

中国养老地产和护理

2013年8月刊

读者来信

新闻动态 养老行业数字新闻

行业分析

外商投资养老机构又有新优惠政策

上海市最新立法动态一览

客座专栏

需求是刚性的，但市场未必是你的
——养老机构营销该如何做好？（一）

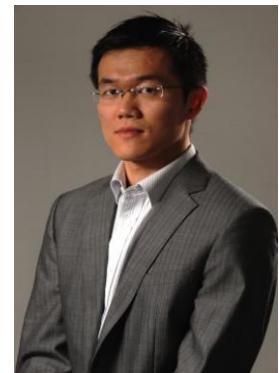
编者按

亲爱的读者们：

上个月，上海刚经历了可怕的高温天气，刷新了 140 年来的高温纪录。这样的高温天气已造成多人—尤其是老年人—中暑死亡。有报道称，一位老人独居在家，由于不愿使用空调而导致中暑，当她被送往医院治疗时已经为时过晚，最终因抢救无效而死亡。这不由使我联想到两方面问题：一是许多老年人在白天都是独居在家，他们需要身体和精神上的照顾。这个问题如何解决？二是老年人对自己十分“吝啬”，为了省电费，他们可以不使用空调。我这么说，并无丝毫不敬之意，我能理解这些与我父母年龄相仿或是更老长的老人们，虽然他们同样见证和经历了中国快速发展的数十年，但是他们根深蒂固的很多习惯仍未改变。随之而来的问题就是：如何让老人们愿意花钱？当养老服务行业日益红火之时，值得关注的是，了解老年人的行为习惯、思维模式以及他们自己都不曾注意到的真实需求是相当重要的。

我有幸被邀请参加 IAHSA 国际养老产业论坛，我想借此机会特别感谢 Mark Spitalnik 和 Tom Hill 邀请我加入 IAHSA-China 专家委员会，他俩及他们的同事为在十一月份举办一场特别的盛会做出了巨大的贡献。我还得知，在此次盛会上，演讲者和参与者会出现一些新面孔，而且谈论内容都会和行业运营相关，这非常令人期待，如此的论坛、协会（类似的还有很多），可以成为这个行业发展的驱动力，难道不是吗？我的朋友和合作伙伴 Joe Christian 将与我共同主讲一个会前的专题研讨会，主题为“如何在中国经商”。期待与您在会上相遇！更多详情，请关注网站：
http://www.iahsa.net/2013_Conference.aspx

谢谢！



瞿 沁

主 编
律 师

T: +86 (21)
63770882*802
quqin@lawviewer.com

瞿沁



在《中国的持续照护养老社区产业路在何方》

一文刊登后，我们陆续收到了许多读者的反馈。在此，我们精选了几篇来信，与大家共同分享！

Michael：

您好！

我刚刚阅读了您刊登在中国养老护理期刊上《中国的持续照护养老社区产业路在何方》一文，觉得非常不错。之前，我偶然发现了您撰写的其他文章。然而，我想了解的是：对于中国养老护理产业来说，美国的CCRC真是最具借鉴价值的吗？就中国养老护理产业所面临的问题，尤其是护理成本与老年人支付能力之间的差距，难道我们不应该像一些欧洲国家一样，依靠政府支持来发挥更大作用吗？

Ryan McKinney
CBN Care Group

Ryan：

您好！

十分感谢您的反馈！我非常赞同在研究养老护理行业时，不仅是美国，其他国家的先进经验也是一个很不错的选择。

在本文中，我们之所以选择美国的实践经验，是因为就全世界来讲，美国的CCRC模式非常独特，而许多中国开发商正在模仿这一模式。相似的是，美国的CCRC与中国这一类型的社区都是针对富裕人群，虽然资金问题不用担心，但是仍有许多其他问题需要解决。

在先前的期刊中，我们已经就澳大利亚的实践经验进行了一些介绍。我们将会关注其他国家的实践经验，比如英国、德国对居家护理支持，日本的长期护理保险等。我们提倡话题的多样性。

再次感谢您的建议！欢迎对我们的期刊提出您宝贵的意见！

Michael Qu

Michael and Joe：

非常感谢你们在《中国的持续照护养老社区产业路在何方》一文中引用了我书中内容。我一直

以为中国的公司（还有消费者？）对于CCRC有相当大的兴趣，包括入住费、会员制和所有权类型。许多想在中国做生意的美国公司似乎都将选择租金模式。你们认为呢？

PAUL A. GORDON
Hanson Bridgett LLP

Paul：

您好！

很高兴看到了您的回复和评论。我看到中国公司对于CCRC这类社区的兴趣在于，它不仅迎合了老年人的需求，而且符合了中国许多房地产项目的规模/复合型功能，再加上目前市场上活跃投资者大都来自于美国（我和Joe有机会代表一些公司）——他们更熟悉自己在美国已取得的经验。从您的书中，我看到这一产业将会不断的发展，正如您在美国所见证的一样。我们可能无法真

正预见未来的市场偏好如何，抑或是立法监管趋势。目前，我们在市场上所看到是，养老社区中会有一部分是出租的，但比例不同；而且仍有相当大部分的投资者仍将考虑出售所有权，虽然这不是必要的产品构成，但它在一定程度上反映了中国消费者的偏好。

Michael Qu
协力律师事务所律师

Michael and Joe:

你们好！

我从事的是医疗投资管理。我已经进入了许多养老社区，如燕达，乐成，新华锦，但仍然感到投资这些宏大项目存在着许多风险。我与许多所谓的“中国专家”探讨过，但他们对此持不同看法。尽管如此，我们都一致认为市场正在蓬勃发展、日星月异。CCRC 是美国风格的产物，它现在也已经有所改变，如 NORC 或者虚拟 CCRC。在过去的几年里，我先后参与了丹麦、日本、新加坡、法国等多个国家不同类型的养老社区项目，我确信中国在不久的未来会形成

自己特有的养老社区风格。

Bruce LIU
CEO
55TONE INTERNATIONAL
CORP.

Bruce:

您好！

对于您认为投资诸如燕达这些在中国开发的宏大项目存在着许多风险这一观点，我十分赞同。据我了解，除了上海的亲和源或许能称为成功外，可能没有其他 CCRC 类型的项目是特别成功的。我认为这归咎于多种原因，但开发商未能准确判断其建造的房产是否能准确地被市场消化一定是原因之一。站在他们的角度分析，（不成功的原因在于）中国养老社区产业发展还处于早期，什么样的产品类型将符合大众的需求，仍不得而知。这就是为什么你看到运营商瞄准的是以需求为主导的高端护理设施，而不是可选择的生活享受型社区，以及为什么运营商开发较小规模的项目、通过租赁和改建建筑等方式控制投资，而不

是获取土地使用权从头开始开发。有些人通过订立管理咨询协议来控制风险，大概是以此方法来测试未来的市场投资机会。

我同意 Michael 的观点，即：到目前为止，中国的开发商和投资者都喜欢美国的 CCRC 模式，可能是因为该模式既满足开发商对大项目的偏爱、又与传统的出售住宅模式一致，所以同时满足了开发商和消费者的偏好。正如上面所提及的，外国运营者则会采取不同的方式。随着中国市场的发展，我们将看到它如何演变。我期待，中国会像美国一样，在不同时期和地点，涌现出各种不同类型的产品，在学习其他国家养老模式的同时，形成有中国特有的模式。美国市场是随着消费者的需求变化而动态发展的，所以有理由相信，中国市场也将是如此。

Joe Christian
哈佛肯尼迪学院亚洲学者
China Senior Housing
Advisors, LLC 负责人和
创始人

新闻动态 养老行业数字新闻

民政部

44304 个和 30 亿元

6月19日，民政部发布2012年社会服务发展统计公报。据公报，全国各类养老服务机构44304个，比上年增加3436个，拥有床位416.5万张，比上年增长12.8%(每千名老年人拥有养老床位21.5张，比上年增长7.5%)，年末收养老年人293.6万人，比上年增长12.7%。其中社区留宿和日间照料床位19.8万张。

从今年起，民政部将会同财政部每年安排10亿元，三年安排**30亿元**中央专项彩票公益金，支持全国农村互助养老服务设施建设。

全国

2.6% 和 60.5%

据英国《新科学家》周刊网站6月7日报道，在中国，伴随年龄增长出现的各类型痴呆患者从1990年的370万人增至2010年的920万人。

据研究小组估算，1990年中国65岁至69岁的人口中，痴呆患者比例为1.8%，在95岁至99岁的人口中，该比例为42.1%。而到2010年，这两个数字分别升至**2.6% 和 60.5%**。

上海

67.3%

5月27日，国家统计局上海调查总队开展上海市城乡居民养老意向调查结果显示，近七成受访者倾向家庭养老，逾七成受访者支持“以房养老”。本次调查有效样本2248个。其中，60-69岁占58.7%，70-79岁占41.3%。调查显示，有**67.3%**的受访者倾向于“传统家庭养老”，21.2%倾向于“社区居家养老”，另有11.1%倾向于“机构养老”。在选择养老机构时，有41.3%的受访者将“服务质量”、39.7%将“收费水平”列为最关心因素。有36.2%农村受访者的最主要经济来源于子女的补贴。

全国

2000 至 4000 元

今年5月光大养老指数的调查样本统计显示，老年人群维持目前生活水平所需的月度支出为**2000 元至 4000 元**。而在养老支出中，食品和医疗保健的占比最高，均为10%至20%；家政服务、房租水电以及通讯交通则各占5%至10%，这几项是老年人的最大支出，其他支出占5%至15%。

上海

44 个和 41 个

据规划，在上海已建及在建的大型居住社区中，将配套新建**44 个**养老机构，总建筑面积约37万平方米，可提供养老床位约9000张。另外，上海市还将新建**41 个**托老所，总建筑面积约11.5万平方米。

北京

30 万平米

6月16日，泰康之家·燕园养老生活体验馆在北京昌平揭幕，由保险企业投资管理的第一家养老社区泰康之家·燕园的雏形正式浮出水面。同时，泰康首次对外披露了泰康之家·燕园的实体产品模式与基础服务标准，这标志着泰康虚拟保险产品与实体养老社区服务的对接迈出了更具实质性一步。泰康之家相关负责人称，体验馆内所有房型及功能空间均与未来实际入住的标准基本保持一致。整个社区占地面积17万平米，建筑面积**30万平米**，共能容纳3000名居民入住，首批600余户、共800位居民将于2015年入住。

上海

6.7%

据上海市民政局相关人员介绍，政府购买安老、济困、扶幼、助残等领域的服务中，安老项目所占比重最大，达60%-70%。

历年相关统计结果显示，针对失能、失智老人的康复、护理服务尚嫌欠缺，亟须与约占全市户籍老年人口**6.7%**的失能、半失能老人的需求同步。

山东

5625 亩

今年起到2015年，山东将每年投入不少于10亿元专项资金，初步估算将拉动社会投资100亿元。专门安排了**5625亩**(不含青岛)用地指标，支持养老服务机构建设。

广州

242%

最近，广州市物价局发布相关通知，公开征求对规范广州托老服务收费问题的意见和建议。目前，老人入住养老院，不管是住几个月还是住几年，首先要缴纳数千元至数万元不等的“一次性生活设施费”，今后这笔费用有望取消后分摊到住房费中按月收取了。与之相应的，养老院房费和护理费普遍大幅上涨，其中特殊照顾护理费从之前的每月1171元涨至4000元，涨幅达到了242%。

江苏

1.2亿元

今年江苏省财政计划列支“以奖代补”资金**1.2亿元**，扶持养老事业发展，将惠及全省1424万老年人。重点推进5大养老服务项目，包括：新建2000个社区居家养老服务中心；创建250个省级示范性社区居家养老服务中心；建设25个“虚拟养老院”；推进城市小型托老所和农村老年关爱之家建设；增建1万张床位，满足城市和农村高龄、独居、失能半失能老人养老需求。

江苏省还计划把商业保险引入养老领域，探索实施养老护理保险制度，形成个人、政府和保险公司参与的风险分担机制，增强抗风险能力。此前，江苏省已开展老年人意外伤害组合保险，为养老护理险、机构养老意外险的实施开了好头。



中国第三届国际社会 养老项目交流会

中国国际社会养老项目交流会是中国第一个专注于养老产业的高峰论坛，也是目前规模最大，最富经验的社会养老项目交流会。

为了让您可以深入探索中国养老市场的蓬勃商机，寻找新的收入增长点，确定新的发展战略并与服务提供商建立长期互利合作伙伴关系，IMAPAC 荣幸地为您献上中国规模最大、最具影响力的养老产业盛会——中国第三届国际社会养老项目交流会。2013年中国国际私立医疗高峰论坛将在上海同期举行。

会议时间：

2013年10月15日—18日

会议地点：

中国上海

更多信息，请联系 Natasha Jiandani，

邮箱：

Natasha.jiandani@imapac.com 或

电话：+65-6493-1871

下载会议内容，请链接：

[http://www imapac com/index.php?page=RetirementLivingWorldChina2013-Chinese](http://www imapac com/index php?page=RetirementLivingWorldChina2013-Chinese)

瞿沁律师将参与小组讨论，题为“重新思考中国立法背景以及如何对行业产生影响”。

温州

5+1 文件

日前，温州市出台《关于鼓励社会力量兴办养老机构的若干意见》**(1+5)文件**，突破民办养老投融资体制障碍，鼓励社会力量以多种方式参与到社区居家养老服务中来。

今年温州市市计划新建 201 家社区居家养老服务照料中心，实现城市社区居家养老服务中心全覆盖，2014 年实现所有社区建有社区居家养老服务照料中心。引导社会力量积极探索多种运营模式，尝试“公办民营”、“民办公助”和“政府购买服务”等社区居家养老新模式，为社区居民建设一座座家门口的“养老院”。

深圳

70 处

深圳市规划国土委近期发布了《深圳市养老设施专项规划(2011-2020)》，《规划》提出，到 2020 年全市每百名老年人口拥有养老床位数将达到 3 张；社会投资养老设施的，在用地供应方式上可以采用协议出让免地价、产权归政府的方式。本次共计规划了 **70 处**机构养老设施，共提供养老床位 23400-24000 张。其中现状改、扩建用地 20 处，共提供养老床位 7000 张；空地新建 23 处，共提供养老床位 8300-8600 张；城市更新和土地整备等 27 处，共提供养老床位 8100-8400 张。

海南

2600 亩

8月1日，中国9号健康产业有限公司发布公告表示，公司与演丰镇人民政府及海南省海口市美兰区招商引资与项目服务中心就于总面积约**2600亩**(相当于约173.3万平方米)的土地上建议合作发展中国9号(海口)健康城订立框架协议。

根据框架协议，该土地将发展为海口健康城，并建有一个以健康及养生为主题的社区，当中包括，按北湖 9 号俱乐部的经营理念打造的高端俱乐部及运动设施；毗邻红树林的健康养生主题精品酒店及度假村(内设健康养生基地、饮食、温泉及 SPA 等各种优质配套设施)，可供生态耕种及养殖；以环境保护及保育为主题的湿地公园；及养生及养老别墅和公寓，总建筑面积约 30 万平方米。

行业分析



外商投资养老机构又有新优惠政策

作者：瞿沁

在近期由国家发改委和商务部颁布的《中西部地区外商投资中西部目录（2013年修订）》（“《中西部目录》”）中，养老服务业和医疗并列成为外商投资中西部的鼓励产业，如上图显示的22个省和地区可以根据此目录享受到相关优惠政策，目录自2013年6月10日起施行。

《中西部目录》到底是什么？

根据国务院规定，《中西部目录》和《外商投资产业指导目录》（“《指导目录》”）均为指导外商投资项目核准和外商投资企业适用有关政策的依据，两者相互配套实施，是国家吸引外资导向的风向标。但也有一些区别：一是适用范围不同，《指导目录》适用于在我国境内投资举办的中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业的项目以及其他形式的外商投资项目；而《中西部目录》仅适用于投资在中西部地区的外商投资项目。二是编制体例不同，《指导目录》分为鼓励类、允许类、限制类和禁止类条目（允许类条目不列入）；而《中西部目录》以中西部各省（市、区）为范围编列。列入《中西部目录》的条目可以享受鼓励类外商投资项目优惠政策。据介绍，2012年中西部地区在全国吸收外资中占比达到17.2%，这一比重在今后几年预计将持续增加。

在2011年版的《指导目录》中，老年人服务机构被列入鼓励类产业，而医疗机构则在允许类（既非鼓励、也非限制）。在之前版本的《中西部目录》中，医疗已是各地重要的吸引外资项目；而在此次新颁布的目录里，以22个中西部省和自治区为范围，养老服务业和医疗并列成为亟待发展的项目。

优惠政策有哪些？

综合目前国内政策，列入《中西部目录》的外商投资项目一般可以享受如下两方面的税收：

免征设备进口关税和进口环节税、采购国产设备退增值税等。另外，根据《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》（国发〔2010〕9号）规定，对符合条件的西部地区内外资企业继续实行企业所得税优惠政策。

用地方面，同样参考上述国务院9号文。对用地集约（简单来讲，就是合理有效地利用土地）的国家鼓励类外商投资项目优先供应土地，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。外商投资的医疗和养老设施项目虽然不是工业项目，上述规定可能不被直接适用，但我们注意到上述的该规定是2010年颁布的，当时尚处于国家产业结构调整、扶持服务业政策出台的初期，随着现代服务业在中西部的慢慢崛起，未来外商投资者仍可能根据类似的政策以低于基准价格获取土地、或者在拿地后获得地方政府的奖励或补贴。

关于养老项目用地政策的进一步思考

养老产业用地的土地政策一直是行业非常关注的一项政策，它关乎到投资者的营利能力，也与地方土地财政的现状息息相关。

近期，民政部官员在重要场合多次提到要仔细甄别养老地产与养老机构，既要保护房地产业参与社会养老服务的积极性，又要防止简单地把养老地产当成养老机构的现象发生。但是，以举办养老机构名义变相从事商业性地产或其他经营活动现象的还是在各地频繁发生，根据目前的立法，要靠民政部来“甄别”几乎是不可能。于是，重任落到了各地政府的肩上。

目前各地普遍实行的政策规定非营利性民办养老机构可以通过划拨方式供地，即不需要支付任何土地出让或使用的费用。但一旦养老院停办，土地将无偿被政府收回。这类政策仍将延续，在近期颁布的《洛阳市社会养老服务机构土地及产权管理意见》和《温州市关于鼓励社会力量兴办养老机构的若干意见》“1+5”文件中，我们都看到了类似的表述。

但是，营利性的养老机构是否能享受到用地优惠政策呢？优惠的幅度又是多少呢？除了上述符合《中西部目录》的项目可能享受到的用地优惠政策外，各地纷纷出台相应的鼓励政策。例如，成都市2011年底出台的《成都市人民政府关于加快社会养老机构发展的意见》规定，对通过招商引资新建的特别重大社会化养老机构建设项目用地，可采取政府“一事一议”的方式研究解决；鼓励企事业单位、社会组织、个人和其他社会力量利用符合城市规划的自有土地、房产，兴建开办养老机构。因城市规划改变土地使用条件（含增加容积率）用作养老机构建设项目的，其收取的土地出让收入按改变前后土地使用条件评估价差额的60%收取。而深圳市规划国土委近期发布《深圳市养老服务专项规划（2011-2020）》也指出，针对社会投资经营性养老设施用地，规划国土委将优先考虑纳入近期建设与土地利用规划年度实施计划，地价按办公用地基准地价标准的30%进行测算。

而在实践中，开发商和保险公司在购买养老项目用地时，以低于市场标准的价格获取土地使用权的案例也非常常见，出于“土地财政”的地方利益，具体操作的灵活性还是相当大的。但是，笔者担心的是所谓的养老项目根本无法和商业地产项目甄别的现状，最终将导致房地产项目过度开发，但真正的老年人设施还是供不应求。



上海市最新立法动态一览

作者：瞿沁

自《老年人权益保障法》颁布以来，我们将更多的注意力放在了中央和地方法规的更新方面。就我们的理解，这些法规将逐渐明确政府在监管养老机构方面的地位和职责、如何为吸引社会资本提供鼓励政策，以及建筑、能力/护理需求评估和老年护理等方面行业标准。

值得进行概括的一点内容是，《老年人权益保障法》作为养老行业中最高层级的法律，它为作为国家战略之一的养老产业发展定下了基调。可以从以下六个方面概括：

- 1) 解决为老年人提供养老保险的挑战，政府将起主导实施一系列政策来保障老年人的基本生活；
- 2) 为应对老年人可能面临的疾病和失能风险，国家将逐步建立起长期护理保障机制；
- 3) 发展老年宜居环境的建设，目标是提高老年人的生活质量。开发商通过建造更多的老年住宅，可以在中国正在发生的新一轮城镇化建设过程中获得收益；
- 4) 维护老年人权益；
- 5) 关注老年人的精神生活问题；
- 6) 发展包括养老机构内的专业护理、居家护理在内的专业服务，解决老年人的服务需求问题。

我们在之前的文章已经分析了民政部关于养老机构设立许可和管理方面的两个规定，我们认为理解全国性的立法状况将有助于我们更好地预测地方性立法的趋势，更重要的是，了解立法将给养老行业带来怎样的影响。很多城市掀起了新一轮的立法浪潮，在这些城市中，上海和北京无疑是投资者热衷的目的地，在此我们应该不用再老生常谈地理和经济方面的原因。因此，我们本期就从上海的政策动向说起。

居家护理领域

今年二月，上海市正式发布《老年照护等级评估要求》(DB31/T684-2013)，并将于今年5月1日起正式实施。该标准为全国首创。该要求依据国际通用的日常生活活动能力量表(ADL量表)以及认知功能评估量表作为评估工具，设定了影响老年人日常生活能力的生活自理能力、认知能力、情绪行为、视觉等四大主要参数，以及社会生活环境等背景参数，对老年人日常生活能力进行基础判断，得出四种评估结论、三个照料等级。其目的一是通过评估机制科学界定老年人照护需求是否存在，继而匹配相应的服务(社区居家养老服务或机构养老)，二是为合理配置老年人照护服务资源提供技术支撑，例如对经济困难且生活不能自理老年人进行老年照护等级评估，使其获得差别化养老服务补贴。

另外，解决居家护理支付来源的问题，上海正在试点探索的老年护理保障计划，对本市城乡老年人达到一定年龄以上，居住在家或居住在养老机构，经评估，达到轻度、中度、重度护理需求等级或患有慢性疾病的独居老人，给予老年护理费用专项补贴。自2013年第一季度，老年护理保障计划已经在本市6个街镇开展试点，对符合要求的高龄老人，由社会专业护理机构上门进行护理，收费将享受政府补贴，或大部分由医保支付。

不难发现，上述计划存在筹资渠道单一、受众面狭窄、补贴力度不大等弊端，推行长期护理保险是一个容易想到的解决方案，《老年人权益保障法》中也提到了探索长期护理保险制度的必要性。然而，在现阶段企业用工成本已经明显上升的情况下，强制性的长期护理保险缴纳制度未必是一剂良药。而如果仅仅由商业保险介入长期护理领域的话，市场对这个新鲜事务的接受度能有多大，我们仍然不得而知。看来上海试行财政支持和商业保险兼而有之的护理保险制度更为可行。

当然，在居家养老领域，政府还鼓励社会资本参与日间照料中心和托老所的建设和管理。参与方式包括自建、政府购买服务或政府委托管理等方式。

针对医疗机构的政策更明确

在另一个近期发布的共有28条举措的《关于进一步促进本市社会医疗机构发展的实施意见》(以下简称《实施意见》)中，重点提到了鼓励社会资本举办老年医疗护理、康复等医疗服务供给不足的专科医疗机构。尽管日前刚新增了14家社会办医的老年护理医院，仍难以满足日益增长的老年康复及医疗服务需求。为此，这次市政府出台新的鼓励政策，将引领社会资本率先进入最需要的老年护理医院。

《实施意见》明确：

- 1) 在符合医疗机构的设置要求、医疗机构和床位调控标准及准入标准的条件下，优先考虑由社会资本举办医疗机构；
- 2) 鼓励社会资本在高端医疗服务领域举办医疗机构；
- 3) 鼓励境外资本举办社会医疗机构。逐步取消对境外资本的股权限制，并优化社会资本举办医疗机构审批程序；
- 4) 支持社会资本以参与公立医疗机构改制、或以医院管理公司等形式参与公立医疗机构管理。

同时，政府对社会资本举办的老人医疗护理、康复等基本医疗服务的专科医疗机构给予支持，优先纳入医保定点。投资主体性质、经营性质不作为医保定点医疗机构的审核条件。社会医疗机构凡经卫生部门审定符合相关规划、执行政府规定的医疗服务和药品价格政策，符合医保定点相关规定，将与公立医疗机构施行相同的医保定点报销政策。

养老机构方面具体规范

在养老机构的运营和管理方面，上海市自去年底出台的《关于推进本市“十二五”期间养老机构建设的若干意见》已经在各区开始实施。其中虽然明确鼓励民间资本投资建设养老服务设施，但目前仅仅针对社会投资举办并形成产权的非营利性养老机构，在土地性质、机构性质（民办非企业）锁定，且具备纳入基本公共服务养老服务机构建设补助条件的前提下（执行政府指导价），给予新建床位不超过8万元补助的试点政策；对于社会力量投资的其他机构养老服务设施，也只有非营利性机构可以获得每床2万元左右的补贴（每个区的政策不同）；而对于市场化营利性的养老机构，目前只提到“在研究制定政策中统筹考虑予以支持”，并没有跟详细地政策。由此看来，上海的扶持政策目前仍停留在针对非营利性机构的层面。

另外自今年6月1日开始施行的上海市地方标准

“DB31/T685-2013”——《养老机构设施与服务要求》具体规定了养老机构设施标准、明确了养老机构的服务和管理基本要求，尤其是基本设施要求，对养老机构主要出入口、台阶坡道、过厅走道扶手、楼梯栏杆的设置以及卧室、卫生间、餐厅等都有明确详尽的数据。与上述地方标准不同的是，上海还在积极推进地方性立法。据悉，上海已经通过开展立法调研，推动《上海市养老机构管理办法》的修订；而《养老机构服务与管理条例》已通过上海2013年度立法计划建议项目联合论证，预期将在年内出台。

机遇

上海市十二五规划的目标是什么呢？据报道，十二五期间，上海将新增养老床位3万张，其中2万张是由政府投资建设为主，另外1万张则是主要通过社会力量举办。总量上，上海中心城区养老床位数应不低于区域老年人口的2.5%，郊区则不低于3.5%。

上海将争取到2015年后，整合家庭病床、居家养老、养老机构等老年护理服务资源，初步建立以基本医保制度为依托、科学评估为基础、服务管理为支撑、分类支付的符合本市实际的老年护理保障制度。字里行间，您嗅出了多少商机呢？



国际养老产业协会 (IAHSA) 与中国篇章——国际养老产业协会中国分会 (IAHSA-China)，兹荣幸宣布，今将联合发起并联手主办第十届国际养老产业论坛及博览会。本次会议的主题为“**携手全球社区**”，将为来自世界各地多样化的养老产业项目提供绝佳的展示机会；并同期聚焦关爱老人服务老人，充分交流分享实践知识、新型战略，举办颇为令人振奋的产业论坛。

会议时间：

2013年11月17-20日

会议地点：

世茂皇家艾美酒店（中国上海）

更多信息，请联系：

Alla Rubinstein

邮箱：arubinstein@iahsa.net

电话：**202-508-9468**

下载会议内容，请链接：

http://www.iahsa.net/Welcome_International_Conference_chinese.aspx

瞿沁律师将与 Joseph Christian 一起，就在中国从事养老地产事业的投资者和运营者需要重点关注的法律问题，作为期半天的主题演讲。

需求是刚性的，但市场未必是你的 ——养老机构营销该如何做好？（一）

作者：曹渊杰

Jamie@stormouth.com

风议广告创始人及总经理，中国上海

风议广告成立于 2009 年，专注于网络数字营销，为各类品牌主和代理公司提供专业的社会化媒体营销服务。服务过的客户有中国移动、天猫、LVMH、HTC、拜尔制药等，服务过的代理公司有 JWT, Mindshare 等。在网络数字营销领域，风议广告提供专业且完整的服务，包括为客户提供策略、创意、互动沟通、公关、口碑营销、危机公关等等。2013 年起，风议广告涉足养老行业的网络数字营销推广，客户有国际养老产业协会中国分会（IAHSA-CHINA）等。

“养老”，一个服务于夕阳人群的朝阳产业，前景一片大好。社会老龄化问题、政府的养老政策、大量资本的投入、传统的忠孝之道以及养生观念正从不同层面拢起这片大好产业，仿佛所有的报告数据都在提醒我们：非养老不投！但是，怎么投，容易；怎么做，不容易。养老是一个服务性行业，满足医、食、住的基本需求容易，满足“幸福晚年”的高级需求不容易。改造房子、建医院、造养老院简单，但让消费者觉得舒服、踏实、满意、想留着不走很难。因此，尽管产业前景一片大好，但可能与你的投资项目能圈到多少消费者无关，因为这归根结底不是一个投资问题，而是一个营销问题，而且是一个迟早要面对的问题！

稍加思索，大家便能发现一些限制正摆在眼前。

首先，养老机构无法移动，除了周边的老人会优先选择入住之外，更多的距离较远的消费者需要我们去努力招揽。距离越远，消费者需要付出的交通、时间成本越高，获得的性价比越低，我们的说服他们的难度也就越大。

其次，医疗服务是养老的主要需求之一，政府也正在加大提供基本的医疗服务，以缓解供给不足。其实，具体的方法可以有很多，以上海为例，大医院集中在老城区，周边老公房多。假设租下一些，然后做适老化改造、提供护理服务，成为“专业护理房”，再对外出租。那么，与大医院加专业护理房的方案相比，养老机构提供的医疗服务就逊色了。

再次，传统观念中，养老院是孤老、家人难以照料的生病老人生活的地方，正常、健康、家庭和睦的老人应该与子女近距离生活，互相照顾。老人有病看病，无病则给子女“搭把手”。去改变观念极难，怎么让大众接受养老机构呢？

最后，收费过高也是一大门槛。

进一步思考，发现这些限制是无法一一突破、先天存在。于是，我们可以暂且回避这些问题，

先建立“养老机构非常好”的普遍认知。然后提供一些便利措施、创造一些卖点，如交通接送，请名医常驻，价格优惠等。目的是，使消费者认为这是个值得去的好地方，考虑的问题不是该不该去，而是怎么去，什么时候去，去多久，怎么能性价比高。

“非常好”是一种能打动受众的印象。我们受众有两类：老人，子女。子女掏钱给父母用是普遍做法，所以要同时打动他们。这时，我们会面对一个两难，一方面要认可“幸福晚年”意味着父母与子女近距离生活，一方面又要说服他们住在养老机构。而且，很难去说服他们：住在养老机构比待在子女身边更好（若有，也是矛盾所致的不得已）。我想，一个可行的方式是告诉他们：时常去养老机构待待，可以让待在子女身边的时间更好。可以这样理解：去养老机构待一阵子，环境好、空气好，服务好，养一段时间身子，回来能更好的照顾子女；参加个养老机构组织的休闲旅游，放松心情，去享受另外一种幸福；等等。之后，可以策划各类特色的短期、中期服务，比如，30天秋季养身之行，老中医会诊周，老年蜜月期等等，即：入住+特色服务、主题。通过建立这样的印象，养老机构已经能与传统观念中的养老院明显区隔，是一个健康、积极、温馨倍至的地方，“非常好”。至于这个名字到底是旅游、疗养、度假、候鸟式，已经不重要了，反正本来也没有一个词能解释清楚。

这样做的另外一个好处在于，我们可以帮助受众重新定义这样东西，即：凡是老人都可以去，可以旅游、度假、疗养、交友等等；子女做不到的地方，他能做得很好；在距离自然环境越近的地区越好，硬件和服务非常好、很专业；费用应该比养老院贵，物有所值。

最后，这样的认知不仅不会影响常规的长期疗养计划，而是在培育更多潜在长期疗养受众，老人总会有需要专业护理的时候，到那时，之前的良好印象和体验将会起到决定性的作用。

(未完待续……)

如需对本期刊有进一步了解，或是对本期刊提出建议或意见的，请联系：

瞿 沁 上海恒为律师事务所 合伙人/《养老地产与护理》主编

联系电话： 86-21-63770228*802、86-13817878607

电子邮件： quqin@lawviewer.com

我们代表国际性公司在中国投资养老事业，客户从我们深厚的行业知识和经验中受益，亦从我们富有创意、以解决方案为导向的服务方式中受益。我们尤其能协助养老服务的投资者和开发商处理以下事项：

- 关于构建商业模式的建议；
- 进行项目法律尽职调查；
- 公司设立、证照以及与合资、合作伙伴的商业谈判；
- 起草和规范建设、运营和商业交易合同；第三方协议和供应商合同；养老社区入住规则等各类法律文件；
- 关于融资、税收和政府关系的建议；
- 处理知识产权、许可、债权债务和雇佣等问题。