



	25	2		
2017				<u>2017</u>
	25.37		13.5%	17.57
	15.8%	7.80	8.5%	2.17
15.8%	1.71		16.1%	0.46
<u>14.8%</u>				

“ + ”

1.				4A
		84	4A	

2		2017		
	“	2017	”	
		<u>2017</u>		
300		20		

2016 9 28

2017



4 13

“

”

“

”

“

”

3

17

142

17

265

41

58

4

29

8

8

7

2

100%

4

PPP

PPP

PPP

6

PPP

13554

16.3

31

19

5

“

”

48

11

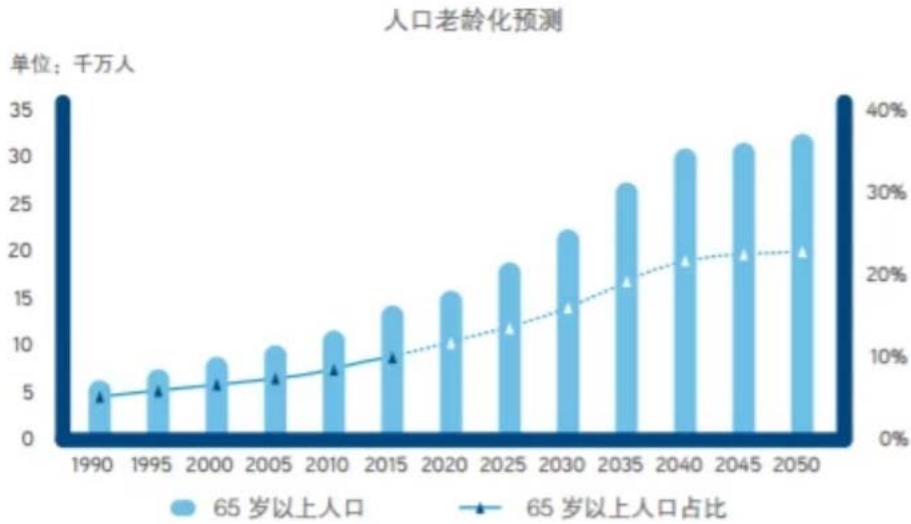
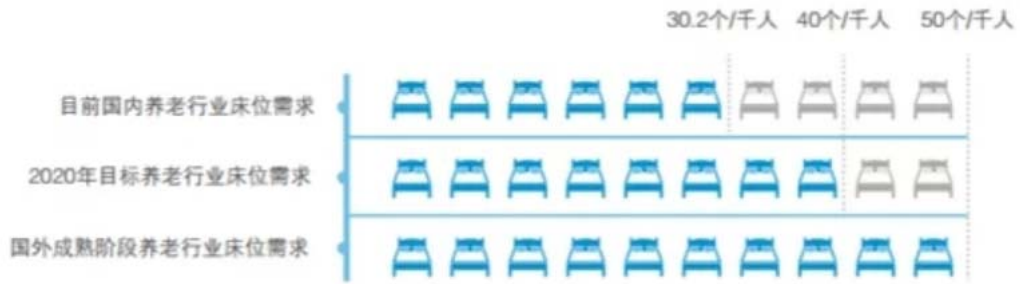


	30	100
	21	
65		
15	+	+
		“ ”
		2000

	150
	100
2025	5

现阶段每千名老人仅有30张床位，仍有巨大供给空间

2016 2 23	
669.8	30.2
50%	
50	
2000	
1	3%
2020	2.43
	2025
	3



超过20家地产商投资养老医院

20

35

80

20 2016

150

“ IHG ”

“ + CCRC ”



2000

3000

珠三角养老项目月平均收费7100元 空置率超过36%

40

150

4

2850

1750

8300

30750

8000

16500

7100

4800

区域	平均入住率	平均去化率	平均费用(人/月)	平均房价(元/平方米)	服务多元化
京津冀	59.45%	85%	8,000	23,200	★★★★★
长三角	56.9%	84%	8,300	16,000	★★★★★
珠三角	63.13%	90.9%	7,100	12,100	★★★★
川渝	52.5%	96.25%	4,800	11,000	★

名为“养老”实为“地产” 空置率普遍偏低

“ ”

35%—45%

75%—85%

95%



地产+医疗、教育、金融、居家 以融合为破局之道

HCP

56%

融合方向	融合主体	融合方式
参与主体之间	养老地产商 + 政府	PPP、授权经营、政策落地
	开发商 + 运营商	养老综合运营商, 平台打造
	养老地产商 + 消费者	融合互动、体验和沉浸式消费
	老人 + 儿童	一老一少 (如托儿所) 度假
养老产业和地产	养老服务 + 地产	地产为服务载体, 重在服务内涵
	社区 + 居家 + 机构一体化	嵌入式养老、价值链前/后向一体化
产业和产业	养老地产 + 金融	ABS/MBS/REITS/REF
	养老地产 + 保险	养老社区, 养老保险的地产延伸
	养老地产 + 大健康	精神养心、养生健康, 客群重定位
	养老地产 + 旅游	分权分时旅养、候鸟式/田园养老
养老地产和技术	养老地产 + O2O	O2O/ 消费、销售、服务、运营
	养老地产 + 移动互联网	分享 (换居应用), 服务和管理 App
	养老地产 + 物联网	智慧养老 (智能可穿戴设备, LBS)
	养老地产 + 互联网	大数据定位、设计、交互资源配置
	养老地产 + 适老设计	技术驱动和融合 (空间/产品/体验设计)
商业模式之间	平台 + 资源配置	轻/重资产, 平台/资源服务/用户
	资本 + 服务 + 地产	平衡资本逐利和养老地产服务属性