个公益性老年公寓,一所集养老、康复、疗养于一体的高品质、多功能、全方位的养老机构,旨在积极探索完善机构养老中充满人文关怀和医疗保障,力求安度幸福晚年的养老模式。

该老年公寓得到扬州市政府大力支持,无偿划拨项目用地 177 亩。公寓建设资金约需 1

亿余元，社会各界纷纷伸出援助之手，现已接受捐款数千万元。目前一期工程建筑面积 35000 平方米，包括五栋公寓楼，一栋多功能会所，一栋医护中心，已经竣工落成，于 2009 年 11 月份对外提供服务。

4.3.5 未来 10 年重庆市将建国家级养老岛

该项目落户的重庆市第一社会福利院，是市民政局直属的社会福利机构，其职能主要是收养社会无劳动能力、无生活来源、无法定赡养监护人的老年人（即“三无”）和低保对象等困难老年人。

在 2010 年 7 月动工的这一“国家级”养老机构工程，项目总投资为 12055.27 万元，由国家民政部专项资金投入 1 亿元，其余由地方配套资金和社会捐赠资金投入解决。

2012 年建成将扩容两倍

市第一社会福利院提供的“建设项目可行性研究报告”显示，该项目将新建、改建总建筑面积 5.25 万平方米，新增床位数 900 张，使该院总床位数为 1500 张。其中，项目新建建筑面积 36400 平方米，主要为养护中心、综合服务大楼、福康医院以及康复中心，项目改建建筑面积为 16100 平方米，主要改建内容为老年人休养楼、特殊服务楼和临终关怀楼。

4.4 目前中国养老产业发展现状中的误区探析

4.4.1 养老产业完全市场化运行

何谓养老“产业化”？说白了就是走向市场化和赚钱化。“产业化”的结果，将使过去那种福利性和公益性的养老事业不复存在。其实，即使在那些市场经济国家，养老不但没有完全推向市场，而且也不都是以赚钱或获利为目的。例如，美国的养老业就分为营利性的和非营利性的两类，前者大多为私人公司所办，后者主要由教会兴办，政府则给予部分补贴。在推进市场化改革的进程中，有的国家对一些非营利性的养老事业开始引入市场化运作模式以提高资源配置的效率和效益，但这同真正意义上的市场经济还是有区别的。其根本区别就在于这种模式不是以牟利为目标，其经营所获利润也不得以任何借口分配给任何个人，从本质上讲这种市场机制的引入不是标准的市场经济，而是准市场经济。这就需要政府的干预，需要对包括老年人口在内的社会弱势群体给以必要的扶助，从而实现社会公平和公正。因此，随着市场经济体制改革的深化和完善，养老业在我国仍会具有它的公益性质，不可能完全走向市场化或产业化。

4.4.2 养老产业收益分析

养老不但不可能完全市场化或产业化,而且养老产业也并不像有些媒体炒作的那样是什么最赚钱的产业。因为老年人口不仅在我国,即使在一些发达国家也是贫困率较高的群体。与发达国家不同的是,我国又是在工业化任务尚未完成就已经进入老龄化社会,一方面是“未富先老”,另一方面又面对着历史欠账形成的转轨成本。不要说农村老人,就是城市也还有许多企业的退休职工不能按时拿到养老金。面对这样一个缺乏支付能力的消费者群体,进入这一产业的投资者或经营者又怎么可能赚到大钱呢?所以,养老产业目前我国难有太高的获利空间,更不可能像有的媒体宣传的那样,是可以与海洋新兴产业、农业科技产业等并列的七大最赚钱的产业之一。

4.4.3 在中国大力发展异地养老模式

异地养老模式是指在当地养老机构或中介机构登记,然后到外地养老机构养老。这也是目前多数老人比较热衷的养老方式。2005年,大连市在全国率先提出异地互动养老概念,成立了大连互动式异地养老服务中心,并注册了互动式异地养老网,与各省市地区养老行业广泛联系,为各地老人异地养老提供了专业服务。目前,全市有二十多家养老机构与外地养老机构建立友好关系,开展异地养老服务。多数养老机构接待旅游养老人数常年保持在10—20%。

4.5 2010-2011 年中国养老产业创新发展的建议

4.5.1 养老产业应走社会化的道路

目前,社会参予养老产业已是绕不开的门槛。主要包括:

- 1、服务主体社会化。即服务机构、服务设施的社会化;
- 2、服务客体社会化。也就是服务对象既突出重点又要面向社会全体老年人,增大服务的受益面;
- 3、资金筹措社会化。改革资金来源的单一渠道,多渠道筹措资金,采取财政拨款、社会集资、有奖募捐、各方捐助、街道和居委会出资等方式解决养老助老服务资金问题;
- 4、服务队伍社会化。建立一支由专职人员、兼职人员和志愿者组成的服务队伍。以专职人员为主体,兼职人员为辅助,青年志愿者为基础,形成庞大的服务队伍;充分动员公众和年轻型的老年人参与自愿助老服务;增强老年人的自助能力和代际间的互助意识。

4.5.2 养老产业应走专业化发展道路

养老产业是一项长期的具有丰富内涵的工作，要把它作为一个专业来研究和发展，实行劳动准入制度，提高专业工作者队伍的质量和服务水平。通过以上专业化措施，为养老产业的发展提供最基本的人才保障。

4.5.3 中国养老产业发展的政府扶持建议

人口老龄化是挑战也是机遇，是一场政府、社会、全民支持，三位一体的新养老运动、新社会运动，这就需要社会共同努力，克服现有养老模式的不足，顺应社会需求，探索出多种满足老年人基本需求与深层次需求的养老模式，创造出多个“以人为本、终生关怀”的亲情养老模式，多个更适合我国国情的养老模式。

第五章 2010-2011 年中国内外老年住宅业典型案例研究

5.1 老年住宅相关概述

5.1.1 老年住宅业的兴起

老年住宅兴起于北欧一些国家，20 世纪 90 年代在美国发展起来。如今，不仅东南亚许多国家出现了老年住宅，在我国北京、天津、大连等城市也开始露出“尖尖角”。业内人士断言：在上海，老年住宅将成为开发商们继单身公寓、酒店式公寓后，瞄准的又一个主打产品。

此番论断，决非空谈。其一，在日趋规范的房地产市场和越来越理性的消费者面前，房产项目如果继续千人一面或再靠炒炒概念，摆摆花架子，已经无人买账。下一步，唯有不断研究市场消费需求，进行产品细分，并在质量上“人无我有，人有我优”，方能赢得市场；其二，老年住宅有着广泛的市场空间。根据我国第五次人口普查结果，我国 60 岁以上人口已达 1.3 亿，占总人口的 10.2%。一项对上海 35 岁以上、中年人年收入 10 万以上且父母健在、老年人家庭年收入 15 万元以上人群的抽样调查还显示，55% 的高收入人群有意向购买养老型住宅。按照我国国情，家庭养老仍将在很长一段时间内成为大多数老年人的养老方式，但老年住宅市场现在还鲜有人开掘。

老年人的生理和心理特征，决定了老年住宅开发比普通住宅要求更高。

从房型设计来看，必须充分考虑由于老年人身体机能退化引起的住房功能需求。设计人员不仅要从建筑人类工程学的观点出发，使老年住宅的家具、卫生器具尺寸，符合老年人的身体特征；还要从空间（消除室内高差）、装置（设置扶手、地面防滑）、设备（紧急通报系统、安全电热源）、管理员或护理人员等方面应对老年人的需要，做到紧急时刻可立即采取措施。例如绿地 21 城·孝贤坊中，电梯可以进出担架；房门从普通住宅的 80 厘米加宽至了 95 厘米，便于轮椅等进出；每户还安装一个 7 英寸可视对讲机，紧急时可呼叫管理人员，平时则可通过屏幕选取老年课程或食堂菜谱。

老年住宅最重要的是要有完善的配套环境。小区不仅要尽可能在楼内外为老年人提供各种邻里交流、人际交流的公共交往空间和环境，还要有相应的学习、娱乐、医疗条件。绿地 21 城·孝贤坊项目，上海绿地集团与同济大学附属同济医院合办了 300 个—500 个床位的医院，并开设老年病科和老年病专家门诊。小区还开设食堂、老年文化中心、老年休闲娱乐中心和老年运动中心。文化中心开设茶艺课、书法课、美术课、音乐课等课程，老年运动中心有门球、羽毛球、乒乓球、台球等运动场地。

总之，老年住宅，细节决定成败。

模式可以不拘一格

不同年龄层次、身体状况和家庭状况的老年人，对居住条件的要求不尽相同。因此老年住宅完全可以因地制宜，采用不同的开发模式。

绿地 21 城·孝贤坊属于社区型的典型代表。作为一个尊老社区，她和其他的度假社区、国际社区、商务社区等，共同组成了绿地 21 城这个人文新镇。选择此类社区的客户，可以是老两口在此养老，享受较好的环境和精神文化生活，还有必要的医疗设施；也可以是老两口住老年社区，小辈住其他社区，两代人平日各取所需，相互照应又十分方便。社区内，有公寓、联排别墅、花园洋房等多种住宅样式，选择余地很大。

由于社区型老年住宅的选址通常在离市中心较远的区域，对于那些不想远离市中心的老人，老年公寓也许是个不错的选择。也就是说，开发商在综合性住宅小区内，专门规划出一幢楼，按照老年人的居住要求设计、建设和管理。房型主要采用一室户或二室户。这样，老年人能和小辈住在一个小区，既互相照应方便，又相互不干扰。

此外，还可在同一幢大楼中，采用横向布置型、竖向布置型、混合布置型等多种方式，布置老年住宅。横向布置型：在一幢楼中至少布置一层老年住宅（通常布置在底层）；竖向布置型：在公寓楼某一端沿竖向至少布置一列老年公寓，使各层都有至少一户老年人住户，一般在临近电梯的位置；混合布置型：在公寓适当位置布置老年人住宅，使之被全包围或半包围在一般住户之间，并临近电梯。

国外成熟经验显示，除了在新建小区中规划新建，老年住宅也完全可以通过既有住宅的改造而成。比如在现有居住小区中增设老年活动中心、托老所、医疗保健室等社区服务设施，扩大完善绿地和场地建设，设置室外健身、休闲、邻里交往、娱乐场地和设施，把闲置的学校或幼儿园逐步改建成养老院或老年活动中心等。还有专家提出将老年住宅和特色里弄成片保护相结合。

变事业化为产业化

老年住宅市场前景虽然看好，不过在当前情况下，还受到一些因素的制约。业内专家认为，一方面，这需要政府部门加大培育力度；另一方面，金融等服务行业也应当看到老年群体带来的市场商机，抓住机遇拓展新的业务。

首先，老年住宅项目造价高、投资额大、资金回收期长。老年住宅不仅需要“无障碍”的居住活动空间，还需要有公共服务网络及较齐备的医疗康复设施。因此其开发成本比普通

住宅高 10%—20%，有的甚至在 50%以上。东方房地产学院有关专家建议，政府应给予积极的政策支持，以鼓励开发商开发高品质的老年住宅。比如，制订有关税费减免措施等。

其次，老年人的收入普遍较低，无法承受高企的房价。这就需要融资渠道的拓展。老年住宅可以考虑租、售结合的方式。金融机构还可借鉴美国的做法，开展“逆向抵押贷款”业务，让老年人实现“以房养老”。具体操作办法是：老年人（抵押人）将自有住房的产权抵押给贷款人，将房屋价值转化为现金，以提高其消费水平。抵押人无需支付任何利息和偿还本金，直到作为借款人的房屋所有权人死亡或者永久搬离，然后将其住房出售，所得收益用于支付贷款，归还贷款后的剩余部分再由其子女继承。抵押人保留住房的土地使用期限直至其死亡。

再比如，老年住宅不仅需要高水平的物业管理，还需要各种医疗保健等服务。但目前社区公共设施服务还相对滞后，有关从业人员尚未形成专业化团队。这块市场也应当是发展现代服务业时重点关注和培育的。

还有一些专家提出，老年住宅的建设或改造，应当纳入国家和城市的总体规划，并列入近期城市发展和旧区改造计划。只有通过政府、开发商以及社会各界的努力和推动，老年人才可以寻找到除了养老院以外的养老乐土，推动养老问题由事业化向产业化发展。

5.1.2 国外老年人居住建筑模式的分类

理想的老年人居住建筑应该是允许老年人自由且独立的生活，并提供必要的协助，而不应该一切包办，否则反而会降低老年人的活动能力、加速老化过程。

老年人居住建筑模式划分的依据是老年人所需社会服务支援的程度。1986 年，国际慈善机构（HTA）制定了老年人居住建筑的分类标准：

a 类：非老年专用或用作富有活力的退休和退休前老人居住的住宅。他们有生活自理能力，因而可独立生活在自己的寓所中。

b 类：可供富有活力，生活基本自理，仅需要某种程度监护和少许帮助的健康老人居住的住宅。

c 类：专为健康而富有活力的老人建造的住所，附有帮助老人基本独立生活的设施，提供全天监护和最低限度的服务和公用设施。

d 类：专为体力衰弱而智力健全的老人建造的住所。入住者不需要医院护理，但可能偶然需要个人生活的帮助和照料，提供监护和膳食供应。

e 类：专为体力尚健而智力衰退的老年人所建的住所。入住者可能需要某些个人生活的监护和照料。公用设施同 d 类，但可按需另增护理人员。

f 类：专为体力和智力都衰退，并需要个人监护的老人所设。入住者中很多人生活不能自理，因而住所不可能是独立的，可为住者提供进餐、助浴、清洁和穿衣等服务。

g 类：入住者除同 f 类外，还有患病、受伤的，临时或永久的病人，这类建筑中所提供医疗和护理的应是注册医护机构，住房几乎全部应为单床间。

除此之外，各国根据本国的具体国情，相应规定了老年人居住建筑模式的划分标准。

5.1.3 老年公寓的兴起和发展

国外老年人居住建筑模式种种各国老年人居住建筑模式与该国对老年问题的政策、制度有关，同时也与其文化背景有关。

（一）美国的老年人居住建筑早在 60 年代末，美国已进入老年型社会。1980 年，美国 65 岁及以上的老年人超过了 30 岁及以下的青少年人口，占人口比重的 11%。其老年人社会保障制度则产生于 20 世纪 30 年代。处于西方文化的大背景下，美国老年人的独立性很强。美国老年人居住建筑模式主要有 3 种类型：独立式老年人住宅满足有自理能力的老年人的需求，一般为普通住宅和老年人专用住宅，后者多数是带厨卫的一室户，平面紧凑，采用标准构件，造价经济，总体布局上注意将老人住宅群布置在社区中心附近，结合社区服务设施、社交场所、医疗中心及交通设施。

集合式老年人住宅有专门的服务人员提供老年人所需服务，一般不包括医疗和护理。住宅内有方便、安全的社交娱乐场所和公共食堂等各类设施，并有完备的保卫和报警系统。

护理型老年人住宅提供全面的护理和医疗服务，建筑按无障碍设计。卧室卫生独立，起居室和厨房共用。按照所提供护理程度的高低，又可分为养老院和护理院两类，护理院的医疗护理设施较养老院更加完善。但该模式不太受欢迎。

（二）瑞典的老年人居住建筑瑞典是继法国之后，于 1890 年第二个进入老年型的国家，也是当今世界上老年人口比重最大的国家，预计到 2025 年将达 22.29%。瑞典拥有完善的社会福利制度。其住房政策以扶助老年人独立生活为目标，同时尽最大努力满足老年人长期居住在一个他们熟悉的地方和环境中的意愿。老年人居住建筑模式主要有：普通住宅瑞典 88% 的老年人拥有自己的私宅或租房。这与该国老年人有较强的经济能力相关。居住普通住宅的老人由社会福利委员会提供看护、帮助和其他服务。

年老者专用公寓是设立在普通公寓中的老年人专用住宅单元，室内设备为适应老年人专用而设计，还配备管理人员，老人生活可依靠社会服务机构上门服务。

服务住宅和家庭旅馆内设多套居住单元，每套单元都有厨房、浴室，住宅内还有公共食堂，老人可集体用餐，设医务室和各种报警系统。

老人之家这类住宅典型的单元是一个单人房间，带一个盥洗室。许多还建有公共餐厅、公共休息室、图书馆和健身房。在 60、70 年代，老人之家曾大量发展，但居室多为双人甚至多人。

公立养老院、老人慢性病房由地方政府提供，原来的老人慢性病房以医疗为目的，1979 年后，出现以康复为中心的单人房化的新型慢性病房。

（三）前苏联的老年人居住建筑前苏联在 20 世纪初，65 岁及以上的老年人口已占 9%，早已跨入老龄化国家行列。前苏联把国家保障制度作为宪法基础，用立法形式建立起统一的国家保证金制度。老年人住房及设施有两大类：公寓式分为普通型和护理型两种，功能组成包括居住空间、公用设施、日常生活服务设施和管理人员行政用房。居住部分作为独立的居住单元来处理，单元内生活条件接近家庭环境。

普通型公寓有单人间或双人间，以双人间为主，组合成居住单元。每单元 10—11 个床位，有餐厅、图书阅览室、体疗室和医疗设施等。

护理型公寓供需要医疗护理的老年人居住，居住房间按单人或双人间设计，每个居住单元按 30—33 个床位设计，每 1—2 个单元设 1 个服务性厨房和配餐间，每 2—3 个单元设 1 个护士值班室。

成套式每套住户 1—2 人，内有特殊设备方便老年人生活。提供一系列服务用房，包括医疗健身室、医生护士室、洗衣房及管理人员办公室等。

（四）日本的老年人居住建筑 1970 年日本正式进入老年型国家的行列。1995 年老年人口占总人口的 14.37%。其养老模式在参照西方发达国家的同时，注重本国孝敬老人的传统，在实践中逐渐形成以社会保险、社会救济、社会福利和医疗保健为主要内容的养老体系。

日本提倡老年人和家人住在一起。老年人居住建筑模式主要有：两代居，即日本在公共住宅里设计的适合于老少多代共居的大型居住单元，对厨、厕、门厅和居室分隔功能都做了相应考虑，对多代人生活方式和生活规律上的差异在室内空间上做了相应处理。还有养老院，又称为老人之家，分为公立（养护老人之家和特别养护老人之家）、低费（轻费老人之家）和完全自费（收费老人之家）3 种，老年人可根据自己各方面的条件和经济情况进行选择。

（五）新加坡的老年人居住建筑 80 年代中期新加坡成为老龄化国家。新加坡实行以强制储蓄模式为特色的社会保障制度，称为公积金制度。对老年人具有较好的社会保障职能，通过各种优惠政策鼓励多代同居或父母与已婚子女近邻居住。开发出多种类型的“多代同堂组屋”，其空间关系基本相同，分为主体房和单房公寓，以起居室连通，两户既分又合，适应两代和谐共处。这种模式延续了亚洲人两代以至多代同堂的文化传统。

此外，各国都成立了一定的专为老年人提供服务的设施和机构，多以社区为单位，主要模式有两种：一种是被动式的，为老年人的日常生活如就医、购物、健身等提供便利。另一种是主动式的，可入宅提供饭食、洗澡、打扫、购物和医疗服务。

这些机构和设施与具体的居住模式有机配合，形成一个完善的老年人居住服务体系。

5.1.4 老年公寓与老年住宅的关系

一、老年住宅运作模式分析

普通房地产产品都是通过产品销售来获取利润的，但是，老年住宅的赢利模式却是由产品销售和物业服务两方面组成。产品销售赢利是一次性的，服务赢利则是长期性的，因此，单从赢利模式来说，这种新型的房地产项目形式突破了传统、单一、纯粹的地产，而是将地产与福利事业糅合起来的一种全新的复合地产。

老年社区具有“一低二高”的特点，即低容积率、高比例公建设施、高水平社区服务。低容积率意味着人口密度低，这与高比例公建设施、高水平社区服务存在矛盾。因此其公建设施和服务资源在充分满足社区内老年人需求的同时向公众提供服务，这样一方面可实现长期以低廉价格向社区内老年人提供高品质服务的承诺，另一方面还可最大限度地发挥公建设施和服务资源效能。

为老年人提供养老服务的同时，可根据项目所处地理位置，因地制宜地开发利用当地特色资源规划公建设施。如在旅游区域内，就应发挥旅游资源优势，为老年人提供特色服务的同时对游客提供住宿、娱乐等服务。这样一方面减少了老年公寓作为老年社区的“暮气”，让老年人能有更多的机会接触社会，减轻他们落伍的心理负担，另一方面还可增加社区收入，维持其正常经营，为老年人提供更优质的养老环境。

二、老年住宅运用策略分析

1、老年住宅销售的定价策略

老年住宅的土地成本、建筑成本、园林景观成本配套设施等都可能略低于同地段的同类

产型的产品，硬件投入中，唯有智能化系统的配置高于其它同类产品。但是，这种特定社区与其它普通社区的最大区别就在于其与众不同的软件投入，它独有的细致入微的人文关怀绝对超过了最奢华的所谓豪宅的物业管理与服务，这才是老年住宅项目的最大的卖点。惟其如此，产品才能真正打动已经理智成熟的目标消费群体。

因此，尽管产品的固定成本低于同地段的同类产品，但是，这种高附加值产品的价格定位，应该高于它们。因为客户买到的不仅仅是一个住房，而是一种无微不至的呵护和关怀；购买的不仅仅是一个环境，而是一种无处不在的乡情和亲情，“房屋有价亲情无价”是老年住宅项目的最贴切的广告语。

目前成熟的消费市场对产品选择，第一要素就是性价比的比较，所以，只要营销推广到位，对于这种能够满足市场的一种特定需求的新型产品，这种定价策略会给投资者带来丰厚的利润回报。

2、物业服务赢利策略

之所以提出物业服务，而不叫物业管理，是因为管理是一种职能，一种义务，从经济学的意义讲职能就是无条件的应该完成的工作，如各级政府职能等，而义务则是打明了不要钱的旗号，都是不应该收取费用的。服务则是一种产业形式，是有偿劳动方式中的一种。

(1) 物业服务费

由于老年社区的种种服务形式有别于其它普通社区，因此，老年社区的物业服务费的收取标准可采取高价位的形式，一是为了增加利润空间，二是为了将普通消费者拒之门外。即使产品本身价格定位再低，每月较高的物业服务费也会令中老年人觉得不值，这样更利于社区的治安状况和小区的统一管理。

(2) 各种单项的服务费

在这种老年人社区内，单项的服务形式许多种，其包括日常的定菜送菜服务、厨师服务、清洁卫生服务、病人看护服务。家庭保姆服务、收费钓鱼服务、收费娱乐服务、收费健身服务、收费社区活动服务等等。当然，如果每月的物业服务费用收取得较高，那么我们可以视情况将某些项目作为免费服务内容，用以减轻消费者的经济负担，这需要对运作成本进行细致的核算才能决定。

(3) 需要单独提出的是物业服务中的租赁服务

从中国人均寿命不超过 70 岁这一点来看，这种社区的居民平均居住年限不会超过 20

年(这还是以人均寿命 80 多岁来计算的),那么十几年以后就可能有住房空置出来,这些房产的继承者如何处置房产是比较为难的事情。只有两种可能:要么变卖,如果整个房地产市场升值水平较高,那么只要能够找到合适的买家,还是有利可图的,关键是作为个人行为,这种合适的买家恐怕不是那么容易就找得到的;要么就是租赁,同样还是客户问题的困扰。因此,其中就蕴涵着很大的商机。

如果在销售产品时就给客户一个承诺:十年或者二十年后,客户可以以一定的价格租赁给社区,然后由社区将住房子租赁出去,由社区统一收费、统一管理,这样是不是也解决了购买者由于将来房屋闲置带来的困扰呢?由此一来,老年社区将逐步转型为类似分权式酒店公寓的经营模式,也就是说,产权由不同的客户分别所有,而经营权则集中在社区,这样可以得到物业服务的利润,同时还可以得到房屋租赁的部分差价,积少成多年长日久,这也是一个不小的数目。

通过精确的成本核算,在销售产品的时候,把这一条作为销售条款,以吸引消费者;或者针对希望自主租赁的客户,提高服务门槛,同样可以达到便于统一管理的目的。

三、国外老年住宅赢利模式分析(以美国太阳城为例)

1、一次性收入

美国太阳城现有来自全美及世界各地的住户 1.6 万,且一直处于持续增长的态势。美国太阳城的老年住宅中连体别墅中的一套住宅价位从 9 万美元到 20 万美元不等,并且可以选择全部、部分或不需公共维护保养的住宅。如一次性收入的组团别墅有:“太阳城中心”(独立家庭别墅)、“国王之殿”(连体别墅)、“湖中之塔”(辅助照料式住宅和家庭护理机构)以及“自由广场”(辅助照料式住宅和家庭护理机构)等。

2、长期性经营收入

(1)配套设施收入

在太阳城中心,每人每年享用综合会所的费用为 140 美元。享受的康乐设施包括室内和室外游泳池、网球的推圆盘游戏场、草地保龄球、健身和娱乐中心、会议室和一个 1 万平方英尺的剧场。

(2)租赁项目的出租收益

这里大约 1/3 的居民是活跃的高尔夫球爱好者。无论是初学者还是高手,都可以享受 126 个洞的高尔夫球场。在交纳入会费后,每年每人费用大约为 1500 美元。太阳城中心是

世界闻名的 BENSUTTON 高尔夫学校的本部。全美草地保龄球锦标赛也在这里举行。

美国太阳城中心的收益主要来源于一次性销售收益以及长期性收益包括公寓出租收益及配套设施的使用收益。

值得指出的目前国内开发商在老年住宅的开发上在收益模式方面有三种形式：“出售”、“出租”和“出售与出租相结合”；对于大型综合性老年住宅社区则存在住宅建设与社区管理相结合的经营模式以及住宅建设与社区管理相分离的经营模式。

1、三种主要的收益模式优劣势分析

(1)产品出售经营模式

◆收益实现方式

以产品出售为主要收益方式。

◆收益水平及结构

按照行业发展规律，老年住宅产业在发展初期竞争较小且市场不规范，因此会存在较大的利润空间，投资收益水平高于房地产业平均投资收益水平。随着老年住宅产业的不断发展，投资收益水平将不断接近房地产业平均投资收益水平。

在这种经营模式的收益中绝大部分为产品出售获得的一次性收益，极少一部分为配套产品经营获得的收益。

(2)产品出租经营模式

◆收益实现方式

产品出租是投资收益的方式。

◆收益水平及结构

收益水平因产品的定位不同而不同，以产品出租的长期收益为主，以配套产品经营收益为辅。

(3)产品出售与出租相结合的经营模式

◆收益实现方式

这种经营模式的收益有通过产品出售获得一次性投资收益和产品出租获得长期稳定收益两种实现方式。

◆收益水平及结构

投资收益水平因产品的定位不同而不同,平均收益水平在行业发展初期高于房地产业平均收益水平。

收益结构为一次性收益与长期稳定收益相结合,两种收益方式的收益比例因项目定位中产品配比的不同而不同。

2、不同经营管理模式的优劣势分析

(1)住宅建设与社区管理相结合的经营模式

◆优势: 利润来源点多, 多种产业复合经营

这种经营模式的优势在于, 开发商通过经营老年社区而拓展出一种立体的开发经营模式, 住宅与服务、医疗、旅游、度假等等全方位多形式的复合地产模式。它的利润来源点不止是产品方面, 还有完善的配套服务与全面的经营可以为物业带来增值效应。

◆劣势: 投资大、回收期长、管理难度大

这种经营模式资金投入比单纯的住宅开发要大, 投资回收期相对较长; 除了面对投资风险开发商还要面对自己经营管理的风险。经营管理风险在于老年社区的管理大大提升了对开发商的专业要求。老年住宅属于综合型的社区, 所引入的社会资源种类繁多。开发商必须要能够协调各种资源为老年人服务, 例如医疗护理中心、人才交流中心、婚姻介绍所、旅游公司等服务机构。

◆适用对象

此种模式适合有物业管理优势且社会资源整合能力强的开发商。

(2)住宅建设与社区管理相分离的经营模式

◆优势: 投资回收期短、投资风险小

这种住宅建设与管理相分离的经营模式使开发商的工作相对单纯, 只要完成产品的销售, 开发商就可以收回投资获取利润, 转而进入下一阶段的投资工作, 投资回收期相对较短、

投资风险相对较小。

◆劣势：利润来源点单一

这种运作模式的利润来源点仅仅在于产品本身。

◆适用对象

住宅

建设与管理相分离的经营模式适合没有物业管理优势的开发商。

五、国内老年住宅物业管理赢利模式分析

国内目前对于老年住宅的物业管理还停留在养老院、敬老院的管理模式上，对于市场化的管理老年住宅的模式，还处在起步探索阶段。

1、老年住宅物业管理的收入结构、盈利预测

(1)收入结构

在老年住宅的物业管理中，由于老年住宅物业管理的多样性（涉及到较多的专业配套设施的经营管理），因此除常规的物业管理收益来源外，老年住宅物业管理将还获得多元化的专业配套服务的收益。

(2)盈利预测

由于老年人的生理及心理特征，他们对配套设施的使用率将大大高于普通住宅。如果经营得当，其盈利能力将高于普通住宅（如下例）。

2、老年住宅社区服务的供应及收费方式

(1)社区服务内容

老年住宅社区服务的供应包括普通社区服务及这对老年人生、心理特征的专门服务，这里只分析后一种。

参照国内外现有老年住宅的社区服务内容，针对老年人生、心理特征的老年住宅服务应包括下列内容：

医疗护理方面——医院、诊所、社区护理中心

体育活动方面——适合老年人的各类运动如门球、保龄球、高尔夫等；

休闲活动方面——如棋牌、书画、钓鱼等

教育配套方面——老年大学、图书馆

中介资源提供——家政服务中心、旅游服务公司、房屋中介、婚介所等

社区活动的组织——如各类表演活动、交友活动、聚会等。

(2)收费方式

费用收取应分两部分：

- ①日常物业管理费用，按物业建筑面积收取；
- ②专业物业服务内容，专项收取；
- ③配套设施使用费，按会员制收费或使用次数收取。

六、开发老年住宅的相关建议

通过以上的详尽分析，老年住宅的项目开发必然会成为房地产开发的下一亮点，房地产商在介入这一领域时，必须做的充分的市场调研，把握市场的介入点。

1、时间的介入：未来 5 年内，因为这一时期为老年住宅试点开发阶段，市场的竞争水大，利润相对较高；

2、产品的形式介入：可分散建在居住区的老年公寓组团，集中建设老年公寓小区及综合建设“老年城”三类，对于综合实力不强的开发商建议暂时选择第一种。

3、老年人护理的介入：老年住宅除提供普通的物业管理外，最重要的就是要提供对老年人护理的服务，因此，在产品的开发商初期开发商必须提供简单的护理服务。如果开发商对这个行业有较深的了解，可以自行组建护理队伍，成立专门的护理公司，或者以外包的形式，或者与当地的护理院共同合作。

5.2 国外老年住宅典型案例分析

5.2.1 美国的太阳城中心

太阳城中心是美国最大的老年社区之一。它位于佛罗里达州坦帕市郊，从 1961 年开始建设，占地 10 平方公里，太阳城中心历经 40 年的开发建设，不断繁荣，目前现有来自全美及世界各地的住户约 17000 名，而且一直处于持续增长的态势。

这里的居民必须是 55 岁以上的老人，18 岁以下的陪同人士，一年居住不能超过 30 天。社区内设计建造了各种户型，以适应不同类型老人的要求。这里空气新鲜、绿草如茵、6 个大型开放式社区围绕着 126 个洞的高尔夫球场和无数个碧绿湖水，一座座独立的别墅或两层的公寓就是老人们的家。这里的房价比正常的市面上的价格便宜 70%，老年人都把这里比作自己的天堂。老年人都喜欢这里每天最美好的事是清晨的高尔夫球，中午的鸡尾酒会，晚上的舞会。这里的几个大会所了，每天安排了丰富多彩的活动、读书、上课、手工制作、绘画、音乐、聊天、表演、种植、健身等各种问题项目都能引人入胜。

老年人在这里，精神上得到了安慰、自我价值得到了实现。

太阳城中心，是高尔夫球爱好者的天堂，伴随清晨的鸟鸣，人们踏进拥有 126 个洞的高尔夫球场，挥杆远望，舒展身心。这里大约三分之一的居民是活跃的高尔夫球爱好者。无论您是初学者还是高手，都可以享受高尔夫球。在交纳入会费后，每年每人费用大约为 \$1500。太阳城中心是世界闻名的 BEN SUTTON 高尔夫学校的本部。全美草地保龄球锦标赛也在这里举行。

不少老年人有过这样的经历，从广阔天地回到家庭的小圈子，感到六神无主，英雄无用武之地，因此，心情烦躁甚至加快了生命的衰老，而一旦住进了太阳城中心，就象返老还童，寿命比外界平均延长了近 10 岁，生活充实而又富有光彩，从心理的失衡到新的平衡，其中的原因就在于在这里得到了精神的安慰，真正享受到了生活。

5.2.2 日本的港北新城

日本港北新城提供无障碍设施的老龄人住宅产品、提供具有看护性质的老龄人住宅产品、提供能和家人共同生活的(二代居)住宅产品。通过这三种老龄住宅产品在社区内的共存，才可以形成满足各类型老龄人基本生活需求的老龄人生活社区。当然，在社区内还需要提供完善的配套设施，用于满足老年人在健康和精神方面的需求。日本港北新城把老年人住宅产品与其他租售性质的住宅产品混合设计在一个生活社区内，使老年人的生活更加活泼多彩。

5.2.3 欧洲的独立公寓

在欧洲大部分的老年人都是住在老年人公寓，只有极少的老年人与子女住在一起。

公寓里配有专门的护理及医护人员。这种大约 70 平米的老年人公寓带有独立客厅，厨房，书房，卧室及卫生间，一个月的费用为 800 欧。

国家政策倾向于让老年人居住在独立的公寓中。建筑将三种元素结合在一起：城市意味、社区功能和生态目标。代表楼盘：荷兰弗莱德利克斯堡老年人公寓。建筑元素的集合处理，让老年公寓不显孤独。

荷兰弗莱德利克斯堡老年人公寓较好地处理了独立居住与方便交流的矛盾：老人虽然居住在独立的公寓中，但从整个建筑空间处理来讲，他们感到和睦相处的融洽。这座建筑将三种元素结合在一起：建筑的城市意味、社区功能和生态目标。从外观上体现老年公寓的安逸、宁静和对自然的回归。比如：曲面屋顶朝南一侧安装的太阳能集热器体现了对绿色环境的热爱。此外，通过通风系统将建筑排出的热气进行回收利用，雨水也被收集储存在卫生间中使用。整个老年人公寓包括 22 个相互连接的独立单元。在主楼的顶层是一个公共活动区，包括有洗衣室、休息室、室内游泳池（兼具锻炼和治疗作用）、健身中心和客房，由两架楼梯和多部电梯提供上下楼服务，使老年人有进行交流和锻炼的机会。主楼底层有服务台和大堂。每一个独立的单元都有一个起居室、书房和至少一个阳台。在这样的公寓中生活，老年人感到自由、舒适。

5.2.4 英国打造智能化老年公寓

当青少年在电子邮件、网络社区和 iPods 中享受他们的智能化生活时，日益更新的科技社会似乎已将老年人抛在身后。面对如今社会老龄化发展趋势，英国生命信托基金会发起呼吁，为老年人打造高质量、智能化生活。

智能化公寓

英国《每日邮报》援引生命信托基金会一份报告说，基金会计划构建一种全智能化老年公寓，使老年人在未来可以不受养老院束缚，在自己家中过上高质量生活。

公寓将采用电脑技术、无线传输技术等多项现代技术手段，让老年人无须任何护理人员陪伴，也能拥有足够的个人生活空间。

公寓将配备全套电子芯片装置，植入地板和家用电器中，使老人的日常生活处于远程监控状态。

如果老人走出房屋或摔倒，地面安全传感器会立即通知医护人员或老人亲属；安在冰箱和厨房的传感器会对翻倒洒出的牛奶或是炉灶上无人看管的锅发出警报；自动化“药剂师”的职责是提醒老人准时吃药；娱乐传感器则在老人进门时自动播放主人喜爱的音乐，并适时调节暖气和灯光。

预计这种智能化老年公寓的雏形最早可在 2028 年与世人见面，技术成熟则要到 2048 年。

芯片老人

基金会董事迈克·莱克说：“如今健全的公共卫生体系使人们更加长寿，但我们希望老年人能够拥有真正高质量生活。”

因此在设计中，入住智能化公寓的老年人体内也将被植入电子芯片装置。他们在家中一旦发生意外，芯片将发出警报。屋内的高智能无线电话还能随时监测老人心律。

虽然住在智能化公寓中的老人活动范围受限，但他们并不会感到孤单。挂在墙上的视频会议系统能让他们随时同亲戚和朋友聊天，甚至还能进行睡前阅读或是通过屏幕照顾婴儿。

莱克说，现代科学技术对老年人生活帮助不大，越来越多的人不愿住进养老院。“老年人需要陪伴，但他们更希望在条件允许下独立生活。我们正在研发的技术将帮助他们实现这一愿望”。

老龄化社会

生命信托基金会是一家专门研究老龄化社会与老年人财政状况的非营利性独立机构，同时帮助老年人解决生活和财政问题。

莱克说：“英国已逐渐步入老龄化社会，人们的平均寿命在增长，无论是社会还是个人都应该对此有所警觉。”面对日益严重的老龄化社会趋势，英国政府已宣布计划投资 8000 万英镑（约合 1.6 亿美元）援助当地机构使用电子传感器帮助老年人生活。

据生命信托基金会的专家介绍，美国已开始使用家庭监控系统，相比每周约 1000 美元的养老护理费用，电子监控系统便宜得多。

莱克说，人们应该比以往更重视老龄化对生活的影响，它与人们未来的财政状况紧密相连。“我们需要这样的技术帮助人们节省开支，使老年人财政更加充裕”。

5.2.5 德国的养老小区

近年来德国的老年朋友们开创了一种新的养老方式。单身的老人们结伴而居。这样既可以相互照顾、结伴游玩，满足老年人的精神需求，又可以节省费用。

在德国名城德累斯顿，有一栋翻修一新的 8 层小楼“室友之家”，6 位老年朋友共同住在这里已经有一年多了，他们中有 5 位女士和 1 位先生。其中一位是安妮塔·施密特女士，她老伴 3 年前突然去世后，为了避免过度伤心，她打算搬离原来的家。她与相识了 60 年的朋友赖斯曼一起看了“室友之家”的房子和环境，然后便一起搬了进来。搬到这里后，大家互相关心，她不再觉得孤单了。

他们中最年轻的室友贝伦斯今年 57 岁，是个面包师。而住在这里时间最长的罗斯塔斯基则喜爱烹调和组织旅游。内格尔是这个团体的非正式发言人。当需要组合安装家具或挂画时，他们中的唯一男子、离婚的罗特才会出现。

这些老人至少一个星期在公共厨房和起居室共进一次正餐，他们还一起出去游玩，一块儿上剧院。一旦有人生病或是受伤，其他人很快就会提供帮助。有帕金森病的贝伦斯说：“我向室友们通报了我的问题，但他们都说没有关系。在养老院，我老得很快，但在这里，我觉得又年轻了。”

每到夜晚，老人们便回到自己的房间。室友内格尔说：“在晚上，每个人都有宁静的空间。但如果我想和人谈话，又总能找到谈话的人。”

5.3 中国养老住宅业的典型案例分析

5.3.1 北京太阳城“以房养老”

“以房养老”通常也被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”，作为一种新型的养老模式，“以房养老”的概念从西方国家介绍到中国之初，就受到了来自社会各界的热切关注。很多人认为，在老龄化现象日益突出、独生子女负担加重的中国社会，采用反向抵押的逆按揭方式“以房养老”，无疑是未来老年人减轻养老负担的一种很好的方式。

在我国历来都是“养儿防老”的观念占据着统治地位，现代经济的发展和独生子女的增加，使得养老负担加重，是不争的事实。但是，让老人将自己的房子抵押给民间机构、银行或是保险公司，以换取养老费用时依然存在很多顾虑。大多数老人都表示，难以真真正正义无反顾地将舍弃“家园”，甚至觉得这样做有负于自己的子女。子女们在感情上也很难接受

老人的遗产变成保险公司财产的现实。

目前，北京太阳城国际老年公寓、以孟晓苏博士为首成立的幸福人寿等国内多家单位都在积极探索“以房养老”这一新兴模式的广泛应用，相信不久的将来，定会大放异彩。

5.3.2 上海“异地养老”

相比于传统的居家养老、敬老院养老和具有现代意味的老年公寓养老，去深山老林租房养老或许可谓是后现代养老生活了。

浙江安吉就有这么一群上海老人，爬山、钓鱼，在鸡犬相闻的小山村过起了异地养老的幸福生活。不久前，浦东新区民政部门组织了千名老人到风景秀丽的安吉试住测评。

“未富先老”使我们的城市面临急剧老龄化的一系列挑战。许多城市开始了多样化养老方式的探索。近年来，环沪“养老房产带”亦逐渐成形。

市场与政府，不约而同地走向了“异地养老”的探索方向。如何建立、完善城市间一体化的公共服务体系，充分发挥城市间的功能互补，探索多元化的城市养老模式，是长三角地区面临的共同挑战。

异地养老有环境标准

千名上海老人赴安吉试住测评

安吉，浙江有名的竹乡，黄浦江的源头。

上个月，上海市浦东新区民政局组织的千名老人异地养老试住测评刚刚结束。安吉县旅游局农家乐规范管理协调小组办公室副主任李静介绍，安吉 450 万的旅游人次中，70%都是上海人，安吉很期望能在上海人心中打造出一个“异地养老”的品牌。

浙西很多旅游景点这几年都在大力发展农家乐经济，又在这项工作中意外发现了上海异地养老的市场潜力。

异地养老模式在国外发展较为成熟，20 世纪末，日本在老龄化加速出现之际，也曾制定过“异地养老”方略，即在国土辽阔的巴西以及距离较近的泰国、新加坡建造日本社区，在那里配备适应日本人日常生活的各种设施，然后安排老年人迁到那些国家养老。但这一措施因社会舆论的压力而没有得到推广。此外，英国也有不少老人把自己的养老地点选择到西班牙、南非这样的国家。

但在国内，异地养老还是一个新生事物。“进行异地养老的调研，浦东新区在全国范围内可以说是第一家”，活动的执行者上海市浦东新区民政局下属社区服务行业协会工作委员会副主任刘朝阳说，“政府的初衷是，现在 60 多岁的这批老人经历了新中国所有的困难，理应让他们在老年享受到改革开放的成果。”

上海市人大代表、上海市社会福利行业协会副会长李传福介绍，浦东新区现有老人 36 万，占人口总数的 20%，与上海市的整体水平接近，区域内养老机构 70 家，床位 8630 张，解决了 2%左右老人的养老床位。

“老人最怕的不是生活窘迫，而是孤独，目前的养老院给人的感觉像医院。我们认为养老院有专业护理能力，适合那些高龄、行动不便、思维障碍的老人。但还有大量五六十岁居家养老，身体健康、充满活力的老人怎么解决？”刘朝阳说。

2006 年 12 月，刘朝阳与他的同事们对浦东新区 7000 多名老人进行调查发现，老人们对异地养老兴趣很浓。“我们开始考察，走遍了三分之二的安吉与三分之一的临安，我们有一个异地养老的环境标准，一定要山清水秀，水源质量高，附近没有工厂等等。”

在组织浦东新区 19 个社区主任实地考察后，今年 9 月 14 日开始，民政系统组织了 16 个社区 1030 名老人分批赴安吉体验，每批试住 3 天，至 11 月 26 日才完成。“要求必须是浦东市民、身体健康，且对教师、先进工作者、工程师这些对社会有杰出贡献的老人优先考虑。”

派驻医护人员保险公司介入

配套服务构筑“养老乐土”

试住的 3 天时间，老人们入住安吉的农家乐。

“我们不是要像旅馆一样的房子，而是要让老人体会到人情味。”刘朝阳说，希望能够让老人融入农户，与农家孩子亲近。

之后，他们对养老的各项环境指标进行测评，“安吉那边的环境确实很好，吃住适应性问题也不大，关键是异地养老的价格问题。”刘朝阳介绍。

活动结束后，组织者发放一千多份问卷，在收回的 864 张有效问卷中，90%的老人觉得包吃住，一个月 1000 元至 1200 元的价格能够接受。刘朝阳也进行过测算，除去交通等费用，一天 35 元比较合适，“但这个价格，在安吉已经很难操作。”

老人一旦入住安吉几个月，涉及的问题远比现在的 3 天活动所遇到的要复杂。“子女探亲方面，我们准备每两周发一次车，接送子女到安吉陪老人住一两天。我们也会派工作组跟

随老人到安吉，大概每一百人配备一个工作人员。老人一旦在安吉发病，我们计划立即送回上海，这也是在距上海车程一个半小时至两小时范围内选址的原因。”

临安九狮村，与别村合并前叫“九思村”，朱陀岭是其中的一个小组，48 户农家，两年来逐步发展成了一个上海、杭州等地老人养老的乐土。

“今年村里接待一千多人次的老人。”村支书汪苗华说，“很多老人晚上到村民家串门，还有个上海的退休医生，有一阵子每天早上在村子里转悠，观察村民刷牙，然后纠正村民的姿势。”

对于老人最关心的医疗问题，汪苗华解释，村里准备设一个医疗站，如果老人身体不舒服，也可打电话叫山下派医生上来，再不行就送老人到临安城里的医院，“不到一个小时”。

李静谈及这个问题时表示，一旦合作，安吉将在老人入住地派驻医护人员并在房间内安装呼叫铃。刘朝阳的意思，“你不派医护人员，我上海也要派，而且保险公司还要介入。”

“这么长时间，老人要有活动内容，否则会憋坏，问题是如果娱乐项目跟上，费用也上去了！”安吉方面给出的预算是五六十元一天，但浦东这边据此一算，再摊上其他费用，人均月需 1800 元左右。

“864 张问卷中可以接受 1600 元以上的，只有 28 张，我们设置的最低标准是 1000 元，还有很多老人在问卷里问能否更低。”刘朝阳说，政府要考虑绝大多数老人的接受能力。“异地养老肯定受欢迎，但不能做砸了，否则以后很难推广。我们每一步都必须小心。”

政府补贴企业赞助提高养老质量 浦东明年正式推广

异地养老对当地的经济推动作用确实不容小觑，安吉一个山民告诉记者，他砍 5000 公斤毛竹不过赚 2500 元，一旦安吉成为上海的养老基地，出山打工的青壮年们都可以回来了。

刘朝阳说，浦东新区计划明年夏季就正式推广异地养老，“现在剩下的就是群众接受度的问题”。

群众接受度的问题其实就是价格与政府补贴多少的问题。这次测评，每位老人只需交 130 元，剩余的 100 元由政府补贴给机构。“将来正式实施起来，住一两个星期补贴 100 元立竿见影，住几个月还是补贴 100 元就看不到多少效果。”

李静说他们正在等上海方面的测评结果，以对不足之处进行改造，对于医疗条件，刘朝阳表示，上海方面不排除出资与安吉合力改善的可能。

这次测评发现老人对参加当地农活、竹制品厂的生产很感兴趣，刘朝阳呼吁民间企业赞助，“大家应该把这事看作一个爱心事业，哪怕给老人提供一顿饭，就省下老人 5 元钱。”

浦东现在正在广泛征求社区老人的建议，不过，刘朝阳与李传福都表示，异地养老只能是对居家养老的部分补充。以浦东新区为例，36 万老人中绝大多数选择了居家养老，其中政府提供上门服务的近 2.5 万人，李传福介绍，全区建立了 23 个居家服务社，这部分老人中，5000 名左右是低保、低收入家庭，享受政府补贴，另 2 万人左右为高龄独居。

另有 500 多名老人入住 15 家日托所，1.5 万名老人享受全市系统的“安康通”工程服务，家中设有呼叫铃，一有不测、不便，接通即有专业人员上门。

“异地养老只针对那些经济实力、身体状况都比较好的老人，提高养老质量，要代替传统的养老模式是不可能的，否则本末倒置了。”李传福说。

他认为政府应该将老人进行区分，在不同类型老人群体中承担不同角色。“按上海人退休后平均寿命 20 至 22 年划分，前 10 年身体较好，适合居家养老与异地养老结合，政府牵线搭桥提供便利。后 12 年身体渐衰，适合半护理，甚至最后 4 年全护理，交给专业化养老结构。”

环沪“养老房产带”调查

绿地 21 城孝贤坊、嘉兴江南太阳城、吴江明丰花园……与上海一桥、一路之隔的千灯、花桥、浏河，甚至嘉兴、无锡、常熟等地都有开发商入沪推销养老楼盘，更有外资想介入上海老年住宅市场，分得一杯羹。

环沪“养老房产带”在态势上似乎已渐形成。

“我们设想中的老年社区并未实现。”嘉兴江南太阳城的销售人员坦言。宣称华东地区第一个养老主题社区的江南太阳城，当初定位“上海人的养老天堂”，为吸引上海人，甚至推出了每平方米 3300 元左右的低价，比嘉兴同一地段的楼价低了 600 元。

嘉兴市政府为该项目从土地价格等方面提供了一系列优惠政策，但对购房者也提出了明确要求，即保证 70% 的楼盘销售给上海客户。长三角 15 个城市中，嘉兴并不介意成为上海中老年人的天堂。

销售人员说。江南太阳城的规划设计确实在很多细节上体现了老年社区的倾向，譬如，小区内每套房子安装了呼叫系统，绿化率 41%，建有以供老年人娱乐的文化活动馆以及医疗卫生站。

房地产人士认为，“异地置业养老，多半老人与这些地区有渊源，多为祖籍地，譬如宁波、苏州，看看上海每年扫墓人群往哪里涌，就知道异地养老在哪里可能实现。”

与嘉兴太阳城相似，上海周边出现的养老型楼盘多数被上海人消化。

位于昆山花桥镇的绿地 21 城孝贤坊是另一个毗邻上海门户的养老型楼盘，除建筑设计细节体现老年社区特色外，还引入了同济医院绿地昆山医院，社区内设平价药房，还将设立老年食堂、老年文化中心、休闲中心。

业内人士分析，“竞争中，嘉兴一直落后于昆山、苏州等地。宝山隔壁太仓浏河距上海的罗店只有 6 公里，距上海市中心 44 公里，用在罗店买公寓的价钱在浏河差不多可以住上经济型别墅，规划中还要将上海的轨道线延伸过去。因此，那边的养老型社区，老人入住率相对较高。”

不过，在业界看来，这些小区之所以如此受上海人推崇，主要还是因为价格低，“所以有楼盘喊出口号：以低廉的价格让上海人享受到三代同堂的乐趣。”

“严格意义上说，现在周边出现的所谓养老型楼盘都不符合老年社区的标准。”上海市人大代表李传福说，“真正的老年社区应兼备家庭、社区、养老院功能。老人身体好时体现社区功能，一旦生活不能自理，就要体现养老院功能。”

“不是说设置呼叫铃，把医院搬到小区门口就叫老年社区了。”李传福认为现在这些楼盘不过是一个相对便宜的居家场所而已，并不能真正缓解上海的城市养老压力，老人一旦不能自理还是要回到上海的养老机构。

李传福前不久参观了位于上海南汇的“亲和源”，这是国内第一家老年会员制康乐社区，在那里老人可以享受居家生活，也能获得专业的养老服务。“有配菜中心为老人烧饭，还有一个可容纳 200 人的养老院。”

李传福认为这是国内唯一的老年社区，类似一个松散的大养老院，“亲和源”共有 13 栋住宅楼，可容纳 1500 名老人居住，但至今签约不足 20 户，关键问题还是门槛太高。记者了解到该项目并非商品房，采用会员制，前 100 名入住的会员一次性交纳 50 万元，以后根据房屋大小收入 2 万至 5 万元的年费。

5.3.3 大连“候鸟式”养老

一种异地置换旅游模式（候鸟式养老）也在国内非常流行：“飞”到南方过冬，“漂”到北方避暑，吃住在老年公寓比住旅馆划算得多，养老的同时还能旅游……这种新型的互动式

异地养老模式可以通过全国养老机构对接的形式，构建全国异地养老服务平台和网络，组织老年人到外地休闲度假、旅游观光、特色治病等。这种模式已悄然在一些大城市兴起。

其中，大连互动式异地养老服务中心首先策划了“快乐夕阳之旅”系列活动，大连至北京，北京至大连两地老人互动养老，“大连至海南”互动养老、“日本至大连”互动养老、“香港至大连”互动养老等多次活动。

由于参与活动的老人到异地入住养老院，消费水平不高，服务水平不低，而且在照顾老人方面，养老院比酒店更具有一定的优势。加之人们普遍有尊老爱老的心理和团体活动景区、景点多数予以优惠的低消费结果，该项目一经推出便深得老人的欢迎。

5.3.4 天津“季节性”养老

所谓“季节性”养老，就是空巢老人们有选择地在炎热的夏季和寒冷的冬季，不再为每天的衣食所困扰，临时住到养老院或老年公寓去，享受一段有人照料和服务的生活，而在春秋一年中最美好的时节，又回到家庭中，去享受家的静谧、温馨和欢乐。在天津市开发区的泰达国际养老院，像这样选择季节性养老的老人，如今已占入住老人的半数以上。

季节性养老多为高龄空巢老人，而候鸟式养老则以低龄健康老人为主

5.3.5 海外华人回国养老模式

“异地养老”涉及最广的，恐怕要数海外华人叶落归根回国养老了，尤其在中国经济日益发展之后，海外华人回国养老渐成热潮。据新加坡华文媒体报道，现在，中国已经取代了澳大利亚的珀斯成为新加坡中产阶层华人的理想退休之地。

北美 600 万华人中，对到中国买房有着强烈意愿的一度占 15%至 20%。他们中有些是为了投资；有些是因为与国内有生意往来，需要经常回国，买套房子既经济又方便；不过，在回国买房大军中，人数最多的还是希望叶落归根的第一代移民。在洛杉矶，去年到总领馆办理签证手续的华人有 1.5 万人，其中 2/3 与回中国购房有关；有人算了一笔账北美约有 600 万华侨华人，只要有 10%的家庭回中国购房，就达 20 万套，以每套 50 万元计价值 1000 亿元人民币，其市场潜力相当可观。

据有关调查显示，上海和北京高端房产市场的购买者中，海外华人尤其是北美的华人占了相当大的比例。不久前，被称为中国顶级豪宅的“上海汤臣一品”终于打破连续 8 个月零销售纪录，以 1.3 亿元的成交价格创下全国公寓楼盘成交价最高纪录，买主是来自东南亚的华人；而此前，被称为“中国楼王”的上海紫园 8 号别墅，同样也是以 1.3 亿元卖给了境外华人。此外，价格从二三十万美元到上百万美元的房子，华人购买者的数量更是无法统计。

华人购房者几乎都将目光锁定在精装修、高价位的楼盘。

在华人聚居的纽约，主要中文报纸上经常出现大幅的国内商品房广告，不仅如此，不少国内的房地产商还在那举行了推广介绍会，由中介代理详细介绍房地产情况，听者十分踊跃。有的房地产商甚至在华人中组织了“购屋旅游团”，专门吸引在美华人回中国买房。

除了购房置业，还有不少华人住进了中国的养老院。据了解，在北京、上海，不少养老院都住有从海外回来的老年华人。这是一种巨大的中华文化亲和力和牵引力使然，他们需要的是一种归属感。

5.3.6 台湾的小区养老模式

是社区，又像医院；是医院，又像社区，这就是台湾最新推出的房地产概念——养生文化村。

这个集养老、医疗、生活、娱乐等功能于一体的养生文化村是台湾“经营之神”、台塑集团董事长王永庆的创意。它以长庚医院雄厚的医疗资源为后盾，延伸出“银发族”养生服务，今年3月楼盘一推出即被抢购一空，非常受客户欢迎。

据介绍，该文化村占地34公顷，内有养老住宅3600多户，今年10月，第一期706户入住，一旦全部入住，这里将成为全球最大的银发社区之一。养生村内的健康服务内容包括：设立社区医院，提供居民特约门诊、康复及照顾护理等医疗服务；定期健康检查、防疫注射与体能检测；配备专业人员，提供周详用药管理服务；规划居民个人健康计划，并提供养生处方；建立个人健康资料库；设置全天候监控中心并结合长庚医疗体系，确保高效率的紧急医疗救护功能；定期举办健康讲座、养生咨询等。

村内的养生休闲生活也多姿多彩，包括运动养生（太极拳、乒乓球、台球等）、娱乐交谊（麻将、棋类、卡拉OK、电影欣赏等）、艺文技艺（书法、绘画、音乐、戏曲等）、民俗活动（春节、元宵、端午、中秋等节庆活动）、宗教活动（禅修法会、礼拜弥撒、回教聚会等）。村内绿地广阔，甚至还可提供种菜的菜地。村里还拥有完整的社区功能，设有超市、银行、书店、图书馆、餐厅、体育馆、水疗池等；如有家属来探访，也有招待所可供住宿。村里还提供有偿工作，老人如有园艺农艺指导管理、简易水电维修等专长，都可通过为大家服务而按劳取酬。

养生文化村的入住资格是：年满60岁、配偶年满50岁且接受长庚医院身体检查证明健康状况合格者。至于管理费标准，一房一厅（面积约46平方米）的单人价为每月1.8万元新台币，一房两厅（面积约73平方米）的单人价为每月2.6万元新台币，双人价再略增，膳食费及水电费按实际消费结算。这种价格在台湾被视作平价。

台塑集团初步规划，除林口之外，还将在嘉义、宜兰建设第二、第三个养生文化村，三地的初步投资总额超过 400 亿元新台币。

模式点评：

第一，台湾长庚养生文化村以高质量的服务定位，重视优质、尊荣、休闲与健康等条件，区别于老人院、疗养院等在大众心中的负面刻板印象，强调安全、人际及健康管理；

第二，长庚医院完整的医疗护理，而且平价但高级的定位，为其它银发住宅所不及的；

第三，强调以长庚医院为基础的医疗系统，为高龄者健康的把关，并首采连续式的照护让高龄者不至于受迁移之苦，能在不同的身体状况下接受不同的照护，以作为和其它业者比较的最大优势；

第四，透过房屋中介、媒体、讲座等，让消费者了解银发住宅所要传达的精神。

5.3.7 北京度假休闲养老

太申祥和山庄采用中国传统古典园林建筑，辅以苏州园林式山水，是集养老、康体、娱乐、餐饮、住宿、医疗为一体的大型综合性服务机构，是全国首家推行会员制新型养老模式的国际敬老院，会员老人可享受优惠价位及为其提供的各项服务。

山庄的“太医馆”是一所创新而不离宗的特型医馆，汇集多名曾经担任毛泽东、邓小平等党和国家领导人的保健医生和现任保健专家，享受国务院颁发的政府特殊津贴的专家；中国“四大名医”及国家级中西医专家的后代及嫡传弟子，中国中医科学院博士生导师、主任医师、教授等 40 多位“皇城国医”，为会员们提供一流的、特色医疗保健服务。

其他娱乐、住宿、及针对老年人设置的无障碍设施一应俱全。

专为老年人设计的养老会籍有：祥和会籍、太申养老会籍、太申尊老会籍、太申至尊尊老会籍共计四种。祥和会籍和太申养老会籍会员在山庄居住，可享受会员房价；太申尊老会籍会员可享受免费专属标准房间的居住权；太申至尊尊老会籍会员可享受我院提供的免费专属一居室套房的居住权。

模式点评：

第一，太申祥和是全国首家推行会员制新型养老模式的国际敬老院，它开创了敬老院与俱乐部相结合的崭新模式；

第二，山庄将传统文化与现代养老敬老事业相结合，创立了中医药健康养生新模式，汇集了多位“皇城国医”，为会员提供服务；

第三，山庄的环境及文化氛围。区别于其他的老年服务机构，这里采用中国传统古典园林建筑，辅以苏州园林式山水，使人体验到中华民族五千年文明史的优秀传统和文化底蕴，营造出一个天人合一、养生保健、修身养性的绝妙之地。

5.3.8 江苏生态养老连锁

这种结合休闲农业兴起的“度假式养老”基地连锁模式已经在长三角地区出现。

从事生态养老连锁经营的上海艳阳集团表示，其在江苏太仓现代农业园内兴建的一处休闲农业基地，正在拓展“度假式”养老服务，并计划在长三角地区建立连锁模式，实施“异地换房、一卡通行”。

目前休闲农业在长三角地区发展迅速，“农家乐”式的旅游已成为城里人假日旅游的一个选择。这些休闲农业基地在旅游淡季时，餐饮、住宿和娱乐设施往往处于闲置状态，这些资源可以利用起来，吸引城里老年人前来，向他们提供度假式的养老服务。在旅游淡季，城里老年人只要花费正常价格的 1/5 左右，就可以到休闲农业基地一边度假，一边养老。到了旅游旺季，老人们就可以回城和家人团聚。并且，这种休闲度假式养老，将在长三角地区形成连锁经营模式。

模式点评：

度假养老基地连锁模式是一种将养老和度假旅游完美结合的一项全新产品。它以基地连锁的扩张形式来完成整体运作，以统一的经营模式、全包式的服务，高性价比的度假养老产品赢得客户，与其他度假产品不同，它的特点是针对老年人养老需求的，是高品质的度假养老，并集往来路程、住宿、用餐、运动和娱乐于一体，对这类产品的市场定位是具有支付能力和活动能力的健康老人。

在整个连锁基地建设的进程中，一个独立的连锁基地可能不营利或者亏本，但当整个连锁机制启动起来、并形成品牌之后，整体营利模式能达到一个非常好的水平。我们认为：在多样化的养老模式不断涌现的今天，这种全新的养老概念必将以其独特的产品、经营模式和准确的市场定位迅速打开市场，大有可为。

5.3.9 浙江分时度假式养老

农家乐公寓“城仙居”，是浙江联众乡村资源开发有限公司在浙江临安兴建的新型养老

模式。

公司在生态良好、风景优美的村落，与村民签订协议，由公司出资，按统一标准对他们的住房进行改建装修。改建后的“城仙居”，房间按宾馆标准间建造，房子的产权仍归农民所有，农民可任选两间居住，一楼的餐厅也由农民经营。其余房间 30 年的使用权和经营权则归联众公司所有，期满后归还村民。在 30 年使用期内，联众公司把这些房间用于休闲产业。“城仙居”的客人只需花 5-6 万元，就可以获得其中一间房间 30 年的居住权。在这 30 年中，投资者可以定期或是长期居住，也可以请联众公司代为出租，获得租金收益。

公司还提供了一个会员交换平台。天目山“城仙居”的主人，可以根据自己的喜好，到莫干山的“城仙居”小住几天，到黄山的“城仙居”住个把月，到千岛湖的“城仙居”住一阵子……而且，这种易地居住是免费的。

目前，公司在天目山当地相继开发了九思湖畔、西坑云海、立塔人家、大有桂谷四个休闲养生公寓项目，莫干山、千岛湖和黄山的项目也已经开工。

模式点评：

分时度假式养老是借鉴分时度假旅游模式而出现的养老新模式，是一种将房地产业、酒店业、旅游业、养老业结合在一起的一种商业新概念，它引入时空经济学原理，对旅游业、房地产业、金融资源进行整合，扩大了资源边际效用，实现了资源共享。但在我国，尚处在萌芽状态的分时度假模式，我们认为，可以有一些作为，但不具有普遍意义。

5.4 中国老年公寓发展现状分析

5.4.1 中国发展老年公寓的必要性分析

据统计，目前我国 60 岁以上的人口达到 1.53 亿，占总人口的 11.6%，到 2050 年，我国 60 岁和 65 岁以上的老龄人口总数将分别达到 4.5 亿和 3.35 亿。

人口的老龄化给社会带来的矛盾日益加剧，老年问题涉及千家万户，影响到社会各个层面。如何从根本上解决养老问题，已经成为我国当今社会的重大课题。

我国是一个典型的“未富先老”国家，国民尚不富裕，养老成本过高国民承受不起，国家承担过多将制约经济发展；反之，不从根本上解决社会养老问题，养老问题将拖累整个社会发展进程。

根据发达国家几十年的探索,以及我国近几年的实践证明,老年公寓是一种比较符合我国国情的社会化养老模式。

老年公寓是社会为普通老龄人提供的居住生活场所,属于社会办的赢利性服务机构,服务对象是健康状况良好、经济条件一般的普通老龄人,服务标准是让老龄人过上既相对独立,又处于群体的生活方式。公寓集居住(独立)、饮食、医疗、卫生、心理咨询、娱乐、体育锻炼功能为一体,可为老龄人营造一个愉悦的生活环境,将成为社会养老的主流。

大力发展老年公寓既具有现实利益,又具有长远利益。现实利益在于实现社会化养老,促进第三产业发展,合理配置社会资源,拉动消费,长远利益在于促进城乡一体化进程,实现全社会资源的共享。

5.4.2 中国老年公寓的主要发展类型分析

按照投资和经营主体划分,我国目前发展起来的老年公寓大致有:“政府办老年公寓”、“政府投资、个人运营型老年公寓”和“社会办老年公寓”这三种类型,他们在服务设施、资金来源、经营管理等方面各有异同,发展状况也各有差别。

1、“政府办老年公寓”

这类老年公寓由政府投资兴建,并作为经营主体对公寓实施经营管理。建国以后,我国政府在养老福利设施上,主要是针对“五保户”、“困难户”等对象所建立起来的“敬老院”、“养老院”等,随着人口老龄化程度的加深,市场经济的逐步发展,政府在养老福利设施方面的认识开始发生变化,并且开始鼓励“社会福利社会化”,鼓励社会力量参与兴建老年福利设施,但在另一方面,以政府为主要资金来源和主要经营者的老年公寓等养老设施也在逐渐增多。

山东威海市环翠区老年公寓就是由市民政局和区民政局合资,投入 5000 万元所建成的,建成后将是山东省最大的老年公寓。又如河南郑州,由政府投资兴办了“河南省社区老年服务中心”,一期工程投资 3800 万元,占地 101 亩,建筑面积 12700 平方米。作为河南省的一个示范性和综合性的老年公寓,它面对的服务对象主要是离退休且能生活自理的干部。

这种类型的老年公寓由于是政府投资兴办,采取全额事业拨款,管理、护理、服务的人员多,周围的环境好,设施内老人学习、健身、娱乐的各种场所、设备齐全,而且管理规范,对外声誉好,入住率一般保持在 90% 以上,在用地、用水、用电、税收等方面的优惠政策也能够较好的执行。但由于管理人员多,成本高,在运营方面往往存在资金不足的问题。

2、“政府投资、个人运营型老年公寓”

这种类型老年公寓的主要特点就是由政府来划拨土地，由政府来投资兴建老年公寓的基础设施，但在经营管理上则采用聘用制，招聘社会人员来进行经营管理。

一些地区的经验表明，由政府部门建设基础设施，招聘人员进行经营的，这样硬件起点高，护理人员稳定，服务质量有保障，并且分高、中、低档以满足不同层次人群的需要，供不应求，因为解决了前期的投入，运营的负担比较小，加之经营灵活，因而呈现出勃勃生机。烟台市老年公寓和福建省厦门市金尚老年公寓都是属于这种类型的公寓，它是由民政局建设基础设施，招聘人员进行管理和经营的，这些老年公寓的共同特点是设施齐全，漂亮美观舒适，因为有编制而使服务人员有保证，服务质量也较好，相应的收费也较高，能入住的大多是离退休干部，也有一些是子女经济条件好，愿意资助老人入住的。

但是这类设施也存在很多困难。如医疗问题，老年公寓的定点医院和医保的定点问题有矛盾，产生人为的制约，医养结合才能使老年人安度晚年，他们迫切希望政府能够考虑类似一卡通的医保方式，来更好的解决这个矛盾。

3、“社会力量办老年公寓”

由于“社会福利社会化”政策的鼓励，近几年，由社会力量兴办的老年公寓发展较快，有些已初步形成了一定的规模，为我国老年福利设施的社会化与市场化开辟了前进的道路。

这些由社会力量兴办的老年公寓，有些是通过改造以往的废旧设施，盘活不良资产改建而成，如济南市的康乐老年公寓。它成立于 1997 年 9 月，是通过改造原来已经停产的皮鞋厂的车间和行政办公楼改建而成，经过几年的奋斗，如今已趋于成熟，现有床位 100 张，已基本注满；有些是由企业投资兴建，如青岛的夕阳红老年公寓，就是由青岛夕阳红创业中心有限公司投资 300 万元建成；还有一些个人或集体兴建的老年公寓，如郑州市爱馨老年康乐苑就是由个人筹集资金建立的。而像威海的戚家疃老年公寓，则是这个村子集体兴办的老年公寓，它们以村里的龙头企业文笔峰集团为资金来源，每年给老年公寓投入资金 20-30 万元，作为本村老年人的一种福利，70 岁以上可以入住，个人只须交纳费用的 1/3，即 520 元/月。

像这样由企业、集体或个人等社会力量兴建的老年公寓在大部分地区都有实例，并且随着非公有制经济的发展，以及社会福利社会化政策的实施，社会力量兴办的老年公寓正在逐渐增加，并取得了明显的经济效益和社会效益，还出现了几种不同的兴办模式，即“温州模式”、“广州模式”和“上海模式”。打破了传统的由政府举办，政府拨款，政府派干部管理的旧模式。

“温州模式”。“温州模式”的主要特点就是“政府引导主体化、举办单位多元化、资金筹集多样化、城乡联动一体化”。（1）政府引导主体化，政府主要发挥规划、组织、指导、协调和监督作用。（2）举办主体多元化，由国家单一包办，逐步向国家、集体、社团、民间、

个体、港澳台同胞一起兴办的方向发展。(3) 资金筹集多样化,由政府单一拨款,向政府拨款、企业赠款、社会捐款、销售福利彩票等多渠道集资方向转变。(4) 城乡联动一体化,倡导农村敬老院和老人公寓联办,建立小城镇社会福利中心,建立各类志愿者服务队伍,积极探索“载体启动、社区联动、居家欢度”的“三环一链”的社会化模式,取得了良好的社会效益和经济效益。

“上海模式”。上海模式的主要特点就是“在家托老,政府买单”,把政府的优惠由暗补提升为明补,采取民办公助的方式,极大的促进了社会办养老机构事业的发展。2004 年上海浦东新区出台了《浦东新区社会办养老机构资金补贴暂行办法》:在上海浦东新区注册的非营利性社会办养老机构,将得到资金补贴,其补贴主要用于开办经费和运营经费;开办经费根据社会办养老机构的规模给予补贴,最高限额为 20 万元,运营经费根据床位数内所收养的老人数给予补贴,每收养一位户籍在浦东新区的老人,每月补贴 100 元。这种方法将政府的优惠货币化,缓解了养老机构的部分资金短缺,更重要的是,它鼓励了社会力量兴办养老机构的热情,促使了养老机构的进一步发展。

“温州模式”和“上海模式”的共同点就是政府在社会福利社会化的浪潮中,找准了自己的位置,政府不再一手包办,而是向宏观指导、统筹安排、积极扶持的角色转变,采取各种措施来扶持社会办养老机构的发展,是养老设施民办公助的良好典范。

而在“广州模式”中,则突出表现了经营者在适应市场经济方面的种种举措。“广州模式”的最突出特点就是投资经营模式不断创新,养老机构的发展凸显生机,如广州寿星大厦。广州寿星大厦是由广州尊老康乐协会与广州友好医院合办,集托养、住宿、旅游、度假、疗养、娱乐、饮食、保健等于一体的多功能宾馆式民办老年公寓。它在投资经营模式上不断创新,利用滚动发展的方式,不断扩大再生产,利用市场经济的杠杆,形成养老服务的产业化、市场化的可持续发展模式。他们采取入住老年人一次性购买公寓使用权的办法,购置费从 15000 元—30000 元不等,由于费用较低,大多数老人能够接受,而且寿星大厦可以较快的回收资金,进一步扩大投资,这种采取滚动式的发展,解决了绝大多数民办养老设施资金短缺,入住率低,经营亏损的恶性循环的局面,取得了较好的发展。

以上三种模式,虽然发展的形式不同,前进的道路各异,但他们的经验告诉我们:在目前的情况下,政府在政策、资金等方面的支持,是社会办养老设施发展的根本基础,而先进的经营理念、灵活的投资模式则是社会办养老设施进一步发展的有力保障。但是值得注意的是,对于绝大多数社会力量办的老年公寓来说,他们还面临着诸多困难:如贷款有限,资金来源不足;政府给予的支持有限,优惠政策难以切实执行;各种社会力量办的老年公寓缺乏统一的行业标准,发展参差不齐,在市场环境中应对风险的能力较弱等,迫切需要得到进一步的解决。

5.4.3 中国社会力量办老年公寓的区域模式分析

由于“社会福利社会化”政策的鼓励，近几年，由社会力量兴办的老年公寓发展较快，有些已初步形成了一定的规模，为我国老年福利设施的社会化与市场化开辟了前进的道路。

这些由社会力量兴办的老年公寓，有些是通过改造以往的废旧设施，盘活不良资产改建而成，如济南市的康乐老年公寓。它成立于 1997 年 9 月，是通过改造原来已经停产的皮鞋厂的车间和行政办公楼改建而成，经过几年的奋斗，如今已趋于成熟，现有床位 100 张，已基本注满；有些是由企业投资兴建，如青岛的夕阳红老年公寓，就是由青岛夕阳红创业中心有限公司投资 300 万元建成；还有一些个人或集体兴建的老年公寓，如郑州市爱馨老年康乐苑就是由个人筹集资金建立的。而像威海的戚家疃老年公寓，则是这个村子集体兴办的老年公寓，它们以村里的龙头企业文笔峰集团为资金来源，每年给老年公寓投入资金 20-30 万元，作为本村老年人的一种福利，70 岁以上可以入住，个人只须交纳费用的 1/3，即 520 元/月。

像这样由企业、集体或个人等社会力量兴建的老年公寓在大部分地区都有实例，并且随着非公有制经济的发展，以及社会福利社会化政策的实施，社会力量兴办的老年公寓正在逐渐增加，并取得了明显的经济效益和社会效益，还出现了几种不同的兴办模式，即“温州模式”、“广州模式”和“上海模式”。打破了传统的由政府举办，政府拨款，政府派干部管理的旧模式。

“温州模式”。“温州模式”的主要特点就是“政府引导主体化、举办单位多元化、资金筹集多样化、城乡联动一体化”。（1）政府引导主体化，政府主要发挥规划、组织、指导、协调和监督作用。（2）举办主体多元化，由国家单一包办，逐步向国家、集体、社团、民间、个体、港澳台同胞一起兴办的方向发展。（3）资金筹集多样化，由政府单一拨款，向政府拨款、企业赠款、社会捐款、销售福利彩票等多渠道集资方向转变。（4）城乡联动一体化，倡导农村敬老院和老人公寓联办，建立小城镇社会福利中心，建立各类志愿者服务队伍，积极探索“载体启动、社区联动、居家欢度”的“三环一链”的社会化模式，取得了良好的社会效益和经济效益。

“上海模式”。上海模式的主要特点就是“在家托老，政府买单”，把政府的优惠由暗补提升为明补，采取民办公助的方式，极大的促进了社会办养老机构事业的发展。2004 年上海浦东新区出台了《浦东新区社会办养老机构资金补贴暂行办法》：在上海浦东新区注册的非营利性社会办养老机构，将得到资金补贴，其补贴主要用于开办经费和运营经费；开办经费根据社会办养老机构的规模给予补贴，最高限额为 20 万元，运营经费根据床位数内所收养的老人数量给予补贴，每收养一位户籍在浦东新区的老人，每月补贴 100 元。这种方法将政府的优惠货币化，缓解了养老机构的部分资金短缺，更重要的是，它鼓励了社会力量兴办养老机构的热情，促使了养老机构的进一步发展。

“温州模式”和“上海模式”的共同点就是政府在社会福利社会化的浪潮中，找准了自己的位置，政府不再一手包办，而是向宏观指导、统筹安排、积极扶持的角色转变，采取各种措施来扶持社会办养老机构的发展，是养老设施民办公助的良好典范。

而在“广州模式”中，则突出表现了经营者在适应市场经济方面的种种举措。“广州模式”的最突出特点就是投资经营模式不断创新，养老机构的发展凸显生机，如广州寿星大厦。广州寿星大厦是由广州尊老康乐协会与广州友好医院合办，集托养、住宿、旅游、度假、疗养、娱乐、饮食、保健等于一体的多功能宾馆式民办老年公寓。它在投资经营模式上不断创新，利用滚动发展的方式，不断扩大再生产，利用市场经济的杠杆，形成养老服务的产业化、市场化的可持续发展模式。他们采取入住老年人一次性购买公寓使用权的办法，购置费从15000元—30000元不等，由于费用较低，大多数老人能够接受，而且寿星大厦可以较快的回收资金，进一步扩大投资，这种采取滚动式的发展，解决了绝大多数民办养老设施资金短缺，入住率低，经营亏损的恶性循环的局面，取得了较好的发展。

以上三种模式，虽然发展的形式不同，前进的道路各异，但他们的经验告诉我们：在目前的情况下，政府在政策、资金等方面的支持，是社会办养老设施发展的根本基础，而先进的经营理念、灵活的投资模式则是社会办养老设施进一步发展的有力保障。但是值得注意的是，对于绝大多数社会力量办的老年公寓来说，他们还面临着诸多困难：如贷款有限，资金来源不足；政府给予的支持有限，优惠政策难以切实执行；各种社会力量办的老年公寓缺乏统一的行业标准，发展参差不齐，在市场环境中应对风险的能力较弱等，迫切需要得到进一步的解决。

5.4.4 中国老年公寓发展中存在的问题分析

尽管我国目前的老年公寓发展较快，尤其是社会力量兴办的多种投资、经营模式的老年公寓，但在具体的发展过程中所凸现出来的种种问题，也不容我们忽视，且亟需得到更好的解决。

一、体制层面所存在的问题

（一）体制观念制约

随着人口老龄化进程的加剧，近几年我国老年公寓的发展较快，舆论环境和市场环境

也比较宽松，但体制观念上的制约仍然在一定程度上阻碍着老年公寓的进一步发展，如有些部门对发展老年公寓等养老设施还缺乏正确的认识，尤其是对一些民办的老年公寓，在工作规划与指导上并没有完善的计划，缺乏统一的规划与合理布局

（二）管理体制不健全

老年公寓等老年人养护与服务设施是一项系统性的社会工程。服务管理机构和工作方式需要有一个组合、协调、发展完善的过程。这类设施属于社会福利性或公益性事业，需要社会统一的法制化管理和规范。目前各级政府部门未能建立起全方位、成形配套的法规体系和管理体制，因而使各级政府、各有关管理部门缺乏协调性，工作归属关系不明确，工作角色模糊、缺乏整合效应。例如一些民办老年公寓在注册登记的时候就常常会觉得找业务主管部门批准太难，如标准太高、手续繁琐、注册资金太多等。

二、相关的政策、法律不健全

（一）缺乏完善的扶持政策

老年公寓等养老服务设施的发展起步较晚，基本上是我国人口老龄化进程的加剧应

运而生，相关的政策也是随着它们的发展而逐步制定的，如《老年人权益保障法》中规定：“国家鼓励、扶持社会组织或者个人兴办老年福利院、敬老院、老年公寓、老年医疗康复中心和老年文化体育活动场所等设施”。并且在用电、用地、税收等方面制定了一些优惠政策，但在具体的发展过程中，尤其是民办的老年公寓，他们由于缺乏政府和社会各界的资助和扶持，往往会遇到更多的困难与问题，需要国家制定具有针对性的扶持政策，例如医疗保障、贷款抵押、权益保障、税收等方面更优惠和完善的政策。

（二）已有政策不能切实落

政策的制定在于实施，对我国目前老年公寓等养老设施的发展，国家制定了一些相应的政策，然而在政策的实施过程中，由于多方面的影响，往往不能落到实处。有些优惠政策涉及到建设土地、费用征收、银行贷款、财政资金支持等具体规定，但由于涉及的部门较多，实施起来非常困难。有些经营者甚至不知道有什么优惠政策，政策的宣传与实施存在很多漏洞。

（三）缺乏统一的行业标准

尽管老年公寓在近几年来发展较快，但就目前的发展情况来看，对于什么是老年公寓、

有关老年公寓的设施、人员构成、服务内容、居住环境等的相关指标并没有一个统一的行业标准。严格来讲，老年公寓面对的服务对象是一些自理状况较好，可以独立居住在公寓所提供的住宅里，并享受公寓内的一些娱乐、医疗和服务设施的老年人。但在目前已有的老年公寓来看，一些类似于养老院、护理院的老年机构也叫做老年公寓，他们接收的老人有很

大一部份是需要人护理、照料的老人。此外，尽管国家出台了一些有关老年福利养老机构的相关政策规定，如《老年人建筑设计规范》、《老年人社会福利机构基本规范》等一系列法规和行业标准，但在进一步完善老年公寓的各项服务、设施、经营管理等方面仍然缺少相应的行业标准。老年公寓的发展参差不齐，对老年公寓的服务质量也无法进行监督。象香港安老院（即我们的老年公寓）条例有 600 多条，把护理员的资格，住所及周边环境是否适合老年人居住，老年用品的规格等都有详细的规定。

（四）相关的法律规定不完善

由于老年人的特殊身体状况，他们在公寓内居住时，所发生的身体损伤或者医疗问题，往往使老人及其家属和公寓的管理及服务人员之间产生纠纷、发生矛盾，造成这一现象的根本原因就在于当老人入住公寓时，双方的权利和义务没有明晰的规定，产生纠纷后没有可靠、有效的法律依据。这无论对老年人个人来讲，还是对老年公寓等养老设施的发展来讲，都是一个不容忽视的问题。因此，建立一套完善的法律制度，确定双方的责、权、利，是保障老人和养老设施双方利益的基本要求。

5.4.5 促进中国老年公寓发展的对策建议

老年公寓作为我国目前养老服务设施的一个重要部分，它的发展离不开养老服务设施的整体发展。随着社会福利社会化政策的推进，社会化养老将成为我国养老方式的一个主要方向。在目前我国进一步发展社会化养老的大环境还不十分成熟的情况下，政府更应该制订完善的政策、法律，执行他指导、规划、服务的职能，为老年公寓等养老设施的进一步发展创造良好的环境。政府在制订政策时，应该注意长期与近期相结合；不仅要有面对所有养老设施的法律、政策，更要分清不同养老设施的特点，做到既有全面性又要有针对性。

（一）进一步强化老龄观念，制定、完善相关政策

由于我国目前已进入老年型社会，国家对老龄问题非常重视，成立了全国老龄工作委员会，颁布了《老年人权益保障法》等一系列为保障老年人的权利、提高老年人生活质量的法律、政策。然而，就目前的情况来看，许多政府部门对老龄问题的重要性还没有足够的认识，许多地方政府部门在进行工作规划时，甚至没有老龄工作的观念，这也是阻碍老年公寓等养老设施进一步发展的重要原因。

因此，要进一步强化各级部门的老龄观念，加强他们对老龄工作的指导，发挥政府部门的政策制订、宏观管理智能。政府要从过去直接包办，转变为进行宏观管理，政策指导，制订政策、法律咨询、促进交流、辅导培训、典型推广、指导服务。政府有关部门要正确判断市场需求的趋势，从宏观上对各种养老设施的发展进行规划、调控和指导，避免盲目建设，造成资源的浪费。执行社会福利社会化的政策，大力扶持发展民办老年福利设施，政府要根

据老年公寓等养老设施的发展现状，给予资金和政策，尤其是政策上的优惠，使社会养老机构逐步成为自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的经济实体。同时要充分利用现有设施，积极改建不同形式、不同档次的老年福利院、护理院、公寓和托老所。各部门和单位的老年服务设施要逐步向社会开放，计划部门要加大对老年服务设施的投入，市和区、县都要尽快建设示范性老年服务设施。为鼓励和引导社会力量积极参与，各级计划、建设、开发、规划、土地、房管、市政、财政、税务、物价、房改、金融等部门应给予优惠政策的扶持。

（二） 出台相关的法律政策，理顺入住老人与老年公寓之间的责、权、利关系

为了确保入住老人和公寓双方的权益，一定要出台相关的法律政策，做到有事有法可依，

使老人住的安心，老年公寓等养老机构也能依据法律确认自己需要承担的责任，而不是一有事故发生，就只能产生纠纷，而不能得到妥善的解决。可以按照老人的身体状况在老人入住之前就与院方签订有关的协议；也可以由入住老人和院方各按一定比例为老人购买保险，在事故发生之后将损失降低最低。一定要理顺入住老人与老年公寓之间的责、权、利关系，确保双方的责任和利益。

（三） 成立行业协会，统一、完善行业标准

目前老年公寓的发展基本上处于各自发展的状况，虽然国家出台了一些关于养老机构的

规范和行业标准，但随着社会福利社会化的发展，按照市场经济的要求，这些还是远远不够的。在政府扶持发展的基础上，可以有目的的组织一些发展较好的老年公寓的经营者，成立老年公寓的行业协会。一方面，政府要发挥调控和监督的职能；另一方面，要充分发挥行业协会的作用，使发展好的带动发展不好的，让协会的力量进一步规范和协调老年公寓的发展，逐步改变我国目前老年公寓发展参差不齐的局面，在发展的过程中进一步统一、完善老年公寓的行业标准，如居住环境、娱乐设施、服务质量等，使再发展起来的老年公寓有章可循，做到良性循环。

（四） 拓宽经济支持渠道，经营模式要灵活、多样化

资金的制约是各地老年公寓发展的一个主要问题，政府的资金投入有限，因此，要解决

老年公寓发展过程中的资金问题，一方面，要确保各项资金优惠政策，如贷款、税收、水电费等的切实执行；另一方面，也要拓宽经济支持渠道，老年公寓的经营模式要灵活、多样化。如可以以入住老人原住房的租金代替公寓的入住费、或者在社会保险或商业保险机构中设立职工终生医疗保险和照料保险，保险金可依法使用于被政府认定的老年公寓等养老机构中。

（五） 提高老年公寓工作、服务人员素质，提高服务质量

提高老年公寓工作人员的素质，加强专业化的培训，特别是对服务人员的养老服务管理、护理等专业知识和技能的培训。一方面，逐渐提高养老服务队伍的专业化水平，提高老年公寓工作、服务人员的素质，提高服务质量；另一方面，也要规范老年公寓服务人员的管理制度、确保他们的权益，逐步建立起养老机构服务人员的资格认证、职称评定体系，确保他们的职业发展。稳定服务人员队伍，从根本上做好服务老人的工作，促进我国养老设施向管理、服务产业化、专业化、市场化发展。

5.5 2010-2011 年中国老年住宅业现状综述

5.5.1 中国老年住宅业进入起步阶段

国内老年社区的兴建是近几年出现的，有“北京太阳城”、“北京东方太阳城”、嘉兴“江南太阳城”、昆山“孝贤坊”等，建筑面积大多在 20~30 万平方米，可入住老人 4000~10000 人。台湾地区称老年社区为“银发社区”或“养生村”，其中，规模最大的是位于桃源县的“长庚养生文化村”，有 4000 套居住单元，可入住 6000 人。

如上述规模的老年社区上海目前尚未建有。2000 年，国家住宅与居住环境工程技术研究中心专家组在上海调研后，完成了《关于在上海建立老年社区的策划报告》，认为上海具有“建立老年社区的需求与条件”，应“创建我国特色的老年社区，为房地产另辟新路”。然而时过 7 年，本市老年社区的发展仍然相对滞后。因此，认真分析本市老年社区功能特征与市场需求，对推动老年住宅市场的发展，提升老年人居住满意度、幸福感，具有很强的现实意义。

“老年住宅产品”在国际上有一个通行模式即是专供老年人居住的住区集中居家养老、社区养老的老年公寓、全方位医疗保健与生活服务相结合的住区养老住宅模式。随着国力及民力的不断提高，家庭的小型化、老年人的居住生活模式和环境问题越发成为大家关心的大事。越来越多的老年人及子女随着我国经济发展和生活理念的变化，追求老年人后半生的生活品质和幸福生活有强烈的愿望。根据分析估价我国城市在十年内将有大约 1/3 和一半的老年人在政策支助和子女的帮助下获得具备改善生活质量的条件，也就是近 2000 万个老年家庭需要住房的改善。这一数量是十分惊人的，也使我国的老年住宅房地产业具备发展的巨大潜力和巨大价值的市场。对老年住宅产品模式及生活品质的细分、老年房地产市场研究尤为必要。

自上世纪 90 年代开始，我国老年住宅的研究已经陆续在全国各地关心老年事业的科研设计、企业团体、地产开发以及老年事务主管部门相继开展，显示了一批科研成果和成功老年范例实践项目，对老年房地产业和养老设施的有了系统和成型的认识。

但是,我国近十二年房地产快速发展关注点,并未分流和充分转移到老年地产领域。这是因为我国老年人养老传统存在着自身的特点,老年地产面对的是社会老年群体从养老理念、养老机制和老年地产市场问题的复杂性、多变性的需求和经营特征,以至于使老年地产不同于常规房地产的规律;地产商看不到商机获利点,老年地产开发商的付出和产出严重处在不平衡状态;政府主管部门面对老年现状缺乏有力的扶持奖励和辅助手段,致使老年地产的发展和老年住宅开发市场长期未能形成,沿续了老年地产健康发展。

5.5.2 中国老年住宅产品的开发现状分析

我国第一个老年公寓于 1986 年 6 月诞生于安徽省安庆市,是由社会集资兴办并向全国开放的民营福利企业。北京市第一个老年公寓是 1991 年由清华园兰照院改造而成的。1990 年上海首家老年公寓在浦东落成,江泽民总书记为之题词:“浦江夕阳诗如画,秋色黄花送晚情。”据统计 1998 年 10 月我国有 800 所老年公寓社区,其中规模较大、设备齐全、知名度较高的有浙江省永嘉县乐山庄、天津鹤童老年公寓、上海众仁老年公寓、乐山夕阳红老年公寓等。1996 年 9 月,盖州市决定建造“华夏桃源村”老年公寓,规划用地 60 公顷,总建筑面积 20 万平方米,可供 1 万名老人居住,预计总投资 8.17 亿元。上海的康乐小区,在设计前就预计出居住老年人口数,确定在小区内配套建造一处 200 平方米的老年人活动室和两栋示范性的老年住宅,正式列入小区建设计划,并按老年人的特殊需要进行专门设计。整个小区设计完成后曾在国家建设部召开的全国各省市示范小区设计评审会上受到专家们的好评。尤其是小区建设具有特色的老年社会专用设施引起者的极大兴趣,它体现了上海这个老年型城市的特点。小区建成后,不少报刊杂志都对小区新颖的设计造型、优美的规划布局、完善的配套设施以及建有老年社会专用设施和老年住宅等建筑特点作了报道,深受人们赞赏。整个小区经国家建设部的专家评审,被评为全国参赛工程的优美住宅小区和全优工程。设备齐全、功能良好、符合老年人安享晚年需要的老年公寓,其示范效应已在一些地方掀起了开发“银色产业”的热潮。

5.5.3 中国老年住宅的功能特点分析

居住建筑与居住生活模式,是人类历史社会发展中的一对矛盾统一体,在矛盾的对立统一向更高层次发展。现代老年人有与过去老年人,与其他年龄段的人群不同的生活形态,因此,老年社区的功能,也应与之相适应。老年社区除与其他住宅区相同的功能外,还应适应老年人的特殊需求,具备其不同的功能特征,为老年人提供全方位的服务。

医疗保健服务。为老年人提供方便的医疗保健服务,是老年社区区别于一般居住区的最重要的特色。在历次调查中,都是老年人选择的首位服务项目。

文化教育服务。据 2006 年底统计,全市建有市、区县、街镇级老年学校 274 所,居村

委级分校 4261 所，老年学员 44 万人次；远程老年教育收视点 4000 多个，学员 22 万人。通过学习，充实自我，完善自我，发展自我。老年社区应该为老年人创造学习条件。

休闲娱乐服务。据统计，全市共有老年活动室 5000 多个，各类老年歌舞、鼓乐、时装、书画等团队 300 多个。经常参加各类文化、艺术汇演及政府、社区、企业主办的节庆活动、庆典活动、广场文艺活动和养老院慰问活动。

旅游度假服务。2006 年，本市共组织接待旅游者 1500 万人次，其中老年人占 20%。中国社会工作协会 2007 年选定全国首批三十家异地养老旅游定点单位，大多都是老年福利院，老年公寓，老年社区等。

现代老年人所开展的这些活动，概括为六句话“老有所养，老有所医，老有所学，老有所教，老有所为，老有所乐”，形成了不同于其他年龄段人群的社会生活形态，也区别于过去老年人的生活形态，老年社区作为一种新的居住形态，应该与之相适应，为老年人提供这些服务。因此，老年社区除具备居住功能外，还应具备医疗保健功能、护理照料功能、安全防护功能、家政服务功能、文化教育功能、休闲娱乐功能和为老年人提供旅游度假服务的功能。另有护理照料服务、安全防护服务、家政服务等。

5.5.4 中国老年住宅业发展中存在的问题分析

首先，“银色产业”浪潮虽已掀起，但其波及力度远远不够。目前全国农村乡镇和城市街道兴办的敬老院 4 万多所，所养不过 75 万人。全国个体、私营和合营的福利事业中养老的老年人，据推算不超过 20 万人，也就是说，目前全国在养老设施里养老的老年人不过 100 万人，不足老年人口总数的 1%。矛盾便在于此，一边是老年人口急剧增加，兴建这些福利机构是一种必然趋势，一边是经济收入有限，不可能把老年公寓当作高消费的场所，老年人的需求是舒适、安逸又价格适中的老人居，这对于想赚大钱的投资商而言大多还处于一种观望态度，不想贸然斥资于收益微薄的老人产业中去。

其次，从已建成的老年公寓来看，存在数目少、规模小、分布地区不广等问题。前文已经提到，我国现有不同规模的老年公寓 800 家，规模都比较小，初具规模的只有浙江永嘉县康乐山庄、天津鹤童老年公寓和上海市众仁老年公寓等为数不多的几家。很多城市的老年公寓建设尚处于启动阶段，北京市仅有几家房地产公司对这种新型房地产商品类型进行了调查摸底，许多房地产开发企业还未注意到这一具有相当生命力的房地产商品新类型。

再次，市面上现有的老年公寓品质层次较低，一些地区存在名为老年公寓的住房，并未考虑老年人的生理行为特征，其居住小区不仅规模小，配套设施不齐全，而且多为原来的已开发住房，只冠以“老年公寓”之名进行销售，从选址规划，户型设计到相关服务设施的建设与实际意义的老年公寓相去甚远。即使是专为老年朋友开发建设的老年公寓单在物业管理

方面也存在不足。老年公寓开发完毕后的经营不仅是一般的物业管理，而且是多种专业化经营和管理，更需要体贴入微的服务态度和质量。而大多开发商或物业管理单位对老年公寓的管理却是泛化、片面化，往往只流于形式，不能进行深入的管理。而科学合理的专业化经营和“以老人为中心”的爱心服务并建立信誉和知名品牌，是老年公寓项目建设进入良性循环的关键，这就要求开发商在具有较好的房地产开发水平的同时，联合专业服务单位提高自身的管理服务水平，为住户提供特殊的服务。

总之，发展滞后的老年公寓与社会需求之间的矛盾越来越突出。

5.5.5 中国老年住宅业的发展建议

建议建立全面研究老年地产市场课题项目，也就是在我国大规模老年地产到来之前做好充分的概念、理念和充分的技术和支持政策方面的准备，健康和稳妥的启动、形成和发展老年的地产事业。

我国房地产快速发展十二年，因偏重于项目表象、追求营销利润、控制成本，一般不重视公建配套老年设施建设，更没有考虑应对迅速老龄化的汹涌态势。

现有房地产开发商主导开发的的郊外养老社区、养老公寓，出于对房产增值考虑。老年人口入住率很低，使养老社区的设施运转难以为继，最后被迫放弃，老年社区完全变味。

比较事业单位主导开发和企业单位主导开发项目，不难发现各自存在不同的优缺点：

(1). 事业单位主导开发的优点是以改善民生为前提的愿望坚定，软性研究进入较早，虽然一直努力寻求试点，以验证和发展软科学研究和寻找突破口，但由于计划经费的局限性，投入经费受到局限，不能常以为继。

(2). 企业单位优势在于对于行业发展方向前瞻性较强。目前又有多家实力雄厚的企业，已经觉察到老年事业将带来的巨大商机，因此非常有意参与研究示范建设，出资或出地，在有限的风险下，“先试先行”，抓住时间机遇，并从中总结经验教训，从而寻找一条适合我国发展的老年事业、产业发展对策。

1. 主要项目思路是：

通过对国、内外老年事业、产业对策、市场发展的分析研究和对我国不同地区和经济实力的高龄老人、中低龄老人、中青年三种人群的居住行为需求、老年人健康状况、个人支付能力等现状及期待的问卷调研，建立老年产业市场形成构成要素的框架体系，老年人房地产项目实施技术途径，老年人规模住区开发示范建设实施计划等方面研究成果。先沿海后内地、

先南方后北方地逐步展开为启动以开发企业单位为主体的老年地产市场开发事业发展做准备。

2. 预期达到目标是：

(1) 通过对当前老年地产行业的现状分析研究，找出影响老年地产行业发展存在的主要原因和症结所在。探讨老年地产市场发展要素，研究编制发展老年地产的政策框架和发展老年地产的政策建议报告。研究现阶段沿海经济发展地区老年项目示范建设的途径和对策做为起点。

(2) 研究中国老年人群的养老模式，探索老年人幸福指数构成要素；通过调研分析总结富一代和中档收入老年人群居住行为特征和幸福居住、健康安居的文化和物质需求，编制相关研究报告。

(3) 研究老年地产的管理运营要素，编制老年地产的管理框架；包括银行保险等金融支助方式和金融体制建设建议、建立“以租换租、以旧换新、差价养老”等经营管理模式建议，使大多老年人有条件安心入住老年新住区，颐养天年。制定老年人生活、文化、养生、医疗等服务框架目标评估体系。

(4) 建立老年房地产项目为示范建设基地。研究示范建设方案的具体示范目标、内容和开发建设实施途径，示范建设的意义和影响力。通过示范建设创新我国的老年地产的模式，建立老年人群向往和乐意居住的颐养天地。

通过示范建设为实现健康老龄化，提升老年人的生活（生命）质量，“自己不受罪，子女不受累，国家省了医药费”。倡导发展老年人的居住生活观和老年人使用产品。实现长三角地区在未来 20 年老年地产、产业发展的变革。

3. 主要的技术难点是：

最大难点在于，人们对于老年地产的认识仍然停留在老年公寓、老人院的基点上；对如何提升老年人人生价值、增强自尊和自信力和生活尊严缺乏正确理念和想象力。我国现行老年养老模式仍然停留在传统福利机制内，养老地产政策导向不明确，开发老年地产投入产出不平衡、老年配套负担重、社会管理不到位……等等造成老年地产市场迟迟不能形成。要改变局面尚需时日。

其次是老年居住生活、健康管理、个人梦想的期待随着时间推移，经济改善，不断变化。因此，研究必须实现分时跟踪，分析系统。试点实践是一个复杂的系统工程，要使大家真正意识到健康永恒的话题，老龄事业是常青的事业，要成为我国解决人口老龄化与居住及环境

政策衔接融入社会，还是需要大量人力、财力和时间的投入，不会一早定音的。

要完善老年产业的变革，就要大力发展围绕老年需求的老年物品器材、设备；老年食品产业、医疗康复产品的开发和生产体系。目前我国在这一领域尚不发达缺项较多，对改善老年生活和社会服务还是一个重要的障碍。

由于老年事业不是单一学科可以解决的问题，其中人口学、社会学、经营管理学、老年医学、规划建筑学等需要协同工作才能制定出对应对策和技术路线。现在由中国房地产研究会、中国房地产协会主持领导已经和计划建立老年地产研究委员会，成立老年专家工作小组在技术政策领域和政策研究组织方面开展研究工作，可以预期将在老年地产方面做出全面的安排，并在两会领导下建立老年住宅专家委员会，得到加强。

第六章 2010-2011 年中国养老服务业运行透析

6.1 养老服务业相关概述

6.1.1 养老服务业定义及特点

养老服务业是指伴随着人口老龄化的出现、老年人需求的提升、养老社会化程度提高而出现的,为老年人提供各类生活照顾和护理服务,以及满足老年人各类特殊生活需求的服务行业。

与传统养老模式相比,养老服务业具有社会化、市场化、产业化、专业化四大特征。当前,养老服务业内容大致包括老年家政服务、老年健康护理、老年保健休闲、老年体育锻炼、老年法律咨询、老年科学养生和老年教育、老年旅游等。

6.1.2 居家养老服务相关概述

居家养老服务是指政府和社会力量依托社区,为居家的老年人提供生活照料、家政服务、康复护理和精神慰藉等方面服务的一种服务形式。它是对传统家庭养老模式的补充与更新,是我国发展社区服务,建立养老服务体系的一项重要内容。

居家养老系统组成

居家养老系统由杰佳通智能软交换系统中心软件和电子终端设备组成,杰佳通智能软交换系统中心软件是实现智能化的信息交换,电子终端设备实现拨号功能。

发展居家养老服务,要以科学发展观为统领,以构建社会主义和谐社会为目标,坚持政府主导和社会参与,不断加大工作力度,积极推动居家养老服务在城市社区普遍展开,同时积极向农村社区推进。力争“十一五”期间,全国城市社区基本建立起多种形式、广泛覆盖的居家养老服务网络,使社区居家养老服务设施不断充实,服务内容和形式不断丰富,专业化和志愿者相结合的居家养老服务队伍不断壮大,居家养老服务的组织管理体制和监督评估机制逐步建立、健全和完善。农村社区依托乡镇敬老院、村级组织活动场所等现有设施资源,力争 80%左右的乡镇拥有一处集院舍住养和社区照料、居家养老等多种服务功能于一体的综合性老年福利服务中心,1/3 左右的村委会和自然村拥有一所老年人文化活动和服务的站点。

发展居家养老服务必须坚持的原则

坚持以人为本。从老年人实际需求出发，为老年人提供方便、快捷、高质量、人性化的服务；

坚持依托社区。在社区层面普遍建立居家养老服务机构、场所和服务队伍，整合社会资源，调动各方面的积极性，共同营造老年人居家养老服务的社会环境；

坚持因地制宜。紧密结合当地实际，与本地经济社会发展水平相适应，与社区人文环境和老年人的需求相适应，循序渐进，稳步推开；

坚持社会化方向。采取多种形式，充分调动社会各方面力量参与和支持居家养老服务。

发展居家养老服务的保障措施

制定居家养老服务发展规划

各级政府应紧密结合本地实际，科学地研究制定本地城乡社区发展居家养老服务规划，并把它纳入当地经济社会发展总体规划和社区建设总体规划中，统筹安排，推动居家养老服务快速健康发展。

加大政府投入力度和合理配置资源

各级政府应转变职能，随着经济社会发展和社会进步，逐步加大投入，研究制定“民办公助”的政策措施，鼓励和支持社会力量参与、兴办居家养老服务业。各级政府要统筹考虑居家养老服务设施建设、队伍建设和运营管理等问题，合理配置资源。有条件的地区可针对性地设立专项资金，开设资助项目，探索适应当地特点的居家养老服务模式。

贯彻落实支持居家养老服务的优惠政策

贯彻落实国家现行关于养老服务机构的税收优惠政策，对养老院类的养老服务机构提供的养老服务免征营业税，对各类非营利性养老服务机构免征自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税等。

建立和完善社区居家养老服务网络

整合资源，建立和完善社区居家养老服务网络。要按照当地社区建设规划和老年人实际需要，协同各个部门，整合资源，在城市社区和大部分农村乡镇建设综合性居家养老服务中心、居家养老服务站等基础性服务设施，大力推动专业化的老年医疗卫生、康复护理、文体娱乐、信息咨询、老年教育等服务项目的开展，构建社区为老服务网络，为老年人提供就近就便的多种服务。吸引生活自理的老人走出家门到社区为老服务设施接受服务和参加活

动；对生活不能自理的老人则采取派专人上门包护，满足老年人生活照料、医疗护理、文化娱乐、心理慰藉等多种需求。依托城市社区信息平台，在社区普遍建立为老服务热线、紧急救援系统、数字网络系统等多种求助和服务形式，建设便捷有效的为老服务信息系统。

加强服务队伍建设

加强专业化与志愿者相结合的居家养老服务队伍建设。要鼓励各类职业培训机构对居家养老服务人员开展职业技能培训，考试合格发给相应的职业资格证书。认真实施专业社会工作者职业水平评价制度，科学界定居家养老服务中职业社会工作者的岗位和职责，加强对社工专业人才的吸纳与培养。同时，加强居家养老服务人员的职业道德教育，改善和提高服务队伍的整体素质。

要大力发展社区居家养老服务志愿者组织，鼓励和支持社区居民和社区单位等为居家的老年人提供多种形式的养老服务。

要逐步改善和提高居家养老服务人员的地位和待遇。紧密结合社会工作者职业水平评价制度的实行，为居家养老服务的专业人员落实相应的物质待遇；对符合条件的从事居家养老服务人员，要按规定享受相应的就业再就业扶持政策。

积极培育和发展居家养老服务组织

按照政府职能转变以及与企业、事业、社团分离的原则，对居家养老服务中能够与政府剥离的服务职能都要尽可能交给社会组织和非营利机构去办，交给市场和企业去办。各级政府应积极培育、规范管理各类居家养老服务机构，鼓励居家养老服务机构发展连片辐射、连锁经营、统一管理的服务模式。

建立居家养老服务管理体制

各地政府应加强对居家养老服务工作的管理和监督，建立相应工作机制。在区、街道（乡镇）和社区（村）建立居家养老服务中心、站点，受政府委托负责本辖区居家养老服务的实施和管理，其主要职责是：建立老年人信息库，发布老年人服务需求信息和社会服务供给信息，对享受政府补贴的居家老人进行资格评估；对居家养老服务人员相关资格进行审查，接受服务对象的服务信息反馈，检查监督服务质量。承担政府委托的其他养老服务事项。

切实加强对居家养老服务工作的领导

各级政府应充分认识新形势下发展居家养老服务的重要性，把它列入政府工作议程，并根据本意见的精神，抓紧制定符合当地实际的政策措施。各有关部门要加强配合，积极支持

居家养老服务的发展。各级老龄工作委员会办公室要认真履行综合协调职能,配合相关部门,积极推动居家养老服务工作的开展。

6.1.3 国外小区养老服务业的类型

“自然形成退休社区”

美国有大约 300 个自然形成的老龄化社区,为那些愿意在家养老的独居老人提供各类服务,包括房屋维修、志愿者上门帮工、社交活动、社区商店购物等。在这些社区里,养老项目管理方通过互联网、电话等联络方式,及时了解老人们的需求,提供周到服务。老人不用离开自己的家,就能享受到在养老院般的照料。

重返校园养老

美国一些大学近年来在大学校园里开辟出养老园区,让曾在学校学习或工作的老人“叶落归根”,安度晚年。70 岁的安纳利斯·鲍尔比曾就读并执教于密歇根大学。这位前心理学教授花 31.5 万美元,在密歇根大学为退休员工开辟的小区里购买了一处住宅。鲍尔比说,她为拥有一批高素质、高文化水平的邻居感到兴奋。

互助养老社区

美国弗吉尼亚州有一个专门为老人设计的社区,名为“老人精神”。这个社区的所有住户都是 55 岁以上老人,对小区的设计和管理有自主权。他们或买或租社区里的房子,每月另交纳 150 美元,用于维护公共设施和修建社区食堂。入住前,每人都承诺要彼此照顾,直到终老。

智能养老公寓

英国生命信托基金会计划构建一种全智能化老年公寓。公寓将采用电脑技术、无线传输技术等手段,在地板和家电中植入电子芯片装置,使老人的日常生活处于远程监控状态。如果老人走出房屋或摔倒,地面安全传感器会立即通知医护人员或老人亲属;冰箱里的牛奶翻倒洒出,或是锅热在炉灶上无人看管,安在冰箱和厨房的传感器会发出警报;自动化“药剂师”的职责是提醒老人准时吃药;娱乐传感器则在老人进门时自动播放主人喜爱的音乐,并适时调节暖气和灯光。

6.1.4 美国的老年服务业运营机制介绍

美国自 1965 年颁布实施了《老年法》、《老年人社区服务就业法》、《老年人志愿者工作方案》、《老年人营养方案》等一系列法律、法规和政策,使老年人在经济收入、医疗保健、

住房就业、机构住养、学习生活等各个方面都得到保障，为老年人构建了一张社会安全网。美国政府为老年人提供年金和安全补助，对需要医疗救助的老人提供公共救助。政府和民间慈善组织为老年人设计并兴建住宅，以低廉的价格甚至免费供给老人居住，同时也兴办养老服务机构、老人活动中心和老人日间托护中心等机构。各类养老机构为在院老人提供膳宿、康乐、医疗、葬礼等服务，老人一日三餐由专业营养师帮助制定食谱。美国实施老年保健计划，凡年满 65 岁的公民，无论已经退休还是仍然在业，均有资格享受政府提供的保健服务。各州设有供餐中心，为生病或独居老人送食上门，一些低收入的家庭和老人可以得到由政府提供的食品券。美国老人乘地铁、公交车均有优惠。美国老年大学较多，老年人教育基本免费。一些社会机构为老年人提供心理和法律服务，政府和慈善机构为有能力的老人提供就业的机会。

运行机制：医疗照顾辅以社区服务

美国政府对老年人实施全面医疗照顾，简称 PACE。1997 年美国出台《平衡预算法案》提出 PACE 计划(The Program of All-inclusive Care for the Elderly)，是政府提供的一个为体弱多病的老人提供长期照顾的创新项目。在医疗保障方面，美国政府只对老人提供医疗保险(Medicare，专门针对 60 岁及以上老年人的医疗项目)。PACE 计划是在老年医疗保险基础上发展起来的，规定参加者必须 55 岁以上，居住在 PACE 服务区内，被州政府的相关机构鉴定为体弱多病，符合入住护理院的老人。PACE 商业运营，政府监督，其特点有：(1) 适合到护理院居住的客户可以选择在社区里接受长期的照顾服务；(2) 通过多学科专家组成的团队来进行个案管理；(3) 是整合成人日常健康中心(ADHC)提供的各种医疗服务。PACE 模型主要解决了慢性病老年人需要长期照顾的困难，为他们提供有效的服务，它使这些体弱多病的老人可以居住在自己的社区里，保持尽可能的健康，同时使他们能保持一种独立、有尊严、有质量的生活。

在老年人医疗保险服务的基础上，美国政府基于社区为老年人提供一系列的居家养老服务。当然，费用主要由受助人支付。

服务内容：

基于医疗保险的 PACE 项目形成一个全方位的照顾计划，为老年人提供了所有的医疗相关服务，包括：急性照顾服务、看护服务、初级医疗照顾、住院治疗、护理院照顾等，以及预防性的、恢复性的、治愈性的和护理性的服务。

PACE 项目以外，美国的社区养老服务内容丰富，涵盖方方面面，包括病历管理、成人日间照顾、家庭健康扶助、个人照料、杂务服务等等。社区还普遍设立家庭保健中心(为在自己家中居住者本提供简单的日常生活及护理服务)、老人活动中心(除提供养老午餐外，

还组织文化、娱乐、教育、旅游等活动)、提供免费教育、进行老年人志愿者服务。

政府还在社区为居家老人安装电子应急系统, 处理紧急情况。

资金来源:

PACE 项目经费主要来源于医疗保险和医疗救助每个月给符合条件的老人支付的救助资金。符合医疗保险条件, 但不符合医疗救助条件的参加者自行支付服务费中的差额部分。

社区服务项目一部分免费, 收费的服务项目由个人付款及在各种保险计划中开支。

6.2 2010-2011 年中国养老服务业发展现状综述

6.2.1 中国养老服务业的市场规模分析

我国正经历世界历史上规模最大、速度最快的老龄化过程, 60 岁及以上老年人口已超过 1.5 亿。到 2020 年, 老龄人口将达到 2.48 亿, 较当前增长近 1 亿; 到 2050 年, 老龄人口将超过 4 亿, 老龄化水平达到 30% 以上。

和世界上任何国家一样, 我国将以居家养老为主。但是, 由于我国家庭规模小型化和“4-2-1”结构家庭日益增多, 传统意义上的居家养老模式将发生重大变化, 必然更加借助于社区服务和专业化的养老服务机构, 其中长期照料、精神慰藉、临终关怀等老年护理服务蕴涵着巨大的社会需求。当前, 抓紧发展老年护理服务对于扩大消费、增加就业具有重要的现实意义, 各级政府应加大支持和引导力度。

据民政部统计, 全国现有各类养老服务机构 4.1 万个, 总床位 217.5 万张, 平均每千名老人拥有养老床位数 14.5 张, 与发达国家 50~70 张的平均水平相去甚远, 与发展中国家 20~30 张的平均水平也有不小差距。

如果考虑 80 岁以上老人大多需要护理的事实, 全国约有 2820 万老年人有长期照料服务需求。随着老龄化的加剧, 其数量将不断增长, 预计到 2020 年这一群体将达 4700 万左右, 2050 年可能高达 7500 万。

对老年人入住机构意愿方面的调查也显示, 城市地区老年人中愿意入住养老机构的占 16.1%, 每月可承担费用 710 元; 农村地区老年人中愿意入住养老机构的占 15.2%, 每

月可承担费用 121 元。

因此，只要达到一定经济规模，借助合理收费，机构养老服务市场的有效需求是实实在在的。当前仅机构养老和护理服务的潜在市场规模超过 700 亿元，2010 年增加到 1300 亿元，2020 年将超过 5000 亿元。因此，发展老年服务业，培育消费市场，通过购买社会服务等多种形式，引导大量老年人及家庭实现长期照料和护理服务消费，对扩大内需有直接的拉动作用。

从增加就业的角度来看，老年人照料是典型的劳动密集型产业，对专业护士，特别是普通护工有大量需求，适宜大中专护理专业毕业学生、“40、50’ ’ 人员和农村妇女就业。例如，日本目前有约 110 万人从事老年人护理工作，预计在未来 5 年内还可再吸纳 30 万~50 万人就业。然而，目前国内这一领域的就业潜力却远远没有发掘。调查表明，在居家养老方面，城市中 48.5% 的老人有各种各样的服务需求，其中家政占 25.22%，护理服务的 18.04%，聊天解闷占 13.79%，法律援助占 2.25%。但在服务供给方面，还远没有形成规模。在机构养老方面，根据民政部统计，迄今在全国各类老年福利机构、农村敬老院及其他养老机构就业的人员总共只有 17 万，与庞大的老龄服务需求相比极不相称。

6.2.2 中国养老服务业发展存在的问题分析

1、思想观念的问题。首先，由于人口老龄化挑战的相对隐蔽性，地方政府特别是经济相对欠发达地区的政府，对人口老龄化的形势认识不充分，重视程度不够。在对待发展养老服务的问题上采取“等、靠、要”的态度，简单地把养老看成是国家的事，单纯地依赖国家发展养老服务，缺乏主动性。其次，对养老服务的发展规律认识不到位，不能从长远的角度来分析和把握其市场大、潜力足、风险小、收益稳的优势。此外，受中国的传统文化的影响，老年人多数不愿入住养老机构，导致社会投入养老服务业的积极性不高，养老服务市场培育与发展严重滞后。

2、政策法规的问题。近年来，国家有关部门和各地政府先后制定出台了发展养老服务的政策法规，养老服务得到了一定程度的发展，但仍然存在着政策法规原则性太强、体系性较差、落实难度大以及经费投入不足、指导不力等问题。特别是目前国家在支持鼓励发展民办养老服务机构方面的优惠政策较少，支持力度不大，财政支持力度十分有限，尤其是到市、县层次落实更加困难。有些地方政策只有定性的要求，没有定量的措施，在财政资助等关键问题上很难操作，对不执行政策的部门和单位没有强有力的制约手段，养老服务体系建设和滞后于经济社会发展水平。

3、管理体制的问题。由于重视程度不够以及养老服务政策和制度的不完善，政府在监督管理、政策实施等方面存在的缺陷，并已成为发展养老服务的瓶颈。由于政府职能部门条

块分割，相关涉老职能部门没有统一规划和协调一致的管理机制，使有限的养老服务资源一方面筹措困难，而另一方面却得不到充分地利用。一些地方或部门还存在不按国家政策办事、不公平对待民办养老服务机构的行为，如用地按商业拍卖价购买，水电按企业收取，贷款不能优惠，税费不能减免，给养老福利服务发展带来很大的困难。

4、发展机制的问题。总体上看，我国养老服务缺乏良性的市场运行机制和行业管理机制，提供养老服务的运作方式和养老服务行业内部管理的一系列制度和规定存在着不合理性，主要表现在：公办养老机构有政府在资金和政策的扶持，民办养老机构很难与之竞争，缺乏公平性；对民办养老服务机构性质定位不准，政府把对老年人的福利服务保障责任与民间资本实现盈利的目的捆绑在一起，不严格按照市场经济规律运作，影响民间投入的积极性；没有规范的行业管理机制，养老服务市场还处于一种盲目、无序的发展状态。许多养老服务机构管理随意性较大，标准化程度不高，特别是农村敬老院基本上是一种原始的粗放型管理。

6.2.3 发展养老服务业对就业的促进作用分析

发展养老服务业，具有扩大就业与改善民生的双重效应。

（1）养老服务业是扩大就业空间的重要抓手

就整体而言，江苏就业供大于求的总量矛盾尚未缓解，这是从江苏近年来劳动力供求数据得出的客观判断。在江苏经济社会发展进入由全面小康社会转向基本现代化的历史阶段，必须实现扩大就业思路的根本性转变。从世界范围看，整个人类社会的劳动就业发展史，就是在生产力不断发展的基础上，随着劳动生产率的提高，传统产业劳动力出现剩余，进而不断扩大和细化社会分工，不断发展新型产业，不断开辟出新的就业空间，最终促进人类的多种需要不断得到满足，促进人类社会不断进步的历史。“十二五”期间，江苏要适应全省经济、社会发展的趋势，注重培育具有长期就业前景的新产业。

现在具有较大规模吸纳就业前景、能够迅速发展起来的新型产业，我们认为，当首选养老服务业。

日本目前的养老机构，平均 1-3 名护理人员护理 1 位老人。我们把各种类型的养老服务综合计算，以 1 名服务人员服务 2 位老人的比例计算，则如果全省有 180 万需要服务的老人，那么理论上就可以创造 90 万个就业机会。不仅如此，专业服务人员年龄和学历的要求相对较低，和其他产业相比，更适合现阶段江苏劳动力特别是农村劳动力的素质状况。从投资成本看，居家服务需要的投资很少。养老机构虽有建造购买设施的成本，但也明显低于其他行业，如果实行产业化经营，则成本也容易回收。最后，养老服务是标准的“内需”，不受外部环境的影响，只要政策稳定，居民收入增加，经营风险就很小。

（2）养老服务业是推进社会现代化的民生产业

随着人口老龄化的发展，养老服务业的发展已经成为世界性的普遍趋势。在欧美发达国家，养老服务业早已是一个成熟的产业，为养老服务提供诸多政策优惠已经是许多国家普遍实施的社会福利制度和公共政策。

我国人口老龄化的发展，已经十分迫切地提出发展养老服务业的课题。

江苏老年人口基数大，老龄化速度快于全国，程度高于全国。1982 年全省 65 岁及以上老年人口比重仅高于全国 0.6 个百分点。2010 年这个比重已接近 12%，并高出全国 3 个百分点。

由于计划生育、家庭观念、人口流动、对外开放等多种原因，“亲子分居家庭”、“空巢家庭”、“四、二、一家庭”已经大量出现，家庭养老功能逐渐弱化。为老年人提供生活照料、健康护理、精神慰藉的养老服务已成为涉及众多老年人的普遍需求。以江苏为例，2010 年江苏 65 岁及以上老年人口已经超过 900 万人。即使以五分之一的老人需要养老服务估算，有需要的老人就将达 180 万人。未来老年人数还将持续增加。随着收入水平的提高、养老保险、医疗保险和社会福利的逐步完善，养老服务的潜在需求将日益成为有支付能力的有效需求。

总之，社会各界都已形成共识，老龄化必将成为本世纪影响中国经济社会发展的最严峻的挑战，同时也将提供养老服务产业化的机遇，催生出一个影响中国现代化进程的民生产业。

6.2.4 发展养老服务业的产业带动效应分析

推进养老服务的产业化，需要从政策导向和与之相适应的制度安排着手。

养老服务产业化，就是使“居家养老”和“机构养老”等养老服务成为营利性的生产经营活动的过程；在满足社会需求的同时，使养老服务发展成为第三产业的重要组成部分，成为具有规模性的现代服务型产业。

养老服务业只有走产业化发展道路，才能形成政府、投资者、服务机构、从业人员和老年人多方共赢、健康发展的局面。而一旦养老服务实现大规模产业化发展，不仅能够有效满足我国未来几十年不断增长的老年服务的需要，有效应对老龄化的挑战，而且将能够有效地扩大内需，形成新的经济增长点，并将可以成为巨大的容纳就业的产业空间。

我国养老服务必须坚持产业化的方向，并不是意味着应当像其他产业一样完全地市场化。由于养老服务具有社会福利的属性，它的消费对象是收入水平总体偏低的老年群体，因

此它的市场化程度和对营利的追求应当受到适当的限制和调节,应当把养老服务的“产业化”和“福利化”有机结合起来。从这一认识出发,我们结合国情实际,提出以下促进养老服务产业化发展的思路。

(1) 国家确立养老服务的“社会福利”属性和实行产业化发展的方针。国家确认养老服务“营利性的生产经营活动”的产业地位,通过财政资金投入和实行相对特殊的优惠、扶持政策,使各种非政府的资金投入可以得到回收或合理的利润,使从业人员的收入可以达到社会平均水平,从而鼓励各种非政府资金的大量投入,促进养老服务的大规模发展。在此基础上,使全社会有需要的老年人都能获得符合标准的、专业化的、价格可承受的机构养老服务和居家养老服务,逐步提高老年人的福利水平。

(2) 探索建立长期护理保险制度。老年人服务消费资金来源除了老年人子女的投入、老年人退休金及其财产性收入、针对部分老年人的政府购买服务外,主要应该依靠制度性安排。目前世界上有商业护理保险和社会护理保险两种长期护理保险,前者以美国为代表,后者以德国和日本为代表。根据江苏实际,建议在全国率先建立长期社会护理保险制度。可以先从政府补贴购买商业护理保险开始,逐步过渡到普遍性社会护理保险。

(3) 进一步落实农村老人尊老金制度。对农村老人,建议高龄老人的“尊老金”根据实际情况逐步扩大至 70 岁以上老人。加大财政投入,让现有高龄老人享受不低于“低保标准”的养老保险金。各级财政可根据当地税收比例,给予适当的养老保障专项转移支付,以减轻基层地方财政的支付压力。

(4) 理顺养老管理体制。随着老龄化进程的不断加快,原来老龄工作作为民政的边缘工作,现在已凸显为前沿工作。现有的老龄管理体制已不太适应老龄化发展形势。建议整合现有老龄管理资源,成立老龄工作局,加强老龄工作的规划、协调、指导,完善老龄工作的监督制约机制,制定养老服务行业的标准,推动老龄工作健康规范发展。

(5) 大力建设有利于提高产业化程度的养老院。根据国家政策和老人的不同情况,现存的养老机构分为三大类:第一类为褒扬性、优待类的疗养院,入住老人为根据国家政策规定享受优待的老干部、老军人和其他人员;第二类为集中供养农村五保老人和城镇“三无”老人的敬老院;第三类为面向其他城乡有需要的老人的养老院。三类机构均由非政府的组织、企业和个人开办,都实行自主经营的管理体制和运行机制。三类养老机构的投资渠道、开办者和收费政策有所区别:疗养院和敬老院由属地政府投资,由非营利组织经营管理,住院老人本人不交费,由机构同政府财政结算;养老院由非营利组织和企业、个人投资,谁投资谁经营,住院老人自己交费,低收入老人由属地政府给予补贴。这种分类管理的模式在过去的历史阶段起到了重要的作用。但是,随着老年人口的增长,为应对养老服务需求日益扩张的趋势,要积极发展第三类养老服务机构,即有利于提高产业化程度的养老院。

(6) 居家养老以社区照顾为主, 实行产业化经营。居家养老包括全日制住家照顾、小时工、老人日托等多种形式。要积极引导社会投资机构、企业、个人共同投资开办并实行产业化经营。现有的由街道、居委会投资开办的养老服务机构, 应当改制为独立的经营性实体并进行产业化经营。国家对居家养老服务实行税费减免政策, 必要的用地也由行政划拨。开办者根据建设、管理和运营成本按照国家规定的微利原则制订收费标准, 并接受政府部门对服务标准、质量、价格的监管。接受服务的老人自己交费, 低收入老人由属地政府给予补贴。

(7) 提高养老服务从业人员的职业地位和专业化水平。无论是机构养老服务还是居家养老服务, 从业人员都应当享有正规就业者的职业地位和社会平均水平的工资等待遇。医疗、护理等专业人员还可以参加专业技术职称的评定和晋升。另一方面, 应当借鉴国外先进经验, 发展养老服务专门的职业教育和培训, 逐渐实行严格的持证上岗职业准入制度。还要制定严格的服务质量标准 and 操作规范, 加强监管。

(8) 探索适合农村特点的居家养老新模式。针对农村老人居住分散的特点, 鼓励提倡有条件的地方结合新农村建设, 由集体兴建类似苏南蒋巷村、苏北赣榆大盘村那样的老人集中居住点, 配套服务功能, 以便集中提供居家养老服务。针对农村居家养老服务资源相对缺乏的现状, 建议将农村邻里互助养老服务纳入政府购买或补贴的服务项目中, 并将政府购买养老服务经费列入财政预算。

6.3 2010-2011 年中国居家养老服务业运行态势分析

6.3.1 中国居家养老服务事业进展迅速

首先, 我国人口老龄化国情。1999 年末中国 60 岁以上老年人口占总人口的比例超过 10%, 按照国际通行标准, 中国人口年龄结构已开始进入老龄化阶段。进入新世纪后, 中国人口老龄化速度加快。2005 年底, 中国 60 岁以上老年人口近 1.44 亿, 占总人口的比例达 11%。汹涌而来的白发浪潮对我国养老福利事业造成了极大的压力, 使尚未形成完善体系的我国养老服务面临着严峻的挑战和考验。

其次, 实现“老有所养”的现实选择。我国经济尚处于不发达阶段, 政府财政拿不出更多的经费来全面发展以机构养老为主的老年人福利事业。以上海为例, 2006 年每增加一张养老床位, 必须投入 5 万到 15 万的资金成本。上海 2006 年养老床位占老年人口的比例为 1.5%, 如果未来三年要提高到 3% 的话, 就要净增加 3 万张左右的床位, 以每张床位平均投入 10 万元计, 那就意味着三年内需投入资金约 30 亿元, 这显然是当前国力所不能承受的。

在我国“未富先老”的严峻形势下，必须按照我国社会经济发展的实际情况，走出一条具有中国特色，基本满足我国老年人需求的养老新路子。

再次，养老服务的客观需求。随着我国家庭日趋小型化，家庭养老功能逐步弱化，以及人们生活水平的不断提高，人们对社会养老服务功能的强化和养老服务形式的多样化提出了新的要求。根据中国老年科研中心调查，2007 年全国城市老年人空巢家庭的比例已经达到 49.7%，与 2000 年相比提高了 7.7 个百分点。其中级以上的大中城市的调查显示，老年人的空巢家庭比例已经达到 56.1%，与发达国家 70%至 80%的比例相比，我国老年人空巢比例持续增加的趋势将是不可逆转的。研究表明，85%以上的老年人有享受居家养老的意愿，而选择住养老院等养老机构养老的只占 5%至 8%左右。根据调查，我国城市中 48.5%老年人有各种各样现实的养老服务需求，其中需要家政服务的占 25%，需要护理服务的占 18%，需要聊天解闷儿的占 13.79%。目前我国城市居家养老服务需求总的满足率只有 15.9%。

最后，扩大就业渠道和促进经济增长的重要途径。老年人需要社会提供服务的比例在逐年上升，而且对养老服务的形式、项目、质量的要求越来越高，并且更加具体化。因此开展城市居家养老服务前景广阔，根据测算，我国城市居家养老、家政服务和护理服务两项 2007 年潜在的市场规模已经超过 700 亿元。2010 年增加到 1300 亿元，到 2020 年将超过 5000 亿元。

全面推进居家养老服务，是破解我国日趋尖锐的养老服务难题，切实提高广大老年人生命、生活质量的重要出路；是弘扬中华民族尊老敬老优良传统，尊重老年人情感和心理需求的人性化选择；是促进家庭和谐、社区和谐和代际和谐，推动社会主义和谐社会建设的重要举措；也是加快发展服务业，扩大就业渠道和促进经济增长的重要途径。

6.3.2 中国各地居家养老服务模式的比较分析

运用科学发展观指导和发展老龄事业，立足中国国情，推动和普及城乡社区居家养老服务的开展，是顺应民意、惠及亿万老年人的伟大创举。

居家养老服务，是指由社区和社会帮助家庭成员为在家里居住的老年人提供生活照料、医疗护理和娱乐、精神慰藉等方面服务的一种社会化养老服务形式。其定义包含几层意思：就其提供养老服务的主体看，既有家庭成员的照顾，也有社会的帮助，尤其强调社区照顾在居家养老中的重要作用。就其享受服务的客体看，主要是在家里居住的众多老年人，而这部分老年人目前几乎囊括了老年群体的全部（确切地说是 99%左右）。就其提供的服务内容看，门类众多、丰富多彩，既有养和医等物质生活方面的服务，也有娱乐、情感慰藉、心理疏导等精神文化生活方面的服务。就其提供的服务形式看，是全方位、多角度、多层次的，既有请老人走出家门到社区为老服务机构中享受自己所需要的多种服务，也有派专业为

老服务人员走进家庭为行动不便和生活不能自理老人提供的多种包护服务。因此，可以说居家养老服务实际上是在社区建立一个支持家庭养老的社会化服务体系，它具有服务主体多元化、服务对象公众化、服务方式多样化、服务队伍专业化等特点。”居家养老”服务相对过去传统的”家庭养老”而言，虽一字之差，但却赋予了全新的含义和解释，它把社会化的为老服务引入家庭，是对传统的家庭养老模式的补充与创新。我国要建立具有中国特色的养老服务体系，发展居家养老服务正是这一体系的基础工程。

开展居家养老服务，是我国积极应对人口老龄化快速发展趋势的战略选择，是我国目前破解巨大养老服务难题的根本出路；也是依据中国国情，尊重民族传统，更新养老服务理念、创新养老服务方式、发展社区服务的重要途径。它对于促进老龄事业与经济社会的协调发展，提高老年人生命生活质量，构建社会主义和谐社会具有非常重要的意义。

从 2000 年开始，各地陆续进行了不同形式的居家养老服务试点探索。2008 年上半年十部委《关于全面推进居家养老服务工作的意见》颁布和年初杭州居家养老现场经验交流会议后，各地的居家养老服务更是得到了较快的发展。杭州、宁波、南京、上海、北京、天津、青岛、大连、广州、哈尔滨等地走在了全国的前面，创造了许多各具特色的宝贵经验，收到了良好的社会效果。

各地在开展居家养老服务的过程中，因地制宜，因时制宜，还创造和形成了一些各具特色、多种多样的服务模式。我这里结合调研掌握的材料，对几种最主要的基本模式做一个简要地归纳、比较和分析，以便使各地在今后深入开展居家养老服务时能够有目的、有选择地学习、吸收和借鉴，学其所长，避其所短。

1. 政府主办，层级联动模式。这种模式在我国中、西部许多城市开展得居家养老服务中被较为普遍地采用。它主要是采取各级政府和街居社区运用行政强制力进行推动的办法，运用各级财政资金扶持和各级行政组织的自筹资金，相应在城区、街道、社区居委会等几个不同层面分级建立起规模有别、服务范围和服务内容有别、服务对象有别的居家养老服务机构和站点，并建立区、街、居三级管理机构，为本辖区内的居家老年人提供多种养老服务。这种模式的特点是：政府主管，政府承办，行政推动，行政运作。一般说来，从区到街道、再到社区居委会，每一级都有专门人员主管居家养老服务工作，服务人员大多采取在区、街居家养老服务中心配备事业编制的干部和工作人员，街居站点基本上是街道、居委会干部和少量聘用人员及辖区志愿者来担负。即使行政工作人员不进行直接服务，也是由行政机构直接聘用人员、直接管理来实施居家养老服务的，并且服务基本上是无偿和低偿为主。比如在我们调查了解的成都、哈尔滨、银川、武汉等地开展居家养老服务的情况看，许多区、街道和居委会就是采取的这种模式。如成都市金牛区政府划拨 56 亩土地，吸纳民间资金 200 多万元建立了金牛区敬老服务中心，积极推动各街道、社区居委会建立为老服务设施和场所，建起了街居老年活动中心（站）138 处，计 19680 平方米，并以区敬老服务中心为平台，在区、街、居三级建立起了居家养老组织管理机构，负责居家养老服务的实施和运营、监督和考评。再比如银川市的金凤区在社区居委会试点建立了

39 个居家养老服务站点，基本上也是采取政府和社区出资，民政部门主管，社区承办运作的方式提供服务的。

这种模式有其优点：一是这种模式与中西部地区经济社会发展水平和人们的思想观念基本上相适应，那里民间力量的经济实力不足，人们的思想观念比较陈旧，目前要推开居家养老服务工作，基本上是要靠行政推动的；二是基于传统作法，由各级行政推动和主办主管，可以从上到下一贯到底，畅通无阻，目前这种行政命令式的强制推动力在中西部大多数地区还是非常巨大的、快捷的、卓有成效的；三是与社区建设紧密结合，能够从上到下得到各级党政主管领导的高度重视和支持；四是容易最快地得到广大居民的理解和信任，从而较多地获得社会资源和社会力量的支持。

但是这种模式也有其致命的弊端和缺欠：一是从办到管全是政府包揽和运作，这种体制上的弊端产生的高耗低效、高投入低产出、等级森严、人浮于事的弊病必然是根深蒂固的；二是政事不分、政企不分，以政代事代企，不符合政治体制改革的发展方向和要求；三是与市场经济发展要求不合拍，不利于调动更多的社会资源和民间力量来参与居家养老服务，同时单纯依靠政府有限的资源做主体投入，也会极大地限制和阻滞居家养老服务更快的普及与发展；四是服务项目单调、内容欠缺，千篇一律，千人一面，且服务专业化程度不高，很难体现社区特点和多样化的要求，因此满足老年人的多种需求也会大打折扣。

2. 政府主导，中介组织运作模式。这种模式在我国的东部发达地区和沿海的一些大中城市多有运用。它主要是采取两种方式运作：一是采取公办（建）民营的方式，政府主导，加大投入建设居家养老服务设施，建成后交给民间组织使用和管理，用来实施居家养老服务；二是政府加大资助力度，资助民间组织建设并管理运营社区居家养老服务设施和站点。这两种方式政府都不直接承担服务功能，而是承担规划、投资、制定项目建设和服务运营的法规标准、检查监督和绩效评估等职责。我们调查了解的南京、杭州、宁波、青岛等地的一些区、街，基本上就是采用这种模式运作的。如南京鼓楼区培育发展的“心贴心”居家养老服务公司、宣武区培育发展的“万家帮”服务公司，就采取连锁经营、统一管理的方式接受政府的资助和委托，承担起了区内大多数街居的居家养老服务职能，政府则超脱于事物之外，在制定规划和政策、标准，财政资助，检查监督和评估等方面行使宏观管理职能。随着政府职能的转变，现在在中西部的一些城市社区中也越来越多地采用了这种方式，比如成都市培育的“晚霞”社会养老服务机构、成华区培育发展的“彩霞”助老服务社，哈尔滨市培育的“顶顶家政”、邦尼公司为老服务中心等，都在开展居家养老服务中发挥了重要作用。

这种模式的优点很多，一是符合行政管理体制改革的要求和发展方向，从根本上改变和克服了以往以政代事、代企的现象与弊端，切实做到了政事、政企分离，政府的宏观管理和调控职能能够更好地发挥和体现；二是降低了行政运作成本，节约了财政资源，使政府有限的资源能够发挥出更大的效益；三是培育和发展的非营利性的民间服务组织和服务机构，让

它们在居家养老服务中充分发挥作用,有利于提升服务的专业化品质和加强服务队伍的专业化建设;四是引入市场机制,连锁经营,统一管理,统一物流配送,可以大大降低服务的管理运营成本,提高效益。五是可以更好地了解不同社区老年人各种需求的变化情况,及时调整并提供适合对路的服务产品,做到供求的最紧密衔接。

当然,这种模式也存在一些不足之处:一是目前在很多地方,民间组织发展的较差,难以担当其政府委托的居家养老服务职能;二是中介组织开始运作时,不容易取得社区居民的信任,不像群众对政府开始就有信任感。这些中介组织要靠自己的努力、甚至是艰苦努力去打开局面,往往有些时候有些地方中介组织的运作还没有上路就夭折了;三是政府职责要明确,行政管理和监督要跟上、要适度。否则容易使政府或是撒手不管,推脱责任,放任自流,使中介组织在没有资源支持的情况下产生追逐利润的倾向,或是政府行政干预太多,指手划脚,扼杀了中介组织的积极性和创造性。

3. 政府资助,机构主办,连锁经营模式。这种模式在一些养老机构发展的比较好、专业化服务水平比较高的地方已有运用。它主要是一些地方根据社区居家养老服务与机构养老服务有很多相通、相似的特点,采用政府出资和社区筹资,委托或资助专业养老机构在社区承办居家养老服务设施和站点,并在建成后管理和运作,为社区老年人提供居家养老服务的一种专业化连锁运营的模式。比如前些年在牡丹江市,就借助民政部实施“星光计划”的资助资金,加上地方政府配套和社区自筹资金,委托牡丹江市社会福利院在西安区的海浪小区、东安区的林机小区、阳明区的鸿峰小区和东大小区建立了四处社区居家养老服务机构,不仅设置了 60 张短期或临时性的住养床位,而且开设了老年人活动中心和上门包护等多项服务内容,借助院舍服务长期训练养成的规范化管理、程序化运作、专业化服务的一套做法,使居家养老服务的专业化水平很快得到了提升。天津市有些社区和北京市西城区的月坛街道,依托天津鹤童养老院这所专业化的养老机构设立了连锁经营管理的社区居家养老服务机构和站点,把专业为老服务的知识和技能运用到社区居家养老服务中,也取得了很好的效果,受到广大老年人的普遍欢迎。

分析这种模式的长处:一是政府从具体的服务事物中解脱出来,委托专业养老机构承办和运作,符合社区居家养老服务专业化、规范化的发展方向;二是专业养老机构连锁管理和运营,不仅能够迅速提高社区为老服务的专业水平,使居家老年人得到满意周到的服务,而且为机构自身的发展开辟了新的途径;三是节约管理、运营成本,特别是节约人力成本,有利于为老服务队伍的专业化建设;四是为其他社区居家养老服务机构和站点树立了示范和样板,带动整个居家养老服务水平的提升。

这种模式存在的不足之处,有些是和委托中介组织存在的问题相类似,比如政府委托后容易推托责任,撒手不管,专业机构处于缺少政府资助难以支撑、难以为继的状态;有些是单独出现的问题,比如专业化服务要求的设备设施不足、机构派出到社区居家养老服务机构

和站点工作的人员面对工作环境、待遇的改变容易产生思想波动，机构与社区的管理者之间也容易出现一些摩擦或矛盾。

4. 政府购买服务，公司承办，市场运营模式。这种模式在那些市场经济比较发达、人们的市场观念比较成熟的地方有较多地采用。它主要是政府不再去办或建居家养老服务机构和设施，而是采取一般性的市场运作、购买服务的办法，由政府全部出资或部分资助，为那些三无对象、五保老人、军烈属老人、特困老人和支付能力不足的需要照顾的老年人到市场上去购买他们所必须的基本服务，而一些从事服务业的企业或公司则根据市场需求去出资举办社区的居家养老服务设施，雇用和培训为老服务人员，为居家老年人提供他们所需要的各种服务。比如在浙江温州、杭州等地的一些社区，就生长出了许多专门从事居家养老服务的公司。北京西城区在开展居家养老服务中也生长出了一个“红黄蓝”家政服务公司，为居家老年人提供多种服务。还有哈尔滨市的普瑞家庭服务公司、康乐老年养老公司，南岗区的金桥劳务、社康服务公司等，都在政府购买服务的推动下成了社区居家养老服务市场的生力军。

这种模式的优点很明显：一是政府不再操心 and 出资建设设施，而是由企业自发地按照市场法则去决定和建立。这对政府来说是个解脱；二是改变了政府的投入和资助方式，政府只针对服务对象的实际，区分不同情况给予相应的服务补贴就可以了。由此可加快催生老年服务市场的发育和成熟；三是市场调节内在追逐利润的动因和外在竞争的压力使居家养老服务的效率大为提高，诚信和品牌成为服务企业的立身之本，由此能够使居家老年人享受到更好的服务。

这种模式的缺欠也是明显的，一是由于服务设施的基本建设没有政府的任何投入和资助，完全靠企业自己的资源进行建设，所以相对而言，政府对服务企业的约束力和影响力就要差一些；二是目前很多地方政府对服务对象的资助并不充足，在这种情况下，老年人的支付能力和养老需求之间的矛盾就比较突出，像其他方式那样依靠政策优惠和行政干预来弥补很难行得通；三是企业行为就是要追逐利润，因此有些低偿服务、不赚钱的服务往往被舍弃或忽视，而那些有偿的和高收费的服务又往往不被中低收入的老年人所接受，这样就与发展居家养老服务的初衷有些背离。当然在很多地方，上述几种服务模式有时是并存的，有时是交互的，有时又是融合渗透的。很难说哪里就是单一类型的服务模式。此外，也还有其他一些服务模式，象股份制的服务运作模式、老年人互助合作的服务模式等等，这里不再一一赘述。

上述分析可见，居家养老的几种主要服务模式是各有利弊、也各自适用于不同地区、不同服务内容的。各地在发展居家养老服务的过程中，还是要实事求是，因地制宜、因时制宜，创造性地吸收借鉴和组织实施才好。

在我国广大城乡社区全面开展居家养老服务，必须要按照科学发展观的要求，不断研究

新的思路，创新发展模式。要以构建社会主义和谐社会为目标，以满足老年人不断增长的居家养老服务需求为出发点和落脚点，坚持“政府主导、社会参与、市场运作”的工作方针，解放思想，更新观念，加大工作力度，全面推动居家养老服务事业健康发展，为构建具有中国特色“以居家养老为基础、社区照顾为依托、机构供养为补充”的养老服务体系奠定基础。围绕新的发展思路，今后几年要努力在全国城乡社区基本建立起多种形式、广泛覆盖的居家养老服务网络，健全和完善居家养老服务的组织管理体制和监督评估机制，使社区居家养老服务设施不断充实完善，服务内容和形式更加丰富多彩，专业化和志愿者相结合的居家养老服务队伍不断发展壮大，城乡老年人多层次、多样化的养老服务需求基本能够得到满足。

6.3.3 完善中国居家养老服务业的政策建议

一) 健全法律法规，完善相关政策措施。

应加快老年人权益和老年社区建设的立法，对其发展做出长期规划。同时，在我国的现实国情下，政府应从宏观的角度制定各项支持社区养老的政策，如社区养老服务设施用地、用房优惠政策、减征或免征相关税费等，应建立为社区养老服务设施和项目与城市公建的配套法规、社区养老服务管理规章及实施管理规章等。

(二) 建立一支专业人员与志愿者相结合的居家养老服务队伍。

目前，我国的居家养老服务队伍建设是与再就业工作相结合的，从下岗失业群体这个人力资源库中进行选择，从而达到降低成本的目的，但是需要对服务员按不同的要求进行专业知识和技能培训，实行职业资格制度和技术等级认证制度，按培训技能考核的等级从事相应等级的服务，做到持证上岗，不断提高服务人员的专业化水平。

(三) 完善社区养老机构的设施建设，尤其是医疗康复设施。

首先，改善社区养老服务设施的使用功能；其次，要完善医疗保健康复设施，开展保健康复、常见病预防等知识讲座；再次，完善社区老年文化体育设施。

(四) 拓宽养老资金筹措渠道，形成多元化和多渠道投入的发展机制。

要建立以社会筹集为主、政府资助为辅的多层次、多途径、多渠道的投资发展体制。继续扩大宣传力度，鼓励社会各界积极关注养老事业，鼓励社会团体、企事业单位和个人向社区养老服务机构捐资、捐物或提供无偿服务。同时政府应在国民收入的再分配中适当加大对社区养老的资金投入比例，兴建养老服务机构设施，为老年人提供服务给予相应的资金支持。社区居家养老服务机构可根据老年人的实际承受能力，形成不同档次的服务标准，实行有偿服务、低偿服务。这样既实现了政府购买服务，又满足了社区不同层次老年人的服务需

求，同时也能吸引私人投资，拓宽资金来源。

随着城市化、工业化和现代化的发展，传统意义上的家庭养老方式受到了巨大的冲击，单纯依靠家庭养老的时代已经过去，但完全意义上的社会化养老又未形成，因此就亟需社区养老服务这种新形式对家庭养老进行辅助。事实上，对老年人而言，社区是他们晚年生活最主要也最理想的活动场所和空间。因此，社区养老服务事业作为和谐社区公共服务体系的一个重要组成方面，它的发展不仅关系到亿万老人的切身幸福和安乐，也直接影响到和谐社区的建设乃至整个和谐社会的构建。

6.4 2010-2011 年中国民办养老服务机构调研

6.4.1 中国民办养老服务机构建设新进展

调查数据显示，我国民办养老服务机构发展经历了一个从低速发展、快速发展到稳定发展的变化。

1994 年以前，我国每年新成立的民办养老服务机构一直徘徊在个位数；从 1995 年开始，每年新成立的民办养老服务机构呈现出增长趋势；进入新世纪以后，每年新建民办养老服务机构的数量开始进入快速增长阶段，特别是在 2004-2006 年的三年间，出现了民办养老服务机构发展小高潮；其后的两年中，每年新增民办养老服务机构的数量有所下降，但是平均每年新建民办养老服务机构的数量仍旧保持在 200 个左右。

调查数据显示，在应对养老服务压力上，我国民办养老服务机构发挥了重要作用。1. 民办养老服务机构承担了中高龄老人的养老服务。入住比重最大的是 70-79 岁的中龄老人和 80-89 岁的高龄老人，两者占入住老人的 65%；2. 民办养老服务机构承担了女性老人的养老服务。从入住老年人的性别上来看，女性老年人比例高出男性老年人约 8 个百分点。研究表明，进入老年期以后女性老年人的比重会逐渐高于男性老年人，而女性老年人自评健康水平明显低于男性老年人；3. 民办养老服务机构承担了生活不能自理老年人的养老服务。在入住老年人中，半自理和不能自理的老年人占到 55%左右；4. 民办养老服务机构减轻了子女养老负担。在入住老年人中，因“子女无力照料”的占 44%，因“不给子女添麻烦”的占 16%，两者合计占 60%左右。

在一些发达国家，民办或私人办养老护理机构已成为养老服务机构主体。据 2001 年英国国家统计资料，私人办养老护理院所占比例已经超过政府办养老护理院。地方政府办、

志愿者办、私人办的比例，在英国为 17:21:63，英格兰为 15:20:65，威尔士 26:8:66，苏格兰为 31:43:26，北爱尔兰为 37:26:38。据美国 2004 年统计数据，这一比例为 7.7:30.8:61.5，私人办护理院占到护理院总量的 60%以上。

我国民办养老机构的作用和国外养老机构发展特征说明，在我国应对养老服务压力时，不能不考虑民办养老服务机构发展和民间资本进入养老服务业问题。

目前我国大多数民办养老机构配备的养老服务人员数量严重不足，与国家相关政策要求的老年人与服务人员配置比例差距较大。这是全国老龄办民办养老服务机构基本状况调查研究课题组近日发布的调查报告中所显示的内容。

调查报告分析，这主要是因为民办养老机构在没有外部支持和监督的情况下，为了降低服务成本只能在减少人力成本方面做文章，由此造成了许多民办养老机构中服务人员劳动时间长、劳动强度大、劳动报酬低、长期处于超负荷运转的状况，造成整个养老服务队伍的不稳定。

此外，调查中也发现，有相当数量的民办养老服务机构从业人员的专业素质不高，很多人甚至没有参加过正规的岗前培训。

调查报告建议，一方面，加强对养老服务行业从业人员的培训和培养，建设一支专职的养老服务行业人才队伍。另一方面，倡导和组织爱心志愿者为民办养老服务机构提供各种志愿服务，补充机构从业人员的不足；建立养老服务行业中介服务组织。

6.4.2 中国民办养老机构的特点分析

民办养老机构是我国养老服务体系的重要组成部分，对于妥善解决我国人口老龄化问题具有十分积极的作用。最近，国家发展改革委社会司与有关部门对浙江、山东的民办养老服务机构发展情况进行了调研。

(一) 民办养老机构已成为社会养老服务的重要力量

2000 年以来，国家面向民间养老服务机构出台了优惠政策，鼓励其专门为老年人提供生活照料、文化、护理、健身等多方面服务，浙江、山东两省民办养老机构发展很快。以浙江为例，截止 2005 年。全省民办养老服务机构已达 334 家，床位 32529 张，入住老人 27802 人。其中后两者占全省的比例分别为 29.6%和 36.9%。这表明在一些发达地区，民办养老机构已经成为社会养老服务的重要力量。

(二) 规模不大。场地以租用为主

我们调查的 9 家机构平均规模在 100 张床位上下，大的有 130 张床位，小的 74 张。都是租用社会上的闲置房产，如废弃厂房、仓库、学校等，简单改建和装修之后便开始运营。此外，也有一些机构(或个人)承包当地街道、社区等公有房屋，规模小的只有十几张床位。总体上，民间养老机构平均入住率较高。如浙江省达 85.5%。一些条件和服务好的机构，如青岛红十字护理院服务中心、浙江湖州碧浪湖老年公寓等全部住满。上百人排队预约登记。

(三)服务内容主要是长期照料和临终关怀

民办养老机构提供的服务基本上是以生活照料为主，医疗护理为辅，主要包括喂饭、更衣、大小便失禁后清理、定期洗澡、翻身和打针、康复等服务。收住的对象中 80%以上是家庭无力照顾的生活半自理或完全不能自理的老年人。

(四)员工队伍以护理工和护士为主

长期照料工作通常需要护理人员具有简单的医疗和护理知识，一般从社会上招聘后经过简单培训即可上岗。适合社会没有技能的下岗失业人员，特别是女性和“4050”人员。护理人员与护理对象的比例大体为 1:3—1:4。由于照顾对象非常特殊。工作具有苦、脏、累的特点。

(五)收费较低，微利运营

民办养老服务机构的收费定位一般都低于平均退休收入水平。例如济南圣松公寓每人每月两人间 950 元。4 人间 540 元，8 人间 420 元。青岛 2 家机构的定价从 600 元到 900 元不等。900 元的标准主要面向需要长期照料的生活完全不能自理老年人。600 元的标准是面向半自理老年人。

6.4.3 中国民办养老服务机构发展困难的原因分析

由于处于起步阶段，城市民办养老机构发展历史短，经营管理经验少，发育不成熟，不可避免地存在一些问题。主要表现在：设施和设备简陋；技术和管理服务水平低；人员队伍不稳定；租金成本上升造成的经营压力加大。

产生上述问题的主要原因：

一是对加快发展养老服务机构的紧迫性认识不足。我国是一个“未富先老”的国家，目前正在经历世界历史上最大规模和最快速的老龄化过程。由于城市 4—2—1 家庭较为普遍，生活完全不能自理或半自理老年人正在迅速增长。相关问题如果解决不好将会影响全社会的和谐与稳定。从调研的情况来看，有些地方政府对发展养老服务机构，特别是民办养老机构

紧迫性的认识还很不到位，摆不上议事日程，在建设上既没有制定规划，也缺乏政策和资金支持。

二是发展民办养老服务机构的相关政策不完善、落实难。国家针对民办养老服务机构虽然下发了文件，在税收、土地、信贷、水、电等方面做出了原则性的规定，但由于有关部门和地方没有制定可操作性的措施和办法，国家政策落实难的情况还普遍存在。场所和资金短缺是民办养老服务机构稳定发展的两个瓶颈性问题。民办养老服务机构绝大部分是在民政部门登记的民办非企业单位，没有资格获得银行信贷资金支持。

三是养老服务业市场要素功能错位。从性质上分，养老服务机构既有公办的，也有民办的，两者应有不同的目标人群和功能定位。公办的应主要面向低收入的、难以被市场接纳的困难群体。民办机构则面向市场其他各类体。但一些地方政府部门为解决机构养老资源不足和经费问题，将部分福利设施向养老市场开放，直接参与市场竞争，对入住对象不管贫困与否不做甄别。由于其建设是国家投入，起点高，设施好。部分人员工资由财政支付，经营成本低。给民办养老服务机构造成一定的压力，竞争没有在一个起跑线上。

四是社会力量支持民办养老机构的环境没有形成。在发达国家，长期照料服务主要由民间承担，社会慈善组织、宗教组织、企业财团甚至个人都能在资金、场所和实物等方面对其给予强有力的支持。我国因有关制度不健全，慈善事业发展缓慢，由民间举办的纯公益、不以营利为目的的养老机构很少，绝大多数是私人性质，一般很难获得社会各方面的捐助。

五是民办养老服务的行业指导和行业管理缺位。目前，民办养老服务机构基本上处于自由放任状态，在行业指导、接受监督和行业自律上非常欠缺。同时，因国家没有颁布行业服务标准，对服务的监管和纠纷的处理还很不规范。

6.4.4 中国民办养老服务机构发展的建议

(一)广泛动员，大力加强社会养老机构建设

我国正在经历世界历史上规模最大速度最快的老龄化过程，60 岁以上老年人近 1.3 亿，其中 80 岁以上高龄老人有 1200 万，必须全面作好应对准备。总体上，要坚持以家庭养老为主，社区照顾为依托，机构养老为补充的方向，整体推进，加快构建多层次的社会养老服务体系，满足迅速增长的社会养老服务需求。

(二)加强引导。确保养老服务机构健康发展

各级政府要在制定规划、推动立法、完善政策、营造环境、培育市场、示范引导、加强监管方面发挥应有作用。要尽快建立公开、平等、规范的养老服务准入制度，按照社会化和

市场化的要求,坚持政事分开和管办分离的原则,积极支持以公建民营、民办公助、政府补贴、购买服务等多种方式兴办养老服务业,保障其健康快速发展。

(三)分奏指导,健全社会养老服务功能

对于民办机构,要重点研究解决场所和资金这两个影响民办养老服务机构稳定发展的瓶颈问题,探索金融机构支持民间养老机构发展的途径,吸引有实力的企业投入养老服务业,壮大产业规模,提高管理和服务水平。同时,公平对待公办和民办养老机构,为其平等竞争创造条件。

对于公办机构,政府也要加大投入,并设立专项资金,在一些社会养老服务空白的贫困地区和民间机构不发达的地区,重点建设一批爱心护理院,专门为生活困难、完全不能自理的老年人提供生活照料、医疗护理、精神慰藉和临终关怀等服务,在服务内容、服务方式、服务质量等方面发挥示范作用,弥补市场的不足。各级政府要保证公办老年福利院合理的费用支出,引导其面向贫困老年群体提供服务,保障这些老年人的权益,解决不能由市场手段解决的问题,为民办机构发展腾出更多的空间。

(四)落实政策。加强监管

对于已出台的政策,要督促地方认真落实,及时进行检查和评估,以检验政策的有效性和各地的落实情况。同时,要对民间养老机构加强监管,保证国家优惠政策发挥应有的作用。同时要加强研究,探索建立有中国特色的长期照料护理体系,以解决老年人长期照料服务费用问题。因为目前在这方面,我国还是一片空白。

6.5 2010-2011 年中国老年旅游业动态分析

6.5.1 中国老年旅游业发展历程分析

我国老年旅游市场的发展起始于 20 世纪 80 年代,但是初始阶段没有专门的老年旅行社或主营老年旅游业务的旅行社,没有注重老年旅游的特点,旅游业也刚刚兴起。随着经济的发展,直到二十一世纪初期才出现了专营或主营老年旅游业务的老年旅行社。在近几年老年旅游初步形成规模化,正处于不断发展期,旅游企业逐渐关注老年人这一特殊群体,服务也不断规范化。

从国外老年人旅游的发展历程,展望我国的老年人旅游产业的发展,我们可以看到我国

的老年人旅游市场具有巨大的发展空间。

根据最近一次世界老年人旅游大会的资料,美国人口中约有 1/5 的人年龄超过 55 岁,他们当中有 47%的人,最近有过远程出游的经历。可见在国外老年人已构成了旅游人口中颇具规模的一支队伍。另外 1990-2000 年美国总人口增长 7%,而 55 岁以上的人口将增长 11%,他们的收入也随之增加,但是他们的日常开销却比年轻人少得多,子女已远离他们,社会保险免去了他们的后顾之忧,许多身体健康者往往选择昂贵的航空和游船来旅游,给旅游企业带来高额利润。

对比中国老年人群体,我们发现中国大城市,如北京市的老年消费群体,家庭月退休金达到 2000 元以上的,占到六成以上。其中将近 81%的受访者认为只要生活的充实,高兴,不会过多的考虑钱的问题,他们可以去旅游,可以做自己喜欢的任何事情。

因此从我国老年人旅游市场的发展趋势来看,老年人将为旅游市场带来更大的商机。

6.5.2 中国老年旅游业成旅游市场主力军

从各大旅行社获悉,虽然上周航空公司上调了港澳等地燃油附加费,但由于旅游淡季到来,一些旅游线路跳水幅度竟达到一半以上,闲居在家的新区老人成为出游“主力军”。

据国内某知名旅游网近日公布的监测数据,本市出发的出境游价格跳水排行前五名目的地依次为:中国港澳地区、泰国、塞班岛、新加坡、马来西亚。在国内游方面,目前零购物点的海南团队游报价在 2500 元/人上下,云南游在 2000 元/人左右,比年前跌了近一半。

从目前报名情况来看,以老年人居多。由于受语言方面影响,老年人更青睐于国内游,如海南等地比较温暖,老人们喜欢也容易适应。

据了解,新区一些旅行社也针对此阶段老年人出游为主的特点,推出了一些全新线路。如与三亚等地的一些家庭旅馆合作,推出半个月左右的“候鸟居住游”线路,改变了以往仅能短暂的几天游。还有一些旅行社,专门推出了多条旅游无强制购物专列线路,根据老年人出游特点,医护人员将全程随队服务,可随时应付旅游突发事件。

据 2010 年上半年居民国内旅游调查资料显示,轻松休闲、经济实惠的一日游深受居民的喜爱,有三分之二的居民选择了当天返回的一日游。此外,自助型旅游的比重达 46.3%。相关数据显示,上半年,仅上海市居民每百人中参加国内旅游的有 55 人次。

数据显示,于有较多的闲暇时间且有一定的经济基础,年龄在 45 岁—64 岁的中老年居民最热衷旅游,比重占 45.7%,其次为 25—44 岁的中青年居民占 29%。

6.5.3 老年旅游用品设计的市场化策略探讨

我国是世界上人口最多的国家，也是世界上老年人口最多的国家，还是世界人口老龄化速度最快的国家之一，我国正在快速步入老龄化社会。老年市场和老年产业如同老龄问题一样，已成为当前和跨入 21 世纪的社会热点问题。随着全球人口老龄化的加剧，老年人作为一个消费群体已得到越来越多的关注。老年旅游以其旺盛的市场需求、快速的增长速度和巨大的发展潜力，已发展成为出游率相对较高、出游时间较长、旅游消费较高的细分市场，并将成为未来的重点市场。据中国老龄委的调查，发达国家旅游者人数中老年人占到 6 成，而我国老年人旅游的比例还不足 3 成，我国老年旅游市场发展空间巨大。开发老龄人口旅游市场，振兴老龄人口旅游产业，已成为促进旅游经济持续增长和可持续发展不可缺少的内容。

（一）我国人口老龄化给旅游市场带来的启示

根据有关报道，我国目前 60 岁以上人口已达到 1.3 亿，占到总人口比例的 10.2%，是世界上老年人口最多的国家，并正以每年 3% 速度急剧增长。有些城市所占比例还要大一些，如长沙市目前有 60 岁以上老人 82 万人，占总人口的 13.5%。预计到 2014 年我国老年人数将超过 2 亿人并开始进入迅速增长期，2020 年老龄化水平将会是 17%。现在是世界上每 5 个老人中就有 1 个中国老人，到了 2030 年将是世界上每 4 个老年人口中就有 1 个中国老人。目前中国老年人消费能力每年达 3300 亿元，预计 2010 年将达到 1 万亿人民币，业内人士称：今后中国老年用品市场随着老年教育、老年旅游、老年健康护理和老年家政服务等的进一步完善将以年均过亿的速度增长，发展潜力非常巨大。因此，努力开发“银色”旅游市场，是旅游市场发展的新机遇、新的增长点。

从老年人口的心理特点来看，老年人在为国家、为社会贡献了大半生，退休后他们最怕被社会所淡忘和遗忘。许多老人对社会怀有极强的责任感，只要他们感到自己还能被社会所接纳就足够了。另一方面，旅游活动是人们在满足基本生活之后的一种更高层次的休闲和学习方式，在本质上是人类自我丰富、自我发展和自我肯定，把自己融于人类社会、参与社会发展的一种形式。这样老年人选择旅游便成为一件自然的事了。

从国家旅游局公布的 1998 年以来我国旅游的外国旅游者年龄结构来看，45—64 岁的占全部来华旅游者的 34.7%，超过 51 岁的老年人的占全部来华旅游者的 22.3%，仅次于商务旅游活动为主的中年组的 46.5%。根据最近一次世界老人年旅游大会的资料，美国人口中约有 1/5 的人年龄超过 55 岁，他们当中有 47% 的人有过远程出游的经历。可见，老年人已构成了旅游人口中颇具规模的一支队伍。

从老年人的消费水平来看，在旅游人群中，老年人的消费水平并不低，而且消费潜力大，特别是在发达国家。另外一方面，他们的开销却比年轻人少得多，子女已远离他们、社会保

险免去了他们的后顾之忧。所以,许多身体健康的老年人往往选择昂贵的航空和游船来旅游,给旅游企业带来高额利润。

从我国自古有尊老爱老的习俗来看,如据对北京、上海几家大的旅行社办理中国公民出国旅游老人情况的调查,其中相当数量的人是子女出钱为老人实现“旅游梦”。此外,我国许多高收入老年人依靠自身储蓄,也可四处游历甚至境外旅游。

(二) 我国老年旅游用品市场状况和需求分析

有投资者说:“人类在 18 世纪发现了儿童,19 世纪发现了妇女,20 世纪发现了老年人。”老年市场的迅猛崛起,引发了世界各国的新一轮投资高潮。市场投资者通常把目标群体锁定在消费意愿和消费能力强盛的年轻一族,却将看似冷门但颇具潜力的老人用品市场给忽略了。但在发达国家,老年人用品市场早就成为未来十大市场之一。中国的老年产业扑面而来,为政府和企业都提出了新的挑战 and 商机。老年产业是以年龄以及由年龄决定的消费特征为标志而划分的产业,即为满足老年人的特殊消费需求而为他们提供产品和服务的产业,它包括传统老年产业如服装、食品、特殊商品、交通、保健、老年福利设施以及现代老年产业如娱乐、旅游、住宅、社区服务业、老年教育等多种行业。据统计,目前我国老年人数量已达 1.5 亿人,按照每人每年消费 1000 元保守计算,老人用品市场价值已达 1500 亿元,而据不完全统计,目前我国老年人用品的市场供应仅有 500 亿元,且多集中在保健品领域。对其他的老年用品基本属于空白状态,尤其是再旅游用品方面更是一片空白。由于老年人用品尚未形成成熟市场,相关产品通常缺乏同类比较,更缺乏价格参照物,因此老年人用品定价也较为主动,保证了这一行业的利润空间。同时由于市场尚在培育期,各种产品均有待开发,因此产品“撞车”现象也极为罕见,也就是说竞争远远还未形成,市场空间十分广阔。

据北京市老龄产业发展课题组的相关资料显示,现阶段老年产业发展面临的主要问题呈现出以下四个方面的特点:1. 认识缺陷。很多企业认为老年产业投入大、风险高、资金回收周期长、回报低,从而采取观望态度,制约了产业的发展。2. 政策“不落地”。即政府只有原则性的政策,在老年产业所涉及到的生产、流通、经营、消费等各个环节,缺少配套的可操作性的政策支持。3. 规模层次“小而低”。现阶段传统老年产业涉及的产品及服务单一,层次低,主要在衣食、居住和医疗保健方面提供低层次的服务,而现代老年产业涉及的老年人的文化娱乐和精神享受方面的产品和服务没有得到很好开发。4. 产业标准缺失。目前市场尚未实现规范化和标准化的运作模式,例如家庭服务业中的服务标准等问题的大量存在。虽然老年产业在发展过程中存在上述诸多问题,但在各个产业竞争日益白热化的市场条件下,老年产业这个细分市场逐渐显现出其无限的商机。这主要由于以下四方面的原因:1. 人口老龄化为老年产业的形成和发展提供了客观需要和外在的基础条件。2. 我国老年人的需求市场已经发展充分。3. 家庭结构功能的变化要求社会必须建立老年产业。家庭代数的减少,表明老年人单独生活的家庭即所谓空巢家庭增多。4. 老年人收入的不断提高,为老年产业的发展

开辟了广阔的空间。

旅游用品主要指在旅游时必备或者说应该常备的生活、娱乐、安全、记录等方面的物品。比如旅行专用的服饰、背包、手杖、太阳镜、遮阳伞等等……虽然老年人旅游被行业逐渐关注并日渐红火，但是我国现在适用于老年人的旅游用品却非常缺乏，几乎没有专门为老年旅游者量身定做的旅游专业用品。现在的旅游用品商店经营的旅游用品大部分是针对市场主流消费群体而设计的，比如一些专业户外野营设备商店经营火爆，商品琳琅满目，种类繁多，可是绝大部分经营的是年轻人的专业用具。很多老年朋友依然在为外出旅行做准备时为买不到自己称心使用的用品犯愁，主要问题是忽视了老年游客的特殊需求，安全性、方便程度、舒适性等几方面都有待提高。以旅行背包为例，为了能装下旅行所需要的各种各样的用具，大部分容积都较大，背带足够坚韧但不够舒适。我们不难想象，一旦老年游客要从背着的背包里拿取物品时会有多么的困难，对于老年人来说，将一个硕大的背包从背上放下来或者从地上再次背回到背上去都是非常困难的，甚至稍不留心就会导致腰部扭伤。还有老年人专用的旅行服饰设计基本空缺，一些常用老年人服饰没有考虑老年人行动不便因素，穿脱起来比较麻烦，应该考虑使用方便的拉链和尼龙搭扣，这样在旅行运动出汗或者感觉寒冷时易穿易脱。因此，老年人专业旅游用品设计还有很多需要我们去做的。

（三）老年人旅游用品的设计原则

老年人用品有其特殊要求和特点，目前在老年人用品上根本就没有从这方面有所考虑更谈不上设计。总的来说，老年人的需求具有多样性，既有生理性的，又有社会性的；既有物质的，又有精神的。美国著名的人本主义心理学家马斯洛把人的各种需求归纳为五个层次，这就是生理需求、安全需求、尊重需求、归属与爱的需求和自我实现的需求。设计老年用品不仅仅要研究老年人的生理状态，还要充分理解老年人得心理和消费习惯。我们可以得出老年人的消费习惯和特征有如下几点：1. 消费自主性强，老年人属于纯消费人群，经济独立、消费自主，可即时消费。2. 消费习惯稳定，消费行为理智，易形成稳定购买习惯，这类习惯一旦形成，就较难改变，并具有较高的店铺、品牌忠诚度。3. 商品追求实用，购买商品强调质量可靠、方便实用、经济合理、舒适安全。至于商品的品牌、款式、颜色、包装装潢，则为第二位。4. 消费地点就近，为避免过多的交通劳累，愿意到离家较近的店铺购买商品。消费喜欢结伴，老年人为了排遣寂寞，愿意结伴行动，多“扎堆”消费。5. 对广告的依赖程度一般，老年消费者心理成熟、经验丰富，他们更相信口碑宣传或自己亲自选择、体验过的产品，故经营老年人市场可节省大量广告费用。

由于老年人的旅游需求日趋高龄化、多样化、层次化，老年旅游用品的设计必然要满足这些需要。在充分研究老年人的旅游特征和空间行为的前提下，结合市场营销的理念，我们又总结出老年人旅游用品的几个设计准则：

1. 符合老年人的心理审美习惯和生理使用习惯。老年人的用品在设计上不宜追求高科技感的形态，一般应该以稳重、质朴的形态为好；在色彩上，过于鲜艳饱和的色彩也会招致老年朋友的反感，色纯度与色明度较低的色彩会受到老年朋友的青睐，老年人对产品的色彩更加倾向于“优雅、沉稳、高贵”；而老年人用品的材料应该充分考虑到中国老年人偏爱原生态材料的特征，使用如竹、木、纸、皮等天然材料，少用冰冷生硬的金属或者塑料，这样会更让老年朋友有心理上的认同感和亲切感。从生理角度来说，老年人耐力不如年轻人。手脚也不那么灵便，应该选择更舒适更柔软的材料。以老年人的旅行背包为例，背带应该更宽并有柔软的护垫，减少对肩部的压力。

2. 方便易携带。重量轻、体积小、方便携带是老年人用品的一贯追求。由于老年人力量和耐力都有不同程度的下降，不可能在旅行中背负过于沉重的旅行用品。为减少他们的旅行负荷，老年人的旅游用品应该采用更加轻便的结构以减轻自重，或者选用轻质材料。另外尽可能的在设计上要考虑能通过简单的拆装或者折叠迅速的减小体积，这样更便于携带。

3. 坚实耐用。老年朋友对商品的坚实耐用有自己独特的见解和偏好。作为年轻消费者的心态而言往往认为商品的时尚与否是非常重要的，而老年消费者则不然，他们不会仅仅关注商品的外在表现，往往更注重商品的内在质量。就如同我们在日常生活中听到年轻消费者往往选择商品的口头语是“……真酷、真炫、真漂亮、真时尚”，而老年消费者则是“……质量好，很耐用”一样，老年消费者更希望他们选用的商品能长期使用，最大可能的发挥功能，不希望同一类商品上反复投资，这也符合老年消费者长年以来在生活中养成的购物习惯。一旦经他们使用后认定质量过硬，坚实耐用，会迅速地在老年群体当中形成良好的商品口碑。

4. 安全可靠。老年游客对旅游用品和用具的依赖大于青年游客，他们往往重心不稳，易摔倒造成骨折，而且身体的灵活性也大不如前，所使用的旅游用品如果发生状况对老年人来说往往是非常危险的。以手杖为例，老年游客的手杖几乎相当于一只脚的作用，在行走攀登的时候起着支撑相当一部分身体重量的作用，一旦发生断裂将会产生非常严重的后果。所以，为老年游客设计的用品安全性是非常重要的，

5. 操作简单，易于掌握。这类针对老年人的用品操作界面应该简洁明晰，一目了然。老年人视力、记忆力和对复杂操作界面的领悟能力都有所下降，操作过于烦琐的人机操作界面常常会导致老年朋友无所适从，不知道如何下手。现在很多商品在设计上追求时尚新异的操作界面，或者一键复合多种功能，还有的操作界面上的文字使用减缩写的英语，以及标注的使用方法文字过于细小密集，这都会使老年朋友不能迅速地掌握使用方法，或者无法记住复杂的使用程序。尽可能要考虑在设计上简化操作程序，用一目了然的图形替代或结合文字说明使用方法，功能键和使用功能对应明确清晰，减少产生失误操作的可能。

6. 多种功能组合。由于老年人旅游的用品需求比较多样，为旅游活动需要准备的用品往

往多而杂,加之记忆力又有一定程度的衰退,因此将多项老年游客对旅游用品的功能需求整合在一个产品当中是比较可行的选择。这样可以减少老年游客旅行携带大量的必备用品和休闲装备,还可能会节约这些装备的采购成本。以手杖为例,除去手杖支撑身体的基本功能外,可以结合简易的休息椅、雨伞、照明电筒、求救呼叫器甚至钓鱼竿、急救药品盒等。这样既能满足行、坐、遮阳避雨的要求,还能满足休闲娱乐的要求,必要时还可以应急照明、紧急呼救或自救。

7. 价格定位合理。老年朋友大多具有丰富的生活经验和生活阅历,有多年购物和消费的经验,对商品的选择和购买趋于理性。在购买前常常收集多方面的信息,充分了解了市场行情,对整个商品做了全方位的比较之后才决定购买。现在大部分老年游客朋友年龄处于 55-70 岁之间,也就是说他们是经历了从解放前到解放初期经济紧张生活条件相对艰苦的时期。尽管现在有自己的经济储备并且具备较好的经济条件,但是历来所养成的勤俭节约的生活观点和购物习惯没有变。所以对于这个特殊的消费群体而言,商品的价格是否低廉,是否物有所值,是否经济实惠,是老年人购买商品重点考虑的因素。

6.5.4 中国老年旅游业发展存在的问题分析

1、利润低。老年人的低消费水平是其主要原因。我国老年人大多数有勤俭节约的习惯。同时,老年人的消费心理和消费观念日趋科学、实用、理智,并且多数以经济旅游为主。此外,老年人购物消费能力相对较弱,通过购物弥补旅游产品低报价的运作方式无法运营,旅行社“堤内损失堤外补”的想法落空。

还有,安全问题也使得众多旅行社不愿意开展这项业务。老年人因为身体原因,许多家属要求旅行社派随团医生照顾,无形中增加了“老人游”的成本。

2、要求高。老年游客对旅行中安全保障和服务质量的要求较高,这使得众多旅行社不愿意开展这项业务。同时,老年游客对整个旅游行程较为挑剔,对住宿、餐饮的要求较高,需要提供差异化的服务,对旅游社的工作能力要求相对较严。

3、市场不完善。目前,老年旅游市场缺乏专门针对老年游客的旅游产品;已开发的产品存在雷同现象,吸引力不强。同时,老年旅游市场管理不够规范,部分旅行社针对老年人对价格的关注以及鉴别力相对较低的特点,发布虚假信息,推出低价旅行线路,或者打出零团费的招牌,却在旅行途中增加自费项目,导致消费者上当受骗,扰乱了正常的旅游市场秩序。

4、供需不平衡。市场经济条件下,全社会弥漫着一种急功近利的思想,许多厂家、商家都不愿做老年市场,大家一致认为老年人的钱最难赚,利润最薄。老年人口的绝对数量也决定了我国老年市场需求的大量。但现在的问题是面对旺盛的需求,供给却很萎靡,供给和需求不

成比例, 缺口很大。旅游行业也是如此, 尤其是旅行社。难找到适合老年人旅游的老年专线, 许多旅行社只是把为青年人设计的线路照搬照套到老年人身上, 忽略了老年人的特殊需求。且在老年旅游的经营方面还存在不规范的现象, 欺老骗老的情况时有发生。且无论是旅行社还是景区、景点在宣传促销中针对老年市场的宣传促销都不足, 老年人旅游信息匮乏, 有旅游动机和愿望却不知如何旅游以及以何种方式旅游、去何处旅游等。

5、恶性价格竞争导致服务质量较低问题由于竞争激烈, 一些旅行社压低价钱揽客, 旅行社行业内甚至出现“零团费”、“负团费”等恶性价格竞争情况, 旅行社只能通过增加旅游者购物次数、减少旅游景点和降低服务质量来获得利润。

6.5.5 开发中国老年旅游市场的建议

总的来说, 上述这些因素会随着我国经济社会的发展而降低影响, 况且其中有的因素也是很难在短时间内解决的, 比如说观念问题。但是我们可以很乐观地预测: 在未来的十到二十年的时间里, 中国老年人的消费观念必然还会发生很大的变化。因为现在的中青年人的消费观念已经与几十年前的中青年人有很大不同, 随着社会经济文化的向前发展, 今后新增的老年人口在消费观念方面必然会越来越积极, 这对于老年旅游的发展必然会产生极大的促进。但就目前而言, 要真正推动和加快老年旅游市场的发展, 也需要采取一些积极的措施, 需要国家、社会、家庭等各个方面的努力, 这可以从以下几个方面来看:

第一, 政府有关部门要建立专门的老年病研究与防治机构, 并开展全面的卫生保健服务。良好的身体状况是老年人外出旅游的必要条件, 并且, 身体健康也是众多老年人所追求的目标。而人到了老年, 身体和精神的各种发病率很高, 因此有关部门要积极地对老年人进行健康教育, 并定期开展身体状况检查, 这样可以有效地控制各种老年疾病的发生。同时, 也要加强对各种老年疾病的研究, 能够有效地攻克各种老年病, 帮助更多患病的老年摆脱疾病的困扰。争取提高健康老年人口的比例, 使更多的老年人能以充沛的体力和良好的精神来加入到旅游行列中。

第二, 进一步完善养老保险制度和医疗保险制度。政府应当扩大养老保险金的来源, 在实行由国家、企业和个人共同负担养老保险金办法的同时, 也要扩大养老社会保险的覆盖面, 增加广大离退休老人的收入, 真正地首先做好“老有所养”。针对目前医疗改革给广大退休老人, 尤其是国有企业的退休老人带来的不利影响, 政府应当做好新旧制度的平稳过渡, 在国家、单位、个人三方共同负担医疗社会保险基金的制度基础之上, 建立多层次的医疗保险体系, 应对退休人员给予适当的照顾, 以保证老人们在有稳定收入的情况下, 同时减小对未来生活的预期风险, 这样才会使老人们拿出一部分积蓄进行旅游等精神需求方面的消费。

第三, 大力开展社区助老服务。在这次调查中, 有一些老年人反映在其所居住的社区,

居委会不仅为老年人提供各种娱乐设施，而且还经常性地组织他们进行一些出游活动。还有不少的老年人反映现在的社区居委会在经过基层政府改革后，所进行的管理和提供的服务反而不如以前了，很多时候的工作都只是走形式。可见虽然目前针对老年人的社区建设和服务已经有了很大的提高，但是距老年人的需求还是有一定差距的。社区组织的老年人出游尚未普及，但这种出游活动如果算在广义的旅游涵义中，还是具有许多优势的。与单位组织旅游相类似，出行的老年人都是居住得很近，并且是经常在一起打牌、下棋的老朋友，在一起会格外的轻松自在，并且居委会统一包车，使老年人出行很方便。同时，社区由于经费、人力等方面的原因，通常只能提供短线的外出活动，这也恰恰迎合了不少老年人喜欢去比较邻近地方游玩的心理，既省钱，也不至于玩得过于劳累。因此，社区组织老人外出进行短途的旅游应该是值得大力发展的。

第四，旅行社要进一步完善服务体系，提供更加适应老年人需求的高质量的旅游产品。目前不少旅行社看好或是已经投入到老年旅游市场之中，其中的竞争也会越来越激烈，要想真正地在块市场中站稳脚跟，既获取利润，同时也造福社会，就应该加强对服务人员的管理，全面提高服务的质量，在确保老年人出游安全的基础上，推出更具特色的旅游产品来提高老年人外出旅游的满意程度。同时，由于市场上一些旅行社唯利是图，借老年旅游来欺骗老年人，损害了行业的整体形象，有关部门一方面必须加大在这方面对旅游行业的规范与管理力度，取缔一些侵害老年利益的旅行社；同时由于老年旅游具有较大的社会利益，并且利润又要略微低于常规旅游的利润，因此政府也应该鼓励正常开展老年旅游服务的旅行社，给予政策方面优惠和支持，以使其能够更好地为老年人服务。

6.6 2010-2011 年中国其它养老服务业市场运行分析

6.6.1 中国老年教育事业的发展分析

中国老年教育的发展脉络

开创：（1983-1988）

1983年9月17日 山东省创办了中国第一所老年大学，标志着中国老年教育从此兴起。随后，在1984年，又有广州岭海、长沙、哈尔滨、山西运城、中国铁路、济南、北京海淀等相继创办了老年大学。到1985年，全国已有老年大学61所，学员4万余人。至此，中国老年教育迈出了历史性的第一步。中国老年大学的诞生，可以说是改革开放的产物。1982年建立并实施老干部离职休养新制度，领导干部职务终身制被废除，但广大老同志继续学习、

奉献社会的壮志不灭，新的干部退休制度以及老同志强烈的求学欲望，促成了老年大学的诞生。

1988 年 12 月 中国老年大学协会成立。目的是积极总结初创经验，探讨指导思想，加强校际交流，起着导向、桥梁、凝聚的作用。老年大学协会的成立，是我国老年教育历程中的一个重要里程碑，标志着我国的老年大学进入了一个新的阶段。至此，全国各地的老年大学如雨后春笋般涌现，全国老年大学（学校）已发展到 900 多所，在校学员 13 万多人。

发展（1988-2000）

1993 年 老年学校教育逐步向县市及乡镇扩展，四川省在乡镇村办起老年学校 68 所，这个省的温江县，实现了乡镇老年学校的“满堂红”。同年 10 月，中国老年大学企业校代表大会召开，标志着我国企业老年大学也有了长足的发展。

1996 年 为适应更多老年人的求学愿望，上海利用现代化手段，开办了空中老年大学，吸引了三十多万老年人收视。

1998 年 老年大学继续向基层延伸，江西省形成了省、市、县、乡、村、企业层层兴办老年教育的新格局。新疆老年大学和 5 个州地办起了少数民族老年大学，成为西部地区老年教育的一个鲜明特色。

1999 年 全国的老年大学（学校）发展到 17000 所，在校学员 140 多万人。河南省的老干部学校、老年学校形成了比较完善的省市县乡四级老年教育网络。

2004 年 全国老年大学（学校）发展到 26000 余所，在校学员超过 230 万。济南老年大学发展到 9 个系、63 个专业，成为多学科、多层次、多学制的综合性老年教育基地。

2005 年 5 月 13 日，西藏老年大学挂牌成立。至此，我国 31 个省、自治区、直辖市及香港、澳门两个特区均已建立了老年大学。

创新（2007 年以后）

2007 年 老年大学迎来了第二次发展和创新的高潮，全国各地用科学发展观统领老年教育事业，把老年教育纳入了全面发展、协调发展和可持续发展的轨道之中，许多地区教学环境有了很大改观，建起了高标准的教学楼，引进了现代化的先进教学设备，展现了老年大学的勃勃生机。

据不完全统计，截止到 2007 年，我国老年大学和老年学校已发展到 32697 所，在校老年学员已达 330 余万人。其中，上了一定规模、具有较为完善的教学设施、较为规范的教学

管理、较高的办学和教学质量的有 3000 所左右。目前，中国老年教育已经形成了一个全方位、多层次、多学科、多功能、开放式的教育、教学体系。

老年教育工作的推动力量

中国老年大学是我国改革开放的大背景下出现的一个新生事物。它从诞生那天起，就得到了党和国家的高度重视和关怀，党和国家领导人到各级党委、政府关心和支持老年大学的办学工作，在政策、法律、财力、物力等方面扶持这项事业的发展，这激励着广大老年教育工作者开拓创新，不断进取，使得我国的老年教育事业迅猛发展。

1985 年 12 月 党和国家领导人李鹏、薄一波、宋任穷等接见“全国老年大学经验交流会”的代表时指出，“我国老年大学是新生事物，是我国老年事业的一大创举”，“党和国家应该给予支持，应该不断总结经验，使它能够完善起来”。中国老年教育得到大力支持和关注。

1994 年 中央国家机关十部委联合制定《中国老龄工作七年发展纲要 1994-2000》，指出，“老年大学、老年学校是老年教育的重要形式，它已成为老年人老有所学、老有所为、老有所乐的重要场所”。

1995 年 《中华人民共和国教育法》规定“建立和完善终身教育体系”。

1996 年 中国老年大学协会在福州召开第二届二次大会，大会提出了 20 字的办学宗旨：“增长知识、丰富生活、陶冶情操、促进健康、服务社会”，这一宗旨在全国老年大学中基本形成共识。

1996 年 10 月 1 日 《中华人民共和国老年人权益保障法》颁布实行。此法明确规定：“老年人有继续受教育的权利”，“国家发展老年教育，鼓励社会办好各类老年学校”，“各级人民政府对老年教育应当加强领导，统一规划”，这标志着我国老年教育走上了以法立校的新阶段。

1999 年 10 月 全国老龄工作委员会成立，李岚清指出，“要大力发展老年教育，动员社会力量兴办各类老年大学和老年学校”。

2000 年 8 月 中共中央、国务院《关于加强老龄工作的决定》下发，强调要“不断丰富老年人的精神文化生活”，“各地要重视发展老年教育事业”；此后，中央组织部、文化部、教育部、民政部、全国老龄办联合发出《关于做好老年教育工作的通知》。

2002 年 11 月 党的十六大提出了“全面建设小康社会”的宏伟纲领，强调要“形成全

民学习，终身学习的学习型社会”。

2004 年 9 月 19 日 《中共中央关于加强党的执政能力建设的决定》中指出：“营造全民学习、终身学习的浓厚氛围，推动建立学习型社会。”

2006 年 8 月 《中国老龄事业发展“十一五”规划》指出：“各级政府要继续加大对老年教育的资金投入，同时动员社会力量，因地制宜地办好老年电视大学、老年网上学校，倡导社区办学。”

2006 年 十六届六中全会提出“建设现代国民教育体系和终身教育体系，保障人民享有接受良好教育的机会”。

中国老年教育创出了自己的特色

经过 20 多年的摸索、开拓、发展，中国的老年教育已经走出了具有自己特色的发展之路，取得了辉煌的成绩，展现出勃勃生机，创造了几个世界之最：老年学员的数量最多，老年学校的数量最多，开设的课程科目最多，老年教育的五级网络体系也是独有的。

从办学的主体看：中国的老年教育是在党和政府的主导下，贯彻以人为本的科学发展观，面向全社会老年人实施教育的过程。我国的老年教育，已由初期面向离休干部，延伸到面向全社会老年人，在地域上，也由大城市、大系统延伸到农村和基层，突现了面向全社会城乡老人的特色。

从教育体系看：中国的老年教育，已形成特有的、独立的网络体系。20 多年来，我国已基本形成了省（市）、市、县、乡、村五级老年教育网络体系。

从教育形式看：已经从传统授课方式向与现代化教学手段相结合转变，初步形成了老年学校教育、远程教育、社会教育和社区文化教育相结合的教育格局。远程老年教育突破了传统教育的时空界限，为广大老年群体提供了“人人皆学、时时皆学、处处可学”的方便条件。

从教育目标看：是根据“增长知识、丰富生活、陶冶情操、促进健康、服务社会”的办学宗旨，提高老年人的“德智体美”等综合素质，让老年人能适应和跟上时代的步伐，做个自尊、自主、自强、对社会有作为的时代老人。中国老年教育的目的不是追求学历、学位，而是根据老年人的需求来设置课程和进行教学。

从教学理念看：虽然老年教育的理念提法很多：如自主教育、完善教育、休闲教育，还有最近讨论的生命教育等等，但其宗旨都是根据老年教育的目标，来探索适合老年人特点的教育方式、教学形式等等。

从课程的设置和教材的编写看：随着社会的发展、科技的进步以及对外交流的广泛，老年教育的课程已经从最初的传统文化、养生保健，扩展到今天的电脑、外语甚至金融等，传统课程、现代课程以及特色课程使得今天老年大学的课程更加丰富，更能满足老年人的需求。

从运行机制看：正在逐步实行和建立新管理体制，老年学校教育规范化水平进一步提高。

老年课程的变化

1. 课程数量的变化：由最初的书画、保健养生为主，到现在的电脑、英语、金融、钢琴、手工等等。

2. 随着老年人水平的不断提高，课程开始由最基本、初级的课程，向高级班、研究班发展，有些老年大学还成立了书画、写作等方面的研究会。

老年教育的成果

中国老年教育事业发展的这 25 年里，取得了令世人瞩目的成就，产生了广泛的社会影响，广大老年人通过老年大学的学习，不仅增长了知识，陶冶了情操，促进了身心健康，更重要的是老年大学以其特有的吸引力和凝聚力，使这里成为广大老年人与时俱进的新起点，老年大学在建设学习型社会、在社会主义精神文明建设、维护社会稳定等工作中，发挥着越来越重要的作用。

6.6.2 2009 年中国老年教育事业发展现状分析

中国老年大学兴起于改革开放的历史大潮，1983 年山东省创建了我国第一所老年大学。1985 年党和国家领导人接见了“全国老年大学经验交流会”的代表，对这一新生事物给予了充分肯定。1988 年，江泽民同志为上海梅山公司老干部大学题词：学无止境，余热生辉。他还指出，终身学习是当今社会的必然趋势，要逐步建立和完善有利于终身学习的教育制度；老同志不仅要老有所为、老有所乐，还要老有所教、老有所学。全国成人教育协会会长臧伯平为中国老年协会成立大会题词：办好老年大学，贯彻终生教育。当年，全国老年学校发展到 916 所，在校学员 13 万，老年学校教育有了进一步发展。1995 年 3 月 18 日，我国出台的《中华人民共和国教育法》第 11 条规定，推进教育改革，促进各级各类教育协调发展，建立和完善终身教育体系。第 41 条规定，国家鼓励学校和其他教育机构、社会组织采取措施，为公民接受终身教育创造条件。1996 年，我国颁布了《中华人民共和国老年人权益保障法》，第 31 条规定，老年人有继续受教育的权利，使得发展老年教育有了法律依据。随后，国务院颁发的《中国老龄事业发展“十五”计划纲要》明确指出：“要大力发展老年教育”，“加强老年教育的规范化管理”。2000 年中共中央、国务院又下发了《关于加强老龄工作的决定》，老年大学达到 17000 多所，在学人数 150 多万，

并在教育实践中确立了“增长知识，丰富生活，陶冶情操，促进健康，服务社会”的宗旨和多元化的办学形式，成功的开拓出一条符合中国国情的老年教育道路，使参加老年学校教育的老年人焕发了“第二青春”。老年大学同时也成为国际间观察中国的重要窗口。

由于我国老年学校教育起步晚，规模太小，尚不能适应我国老龄化发展的需要。目前有机会受到老年教育的人员仅在 1.16%，与老年教育事业发达的国家相比，还有一定差距。如，合肥市区有 20 万属于老年学习范畴的老年人，而省、市老年大学，包含省直各单位办的老年大学只能容纳五至六千人，无法满足老年人学习的需要。中国科学院合肥物质科学研究院现有离退休职工近千人，参加老年大学学习人员 180 多人次，六个专业班，丰富了老同志的精神文化生活，我们的京剧、民族舞、交谊舞和书法班的作品，参加全省文艺会演和评比，全都获得优秀表演奖及优秀作品奖。尽管单位领导给予了极大的重视和支持，但由于国家没有相应的政策和健全的教学体系，这在一定程度上影响了老年教育事业的发展。

6.6.3 中国老年娱乐文化市场分析

1、城市老年文化消费的重要性

（1）城市老年文化消费有利于促进社会和谐

人口老龄化是 21 世纪人类发展的主要特征，将对社会稳定产生重大影响。老年人的身心健康是社会和谐的重要表现，通过提供良好的文化消费条件，使老年生活更加充实，能够促进老年人身心健康，为社会和谐创造条件。“提高老年生活质量是构建和谐社会的前提和保证，建设一个和谐社会无疑不能忽视老龄人口的需要，尤其是对于中国这个‘未富先老’的老龄社会来说，老年生活质量更是家庭、社会和谐与稳定的前提。老年人对提高生活质量的需求矛盾将直接关系到社会的安定与和谐。”在老龄社会，老年人的精神文化追求，直接影响着社会的精神状态，庞大的城市老年群体所引发的精神文化生活问题将会对社会的发展进步产生举足轻重的影响。健康、充实的老年精神文化生活，必将使老年人在愉悦的精神状态下生活，进而有利于促进社会和谐进步。

（2）城市老年文化消费有利于繁荣文化市场

文化消费作为文化产业链上的终端环节，是文化产业发展的现实基础和动力，也是文化市场繁荣的条件。“在今后 50 年里，中国 60 岁及以上人口的总量将急剧增加。到 2025 年，我国老年人口的比例将达到 18.5%，而~112050 年，我国老年人口的比例将处于最高峰值，

达到 25.2%。”随着我国老年人口比重的大幅度提高，老年文化消费比重将大幅度提高，特别是城市老年人相对农村老年人，具备较高的消费能力，城市老年人大多有固定收入，稳定的经济来源，在保证物质生活需求的基础上，文化消费成为其消费的重要内容。因此城

市老年文化消费将刺激文化市场进一步走向繁荣,进而对于拉动内需,推动经济发展能发挥重大作用。

2、城市老年文化消费的特点

(1) 城市老年文化消费的惯性与时尚性

老年人在文化消费上具有惯性,长期形成的消费习惯在一定程度上支配着退休后的文化消费倾向,但是消费倾向受环境等因素影响,又会发生变化,是可以改变或增加新的消费需求的。随着社会发展,老年人的人际交往及各种休闲娱乐活动变得丰富多彩,追求品位、时尚将成为老年人文化消费的新主题。“国内外研究表明,科学的、良好的精神文化生活是老年人生活质量和健康状况的前提和根本保证。”“在 21 世纪前半期进入老年的人群,多数出生于新中国,成长于改革开放时代,经济较充裕,身体健康,思维活跃,具有积极的参与意识和较强的主观能动性。可以设想,健康的、丰富的、高品位的精神文化生活,将会成为 21 世纪老年人的主要追求。”因此,在看到老年人文化消费具有惯性的同时,也不应当忽视他们对时尚产品的需求。

(2) 城市老年文化消费的公益性与商业性

城市老年文化消费通过两种渠道来实现,一种是政府、单位、社区从关心老年生活,落实政府关于老年人相关待遇出发,投资兴建文化设施,购买文化产品,比如建立老年活动中心、图书室等,老年人对这部分文化产品的消费具有公益性。另一种是企业根据老年人身心特点,开发、生产的文化产品,比如老年杂志、书籍、娱乐健身道具等,这部分消费具有商业性,是市场交易的产物。第一种渠道构成了老年基本的文化消费条件,但这不是所有条件,还有一部分甚至相当一部分需求由相关企业直接提供,通过市场方式直接满足城市老年群体消费需求。这两种消费渠道相互补充,对丰富老年文化生活、提升老年文化消费质量都发挥重要作用。

6.6.4 中国城市老年文化消费市场的发展建议

城市老年文化消费有自身的规律,对消费市场的培育应紧紧围绕上述特点,从供给和需求等方面采有效措施,促进城市老年文化消费市场的发育。

1、关心老年生活,营造老年文化消费氛围

随着老龄问题越来越突出,老年人作为一个越来越不能忽视的群体,整个社会投入了较高的关注,努力实现全国老龄委提出的五个“老有”,即老有所乐,老有所医,老有所养,老有所学,老有所为,是全社会共同努力的目标。文化消费集娱乐、健身为一体,能够使老

人们在活动中陶冶情操、锻炼身体、增长知识、拓宽视野、广交朋友，从而使他们生活得更愉快，更充实，是文化活动使他们实现了老有所乐、老有所学、老有所为。为此，各级媒体及相关部门应积极营造老年文化消费氛围，更多关注老年全体的精神世界，引导和鼓励老年朋友自觉进行文化消费，充实他们的晚年生活，减少他们在精神上的孤独、郁闷。

2、发展老年文化产业，加大产品供给

市场经济是以消费为导向的，随着人口老龄化的到来，市场应随着人口年龄结构的变化而变化，才能推动生产力的发展，促进市场繁荣。所以，要针对老年人文化消费需求的潜力和消费特征，生产适销对路的文化产品和服务。我国老年人口的快速增加、老年人购买力的逐渐增强和老年人消费观念与消费行为的改变，将进一步增加对文化产品的需求。与老年消费需求相适应，应该根据老年人的消费习惯和消费特征，积极发展我国的老年文化产业，生产出更多的适应市场需求的老年文化产品。发展文化产业，促进老年文化消费，是社会发展和进步的必然要求，有重大意义。在积极发展老年文化产业的过程中，一定要进行认真的市场调研，要对老年人文化消费现状及消费倾向进行进行全面把握，瞄准最集中的市场需求，同时又要满足个性化的发展需要。政府要积极支持老年文化企业的发展和壮大，在政策上给予支持，在管理上给予引导，在资金上给予投入，努力促进老年文化市场的完善和发展，为老年人提供更多的精神食粮。

3、合理规划，提供方便的消费场所

为老年人提供便利的消费环境和消费条件，应主要做好以下三个方面工作：一是合理安排文化产品和服务提供场所，尽量减少老年文化消费的空间距离。由于身体原因，老年人日常活动范围有限，对文化和相关服务的消费习惯选择与自己住所最临近的地区。

要在老年群体相对集中地区设置良好的老年文化产品销售和服务终端。二是老年文化产品销售在地理位置上应相对集中。老年文化产品的销售通过合理规划，使其分布在城市中若干个相对集中的地理区域，在那里老年文化产品比较齐全，交通比较便利，能够形成具有一定影响力的区域品牌，使老年人能够比较容易地在特定的购物消费区选择自己所喜欢的文化商品和服务。三是从服务管理上，要体现人性化。文化购物或消费场所应根据老年人的特点，体现人文关怀，比如设置具有老年特色的温馨环境，设立休息区，使老年人在购物和消费过程中，感受到服务的周到细致。同时作为营销者应该针对一些老年人行动不便的实际情况，至社区、居民点为老年人提供必要服务，进行产品推介，从而可以拉近与老年顾客的距离，引导和促进消费。

6.6.5 老年理财业成为新兴行业

老年理财业，作为一种新兴的老龄产业，刚刚起步。我国部分老年人除日常消费外也积

累了一部分资金，客观上有理财的需要。同时，我国实行的基本养老保险制度的特点是“低水平、广覆盖”，这就要求个人还要为自己将来的养老负责，对用于养老的资金进行科学管理，这也是老年理财业兴起的根本原因。随着金融日益渗透到经济生活的各个方面，老年理财需求也日益增加。老年理财产品与其他理财产品相比，更加注重稳健性、防御性以及操作上的方便性。目前市场上理财产品众多，然而，传统的银行储蓄和国债仍是老年理财的主要选择，针对老年理财特点的理财产品仍待进一步开发。

第七章 2010-2011 年中国老年生活用品及护理用品市场运行态势分析

7.1 2010-2011 年中国老年生活用品及护理用品行业运行总况

7.1.1 2010-2011 年中国便携医疗电子市场规模分析

目前,中国大陆医疗电子产品生产企业有 1 万多家,其中,生产规模较大的生产企业有 800 多家,产品销售总额超过 300 亿元。主要集中在深圳、浙江、上海、北京和江苏等地区。2008 年 11 月,中国政府进一步扩大内需,新增 48 亿元专项资金,支持农村卫生服务体系建设。

1. 便携式医疗电子产品出口额略大于进口,但进口额增长较快

2005~2009 年,便携式医疗电子产品的进出口额一直保持 0.16~3.24 亿美元的顺差。2009 年受国际金融风暴影响,便携式医疗电子产品出口额仅增长 1.1%,为 11.54 亿美元。占本地生产产品销售总额的 42.1%。而进口额虽然低于出口,但增长幅度快于出口。2009 年进口额达 9.28 亿美元,同比增长 10.9%。预计今年进口额将超过 10 亿美元,仍然超过出口的增长幅度。进口快速增长的动力来自于中国大陆市场对高档便携式医疗电子产品的需求。目前中国大陆 60 岁以上的老年人口已经超过 1.6 亿,随着人们生活水平的提高,加上新医改大张旗鼓的进行,本地生产的医疗电子产品还远不能满足市场需求。2009 年进口金额占到整个市场规模的 36.9%(见下图)。

图表 9 中国大陆便携式医疗电子产品进出口额变化



数据来源:凯博信整理

2. 便携式医疗电子产品市场规模保持强劲增长

2005-2009 年,中国大陆便携式医疗电子产品市场呈现出加速增长态势,年复合增长率高达 30.8%,几乎没有受到金融危机的影响。2009 年市场总规模达到 25.12 亿美元,增长速

度达到 25.8% 占医疗电子产品总市场的 53.2%。在便携式医疗电子市场中，家用的占六成以上的份额，电子血压计、便携式血糖仪和电子助听器占据了 90% 以上的销售份额。由于目前市场处于普及的初级阶段，中国人口基数大，国人健康意识的提升，整个便携式医疗电子市场需要面对的是中国内需市场，不存在市场饱和和所谓的受金融危机影响。所以家用便携式医疗电子产品市场前景非常好，便携式、信息化、低功耗、低成本以及安全性是市场关注的热点。展望未来，中国便携式医疗电子市场前景非常诱人，在未来两年，中国便携式医疗电子产品市场规模年复合增长率可接近 30%，2010 年市场规模将接近 32 亿美元，2011 年会超过 40 亿美元。（见下图）。

图表 10 中国大陆便携式医疗电子产品市场规模及其增长



数据来源：凯博信整理

3. 便携式医疗电子产品销售额高速增长

2009 年 4 月，新医改方案出台，政府又计划在 2009 年-2011 的 3 年间投入 8500 亿元，用于基本医疗保障制度、国家基本药物制度、基层医疗卫生服务体系、基本公共卫生服务逐步均等化以及公立医院这五项重点改革。这两项政策的出台，在 3 年内，政府对医疗设备市场的投资达到上千亿元，进一步推动了医疗电子产业的高速发展。

据统计分析，2009 年中国大陆医疗电子本地产品销售额比 2008 年增长 18%，接近 47 亿美元，其中便携式医疗电子销售额同比增长 19%，达到 27.38 亿美元。预计 2010 年医疗电子销售额将继续高速增长，超过 56 亿美元。其中便携式医疗电子产品销售额可超过 34 亿美元。从 2005~2009 年中国大陆医疗电子产品总销售额的年复合增长率达 15.9%，其中便携式产品的年复合增长率达 23.5%（见下图）。

图表 11 中国大陆医疗电子产品销售收入及其增长



数据来源：凯博信整理

4. 便携医疗电子领域投资升温

与中国便携医疗电子市场的良好走势相呼应，受市场需求不断释放和高产品利润的吸引，以及相对明朗的医疗电子产业发展政策的推动，最近几年，中国便携医疗电子产业规模亦迅速扩大。2008 年，中国便携医疗电子产业产值超过 800 亿，同比增长高达 24%，便携医疗电子生产企业队伍也在不断壮大。2009 年上半年，为进一步满足不断增长和变化的产品需求，不少便携医疗电子企业开始了新一轮产能的扩充以及新产品线的研发。

与此同时，在经受住金融危机的考验，加之喜人的市场和产业发展态势，便携医疗电子领域内的资本活动也开始日趋升温。2009 年上半年，在创业板开启的东风下，以深圳邦健、深圳理邦等为代表的一大批便携医疗电子企业开始探索上市融资之路；传统 IT 企业如 IBM、中兴、华为等也开始通过相关软硬件产品研发的积极投入以及与医疗电子企业的广泛合作而将触角伸入医疗电子设备领域；家电企业海尔也于最近高调宣布将有可能进入医疗电子领域……市场和产业的良好发展正吸引着资本向医疗电子领域的流动，资本运作的活跃反过来也将进一步促进便携医疗电子市场和产业的发展。

图表 12 便携医疗电子产品分类

产品类型	细分产品
家用便携医疗电子	电子血压计、便携式血糖仪、数字助听器、数字体温计、便携式血氧仪、便携式心电图监护设备、胎音仪、脂肪测量仪等
医用便携医疗电子	便携式心脏除颤器、便携式体外心脏起搏器、便携式胎儿监测仪、便携式母婴监护仪、便携式心电图机、动态脑电图、便携式多参数监护仪、便携式超声诊断仪、便携式呼吸机、便携式肺功能测试仪、智能输液泵、智能注射泵、一次性智能输液泵、电子肺活量计以及介入式医疗电子产品等。其中介入式医疗电子产品包括便携式胰岛素泵、植入式心脏起搏器、胶囊式内窥镜等
其他	便携式生化分析仪、便携式理疗仪等

数据来源：凯博信整理

7.1.2 中国老年生活及护理用品亟需创新

中国老年保健协会会长李深表示，到 2050 年，我国的老年市场需求是 8000 多亿，现在仅满足基本需求的就有 1000 亿左右，在中国开办老年商店有巨大的消费市场。

“老年产业在我国尚处在初步形成阶段，其实大家不难看出，今天的老年产业与 10 年前相比，发展并不多，在国际上来说也是相对滞后的。”李深表示，国内为老年人生产的物品不系统、不专业，老年柜台和商店也几乎没有。

老年人个人护理品就更多，比如老人尿布、假牙、助听器等，还有现在一些便携式电子体温计、电子血压计、体脂肪计、体重计、步数计、脉拍计、检尿计等。这一巨大的消费市场正在吸引着越来越多的创业者的加入。

在中国，这一市场同样具有巨大的潜力。据估计，2010 年中国的老年消费规模将超过 1.4 万亿元。但是中国市场上以老年人为主要客户群的专业产品细分市场还没有真正被开发，高品质、人性化设计的老年护理用品在市场上难觅踪影。目前亟需创新思路、创新产品。

7.1.3 中国老年生活用品的消费特征分析

生活用品追求实用质量、饮食求营养可口、穿着求宽松合体、医疗保健求实效、生活服务求多样化、文娱休闲求高雅、住房交通求方便等。

同其他消费群体相比，老年群体由于在生理、心理、经验等方面有着明显的差异，因此，老年市场的消费行为也具有了其自身的特征，充分认识这些特征，是开发老年市场、研究制订营销策略的关键。

消费自主性强

绝大多数的老年人在退休后就成为纯消费者，部分老年人还可能会再参加一段时间的社会活动，但相当部分老年人再就业的时间不会很长，一般在 65 岁前后还是会真正退回到纯消费者的行列之中。相对同样是纯消费的低龄人口来说，老年人有着更加漫长的纯消费年数。与低龄消费其消费意志主要通过父母来体现不同，老年消费在意志上是自主的，老年即使到了高龄，行动不便，消费行动可能会发生障碍，需要别人帮助方可完成时，只要老人独立思考的能力依然存在，老年消费意志的自主性就不会消失。再者，少年人口由于尚未进入社会，他们的消费实际上是一种依赖消费。而作为纯消费人口的老人口，其经济收入应是相对独立的，消费能力是自主的。

消费习惯稳定，消费行为理智

由于年龄和心理的因素，与年轻人相比，老年人的消费观较为成熟，冲动型热情消费和目的不明的盲目消费少。对消费新潮的反应会显得较为迟钝，他们不跟时髦，讲究实惠。另外，老年消费者有着几十年的购买消费的实践，在长期的选择和使用过程中，积累了丰富的经验，而且老年消费者也往往非常相信自己的购买经验，对哪些商品能够满足自己的需要有较为深刻的理解。他们往往会根据自己长期积累的经验 and 业已成为的标准，再三思量，然后再进行购买。老年人的习惯购买心理还表现在：对于不了解的商品不轻易采用。因而大量的广告轰炸对于其购买商品难以产生很大的影响。老年消费者对某些商品形成了比较稳定的购买消费习惯，对某些品牌更是产生了一定的偏好，具有较高的品牌忠诚度。这类习惯一旦形成，就较难改变，会在很大程度上影响老年消费者的购买行为。反过来，这会使老年型商品市场变得相对稳定。

同时，由于自己是家庭中的长辈，在家庭中起到一定的表率作用，尽管购买消费是个人的行为，老年消费者也会较多地考虑家庭的整体利益，兼顾家庭，有时个人消费还富有牺牲性。综合这种因素，老年消费者的购买决策往往是趋于理智型的，特别是高值消费品的购买，决策的过程都会较长。

消费追求便利

老年消费者由于生理机能逐步退化，对商品消费的需求着重于其易学易用、方便操作，以减少体力和脑力的负担，同时有益于健康。老年消费者对消费便利性的追求还体现在对商品质量和服务的追求上，老年消费对商品质量和服务质量的要求高于一般消费，这是老年消费的质量特征。质量高、售后服务好的商品能够使老年消费者用得放心、用得舒服，不必为其保养和维修消耗太多的精力。

目前，商品市场常常以经济效益来确定商品质量和服务质量，在服务质量上对老年消费

者往往缺乏耐心,更谈不上周到。这种市场消费质量倾向实际上对老年消费起到了抑制作用,许多老年人因为在消费中曾经遭遇冷淡或抢白,由此而产生害怕消费、躲避消费的心理,在行动上则表现为不进行消费或惰性消费。这种消费心态与消费现象对积极发展老年消费市场是很不利的。

商品追求实用

老年消费者把商品的实用性作为购买商品的第一目的性,他们强调质量可靠、方便实用、经济合理、舒适安全。至于商品的品牌、款式、颜色、包装装潢,是放在第二位考虑的。我国现阶段的老年消费者经历过较长一段时间的并不富裕的生活,他们生活一般都很节俭,价格便宜对于他们选择商品有一定的吸引力。但是随着人们生活水平的改善,收入水平的提高,以及我国形成的买方市场下的“过剩经济”,老年消费者在购买商品时也不是一味追求低价格,品质和实用性才是他们考虑的主要因素。价格便宜也是老年消费追求的一个重要目标,因为由于理性消费的原因,老年消费总的来说属于节俭型消费。但是随着生活水平的提高和高薪中年人加入老年行列,价格因素在老年消费中发挥的决定作用逐渐趋弱。

消费地点就近

就近消费也是老年消费的一大特点。由于年龄的增长,老年人的行动日渐不便,特别是高龄老年人,他们在消费时会尽量避免过多的交通劳累,因此通常会选择在大商场和离家较近的商店购买。这是因为大商场所提供的商品一般在质量上可以得到保障,而且在购物环境和服务方面也有较大优势。老年消费者的体力相对以前有所下降,他们希望能够在比较近的地方买到自己满意的商品,并且希望能够得到周到的服务,如商品咨询、导购服务、运行较慢的自动扶梯电梯和舒适的休息环境等。

消费喜欢结伴

在购物的陪伴方式上,因为老年人大多害怕寂寞,而其子女由于工作等原因闲暇时间较少,所以老年消费者多选择与老伴和同龄人一道出门购物。老年人之间有共同话题,在购买商品时也可以互相参考、出谋划策,他们对于哪些商品适合于老年人比较了解。这就说明,影响老年消费者购买行为的相关群体主要还是老年人。对于独自一人外出购物的老年消费者,商家更要提供热情周到的服务,如为他们详细介绍商品的特点和用途,提供容易携带的包装,必要的时候提供送货上门服务。

有补偿消费动机,休闲性消费比例大

很多老年消费者有补偿性消费动机。在子女成人独立、经济负担减轻之后,一些老年消费者试图补偿过去因条件限制未能实现的消费欲望。他们在美容美发、穿着打扮、营养食品、

健身娱乐、旅游观光等方面，和年轻人一样有着强烈的消费兴趣。老年消费中休闲性消费与服务性消费所占比例大，这是老年消费的内在特征。一般来说，低龄老人以休闲性消费为主，高龄老人以服务性消费为主。随着老人所处的年龄段的不同，在消费上会各有侧重，各具特色。

对广告的依赖程度一般

广告对大部分老年消费者的影响程度是“一般”（41.9%）或“没什么影响”（22.7%）。由此可见，老年消费者对广告的依赖程度一般，并且由于一些虚假广告的负面影响，使得一部分老年消费者对广告产生了反感情绪。由于老年消费者心理成熟、经验丰富，他们一般相信通过多家选择和仔细判断就能选出自己满意的商品。当然老年消费者还是希望通过广告了解一些商品的性能和特点，并以此为依据选择某些商品，但是要尽量避免夸大性和虚假的广告。

7.1.4 老年生活及护理用品的政策扶持效应分析

现如今，国家的社保政策越来越完善，老人手里的闲钱多起来，很多子女也不吝啬给父母花钱。

“银发经济”蕴藏着巨大商机，谁在这个领域成为先行者，谁就可能成为最大的获利者。但老年产业投资巨大，获利周期长，这让不少商家望而却步。

培育老年消费市场，除了经营者应该针对不同年龄段老年人的不同心理、消费需求，积极开发特色市场外，还离不开政府的政策扶持。

在谈到企业开发老年用品市场障碍时，业内人士表示老年市场虽然不能靠政府投入拉动，但政府应多出台政策支持，刺激企业投资老年产业的积极性。针对老年市场的商业和服务，不应该单纯以营利为目的，还要注意到社会效果。

从实际看，老龄服务产业发展现状并不乐观，市场供需矛盾十分突出。老年公寓“一床难求”的现象在我国很普遍，而满足老龄人的衣食住行、医疗护理、精神慰藉等方面的特殊需求也不尽如人意。同时民办养老机构存在居住环境差、专业护理人员缺乏等问题，政府若不予以及时引导，发展前景令人担忧。

最新数据显示，我国老年人消费占社会总人口消费近 10%左右，城市中 48.5%的老年人有各种各样的现实需求，总的满足率只有 15.9%。老龄服务产业在国民经济中尚未形成产业规模和产业链条，发展缓慢，亟须引导和扶持。

老龄服务产业面临重大机遇，可成为扩大内需的有效途径。老年人对老年用品、服务的需求与有效供给之间的不平衡，也为老龄产业的进一步发展提供了市场空间。老龄服务产业除了传统意义的老年生活照料、康复护理、专项用品开发外，还包括保健、保险、旅游、文化、教育等诸多产业，具有产业链长、关联度高、涉及领域广的特点，发展前景十分广阔。

如何化人口老龄化的挑战为老龄产业加速发展的机遇？专家们认为，建立由政府宏观管理调控、社会组织经办运作、老年服务机构自主经营的管理体制，是较好的选择。

面对目前社会保障制度还不完善、社会福利水平不高的现状，应建立为 80 岁以上老年人发放高龄津贴制度和为特困老人免费提供养老服务补贴制度。

许多企业对进入老龄服务产业持观望态度。要让社会资金投入到老龄产业上来，并能生存发展下去，就必须要有政策的支持和较为宽松的环境。比如，在老龄产业管理上明确责任单位；在项目审批上简化程序，给予土地支持；在信贷上放宽贷款条件，给予低息照顾；在营业税和公用事业收费上给予减免；在护理人员培训和床位上给予补贴等。

武汉大学社会学研究所教授、博导周运清等认为，政府应积极鼓励、引导和规范个体私营和外资等非公有资本参与老龄服务产业，吸引社会力量投资兴办不同档次的养老服务机构。只有政府、行业组织和老年服务机构三方形成合力，才能保证老年人“生活得更加幸福、更有尊严”。同时应建立老龄产业协会，通过制定行业自律规则，规范行业行为，实现行业有序、健康发展。

7.2 2010-2011 年中国老年助听器市场运行分析

7.2.1 中国老年助听市场特点分析

老年服务社会化势在必行

我国老龄化发展速度已居全球首位。全国老龄办发布“2009 年度中国老龄事业发展统计公报”，公报指出，2009 年，全国 60 岁及 60 岁以上老年人口达到 1.6714 亿人，占我国总人口的 12.5%。2009 年是历史上我国老年人口比重增幅最大的一年，与上年度相比，老年人口净增 725 万人，增长了 0.5 个百分点。按照预测，“十二五”期间，全国老年人口将突破两个亿，老年人口占总人口的比例将超过 15%。到 2050 年，我国 60 岁及 60 岁以上老年人将有 4 亿人之多。尤其需要关注的是，我国城乡老年空巢家庭超过 50%，部分大中城市老年空巢家庭达到 70%。家庭结构的变化，要求社会必须承担起照顾老人的责任，老年服务的社会化势在必行。

老年听损人群庞大

据世界卫生组织（WHO）公布的数字，全世界 50 岁以上人群的发病率为 50%，55 岁以上为 80%。其中，健忘、失眠、高血压、高血脂、骨质疏松等疾病较常见。听力损失也是一种严重影响老年人生活质量的疾病。目前，听力损失是名列第十五位的世界疾病。在不同地区，其排名有一定差异，如在欧洲、西太平洋和东南亚地区，其分别列于第六位、第十位和第十一位。而在美国和加拿大，听力损失被列为影响老年人生活质量的第二和第三位慢性疾病。

目前，我国尚无准确的关于老年人群听力损失发病率的流行病学统计数据。我国在上世纪 80 年代末开展的第一次残疾人抽样调查显示，我国听力语言残疾人群达 1770 万人。但是，由于当时的调查经验不足，听障人群被低估。2006 年 4 月 1 日，我国启动第二次残疾人抽样调查。同年 12 月 1 日，第二次全国残疾人抽样调查办公室公布了有关统计数据和推算结果：我国听力残疾人群达 2004 万人，占全国残疾人总数的 24.16%；语言残疾 127 万人，占全国残疾人总数的 1.53%。60 岁及 60 岁以上老年人听力语言残疾的占比显著高于其他年龄段人群。

此外，从 43 篇发表于国内各学术刊物上的关于老年性听力损失的研究报告来看，我国老年性听力损失的发病率在 35%~90%之间，统计数据的跨度非常大。王树峰等于 1998 年对北京地区老年人进行的调查显示，老年性听力损失发病率为 41.9%。如果以高频听力计算，发病率增加为 76.1%。练兵等于 2005 年对 1008 例老年患者的测试结果表明，听力损失发病率达 98.9%，影响语言频率的患者比例为 90%。林国经等在 1995 年对 294 例农村老年人的听力检查发现，58.8%的 50 岁以上受试者有听力损失。黄魏宁等于 2003 年开展的北京抽样调查显示，在 1434 名 60 岁以上的老年人中，听力损失发病率达 64.7%。有些研究还发现，老年突发性耳聋的发病率居高不下，达 45.3%。

我国老年人用助听器市场相对于儿童助听器市场来说，更加落后，国家和社会有必要认识到这种现状，并迅速制定有关措施，以弥补老年人听力障碍的治疗缺口。

我国老年人选用助听器的基本特征：

据估计，我国老年人助听器平均使用率不到 4%，在 75~84 岁高龄段，使用助听器的患者更少，不到 0.5%；

老年人选用的助听器平均价格在 400~1000 元之间；

老年人选用的大部分产品仍是盒式助听器、耳背式助听器（BTE），少数是耳内助听器（ITE）；

老年人选用的助听器仍以模拟技术为主（占 89%），数字助听器的使用率有所增加；

以单耳助听器为主（约 85%），大城市开始使用双耳助听器；

据估计，助听器平均使用 5 年以上；

老年人一般在助听器专卖店购买助听器，因为价格较高，老年人会不断咨询，常需家庭成员伴配等；

据估计，老年人使用的助听器，约 45%是其子女或其他家庭成员出资购买的；

老年人在购买助听器的过程中，对服务店平均访问 3 次，第一次进行听力检测和获得建议，第二次是价格咨询和验证，第三次是购买；

老年人购买助听器的地区集中在沿海、北京和省会城市；

使用助听器的老年人，其文化程度普遍较未使用患者高，多数有丰富的工作经验。

7.2.2 中国老年助听市场存在问题分析

老年听力服务市场落后

从总体上看，我国老年人听力损失人群和国外一样，是一庞大的患者群，这是开发国内助听器市场的基础。但是，我国老年人保健服务体系相对比较落后，保健服务机构大多将研发重点放在中青年人群上。特别是在听力康复方面，目前国内尚无为老年人服务的专门机构，各大医院和康复机构主要针对儿童人群。

欧洲证券行业专业分析机构卡内基证券所的分析数据显示，“中国目前仅有 1000 多家助听器验配店和服务机构，而中国的听损人群已超过 2000 万人，其中至少有一半是老年听力损失患者。老年听损人群有非常明确的寻求专业服务的需要，但是，与成熟市场相比，中国听力服务基础设施相对落后，缺乏配套的软件服务，许多患者尤其是老年患者无法获得合适的助听器。

使用率较国外差距大

让我们来看看美国的数据——美国 MarkeTrak VII 于 2005 年开展的调查发现，美国助听器主要使用人群为 55~64 岁之间的男性，其家庭年收入超过 6 万美元，一般有全职工作，住在人口超过 200 万人的大城市里。年龄越大的老年人使用助听器的比例越高。其中，85 岁以上使用助听器的老年人占比接近 60.6%，18 岁以下使用助听器的人群占比仅为 12.5%。

另一项调查表明，美国助听器首次使用者的平均年龄在不断提高。1994 年，美国助听器首次使用者的平均年龄是 67.8 岁，2004 年增长到 69.7 岁。首次使用者年龄增长主要体现在 65 岁以上听力损失人群中。2000 年，这个人群为 3500 万人；2005 年为 3670 万人；2010 年，这个人群可能达到 4020 万人。

然而，我国老年人用助听器市场尚无非常明确的统计数据。黄魏宁等在 2003 年开展的北京抽样调查研究发现，在 839 名 60 岁以上的老年性听力损失患者中，只有 8 人佩戴助听器，仅占 1.1%。练兵等于 2005 年调查发现，997 位老年听障患者中只有 73 名（占被调查人数的 8%）使用助听器。显然，我国老年人助听器使用率极低。

7.2.3 老年助听市场营销策略分析

1、价格策略

价格策略老年顾客对价格较为敏感，以经济实惠为购物标准，并往往以对价格的信赖确立对企业的信赖。值得注意的是老年消费者在购买商品时，也不一味地追求低价格，品质和实用性才是他们考虑的主要因素。老年用品定价要做到质价相符，使老年人感到“童叟无欺”，注意适时地实施折扣价、特价、优惠价等策略。

2、促销策略

促销策略由于老年人不喜欢孤独，又容易孤独，他们渴望与人接触，渴望得到社会、家人的尊重和关注，因此在营销的各个环节，都要用“情”贯穿始终，处处为老人着想，注重情感沟通，以情促销。

3、分销地点策略

分销地点策略要注意购物的方便，老年商店的销售宜靠近公共交通工具和老年人容易到达的地方。在超市，老年商品应设置在一层。大型超市可考虑开设“银色商品”专柜，选派商品知识丰富、态度热情、乐于为老年顾客服务的售货员回答咨询，帮助选购。提供容易携带的包装，有条件的超市可以开辟电视直销、电话购物、网上购物等。

4、经销商策略

在产品运作时，自行操作市场自建办事处，自招业务员，这样做证明有几点好处：第一，有一块属于公司直营的地盘，各种战术都能施展，同时培养出一大批忠于公司，又有业务能力的管理人员；第二，有了成功的样板市场，既能迅速扩到全国，同时也给战略伙伴信心与方法；第三，在这个市场，产品的知名度与美誉度会远远超过对手。许多地区经销商纷纷来

信来电来人要求经销。

2. 广告策略

针对老年消费者制作的广告，应该多选择介绍性、提示性和劝说性广告，而避免炫耀性、夸张性和竞争性广告，名人广告对老年消费者的影响也不大。在广告媒体的选择上发现，视听广告和报刊广告是两个非常重要的媒体，视听广告（通过电视、电台、电影播放的广告）对老年消费者的影响最大。老年人闲暇时间较多，他们收看电视和收听广播的时间比较长，这就决定了视听广告对他们起作用的时间也比较长。读书看报也是老年人不可缺少的活动之一，好的报刊广告同样非常有吸引力，并且其制作费用要远远低于视听广告。厂商针对银色市场应该综合考虑，根据不同产品的不同特点，选择不同的广告媒体。

在营销战略与战术也越来越成熟，市场的经济行为涉及到营销战术中，在追求最大化销售的同时，也符合如今市场特点，在不规则中寻找规则是我国目前南，北，东，西城乡差异还较大，如何做好老年市场的产品研发与销售工作，也有本质上的区别。但健康的目标是一致的，厂家产品研发的市场前景也是要符合如今的社会与市场发展现状，在营销上面如何做好老年市场犹为关键？开发什么样的产品适合于如今的老年人？都需要针对不同的阶段与地区作出合理的战略与战术布置。现今行业的特点，所以老年产品的跨越式发展已经启动。单从市场观察而言，效果也渐渐体现，老年产品的市场化运作已迫在眉睫，在审视产品时要充分考虑市场特点与销售情况，这样才更适合走这条路。

7.3 2010-2011 年中国老年手机市场现状分析

7.3.1 老年消费者对手机的需求特性分析

1. 老年人习惯性的消费心理

老年人不需要功能太复杂的手机，最好都是一些常用的功能，如果老人以前操作过，用的熟悉顺手；如果没有操作过的老人也可以轻松上手。

2. 根据老年人身体的特点

中年以后人们随着身体机能下降，会出现如：视力下降、听力下降、手抖、身体疲劳、睡眠质量差等现象。所以手机要尽量适合老人用就需做到：大屏幕、大字体、大铃音、大按键、大通话音（或支持免提）。此外，手机的辐射值（SAR 值）已经逐渐被人们所重视，老年人相比年轻人对手机辐射的反映更敏感。所以老年专用手机的 SAR 值必须比正常的手机要

低。长期受手机电磁波辐射会导致头痛、头昏、失眠、多梦和脱发等症状，而这些仅仅是个开始，随后在网上搜索手机辐射相关的报道更是让人们触目惊心、心惊胆颤，所以老年人最需要有一个专用、专业的手机。

3. 为了方便老年人的日常生活

手机应该有：专业的软件（可视化、菜单简单、结构清晰明了）、一键拨号、验钞、手电筒、助听器、语音读电话本、读短信、读来电、读拨号等等

4. 为了提高老年人的生活品质

手机还应该有：外放收音机、京剧戏曲、一键求救（按键后发出高分贝的求救音，并同时向指定号码拨出求救电话、发出求救短信。）、健康咨询信息、备忘录等等。

7.3.2 中国老年手机市场现状分析

我国手机市场发展迅猛，各品牌商不断推出适应潮流的、功能越老人手机来越先进的新产品，但在层出不穷、琳琅满目的手机产品中，要想找到一款真正适合老年人使用的机型却很难。莫说是专门针对老年人身体健康情况开发的具有特殊技术的功能性产品，就连基于老年群体一般性需求特点的产品也很少。时下市场上的手机大多针对年轻人而设计，手机越来越时尚、功能越来越强大。应该说，老人手机是一个潜力巨大的市场，可为什么我国的手机生产企业却很少关注这个市场呢？

业内人士分析认为，老人手机在我国遭遇尴尬，主要是因为许多生产商认为我国老年消费者整体消费水平较低，开发老人手机利润相对较薄。早在 2005 年，华立曾推出过我国首款老人手机产品—M658，但由于该企业对于这一重大的战略举措并没有做好充分的准备和精心的部署，产品设计、市场推广都很简单，销售渠道不明确，产品市场覆盖率极低，主流媒体基本不见报道，以至于到今天，这款手机在市场上已基本绝迹。华立这款手机的失败，或许也打击了国内手机生产企业涉足老人手机的信心。对老人手机市场的忽视，暴露出国内手机生产企业更为深层的问题是，过于关注眼前利益，缺乏长远市场发展战略。老人手机这个细分的个性市场在理论上拥有广阔的潜力，但没有几家企业敢于冒险，这说明我们的企业在战略上仍缺乏明确的目标和市场定位。

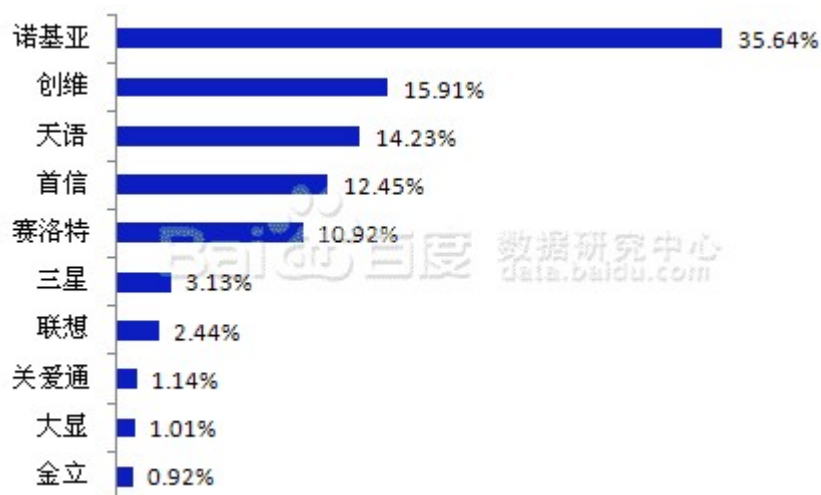
同时，国内手机生产企业的社会责任意识缺失的问题也因此凸显。我国已经开始步入老龄化社会，与之相伴的诸多老龄人口问题越来越成为社会关注的一个焦点。尽管近年来我国政府在老龄科技方面不断加大投入，希望通过为老龄人群提供更多、更好的科技产品和服务不断改善他们的生活质量，但与政府的积极态度形成鲜明对比的是，我国的手机企业在这方面的表现却相当消极。

市场潜力巨大

目前我国老年人口已达 1.69 亿，四年后这一数字将达到 2 亿。在巨大的“银发浪潮”背后也同时潜藏着巨大的“银发产业”。根据有关部门统计，目前我国养老产业背后潜藏着约 1 万亿元规模的商机亟待“激活”。而手机开发商与电信部门的合作也从原来的大众机转向细分人群的专业机开发，比如专供老年人用的“老人机”，以及专供残障人士使用的“爱心机”等等，这些机器价格不高，且都设置了方便此类人群使用的特殊功能，能够激活更多潜在消费力。在一些发达国家，老人机成为手机市场的新焦点，有业内人士甚至指出，“银发产业”将成为 21 世纪“最赚钱的十大行业”之一。

2009 网民搜索的老年手机品牌中诺基亚位居首位，关注度为 35.64%，但这一数字较诺基亚的整体手机品牌 45.76% 的关注度下降 10 个百分点。值得指出的是国产老年手机品牌集体优势显著，占据了榜单的 8 席，并且第二至五位均为本土品牌，分别是创维、天语、首信和赛洛特，关注度在 10%~16% 之间。

图表 13 2009 年老人手机品牌关注度排行



数据来源：凯博信整理

北京、广东网民最关注老年手机，二者合计比例超过 30%，其次是山东、河南、河北和江苏，分布比例在 5%~10% 之间。

城市分级数据显示，老年手机关注人群主要分布在一、二级城市，比例分别是 28.33%、35.00%，明显高于全体手机关注人群在一、二级城市的分布。

“80 后”是搜索老人手机的主力，在关注老年手机人群的年龄分布中，20-29 岁的人群比例超过 60%，其次为 10-19 岁的人群，比例接近 20%。从性别来看，男性搜索老年手机的比例接近 7 成，这与一般的网购中女性占据 6 成的比例形成鲜明对比。

综合以上数据可以看出，在父母的手机通讯上，“80 后”男生比女生更具“孝心”。

7.3.3 中国老年手机市场开发策略

根据专业的市场调查显示，大部分年轻人对中老年专用手机的心理价位是 500-850 左右，而大部分中老年人对其专业手机的心理价位是 400-600 左右。

外观造型

经历了半个世纪多的磨练，老年人早已练就了一种平和练达的心态。表面所作的文章已不能打动他们，返璞归真的设计才能为其所接受。这就要求老人手机在外观上一定要做到简而不凡，品味有佳。这是体现人性化设计的重中之重，也是所设计出来的手机能否被老年市场所接受的关键点之一。

尺寸大小

这方面也是老人手机进行设计时要着重考虑到的方面。随着年龄的增长，老人的感知器官较之年轻人已有了很大程度上的退化。过于细小的东西远远进入不了他们所能感知的域限之内，此时我们就应当采取必要的措施以唤起老年人的感知。因此，老人手机的总体尺寸就应当比目前市场上的手机偏大一些，同时照顾到老年人的视觉、触觉等方面的因素，手机的屏幕和按键都应作适当的调整。考虑到误操作这一方面，也要求按键与按键之间应有适宜的空域，避免同时触碰。

颜色

过于鲜艳的颜色显然不适合老年人，他们喜欢宁静的感觉，黑、白、灰这样的无彩色系以及一些中性、素雅的色彩将会受到他们极大的欢迎。但是，在颜色搭配上一定要谨慎处理，注重整体效果，确保颜色具有很好的识别性。同时利用颜色的可识辨性进行必要的功能分区，也将有助于老年人的识别操作。

声音

老年人的听力逐渐呈现下降趋势，那么我们的手机铃声的音量就要适当的放大一些，以免老人听不见来电铃声。像国外的 GreatCall 公司推出的 Jitterbug 老年人专用手机 就在听筒上增加了衬垫，以提高音质效果。这样的设计不仅从生理需求上满足了用户的需要，还

从心理上让老人体会到了一种倍受关注的满足感。

另外，出于老年人对戏曲的普遍热爱，手机供应商们可以考虑将某些经典的戏曲曲段作为手机铃声，以供老年人根据自己的爱好进行选择。

操作系统

老年手机最好能够支持手写操作，同时能够保证潦草识别能力。在操作系统方面，最好能够开发出一种符合老年人行为习惯和思维习惯的交互式操作系统，便于老年人使用。操作系统的便利与否将会极大的影响到老年人的心理健康，如果操作系统很繁复，老年人使用起来便会感到十分的吃力，他们就会有一种极大的受挫感，认为自己老了、不中用了，进而形成一种恶性循环，直接影响到他们的生理健康。因此，在操作系统的设计方面一定要严把好易用性这一关。

附加功能

闹钟的功能依旧是不能缺少的，最好支持关机时使用。因出自对防辐射、节约耗电等方面的考虑，老年人往往习惯于晚上关机，如若不支持关机使用闹钟的话，那闹钟的功能对于老年人来说也就形同虚设了。更高一级的要求就是希望老人手机能够增加两个功能键：一是紧急呼救键，能够方便地进行报警和求助；二是电话求助键，这就需要通讯服务商们能够专门为老人开出一块领域，以方便老人与接线员及时取得联系，寻求帮助。

辐射考虑

这一方面也涉及到了手机的核心技术方面。老年人的身体状况本来就不很好，所以要尽量减少手机辐射对他们所造成的伤害。防辐射等相关技术的成果要及时应用到老人手机这一产品上。

其他方面

通过调查发现，很多老人因为记忆力的下降往往会忘记自己把手机放置于何处，不利于及时的找寻和使用。如果我们可以另外配备一个遥控器，通过遥控使藏匿起来的手机自动发出铃声或者震动，这样就方便于老年人的查找了。

另外针对社会上频繁出现老年人走失的现象，可以考虑将 GPRS 定位系统应用到老人手机之中。

7.4 2010-2011 年中国老年服装市场透析

7.4.1 中国老年服饰市场发展滞后

目前，市场上老年人服装采用的面料多为价格低廉的化纤或粗纺棉布，这些面料制成的服装松软贴身，将老年人“富态”的体形暴露无遗，更显出老人松垮的老态。老年服装不是品种少，就是款式旧，跟不上潮流。在一些服装销售较好的大商场里很少有老年人服装专柜和老年人专有的服装品牌，在城市街头想要找到老年人服装专卖店更是奢望。老年服装多与地摊货、减价货为伍，式样多是肥大傻憨，土气十足。老年人专有的服装品牌很少，最常见的款式多是西装，一些老年人反映，其实它对于老年人并不实用。而一些经营服装店的人士也表示，老年人服饰的消费市场毕竟没有年轻人那么宽广，老年消费群体有两个极端，一方面是生活十分优裕的老年人，他们的消费观念都比较追求品位，所以比较偏向选择中高档服饰；而经济一般的老年人，大多比较节俭，有的长年难得添置衣服，或者只买很便宜的衣服，总体的消费市场还不是很活跃，销售老年服装很容易压货，很多服装厂在设计上也就采取了保守的做法，从而造成老年服装款式难有新的突破。因此，商场不是不愿卖老年服装，关键是老年人服装品牌太少，要不就是档次太低，与商场定位不符。

此外，大部分老年人穿衣不赶时髦，只讲求实惠。因老年服装利润不高，很难引起大企业的兴趣，做老人服装的多是小厂。加上现在大部分的服装设计师，都是将精力集中在创作个性时尚的服装上，其实，在他们的理念里对于老年衣着的认识仍然停留在过去大众化服装的阶段，而很少有人发现在许多老人的心目中，已经将衣着锁定在追求个性化、多元化和品牌化的时装层面上了。所以现在大型商场主要针对的是中高档的消费人群，以青年、中年人为主。经营老年服装利润太薄，而且喜欢逛商场的老年人不多，所以一般不会对老年消费上动心思，更不用说开设老年人专柜。

7.4.2 老年服装消费的特征分析

尽管老年人对于服装的需求较大，但他们对目前老年服装市场的评价却不太高。有一项针对老年服装的满意度调查表明：76%的老人认为一般和不太满意，10%的老人认为很不满意。其中不满意主要表现在胸、腰、腹、臀和上臂这几个部位，其他不满意依次是“色彩单调”（35.6%）、“价格高”（25.7%）、“质量差”（14.9%）。调查还表明：41%的老人认为随着时代的变化，生活水平的提高，老年人穿着打扮比较必要。这说明虽然传统老年人的服装消费观念节俭，但其中也有一些老年人怀有强烈的补偿消费心理，渴望补偿以前没有实现的消费需求和愿望。而且随着持有享受生活、追求品质生活观念的准老龄人口的逐渐增多，现代老年人对审美的、娱乐的、健康的需求意识和消费欲望越来越强，他们比传统的老人更主动、更强烈、更舍得为满足自己较好的物质、精神需求而投入和消费。据有关专家分析，服饰穿着的消费占老年人消费领域比例的三分之一，而服装的消费需求由传统的满足护足防寒

的基本功能需求向追求品位、时尚、讲究环保和健康的新趋势发展。

消费行为研究

购买服装的途径具有多样性，选购场所因人而异。

中老年一般选购服装的场所。将近一半的消费者选择去百货公司。对于上了一些年纪的女性来说，百货公司是她们比较青睐的地方，一方面与长久以来形成的观念和习惯有关，另一方面也因为百货公司基本是各类服装与品牌的集散地，品种多、数量大，售后服务也相对比较规范。

选择常去个体服装店购买服装的约 25%，究其原因主要是个体服装店在数量上、分布上具有较便利的优势。

选择去品牌专卖店和超级市场的分别为 13%和 11%。中老年女性与年轻女性在消费习惯上有着明显区别，她们不会像年轻女性那样执著于某品牌专卖店，相当一部分人更愿意去品类齐全、价格实惠的超级市场。

还有 5%的人选择了小贩摊位，小贩摊位上的服装虽然面料和做工比较欠缺，但价格低廉，通常低收入人群也会光顾。

信息获取途径

消费者信息获取途径的统计结果。逛商店仍然为获取服装类信息的首选，占 84%。其次是通过家人朋友或橱窗展示，分别占到 37%和 25%。仅有 4%的人选择了售货员。

在统计中发现，55 岁以下的女性最偏爱逛商店和阅读时装杂志，而选择从家人朋友处获得信息的基本上都分布在 55 岁以上的人群中。这一差异有着明显的年龄层特点，年纪较轻的人精力旺盛，喜欢逛商店，她们更易接受时尚杂志方面的信息；而年纪大的人则较易受到家人朋友的影响，会更多地向身边人寻求意见和建议。

购买习惯

调查中发现，绝大多数人并没有购买固定品牌的习惯，仅有 10%的人回答了“是”。从中老年女性的特点来看，她们对于品牌并不会太执著，主要还是考虑服装本身的质量和价格，由于生活阅历等的影响，她们更为实际一些。

有 55%的人觉得平时很容易买到合意的服装。回答“否”的人占了 45%。问题主要集中在款式问题和价格过高上，其比例分别为 55%和 49%，现有市场上的款式无法满足中老年女性

对于时尚的追求，还有就是受到收入限制，对一般的退休人员，无法负担起高价的服装。另外尺码因素也占 29%，体型差异大是中老年女性的显著特点。调查中并没有被访者选择“商店太远”这个原因，可认为虽然百货公司、品牌专卖店并不是很多地方都有，但无处不在的个体服装店对此起到了很好的补充作用。

购买服装的价格范围

了解中老年消费者购买服装的价格范围，可以知道她们对服装价格的可接受范围，为中老年服装企业的市场定位和价格制定提供参考。

有 53%的人通常购买 100~200 元的服装，其次为 50~100 元和 200~300 元，分别占 45%和 32%，这三个价格层次构成了中老年消费者购买服装的主要价格区域。

分年龄段对被访者平均每月在服装上的消费统计后发现：45 岁以下的被访者，每人每月平均花费是 200 元，45 岁至 55 岁被访者每人每月平均为 185 元，56 至 65 岁的被访者每人每月平均消费 112 元，66 岁以上的被访者，每人每月平均消费 50 元。可以很明显地看出，以 55 岁作为分界线，在服装的投入上有着显而易见的差别。究其原因，主要在于收入上。女性通常 55 岁为退休年龄，退休人员的收入总体少于在职者。此外，还由于因年龄而造成的对穿着打扮的重视程度也不同。

对专柜的需求情况

将近 80%的人认为应该设立专柜，有 20%的人认为无所谓，仅有 4%的人不同意设立专柜。可见设立中老年服装类专柜的需求仍然是普遍的。

选购时重点考虑的因素

被访者在选购服装时的一些重点考虑因素。占主导地位的因素依次为价格、款式、面料。约有 71%的人选择了价格作为重点考虑因素。款式对于服装的重要性不言而喻。另外，有超过半数的人选择了面料。年轻人追求流行，追求新颖的款式，对于面料则并不会在意过多。而中老年人则不同，她们注重实用，很看重材质，因为生活经验的积累，也比较懂这些方面的相关知识。

消费者喜好调查

消费者对服装喜好的调查，包括款式、风格、色彩和面料。选项设置都为多项选择。

1、款式和风格偏好

调查得知有 78% 的人喜欢简洁的款式，而仅有 4% 的人选择了复杂的款式，符合了中老年人的心理特征。中式服装与西式风格的服装分别为 20% 和 16%，并不是购买时会特别看重的因素。

有近一半的人选择了端庄，符合了中老年女性心理及对自己外表的要求。其次是传统的和时髦的，都大于 30%，保守和活泼的则都不超过 10%，这表明中老年女性在要求衣着符合年龄层身份的前提下，同时也希望能用一些新的东西来装点自己。

2、面料和色彩偏好

较多的人选择了较鲜艳的深色调，其次为暗色深色调和浅色调。选择鲜艳色的人并不多，这与中老年人着衣心理有关，她们希望能受到瞩目，但又在心理和生理上不能接受太过鲜艳抢眼的亮色，因此比较鲜艳的暗色调就为她们所喜爱了。

在面料方面，61% 的人选择了全棉，符合中老年消费者注重面料的质地和舒适性特点。57% 的人选择了化纤，这与化纤性能的改良及新品种的不断开发有关，使其成为继天然纤维之后的选择。约 29%、28% 和 24% 的人选择了毛涤混纺、全毛和丝绸，使用这一类面料的服装通常具有季节性。

通过以上的调查和分析，可以帮助我们了解中老年人对服装的需求、购买态度和行为特征。

1、中老年女性消费者通常在百货公司和个体服装店购衣，她们的信息主要通过逛商店来获取，也会听取一些家人朋友的意见，多数中老年消费者并没有购买固定品牌的习惯。

2、绝大多数人认为应该在服装店中设立中老年服装类专柜，有近一半的消费者平时不容易买到合意的服装，买衣难的主要原因是款式和价格问题，其次为尺码问题。

3、中老年女性消费者选购服装时重点考虑的因素依次是价格、款式和面料，喜爱的产品为：简洁风格、端庄，较鲜艳的深色调，全棉或化纤面料。

7.4.3 中国老年服装市场的开发策略

精耕产业链

老年服装的设计不能太潮，也不能不潮。太潮了老人接受不了，而款式不新颖，老人又看不上眼。有一次用最新的记忆纤维面料来做服装，结果消费者不认，两年后这种面料才时髦起来。老年人服装用的材料比较多，对于老人普遍喜欢的丝绸等材料，加工要格外细致，物尽其用。时装也是一味药。年轻时很少有机会穿上好一些服装的老人，直到老了才有更多

机会穿到自己心仪的服装，心情自然就愉快起来。在国外，没有中老年服装一说，有的是“大码服装”的说法。日本老太太可以穿着粉色的服装参加聚会，中国老人也已经告别暗色调、旧款式，用色彩点缀自己的生活。

企业要和市場形成对话

企业要根据老年人的身材来做服装，要满足市场需求，比如型号、地域、消费心理等。随着经验的积累，这个市场也会慢慢好起来。目前多数老年服装企业定位在中低端市场，这样必然会有成本投入和宣传上的矛盾。企业要加强与消费者的沟通，一点点去改变这个市场，使其变得成熟起来。

由年轻人引领市场

前些年如果老人们穿新鲜一点了，可能还会引来同龄人在背后说闲话。老年人传统的观念不容易改变，要引领这一市场，可能更多靠年轻人来做。建议更多年轻人去给老年人买时装，培养老年人的时尚观念，引领老年人服饰潮流，打开市场，挖掘消费潜力。同时让更多服装企业参与定制，在商场销售服装的同时，建立定制渠道，一是为自身建立更多赢利渠道，树立品牌；二是为老年人做好服务。

7.5 其它老年用品市场发展现状分析

7.5.1 中国成人纸尿裤行业进入发展期

随着经济持续增长，人民生活水平迅速提升。加上卫生用品是日常生活必需品，受金融危机的影响程度相对较小，因此国内市场对优质个人卫生及护理用品需求仍不断上升。

2009 年，金融海啸对全球经济活动的冲击陆续浮现。面对不明朗的市场环境，中国政府推行的多项刺激经济方案，坚持实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，迅速扭转经济增长速度放缓的局面，使中国经济保持较快发展。

中国经济持续发展，带动消费零售增长。2009 年，国内社会消费品零售额约为人民币 125,343 亿元，增长约 15.1%，其中日用品的增长约为 15.6%。受惠于整体生活水平提高，人民卫生意识加强，国内消费者对个人卫生用品整体需求保持上升，对高品质产品的需求更为殷切，使国内的纸尿裤产品行业保持快速增长。

为了扩大市场份额，各制造商采取的营销策略是降低售价，推出各种经济型纸尿裤，简易包装和豪华型包装。同时，一些大的纸尿裤制造商如中山瑞德、上海全日美及上海尤妮佳

公司都紧跟国际流行趋势。

近两年成人纸尿裤市场呈现增长态势的主要原因是中国已经进入老龄化社会，国内经济持续快速增长，老百姓的物质生活水平进一步改善，成人纸尿裤价格适当降低和人们对纸尿裤来更好的对老年进行护理工作的普遍认可。

7.5.2 中国老人玩具市场发展概况

提到玩具人们最先想到的就是儿童玩具，我国国内的玩具生产企业中有 99%的企业生产的是儿童玩具。而随着我国近几年内玩具行业市场的不断成熟，成人玩具也日渐兴盛起来。但专门针对老年人的老年玩具却可以用空白来形容。

数据显示，随着我国人口的增长，全国 60 岁以上的老年人口已达到 1.2998 亿人以上，其中 65 岁以上的老年人也达到了 8000 多万人，我国人口老龄化的趋势已非常明显，老年人玩具也随之成为商家眼中的另一个商机。但是纵观我国整个玩具市场，经营、供应老年人玩具的企业却屈指可数，而我国专门销售老年人玩具的专卖店几乎为零，市场空白亟需填补。

然而纵然有如此巨大的市场空缺，另一方面却是老年玩具经营的举步维艰，有经营老人玩具商品的店家显示，在顾客中，有不到 10% 的顾客会买老年人玩具，一个月下来，销量只有几件。老年人玩具主要以益智、健身类玩具为主，如孔明锁、华容道、T 字之迷、伤脑筋 12 块等等都是老人玩具的首选商品，与国外老年人玩具专卖店的火热相比，国内市场对老年人玩具的反应平淡，暴露出我国特有的老年人玩具市场不乐观的形式。

老年人玩具的价格并不贵，几元、几十元的都有，一般不会超过 100 元。但是，这类玩具却并不被大多数人所接受。原因很简单，因为我国老人很少有人有这种对玩具的需求意识。一方面，我国老人历来以“勤俭”作为自己的生活原则，花钱买玩具对他们来说跟本是不可能的事情，另一方面，许多做子女的，在给自己的孩子买玩具时，无论多贵都愿意，但要让他们为老人买玩具，他们则大多需要考虑考虑，因为在他们的意识当中，玩具是孩子的专属品，孝敬老人则从不会选择以玩具作为礼品。

面对这种的市场现状，即使有很多玩具企业已经关注到老年人玩具市场的巨大空白，但仍不打算快速进入这个市场，仍然在保持观望的态度，此举直接造成了我国几乎没有企业经营老年人玩具的尴尬局面。可以想像，如果哪家企业能够打破如今老年玩具市场的现状，必定能够在无竞争者的状态下开拓出自己的一方天地，然而在开拓老年玩具市场之初，最要紧的事情就是要扭转消费者的意识，这不仅要靠老年玩具经营者们自身的大力推广，还需要整个社会担负起人文宣传的责任，为我们的老龄人口寻找到一份“老来乐”。

第八章 2010-2011 年中国养老产业重点企业运行动态分析

8.1 恒安集团

8.1.1 集团简介

恒安集团创立于 1985 年，是最早进入中国卫生巾市场的企业之一，是目前国内最大的妇女卫生巾和婴儿纸尿裤生产企业，经营领域涉及妇幼卫生用品和家庭生活用纸两大块，总资产 40 多亿元，员工一万余人，在全国 14 个省、市拥有 40 余家独立法人公司，销售和分销网络覆盖全国。恒安国际集团有限公司于 1998 年在香港成功上市。主导产品安乐、安儿乐卫生巾，安儿乐婴儿纸尿裤，心相印纸品市场占有率连续多年位居全国第一。2006 年，恒安集团销售收入突破 50 亿元，上缴税款 6 亿多元。

恒安集团以中国驰名商标“安儿乐”和“心相印”，以及“安乐”、“安儿乐”、“安而康”等著名品牌为依托，生产与销售 100 多个规格、品种的妇女卫生巾、婴儿纸尿裤和成人纸尿裤，以及纸品系列。2002 年和 2003 年，“安乐”、“安儿乐”系列产品和心相印系列产品先后被国家技术质量检验检疫总局授予“国家免检产品”称号。

2005 年，“心相印”系列产品被国家质监总局授予“中国名牌”。

恒安集团质量管理体系已运行十周年，获得方圆标志认证中心 ISO9001:2000 质量管理体系和产品质量双认证。2001 年，恒安引进世界著名的管理咨询服务公司——美国汤姆斯集团进驻企业，深层次推进企业管理和变革，以适应新形势的竞争的需要，建设真正以消费者和市场为导向的公司，迈出打造“百年恒安”的坚实步伐。恒安的目标是建设中国顶级的妇女卫生用品、纸尿裤和家庭卫生用品的生产企业。

8.1.2 安而康成人卫生护理品牌发展历程

2000 年，率先在中国市场推出了成人护理产品，主要有豪华装成人纸尿裤、哑铃型成人纸尿裤、标准型卫生垫；

2003 年标准装成人纸尿裤推向市场，丰富消费者需求；

2005 年，全国市场进行推广，开辟全国试点城市，加大现代通路的分销力度；

2005 年，安而康品牌通过产品线结构的全新规划，全面满足消费者需求，为消费者打造最中意的成人纸尿裤产品；

2007 年 12 月 14 日，安而康品牌荣获“产品质量国家免检”称号，安而康品牌系列产品成为目前国内唯一免检的成人护理用品；

2008 年，安而康品牌推出直条型尿片新品，新品干爽性能更优越，深受消费者喜爱。

8.1.3 08 年集团经营情况

恒安国际集团有限公司在香港公布 2008 年业绩：2008 年全年完成销售收入 80 亿港元，比上年增长 40.7%。实现利润 13.4 亿港元，同比增长 33%。

关于纸巾业务。2008 年纸巾业务完成销售 38.7 亿港元，占集团业务 48.4%。恒安继续以生产毛利率较高的纸巾产品为主，包括盒抽纸、手帕纸和湿纸巾，此类产品占纸巾总销售额的 68.7%。恒安持续推进纸业的规模扩张，位于福建晋江的恒安（中国）纸业公司二期 6 万吨和湖南常德的恒安湖南纸业公司三期 6 万吨原纸造纸项目于 2008 年四月和十二月相继竣工投产，使恒安的原纸生产能力达到年 36 万吨。纸巾业务的总体毛利为 31.6%。

关于卫生巾业务。卫生巾销售突破 20 亿元大关，同比增长 31%，占集团销售额的 25.2%。恒安仍以生产中高档次卫生巾产品为主，“七度空间”系列产品继续成为市场主导产品，占卫生巾业务的 50%。卫生巾业务的毛利率为 57.9%。

关于纸尿裤业务。纸尿裤销售 18.7 亿港元，同比增长 37.7%，占集团销售额的 23.4%。毛利率为 35.3%。

此外，恒安于 2008 年内以 2.6 亿元收购亲亲食品 51%的股权，新增休闲食品业务。2008 年亲亲食品销售额为 8.4 亿港元，利润为 5331 万港元。但由于自收购之日算起，食品业务仅有一个月的业绩入帐，因此年内对恒安盈利贡献较小。

8.1.4 09 年集团经营情况

恒安国际在香港公告 2009 年业绩。2009 年，恒安国际实现销售收入 108.34 亿港元，较上年增加 35.4%；净利润 21.18 亿港元，比上年增长 57.9%。

纸巾业务

2009 年，恒安集团纸巾业务销售额增长 15.0%，为 44.56 亿港元，占集团总体销售额约 41.1%（2008 年：48.4%）。年内，恒安着力加强生产和销售毛利率较高的纸巾产品，包括盒装纸巾、手帕纸及湿纸巾等，其销售额共约占纸巾业务销售额的 66.1%（2008 年：68.7%）。

受惠于主要原材料造纸木浆价格回落，纸巾业务的生产成本有所下降，集团的纸巾业务

毛利率上升至约 42.1%（2008 年：31.6%）。此外，集团在 2008 年第四季度和 2009 年上半年内以较低的价格额外增加造纸木浆的库存量，使集团在 2009 年下半年及 2010 年上半年减低受造纸木浆价格波动的影响。至 2009 年底，集团成本较现在市场价格便宜的造纸木浆库存量超过 20 万吨，足以使用至约 2010 年 6 月底。

为配合发展需要投资兴建的湖南厂房第三期已于 2009 年底开始投产，使集团的年产能达到约 42 万吨。

卫生巾业务

受惠于消费者生活水平提高及个人卫生意识加强，消费者更愿意购买优质但售价较高的卫生巾产品，使优质产品的需求保持增长。

年内，恒安集团卫生巾业务继续获得理想增长，销售额上升 26.3%至港币 25.46 亿港元，占集团整体销售额约 23.5%（2008 年：25.2%）。因主要原材料石油化工产品及绒毛木浆的价格较去年有所下降，加上中高档产品的销售比例有所提升，使集团卫生巾业务的整体毛利率提升至约 61.1%（2008 年：57.9%）。

纸尿裤业务

全球经济环境疲软所影响，消费者的消费模式转趋谨慎，影响了恒安 2009 年上半年的纸尿裤业务的增长，但下半年经济情况开始好转。支持纸尿裤的需求。此外，集团于 2009 年七月份开始在全国推出新产品“超能吸”系列，获得良好反应，带来理想的销售收入。

年内，恒安集团的纸尿裤业务销售额约港币 21.6 亿港元，较去年上升约 15.3%，约占总销售额的 19.9%（2008 年：23.4%）。受惠于纸尿裤主要原材料石油化工产品及绒毛木浆的价格下跌，加上集团持续加强内部成本控制及优化产品结构，纸尿裤业务的毛利率上升至约 41.1%的水平（2008 年：35.3%）。

休闲食品业务

恒安集团于 2008 年 11 月收购亲亲食品集团有限公司，作为恒安运营零食业务的第一步。年内，零食业务销售额约港币 8.63 亿元（2008 年：港币 6.31 亿元），约占总销售额的 8.0%（2008 年：0.8%）。恒安集团致力通过整合亲亲食品之物流运输管理，使亲亲业务逐步体现协同效益，加上原材料价格有所下降，使集团零食业务的毛利率达到约 36.5%（2008 年：30.1%）。

8.1.5 10 年集团经营情况

3 月 29 日，恒安国际在香港公布 2010 年业绩。截至 2010 年 12 月 31 日，集团实现营业收入港币 134.32 亿元，较去年上升 24.0%；利润港币 24.38 亿元，较去年上升 15.2%。董事局向股东建议派发 2010 年度末期股息每股港币 0.7 元（2009 年：港币 0.6 元）。末期股息金额约为港币 8.57 亿元，须经 2011 年 5 月 26 日举行的股东周年大会批准。

2010 年整体毛利率较去年下跌 1.7%至 44.3%（2009 年：46.0%）。主要是原材料价格大幅上升，增加生产成本所致。与此同时，集团继续积极优化产品组合，逐步增加产能以扩大规模效益，加上进行严格的成本控制，成功减轻受原材料格价上升对毛利率所造成的压力。

年内，集团的分销成本及行政费用合共占营业额的比例约为 23.8%（2009 年：23.0%）。

纸巾业务

2010 年，集团纸巾业务销售额增长 37.2%至港币 61.14 亿元，占集团总体销售额 45.5%（2009 年：41.1%）。年内，集团继续生产及销售毛利率较高的产品（包括：盒装纸巾、手帕纸及湿纸巾等），而毛利率较低的卷筒纸产品之销售额占纸巾业务销售额的 33.4%（2009 年：33.9%）。

主要原材料造纸木浆价格于回顾年度内由 2009 年的低位有较大幅度的反弹，以致纸巾业务的生产成本显著上升。因此，纸巾业务毛利率下降约 4.8%至 37.3%（2009 年：42.1%）。

至 2010 年底，集团纸巾业务的总年产能达 54 万吨。因应业务发展之需要及西部开发计划所来的商机，集团落实在重庆设立新的造纸生产基地，使集团于 2011 年年底的产能将达到 60 万吨。在华东市场，将在芜湖增建新的纸业生产基地。到 2012 年，集团将分别在重庆、芜湖及晋江增加 6 万吨、12 万吨及 12 万吨产能，使 2012 年年底总年产能达到约 90 万吨。

卫生巾业务

销售额上升 24.5%至港币 3,1.7 亿元，占集团整体销售额 23.6%（2009 年：23.5%）。

年内，主要原材料石油化工产品及绒毛木浆的价格明显上升，对集团生产成本造成压力。集团通过加强成本控制的措施，及提升中高档产品的销售比例，抵消原材料成本上涨的影响，使集团卫生巾业务的整体毛利率轻微上升至 62.5%（2009 年：61.1%）。

2011 年，集团将继续优化产品组合，生产更多中高端产品。计划于 2011 年下半年中推出新的“七度空间”系列产品，预计平均售价及毛利率均较现有产品为较高，以满足市场对高端优质产品的需求。

纸尿裤业务

纸尿裤业务销售额港币 24.47 亿元，较去年上升 13.3%，约占总销售额的 18.2%（2009 年：19.9%）。年内，纸尿裤市场竞争激烈，纸尿裤业务取得温和增长。这是因为低档次纸尿裤片市场的进入门槛较低，所以有新的中小型公司进入市场并推出较廉价产品，影响恒安低档产品的销售。

尽管主要原材料石油化工产品及绒毛木浆的价格急速上升，但集团通过持续加强内部成本控制及优化产品结构，使纸尿裤业务的毛利率轻微改善至 42.4%（2009 年：41.1%）。

继 2009 年下半年“超能吸”系列产品全面上市，取得理想成绩后，集团已计划于 2011 年年中及下半年分别推出较高端的新产品“动睡装系列”和“拉拉裤系列”，预计其平均售价和毛利率将较现有产品为高，以针对消费者对高端产品的需求。

零食业务

控股公司亲亲食品销售额增加 39.3%至港币 12.03 亿元，约占总销售额的 9.0%（2009 年：8.0%）。集团通过持续加强内部成本控制及优化产品结构，有效抵消年内原材料价格上升的影响，使零食业务的毛利率大致保持平稳，为 36.2%（2009 年：36.5%）。

此外，集团旗下的急救用品品牌“便利妥”及“便利通”等，2010 年的销售额为港币 3572 万元（2009 年：港币 3389.3 万元），约占集团整体收入的 0.3%（二零零九年：0.3%），对业绩影响轻微；美媛春洁肤护肤产品 2010 年的销售额为港币 3070.8 万元（2009 年：港币 2632.9 万元），占集团的整体收入的 0.2%（2009 年：0.2%），对业绩影响轻微。

8.1.6 集团未来发展展望

2010 年，恒安被国家有关部门认定为国家级企业技术中心企业，恒安是国内生活用纸行业的第一家、也是到目前为止唯一一家。并被国家工商行政管理局评定为全国第一批，也是到目前为止福建省唯一一家“国家商标战略实施示范企业”。继“心相印”纸巾及“安尔乐”卫生巾后，集团的“安儿乐”纸尿裤也在年内获得国家工商总局商标局评定为中国驰名商标，显示其深受市场欢迎。

展望未来，中国经济维持较快的增长以及内部需求的持续增加，将带动各类日常用品以及卫生用品的需求。消费者对个人卫生意识的提高，亦使高质素卫生用品的消费不断提升。恒安有信心凭借其品牌和规模的优势，通过不断优化的分销网络，继续带领国内个人卫生用品市场的持续发展。集团将贯彻以质取胜的经营方针，通过不断提升技术，改善产品质量及优化产品组合。同时，集团将会继续透过提高管理效率，以增加竞争力，又会积极拓展销

售网络,加大宣传及促销活动的力度,提升集团的品牌影响力及进一步扩大市场占有率。凭借集团的稳实基础和品牌实力,集团相信将继续保持在个人卫生用品行业的领先地位,确保业务稳健增长,为股东创造更高的价值。

8.2 北京太阳城集团

8.2.1 公司简介

北京太阳城房地产开发有限公司成立于二 000 年七月,注册资金 5000 万元人民币。隶属于北京宝氏华商经济发展集团。公司自创始以来,非常重视人才的输入与培养,并运用现代企业的管理制度,为各类人才创造良好的施展才华的平台。公司现已开发的房地产项目——北京太阳城,秉承 0-100 岁全龄关照的理念,创造了拥有六大主题会所;绵延优雅的水系;恬静的园林景观;温馨舒适的多样居所而组成的 42 万平米国际社区。一期工程已于二 00 三年三月顺利入住。依据北京太阳城房地产开发有限公司高速发展的需要,我公司真诚的欢迎各界有识精英加盟,共创美好未来!

北京太阳城度假俱乐部,由北京太阳城房地产开发有限公司和北京宝氏华商经济发展集团联合投资开发。北京太阳城度假俱乐部作为北京太阳城度假村旅游度假置业集群中的核心项目,除了拥有自身商圈集群优势及丰富的旅游资源优势外;还加入 RCI (国际度假交换联盟),更为其提供了强大的全球交换度假网络;并且与北京太阳城医院,北京太阳城购物中心,北京太阳城银龄公寓、帝阳公寓,北京太阳城老年养生中心相互结合,构成一个完整的度假村群落。北京太阳城度假俱乐部凭借多种业态的综合优势将成为未来其地区旅游业发展的领航旗舰。

北京太阳城度假俱乐部设施总规模约 50000 平方米,是由阳光水世界、假日酒店、文化会展中心、健康管理中心组成的集商务会议、休闲度假、医疗养生、健身娱乐、温泉洗浴、餐饮购物为一体的综合性以健康管理理念为核心的高级养生会员制度假俱乐部。度假俱乐部(阳光水世界)主体设施规模 25000 平方米,设施标准五星级。包括大中型宴会厅、中西餐厅、酒吧、咖啡厅、标准客房、商务客房、豪华客房、大中型会议室;KTV、歌舞厅、影剧院;健身器械、模拟高尔夫、动感单车、瑜伽、普拉提、电子游戏区;室内泳池泡汤区、室外温泉水疗区、异国风情 SPA、韩式汗蒸幕等。

北京太阳城医院的专业优势与阳光水世界相融合,开创迄今为止同类高级商务娱乐会所没有的特色服务,开展一系列的养生保健、医疗服务、慢病管理、亚健康调整等方面的健康管理服务,全面的为您的健康保驾护航。

北京太阳城已经加入 RCI（国际分时度假联盟），RCI 国际分时度假联盟在中国有 18 家加盟会员酒店。其中被 RCI 亚太总部列为中国地区重点支持酒店的有三家都在海南省。经过 RCI 亚太总部上会评估，北京太阳城阳光水世界将成为中国的第四家 RCI 国际分时度假联盟重点支持的合作伙伴。因此 RCI 联盟已经为北京太阳城阳光水世界制定了一整套的具有针对性的合作经营计划，并将参与到前期室内设计和人员培训中。届时加盟北京太阳城阳光水世界的会员将通过 RCI 共享全球超过四千二百个度假村酒店资源。通过分时及置换度假的方式真正的实现与国际旅游度假行业的接轨。

北京太阳城医院是北京太阳城和首都医科大学宣武医院在社区合作建立的首座正规定点医院，占地 14000 平方米，拥有抢救、治疗、健康咨询及安养等四大功能，开辟远程医疗会诊，对有突发性疾病明显征兆的患者全天候监控。户户 24 小时联机 999 紧急呼叫，对于偶发意外的家庭能够给予适时处理，或紧急救治，不仅是备而不用的安心秘诀，更是健康储备与平安生活的呵护，医疗中心还配备养生中心与养生顾问，定期举办保健讲座，从饮食健康、自我保健、基础护理等知识的普及做起，并对老人们每年举行一次免费体检，为其建立详细的健康档案。由家庭医生与养生顾问为社区的业主守护恒久的健康和平安。真诚的欢迎各界有识精英加盟，共创美好未来！

8.2.2 北京太阳城实施全程化养老

北京太阳城地处小汤山温榆河畔绿色生态走廊，被称为“尊养、健康、快乐”的金色城池。

北京太阳城集医疗救护、生活照料、精神赡养三大功能于一身，为老年人制定了全程化的养老服务模式。不仅接养身体健康的老人，还接养生活半自理、无自理能力和需要临终关怀的老人，涵盖了老年人必经的四个阶段。仿欧式建筑、无障碍设施、温泉水供应、地热式采暖、紧急呼叫系统、医护型电梯、社区电瓶车，以及为老人精心组织的多种多样丰富多彩的活动，从细微处体现对老年人的人文关爱。

为实现全程化养老，北京太阳城不仅建有住宅式公寓、别墅、租住式公寓还建设了所有相关配套设施，包括：具备基本的急救、医疗、健康维护和养生四大功能的一级甲等综合性医保定点北京太阳城医院；开办“一站式”服务、可电话购物、送货上门的购物中心；设备先进、功能完善、环境雅致，可开办各类培训班、开展学术研讨、以及各类文化交流和会议的文化教育中心；集医疗养生、休闲度假、健身娱乐、温泉洗浴、餐饮购物为一体的阳光水世界；并设有物业管理中心，配有邮局、洗衣店等，可满足老年人晚年生活的一切需求。

8.2.3 北京太阳城的四种养老方式介绍

北京太阳城居住形式灵活多样，有居家式、租住式、安养式、度假式四种养老方式。

居家式养老是指在北京太阳城购买了住所的产权，社区为老人提供医疗、购物、送餐、家政等上门服务的养老模式。太阳城的居家式养老公寓包括住宅公寓区和别墅区。社区对居家式养老的老人实行个性化综合服务：每年一次为老人进行免费健康体检；每家居室内都装有紧急呼叫系统；物业客服前台 24 小时昼夜值班服务；每天对单身老人电话联络慰问、提供各种家政服务、组织老人参与丰富多采的娱乐活动等。目前，太阳城社区内现有的 1300 多套公寓全部销售一空，2000 多位老人在这里享受着儿女般的亲情服务。

租住式养老是指按月交纳规定的费用，即可获得专门为老年人提供护理、食宿、照料等服务的养老模式。太阳城的租住式老年公寓是指银龄公寓 B 栋，主要接养身体健康的老人。公寓对居住在这里的老人实行特色服务：一是在生活照料上制定了一整套服务流程，每日为老人清扫房间、由值班医生对老人进行巡诊及服务人员叫早等。二是餐饮服务由营养师提供营养配餐；为身体不适老人送餐到房间；为老人过生日等。三是组织老人开展丰富多彩的文化活动，银龄公寓内有：合唱队、时装队、舞蹈队、京剧组、手工组；经常组织采摘、春秋游活动，还定期举办书法、绘画、保健等方面的讲座。

安养式养老是指将养生、保健、医疗、康复、生活护理与心理关怀相结合的养老模式，主要针对生活半自理和不能自理的老人。太阳城安养护理公寓（银龄公寓 A 栋）采用医护人员 24 小时巡诊制度和护理人员 24 小时特别看护制度相结合的人性化管理方式，护理人员每天为老人进行必要的生活护理及康复活动锻炼等。而需要临终关怀的老人是由北京太阳城医院负责接收，老人临终时，将有医生和护理人员全程陪护。

度假式养老是指到世界各地的旅游度假胜地，以度假养生为主要目的的新型养老模式。随着生活水平的提高，老人们更加注重晚年生活质量，因此也就有更多的老人选择养生度假。为满足老人的需求，北京太阳城建设了集养生保健、休闲娱乐功能为一体的阳光水世界会员俱乐部，并已加入了 RCI（国际分时度假联盟），共享全球超过 4,200 个度假酒店资源。如果到北京太阳城度假，太阳城阳光水世界有多种水上娱乐及休闲设施可供选择，同时北京太阳城医院健康管理中心还为会员提供体检、医疗专家会诊、网上巡诊、私人专署医生全程化健康管理以及个性化营养膳食等服务；

虽然北京太阳城内居住形式多种多样，但是根据老人身体健康状况的不同，北京太阳城专门为老人制定了不同的有针对性的全程化养老服务。对身体健康的老人，主要以精神赡养为主，生活照料为辅；半自理的老人，以生活照料为主，精神赡养为辅；不能自理的老人，以生活照料为主，医疗救护为辅；对于需要临终关怀的老人，则是以医疗救护为主，生活照料为辅；北京太阳城开创的全程化养老模式，给与老年人一种老年生活的新形式，为老年人打造了一个积极、健康、快乐、无忧的晚年生活！

8.3 卓达集团

8.3.1 公司简介

卓达集团创建于 1993 年 7 月，现总资产 300 多亿元，企业员工达 4000 余人，已发展为全国知名的大型房地产企业。

卓达集团以房地产业为龙头，业务涵盖港口建设、市政建设、工业园区、现代商贸、大型餐饮、会展、五星级酒店、教育、物业管理等产业领域，项目遍布河北、北京、天津、山东、内蒙古、海南等地，并正以强劲发展势头进军全国。

卓达集团先后荣获中国房地产品牌企业 30 强、中国城市运营商 30 强、中国房地产成功开发典范、中华慈善奖等荣誉称号。

卓达集团价值多元化产业地产发展模式受到业界广泛认可，成功开发了卓达太阳城、卓达星辰花园等高档住宅社区达 600 万平方米，大型商业、写字楼等达 100 多万平方米，服务社区人口十多万人，所属物业公司获国家一级物业资质，卓达金牌物业服务和社区养老服务模式独具特色，广受各界认可。

面向未来 30 年中国经济发展，卓达正实施重大产业项目战略，打造现代国际企业。在石家庄，一个投资 20 亿元的新型材料厂已完成立项，老厂已从固安迁往藁城，新厂选址高新区，世界领先的技术，使产品已风行中东、南非、俄罗斯等国家，目前已有订单上百亿美元。在石家庄，近 200 万平方米太阳城正全力打造民政部和中国老龄基金会的中国养老样板区，总二期 300 万平方米及新民居建设已启动。

在天津，卓达集团积极推进京东卫星城的建设，与民政部合作建设建筑面积达上千万平方米中国养老样板区。在天津，开发总面积达上千万平方米的国家文化产业示范园区第一期已交付使用。

在山东，在国家蓝色半岛经济大特区，卓达张家埠 30 万吨级世界大港、卓达 4000 万平方米蓝硅谷临港园区、卓达 2000 万平方米香水海新城三大项目横空出世！

在海南，建筑面积达 2000 万平方米的国际健康养生城正在快速推进。在五指山，60 万平方米的新项目今年 6 月份准时开工。

跟着国家战略走是卓达发展的核心理念，卓达养老社区、卓达文化产业园区、卓达临港产业园区、卓达新型低碳建材产业、卓达健康养生产业、卓达绿色农业等产业布局其实都是在为国家着想，也是在为企业未来着想。

在企业发展的同时，卓达集团积极投身慈善和社会公益事业，共捐助善款达 9 亿多元。

责任、自省、良知、崇高，是卓达人无愧于天下的骄傲，也是卓达发展的根。在中国广袤的土地上，卓达人是不知疲倦、永不停歇的建设者。

8.3.2 卓达创建中国养老服务小区新模式

一、模式立意

随着老龄社会的到来，养老日益成为了一个社会关注和亟待解决的重大社会问题，目前传统的家庭养老方式已随着家庭结构变化而逐步弱化，且曾一度非常受欢迎的专业化的机构养老（养老院）在十余年的运行中，也由于受养老传统观念、服务质量和缺乏精神关怀等影响，离大部分老年人养老需求日行渐远。为此，杨卓舒总裁怀着对社会的强烈责任感，经过敏锐构思和精心策划，决定在卓达物业现有服务模式的基础上，推出以服务为主的新型“社区养老”模式。

二、模式意义

（一）对于社会，卓达社区养老服务模式有效缓解了家庭养老面临的人力、财力等困难，解决了政府在机构养老方面的资金投入不足，和老年人在养老院生活所带来的孤独、失落等痛苦。对于改善老年人晚年生活质量、缓解家庭压力，促进社会和谐方面具有深远的历史和现实意义，是功德无量的重大举措。

（二）对于社区，推行社区养老服务模式，对社区中老年人是福音，对于青年人是解脱，对于儿童成长是利好，对于社区资源是优化，是融洽社区人际关系、拉近物业与住户感情、促进社区和谐的粘合剂与巧妙切入点。

（三）对于集团，推行以服务为主的社区养老服务模式，是吸引高品质客户的新卖点，是打造项目品牌的又一闪光点，是总裁及卓达文化对社会的又一特殊贡献，是集团社会效益与经济效益相结合的特别形式。

（四）对于物业，在物业工作框架内，推出社区养老服务项目，是行

业首创，突出了物业服务“以人为本”的核心目标，是卓达物业服务内涵

的又一次革命性拓展，是卓达物业品牌新的亮点，对于物业服务整体水平极限性提升是个有力促进。

三、模式定位

（一）模式概念：利用物业服务占社区服务中的主导地位优势，通过集团在养老设施、设备、场地等硬件的种种投入，通过物业自身的种种服务，调动并整合社区内外所有（可用）为老年人服务的力量和资源，通过社区养老服务网络（平台），开展为老年人服务的形式。

（二）服务对象：在卓达社区居住的 65 岁（含）以上的老年人。

（三）服务特点：社区养老是家庭养老和社会养老两种方式优势的结

合，同时又弥补了上述两种方式的不足，其特点是：老年人在不脱离家庭、不脱离儿女和不脱离熟悉的生活环境下，享受家庭养老力所不能及，社会养老又做不到（做不好）的照料服务，它是既符合国情又符合老年人现实需要的养老服务形式。

（四）服务原则：以公益为主，有偿为辅；以自愿选择为主，个别引导为辅；以平台服务为主，自行服务为辅；以精神关怀为主、物质帮助为辅。

四、运行思路

（一）在物业公司组织框架内组建社区养老服务部，选派和培训好服务

人员，专职开展社区养老服务，在人员组织上予以保障模式推行。

（二）开展老年人生活需求调查，根据年龄、身体状况、家庭状况、兴趣爱好、性格脾气、子女电话等进行分类，制定个性化服务项目，在服务人群和需求上确立服务范围。

（三）对社区内外各种服务资源进行整合，搭建网络服务平台，制定《社区养老服务手册》，在服务资源方面予以优化，建立和丰富养老内容。

（四）补充和改进社区室内外活动设施场地，尤其要在现文化设施基础上办好社区养老服务中心，在硬件方面解决老年需求的问题。

（五）引导和组建好各种文体活动队伍或协会，根据老年人兴趣及爱好，分类组建文体活动队伍，开办形式多样的老年大学，在软件方面解决好老年需求的问题。

（六）做好社区医疗服务，选定一家有实力、服务周到、价格实惠的社区医疗机构进驻社区，开展免费体检、上门诊疗、医疗急救等服务。

（七）建设“老年一接通”系统，通过该系统，使老年人随时可与服务中心建立联络，以现代科技手段解决老有所急的问题。

(八) 组建家政队伍, 通过自己培训和外部整合的方式, 建立充足的服务资源库, 实行松散型编制管理, 按需调配。

(九) 建设快捷的信息调度系统, 建立和完善完备的老人档案(细到老人的性格、易受打扰程度等), 同时在服务前台安装调度软件, 实现快速查找、调度、回访、记录一条龙服务。

(十) 办理社区养老服务卡, 老人凭卡需求, 服务人员凭卡服务, 使服务范围受控。

(十一) 做好服务人员的选拔和培训, 服务人员是否有爱心是人员选拔的第一要素, 在培训上注重礼仪和技能的考核, 定期实行末位淘汰。

(十二) 在现公司财务管理制度的基础上, 社区养老实行独立建账, 专款专用, 并通过开展多种形式的经营创收活动, 力争实现收支自养目标, 自养不足部分由物业费列支, 在运行经费上予以保障模式推行。

8.3.3 09 年卓达建中国首席全龄化颐居生态健康城

承袭卓达集团“爱在卓达, 孝行全国”的焦点价值观, 率先引入“全龄化服务型养老社区”系统, 全面提高软、硬件标准, 3000 余项服务内容建立“老有所养、老有所乐、老有所医、老有所为、老有所学、老有所安、老有所惠”的全新生活。中国养老社区是卓达集团与中国老龄事业发展基金会合作共建的, 北京、天津最大规模的全龄化生态健康城项目, 是实现卓达集团“老有所养, 老有所为, 老有所乐, 老有所医”特色养老服务系统理念的国度级示范项目。

该项目老龄产品研发、生产、交易于一体, 复合养老、医疗、康复。包括国际老年健康会议中心、五星级独家疗养中心、五 A 级绿野生命谷主题公园、老龄产业职业教育基地、老年健康产业基地、中华国医馆、绿色生态乐龄社区, 以及起步区——华夏颐园七大建设内容。建筑形态主要是花圃洋房、精品高层住宅、中华国医馆、孝文化博物馆、老龄产品研发中心、标准化厂房等。

作为联合国人居署(HBA)授予的中国范例优秀贡献奖典范, 喷鼻水海规划十大建筑、十大景点、三级甲等医院和五大产业基地, 实现市政、贸易、体育、休闲、娱乐全方位发展, 全力建设一座生态之城、文化之城、旅游之城、养老之城、产业之城, 缔造“中国熬头、世界一流”的国际滨海新城范例。

8.4 浙江联众乡村资源开发有限公司

8.4.1 公司简介

企业机构：浙江联众乡村资源开发有限公司

注册资本：人民币 1000 万

经营模式：生产加工、商业服务

员工数量：51 - 100 人

主要市场：大陆；

客户类型：城市居民\农村创业者

所属行业：花卉种子、种苗；综合性公司；宾馆服务；旅行社、旅游公司；

产品信息：绿化苗木基地；绿色蔬菜基地；瓜果基地；花卉基地；其它农副产品；农家公寓；游艇俱乐部；宠物乐园；乡村旅游；新农村开发；

企业介绍：浙江联众乡村资源开发有限公司是一家以“三农”为资源的综合投资公司，目前公司已拥有“联众农业”、“联众园林”、“联众网络”、“联众休闲”等多家产业。公司从 2005 年开始，响应国家提出的建设社会主义新农村精神，结合乡村休闲旅游、乡村养老等市场需要，开始了全面建设新农村的尝试，并且已经得到了社会的认可。

公司在参与建设新农村时承担起整个新农村建设的资金投入以及建设、管理的工作，不让政府、村民投入一分钱，不占用国家土地资源，不破坏立塔的生态环境。被当地政府称为建设新农村的“联众模式”。

8.4.2 04-2010-2011 年公司发展历程

联众休闲产业集团有限公司（以下简称“联众集团”）由创业乾坤（北京）投资有限公司、杭州泰邦创业投资有限公司、杭州上城区创业投资有限公司以及自然人股东共同出资设立。其中创业乾坤作为国外资本于 2007 年正式注资，2008 年 7 月公司又吸纳杭州市政府创业投资引导基金的加入。

联众集团是一家乡村资源开发、投资、管理的休闲度假集团公司。旗下已拥有 6 家子公司：浙江联众休闲度假有限公司、浙江联众乡村资源开发有限公司、浙江城仙踞农业开发

有限公司、临安西天目乡饭店有限公司、临安市联众园林绿化有限公司以及杭州联瀚网络有限公司。

公司自成立以来，以灵活的经营机制，稳健的经营作风和优质高效的服务，树立了良好的企业形象，公司所创立的“联众模式”已成为全国首个建设新农村的成功范例。

目前，公司自建项目有：天目山的九思湖畔、西坑云海、大有桂谷、立塔人家、千岛湖的金山碧湖以及莫干山风情园等 10 余个，并拥有全国首个乡村休闲品牌“城仙居”。随着“联众模式”的不断演变和革新，“联众”具有了更深层的含义：在推动中国乡村发展的同时带动中国的乡村分时度假产业的发展，从而改变人们的休闲度假方式。

在竞争逐渐升温、政策日趋明朗的局面下，联众集团将立足长三角、面向世界，将城仙居休闲度假由“神州行”，发展成为“全球通”。并通过建立具有竞争优势的企业文化，打造一个内具自主创新能力和核心盈利能力的行业领跑者。

8.4.3 联众“城仙居”打造乡村养老模式

在宁静的乡村生活，让许多城市老人心动不已，在杭州和上海，已有不少老人成为“城仙居”的住户；而不断到来的城里人，又给当地的村民带来了提高收入的希望。

公司出钱盖新楼 农民出让居住权

推出农家乐公寓“城仙居”项目的，是浙江联众乡村资源开发有限公司(以下简称联众公司)，天目山独有的山水风光和气候条件，让他们敏锐地嗅到了商机。

“一到夏天，就有大批的城里人涌向天目山的九思村、大有村等地方避暑，因为宾馆数量有限，很多游客就借住在农家，但有接待能力的农家毕竟是少数，很多人找不到理想的住宿地，特别是那些需要长期避暑养老的退休老人。发现这个庞大的休闲养老市场后，我们跟当地政府提出了合作。”联众公司总经理余学兵告诉记者，公司推出了“城仙居”——后来被很多新农村研究专家称为“联众模式”的经营方式，这在全国还是首创。

根据这个模式，公司在生态良好、风景优美的村落，与愿意合作的村民签订协议，由公司出资，按统一标准对他们的住房进行改建装修。改建后的“城仙居”，都是四层楼房，房间则按宾馆标准间建造。房子的产权仍归农民所有，农民可任选两间居住，一楼的餐厅也由农民经营。其余房间 30 年的使用权和经营权则归联众公司所有，期满后归还村民。在 30 年使用期内，联众公司把这些房间用于休闲产业。“城仙居”的客人只需花 5-6 万元，就可以获得其中一间房间 30 年的居住权。在这 30 年中，投资者可以定期或是长期居住，也可以请联众公司代为出租，获得租金收益。

公司还提供了一个会员交换平台。天目山“城仙居”的主人，可以根据自己的喜好，到莫干山的“城仙居”小住几天，到黄山的“城仙居”住个把月，到千岛湖的“城仙居”住一阵子……而且，这种易地居住是免费的。

目前，联众公司在天目山当地相继开发了九思湖畔、西坑云海、立塔人家、大有桂谷四个休闲养生公寓项目，莫干山、千岛湖和黄山的项目也已经或者即将开工。

村民：“农家乐的钱真的很好赚”

西天目山的九思村是“城仙居”改建的第一站。当地居民自豪地介绍说，地处天目山中的九思村就是一个天然森林氧吧，当地老年人平均寿命很高。很多原本病恹恹的城里老人，在村里待上一段时间，病自然而然就好了。“吃的是绿色食品，喝的是矿泉水，吸着新鲜的氧气，成天与大自然接触，无忧无虑，生活悠闲，这怎么生得了病呢？”

而“城仙居”的进驻，让村民们觉得，生活越来越有盼头了。

城市居民：远离喧嚣静心休闲养生

“上海的生活环境真的不适合我们这些老年人养老，到处都是噪音，空气污染，交通又拥挤……影响心情啊，让人焦躁不安。大家一直在寻找清静的地方。”今年刚退休的张诚志老人，以前从事的是园林设计工作，他告诉记者，凭着自己多年的考察经验，他认为天目山很适合养老。

“我们算过一笔账，五六万元在上海市中心只能买一个阳台，而在这能享受 30 年健康生活，这个是绝对划得来的，而且房子的价值说不定还会升高，自己不住，也有投资的潜力。”同行的很多游客都有这样的想法。

杭州中策橡胶厂的退休职工唐劲梅，原来从事销售、储运工作，身体一直不好，因此提早退休了。她最早以 4 万元的会员价在九思村“买”了一间乡村公寓。

“一到夏天，我就去自己在天目山的‘家’过神仙一样的日子：每天早上打打太极拳，爬爬山，回来和邻居聊聊天，抽空还帮房东干点农活，种种菜，赏赏花，兴致一来，摘几棵亲手种的蔬菜，做一道绿色的农家菜。大家关系处得跟自家人一样。夏天晚上睡觉都不用开空调，家里人叫了我好几次我都不肯回去呢。”

除了自己住，唐阿姨还先后买了两间公寓进行投资。“以现在的势头，不用一年的时间，这样的乡村公寓绝对有人抢着要。”

“联众模式”是一个创举

专家认为,“联众模式”这种新型的农村休闲产业模式,解决了当下两大难题,缓解了大城市的养老压力,同时为农村经济的发展开创了一条新路。但也有人提出疑问:该模式是否符合现行的法律法规?它是否是变相的房地产开发?30 年的期限有太多的不确定因素,当中若有住户退出,利益如何得到保证?农户会不会承担什么政策风险?

对此,浙江省国土资源厅政策法规处表示,农家乐公寓的实质是农户将自己的房屋使用权交由企业统一出租经营,由于符合一户一宅的规定,也没有占用耕地。目前看来,联众公司等企业的操作模式与《土地管理法》并无直接抵触,对促进农民增收、改善农民居住条件也能起到一定的积极作用。

浙江省农业和农村工作办公室副主任顾益康给予了“联众模式”很高的评价。他说,联众公司在投资建设新农村时,所有住宅的所有权还是农民的,只是把多余的一部分房间使用权交给公司运营,这绝不是简单地搞房地产,而是新农村建设中浙江人的又一创举。

8.4.4 联众养老休闲基地介绍

“联众模式” 社区型景区的六个特点

1) 选定生态环境良好,风景优美的农村,由企业出资,对当地农民的住房按新农村建设标准,在原址进行改建装修。改造建设后的住房产权仍归农民所有,一楼营业餐厅由农民经营;改造建设后的住房由农民任选二间作为生活用户,其余住房 30 年经营权归联众公司所有。通过科学规划和村庄整治,整理出部分土地,由公司进行生态农业开发,扩大村民就业渠道。

2) 由联众公司下属乡村休闲俱乐部统一组织客源,来社区型景区观光休闲,享受田园风光和劳作,并作长期居住。挖潜民俗文化,邀请民间艺人进行艺术交流,丰富农村休闲内涵。

3) 由联众公司建设相应的服务配套设施,如设置太阳能路灯,开展沟、池、小溪清理工作,新建人工生态湿地,建立污水处理设施;对原村庄道路进行油化改造或新建,改善通行条件;新建停车场、中心广场、生态公厕和公共绿地。改善村的居住环境,形成社会秩序稳定、村容村貌整洁的新面貌。

4) 新建村卫生医疗站,改善村卫生基础设施。另外,结合新型农村合作医疗制度,公司和村集体提供补助,让村民人人都享有医疗保障。减轻村民可能因病带来的经济负担,增强村民抵御大病风险的能力。

5) 由联众公司组织对参加社区型景区的农民统一到杭州总部进行免费职业技术培训, 提高农民朋友服务技能。

6) 入区农民家家都增加了一项相对稳固的经济收入, 并获得了相应的社会保障。同时当地村民的农产品无需运输就能在当地实现销售;

7) 入区农民通过接待城市休闲度假者结识了大批城市居民, 吸收了市场经济的理念, 为他们以后的再次创业奠定了基础。

8.5 上海绿地集团

8.5.1 企业概况

绿地集团是中国综合性地产领军企业和中国百强企业, 在 2010 中国企业 500 强中位列第 96 位, 在以房地产为主业的综合企业中位居第 1 位, 在上海地区企业集团中排名第 7 位。2010 年, 绿地集团实现业务经营收入 1285 亿元, 利税超过 140 亿元, 年末总资产超过 1000 亿元。

绿地集团创立 19 年来, 始终坚持“绿地, 让生活更美好”的企业宗旨及“和谐绿地、共建共享”的发展理念, 通过产业经营与资本经营并举发展, 形成了目前“房地产主业突出, 能源、金融等相关产业并举发展”的产业布局。房地产开发经营作为绿地集团的核心主导产业, 建设项目遍及上海、北京、天津、重庆、广州、南京、济南、合肥、南昌、苏州、无锡、武汉、长沙、郑州、成都、贵阳、西安、银川、呼和浩特、太原、沈阳、长春、哈尔滨等全国 23 个省 45 个城市; 能源、金融、建筑、汽车服务等产业也具有较大的规模和较强的实力。

绿地集团具有很强的社会责任感, 发展不忘回报社会。绿地集团出资 2.5 亿元支持上海世博会举办, 并成为世博会高级赞助商。出资 2 亿元设立上海规模最大企业专项慈善基金——绿地慈善公益基金。成立 19 年来, 无偿投资 4 亿多元在上海建成了一批城市标志性公共绿地, 在慈善、公益、拥军、世博等方面累计赞助、捐赠达 9 亿元。绿地集团先后获得了全国五一劳动奖状、中华慈善奖、全国文明单位等荣誉称号。“绿地”商标被国家工商行政管理总局认定为“中国驰名商标”。

2011 年起, 绿地集团将全面实施五年发展规划, 积极推进“一二三四”战略, 通过强大房地产一个主业, 依托产业经营与资本经营两翼平台, 培育能源、金融投资和新兴次支柱三大产业, 强化人才、文化、信息、资金四种功能。力争 2011 年全年业务经营收入超过 2000 亿元, 利税总额 200 亿元, 确保跻身世界企业 500 强。力争到 2015 年, 成为一家国内一流、

国际知名，以市场为导向、以效益为中心、以先进文化为支撑、以房地产和资本为纽带，跨国界、跨行业经营的大型企业集团，力争实现业务经营收入超过 5000 亿元，跻身世界企业 200 强。

8.5.2 长三角最大养老基地城孝贤坊

区位分析 与青浦隔河相望

绿地 21 城规划面积为 1.3 平方公里，位居江苏省昆山市花桥镇一侧，北临沪宁高速公路、东望安亭汽车城，南靠吴淞江，与青浦区隔江相对。

绿地 21 城靠近安亭西部，到上海市中心及昆山市中心的距离分别为 3.5 公里和 1.6 公里，周边的交通网络十分密集。沪宁高速公路（A11）、A30 高速公路（上海郊环线）、312 国道、沪宁铁路、规划中的京沪高铁及沪宁城际铁路等，均从花桥地区穿过；在建中的上海轨道交通 R3 线安亭站位于小区东北侧，不仅将嘉定区与上海市中心快速连接起来，其支线还将延伸至昆山、苏州，届时，将大大缩短上海与昆山的距离；在社区内部，绿地集团还携手大众巴士公司，开通了社区至中山公园的专线，每日往返 24 班，全年无休，进一步为居民出行提供方便。

社区配套

公建规模宏大 配套细致入微

绿地 21 城规划有约 1.9 万平方米的公建配套设施，主要包括：四星级绿地豪生国际会议大酒店，可满足商务宴请与家庭团圆的双重需要；近 1.1 万平方米的香榭丽大道，沿街分布着咖啡店、手工艺店、西餐厅、顶级品牌店等特色商家，洋溢异域风情；2.9 万平方米的社区生活广场，汇集了餐饮、娱乐、银行、邮政、图书馆、文化馆、宠物医院等设施，可 24 小时满足一切生活需求。还有中福会绿地幼儿园、绿地家世界（一期）建材 MALL、超级果蔬供给中心等，将为社区居民提供全方位的服务。离小区约 1.5 公里处，有在建的易初莲花购物中心。

除了上述公共设施外，此次新推的合欢园养生电梯公寓还拥有孝贤坊一系列的老年专署配套，如老年养生文化馆、营养配餐中心、购物中心、家政服务中心、绿色食品超市等。在医疗方面，绿地集团联合上海同济医院，共同打造出全国老年特色服务大型三级综合医院——同济大学附属同济医院绿地昆山医院，并开创性地设立营养处方、运动处方、病理处方等三种特色处方；为进一步丰富老年人的生活，绿地集团还联合上海市老年大学，创立了上海老年大学绿地 21 城分校，提供丰富多彩的课程。此外，“一站式”物业服务、全智能信息配套体系等，将保证老年人的无忧生活。

现场探盘

低总价加大配套，引得上海购房者蜂拥而至

在华夏民族源远流长的文化中，忠孝节义的道德观念，历来为人们所重视。上海绿地集团正是在此基础上，推出了专门的尊老社区——绿地 2 1 城孝贤坊。

在新盘推出时，绿地集团顺势采取一些优惠措施，凡是订购孝贤坊公寓的客户，都将得到精美礼品，并同时享有抽取“五重大礼”的机会，吸引了大量购房意向者，销售大厅内一时人满为患。据售楼处方面统计，自今年 3、4 月以来，包括玫瑰园联排别墅和合欢园公寓在内，绿地 2 1 城孝贤坊已经成功售出约 1 0 0 套房源。其中，联排别墅面积相对较大，在 1 6 8—2 0 0 平方米之间，单套房源总价在 6 9—8 9 万元之间，往往以家庭购房者居多；而一般情况下，单对的老年夫妇更多锁定新近推出的合欢园养生公寓，其多层带电梯的设计和专为老年人装备的人性化配置，得到他们的青睐，销售情况较好。

据了解，当前老人住宅的需求非常可观，从上海的情况看来，已经进入一个老龄化社会，截至 2 0 0 4 年末，上海市 6 0 岁以上户籍老年人口已经突破 2 6 0 万，占全市总人口的 1 9. 2 8 %，预计今年将超过 2 0 %。绿地集团此次将老年社区主要定位于 6 0—7 0 岁之间的年龄段，这些老人多可健康自理，消费能力相对较强，他们对老年公寓的需求也在逐步提高。

绿地 2 1 城孝贤坊的购房者基本上全是上海人，很少有昆山当地人前来购买。“绿地 2 1 城的周边有不少楼盘，多是昆山本地的开发商，楼盘规模普遍较小，因此售价水平也相对较低，往往受到当地人的欢迎，”她告诉记者，“上海客户的消费层次相对较高，他们比较认可绿地的品牌，更看好绿地 2 1 城孝贤坊的整体规划配套，购买者较多。”

规划建筑

引进天然水系 五大建筑风格

绿地 2 1 城

包括四大超级社区

绿地 2 1 城由度假、尊老、国际、商务四大超级社区组成，是一个蕴涵独栋、联排、叠拼、花园洋房别墅及多层公寓等多种形态的大型综合生态居住社区。

整个社区沿绿地大道而建，运用了古典西班牙、北美草原、现代西班牙、英伦不列颠及后现代中式等五种建筑语言，融欧洲小镇风情与江南古朴风华于一体，将绿地 2 1 城打造成

真正的超低密度生态社区。目前，南北走向的香榭丽大道和东西走向的春天大道在小区中交叉成“十”字，大多数公建配套设施均位于两大道交界处附近，可同时满足各个区域的需求。

绿地 2 1 城南部紧邻吴淞江，水系发达，且西靠江南古镇千灯，文化底蕴深厚。在景观设计方面，秉持水绿交融的原则，实行超低密度规划，小区整体绿化率达到 4 5 %，并充分发掘和尊重地块内原生自然环境，引入吴淞江天然水系，以地块内原有的水网系统作为骨干，塑造出江、河、湖、溪并存的丰富水景系统，营造出“绿地、阳光、水”的理想居住环境，真正实现老年人回归自然、修身养性的居住梦想。

孝贤坊 长三角最大养老“基地”

绿地 2 1 城自开盘以来广受关注，继成功推出“绿地国际家园”之后，绿地集团充分考虑到需要关爱的老人生理和心理的各种需求，以“老有所养、老有所医、老有所为、老有所学、老有所乐”作为规划指导思想，全力打造长三角最大的老年颐养基地“尊老社区”——孝贤坊，集老年人生活居住、医疗康复、学习娱乐、交游联谊、健康养生、旅游观光为一体。

孝贤坊居绿地 2 1 城的西北部，处于绿地大道、香榭丽大道、春天大道的围合圈内，首批开发总占地面积为 3 5 万平方米，住宅总建筑面积达到约 2 6 万平方米，共有 2 0 0 0 多户，分为玫瑰园联排别墅区和合欢园电梯公寓区，两者的房源数量分别为 5 3 6 套和 1 9 0 0 套。

孝贤坊以英式田园别墅风格为主，承继伊丽莎白时期的文艺复兴风格，4 5 度的坡顶、华美的山墙屋面、屋顶上的连体烟囱，还有住宅间一排绿意盎然的精致庭院，将建筑与自然完美融合，营造出英伦小镇惬意的居住氛围。

为展现英国园林风格和人文风情，景观设计按水陆两条主要景观轴线发展，最后汇聚到中央湖区。其中，水上轴线即英伦河街，陆上轴线则是由一系列规则花园构成的步行轴线，并以戏剧、油画、音乐、科技工业、园林等英国代表文化为主题，设计出一个个关联的景观组团。

为了让老年人在园林散步时，既能获得乐趣又能拥有健康，孝贤坊整个区域都采用无障碍通道和防滑地面，并专门开辟出宽阔的活动广场、垂钓区、亲水平台、健康步道等，移步换景，赏心悦目，老年人完全可按照自身喜好，选择钓鱼、门球、秧歌、跑步或太极等健身心的运动。同时，孝贤坊还将与上海老城隍庙旅行社合作，设计出适合老年人出游的夕阳红特色旅行线路，进一步丰富日常生活。

8.6 中资颐年

8.6.1 机构简介

2008 年 9 月我国最大的养老产业集团中资颐年产业机构在京宣告成立。这标志着中央企业在盘活分离辅业资产、探索养老产业发展模式方面迈出了重要一步。

中资颐年是由诚通集团所属企业——中国资产经营管理公司联合北京百世圣医堂健康科学研究院，共同打造的中国最大的“候鸟式”养老产业集团。

中资公司总裁张炳华表示，目前，我国从中央到地方都建立了老龄工作专门机构，形成了具有中国特色的政府与社会老龄工作组织网络。但是，我国养老产业的发展也受到了资金投入不足、养老设施难以满足需求的挑战。在央企结构调整中，有大量因与主业发展不相符而被剥离出来的医院、疗养院、培训中心以及改革调整后的闲置企业，都可以用来发展养老产业。这样既能快速发展又能降低成本，可以缓解社会养老的突出困境。

据了解，中资颐年已形成以北京为中心、辐射全国 16 个重要休养胜地的候鸟式养老网络，可满足老人边旅游边养老的目的，并计划在未来 3 年—5 年内，在全国发展 50 个连锁养老机构。

8.6.2 中资颐年养生家园发展现状及发展规划

2008 年 9 月 23 日，健康管理“候鸟式”养老论坛暨中资颐年产业机构启动仪式在颐年山庄如期举行。同时，中资颐年在北京诚通颐年山庄养老示范基地正式宣告成立，标志着我国首家以健康管理为核心的健康管理下的“候鸟式”养老产业项目正式启动。

中资颐年是中国资产经营管理公司，以“非药物经典疗法”包括生机饮食疗法、营养免疫疗法、经络内医疗法和身心外医疗法的独特的健康管理为核心，打造的“候鸟式”养老产业机构。

中资颐年养老产业机构的成立，从某个意义上说，标志着中国养老事业进入了一个崭新的发展阶段。中资颐年未来发展规划明确提出，在中央企业结构调整中，将剥离的央企辅业资产及其它有效资源，如医院、酒店、疗养院、度假村、培训中心、闲置厂房等部分直接转为用于发展养老产业，“又好又快又省”地促进了养老产业的发展，达到盘活央企辅业资产、保值增值的作用。

目前，中资颐年养老产业机构已拥有北京、福州、三亚、上海、广州、武汉等 10 多家“候鸟式”养生乐园。这些建成网点都比邻著名旅游景区，具备一定接待能力，交通便利、环境

优美、康复娱乐设施完备、服务质量高。附近都有医院，便于老人紧急就诊，完全可以满足老人边旅游边养老的需求。

为了加快健康管理下的候鸟式养老产业机构的建设，形成全国连锁的候鸟式养老产业链，中资颐年将利用社会资源和中央辅业资产，在 3-5 年内通过整合、调整，按国家老年建筑设计规范要求，分期分批地改造成 30-50 家候鸟式的养老养生家园，实现每年常住老年人数达 1 万人以上的养老规模，为中国的老年朋友做好健康管理服务。

中资颐年的“候鸟式”养生乐园，都按统一的规格，以健康管理技术为核心，为老年朋友的健康长寿提供全面、全程的保驾护航。给每位养老人员配备专业的健康管理师，提供营养配餐、经络疏导、个性化运动指导、心理调节、科学起居等专业服务；配备私人健康管家，协助养老人员管理日常生活，安排各种快乐的文娱活动；配备系统化、绿色环保的养生设施，实施天然无伤害的各种自然疗法；开设老年大学，让每个人老有所学，老有所教，老有所为；实现医保挂钩，开通绿色就医通道，确保快捷的就医服务。

届时，入住体系内任何一家养老网点的老人，凭“一卡通”冬天选择到温暖舒适的南方旅居，夏天选择清爽宜人的北方避暑。可以尽情享受自由巡回的“候鸟式”养老服务。

目前，中国 60 岁及以上老年人口已经超过 1.49 亿，占总人口的 11% 以上，已进入老龄社会，老年产业的分量也越来越重。随着中国经济水平的发展和人民收入的增长，越来越多的老年人具备了休闲式养老的条件。休闲式养老是个社会趋势。现在有经济条件选择“候鸟式”休闲养老的老年人估计有几十万，随着中国经济水平的发展和人民收入的增长，以后会越来越多。

近年来随着经济水平的提高，老年人的旅游需求日益增强，但由于多种因素影响，一些旅行社的价格和行程安排都让老年人“吃不消”。而异地养老互动式旅游模式不仅能保障老年人游玩的体力，更能为老年人减少旅游开支，深得老年人的喜爱。

8.7 重庆和润养生老年公寓发展有限公司

8.7.1 公司简介

重庆和润养生老年公寓发展有限公司成立于 2007 年，是一家专门从事养生养老、老年公寓、老年产品开发集为老服务为一体的综合性股份制企业，注册号为：500112000018287，拥有在职员工 100 余人，其中大学本科以上学历占 70%，公司下设行政部、策划部、营销部、工程部、后勤保障部、工程部等多个部门。在经过长期的市场探索与推广，已形成全国 36

家联网机构的老年服务战略联盟，形成全国候鸟式养老产品的品牌经营之路。

8.7.2 公司发展规划

为了让和润广大贵宾能享受到更加优质的服务，重庆和润养生老年公寓发展有限公司率先在全国推出了全国联网养老互动平台，至今联网的足迹已遍布祖国的大江南北，合作单位达到三十多家。其中三亚、海口、北海、昆明、成都、贵阳等成为贵宾们最青睐的疗养天堂，青岛、大连、北京、上海等也都是贵宾们非常热衷的度假圣地。未来将打造为全国性疗养度假基地。

8.8 重庆南山养老疗养中心（集团）

8.8.1 中心简介

重庆南山养老疗养中心（集团），是由南岸区民政局批准创建的社会福利机构。位于南山泉水鸡一条街(原杨仕大酒店)，环境幽雅、松林环抱、鸟语花香（人称天然氧吧），是休假、养老、病后康复的首选。本中心为重庆市南岸区养老协会常务理事单位，星级养老院。下设“重庆市渝北区庐山银湖养老院”，“重庆市南岸区爱心养老院（重庆市康复护理临终关怀中心）等分支机构。疗养中心董事长为重庆第一位投资社会养老院的慈善人士暨重庆市南岸区养老协会副会长，南岸区政协委员。

8.8.2 重庆南山养老疗养中心现状介绍

完备的设施

本中心前后总投资 200 余万元。采用酒店式宾馆配置，功能设施齐全，内设有电视室、娱乐室、医务室、阅读室、集体食堂、健身器，配有单人房、双人房、夫妻房、三人房、集中关爱室。为满足各种经济条件的老人，室内设有彩电空调及其它设施。根据自理、半护理、全护理、特别护理四个标准合理收费。是集老年疗、休、养、保健、康复、爱心关怀于一体的养老疗养中心。

星级的护理

作为重庆市社会养老事业的先驱、南岸区养老机构的典范，及南岸区民政局的扶持单位，我中心拥有丰富的生活管理及医疗护理经验，根据老年人营养需要，合理调配三餐食物。实行 24 小时值班服务，随时保持环境卫生及老人个人清洁，不定期的换洗老人衣物。定期为老人检查身体，随时关注老人身体状况，给老人操办生日，受到各界社会人士的一致好评。

是老人养老、晚年生活及康复的首选。

贴心一条龙

本中心与重庆武警总队医院、江南殡仪馆、南山福座书面协议，是一条提供养生与往生全方位优惠及优质服务的金锁链。为入住老人养老送终，办理身后事，长期居住的老人百年之后养老院赠送骨灰盒及公墓。本中心以“你将老人托付给我，一切事情由我办妥”为宗旨，让老人生为受尊敬的人、西去座上黄帝灵位的魂，生老病死到祭拜一切为你好安排。一条龙协议服务，形成生、养、死、葬全包办，为老人的晚年开辟了一条直通大道。为老人亲属解除了后顾之忧，生老病死我们管。我中心下属临终关怀中心，让老人来院安享晚年生活，享受优越的自然条件和临终的关怀，让临终老人享受人生最后爱心关怀。

爱心两不误

本中心善纳重庆市范围内（城乡），各种（无传染病、暴力性精神病）老人及患者（瘫痪、痴呆、残疾），特别优惠下岗职工多的家庭。

第九章 2011-2015 年中国养老产业前景展望与趋势预测分析

9.1 2011-2015 年中国养老产业发展前景分析

9.1.1 2015 年中国养老产业规模预测

随着居民收入持续增长及老龄化程度不断加重，我国养老产业潜力巨大，预计到 2015 年，我国养老产业规模将接近 2 万亿元人民币。

9.1.2 中国民办养老服务机构发展的潜力大

近年来，国内民办养老服务机构发展迅猛，由于公立养老机构难以满足市场需求，不少地方也开始出台一系列鼓励政策支持民办养老机构发展，民办养老服务机构发展的潜力巨大，市场前景较好。

9.1.3 中国老年生活用品市场的前景展望

目前我国正处于老龄化加速发展时期，老年群体规模持续扩大，由于客观的生理年龄，老年人在体力上比普通人更需要扶持，相关老年用品需求规模较大，而目前市场对这些产品的提供尚不能满足需求，未来行业市场前景广阔。

9.1.4 中国养老服务产业发展的政策建议

（一）改善与社会福利社会化进程相适应的配套措施

随着社会经济的发展，人民物质文化生活的提高，社会家庭结构趋向于小型化，现有的物质文化条件已经难以满足老年人的特殊需求，这为我国社会福利社会化的改革提出了时代的要求。社会福利社会改革与发展，不仅要与时俱进，同时，配套的法律法规、政策需不断的完善、修订，甚至制定，保障、规范和约束社会力量兴办养老机构的经营行为，使其能够健康、有序地可持续发展。

（二）引入市场竞争机制，并完善和规范的市场准入制度

社会福利事业一直以来是国家和集体占据主导地位，政府办养老机构在土地、资金、人员编制等占有先天优势，而随着我国人口老龄化的发展，以及老年人不满足现有的养老服务水平设施和，民办养老机构的介入，不仅能够发挥民营资本的优越性，而且在养老服务质量

和水平上，能够以市场需求为导向，提供适合市场需求的养老服务产品。因而，建立以政府办福利机构在养老服务产业中为示范，其他所有制形式的机构在养老服务产业为骨干作用，需要建立公正、公平、平等和规范的养老服务市场准入制度，并引入市场竞争机制，同台竞争、才能调动和发挥民间资本在养老服务产业中的积极性，为了养老服务产业的良性循环发展提供制度、体制保障。

（三）建立现代公司制企业的养老服务机构

从福利制度去衡量，养老服务产业，具有很浓厚的福利色彩，应坚持福利性和非营利性原则，但是并不意味着养老服务产业不能盈利，而是不以盈利为目的。如果一个机构只有支出而没有收益，那么养老服务机构如何生存、如何去实现可持续发展，如何将服务的对象、服务的质量和服务的区域扩大，并为社会创造更多的财富？让社会力量参与养老服务事业，不是要求它不以营利为目的，应该是让参与这个产业一定要能够营利，只有能够营利，才能实现企业本身为社会创造附加值。如果它满足了社会更多人的需求，只要别人愿意为它付费，那么，民办养老机构才能在养老服务产业中得到蓬勃发展。从当前我国民办养老机构的发展历程来看，社会资金投入养老机构以后，由于投资回收期长，养老机构的本身的利润微薄，土地、房产不能抵押融资，后续投入资金一旦跟不上，必然走向经营困境，甚至亏损的局面，再加上政策的约束、法律上的空白，那么养老机构向产业化、规模化发展就难以实现。笔者认为，随着社会福利社会化改革与发展的深入，国家应在建立公正、公平、平等和规范的养老服务准入制度的前提下，民政作为社会化养老机构的主管部门，在工商部门按照《公司法》登记注册，建立现代公司制养老服务机构，引入市场竞争机制，实行双重管理，才能真正“按照市场经济的要求运作，真正体现市场配置资源、价值规律调节、公平竞争、优胜劣汰的市场经济法制化，使各类社会福利机构能够自主经营、自负盈亏、自我发展。”民办养老机构在实现了财富积累以后，才能不断的投入新的养老机构，为更多的老人提供服务，实现养老服务产业化、规模化和可持续发展。

9.2 2011-2015 年中国养老服务产业发展趋势

9.2.1 产品种类逐渐多样化

以往老年商品主要局限于衣、食、住、行方面，但近年来，为老年提供的服务产品种类逐渐多样化，已经涵盖了家庭护理、家庭洗浴、送餐服务、老人搬运、老人用品的租借和销售、老人临时寄养、养老培训、投诉和信息提供、紧急呼叫服务、收费老人院、老人公寓等多个领域。

9.2.2 银发族消费观念发生转变

银发族消费观念发生转变，在中国，老年人节俭的旧形象正在改变，数以百万计的中国退休人员更加接受西方的“核心家庭”观念，退休后过属于自己的生活，享受生命的最好时光。这也带动了老年产业的发展。

9.2.3 政府为企业投资创造良好的环境

开发老年产业市场，满足老年人的多种需求是未来经济发展的一个重要方向。虽然我国拥有世界上最大的老年市场，但与发达国家相比，老年产业处于起步阶段，老年人专用产品和服务开发不够。如果国内企业不积极参与投资，我国的老年产品市场只能拱手让给国外的实力资本去开发。

目前政府已经认识到这一点，开始出台一些政策，积极为企业投资老年产业创造良好的环境。

财政部、国家税务总局曾联合下发了一个对老年服务机构税收政策问题的通知。其中提到，对政府部门以及企事业单位、社会团体及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构，暂免征收企业所得税，以及老年服务机构自用房产、土地、车船的房产税、城镇土地使用税、车船使用税等一系列优惠政策。

第十章 2011-2015 年中国养老产业投资战略研究

10.1 2011-2015 年中国养老产业行业投资概况

10.1.1 养老产业行业投资特性

1. 产业资本回收期长

2. 资本回报率低

由于这些投资特性,使养老产业不能很好地吸引追求短期高回报的社会资金,并最终因资金不足而发展滞后,因此充足的资金是企业持续发展的重要血液。

10.1.2 养老产业具有良好的投资价值

养老产业具有良好的投资价值,一是市场绝对规模大,二是随着我国老龄化加速,市场增长快。同时养老产业具有产业链长、涉及领域广、环境友好、健康可持续等特点,涉及看护护理、医疗康复、金融、旅游、文化等 20 多个行业,投资范围较广。

10.1.3 养老产业投资环境利好

从“政治账”看,发展养老产业能促进社会和谐稳定。据统计,2009 年底中国 60 岁及以上老年人口已达到 1.67 亿,占总人口的 12.5%。由于计划生育政策形成的“四二一”家庭结构,届时我国将面临前所未有的养老压力和挑战。解决养老问题,不仅直接关系占社会 1/3 比重人群的和谐稳定,还会影响到家庭进而关系到整个社会的和谐稳定。

从“民生账”看,发展养老产业能扩大社会就业。就业是民生之本。“十二五”期间,每年城镇就业人口供给达 2500 万,如果按照经济增长 8%的速度估算,实际能提供就业岗位 1200 万,存在 1300 万的就业缺口。养老产业属于典型的劳动密集型产业。

基于上述考虑,政府正积极出台相关政策扶持行业发展,行业面临的政策环境越来越好。

10.2 2011-2015 年中国养老产业投资机会分析

10.2.1 21 世纪的投资嬗变将由老年人谱写

21 世纪的投资嬗变将由老年人谱写，作为全球最大的发展中国家，我国正快速步入老年社会，老年经济迅猛增长，越来越多的资本开始把焦点聚集在老年人身上，未来养老产业的投资将会出现一个跨越式发展。

10.2.2 中国到 2014 年老龄人口将达到 2 亿

从 1999 年中国 60 岁以上人口占到总人口的 10%、65 岁以上人口占到 7% 开始，中国步入老龄社会已经 11 年。未来中国老龄人口将以每年 800 万的速度增加，到 2014 年中国老龄人口将增加到 2 亿。

10.2.3 投资理财业变阵 吸银发族

目前投资或资产管理业正积极变阵，通过举办投资讲座吸纳退休人士市场，除了主动招揽中产银发族入场，亦鼓励子女陪同长者出席，也有公司为客户提供压力测试，增加他们的投资信心，或标榜“长期投资、低风险”的投资计划吸客。

10.2.4 “美丽投资”节前热“银发族”成生力军

如今前来进行“美丽投资”的人群中有越来越多“银发族”的身影，据各大美容店反映，如今老年人数量要比以往多。对此有关专家表示，老年人恰当而适宜地修饰与美容有益身心健康，潇洒大方的仪容常会使他们感到年轻，而这种“还我年轻”心理，会给老年人带来愉悦感和满足感，对促进健康、延年益寿很有益处。

10.3 2011-2015 年中国养老产业投资风险及防范

10.3.1 宏观调控政策风险

目前养老产业的政策环境较好，行业面临的宏观调控风险较小，但随着行业的发展，国家对行业的相关监管也会越来越严格，行业也面临一定的风险。

10.3.2 金融风险分析

养老产业整体面临的金融风险不大，但相关细分产业如老年地产、老年理财产业由于受金融市场波动影响较大，因此面临一定的金融风险。

10.3.3 市场竞争风险

随着养老产业市场规模持续扩张，需求不断增长，行业吸引了越来越多的投资，行业竞争日益激烈，行业面临的竞争风险较大。

10.3.4 市场运营机制风险

养老产业涉及领域较多，市场较为复杂，对企业驾驭市场的能力要求较高。目前我国养老产业还处于起步阶段，企业面临市场运营机制不完善的风险。

10.4 2011-2015 年中国养老产业投资建议

10.4.1 民办养老服务机构的投资风险和投资建议

民办养老服务机构面临社会投资有难度、后续发展受限制、行业管理机制不完善等相关困难和风险，因此企业投资一定要慎重。

1. 企业在投资前，一定要做好市场调研，把握当地市场需求及市场变化形势。
2. 要详细了解国家及投资地政府相关政策规定，避免相关政策风险，争取相关政策支持。
3. 提升自身运营能力和营销水平，注重营销队伍建设，构建整体营销战略，提高市场拓展能力。
4. 统筹规划，规避相关风险，尤其是财务风险。

10.4.2 中国老年住宅开发投资风险和建议

老年地产运作的五大原则与一个方向：

1. 环境第一原则

老年地产运作的第一原则就是做好一“硬”一“软”环境，即要做到良好自然环境的选址和浓厚人文环境的营造。老年地产项目要充分考虑老年人群的需求特点，宜选址在城市近郊或大型公园周边，这才构成老年地产的第一也是最主要的卖点；其次，对社区人文、亲情、交往沟通氛围的营造也是不可忽视的，这些对老年人群的精神健康、心情愉悦有着重要影响，因此，开发运作老年地产项目需要营建相应的场所配套实现“软”环境的形成。

2. 设施优化原则

在老年地产中，社区在规划设计与配套设施上，需要根据老年人群的特点和老年人建筑设计规范进行针对性的细节优化，满足老年人的生活需求。我们概括出十个方面的基本要求：私密性、社会交往、可选择性、清楚的方向性和明确的标志系统、安全感和安全性、无障碍和易操作性、适度挑战性、适度的声光环境、环境的熟悉性和连续性、尺度适宜的细部。根据这十大要求，社区需要相应建设一系列的配套设施。如满足居者运动、健康需要的设施：游泳馆，网球场，保龄球场、垂钓园，可采摘果园、植物园等；满足休闲、娱乐的设施：图书馆、茶馆、咖啡厅、棋牌室、桑拿健身、餐厅、亲情会所、美食中心、展览厅，家私保管中心、KTV 娱乐房等。这些设施可以使老年人的生活处处感到方便和愉快。

3. 服务组态原则

如何为老年住宅提供适合老人需求的社区服务是老年地产运作中的一项重要内容。

对于老年人来说，健康及日常护理是应放在第一位的服务内容，并需要以此为中心形成一整套的社区服务组态，其中包括：个人生活照料服务、老年护理服务、心理/精神支持服务、安全保护服务、环境卫生服务、休闲娱乐服务、协助医疗护理服务、医疗保健服务、家居生活照料服务、膳食服务、洗衣服务、物业管理维修服务、陪同就医服务、咨询服务、通讯服务、送餐服务、教育服务、购物服务、代办服务、交通服务等。

4. 有效运营原则

老年地产项目如果只有自然健康的环境、完整周到的服务体系还不够，因为它不同于普通的房地产住宅项目，一般住宅只需要常规的物业管理即可，老年地产需要通过更高层次的运营管理来实现收益：

在运营方式上，可以以俱乐部会员制的形式进行运营管理；

在目标客户定位上“多路出击”，不但老年人群，许多其他中高经济实力人群和资源共享群体(即享用老年住宅项目设备、设施、服务等资源的群体，包括短期度假、旅游观光者)都可以是目标客户；

在服务模式上,可根据项目所处地理位置,因地制宜地开发利用特色资源规划公建设施。如在旅游区域内项目就应发挥旅游资源优势,为老年人提供特色服务的同时对游客提供住宿、娱乐等服务。这样一方面减少了老年住宅的“暮气”,让老年人能有更多的机会接触社会,减轻他们落伍的心理负担,另一方面还可通过项目日常运营(住宿休闲旅游娱乐)和会员制运营盈利,增加社区收入,为老年人提供更优质的颐养环境。

长远来看,待运营模式成熟后还可以通过老年地产项目顾问取费和项目连锁经营管理收购及整合扩张来盈利。

5. 投资保障原则

一方面从社会性保障来看,福利养老行业是国家扶持的公益事业,老人晚年生活的舒适、开心对整个社会生态起着积极的作用,投资老年地产对国家养老事业的发展不但提供了新的思路,更使其有了良性运转的经济基础。

另一方面从市场收益性保障来看,首先随着老龄化人群的扩大和养老观念的转变,老年地产有着广阔的市场空间,就北京市场而言,由于北京中高收入退休人员相对其他城市更多,所以老年住宅市场相对也更大些。其次,通过项目日常运营、后期服务、连锁扩张等体系的建立,投资者——入住者——经营者——消费者之间的良性资金链,完全可以保证项目的良好投资收益。

6. 一个方向: 老年地产的投资消费群体年轻化

老年地产发展的一个大方向就是:使老年地产的投资群体年轻化。即养老不再是老年人的专利,中青年人出于为将来考虑而投资老年地产的人群将越来越大。

事实上,从实际购买力来看,目前大多数人在步入老年期前基本只有购置一套住宅的能力,在步入老年期后,很难再有能力购置专门的老年住宅产品;而专业老年地产对老年人生活的益处是显而易见的,如何解决需求愿望强烈与购置能力不足之间的矛盾呢?提前十年,在步入老年期前即选择老年地产进行投资是一个明智的方向,一方面可以在十年间获得可观的投资回报,另一方面,在十年后可以自住养老,并享受多项专业服务。这一方向不仅开辟了养老模式的新天地,也突破了投资领域的传统思维。

10.4.3 中国老年助听器市场投资分析

1. 老年听损人群庞大

据世界卫生组织(WHO)公布的数字,全世界 50 岁以上人群的发病率为 50%,55 岁以

上为 80%。其中，健忘、失眠、高血压、高血脂、骨质疏松等疾病较常见。听力损失也是一种严重影响老年人生活质量的疾病。目前，听力损失是名列第十五位的世界疾病。在不同地区，其排名有一定差异，如在欧洲、西太平洋和东南亚地区，其分别列于第六位、第十位和第十一位。而在美国和加拿大，听力损失被列为影响老年人生活质量的第二和第三位慢性疾病。

目前，我国尚无准确的关于老年人群听力损失发病率的流行病学统计数据。我国在上世纪 80 年代末开展的第一次残疾人抽样调查显示，我国听力语言残疾人群达 1770 万人。但是，由于当时的调查经验不足，听障人群被低估。2006 年 4 月 1 日，我国启动第二次残疾人抽样调查。同年 12 月 1 日，第二次全国残疾人抽样调查办公室公布了有关统计数据和推算结果：我国听力残疾人群达 2004 万人，占全国残疾人总数的 24.16%；语言残疾 127 万人，占全国残疾人总数的 1.53%。60 岁及 60 岁以上老年人听力语言残疾的占比显著高于其他年龄段人群。

此外，从 43 篇发表于国内各学术刊物上的关于老年性听力损失的研究报告来看，我国老年性听力损失的发病率在 35%~90%之间，统计数据的跨度非常大。王树峰等于 1998 年对北京地区老年人进行的调查显示，老年性听力损失发病率为 41.9%。如果以高频听力计算，发病率增加为 76.1%。练兵等于 2005 年对 1008 例老年患者的测试结果表明，听力损失发病率达 98.9%，影响语言频率的患者比例为 90%。林国经等在 1995 年对 294 例农村老年人的听力检查发现，58.8%的 50 岁以上受试者有听力损失。黄魏宁等于 2003 年开展的北京抽样调查显示，在 1434 名 60 岁以上的老年人中，听力损失发病率达 64.7%。有些研究还发现，老年突发性耳聋的发病率居高不下，达 45.3%。

2. 老年听力服务市场落后

从总体上看，我国老年人听力损失人群和国外一样，是一庞大的患者群，这是开发国内助听器市场的基础。但是，我国老年人保健服务体系相对比较落后，保健服务机构大多将研发重点放在中青年人群上。特别是在听力康复方面，目前国内尚无为老年人服务的专门机构，各大医院和康复机构主要针对儿童人群。

欧洲证券行业专业分析机构卡内基证券所的分析数据显示，“中国目前仅有 1000 多家助听器验配店和服务机构，而中国的听损人群已超过 2000 万人，其中至少有一半是老年听力损失患者。老年听损人群有非常明确的寻求专业服务的需要，但是，与成熟市场相比，中国听力服务基础设施相对落后，缺乏配套的软件服务，许多患者尤其是老年患者无法获得合适的助听器。

3. 使用率较国外差距大

让我们来看看美国的数据——美国 MarkeTrak VII 于 2005 年开展的调查发现，美国助听器主要使用人群为 55~64 岁之间的男性，其家庭年收入超过 6 万美元，一般有全职工作，住在人口超过 200 万人的大城市里。年龄越大的老年人使用助听器的比例越高。其中，85 岁以上使用助听器的老年人占比接近 60.6%，18 岁以下使用助听器的人群占比仅为 12.5%。

另一项调查表明，美国助听器首次使用者的平均年龄在不断提高。1994 年，美国助听器首次使用者的平均年龄是 67.8 岁，2004 年增长到 69.7 岁。首次使用者年龄增长主要体现在 65 岁以上听力损失人群中。2000 年，这个人群为 3500 万人；2005 年为 3670 万人；2010 年，这个人群可能达到 4020 万人。

然而，我国老年人用助听器市场尚无非常明确的统计数据。黄魏宁等在 2003 年开展的北京抽样调查研究发现，在 839 名 60 岁以上的老年性听力损失患者中，只有 8 人佩戴助听器，仅占 1.1%。练兵等于 2005 年调查发现，997 位老年听障患者中只有 73 名（占被调查人数的 8%）使用助听器。显然，我国老年人助听器使用率极低。

从以上情况可以看出，我国老年人用助听器市场相对于儿童助听器市场来说，更加落后，国家和社会有必要认识到这种现状，并迅速制定有关措施，以弥补老年人听力障碍的治疗缺口。

我国老年人选用助听器的基本特征：

- 据估计，我国老年人助听器平均使用率不到 4%，在 75~84 岁高龄段，使用助听器的患者更少，不到 0.5%；
- 老年人选用的助听器平均价格在 400~1000 元之间；
- 老年人选用的大部分产品仍是盒式助听器、耳背式助听器（BTE），少数是耳内助听器（ITE）；
- 老年人选用的助听器仍以模拟技术为主（占 89%），数字助听器的使用率有所增加；
- 以单耳助听器为主（约 85%），大城市开始使用双耳助听器；
- 据估计，助听器平均使用 5 年以上；
- 老年人一般在助听器专卖店购买助听器，因为价格较高，老年人会不断咨询，常需家庭成员伴配等；
- 据估计，老年人使用的助听器，约 45% 是其子女或其他家庭成员出资购买的；

- 老年人在购买助听器的过程中，对服务店平均访问 3 次，第一次进行听力检测和获得建议，第二次是价格咨询和验证，第三次是购买；

- 老年人购买助听器的地区集中在沿海、北京和省会城市；

- 使用助听器的老年人，其文化程度普遍较未使用患者高，多数有丰富的工作经验。

10.4.4 开发老年旅游保险产品

中国保监会与国家旅游局联合下发了《关于进一步做好旅游保险工作的意见》。《意见》说，旅游保险是实现旅游安全发展的重要保障，也是保险业发展的重要领域。近年来，我国旅游业快速发展，旅游人数规模巨大，旅游各环节中的自然灾害、意外事故、法律风险和违约责任等风险日益突出。但与此同时，游客和旅游经营者的风险意识普遍不足，旅游保险投保率不高。为此，保险监管部门和旅游行政管理部门需建立“旅保合作”工作制度，通过数据共享、信息互报和定期沟通，共同推进旅游保险工作发展。

《意见》明确指出，要大力发展新兴旅游保险和特种旅游保险。比如，对自驾车、自助游等新兴旅游业态，要在其开发推广过程中，加强旅游与保险的合作，提前做好风险管控工作。对老年旅游、滑雪、探险、漂流等特种旅游类型，要积极开发相关的特种保险产品。

我国的老年旅游市场是一个发展潜力无限的市场。相应的老年旅游保险产品也面临较好的市场前景，保险公司应结合老年人需求，积极开发相关老年旅游保险产品。

10.4.5 研制老年功能性食品

功能性食品在保证老年人的营养需求，预防和控制慢性疾病上具有重要的作用。功能性食品日益得到老年人欢迎，目前有关老年人的大量的健康问题，包括心血管疾病、骨骼健康和胃肠健康等，都是最流行的功能性食品的主要关注领域。这些产品包括了可降低胆固醇的浓缩产品、益生菌产品以及钙和维生素 D 产品等。

未来企业应加大投入，积极研制老年功能性食品，在满足老年人需要的同时，也实现了自身的经济效益。