

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: X2011156010

UDC\_\_\_\_\_

厦门大学

硕士学位论文

上海地区养老地产运营模式探索

Shanghai Pension Real Estate Operation Mode Exploration

刘颖

指导教师姓名: 屈文洲 教授

专业名称: 工商管理 (EMBA)

论文提交日期: 2015 年 6 月

论文答辩日期: 2015 年 7 月

学位授予日期: 2015 年 月

答辩委员会主席:

评阅人:

2015 年 6 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。
2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 摘要

我国是世界人口第一大国,但是生育政策等因素使得我国新生人口生育率长期处于较低水平,我国人口结构所带来的人口红利效应逐渐丧失,人口老龄化趋势日益明显。而我国房地产市场经过前期的疯狂上涨目前逐步进入减速发展阶段,而人口老龄化所带动的养老地产刚性需求,将有效结合房地产去库存促进传统房地产市场的有效转型。

本文通过国内外养老需求人群研究及上海地区养老地产案例介绍为课题,对上海养老地产社会需求状况、养老地产行业规划与发展前景、养老地产项目运营、风险等问题进行深入探寻。文章主要分为六大部分。第一章为绪论,对本文的研究背景、意义、方法进行总结。第二章为相关理论概述与文献综述,文章对养老地产项目、发展模式以及人口老龄化所涉及的相关概念与理论进行了详细的阐述。第三章对发达国家经验和我国养老地产行业现状总结,通过对发达国家在养老地产方面的发展经验以及我国养老产业发展现状分析,为今后的养老产业发展提供借鉴经验。第四章为上海市城市养老地产社会需求分析,文章着眼于上海未来老龄化人群的社会收入、住房意愿、生活习惯、消费能力及子女赡养等综合因素来揭示老人们对养老地产的刚性需求。第五章以近期上海养老地产 Z 项目为案例,借助具体项目的分析,并将分析结论应用于实践当中,为我国养老地产项目的具体执行提供详细的运营方案与思路规划。第六章为结论与启示,总结我国养老需求巨大,养老地产行业目前尚处于萌芽时期但未来发展速度很快,养老地产的项目经济效益和社会效益都非常可观,有很大的可持续发展前景,今后具有较大的行业引领优势。

养老地产是房地产项目的一个细分领域,在我国当前房地产市场存量难以消化的情况下,养老地产必然与旅游地产一样成为未来房地产行业新的增长点,因而提前借鉴国际养老地产经验,结合我国具体情况与具体项目进行分析,对我国养老地产行业发展有着重要意义。

**关键词:** 人口老龄化; 养老需求; 养老地产; 经验借鉴

厦门大学博硕士学位论文摘要库



## Abstract

China is the world's most populous country, but the family planning policy and other factors make the long-term fertility of freshmen at a low level, the Population of China's demographic dividend effect brought about by the gradual loss of the aging population trend is increasingly evident. Under the national policy regulation, our country's real estate market gradually transits to slow development stage after prior runaway development, the rigid demand brought by aging of population will combine effectively with deinventory and promote transformation of traditional real estate market.

The article will be oriented towards the people of domestic and abroad pension demands and patterns of Shanghai pension real estate case. And penetrate into the issues concerning risk and the status quo of social demands, the programming of pension real estate and the protects of the industry, etc. The article is divided into 6 parts. The first part is an introduction and overview of the pension estate, mainly introduce the background and significance, concepts and put forward a brief summary. The second part elaborates the relevant literature, illustrating the concept and related theories of pension real estate, development mode and population aging. Through summarizing the experience of developed countries and China current industry situation, the third chapter provides the reference experience for future pension real estate. The fourth part of the pension estate analyzes the future of an aging population in Shanghai social income, housing needs, habits, purchasing power, and the way the child's maintenance, among other factors have impact factors of social needs, through these analysis of factors to examine the future needs of the Shanghai pension estate. pension estate the future of an aging population in Shanghai social income, housing needs, habits, purchasing power, and the way the child's maintenance, among other factors have impact factors of social needs, through these analysis of factors to examine the future needs of the Shanghai pension estate. The fifth section set recent cases of Shanghai Z real estate programmer as an example to provide ideas for china macro situation as a whole from the prospects of

programmercondition, location advantage , finance analysis, risks control ,and programmer localization .The sixth part is conclusion and inspiration,concluding that china's current pension real estate is still in infancy period while develrapidly,the economic and social benefiary brought by the programe of pension real estate are massive and have sustainable development ,which will process great leading industry advantage.

Pension Real Estate is a real estate project segments, in the case of the current real estate market, the stock is difficult to digest, pension and real estate is bound to become the future of tourism, real estate, like a new growth point of the real estate industry, and thus advance from international pension estate experience, combined with China's specific analyze the situation with specific projects, the development of China's real estate industry pension of great significance.

**Key Words:**aging of population ; pension demands;pension real estate;  
experiencereference

# 目录

<b>第一章绪论</b> .....	<b>1</b>
<b>第一节研究背景</b> .....	<b>1</b>
<b>第二节研究意义</b> .....	<b>3</b>
<b>第三节研究内容与方法</b> .....	<b>3</b>
<b>第二章养老地产概述与文献综述</b> .....	<b>5</b>
<b>第一节养老地产涵义</b> .....	<b>5</b>
<b>第二节养老地产的特点</b> .....	<b>5</b>
<b>第三节养老地产发展模式</b> .....	<b>6</b>
<b>第四节国内外研究综述</b> .....	<b>8</b>
一、国外研究进展 .....	8
二、国内研究成果 .....	9
<b>第三章养老地产行业发达国家经验与我国现状</b> .....	<b>11</b>
<b>第一节发达国家养老地产发展经验</b> .....	<b>11</b>
一、欧美国家 .....	11
二、亚洲国家 .....	12
<b>第二节我国养老地产行业现状分析</b> .....	<b>13</b>
一、我国养老地产行业发展情况 .....	13
二、国内养老地产项目案例 .....	15
1、太阳城国际老年公寓——北京 .....	15
2、香树湾国际养老社区——上海 .....	16
3、上海星堡中环养老社区分析 .....	16
4、鲁能三亚湾——三亚 .....	16
三、上海市养老地产行业发展状况 .....	17
<b>第三节养老地产项目开发经验总结</b> .....	<b>18</b>
一、政府提供产业政策支持 .....	19
二、金融机构提供融资创新支持 .....	19
三、提供综合医疗支持 .....	20

四、产业链条提供多样化养老产品与服务 .....	21
五、开发商采用多元化租购模式 .....	22
<b>第四章上海市城市养老地产社会需求分析及发展方向.....</b>	<b>24</b>
<b>第一节经济学市场供求理论.....</b>	<b>24</b>
<b>第二节上海市人口结构分析.....</b>	<b>25</b>
一、总体人口结构 .....	25
二、老龄趋势分析 .....	26
<b>第三节上海市中老年人口居住状况分析.....</b>	<b>28</b>
<b>第四节城市老年住房需求意愿分析.....</b>	<b>30</b>
<b>第五节子女对养老服务的需求分析.....</b>	<b>32</b>
<b>第六节养老产业化发展方向.....</b>	<b>33</b>
<b>第五章上海养老地产 Z 项目案例介绍 .....</b>	<b>35</b>
<b>第一节项目概况.....</b>	<b>35</b>
一、建筑内容 .....	35
二、周边环境优势 .....	37
<b>第二节项目特色 .....</b>	<b>38</b>
一、运营理念 .....	38
二、项目优势 .....	39
三、盈利模式 .....	40
四、财务分析 .....	41
五、区域经济与社会影响效果分析 .....	45
<b>第三节项目风险因素分析.....</b>	<b>47</b>
一、风险影响因素分析 .....	47
二、潜在风险规避措施 .....	48
<b>第六章结论与启示 .....</b>	<b>51</b>
<b>参考文献.....</b>	<b>54</b>

## 第一章绪论

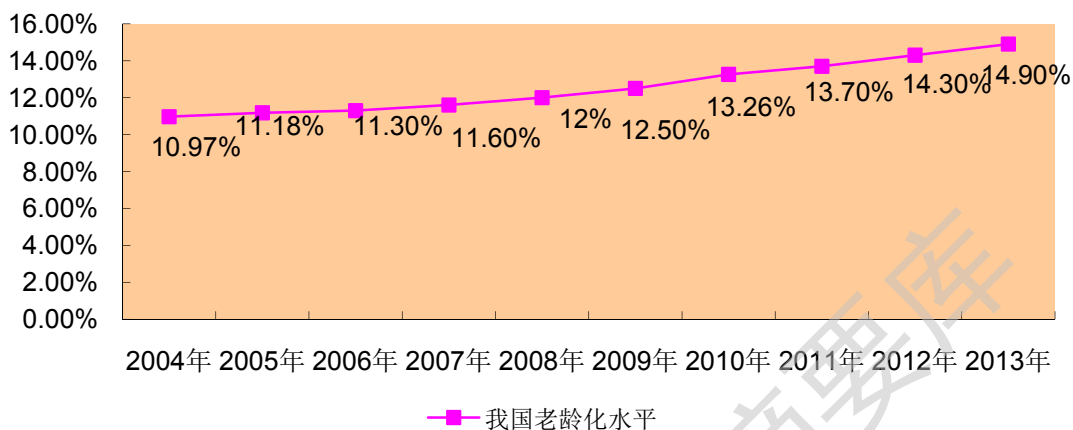
我国社会老龄化趋势意味着未来养老负担越来越重，社会对养老产业与养老服务的需求日益强烈，在此背景下，我国养老地产市场条件逐渐成熟，养老地产项目开发成为近几年较受资本关注的热点。本章节主要对我国养老地产的研究背景与意义进行分析。

### 第一节研究背景

我国在 1978 年开始实施计划生育政策以前生育率较高，多数家庭子女数量在 3 个左右，而 1978 年的计划生育政策使得人口增长速度开始放缓，青年人口数量骤减。我国当前是世界上人口第一大国，人口总数超过印度，庞大的人口基数使我国在未来几十年内面临着庞大的养老压力。2014 年中国的老年人口抚养比达到了 13.9%，加上青少年的抚养比，总的抚养比就是 36.21%，而在 2020 年我国老年人将占总数的 17%，自 2015 年期的未来十年间，我国将成为世界老龄人口最多的国家，老年人口占总人口的四分之一左右，而高龄人口将超过 3000 万，并在 2050 年左右达到峰值。庞大的人口基础带给我国巨大的老龄化压力。我国的老龄人口结构比较特殊，老龄人口总数会逐渐增多，而伴随时间推移，老龄人口中的高龄人口数量会逐渐攀升，经济发展使得居民寿命有所增长，因而我国的老龄化社会需要承担老龄和高龄双重养老压力。

与西方国家不同的是，我国由年轻化社会向老龄化过渡的时间非常快，早在 1999 年，中国开始步入进入老龄化社会。是世界上较早进入老龄社会的发展中国家之一。是世界上老年人口最多、增长最快的国家。2004 年底，中国 60 岁以上人口达到 1.43 亿，占总人口的 10.97%。自 1982 年第三次人口普查到 2004 年的 22 年间，中国 60 岁以上的老年人口平均每年增加 302 万，年平均增长的速度为 2.85%，高于 1.17% 的总人口增长速度。截至 2013 年底，我国 60 岁及以上老年人口数量已经达到 2.0243 亿，老龄化水平已经达到 14.9%。

图 1. 2004-2013 年我国人口老龄化水平进程



资料来源：民政事业发展统计公报，2013年12月

未来十年，我国将面临巨大的养老压力，庞大的老龄化人口对我国经济诸多行业以及社会环境带来了庞大压力，例如医疗、社区服务、无障碍基础设施、养老服务等等。但是老龄人口多释放出的巨大的养老市场需求对于我国房地产行业是一个全新的机遇。过去十年间我国房地产行业成为带动经济发展的支柱产业，商品房市场的供应量大幅提高，商品房存量过高，房地产行业必须开发其他业务增长点，而老龄化所带来的养老地产需求可以提振房地产行业景气，同时利用老龄人口优势促使我国养老产业成为经济增长的新动力。

养老地产项目在发达国家进展较好，成为了经济文化的一部分。在我国，房地产企业和养老服务产业刚刚开始关注养老地产项目，我国目前投入运营的养老地产项目数量极少，主要在上海、青岛、杭州等城市有零星数个，但是近两年来养老地产项目的设计与开发方案逐渐增多，开土动工项目数量也与日俱增，由此可见养老地产项目一直被市场看好，并有望带动我国房地产行业转型，提升我国养老服务行业的服务质量，化解社会老龄化矛盾，缓解社会和青年劳动力的养老压力。

养老地产的核心是为社会提供适宜老年人居住的养老建筑及附属服务，养老地产当前处于我国房地产行业的朝阳时期，行业格局尚未形成。另一方面，我国老年人口的消费需求与能力为这一行业提供了基本的发展环境，未来十年老年人仅退休金将高达3万亿元左右，这将为养老市场带来极大的发展机遇。

## 第二节研究意义

庞大的老年人口数量以及人口需求将促使我国养老地产成为养老服务行业的载体，并迎来历史性的发展机遇。我国当前处于人口转型中期，养老地产则处于行业发展初期，为了跟上社会需求，适应老龄化发展，我国养老地产行业需要基于上述背景的分析。

本文的理论意义在于，有利于在我国还未真正面临巨大的养老压力之前，深度研究老龄化社会需求与经济发展之间的关系，以及养老需求与社会满足之间的理论联系，为我国未来选择资源节约型的养老模式提供理论支持，为我国养老产业的健康发展、养老项目的顺利开发提供有力的支持。

实践意义在于，人口老龄化对养老服务体系的需求将会日益提高，而城市老龄化人口将会成为养老服务体系的消费主力，提早对养老地产项目以及配套综合服务体系进行研究，有利于我国提早发展养老服务产业，在严重老龄化真正到来之前做好准备，为我国未来的养老市场提供多种模式的养老地产服务。同时，本研究还有利于促进我国房地产行业产业结构调整与转型，摆脱过去的单纯商品房开发的发展模式，向综合服务功能的房地产转型，通过附加功能来创造更高的经济价值，贡献社会。

## 第三节研究内容与方法

本文的主要研究内容：

第一章为绪论，对本文的研究背景、研究意义、采用的研究方法进行总结，并对相关课题的学术研究成果进行归纳总结。

第二章为相关理论概述与文献综述，本章对养老地产项目、养老地产发展模式以及人口老龄化所涉及的相关概念与理论进行了详细的阐述。

第三章是发达国家经验和我国养老地产行业现状总结，本章节通过对文献资料的整理首先对发达国家在养老地产项目方面的发展经验做了分析，并就我国养老地产行业发展现状和发展潜力进行总结，并随之形成对比，为我国养老地产行业发展提供借鉴经验和发展思路。

第四章是为上海市城市养老地产社会需求分析，本文将视角定位在上海市，

针对所收集的数据信息以及社会状况分析,从多个角度多个层次对上海市的养老需求做出详实的分析,为后文养老地产项目的发展奠定基础。

第五章上海市养老地产 Z 项目案例介绍,本章为案例分析,借助具体项目的分析,来讲上文的分析结论应用于实践当中,为我国养老地产项目的具体执行提供详细的方案与思路规划。

本文采用的研究方法主要有:

文献阅读法。本文在写作之前对养老地产的相关资料进行了收集与整理,并针对我国养老服务行业发展的相关研究进行深度分析,结合国内外研究现在进行对比,整理形成了本文的研究基础。

案例分析法。本文将我国老龄化需求的着眼点放在了上海市,将上海市作为案例对象进行养老地产需求的市场分析,并结合当地的市场状况、配套服务发展现状以及社会消费能力,提出有利于上海市养老地产项目顺利健康发展的支持政策。

对比分析法。养老地产项目在我国的发展经验并不多,因而本文借助对比分析法,将搜集的国外发达国家的养老地产项目发展经验进行整理,并在此基础上对这些经验进行对比,借鉴性的吸取经验。



Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.