

20151124机构调研简报 - 养老部分

悦
心 

特点	说明
社区规模	养老机构的开发规模整体都不大 <ul style="list-style-type: none">• 中端机构：50-100户（每户50平米）• 中高端机构：100-500户（每户80-140平米）
盈利模式	以会员制+服务费为主。
文化特点	<ul style="list-style-type: none">• 日本家庭观念与中国有所不同，三代同堂的观念并不浓厚，老人的代际融合更多的体现在与周围社区、同龄人交流。• 因此设计较高比例的公共空间，提供各种老人交流场所，以减少居室内留置时间，是日本养老机构普遍作法。

出处：2014 Nomura Research Institute, Ltd. Nomura Research Institute Shanghai, Ltd. All rights reserved

特点	说明
社区规模	<ul style="list-style-type: none">• 自理型社区：80-200户（每户40-140平米）• 协助护理型：50-100户（每户50-120平米）• CCRC型：300-2000户
盈利模式	<ul style="list-style-type: none">• 单一性质的养老社区入住灵活，收费上多采用月租金模式。• 综合性的CCRC社区，多采用高额一次性入会费+服务费模式。
文化特点	<ul style="list-style-type: none">• 美国社会的文化特点使得养老社区的老年人的社会活动多体现在自我学习和自我价值的提升。• 通过有组织的学习和社团活动，以及与本地社区的互动实现。

出处：2014 Nomura Research Institute, Ltd. Nomura Research Institute Shanghai, Ltd. All rights reserved

悦心安颐养老社区产品分为以下三种服务模式：

老年公寓

活力及独立老年生活公寓

- 餐饮服务
- 家政服务
- 交通服务
- 生活/活动服务
- 24小时保安及紧急反应服务



医养结合社区

依托悦心健康投资建设的二级医院及康复医院而设立的机构

- 老年术后康复
- 阿茨海默氏症记忆护理中心
- 半自理以及专业照护



大型持续照料退休社区

可容纳1000户以上老年人居住的社区，设有独立的会所包括餐厅、咖啡厅、健身中心、礼堂、医疗中心、游泳池、美容院、银行及商店等

- 服务内容包含了老年公寓与医养结合社区的内容



租赁项目

租赁物业并改建成
养老资产来经营

- 10,000至20,000
平方米
- 15-20年的长期
租约

新建项目

收购和/或新建养老
住宅项目

- 老年公寓
- 医养结合社区
- 大型持续照料退
休社区

投资管理

为第三方输出管理

- 经营管理
- 咨询服务

- 选择符合条件的物业约1万至2万平方米，做15-20年的长期租赁。将物业改建后进行经营管理。
- 并依照面积、朝向和房型的不同收取租金，再针对老人不同的服务和照护需求按项目收取服务费。
- 向入住的老人收取一定比例的押金，未来在住户退房时需要返还。

- 收购和或新建老年公寓、医养结合社区或大型持续照料退休社区，自持物业，由运营团队提供养老照护服务。
- 采会员制的方式，依照面积、朝向和房型的不同一次性收取较高的入会费，另外每月会再收取少额的养老服务费。

- 为第三方输出运营管理或提供咨询服务。
- 从项目前期的规划设计、市场调研、投资测算及项目实施后的营销推广等，依不同的服务内容收取咨询服务费用。
- 依项目的类型、规模、大小及区域收取相应的委托运营管理的费用。

类型及规模

上海 租赁项目

- 产品类型：老年公寓
- 服务规模：建筑面积10,000-15,000平米，100-200个房间

上海 PPP项目

- 产品类型：公建民营养老社区
- 服务规模：建筑面积5,000平米，100-120张床位

上海浦江 镇项目

- 产品类型：医养结合社区
- 服务规模：建筑面积2万平米

上海健康 城项目

- 产品类型：大型持续照料服务退休社区
- 服务规模：建筑面积10万平米，1000套老年住宅

武汉健康 城项目

- 产品类型：老年公寓及大型持续照料服务退休社区
- 服务规模：建筑面积10-20万平米，1,000-2,000套老年住宅

规划的上海浦江镇医养结合项目

在闵行浦江镇和地方政府合作，以公建民营方式建立一家与养老机构相配套的康复医院。

此项目已和浦江镇政府下属公司达成项目合作意向，由合作方提供物业2万平方米左右，物业租赁期限20年，作为医养结合的示范基地。



规划的上海健康城项目



占地面积590亩，建筑面积60万平方米



规划的武汉健康城项目

- 公司关联企业在武汉市内最大湖泊汤逊湖畔拥有成熟的房地产物业。
- 拟划出部分临湖畔的区域，建设成老年公寓及大型持续照料服务退休社区，建筑面积10-20万平米，1000-2000套老年住宅。



案例-台湾双连安养中心

- 位于新北市三芝区，2000年正式成立，总建筑面积4万平方米，设有432床，服务对象分为自理、失能及失智症长者。
- 机构、社区及居家服务人数合计达1000人以上，员工人数372人，人力比是政府规定的四倍。
- 每人每月费用5,000~11,000元人民币，2014年营收4,300万人民币。
- 老年大学每周开30堂课，有1/3的课程都是由入住者担任老师。
- 入住率100%一床难求，已缴费预约达1800多人，排队要等23年。
- 用「尊重」与「有用」让老人「有感」活出成就。





学历：台湾大学医学院医疗机构管理研究所 硕士

现任：

台湾双连安养中心 执行长

台湾明新科技大学老人服务事业管理系 助理教授级

台湾新北市政府长期照顾推动小组 委员

台湾台北市老人安养暨长期照顾机构评鉴 委员

台湾安宁照顾基金会 委员

台湾卫生署护理之家评鉴 评鉴委员

台湾马偕医护管理专科学校 兼任讲师

台湾新北市政府卫生局护理机构设立审议咨询小组 第一届委员

案例-上海星堡中环社区

- 位于宝山区，是上海复星集团与美国峰堡集团 (Fortress) 合资兴建的第一个持续照料退休社区 (CCRC)，从独立居住、协助护理到临终关怀的一站式服务社区，于2013年5月开业。
- 上海第一家同时拥有外商投资许可、工商企业法人执照和民政局颁发的养老机构许可证的养老机构。
- 总面积18,000平方米，共有189个独立居住房间，30个双人居住的协助护理床位，目前已有近200位长者入住，入住率达90%以上。
- 收费模式为一次性入住费+月费全包制，一次性入住费约5万元，月费从9,000-30,000元不等。
- 社区内设医疗机构，全科医生定点执业，24小时专业护理人员提供照护服务。





原任:

上海星堡投资咨询有限公司
(复星集团和美国峰堡集团合资) 总裁

上海星堡老年服务有限公司
(复星集团和美国峰堡集团合资) 总裁

上海星堡居家服务有限公司
(复星集团和美国峰堡集团合资) 总裁

上海复星地产控股养生地产事业部 总经理

第七届上海市青年企业家协会 会员



敬 请 指 导