

养老地产融资途径之保险资金篇

沈青 律师

近年来，保险资金加快了进入养老地产行业的步伐，先后有多家国内保险公司已经或计划投入养老地产的投标、开发、运营。

一、保险资金进入养老地产的发展与现状

看一下进入较早的泰康人寿，自 2009 年 11 月，泰康人寿在国内首倡和实施的养老社区项目获得保监会批准，成为国内第一个获得试点资格的保险公司。2011 年年底，泰康人寿在北京昌平购入一块 30 万平方米的土地建设养老院，并在 2012 年 6 月正式开工，该社区计划于今年全面入住。

中国人寿与相关公司合作，在河北廊坊开发首个养生基地——国寿（廊坊）生态健康城，总投资约 100 亿元；中国平安启动了投资上百亿元的“桐乡平安养生养老综合服务社区”，同时还计划在长三角、珠三角等地开发养生养老综合服务社区；另外的一些中小规模保险公司也在积极拿地，期望享有先发优势。

从这些实例中可以看到，我国保险资金正争先进入养老地产行业，并已经达成了一定规模，成为了养老行业融资的重要途径之一。

二、保险资金进入养老地产政策及法律背景分析

来分析一下，保险资金进入养老地产行业的政策法律背景。2009 年 10 月修订后的保险法首次确认了保险公司的资金“可投资于不动产”，为保险资金进入地产行业尤其是养老地产提供了明确的法律依据。

2010 年 9 月保监会发文通过《保险资金投资不动产暂行办法》明确了保险资金进入地产行业投资不动产及不动产金融产品的条件和限制，但事实上该《暂行办法》明确鼓励保险资金投资养老不动产，相对其他不动产放宽了相应的投资门槛。

2011 年 12 月，国务院发布《中国老龄事业发展“十二五”规划的通知》（业内称《老龄事业十二五规划》）中提出，“十二五”期间养老机构的建设任务是“要增加日间照料床位和机构养老床位 340 余万张，实现养老床位总数翻一番”而要实现这个任务需求的资金巨大。而据有关方面的数据，保险资金总体量大约在 7 万亿，若按有关规定投资限额 15% 的话就有超过 1 万亿，故充沛的资金非常符合投资养老地产或养老机构。

三、保险资金投入养老地产方式

鉴于《保险资金投资不动产暂行办法》的相关规定，保险资金可投资的标的为不动产和不动产金融产品，故保险资金投入不动产的方式分为直接投资和间接投资。直接投资就是保险企业直接用大笔资金投入不动产实体项目（如养老地产项目），直接投资还可分为债权、股权、物权三种方式。

而间接投资是保险企业用资金购买与不动产（养老地产）相关的金融产品，如股票、债券、不动产信托基金 REITS 等。

目前我国保险资金投入养老地产的方式的发展来看，依然是以直接投资为主的模式，但随着时间的推移和有关投资市场的成熟和完善，日后间接投资的比例将逐步提升。

四、有关问题和挑战

前期投资大，回报周期长

实际这个问题正是社会资金进入该领域的面临的主要问题，保险资金也不例外。从拿地、开发、运营，加上公建项目和配套设施，需要大笔资金能够持续不断的支撑，虽然保险资金总体体量巨大，但考虑到回报周期可能有 10 年或者更长的时间，故仍然未解除保险企业大笔投入后是否理能获取回报的顾虑。

发展仍处探索期 商业模式尚不明晰

与传统地产项目不同，养老产业项目自身的特点决定了其后续的运营管理和服务往往比前期项目的开发和销售更为重要。《保险资金投资不动产暂行办法》明确规定保险资金不得利用投资养老，以商业地产的方式，开发和销售住宅，所以诸多保险企业往往采用长期持有物业并负责后期运营管理，为客户提供综合养老服务的租赁模式。鉴于我国养老服务比起发达国家尚有差距，如何做到管理和服务的高水准，用以收取相对较高租赁和服务费来持续经营，是诸多试图进入养老地产的保险企业面临的实际问题。

我们的出版物仅供一般性参考，不应被视为对某事实或情形的法律意见。我们明示不对任何依赖本出版物的任何内容而采取或不采取行动所导致的后果承担责任。我们保留所有对本出版物的权利。

如需了解更多内容，请点击官方网站: www.lawviewer.com

联系人：沈青 律师

电子邮件: anson.shen@lawviewer.com

联系方式： 13321970601、63770228*818