

上海高东福利院、亲和源、星堡中环和合众人寿养老社区模式比较

上海高东福利院、上海亲和源社区、上海星堡国际养老设和和武汉合众人寿养老社区，分别代表了管办民营的养老院、民营养老院、地产商主导的养老地产和保险公司主导的养老社区。

	性质	方式	收费方式	入住率	盈利	容纳规模
高东福利院	官办民营	只租不售	服务费： 1600-2000元	超过90%	微利	300人左右
亲和源	民营	只租不售	会员制： 会费+年费	80%左右	盈利	1600人左右
星堡中环 养老社区	养老地产 经营	只租不售	社区制： 入门费+月费	偏低（新建）	无	500人左右
合众优年 养老社区	保险公司 经营	只租不售	社区制： 医疗保证金+服务费	偏低（新建）	无	30000人左右

资料来源：新闻整理，长江证券研究部

表 1：福利院、亲和源和养老社区模式简介

高东福利院

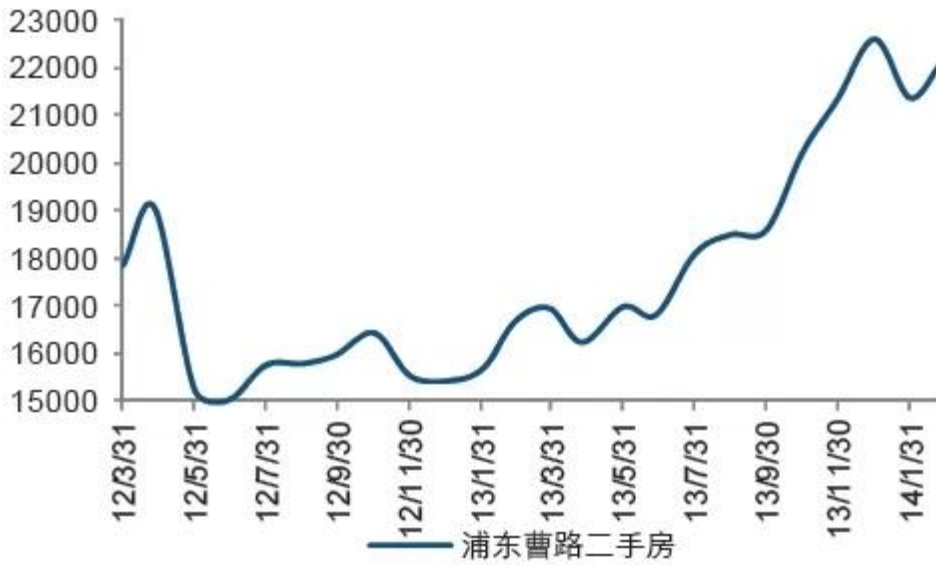
高东福利院是以收养失能老人为主的社会福利机构，按照甲类二级敬老院标准规划建设，是镇政府实事工程，也是上海市重大工程之一。总投资：7000 多万元；建筑面积：9200 平方米，2009 年 7 月项目开始招标，2011 年 9 月老年人开始入住。

高东福利院采取的是“分级”收费制度，具体情况依据老人的身体状况和服务需求，费用分为每月 1600 元、1800 元和 2000 元三档，如果需要单人陪护老人等特殊要求的话，还可以和院方商议价格。收费相比周边镇的福利院要便宜 15% 左右。

图 1：高东福利院



图 2：高东福利院周边房价



资料来源：Wind, 长江证券研究部

亲和源

“亲和源”老年公寓构想于 2003 年，组建于 2005 年，坐落于上海市南汇区康桥镇，占地面积 8.4 公顷，建筑面积 10 万平方米，总投资额近 6 亿元，“亲和源”的主建单位是亲和源股份有限公司，委托专业公司进行项目及产业发展的策划和经验丰富的日本 GLAnet 公司进行规划方案设计，是一个以会员制为主要形式，以实现健康、快乐的老年新生活为目标，融居家养老和机构养老优化为一体的与上海国际大都市相匹配的中、高档的养老社区。

社区由 12 幢多层电梯住宅楼组成，共设 838 套居室，可供 1600 位左右的老人居住。亲和源入住采用会员制，分为 A 卡和 B 卡。

图 3：亲和源养老社区



图 4：亲和源入住价格

卡种	年限	房型(面积)	会员卡缴费	年费缴费
A卡	永久 (可继承, 可转让)	大套(108m ²)	98万	7.38万/年
		中套(70m ²)		3.98万/年
		小套(58m ²)		2.98万/年
B卡	终身 (15年内可退)	大套(108m ²)	88万	3.8万/年
		中套(70m ²)	60万	
		小套(58m ²)	45万	

资料来源: Wind, 长江证券研究部

星堡中环养老社区

星堡中环养老社区由复星集团与峰堡投资集团合资设立, 2011 年开始构思探索, 2013 年 5 月 13 日正式开业。

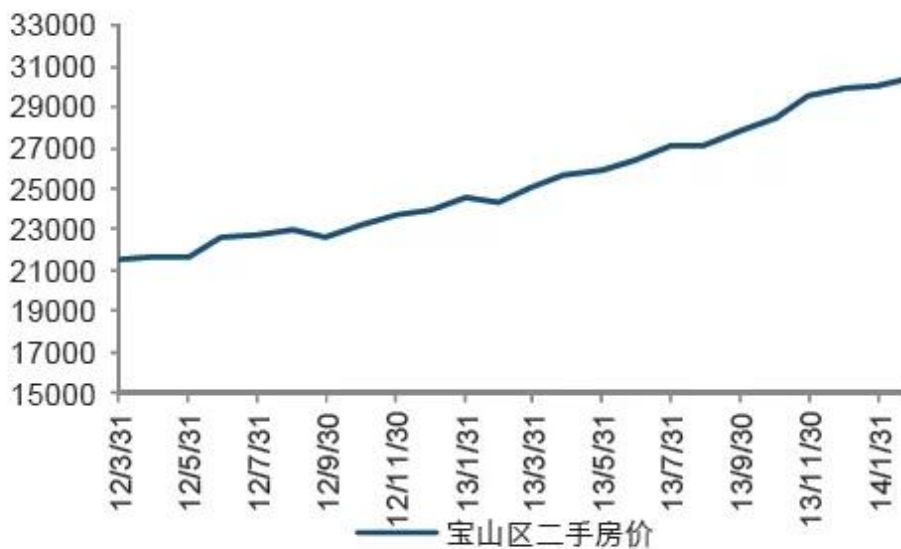
星堡中环养老社区采用国内尚处试水阶段的持续照料退休社区模式, 提供自理、介护、介助一体化的居住设施和服务。星堡中环养老社区面积达 1.8 万平方米, 该社区包括 150 间独立生活单元, 为老人提供一室户到大两室户等各种户型, 同时也有 50 个单独居住和双人居住的协助式护理床位。

收费采取“月费涵盖全包式”, 一次性 5 万元左右的入住费, 叠加自理单元服务费, 每月费用从 7100 元到 3 万元不等, 服务内容包括一日三餐、公共事业费和维护费, 每周一次的客房清洁、社区内设医疗诊所服务等, 合同期为一年期。

图 5: 星堡中环养老社区



图 6：星堡中环养老社区周边房价



资料来源：Wind, 长江证券研究部

合众优年养老社区

合众养老社区基于美国的 CCRC 持续健康理论而设立，社区包括定位于 55 岁到 70 岁的活跃老人社区和 70 岁以上的持续看护社区。根据客户不同阶段的健康状况，提供包括独立生活、协助生活和专业护士护理的系统化服务。

合众人寿目前正在武汉、沈阳、南宁、合肥四个城市建设养老社区，同时在山东、北京、上海等地积极规划，未来几年将完成全国布局。届时全国的合众养老社区可容纳 46 万老人在社区养老。2013 年 10 月 23 日在武汉建成的养老社区已经进入试运行阶段，2013 年 11 月迎来首批入住者，该社区占地 245 亩，建筑面积 18 万平方米，拥有 2005 套房及 4000 张床位。

该项目为国内首个实物养老保障计划，其首创了“保单+实物对接”的模式，瞄准的正是中产阶层的养老市场。其入住费用由入门费、月租金、服务费组成，餐费依据膳食标准另计。以入住活跃老人区为例，按照目前市场价，除入门费外，每月只需 1350 元就可租到二室一厅、服务费每套每月只需 700 元。购买合众人寿实物养老保障计划的客户，到了保险合同约定年龄后，不论未来社区租金如何上涨，都可以保证入住，只需按当时市场价缴纳服务费即可。

如选择购买保险产品，合众人寿此次推出了 3 款实物养老保障计划，包括合众乐享优年生活实物养老保障计划（A）、合众颐享优年生活实物养老保障计划（A）和合众尊享优年生活实物养老保障计划（A）。以 35—40 岁客户为例，如果选择 10 年缴费期，每年的投入只需 3 到 5 万元。

图 7：合众优年生活养老社区规划



图 8：合众养老社区外景



总结这四类机构存在的共同点：

- 1、地理位置相对偏远。距离市中心的距离在 20-30 公里。
- 2、硬件建设早于软件和服务规划。包括房间、会所、食堂和活动场所建设基本完成，但是护理人员、社区医院等区域基本上还在规划之中。
- 3、配套医疗和照护并不完善和充足。护理床位明显较少，配套设备较为基础。
- 4、客户需要培育，入住率开始并不高。新建的星堡和合众优年尤其明显。
- 5、产品定价粗糙。准入价格+弹性服务费，简单粗糙，公司难以做盈利预测，消费者觉得不符合消费习惯。

当养老市场和养老产业的眉飞色舞遭遇入住率低和显见盈利的尴尬现状时，我们认为寻找症结比盲目规划投入显得更加重要。