

# 都在谈“物业+养老”，物业公司究竟是如何实践的？

十四五末我国将进入中度老龄化阶段，康养服务的市场需求不断增加，而随着物业管理行业进入新的发展阶段，物业企业逐步涉足康养产业，市场空间巨大。

对于物业服务企业来讲，发挥物业贴近居民的天然优势、根据不同居民结构、服务需求，有针对性地提供多元化、个性化的社区居家养老服务，将有效赋能物企增值服务。

目前上市物业已有不少的企业开启了各自的探索之旅，从各自特点及优势出发，在养老赛道占据一席之地。

# 物企探索-世茂服务——（椿熙堂）

- 2021年9月，世茂服务**收购椿熙堂**。截至2022年底，椿熙堂**已覆盖23个城市，运营10个机构养老服务中心，325个社区服务站点，服务人数覆盖超过30万人次。**
- 2022年，世茂服务的养老服务收入达**1.415亿元，同比大幅提升482.3%；养老业务收入占比8.4%，上升7.4个百分点。**
- 专注于**长期照护**等轻资产型业务，发展多层次长期照护服务体系，实现线上和线下养老服务全覆盖。
- 依托于**椿熙堂居家养老服务平台**开展业务。

## 椿熙堂

- 长期照护专业养老平台，2014年创立，以“原居普惠型长期照护养老服务”为服务理念，实现了“线上+线下”养老服务全覆盖，构建了居家、社区和机构“多层次长期照护服务体系”。
- 针对老年人的年龄阶段、自理程度，在居家、社区、机构的不同场景，提供专业化的长期照护养老服务。

图：椿熙堂多层次长期照护服务体系



## 物企探索-世茂服务（椿熙堂）

- 通过标准化服务体系和智慧养老LoT体系这两大底层核心能力赋能业务发展。
- **居家养老服务**：标准化+智慧化+专业化，医养结合，以养老机构为支撑，以社区养老为依托，为各地区居民提供专业的上门服务项目。目前已拓展至全国10省1个直辖市17个城市，直接服务老年人群近2万人。同时，依托养老智慧管理平台，开发了针对居家上门服务的智慧养老信息系统，便于部门管理、人员管理、照护服务管理，实现数字化管理功能。
- **社区养老服务**：以“**乌镇智慧养老**”模型为原型，共运营**320多个**居家养老服务照料中心，服务覆盖约33万老年人，**借助社区综合服务中心，提供包含健康管理、生活照料、膳食餐饮、专业照护、社区文化在内的照护计划。**
- **机构养老服务**：依托公司智能化、标准化的核心优势，内部严格执行标准化运营规范要求，配备具有养老服务实践经验丰富的**医疗、康复、膳食营养、社工、护理、心理咨询等组成的专业团队**，为院内长者提供24小时持续的**家院融合式养老照护服务**。目前椿熙堂已运营**10个养老机构近1000张床位。**
- 此外，椿熙堂还通过自主研发的“**智慧养老平台**”提供智慧养老服务，结合国内外成熟养老信息化管理经验，将“线上+线下”的模式进行本土化落地，实现“互联网+”养老服务的智慧养老运营模式，为**地方民政部门提供“协助监管、整合资源、提升服务”的专业化运营管理服务。**椿熙堂目前已有近**20个智慧化的应用场景产品服务于嘉兴市**，并已逐步扩展至上海、无锡、南京、昆明等城市；通过不同应用场景组合与定制开发，打造e桐养平台、智慧养老云监护平台、为老助安平台等平台，覆盖安全防护类、照护服务类、健康服务类与情感关爱类等智慧养老服务场景。

# 物企探索-绿城服务（椿龄康养）：咨询+设计+营销+运营

- 绿城服务以**居家养老、机构养老及康养社区**为主要产品，构建「物业+养老」及「颐养+康护」等主要模式的社区养老服务体系。
- 椿龄康养以“**咨询+设计+营销+运营**”一体化新型服务模式。目前，椿龄康养业务已经遍布**浙江、江苏、山东、河南、江西**等10余个省份，服务多个政府单位及企业。
- 椿龄康养引进专业**日本介护团队**，结合绿城十余年养老经验，进行本地化改造，创建幸福颐养服务体系与支撑体系，整合推出“**养老地产开发运营+养老机构运营+居家服务运营**”三大主营业务，形成从项目开发、服务设计到运营落地的完整闭环，构建完善的康养产业生态体系。
- **在适老化设计方面，椿龄康养构建一体化康养产品设计，建立“产品研发和设计”及“一体化设计管理”两个核心竞争力**，打造出更加符合中国社会人居环境的康养产品，满足不同人群的养老需求。
- 在三大业务模式的支持下，椿龄康养还提供**椿龄智慧云、椿龄研究院、椿颐4S三大特色赋能板块**，从不同侧面满足长者对美好生活的向往。

图：绿城椿龄“物业+养老”模式



## 物企探索-旭辉永升服务：37°C社区适老化服务

- **适老化服务**：旭辉永升服务旗下装饰装修品牌“臻酷科技”，结合项目适老化改造需求，推进园区内无障碍建设和适老化户内改造。社区照明改造、公共设施适老化改造、公共用房功能改造，实现公共区域适老化环境改造；户内改造部分，则针对卧室，卫生间，厨房等老人主要生活场景区域，“助行、助力、助浴”。
- **智慧养老**：旗下智慧城市服务品牌“霖久科技”为“适老化”项目搭建了基于物业服务场景下的养老健康服务系统，完善社区65岁以上老人的建档模型，完成特定人群的客户画像分析，并嫁接至“永小乐”这一物业员工端管理软件中，实现线上服务平台的搭建。服务情况跟踪记录，确保老人健康情况建档更新及时。“霖久科技”也为“适老化改造”项目提供了空气净化、除菌系统及恒温、恒湿、恒氧改造，以及人体感应探测器、监测器、智能门磁感应器、智能感应灯、“智能一键呼”应急呼叫装置等全屋智能系统改造，让24小时“嵌入式”智慧居家养老服务，满足老年人的多种需求，提升老年人居家安全感、舒适感、幸福感。
- **家门口的“养老服务业”**：旭辉永升服务联合盐城黄海街道打造首个物业养老服务中心，为60岁以上老年人及其他居民提供**社区养老服务**，养老服务中心设置“老年社团”、“健康驿站”、“助餐中心”及“到家服务”等模块，针对老年人群居家需求，开展家政、送药、代买、设施及家电维修、精神关怀、定期寻访、安全值守等“点单式”居家养老服务。

# 物企探索-宁夏中房：社区“嵌入式”养老机构连锁化运营

## 引进国外先进养老理念

- 在社区内部设立养老机构，让长者不需要与家人分离即可享受贴心的养老服务。

## 需求定制化服务，满足多种养老需求

- **内设中房·幸福里(专业化护理型康养中心)、中房·幸福汇(社区质感生活俱乐部)、幸福家(适老生活服务提供者)**，三种不同的产品类型，为不同需求的长者提供专业服务。
- 幸福里机构包含**高端、中端和经济型**，满足不同长者的差异性需求。

## 项目配套保证生活所需

- **项目选址人居生活氛围浓厚，生活配套齐全的小区附近，交通便利，环境优美；充分考虑长者的独特需求，建筑采光通风良好，温度适宜，家居、床铺等选择国内外大品牌的适老化设施，营造健康、卫生、安全、舒适的居住环境。**
- 与**宁夏职业技术学院共同打造“养老行业专业人才培养计划”**同时长期与国内外专业养老服务团队战略合作，定期开展技术对话交流，学习先进养老理念和行业发展动向，提升养老服务品质。
- 针对上岗介护，由知行学院开展**岗前培训**，为每一个中房·幸福里康养中心输送专业护理人员。为每位长者定制个性化照护方案，让长者身体与精神同时得到专业照护。

# 物企探索-开元颐养服务：机构养老+社区居家+健康疗养+延伸服务

- 机构养老（医养结合）：运营公建民营、民建民营的养老机构；
- 社区居家：CCRC、日间照料中心、上门照护、残疾人之家（儿童福利机构）等；
- 健康疗养：健康体检、术后康复、职工疗休养（给合酒店）等；
- 延伸服务：适老化（智能化）产品的销售、居家适老化改造等。



**杭州萧山开元之心颐养园**

- 占地面积8850.4多平方米，是一家医养结合的养老机构，也是萧山区唯一四星养老机构。整体楼层按照回字形设计，现有274张养老床位，提供75项分级护理服务。每1层都有2个护士站、护理站，楼层中间设有小型花园。现已入住老人200余人，整体入住率85%以上。



**天津市津南区开元乐居颐养园**

- 总建筑面积约12000平方米，内设173张床位，配置40余名专业护理和服务人员；包含开元东方颐养医院、颐养生活中心（康体中心、书画阅览室、影音课教室等），为长者提供乐、养、护、医生四大特色服务、二十四小时全天候贴心护理。



**临浦镇居家养老服务中心**

- 位于临浦镇农村五保供养中心1楼，总面积约1100平方米，内设助浴服务，日间抚养服务，社会工作和心理疏导服务，康复护理服务，康复辅具租赁服务，洗洁服务、家庭支持服务，助餐服务等生活服务功能区。

## 其他物企的探索

### 碧桂园服务

- 深耕「物业+养老」模式，推动「怡然五星长者服务体系」在更大范围的试点。构建由业主志愿、物业协助的可持续的志愿者服务模式，带动“初老服务老老”。

### 中海物业

- 在东莞打造“乐享颐养”居家养老系列服务，开设社区居家养老服务特约展示店。

### 长城物业

- 2009年开始，长城物业就在养老服务领域进行了探索。2014年起，长城物业实现了以居家养老服务为基础、社区养老服务依托，医疗资源为配套的三位一体的养老服务生态圈。2014年，长城物业以“护明德居家养老”作为专属运营品牌开展养老服务，区别于传统的家政保姆式服务、医疗照护机构式服务，护明德以长者所需服务为核心，为长者制定个性化居家照护计划。

### 彩生活

- 一方面将医疗资源引入社区进行检查，推动社区养老；另一方面，在地段好的地方建设养老院，提供偏高端的服务。

### 招商积余

- 跟合作伙伴合作，以日间养老院模式为主。2022年5月，招商积余上海公司成功中标太保养老家园项目，全力将太保高端养老项目打造成行业标杆。

### 建发物业

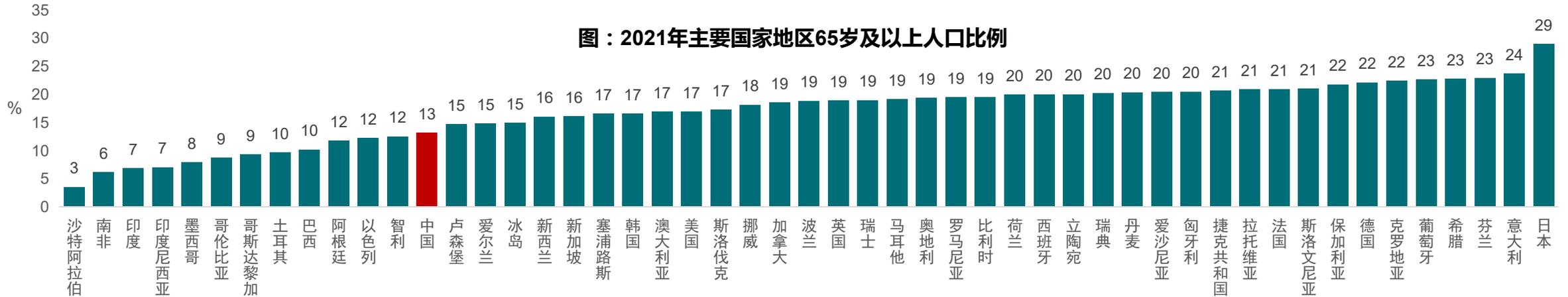
- 提供养老及健康增值服务（以建发溢佰养老中心为主）。建发溢佰养老中心是厦门市重点民生工程，占地面积约1.3万平方米，备案床位数700张，可满足自理、护理、认知症长者的持续照料需求。

# 国际老龄化对比：

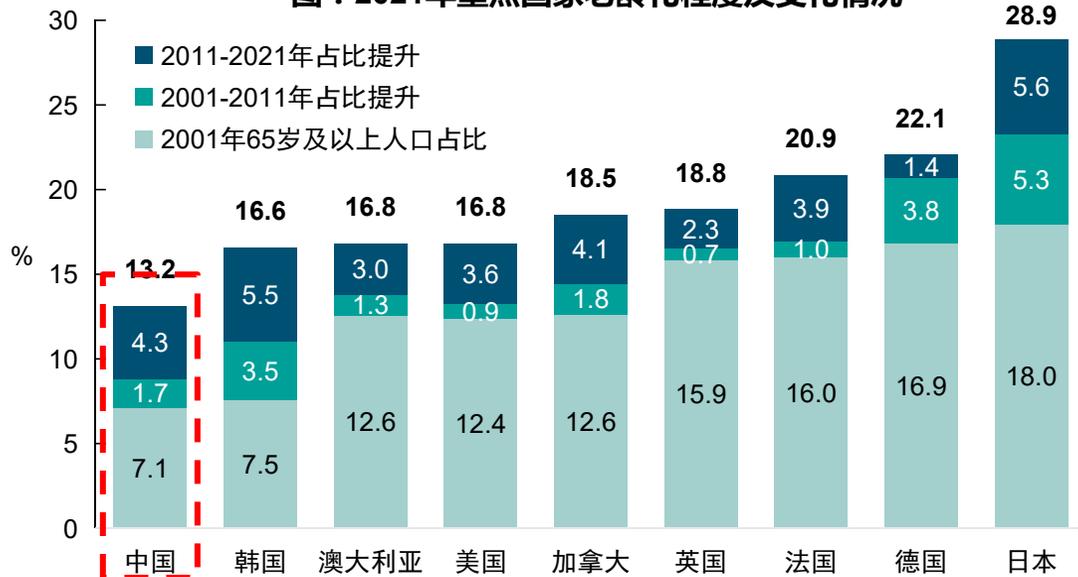


全球老龄化普遍存在且不断加剧，相比其他国家，我国已迈入老龄化阶段，同时随着上世纪60年代婴儿潮迈入60岁门槛，老龄化进程或将加快

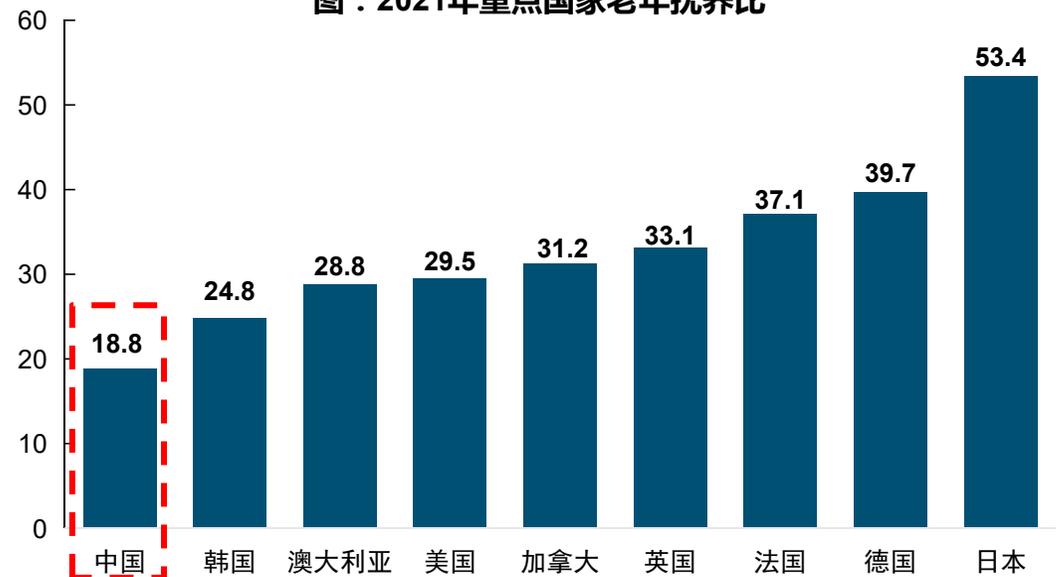
图：2021年主要国家地区65岁及以上人口比例



图：2021年重点国家老龄化程度及变化情况



图：2021年重点国家老年抚养比



注：统计局数据中2021年我国老年抚养比为20.8%，65岁及以上人口占比为14.2%，与OECD统计口径有所不同。

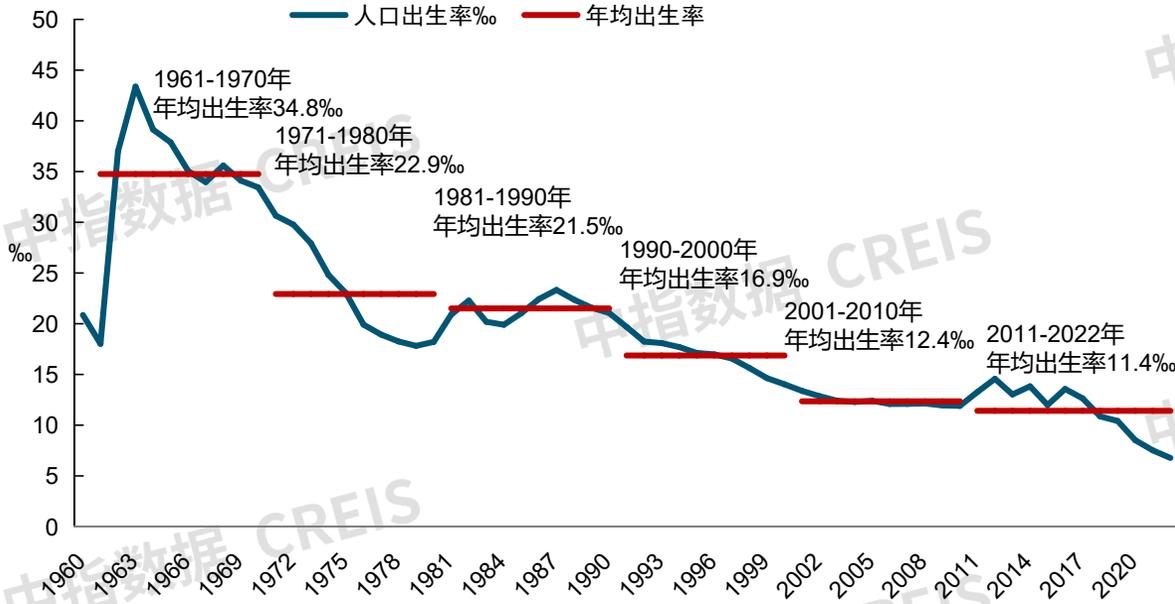
数据来源：国家统计局、OECD、中指研究院综合整理

# 老龄化进程：

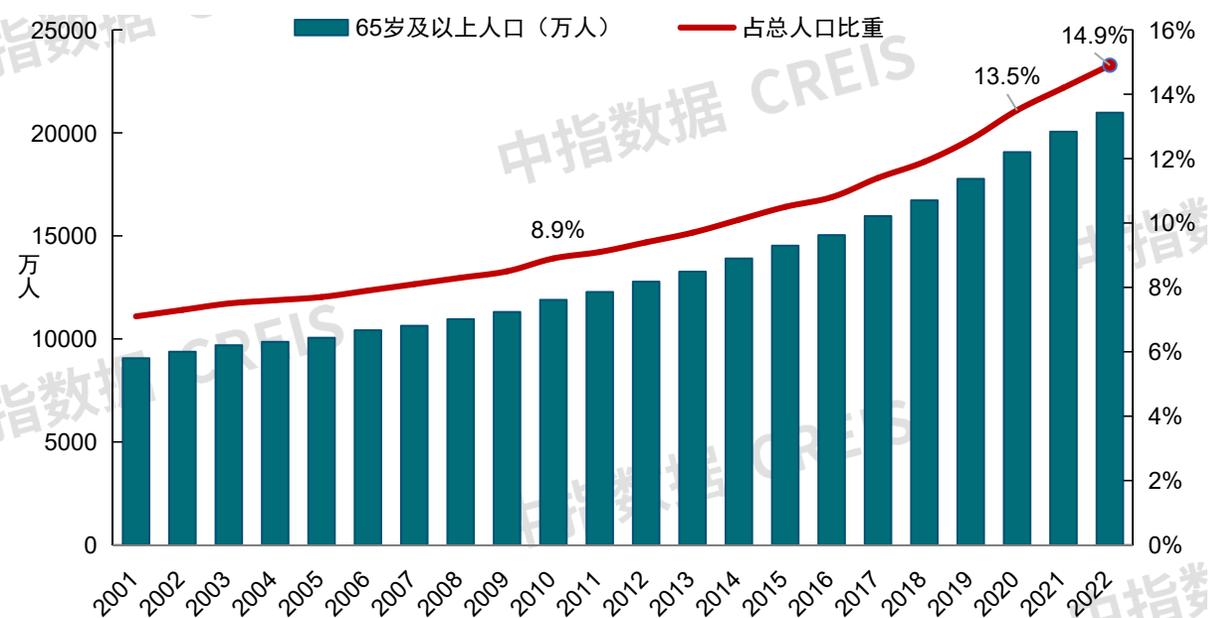
2022年末我国60岁及以上人口达2.8亿，占全国总人口比重为19.8%；65岁及以上人口2.1亿，占全国人口14.9%，预计十四五末我国将进入中度老龄化阶段

- **人口总量减少&出生率下降**：2022年末全国人口141175万人，比上年末减少85万人，自1962年以来首次出现负增长。2022年出生人口956万人，出生率为6.77‰，创1949年以来新低。
- **老龄化加剧**：2022年末，我国60岁及以上人口达2.8亿，占全国总人口的19.8%；65岁及以上人口为2.1亿，占全国总人口14.9%。
- 国家卫健委预计“十四五”时期，60岁及以上老年人口总量将突破3亿，占比将超过20%，进入中度老龄化阶段。2035年左右，60岁及以上老年人口将突破4亿，在总人口中的占比将超过30%，进入重度老龄化阶段。

图：1960-2022年我国人口出生率变化情况（‰）



图：2001-2022年我国65岁及以上人口比例

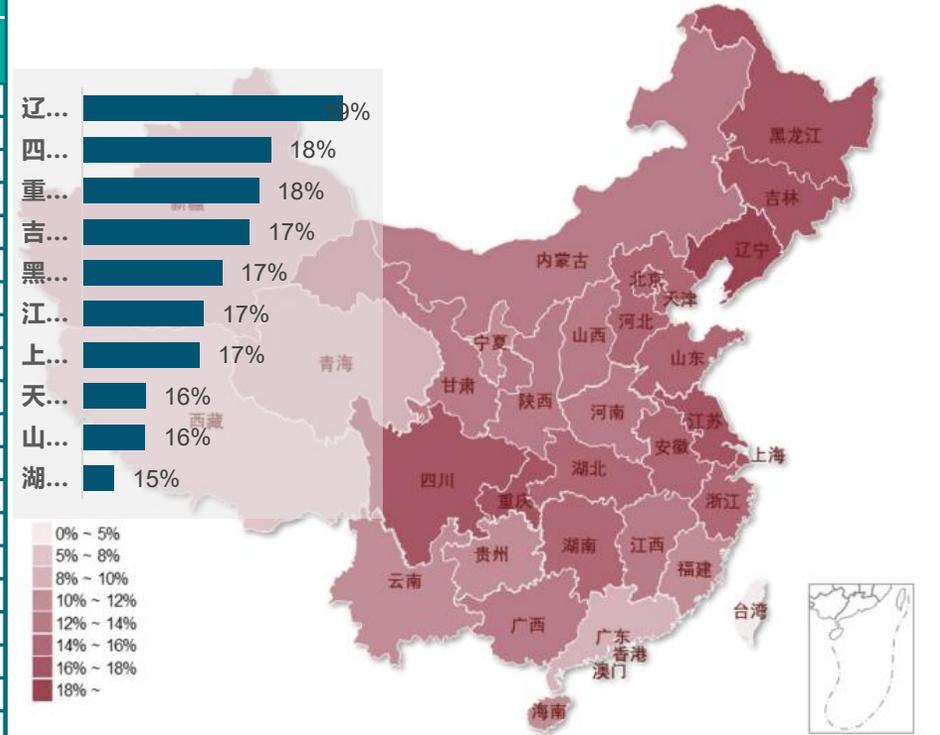


# 不同城市老龄化进程：

一二线城市65岁以上人口占比多已超过10%，一线城市中上海老龄化程度最高；东三省及川渝区域65岁以上人口占比排全国前列

表：一二线城市及重点三四线城市常住人口及老龄化情况（65岁以上人口占比为七普数据，单位：万人） 图：2021年全国31个省（市、自治区）65岁及以上老龄人口占比

一二线			三四线（65岁TOP）		
城市	2022年常住人口	65岁以上人口比例	城市	2022年常住人口	65岁以上人口比例
上海	2476	16%	武汉	1374	12%
北京	2184	13%	福州	845	12%
广州	1873	8%	温州	968	12%
深圳	1766	3%	兰州	442	12%
重庆	3213	17%	杭州	1238	12%
大连	749*	17%	北海	187*	12%
沈阳	915	15%	长沙	1042	11%
天津	1363	15%	西安	1300	11%
无锡	749	15%	南宁	889	11%
哈尔滨	989*	15%	太原	544	11%
青岛	1034	14%	南昌	654	11%
长春	909*	14%	昆明	860	10%
济南	942	14%	西宁	248	10%
南京	949	14%	贵阳	622	9%
成都	2127	14%	乌鲁木齐	408	9%
石家庄	1122	13%	郑州	1283	9%
宁波	962	13%	银川	290	9%
苏州	1291	12%	海口	294	9%
合肥	963	12%	三亚	107	7%
呼和浩特	355	12%	厦门	531	6%
南通	774	23%	常德	521	19%
资阳	228*	23%	本溪	128	19%
泰州	451	22%	广元	227	19%
自贡	245	21%	铁岭	231	18%
乌兰察布	163	21%	衢州	229	18%
南充	555	21%	鞍山	331	18%
德阳	346	20%	绵阳	490	18%
内江	314*	20%	伊春	84	18%
眉山	296	20%	烟台	706	18%
丹东	212	20%	黄山	132	18%
扬州	458	20%	宣城	250	18%
盐城	669	20%	达州	540	18%
抚顺	179	20%	宜昌	392	18%
锦州	264	20%	汉中	318	18%
遂宁	277	20%	泸州	426	18%
巴中	266	20%	张家口	407	18%
广安	324	20%	白山	91*	18%
辽阳	158*	19%	马鞍山	219	18%
威海	292	19%	镇江	322	18%
乐山	315	19%	葫芦岛	238	17%



注：标注星号城市常住人口为2021年数据。