



中国居民养老财富管理发展报告 (2024) 暨《养老社区白皮书》

发起单位

中信银行股份有限公司

学术指导单位

中国中信金融控股有限公司
清华五道口养老金融50人论坛

专业支持单位

信银理财有限责任公司
华夏基金管理有限公司
富达基金管理(中国)有限公司



序言1

党的十八大以来,党中央对积极应对人口老龄化作出一系列重要部署,党的十九届五中全会将此确定为国家战略。2023年10月召开的中央金融工作会议提出,“做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇大文章”,为养老金融发展指明了方向。

养老金融是一篇利国、利民、利己的大文章。习近平总书记关于金融工作的重要论述深入诠释了把养老金融列入金融“五篇大文章”的深远谋略,为我们准确理解和把握“国之大者”提供了根本遵循。我们认识到,必须始终把不断实现人民对美好生活的向往作为金融工作的出发点和落脚点。养老金融既是我国金融事业的重要领域,又是养老事业的重要支撑,是走中国特色金融发展之路的必然要求。

中信银行始终贯彻落实党中央关于推动养老事业发展的决策部署,积极践行应对人口老龄化的国家战略。2009年以来,中信银行围绕客户全生命周期养老需求布局养老金融业务,先后与中国老龄协会、中国老年大学协会建立战略合作。我们围绕“Z世代”、“中生代”、“银发代”客户群体不断升级全生命周期养老规划方法论,持续完善具有特色的“幸福+”养老金融服务体系,创新探索养老金融综合服务生态圈,旨在为中国家庭提供更全面、更专业、更有温度的养老金融服务。



为了更好地实现跨周期经营、跨机构协作、跨产品配置、跨渠道服务,我们持续建立健全组织保障。2024年,中信金控将“养老金工作室”升级为“养老金融工作室”,秘书处设在中信银行。与此同时,中信银行还成立了养老金融专项小组,汇全行资源、举全行之力,奋力书写养老金融大文章。

今年,在中信金控的指导下、在清华五道口养老金融50人论坛的学术支持下,中信银行联合信银理财、华夏基金、富达基金发布《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》,这是继2022年和2023年,连续第三年发布该《报告》。我们持续关注居民养老财富管理现状,新增对居民养老生活方式的观察,希望为个人养老“金融+非金融”业务发展贡献更多启发性思考和商业实践。

中信银行始终胸怀“国之大者”,谨记人民群众期盼,坚持“以客户为中心”的初心,充分发挥协同之力,在探索和创新中提升养老金融服务能力,守护好居民养老“钱袋子”,推动养老事业蓬勃发展。

中信银行股份有限公司副行长 吕天贵



序言2

近年来,我国老龄化速度显著加快,老年人口数量不断增加,老龄化程度日益加深。这一趋势对传统的家庭养老模式提出了严峻挑战,同时也为社会化养老带来了新的发展机遇。在老龄化进程中,老年人的养老需求呈现出多元化、个性化的特点,不仅涉及日常生活消费的经济需求,还包括医疗、护理、精神慰藉等多方面的服务需求。这些需求的满足,需要以充足的养老财富储备为基础,同时要辅之以形式多样的养老服务模式。因此,如何构建适应人口老龄化的养老财富储备体系和养老服务体系,成为当前亟待解决的问题。

为积极应对这一现实挑战,国家出台了一系列相关政策,旨在夯实应对人口老龄化的社会财富储备,推动养老金融的发展,并鼓励银发经济的繁荣。这些政策不仅完善了基本养老保险制度,还推动了企业年金、个人养老金等多层次多支柱养老保险体系的构建,同时鼓励金融机构创新养老金融产品,以满足居民全生命周期的养老财务规划需求以及服务需求。为积极响应政策措施和满足老百姓多元化的养老需求,市场上各类金融机构、地产公司、养老服务企业等市场主体积极参与并开展合作,推出一系列包括养老理财、养老储蓄、养老目标基金、商业养老保险等在内的众多养老金融产品,同时也合作开发了如养老社区、旅居养老、抱团养老等新型养老服务模式,为老年人提供了更加丰富的选择。此外,老百姓的养老规划意识也在逐步增强,积极参与养老金融活动,为自身的养老保障贡献力量。

在此背景下,中信银行从供需双方入手开展研究,完成了《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》暨《养老社区白皮书》,为中国养老财富管理和养老社区服务市场增添了一份内容厚重的崭新成果。总体来看,该《报告》具有如下特点:

一是内容全面且深入,覆盖养老金融、银发经济及养老社区等多领域。报告不仅提供了对养老财富管理市场的宏观分析,还深入探讨了居民养老规划与实施现状,养老储备方式以及养老生活方式的选择等微观层面的问题。这种全方位、多角度的视角有助于读者全面了解我国养老财富管理和养老社区的现状和未来发展趋势。

二是调研扎实,基于大量数据支撑,深入分析居民养老需求。报告基于大量的问卷调查和数据分析展开,覆盖了全国31个省、自治区和直辖市的城镇和农村人口,共获得数千个有效样本。通过这些数据,报告深入了解了居民的养老财富管理需求、养老方式偏好以及养老投资风险接受意愿等关键信息。这些数据为报告的撰写提供了有力的支撑,也使得报告的分析更加具有说服力和可信度。

三是应用性强, 提出针对性解决方案和发展建议。报告不仅分析了当前养老财富管理和养老社区发展的现状, 而且对于个人养老财富管理方式和养老社区挑选提出了针对性的解决方案。同时, 报告还提出了“三分四步法”等全生命周期的财务规划方法, 帮助居民更好地进行养老财富管理。这些建议对于金融机构以及广大居民都具有重要的参考价值。

总之, 《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》暨《养老社区白皮书》是一份内容丰富、调研深入、应用性强的报告。它为我们全面了解我国养老财富管理和养老社区的现状及发展趋势提供了重要的参考依据, 同时也为金融机构推动养老金融和银发经济的进一步发展提供了有益的思路和建议。期待这份报告能够为我国应对人口老龄化挑战、构建更加完善的养老保障体系做出积极的贡献。

清华五道口养老金融50人论坛秘书长 董克用



目录

第一部分 全社会积极应对人口老龄化

一、居民养老观念发生转变	02
二、国家养老保险体系日益完善	03
三、养老生活方式越来越多元化	04

第二部分 报告说明

第三部分 居民对品质养老的规划、实施与期待

一、养老观念不断普及, 养老投顾需求增加	08
(一) 养老规划意识逐渐普及、养老储备金额增加	08
(二) 不同年龄段人群养老规划和实施情况	10
(三) 专业的养老金融规划师的需求较为迫切	12
二、养老投资的打开方式	15
(一) 养老储备目标逐渐清晰	15
(二) 多元化资产配置需求强烈	16
(三) 养老投资风险接受意愿有所提升	18
(四) 线上互动成为养老规划主流的咨询方式	20
衍生阅读: 多元化资产配置是实现个人养老资产稳健增值的重要方式	21
三、养老生活方式的偏好	22
(一) 合理规划带来更多养老方式选择	22
(二) 居家或社区养老为多数居民的选择	24
(三) 机构养老满足多元需求, 人群偏好增加	25

第四部分 国内外养老社区发展现状

一、我国养老社区发展现状	31
(一) 养老社区发展步伐加快	31
(二) 养老社区供需存在较大缺口	32
二、我国养老社区发展特点	34
(一) 舒适的居住环境	34
(二) 强大的医疗资源	35
(三) 丰富的精神文化生活	35
三、美国养老社区发展情况	37
(一) 美国人口老龄化情况	37
(二) 美国养老社区发展情况	38
四、日本养老社区发展情况	39
(一) 日本人口老龄化情况	39
(二) 日本养老社区发展情况	39

第五部分 养老社区挑选指南

一、我国养老社区的供给	42
(一) 供给主体:以保险公司、地产公司、养老服务企业为主	42
(二) 运营模式:自建、租赁+改造、委托管理	43
(三) 地理位置:常住、旅居	44
二、养老社区五维度评价体系	45
(一) 生活舒适维度	45
(二) 医护健康维度	45
(三) 交通便利维度	46

(四) 文体娱乐维度	46
(五) 安全保障维度	46
三、养老社区挑选策略	47
(一) 自理型长者	47
(二) 生活协助型长者	47
(三) 失能型长者	47
四、养老机构调研测评(节选)	48
五、养老社区评分及总结	80

第六部分 长寿时代,做自己人生的CFO

一、构建适配每个人的全生命周期财务规划	86
(一) 聚焦需求,树立正确的财务规划理念	86
(二) 掌握方法,做自己人生的CFO	87
二、打造“财富、健康、医养、长寿”的养老金融综合服务生态圈	88

第七部分 附录

PART 1

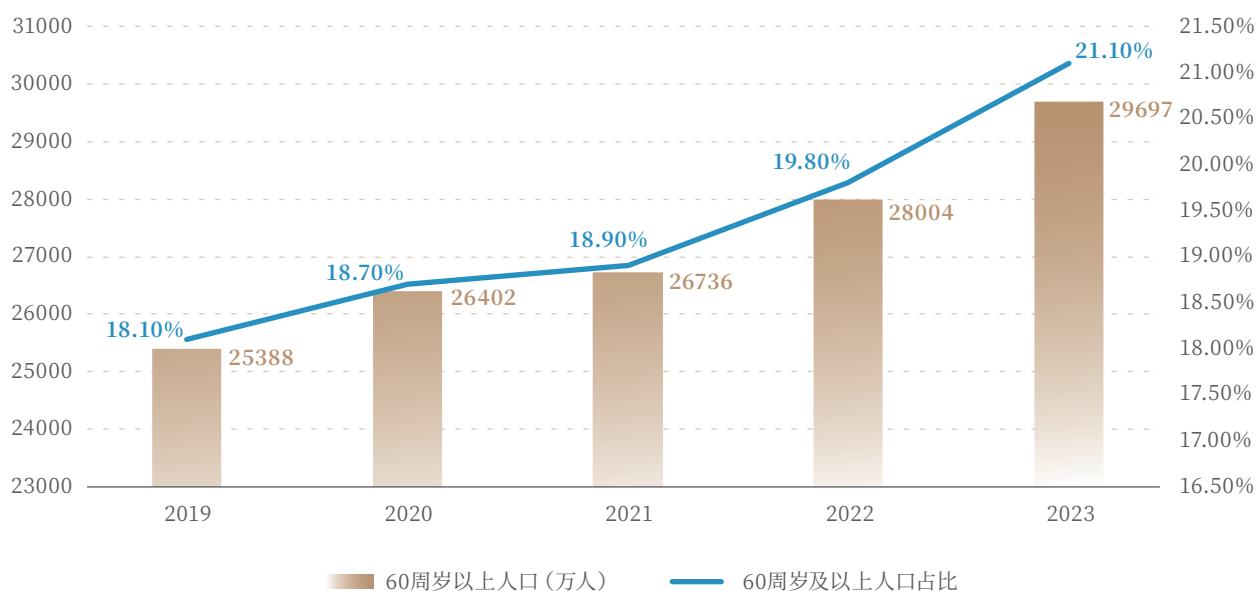
全社会积极应对人口老龄化

人口老龄化是社会发展的必然趋势,也是今后较长一段时期我国的基本国情。

根据世界银行的数据,2013年全球65岁及以上老龄人口为5.78亿,到2023年便达到了8.05亿。这部分人口占全球总人口的比例,也在短短10年间从8%增长到10%。全球人口老龄化已经成为人类不得不直面的共同挑战,部分经济体少子化和长寿化趋势,使得老龄化程度持续加深。这一变化带来了多重挑战,包括劳动力供给减少、家庭养老负担加重、公共养老服务压力增大等。

近期,民政部发布的《2023年民政事业发展统计公报》数据显示,截至2023年底,我国60周岁及以上老年人口29697万人,占总人口的21.1%,较去年增加1.3%。其中65周岁及以上老年人口21676万人,占总人口的15.4%,老龄化趋势明显。按照国际标准,中国已迈入中度老龄化社会。

2019-2023年60周岁及以上人口占全国总人口比重



注:数据来源于国家统计局。

另一方面,我国养老保障体系正在逐步完善,从政策制定到社会团体、企业更加注重资源的平衡发展,以及产品和服务的创新,以适应人口老龄化的挑战。老年群体的多样化需求也日益凸显,对养老服务的质量、内容和形式提出了更高要求。我国养老观念、养老保障、多元化养老生活方式呈现新的变化趋势。

一、居民养老观念发生转变

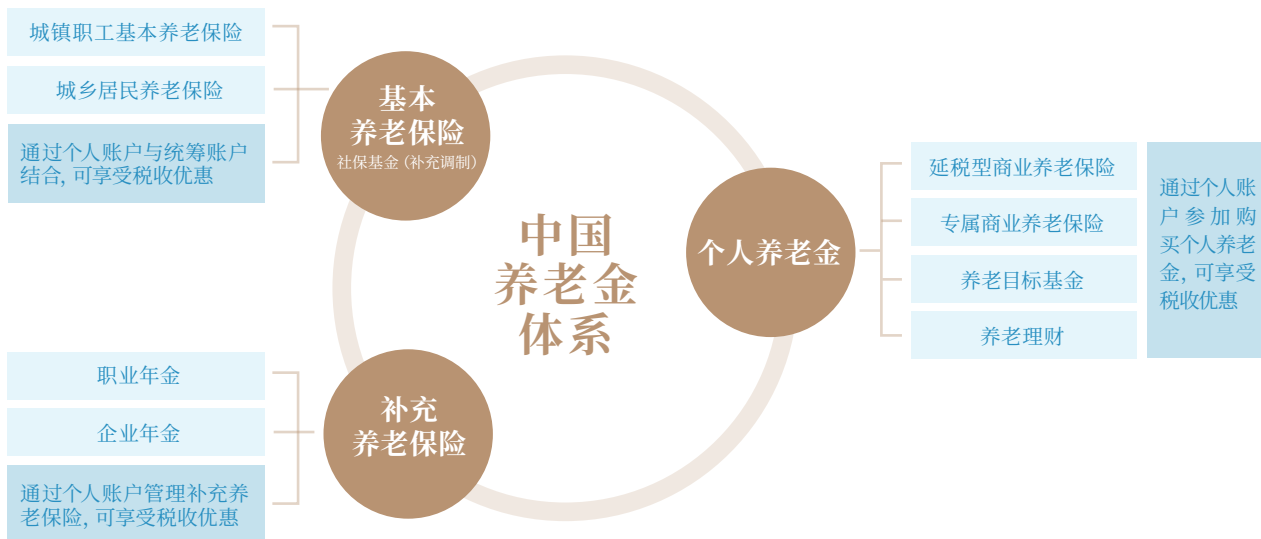
传统上,我国居民养老观念是以家庭为中心的,即“养儿防老”,父母期望子女在他们年老时提供照顾和支持。然而,随着独生子女家庭的父母进入老年阶段以及人口老龄化进程加速,这一观念正在转变。

现代社会中,一方面,独生子女可能因为异地工作、生活等原因无法长时间陪伴父母,同时子女需要兼顾工作和家庭责任,特别是在建立家庭初期,还需要父母给予一定的帮助,综合原因致使仅靠“养儿防老”不能满足现代社会的养老需求。另一方面,当代青年的养老观念,也随着新媒体的普及发生变化,自主养老的理念逐渐成为主流,越来越多人意识到,积极前瞻的养老规划,可以让个人更加从容面对人生各阶段的差异化需求。人们也逐渐开始期待通过多元化的养老财富储备和养老规划,来迎接更丰富的人生阶段。

二、国家养老保险体系日益完善

经过多年的发展,我国已经形成了以基本养老保险、企业/职业年金、个人储蓄型养老保险和商业养老保险等为主的“三支柱”养老保险体系。2022年11月25日,个人养老金制度在36个先行城市(地区)正式实施。根据人社部披露的数据,截至2024年6月底,个人养老金业务已经成功吸引了超6000万名参与者,标志着养老金第三支柱的突破。

基本养老保险是我国养老保险体系的第一支柱,旨在为退休人员提供基本的经济保障;企业年金和职业年金作为第二支柱,是由企业或单位为员工设立的补充养老保险制度,旨在提供额外的退休金,以提高退休后的生活水平;个人养老金制度作为近两年推进落地的第三支柱,个人自愿参与,政府提供税收优惠等政策支持,以鼓励居民为自己的养老储备更多的资金。



数据来源:《关于企业年金职业年金个人所得税有关问题的通知》、《个人养老金实施办法》

在养老保险体系不断完善的同时,人们对养老财富管理的意识和需求正在不断增强。从年轻人、中年人到即将退休的人群,都在积极思考如何合理进行养老储备以保障自己的未来。不过,养老财富管理所需的专业知识对于普通大众而言存在一定门槛,特别随着养老金融产品不断丰富,居民对专业养老顾问服务的需求愈发迫切。

三、养老生活方式越来越多元化

老年人对养老生活方式的需求,呈现出多样化和个性化的特点,这对养老服务体系完善和创新提出了更高的要求。

过去,大多数老年人倾向于居家养老,希望在熟悉的环境中安享晚年。当前和未来,越来越多的老年人对日间照料、老年课程、社交娱乐等有更明确的需求,因此,传统的居家和社区养老模式面临着硬软件适老化改造的问题。机构养老是更能满足老年人多元化生活需求的养老方式。在专业的养老机构里面,老年人不仅能得到完善的日常照料、专业的医疗护理,还能获得更多的个性化服务,例如康复训练、心理慰藉等。

在养老服务供给端,养老场所及硬件设施保持稳定增长态势。民政部数据显示,截至2023年底,全国各类养老机构和设施共计40.4万个,养老床位合计823万张。其中,注册登记的养老机构4.1万个,比上年增长0.5%,床位517.2万张;社区养老服务机构和设施36.3万个,床位305.8万张。

在庞大的市场需求下,养老服务供给端能否提供契合人口结构变化、养老观念迭代的多元化、个性化服务,这仍需通过更多的市场观察和用户反馈来明确发展方向。

无论是养老观念的变化,还是个人在消费、储蓄及投资的新决策与新行为,抑或是个人对养老规划的畅想与实践,这些都是此次调研和走访的核心焦点。我们希望通过定量和定性相结合的研究方法,勾勒出当前我国居民养老财富管理和养老生活方式的现状,并为相关行业实践提供参考。



PART 2

报告说明

一、问卷设计

本次调查问卷分为四个部分：第一部分是养老规划意识，主要考察居民养老规划意识，以及不同年龄段人群的养老规划情况；第二部分是养老行动方案，主要考察居民养老规划及实施情况，以及不同年龄段、不同规划阶段人群的财富储备偏好；第三部分是个人养老认知及参与程度，主要考察居民对个人养老金的了解、实施情况；第四部分是养老方式偏好，主要考察居民对未来养老生活方式的预期和偏好。

二、调研方法

本研究运用了问卷调查法，由中信金控、养老金融50人论坛指导，中信银行携手信银理财、华夏基金、富达基金共同参与报告调研、分析工作，通过线上平台和线下面访的方式，共获得6506个有效定量样本，涵盖全国31个省、市、自治区、直辖市的18岁及以上的城镇和农村人群。本报告以受访者的表述内容、选择内容作为报告信息的来源。

三、人群分类

根据本次调研数据分析，对受访人群年龄维度进行归类，包括：“Z世代”（<35岁），“中生代”（男35-54岁，女35-49岁），“新老人”（男55-64岁，女50-59岁），“银发族”（男≥65岁，女≥60岁）

四、数据说明

本报告涉及百分比数据均采用四舍五入取整进行展示，故对于单选题，取整后加起来可能不是100%。例如45.5%+54.5%=100%，但数据取整后呈现为46%+55%=101%。

PART 3

居民对品质养老的规划、实施与期待

一、养老观念不断普及, 养老投顾需求增加

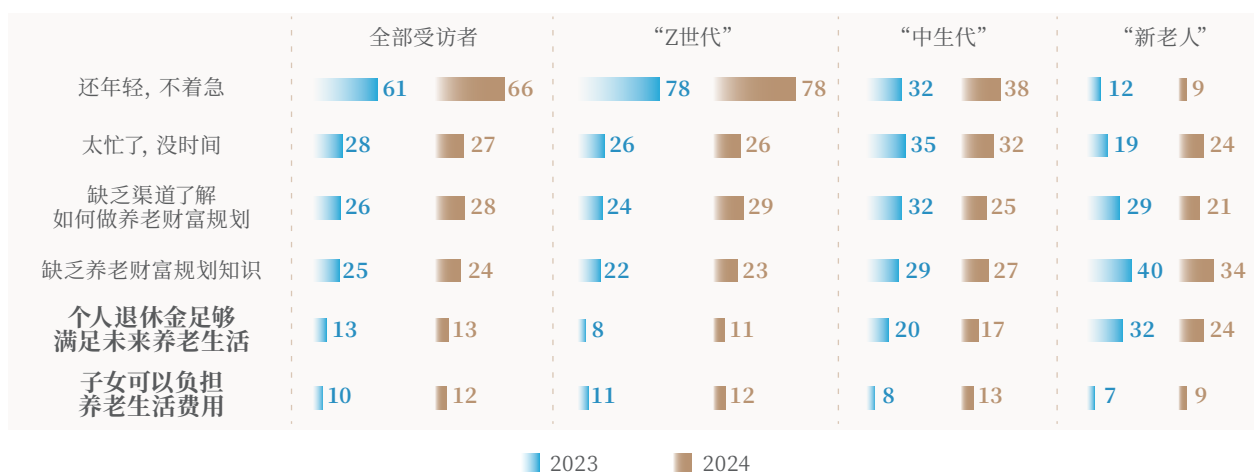
养老观念是一个慢变量。我们在近年调研中发现, 人们养老观念发生了转折性变化, 他们愿意站在更宽广的视野下为自身及家庭做出未雨绸缪的养老储备, 从“养儿防老”逐渐接受“自主养老”。在此观念转变的影响下, “Z世代”、“中生代”、“新老人”和“银发族”, 在养老规划方面做了一些准备, 例如每月增加养老金投入、获取相关知识、资源, 以便更好地实施个人养老投资。

(一) 养老规划意识逐渐普及、养老储备金额增加

1. 养老规划的意识逐渐觉醒

调研结果显示, 受访者中已有3761人进行了养老规划, 占比约六成。即便是未进行养老规划的受访者, 他们大多认为缺乏渠道了解养老规划、缺乏养老规划相关知识或者太忙没顾得上考虑这个问题, 而且不认为在长寿时代来临之际子女可以负责自己的养老生活。可见, 人们的养老规划意识已经逐渐觉醒。

未开始养老规划的原因 (无养老规划的受访者) (%)

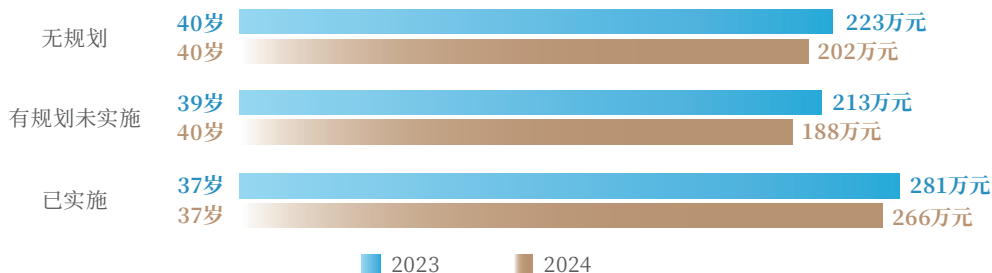


数据来源: 《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

2. 受访者认为在37-40岁启动养老规划是合适的

调研中发现,提前进行养老规划已成为受访者的普遍共识。在2023年和2024年调研中,已实施养老规划的受访人群认为开始规划的最佳年龄是37岁,并且他们设定退休前的储蓄目标金额为266万元。即使是尚处于无养老规划阶段的受访者,他们也普遍认为40岁是进行养老规划的最佳年龄,并且设定的退休前的储蓄目标金额是202万元。

开始养老规划的年龄和目标退休储蓄额

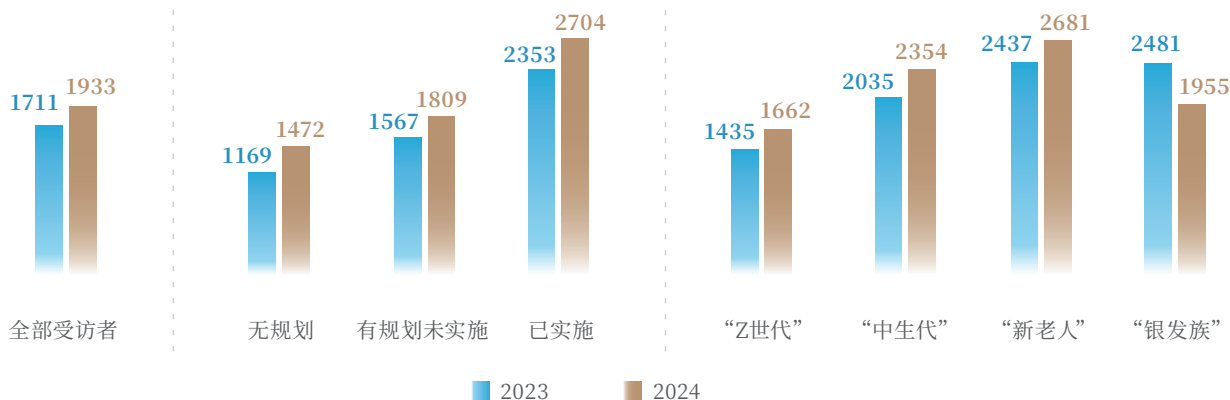


数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

3. 每月养老储备金额较2023年有所提高

在2024年全部受访者中,平均每月养老储备金额达到1933元,比去年同期增加222元。其中,已实施养老规划人群在2024年增加了更多的个人养老储备金,平均每月养老储备金额达到2704元,比去年同期增加351元。从不同年龄段来看,“Z世代”每月养老储备金额为1662元,比2023年增加227元;“中生代”每月养老储备金额为2354元,比去年增加319元。

每月养老财富储备金额(元)



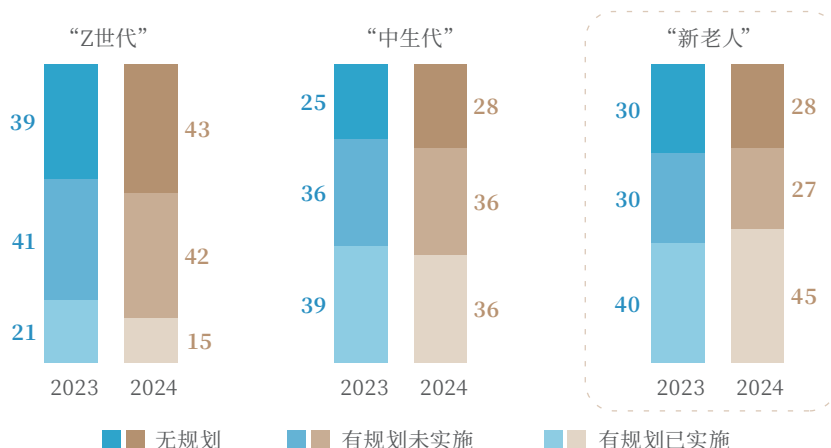
数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

(二) 不同年龄段人群养老规划和实施情况

1. 近半数“新老人”实施了养老规划, 比例大幅提升

在受访的“新老人”群体中(平均年龄为56岁), 有45%的人已经实施了养老规划, 该比例相较2023年有大幅度提升。

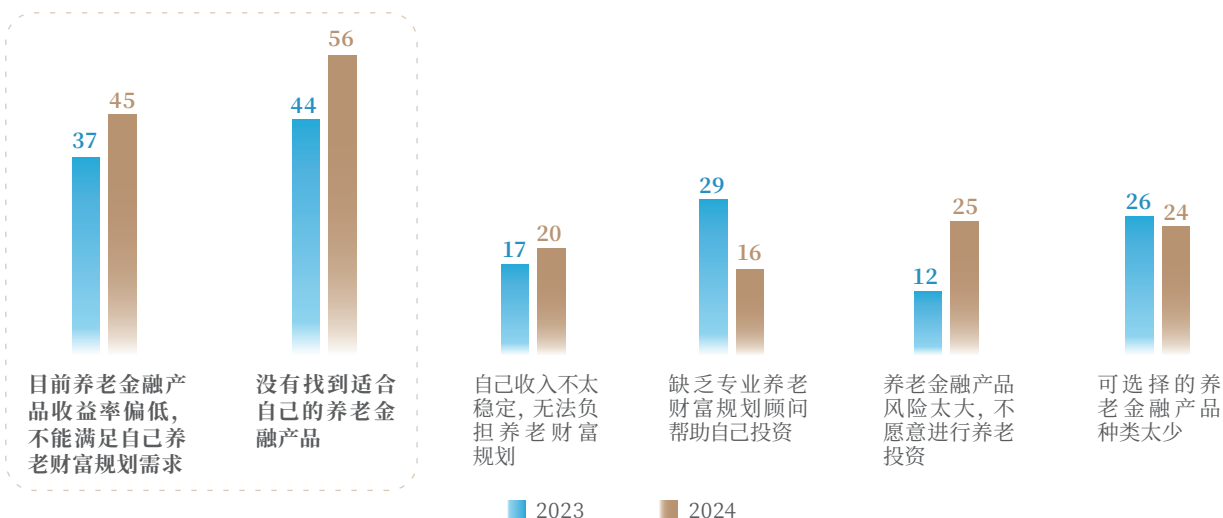
不同人群的养老规划情况(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

在有养老规划但暂未实施的“新老人”受访群体中, 56%的人认为没有找到适合自己的养老金融产品, 而45%的“新老人”认为目前的养老金融产品收益率不能满足自己养老规划的需求。可见, 养老金融产品种类和产品收益率是“新老人”关注的重点, 也是导致一部分“新老人”尚未实施养老规划的重要原因。

“新老人”未开始养老规划的原因(有规划暂未实施的被访者)(%)

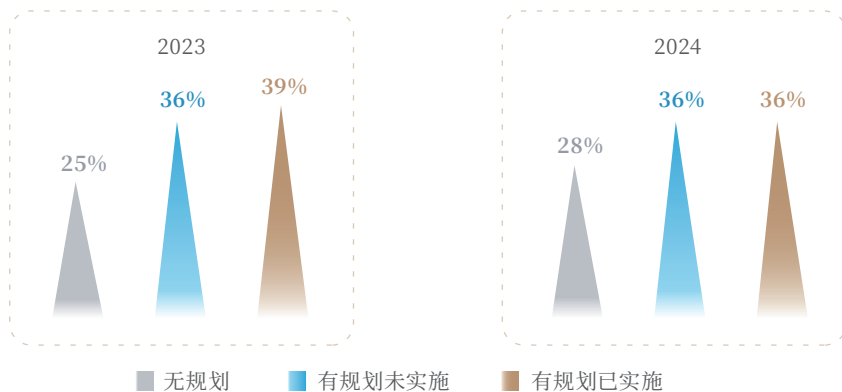


数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

2.“中生代”养老“规划”和“实施”情况保持稳定

处于35-55岁之间的“中生代”受访者,近两年在养老规划和实施方面保持稳定,2024年调研发现,有养老规划暂未实施的“中生代”受访者占比36%,有养老规划已实施的“中生代”受访者占比也为36%。“中生代”的家庭与财务状况保持着较为稳定的状态,他们是进行养老规划并付诸实践的核心人群。

“中生代”的养老规划情况

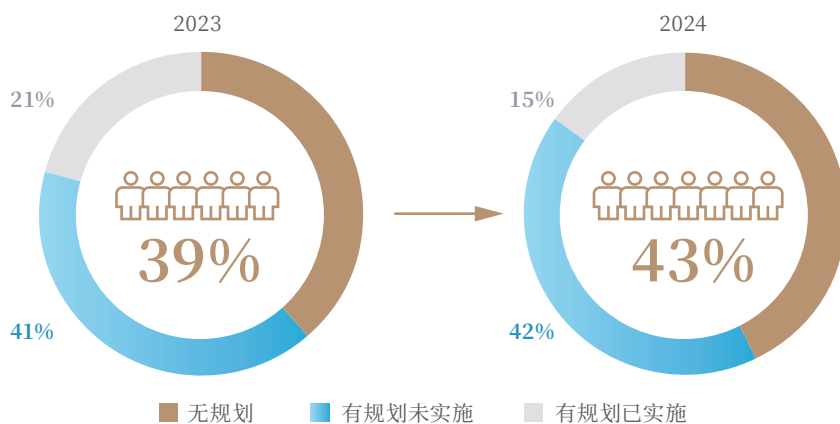


数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

3.“Z世代”受访者仍然更聚焦当下

目前35周岁以下的“Z世代”受访者,生活重点更聚焦当下。2024年调研结果与2023年基本一致,有大约43%的“Z世代”受访者尚未开始自己的养老规划,他们认为“还年轻,不着急”。这也侧面反映出“Z世代”更为关注当下。

“Z世代”的养老规划情况



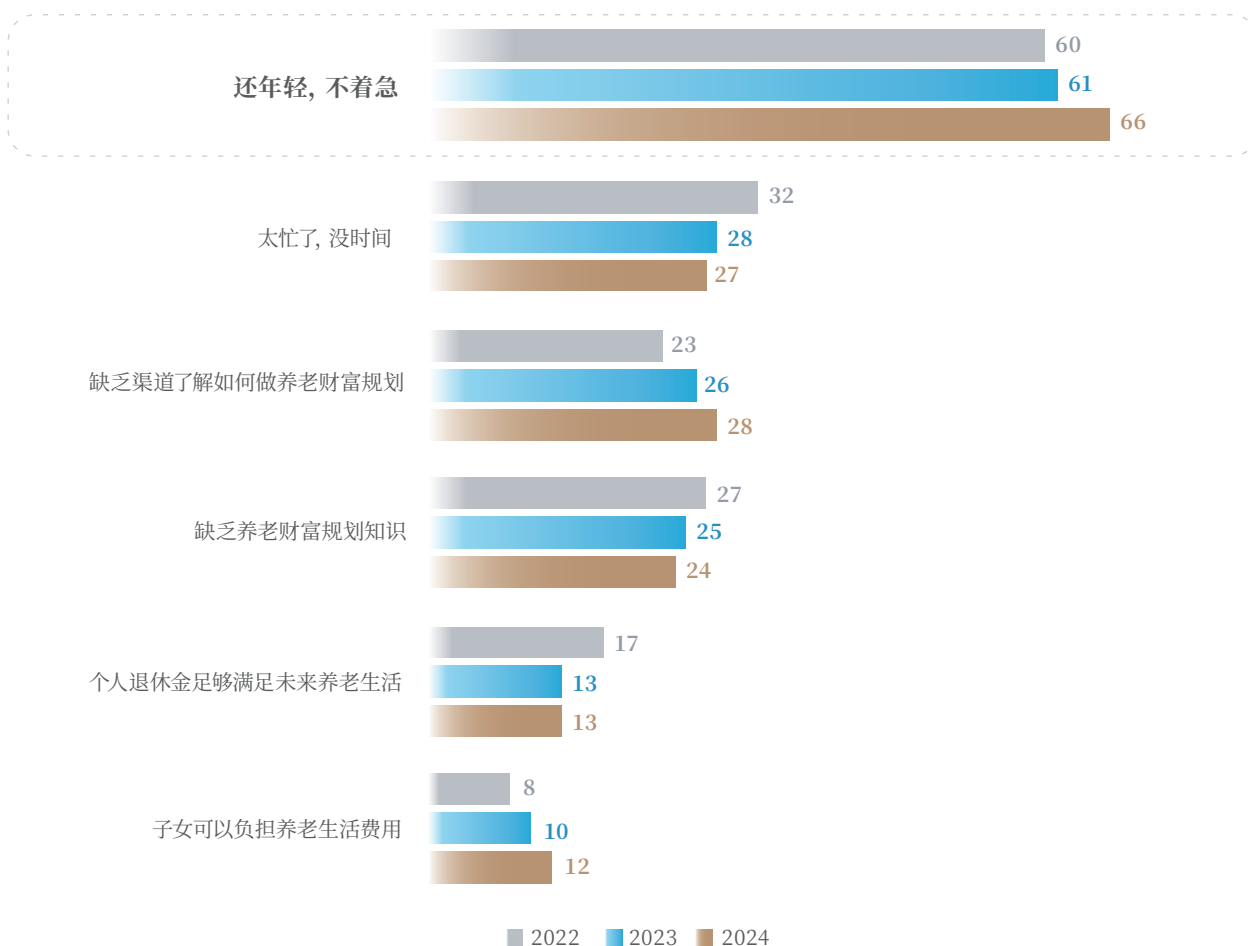
数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

(三)专业的养老金融规划师的需求较为迫切

1.意识层面:真的“还年轻,不着急”吗?

现阶段,唤醒更广范围人群的养老规划意识仍然任重道远,养老金融规划师的顾问服务被寄予厚望。从海外发展情况来看,买方投顾在个人养老财富管理业务中扮演着十分重要的角色。本次调研数据显示,在无养老规划的受访者中,66%的人群表示尚未开始养老规划的原因是认为时间足够长,还不急。相较于海外成熟市场的经验,年轻一代从拥有第一份打工收入开始,就逐步建立起“养老金账户”。无论投资情绪如何变化,金融机构持续、有效的养老投教,显然是提升居民养老规划认知的重要方式,“投、教、顾”一体化的养老顾问服务仍在持续探索的过程中。

未开始养老规划的原因(无养老规划的受访者)(%)



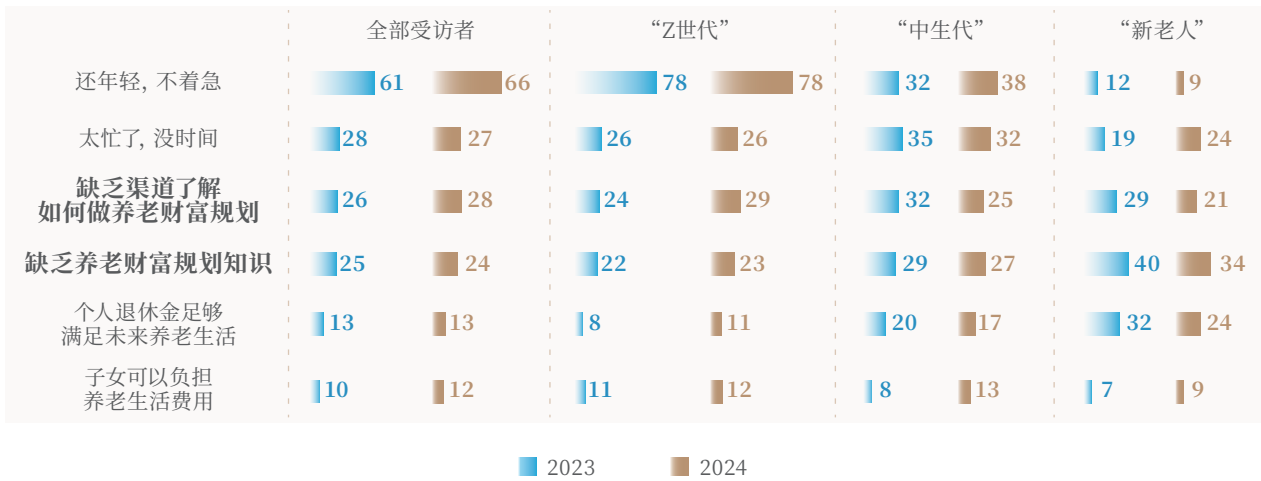
数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2022)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

2. 规划层面：养老金融规划师需解决养老“投前、投中、投后”难点

在调研中发现，各年龄段的受访者都对专业服务有迫切需求。在无养老规划的受访者中，有28%的受访者认为未开始养老规划的原因是缺乏渠道了解如何做养老规划；另外，有24%的受访者所述原因是自己缺乏养老规划知识。

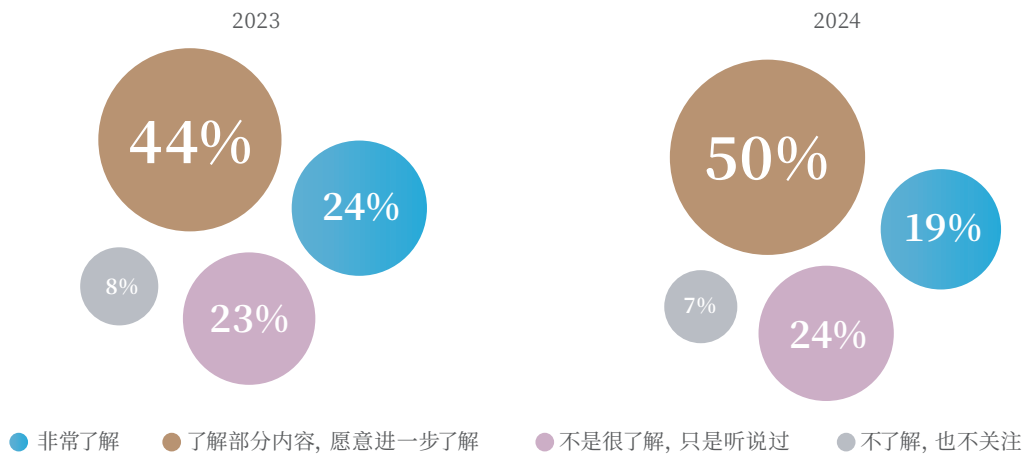
超七成受访人群对于个人养老金制度的了解程度一般，基本停留在听说过或了解部分内容的阶段。投前规划、投中推荐方案，投后跟踪调整，为有需求的各类人群提供专业化、个性化的服务，变得更加紧迫。

未开始养老规划的原因（无养老规划的被访者）（%）



数据来源：《中国居民养老财富管理发展报告（2023）》、《中国居民养老财富管理发展报告（2024）》

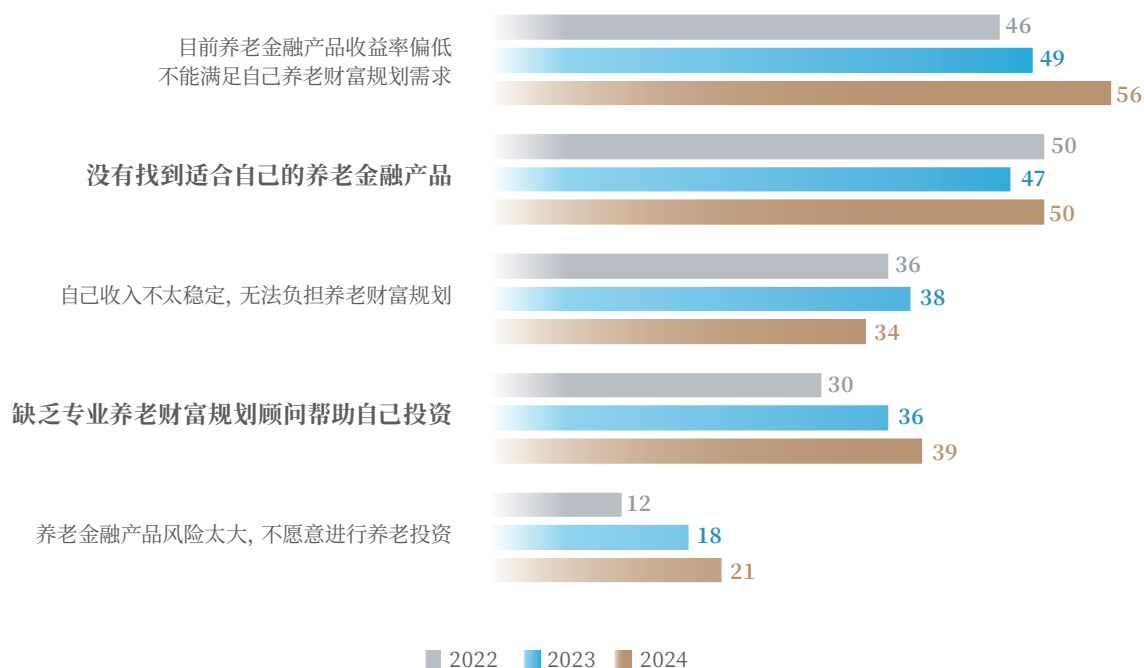
全部受访者个人养老金制度了解情况（%）



数据来源：《中国居民养老财富管理发展报告（2023）》、《中国居民养老财富管理发展报告（2024）》

3.实施层面:专业顾问协助匹配产品

未实施养老规划的原因(有规划,暂未实施的被访者)(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2022)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

国家社会保险公共服务平台数据显示,截至2024年10月底,共发行了809只个人养老金产品,其中储蓄产品465只,保险产品119只,理财产品26只,基金产品199只。

对于大部分居民而言,个人养老金产品选择是一大挑战。在缺乏专业指导的情况下,往往会对市场上数百种产品感到迷茫,并担心自己的选择是否能够真正实现养老金的保值增值,从而达到自己的养老规划目标。

调研结果显示,在有养老规划暂未实施的受访者中,50%的人群表示未找到适合自己的产品,39%的人群认为有养老规划但未实施的原因是缺乏专业的养老顾问帮助自己投资,这个比例相较2022年的30%呈现明显增长的态势。

二 养老投资的打开方式

攒好养老钱不仅靠“缴”，更重要的是“投”。对比2023年调研结果，今年的调研显示，受访者对长期养老规划展现出更积极的态度，更加关注养老投资的长期收益目标和投资安全性。另外，随着移动互联网在各年龄段人群的普及，手机互动的方式更受养老投资者的欢迎。

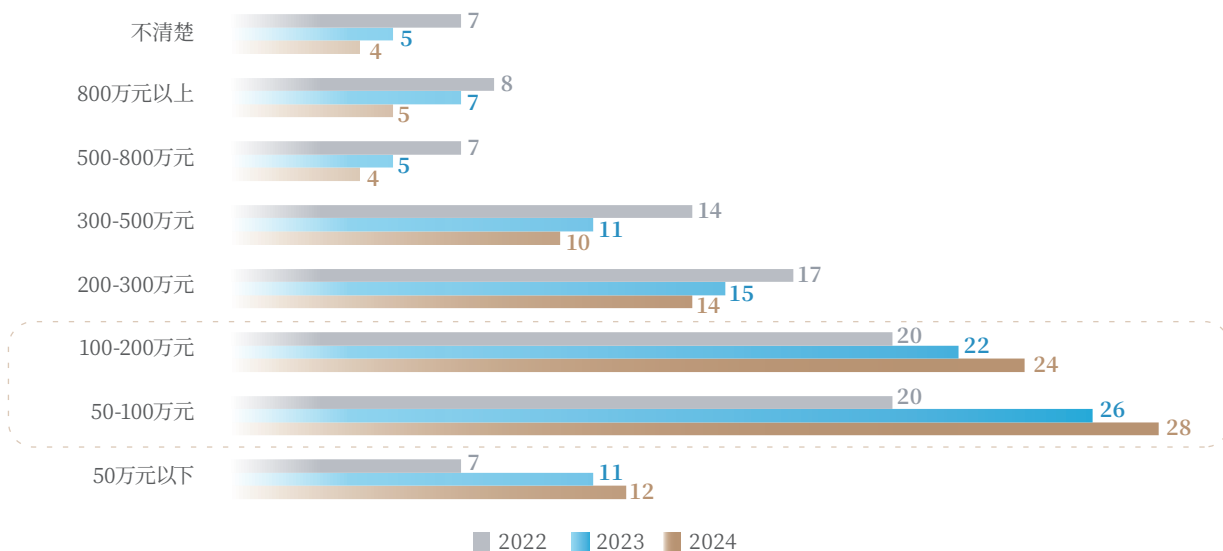
(一) 养老储备目标逐渐清晰

根据2024年调研数据，52%的受访者表示，退休后理想的养老储备金额在50-200万之间，与往年相比，养老储备目标的集中度更高。

目前，对有养老规划并已实施的人群，普遍对退休所需的养老金有更高的期待，他们理想的退休后养老储备平均为265.67万元。

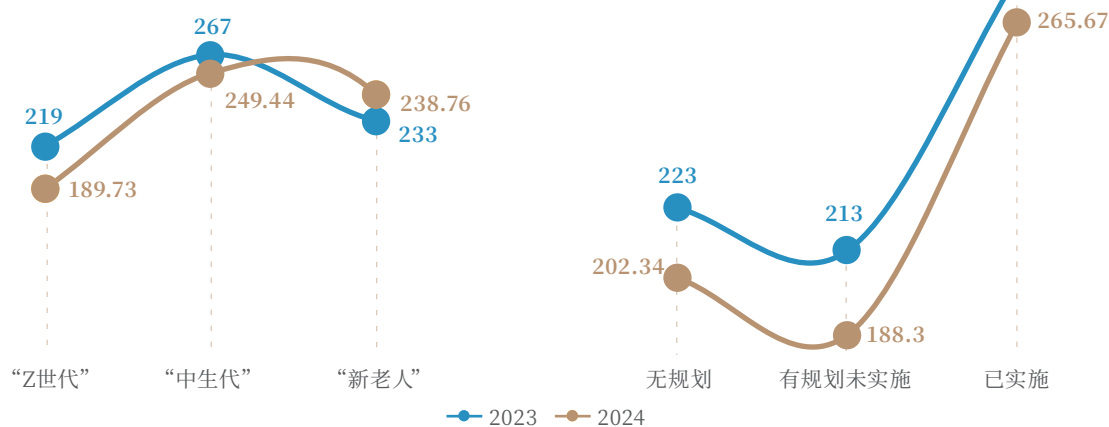
不同年龄段人群对养老储备的期望也有明显分层。“Z世代”认为所需养老储备小于200万，平均为189.73万元；作为受访者中平均月收入最高的年龄段群体——“中生代”，对未来退休所需的养老储备也最高，为249.44万元。

退休后，理想的养老储备金额(%)



数据来源：《中国居民养老财富管理发展报告（2022）》、《中国居民养老财富管理发展报告（2023）》、《中国居民养老财富管理发展报告（2024）》

退休后,理想的养老储备金额(万元)



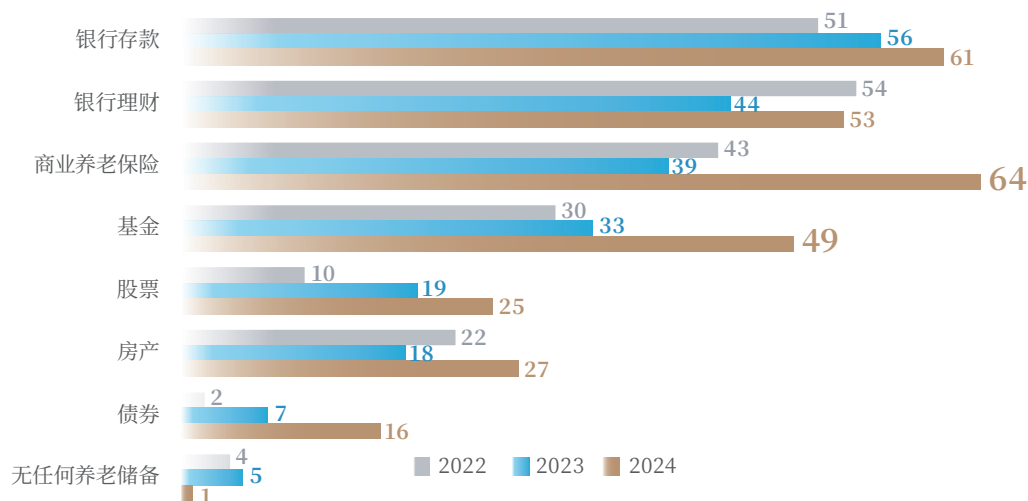
数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

根据富达“退休储蓄黄金法则”的测算,我国居民如果希望维持退休前的生活水平,每月退休金须达到原收入78%的水平,其中42%需要通过个人养老储蓄及投资的方式进行补充。退休时(平均62岁)需要拥有至少9倍于当时年收入的存款。根据国家统计局公布的数据,全国城镇非私营单位就业人员年平均工资为120698元,全国城镇私营单位就业人员年平均工资为68340元。粗略估计,本次调研中,多数受访者的养老储备目标选择集中度较高的50-200万元区间属于合理范围。

(二) 多元化资产配置需求强烈

2024年调研数据反映出受访者对多元化资产配置需求有所提升,人们更愿意尝试多元化资产配置组合来应对超长期养老投资的挑战。调研发现,2024年大部分受访者偏好的养老储备方式为银行存款、银行理财、商业养老保险和基金。2023年,平均每位受访者会选择2.5种储备方式,2024年这一数字增加到2.9种。其中,受访者对商业养老保险和基金的偏好比例大幅度上升,分别从2023年39%和33%快速上升到2024年的64%和49%。

偏好的养老财富储备方式(%)

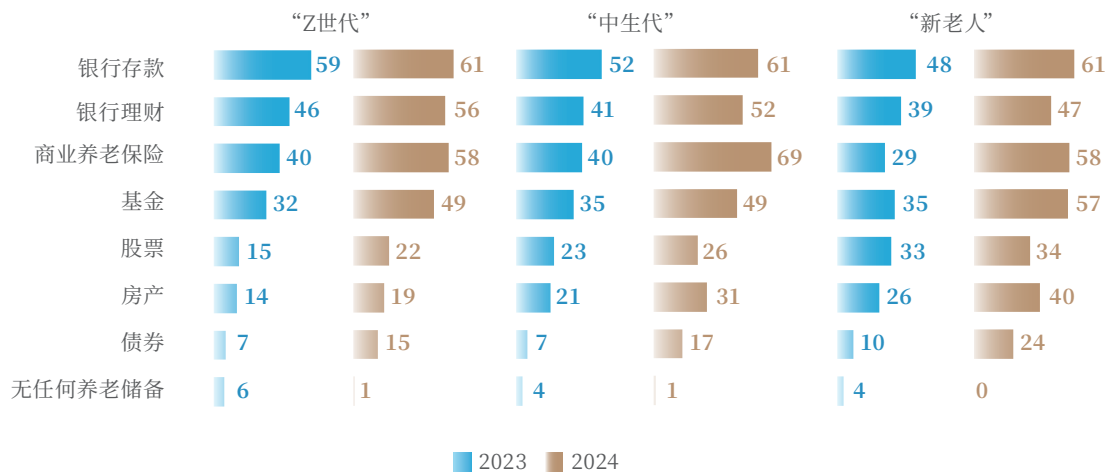


数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2022)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

中国居民养老财富管理发展报告

各年龄段人群对各类养老财富储备方式的偏好有所不同。过去一年中,“Z世代”对银行存款偏好的提升较低,对基金偏好提升明显;“中生代”对各种资产类型都有不同程度提升,对资产多元化的诉求更加明确,其中,对商业养老保险偏好的比例从2023年40%快速上升至2024年69%,对银行理财偏好的比例从2023年41%上升至2024年52%;“新老人”对商业养老保险偏好的比例呈现翻倍式提升,2024年为58%,而2023年这一数字仅为29%。

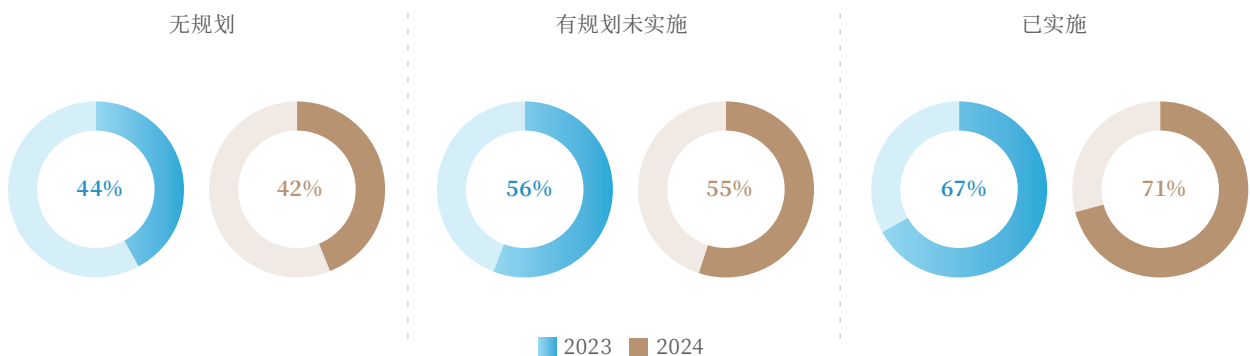
偏好的养老财富储备方式(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

调研发现,已实施养老规划的受访者开立个人养老金账户的比例最高,达到71%,比去年增加4个百分点;近两年,有规划未实施的受访者开立个人养老金账户的比例稳定在55%左右。

不同养老规划阶段的人群已开立个人养老金账户(%)

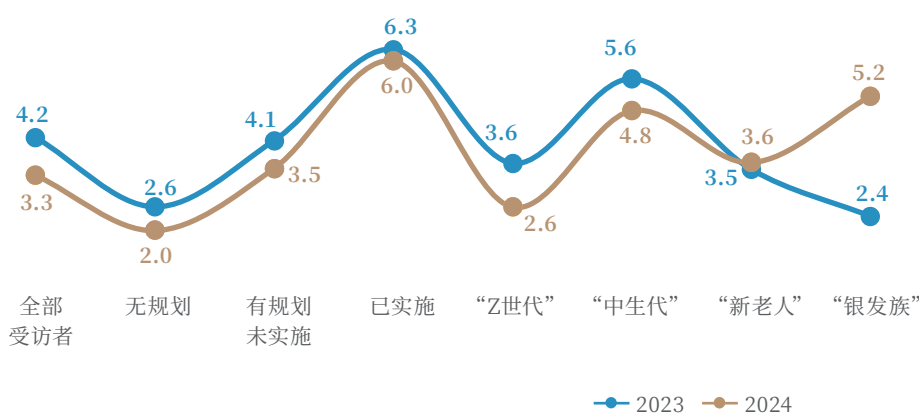


数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

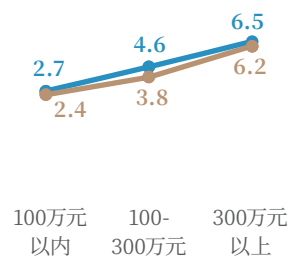
(三) 养老投资风险接受意愿有所提升

在2023年和2024年调研结果中, 各类受访者愿意投资养老金融产品期限趋同, 稳定在3-5年之间。“银发族”愿意投资养老金融产品的期限显著增加, 从2023年平均2.4年延长至2024年5.2年。另外, 受访者的目标养老储蓄金额与养老金融产品投资期限的意愿呈线性正相关, 目标养老储蓄金额越大, 则愿意接受的养老金融产品投资期限越长, 例如目标养老储蓄金额在300万以上的人群, 养老金融产品投资的平均意愿年限是6.2年, 高于平均水平。

平均愿意投资养老金融产品的期限(年)

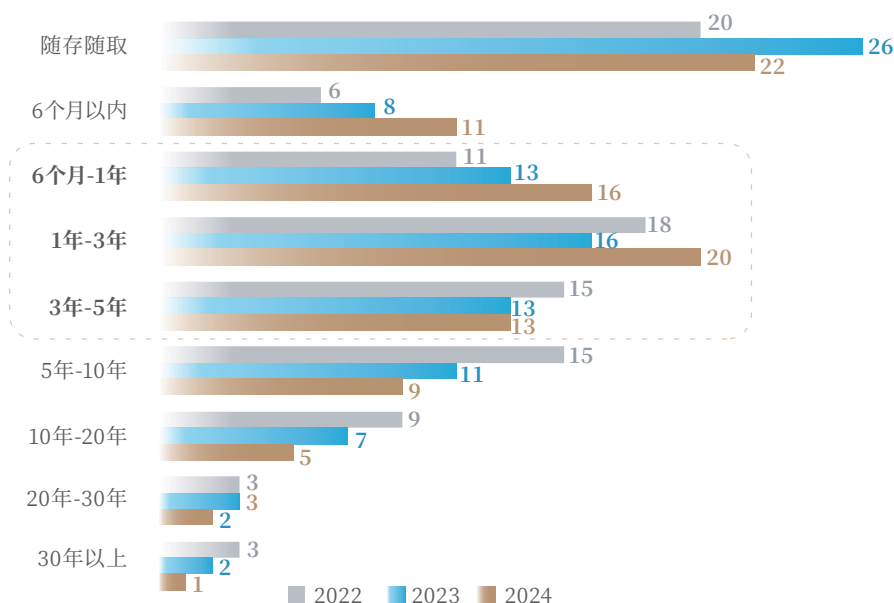


按理想的目标养老储蓄资金(年)



数据来源: 《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

愿意投资养老金融产品的期限(%)



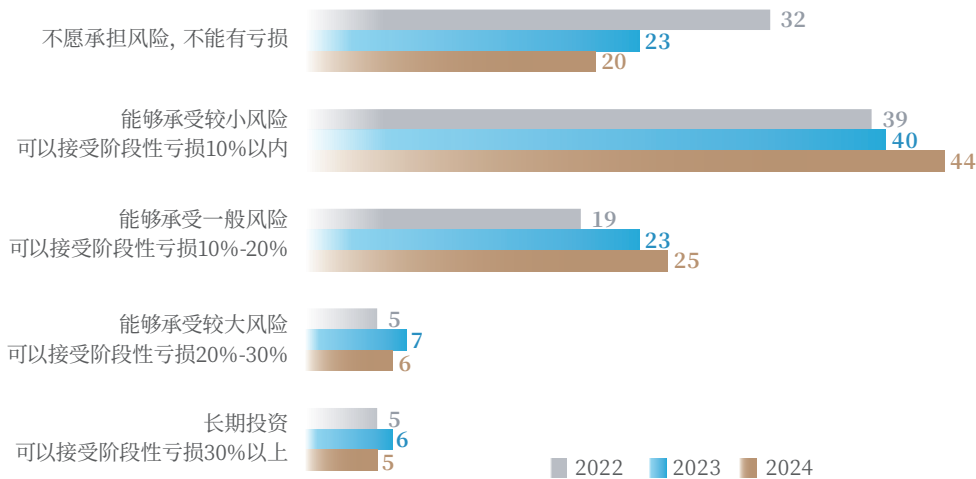
数据来源: 《中国居民养老财富管理发展报告(2022)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

中国居民养老财富管理发展报告

在2024年调研中,大部分受访者对养老投资风险的接受意愿相较2023年有所提升,表现为可以接受阶段性亏损20%以下的受访者比例有所提升,有44%受访者表示可以承受阶段性亏损10%以内的较小风险,25%受访者表示可以承受阶段性亏损10-20%的一般风险。

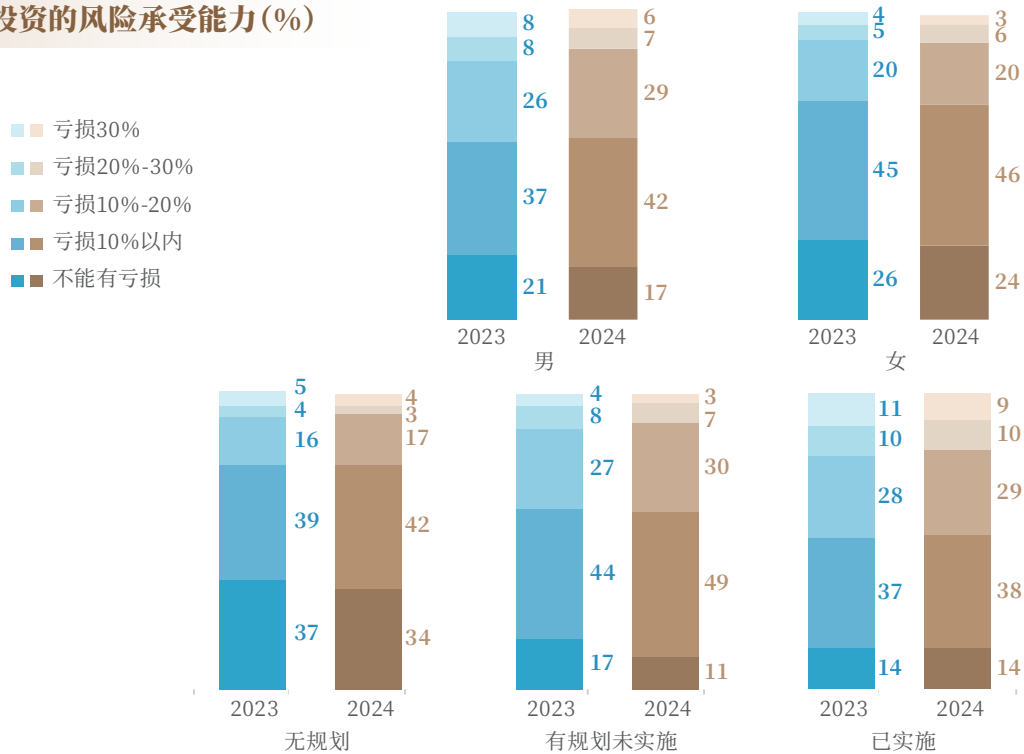
男性愿意承受的养老投资风险有所提升,且比例高于女性。另外,对于有养老规划未实施的受访者,认为养老投资“不能亏损”的比例比去年明显收窄,能接受10-20%阶段性亏损的比例有所升高。

对养老投资的风险承受能力(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2022)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

对养老投资的风险承受能力(%)



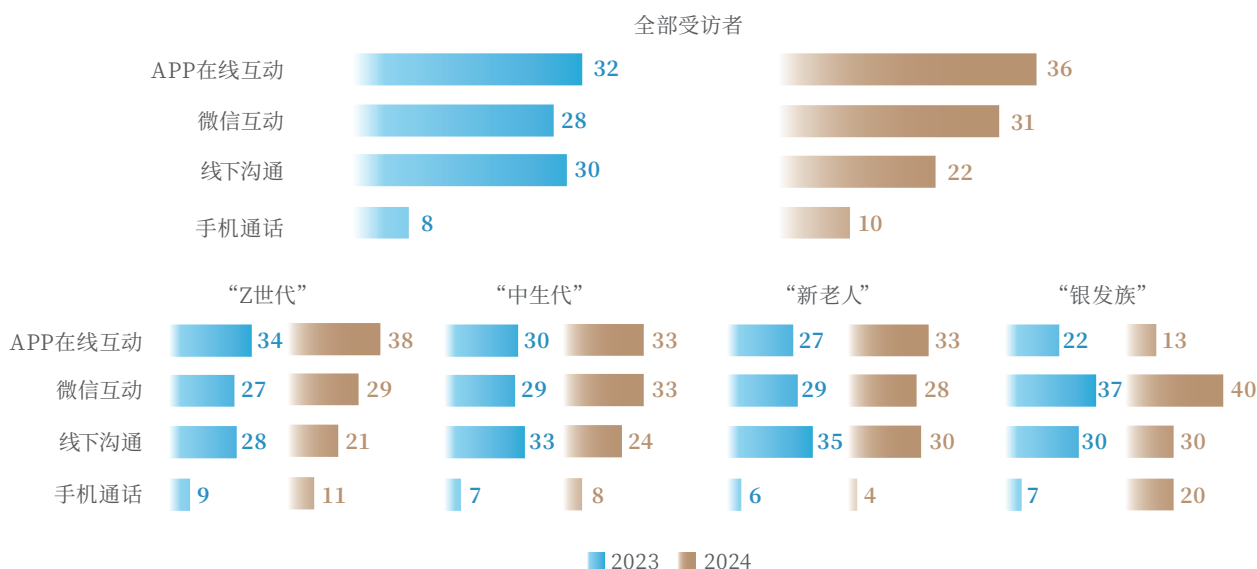
数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

(四)线上互动成为养老规划主流的咨询方式

随着移动互联网的深入普及,人们更偏好通过线上互动的方式进行养老规划咨询。调研发现,偏好微信及APP在线互动的受访者占比达到67%,而偏好传统线下沟通方式的受访者比例相较2023年显著下降。

从各年龄段受访者来看,“Z世代”和“中生代”群体更加偏好APP在线互动,对线下沟通的意愿最低;“新老人”群体对线上APP、微信和线下沟通方式的偏好比例相当,均在30%左右;银发族则持续偏好线上微信沟通方式。

偏好的养老规划咨询方式(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2023)》、《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

2022年,中信银行在业内首创“幸福+”养老账本,通过大数据支撑和科学的算法,帮助用户归集养老资产、测算退休资金领取、获取养老资讯和规划方案、选择养老投资产品,并集合电子医保卡、电子社保卡、养老社区、医疗健康、养老地图等养老相关服务,打造一站式养老规划线上服务平台,实现养老资产“算得清、管得住、投得好”,截至2024年10月末,累计用户突破480万户。

2024年,中信银行在充分调研客户痛点和需求的基础上,对养老账本进行了3.0全新升级,进一步完善了养老记账功能,按照“社保+”投资理念,帮助客户全面梳理养老资产、估算退休后收入,增加非金融资产手工录入,提升基本养老金测算的准确性和便利性;增加了产品组合配置策略,并可根据客户意愿动态调整;在交互体验设计上,养老规划测算更加简单、便捷;对于专业难懂的养老规划报告,通过多种图表、情感化设计,帮助用户理解测算结果。





衍生阅读： 多元化资产配置是实现个人养老资产稳健增值的重要方式

对于养老金这类长线投资，风险管控应该是其投资的第一要义。研究海外养老金投资经验可以发现，管控住风险，获取投资者的长期信任，从而开启养老金投资的长线旅程已经逐步成为共识。为了实现养老金此类长线资金的投资目标，资产配置能力是关键。

中信银行高度重视投研驱动的顾问式服务能力。从大类资产配置的基本原理看，资产端如何摆布很大程度上由负债端决定。负债端最大的变化是以个人养老储备为目标的保值增值需求在持续增加。长寿时代到来，以个人养老储备为目标的投资需求，将成为财富管理的主流叙事方式。所以，中信银行的投研体系很大程度上是围绕财富管理业务特点打造的。具体来讲，包括以下几个方面：

- ① 打造一支专业的投研队伍。2021年以来，中信银行在总行层面逐渐建成一支投研队伍，除了对宏观经济、宏观政策、中观产业、全球大类资产、金融选品等进行研究以外，还对人口趋势、技术进步、养老政策、养老产业等主题进行专项研究，为策略制定提供了强大支撑。
- ② 打磨一套大类资产研究框架。过去三年，中信银行打磨出一套条理清晰、逻辑自洽的研究框架，内部称之为PROVE大类资产研究框架，它包含了对全球分工、经济运行机理、宏观政策影响、国际资本流动、大类资产定价、风险与收益权衡等主题的理解。
- ③ 提供一系列成熟的投研产出。根据养老资金的特性(如风险承受能力、收益目标、流动性需求等)，研究不同资产类别(股票、债券、商品等)的配置比例，以实现风险和收益相对匹配。中信银行定期评估配置策略和产品表现，及时调整策略，优化资产配置，提高个人养老资金的投资效率。
- ④ 打造了一套顾问式服务体系。2022年以来，中信银行着力打造了投研驱动的顾问式服务体系，运用AI和大数据技术，推出了数字人财顾“小信”，实现了与客户的高频互动、高质量互动，为客户提供“投资目标-配置策略-产品推荐-售后陪伴”一站式服务，解决“不会投”、“不敢投”等痛点问题。

根据富达全球资产配置经验，科学有效的多元化资产配置可分为三个层次，第一是多资产，即在股票、债券、商品、另类及其二级资产之间的配置；第二是多地域，在同一市场，资产往往呈现出较高的相关性，多地域的全球资产配置就显得尤为重要；第三是多策略，即充分运用主动多头、对冲、量化等不同投资策略来进行组合构建及管理。

目前，我国的个人养老金产品主要有储蓄存款、理财产品、商业养老保险、公募基金四种类型，今年以来个人养老金产品数量处在持续扩容阶段。然而，个人养老金产品的投资品类和策略相对单一，投资范围以及能够使用的投资工具相对有限。随着我国资本市场对外开放不断演进，能够实现多元化资产配置的养老金融产品将会越来越多，个人也将能够通过全球化的养老金融产品实现全球资产配置。

三 养老生活方式的偏好

我国已形成居家、社区、机构养老服务齐头并进、同步发展的态势。居家养老是指老年人在熟悉的家庭环境中接受养老服务,能最大程度享受家庭的温暖和亲情的陪伴;社区养老是指在居家的社区内建立养老服务设施,为老年人提供日常生活照料、医疗保健等服务,特点是老人可以和邻居建立互助关系,相互支持,社区内资源共享;机构养老是指老年人入住养老机构,接受专业的养老服务。养老机构与养老地产的组合也被称为“养老社区”,是由保险机构、房地产企业或其他社会力量投资设立的大型医养结合型社区。

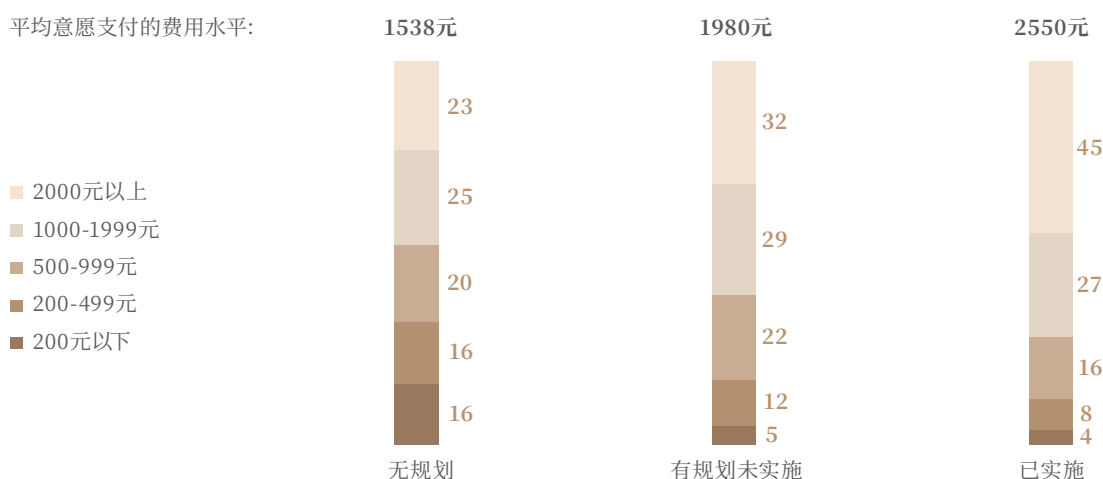
今年调研中发现,未来养老生活方式的选择自由度与当下所进行的养老规划及实施有紧密关系。机构养老相比居家和社区养老,每月需要更高费用,同时也能获得更专业的康养医疗服务和更丰富的文娱生活。

(一) 合理规划带来更多养老方式选择

1. 养老规划越好, 支付意愿越强

调研发现,处于不同养老规划阶段的受访者,是否进行养老规划与养老服务支出意愿有着显著的线性关系。已实施养老规划的受访者每月愿意支付居家和社区养老服务的费用水平最高,为2550元,而尚未开始养老规划的受访者每月愿意支付的费用为1538元。

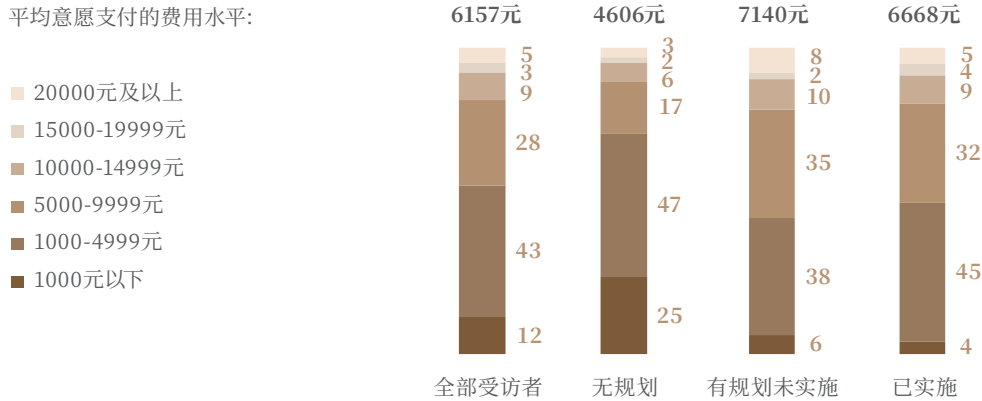
愿意为居家和社区养老服务支付的月费用水平(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

偏好机构养老的受访者每月愿意为养老机构支付的费用为6157元,其中43%受访者集中在1000-4999元区间。未开始养老规划的人群每月愿意为养老机构支付的费用为4606元,显著低于有养老规划人群。

愿意为养老机构支付的月费用水平(%)



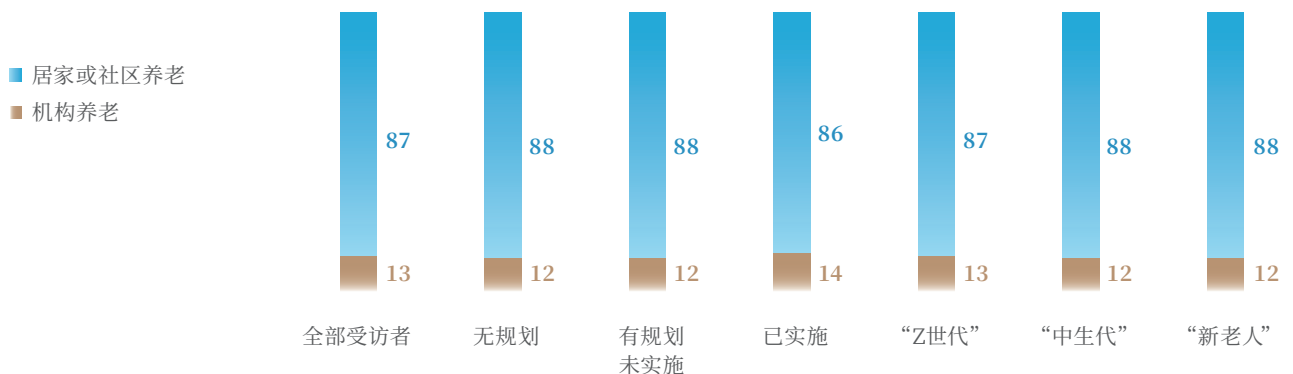
数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

2.养老服务方式更加多元

我国推行的养老模式主要呈现“9073”格局,即90%左右的老年人是居家养老,7%左右的老年人依托社区支持养老,3%的老年人入住机构养老。调研结果与“9073”的养老格局趋同,多数受访者(87%)偏好居家或社区养老,但同时对于机构养老的兴趣明显高于现有格局。

在已实施养老规划的受访者中,偏好机构养老的比例高达13%。从不同年龄阶段的受访者来看,都有一成以上的受访者表达了对于机构养老的关注和青睐。

偏好的养老方式(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

养老产业快速发展,居民拥有更加丰富的养老选择。老年人消费倾向增强,整体支付能力也在提升,更加重视自我实现和生活品质,生活和消费观念正在积极转变为“享老”。政府大力引导社会资本发展养老产业,保险公司、地产企业等社会资本积极参与养老产业,涵盖居家养老、社区养老和机构养老,为居民提供了多样化的养老方式选择。

另外,不少个性化、小众化的养老模式也在不断兴起,如旅居养老、抱团养老等等。这些养老生活方式的尝试和探索,也为银发经济及养老服务方式带来新的思路。其中,旅居养老是指老年人在不同季节选择不同的地方进行长期或短期的居住和养老,这种养老方式结合了旅游和养老,允许老年人在享受旅游乐趣的同时,也能获得专业的医疗护理和生活照料。随着老龄化程度的加深和银发经济的推动,旅居养老行业保持快速增长的态势。抱团养老则是指一群志同道合的老年人离开传统家庭,搬到同一个地方结伴居住,共同承担生活成本,互相照顾、彼此慰藉、共享资源的生活方式,这种模式虽然只在尝试阶段,但此类新型家庭结构也产生了新的需求。

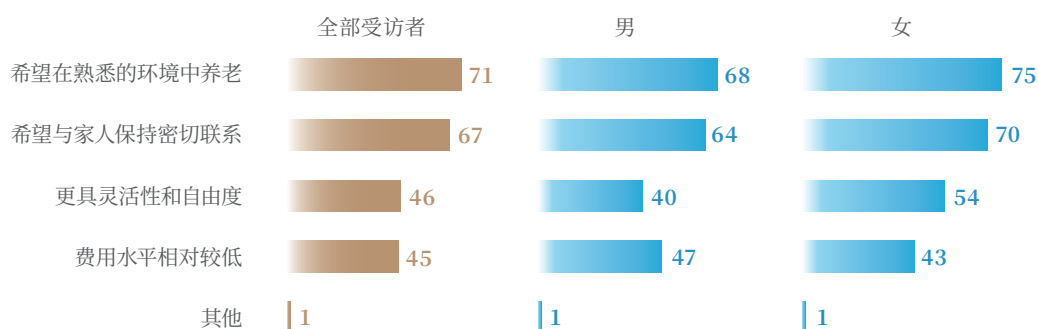
(二)居家或社区养老为多数居民的选择

接近九成的受访者表达了对居家或社区养老的偏好,这些受访人群呈现出以下两个特点:

1.居家或社区养老人群偏好亲密的家庭关系

受访者中,71%的人群表示想要在熟悉的环境中养老,67%希望与家人保持亲密关系,其中,女性对熟悉的环境、灵活性和自由度的偏好比男性更加明显。

选择居家养老或社区养老的主要原因(%)

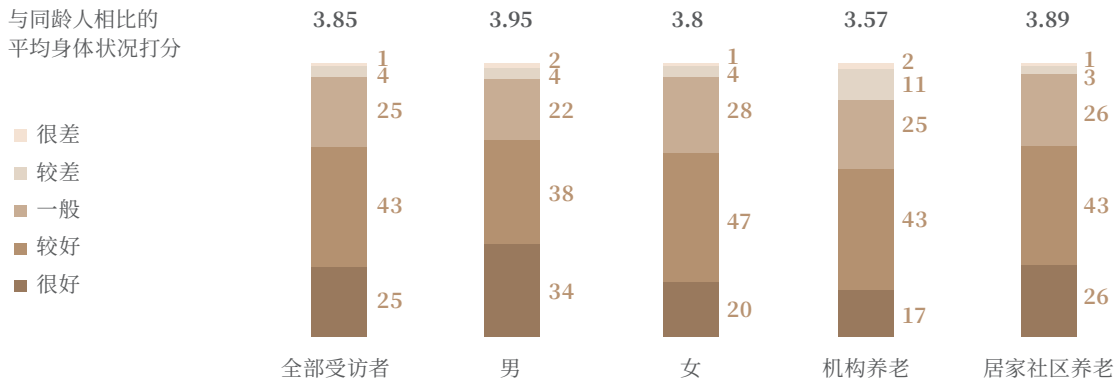


数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

2.居家或社区养老人群的身体状况较好

调研发现,在偏好居家或社区养老的受访者群体中,与同龄人相比,68%的受访者对自身身体状况非常满意或比较满意。

与同龄人相比的身体状况(%)



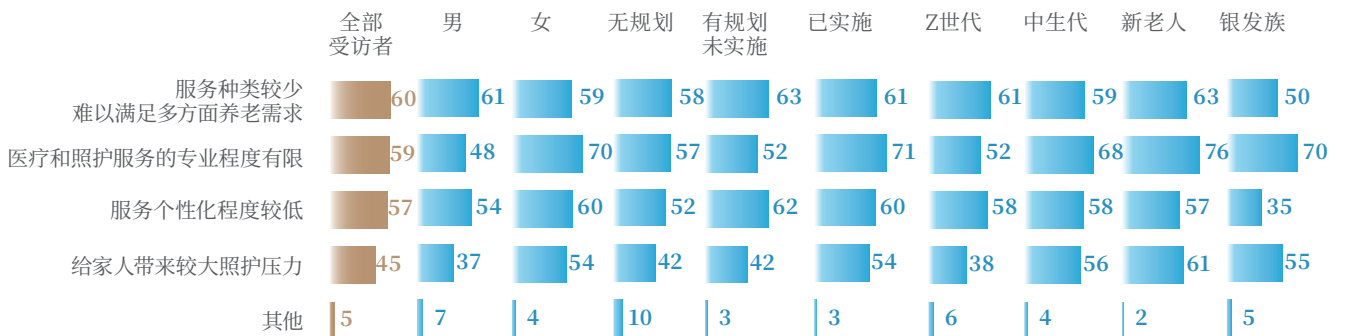
数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

(三)机构养老满足多元需求,人群偏好增加

1.偏好机构养老的人群期待专业的医疗照护服务

一成以上的受访者倾向机构养老模式,大多认为居家或社区养老服务种类较少,难以满足多方面的养老需求。其中,女性对居家或社区养老的顾虑较多,比如居家或社区养老方式提供的医疗和照护服务的专业程度有限,服务的个性化程度较低等。在不同年龄段受访者中,“新老人”对居家或社区养老的医疗和照护专业程度的顾虑比例最高,达到76%。偏好机构养老的受访者,他们期待机构养老能够满足更高水平、更加专业的医疗护理服务。

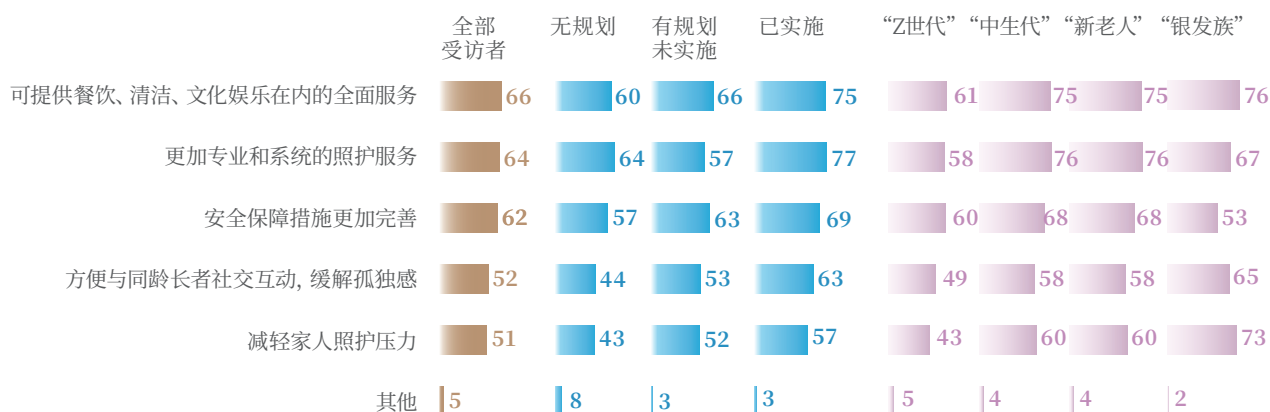
对居家或社区养老的顾虑(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

调研中发现,受访者选择机构养老主要基于五大原因,包括:可提供餐饮、清洁、文化娱乐在内的全面服务,更加专业和系统的照护服务,安全保障措施更加完善,方便与同龄长者社交互动,缓解孤独感和减轻家人的照顾压力。有养老规划且已实施的受访者对机构养老能够提供更加专业和系统的照护服务的重视程度,要显著高于无养老规划和有养老规划未实施这两类群体。“银发族”对机构养老提供与同龄长者互动和减轻家人照顾压力等方面的关注,显著高于“Z世代”、“中生代”和“新老人”。

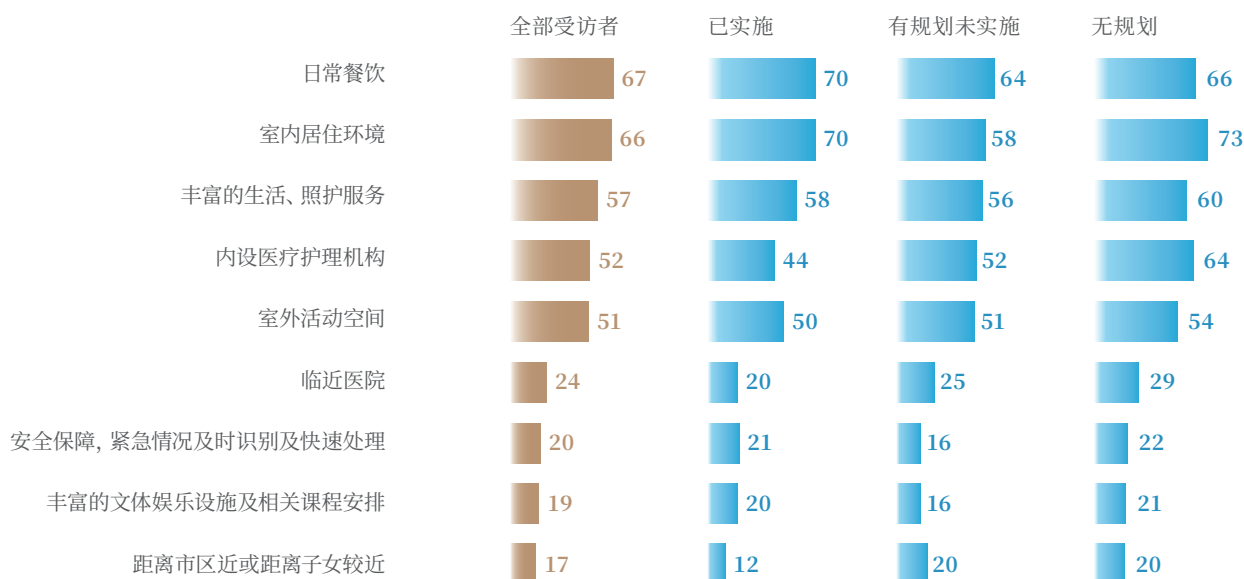
选择机构养老的原因(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

调研发现,日常餐饮、室内居住环境、丰富的生活、照护服务、内设医疗护理机构和室外活动空间成为受访群体选择养老机构时优先考虑的五个因素。对于无养老规划的受访者而言,他们对于养老机构内设医疗护理机构的关注度显著高于其他两类群体。

选择养老机构时优先考虑的五个因素(%)



数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

偏好机构养老的受访者对养老机构的医疗服务能力关注度很高。在评价养老机构医疗、康复、护理服务能力时,养老机构内部是否配备医院、医务室、康复中心和护理院是他们关注的首要因素。同时,偏好机构养老的受访者还关注养老机构的医护队伍、医疗康复设备、周边医疗机构情况及与外部医疗机构建立的转诊、就诊、急诊的绿色通道合作情况。

评价养老机构医疗、康复、护理服务能力时最关注的因素排序

	TOP1 (6分)	TOP2 (5分)	TOP3 (4分)	各因素加权平均得分
内部配备医院/医务室/ 康复中心/护理院	60%	76%	88%	10.92
医护队伍情况	18%	53%	62%	6.21
医疗康复设备情况	11%	25%	51%	3.95
周边医疗机构情况	5%	15%	26%	2.09
与外部医疗机构 建立转诊、就诊、 急诊的绿色通道	6%	10%	19%	1.62
其他	0.05%	0.02%	0.02%	0.0048

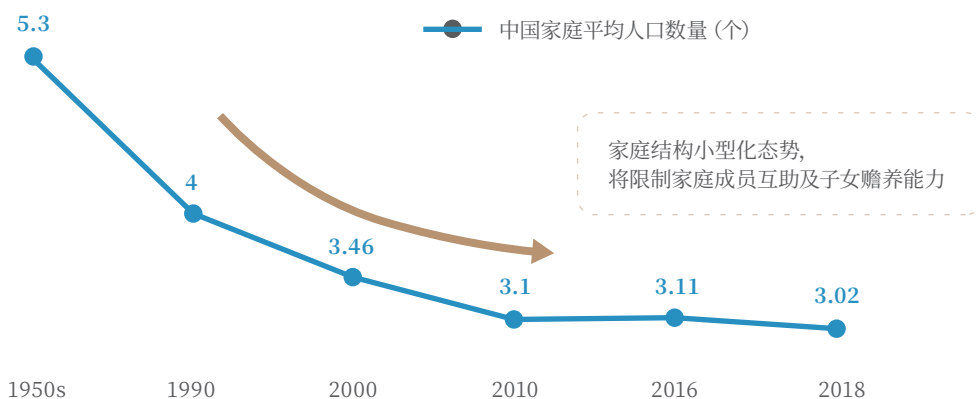
数据来源:《中国居民养老财富管理发展报告(2024)》

2.传统家庭养老模式面临诸多痛点

目前我国以居家养老为主导的格局符合我国传统文化和家庭观念,具有一定合理性。在居家养老中,家人可以给予老年人最亲密的照顾和关心,与他们进行交流和沟通,满足他们的情感需求,老人可以继续原有的社会关系中交往和参加各类活动。然而,目前传统家庭养老方式正面临着严峻的新形势和新挑战:

第一,家庭结构日趋小型化与核心化,家庭承担的养老功能日益弱化。一方面,包括独生子女与独生子女、独生子女与非独生子女组成的核心家庭已经或正在形成“421家庭”模式,并逐渐成为大中城市家庭的主流。这样的家庭规模和结构的转变,使得每个家庭负担的养老成本明显增大,在人力和财力上都很难具备过去多子女大家庭照顾老年人所具有的充裕性和分担性,特别是在老人患病或者存在无能、半无能的情况下,家庭养老更是捉襟见肘、难以为继,传统上单纯依靠家庭内部成员之间的亲情关系来解决社会大部分的老人照料问题已越来越不具备现实可行性。另一方面,随着社会生存竞争压力的加剧、跨地域流动频繁,许多子女面临事业与家庭的矛盾和冲突。以上两方面因素共同影响之下,家庭承担的养老功能不可避免地日益弱化。

中国家庭平均人口数量变化情况



资料来源：国家统计局，易观分析

第二，空巢老人增加，对老年人心理健康带来潜在挑战。第四次中国城乡老年人生活状况抽样调查显示，空巢老人人数突破1亿，随着成年子女与老年长辈异地生活成为常态，家庭空巢化趋势日益显现。根据民政部公布的数据，老年人口中空巢老人占比已超过一半，部分大城市和农村地区，空巢老人比例甚至超过70%。子女忙于事业，空巢老人增加且孤独感提升，长此以往可能引发焦虑、抑郁等严重心理问题，对老年人的生活质量造成严重影响。

第三，传统家庭养老模式难以充分满足失能老人的照护需求。老年人口中高龄老人占比持续提升。根据中国人口与发展研究中心公布的数据，2020年我国80岁以上高龄老人有3570万人，预计到2035年高龄老人将接近8000万，到2050年会达到1.49亿。按照自然人的生命周期规律，人到70岁之后，身体各项机能呈退化趋势，患病率、伤残率增加，自理能力下降，需要更多的日常护理、生活照料和社会服务。生活水平的提高和条件的改善虽然在相当程度上延长了人们的自然寿命，但也延长了带病生存期，同时随着年龄增长，老年人的失能风险大幅上升，照护失能老人将是许多家庭不得不面对的问题。根据民政部公布的数据，目前我国失能老年人约3500万，占全体老年人的11.6%，老年人患病率是总人口平均水平的4倍，带病生存时间8年多。据测算，到2035年，我国失能老年人将达到4600万，到2050年达到5800万左右。失能老人往往难以独自生活，需要长时间的人力、物力、耐心与陪伴，家人奔波照料、经济负担加重，“一人失能，全家失衡”成了不少家庭面临的难题。此外，大部分家庭陪护人员缺乏足够的医疗知识储备，面对老年人突发的病情束手无策，可能因此而延误病情。

3. 老年人群体的整体支付能力提升,生活和消费观念正在积极转变为“享老”

老年人群体的支付能力提升。一方面,我国基本养老保险待遇提升,为老年人扩大消费创造了条件。根据2023年度人力资源和社会保障事业发展统计公报的数据,我国参加城镇职工基本养老保险的离退休人员总数为14196万人,全年城镇职工基本养老保险基金支出为63757亿元。换言之,城镇离退休人员每月领取的基本养老金大约为3743元。另一方面,改革开放后,通过自身努力实现财富积累的群体正在逐渐步入老年,这一群体具有较高的消费能力和消费需求,更关注自身及家人身心健康。财富储备较为丰厚的群体逐渐变老这一趋势,有望推动养老产业向中高端方向和供给质量优化方面变革。

老年人消费倾向增强,更加重视自我实现和生活品质。伴随经济水平的提高,老年人消费观念逐渐由过去的被动消费转向主动消费,老年群体消费行为逐渐由节俭型转向享受型,表现出消费观念年轻化,消费心理成熟化,家庭角色弱化和补偿心理强化等特点。



PART 4

国内外养老社区发展现状

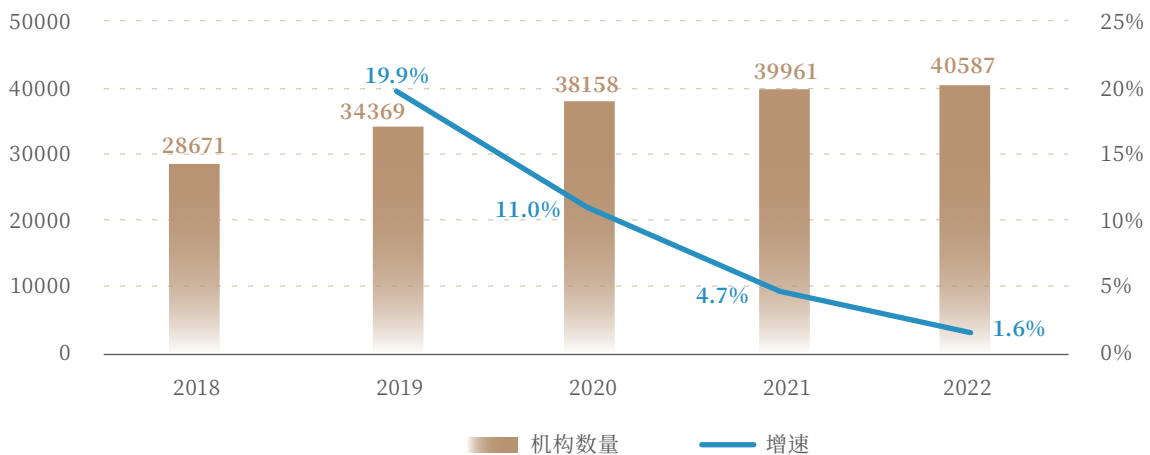
与养老社区相关的常见概念包括养老机构和养老地产,这两个概念范畴较为广泛,养老机构是指为老年人提供集中居住、生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务的老年人服务组织,养老地产是指适宜老年人居住、符合老年人心理特点及生理特点并能够满足老年人社会活动需求,为老年人的健康提供良好基础设施保障的老年住宅产品,这两个概念一般均包含了养老社区。养老地产和一般地产项目最大的不同在于养老地产是以提供养老服务为核心,服务的质量和水平主导着养老地产的运营管理和盈利模式,所以养老地产具有房地产和服务双重属性,它不仅要提供居住功能,同时还要为老年住户提供及时、专业的健康护理医疗服务。

一 我国养老社区发展现状

(一) 养老社区发展步伐加快

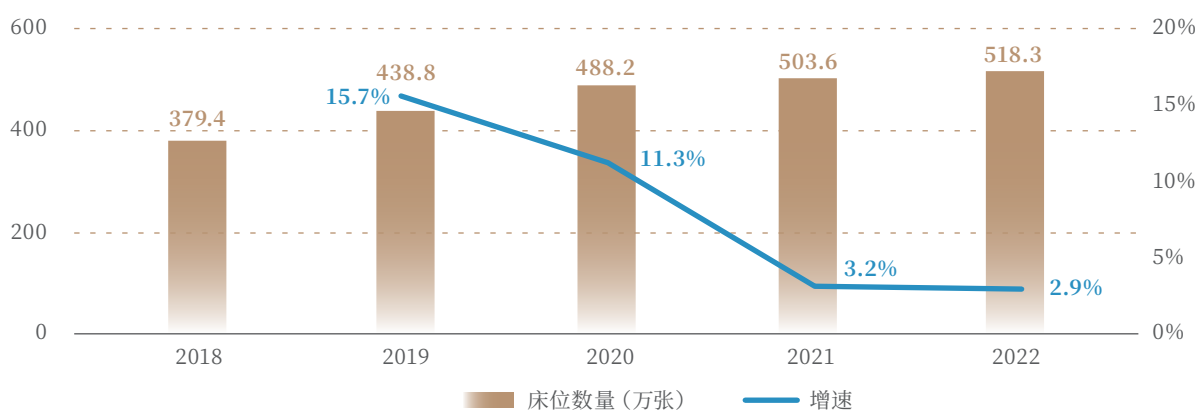
近年来,在国家一系列政策推动下,我国养老社区发展迅速。截至2022年末,全国共有各类养老机构和设施38.7万个,养老床位829.4万张。其中,注册登记的养老机构4.1万个,在2019-2022年期间的复合增速为9.1%,养老机构床位518.3万张,在2019-2022年的复合增速为8.1%。社区养老服务机构和设施34.7万个,床位311.1万张,在2019-2022年的复合增速为-2.7%,其中,城市社区养老服务机构和设施11.5万个,农村社区养老服务机构和设施23.2万个。截至2022年末,全国共有两证齐全(具备医疗卫生机构资质,并进行养老机构备案)的医养结合机构6986家,医疗卫生机构与养老服务机构建立签约合作关系8.4万对。

我国养老机构数量变化情况



资料来源:民政部

我国养老机构提供床位数量变化情况

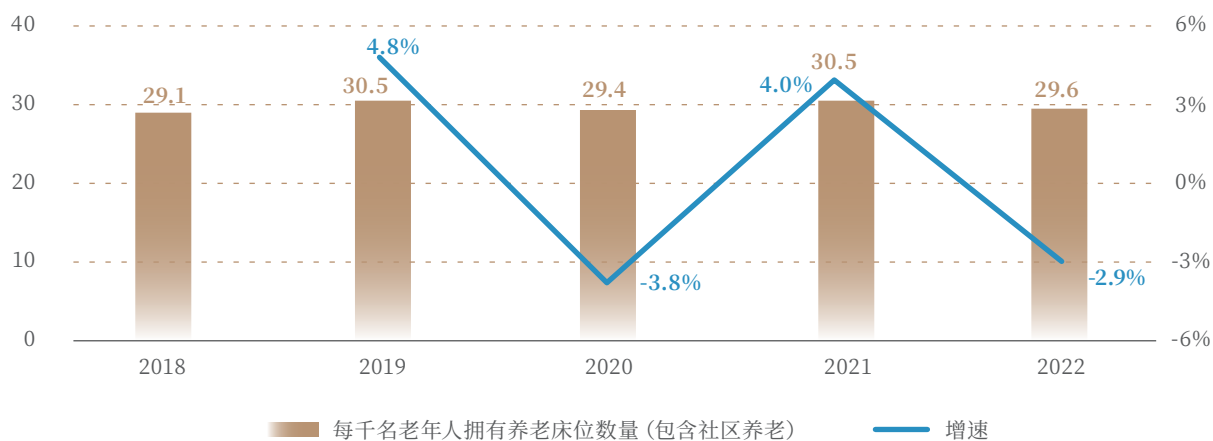


资料来源:民政部

(二) 养老社区供需存在较大缺口

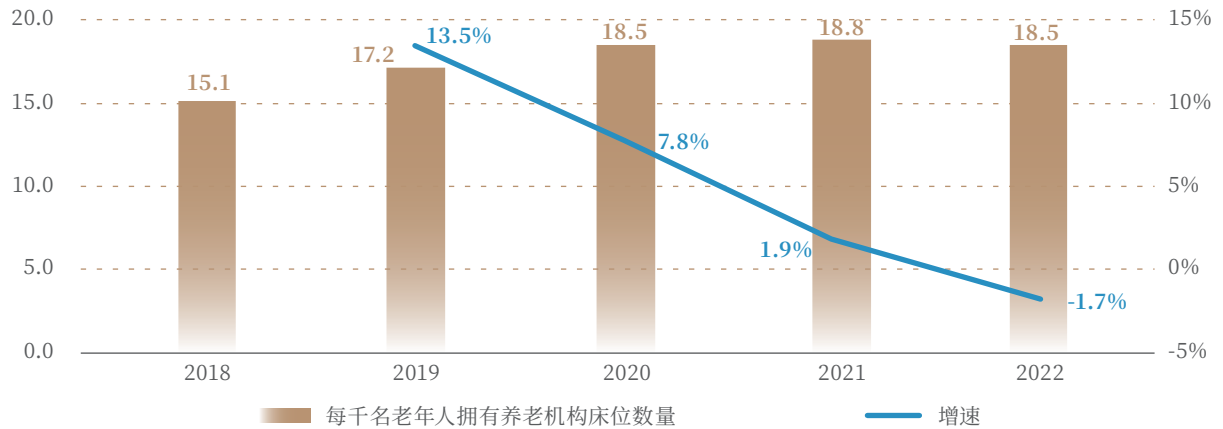
在老年人口数量增长较快的影响下,每千名老人拥有的床位数量增速有所波动。从养老机构和社区养老服务设施合计来看,每千名老人拥有的床位数量近年来在30张左右波动。单看养老机构,每千名老人拥有的床位数量自2020年以来增长有所放缓。

每千名老年人拥有养老床位数量变化情况



资料来源:民政部

每千名老年人拥有养老机构床位数量变化情况



资料来源:民政部

目前我国每千名老人拥有床位数仍明显低于发达国家水平,社会化养老设施不足、基础薄弱,是我国老龄工作的一大突出问题。专门根据老年人身心特征而设计的、能够满足绝大多数老人养老要求的养老机构较少,供需矛盾突出,但这也恰恰说明养老地产在我国有着巨大的发展空间。

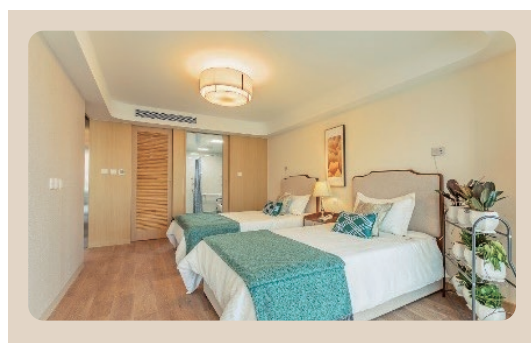
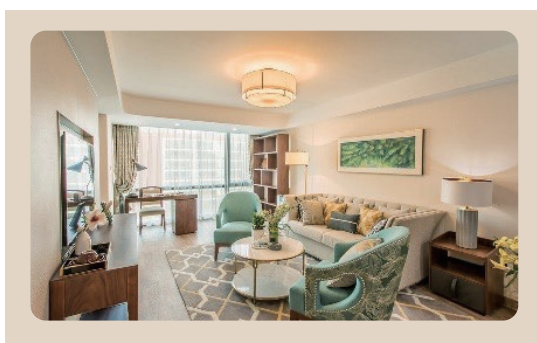


二 我国养老社区发展特点

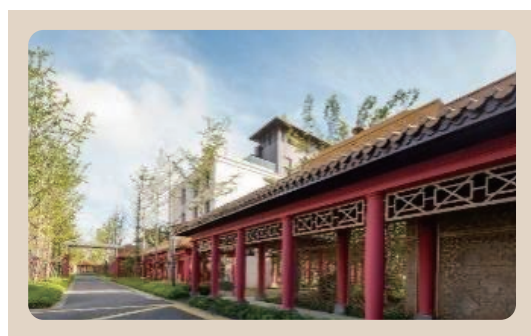
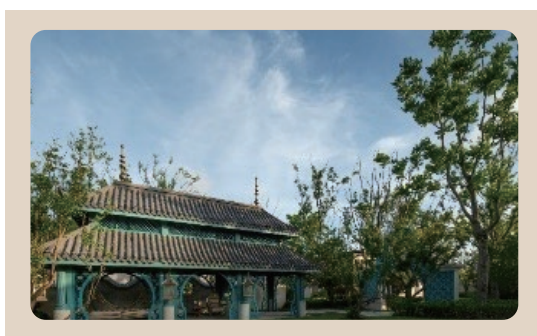
随着我国家庭日趋小型化、空巢化,家庭养老功能逐渐弱化,人们对社会养老功能的强化和养老服务形式的多样化提出了更高的要求,养老社区得到越来越多的青睐。养老社区是在一个较大的地域范围内,以成套老年住宅为主,拥有适合老年人需要的公共服务设施,以及较为完整的社会服务体系,能为老年人提供生活照料和精神文化享受的居住社区。区别于传统意义上的养老院,养老社区一般具有如下特点:

(一)舒适的居住环境

养老社区作为为老年人集中提供服务的机构,代表着社会化养老服务的水平。养老社区提供多种房型选择,房间内装修设计充分适老化,为长者带来舒适的居住体验。社区内有充足空间供长者活动,搭配精心设计的绿植景观,长者置身其中使身心得到充分放松。



大家的家·朝阳社区房间内景



中信养老信澜天地社区景观

(二) 强大的医疗资源

养老社区配备强大医疗资源,实现医疗康养深度融合。养老社区作为社会化养老服务的重要载体,有专业化的设施和设备,有经验丰富的专业人才,有规范的服务流程、严格的监管等,特别是在失能、半失能老年人的照护服务方面,养老社区更是有着传统养老院难以比拟的专业化优势。为满足长者的日常医疗需求,部分养老社区会自建医院,在老年人身体机能衰退的连续过程中,提供适合老年人不同阶段需求的一系列专业化服务。而养老社区周边通常也是三甲医院等优质医疗资源云集,多重防线全方位守护长者健康。专业护理团队更好满足失能失智长者的照护需求。



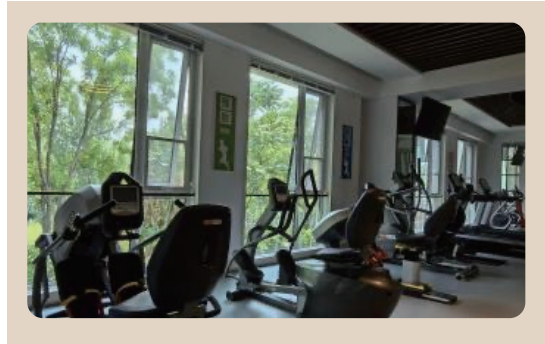
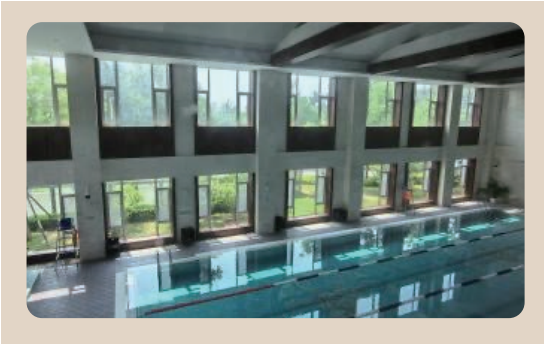
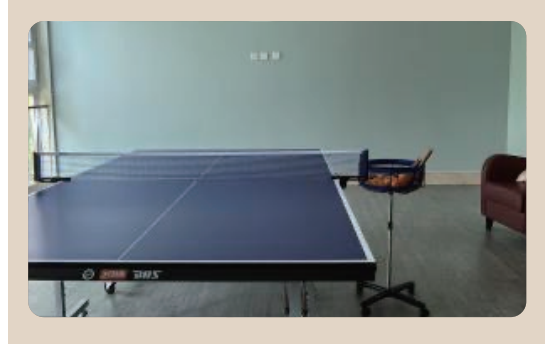
泰康燕园康复医院



上海太平康复医院

(三) 丰富的精神文化生活

养老社区配备多种文体娱乐设施并定期举办各种活动,丰富长者的精神文化生活。老年人不仅需要物质方面的生活照顾,同时还需要情感支持和精神慰藉。养老社区通常会为长者配备书画室、健身房、桌球室、棋牌室等文体娱乐设施,还会通过丰富的文娱活动、课程来使长者生活更加多姿多彩,从身心灵肉和知情意行等各个方面给予老人以亲人般的关怀、体贴、热情、友善、尊重和照顾,让养老变为“享老”。



新华家园·延庆颐亨社区内丰富的文娱设施示例

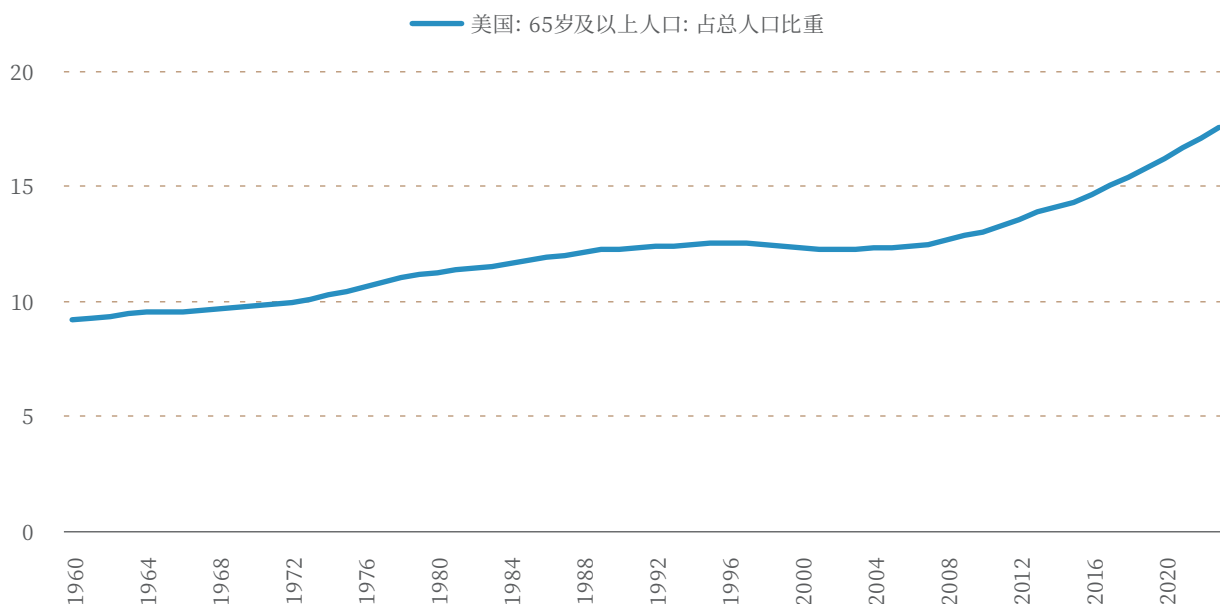
三 美国养老社区发展情况

伴随全球性的老人数量增多、老年期延长、老人需求增加和家庭养老功能弱化,世界各国都在为搞好养老社会工作而不断进行尝试、努力和探索。从各国养老模式的发展变化来看,随着家庭对老年人照顾功能的弱化,二战后至20世纪60年代,西方一些建立“福利国家”制度的国家由政府投资建造了大型的老年福利机构,为独居和需要照顾的老年人提供“集中式”的养老服务。随着人口老龄化状况日益加剧,这种“集中式”的养老给经济社会及国家财政带来了沉重压力,20世纪70年代以后,发达国家养老政策开始转向扩大社会养老功能,社会养老的发展也带动了养老产业的崛起并迅速发展,形成了各具特色的服务体系。

(一) 美国人口老龄化情况

美国于20世纪40年代即步入老龄化社会,其65岁及以上人口占比超过7%,到2023年,美国65岁及以上老年人口占总人口数比重为17.59%,而且随着婴儿潮时期(1946年—1964年)的出生人口逐步进入老年期,近几年美国的老龄化速度有所提升,65岁及以上人口占比相比2010年提升4.56个百分点。

美国65岁及以上人口占比变化情况



资料来源: 世界银行

(二) 美国养老社区发展情况

在人口老龄化程度加深的背景下,美国于20世纪80-90年代期间实现了养老服务的社会化转向,市场和民间力量逐渐开始在养老产业发挥主导作用,养老社区在此过程中蓬勃发展。

从美国地理分布看,南部和西部是养老社区分布较为密集的地区,尤其以亚利桑那州、加利福尼亚州、佛罗里达州和得克萨斯州最为炙手可热。这些州普遍阳光充足、气候温和,适合慢性病人、高龄或体弱的老年人长期居住和疗养,尤其是加州和佛罗里达州都处于大洋岸边,气候温润,空气清新,建在此地的养老社区大受欢迎,数十年来吸引大量老龄人口源源不断前来定居。六七十年代是养老社区投资兴旺时期,著名的“太阳城”和“西部太阳城”(Sun City West)在亚利桑那州率先建成,而且著名的“太阳城中心”(Sun City Center)同时期也在佛罗里达州拔地而起,吸引北方老年人纷纷前来定居,导致本地老年人口的绝对数量和相对比率不断增长。

美国养老社区普遍注重满足老人的社交需求,让老人通过丰富的文娱活动积极享受生活。住进养老社区会导致原有社交网络受到一定程度阻隔,由于缺少社会接触,老年人心理上特有的孤独感容易加重,因此,养老社区里的老人需要通过多种社交网络、文化教育、运动休闲、旅行娱乐等活动来增加人际交往,丰富闲暇生活,减轻孤独感,而这些活动无疑也是生活质量和个人健康的重要保证。

美国养老社区种类繁多,地理分布规律明显,在社区建设和运营管理上极富特色,针对老年人的身体状况、心理特点等需求差异,将养老社区建设成为专门面向老年人的疗养天堂。在养老社区中,老人们身心愉悦,畅享晚年时光。入住养老社区绝非消极依靠,这种养老方式不仅仅满足于解决温饱问题,也不再是消极等着老去,而是一种积极生活、独立自主的养老方式,是“积极老龄化”理念的生动例证。养老社区的兴盛是经济社会变迁的重要反映和成果,反过来,养老社区开发又带动养老产业发展,形成新的经济增长点,进一步促进社会繁荣与稳定。

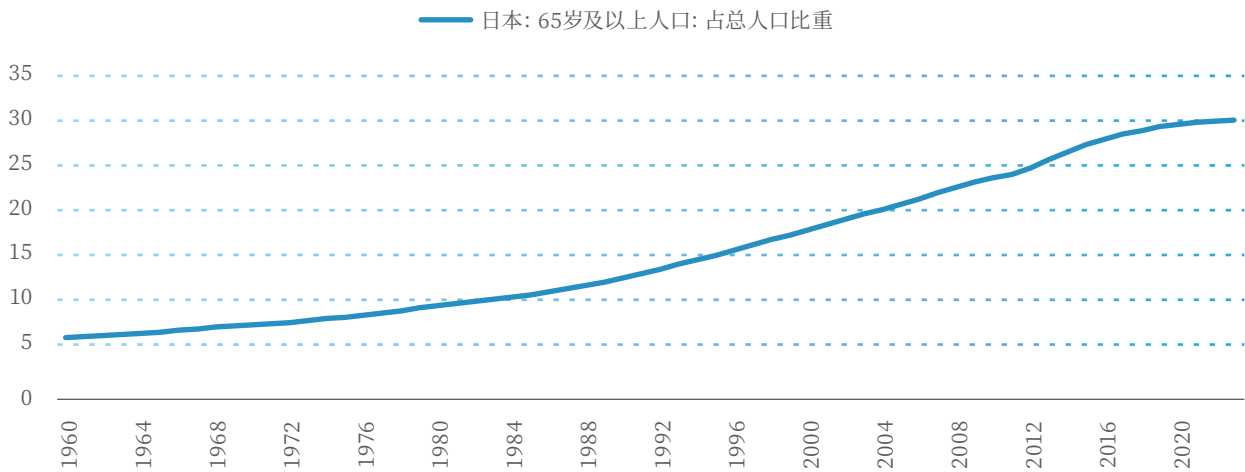


二 日本养老社区发展情况

(一) 日本人口老龄化情况

根据世界银行的数据,日本的65岁及以上人口占比于1969年达到7.08%,正式步入老龄化社会,1994年65岁及以上人口占比达到14.44%,进入深度老龄化社会,2023年65岁及以上人口占比已达30.07%。

日本65岁及以上人口占比变化情况



资料来源: 世界银行

(二) 日本养老社区发展情况

随着人口老龄化程度的持续加深,日本的养老社区类型持续丰富,服务品质提升。早期,日本的养老社区主要为面向贫困老年人群体的“养护老人之家”,提供饮食及日常生活照料等服务。其客户群体的主要特征为收入水平较低、由于年龄增长导致身体功能下降或患有疾病、难以在一般居住区内正常生活。在战后日本经济快速增长的时期,一方面居民财富持续积累,另一方面人口老龄化程度持续提升,需要护理的老年人数量增加,而在家庭结构逐步向核心家庭转变的背景下,由家人进行居家护理的难度大。在这样的环境下,“特别养护老人之家”开始出现,其相比于传统养护老人之家的差异在于不再以经济条件作为入住的必要条件,而是以“身心障碍”达到一定的程度作为入住条件的护理机构。但特别养护老人之家一般仍对入住老人进行统一管理,一个房间内一般会同时居住多个老人,住户的活动受到一定限制,生活质量难以得到保障。

私营的收费老人之家在20世纪80年代的日本泡沫经济期开始受到广泛关注。这类养老机构一般为住户配备了丰富多彩的公共活动场所,提供餐饮、家政、护理、休闲娱乐等丰富的服务,致力于为老年人提供快乐的退休生活体验。入住这类机构一般需要支付较为高昂的费用,主要面向富裕阶层群体。

20世纪80年代后,应对人口老龄化的顶层制度设计持续完善,介护保险制度的建立进一步推动了各类养老机构的发展。1989年制定了《老年人保健福利推进十年战略(黄金计划)》,1994年制定了《老年人保健福利推进十年战略的修订(新黄金计划)》等制度,1996年11月以“老年人的自立援助”为基本理念,对以前的制度进行重新制定,以社会保险方式为基础的新护理系统的构思浮出水面。

介护保险是一种基本上以确保能继续在自己家中由家人进行护理为目的,提供人员、场所、物品等各方面援助的“保险服务”。但是,对于需要重度护理的老年人,在家护理达到极限或难以进行时,可接受三种机构的服务,分别是“护理型老年人福利机构”、“护理型老年人保健机构”及“护理疗养型医疗机构”。日本的“介护保险体系”不仅仅是保险制度的建立,实际上是一个包含养老制度、养老设施分类、介护服务分层级、养老护理功能划分的“社会保障综合化体系”。

自2000年,介护保险制度引入后,民间企业更加积极地布局收费老人之家,机构数量、限员人数均有所增加。近年来,随着高龄老年人的增加,家庭护理能力有所下降,针对护理需求者的居住需求而设立的收费老人之家得到了普及。与同样是由民间从业者为设立主体的“服务型老年人住宅”相比较,收费老人之家更重视服务,大多会提供包括餐饮、生活援助、娱乐活动、健康管理、护理等综合性服务。



PART 5

养老社区挑选指南

一 我国养老社区的供给

(一) 供给主体：以保险公司、地产公司、养老服务企业为主

我国在发展养老机构的过程中，不断引入市场机制，强调市场、社会、家庭和个人在社会福利领域中的责任，逐步打破政府垄断社会福利的局面，引导和支持社会力量参与到养老服务市场化进程中来，丰富了养老机构的类型。投资主体日益多元。政府、企业、个人以及社会组织等多元主体纷纷投入到养老机构发展中来，其中包括央企、险资、国外许多养老服务机构和养老服务培训机构等，金融机构支持养老服务市场发展的趋势更加明显。此外，一些社会组织、事业单位或个人也开始投资建设、运营养老机构。目前，我国养老社区行业的供给主体主要有**保险公司、地产公司和养老服务企业**三类，三类主体各有优势：

地产公司拥有丰富的项目开发经验。基于巨大的市场潜力，很多地产公司视养老社区为未来的战略发展方向，作为业务转型和收入结构以及增长模式转变的一个契机。地产公司的主要优势在于其长期积累的地产开发经验。但是，养老社区相对于传统住宅开发，对地产公司提出更高的要求。首先，养老社区需要地产公司加强在医疗、保健、娱乐等针对老年人需求的资源的整合能力；其次，由于养老社区的资金投入巨大，而回收期相对较长，则需要地产企业提高获取长期合理成本资金的能力；同时，养老社区对地产企业长期项目运营和管理能力也提出了考验。

保险公司可为养老社区建设和运营提供稳定的长期资金。养老社区投资规模巨大、投资周期长、中后期资金回流稳定、长期综合投资收益率较高和抗风险能力强等特点，与保险行业资金期限长、规模大的特点较为契合。将保险资金投资于养老产业，既可以为保险资金开辟新的投资渠道，也可以解决养老产业的长期规划难以实现的问题，解决养老社区所需资金不足问题。由于拥有长期资金的优势，保险公司更有能力建设和运营综合型持续照顾养老社区，确保养老服务设施运营获得稳定资金的支持，并在全国范围内打造统一品牌。

养老服务企业在养老社区运营管理能力上表现突出。养老社区除了给老年人提供适合的居住场所并保障老年人基本生活的照料和护理，更需要满足其追求高品质生活和生命质量的需求。因此，老年教育、文化、体育、娱乐、旅游、养生、健康管理、医疗保健、护理等一系列配套措施的建设、完善和运营都是养老住宅必不可少的元素。养老服务企业一般在养老产品和服务的开发和运营管理上具有更加丰富的经验，对老年人群体需求的把握较为精准。

(二)运营模式:自建、租赁+改造、委托管理

按运营模式划分,养老社区可分为自建、租赁和委托运营三种类型。

自建模式即资金方直接投入资金创立养老企业并经营。该模式的优点在于,可以根据资金方的需求量身打造养老企业,而且养老企业在资金方的持续培育中发展壮大,与资金方的其他业务一般能够实现更高效的协同。该模式的缺点主要是,资金投入规模较大,资金回收周期较长,潜在收益具有一定不确定性。

“租赁+改造”模式主要指租赁已有物业并进行适老化改造形成养老社区,其优势主要包括三点,即资金投入规模相对较小、项目可更快达到运营状态、有更多城市中心位置可供选择。位于城市中心的养老机构一般更容易触达优质的医疗资源,而且长者距离原有生活圈子一般较近,更容易吸引长者入住,养老机构的入住率相对更有保障。而且通过“租赁+改造”模式布局养老机构可以避免自建模式下城市中心拿地困难的问题。

委托管理模式指养老物业的所有者将养老社区的运营管理工作委托给专业的养老社区管理企业完成,负责养老社区日常运营管理工作的企业并不直接拥有养老社区的所有权。委托管理模式下通过专业化分工充分发挥了被委托方的丰富运营管理优势,可与养老社区所有方优势互补,共同提升入住长者的生活体验。

中信养老旗下的由由信福养老社区是委托管理模式的代表性社区之一。中信养老是中信集团一级子公司“中信兴业投资集团有限公司”的全资子公司,致力于成为老年人一站式、专业化的养老服务供应商,兼顾轻、重资产的投资运营,打造消费者信赖的养老服务领导品牌。中信养老拥有“信字系列”产品线,可提供全年龄全场景养老解决方案。其中,“信澜天地”产品线,定位“康养+文旅”,在传统CCRC服务模式(持续照料退休社区)的基础上,复合养生、文旅、度假服务;“信福/信悦”产品线,定位服务高龄长者的都市中心小型CCRC,从自理到护理到医养结合,提供一站式综合性养老服务,如中信养老位于上海浦东新区的由由信福养老院,是浦东新区2022年重大民生实项目,也是目前上海市核心区域(中环线内)不多见的大体量新建养老项目,该项目由上海由由集团投资建设,中信养老运营管理;“信养之家”产品线,则是单体形态的养老院或护理院,定位高龄失能失智长者,提供生活照料和“阿兹海默”等专业护理服务。

(三) 地理位置: 常住、旅居

养老社区可分为常住和旅居两种类型, 其中常住型养老社区又可以按地理位置进一步细分为城心常住型和城郊常住型。

常住型养老社区中的居住者主要都是老人, 用地规模从几十亩到几百亩, 包含养老住宅、养老公寓、养老护理机构等多种适合老人的居住类型, 可以为各类身体状况(健康、半自理和不能自理)的老人提供持续的生活照护。社区中会配有老年活动中心、康体中心、老年医院、老年大学等公共服务设施。

旅居型养老社区是结合旅游、养生地产开发建设的度假型养老社区, 其最大特点是依托旅游、养生等特色资源开发建设, 例如一些在海南、云南地区建设的老年社区。这类养老社区中通常可根据自身的资源特色而搭配相应的养生、康复、休闲业态, 例如农业采摘、温泉水疗等等。老人可以在一年当中的某个季节或时段来此居住, 也可以与家人共同前来度假, 是一种具有时令性特征的居住形式。



二 养老社区五维度评价体系

养老社区为广大居民提供了品质养老新选择,这一养老方式的兴起也意味着居民对积极老龄化的追求,同时也体现了老年人群对专业医疗、长期护理、社交文娱的广泛需求。面临当前市面上种类繁多的养老社区,居民该如何选择适合自己的优质养老社区呢?建议可以从生活舒适、医疗健康、交通便利、文体娱乐、安全保障五个维度考量。

(一)生活舒适维度

养老社区提供的最基础的功能之一就是居住功能,舒适的居住体验是优秀养老社区的必备条件。我们需要关注养老社区可选房型的丰富程度,房间内整体装修情况、采光情况以及家具家电配备情况,对于具有一定护理需求的客户,还应该关注房间内配备护理床的情况。

养老社区的室外活动空间也是影响长者生活舒适程度的一大因素之一。可重点关注社区内园林面积、绿化面积、绿化率、特色景观等。养老社区内如果有风雨连廊则可以减少天气因素对长者出行的影响。此外,社区周边的公园、景区情况同样值得关注,尤其是对于追求旅居养老方式的长者。

餐饮方面,可着重考察社区提供的餐厅数量、是否有专门营养师队伍、食材质量、菜品数量、菜品特色、用餐形式(自助、单点等)、用餐时段、收费标准、是否有包间及包间数量、是否可提供送餐服务。随着年龄增长和身体情况的变化,长者的饮食需求也会发生改变,需要关注社区是否能满足长者的特殊饮食需求,如糖尿病、高血压、慢病和有康复期长者的特殊饮食、不同质地结构的饮食(软食、半流食、流食、吞咽餐等)。

丰富的生活服务有助于提升入住长者的生活幸福感。可关注社区是否提供衣物清洗、房间清洁、垃圾处理等服务,是否为长者配备生活管家来满足长者物品采买、理发、叫外卖、快递等日常生活需求,以及社区周边的超市、商场等生活配套和商圈情况。

(二)医护健康维度

医疗方面,一方面可关注养老社区是否设立内设医疗机构,如康复医院、医务室、医疗服务中心等,部分内设医疗机构可支持医保结算;另一方面也要关注其周边医疗资源以及外部合作医疗资源情况。康复和护理方面,可关注社区可提供康复和护理服务的内容、护理人员的配置比例以及是否是长期护理保险定点机构等。对于患有认知症的长者群体,还需要高度关注社区在认知症照护领域的专业能力。

(三) 交通便利维度

交通方面,建议首先关注社区所处位置是否位于市区,如果不在,需要关注社区距离市区车程以及社区周边的公路、地铁情况。社区提供的班车服务也可以便利长者的出行。其次,也需要综合考量社区附近的医疗机构、公园、商圈等因素。

(四) 文体娱乐维度

文娱方面,首先关注社区的文体娱乐硬件设施情况,如整体面积、包含的场地类型等,例如养老社区可能会为长者配备舞蹈室、棋牌室、声乐室、健身房、乒乓球、台球、观影室、阅览室等。其次,社区内成立的文体娱乐组织,各类俱乐部,以及社区组织的各种文体娱乐活动、课程活动等能够充分调动长者开展社交、参与活动的积极性。

(五) 安全保障维度

充分保障入住长者的人身和财产安全是养老社区的底线性要求,可重点关注社区是否有医生和护士24小时值班,工作人员(楼栋管家、保安、护理员)巡视频率、工作人员是否进行急救培训、社区配备了哪些急救设施(急救箱、除颤仪、转运车等)。需要关注长者有哪些途径在发生紧急情况时发出警报,如拉绳报警器、移动定位卡、智能音箱等。此外,社区内的适老化设计也有助于提升长者的日常生活安全系数,如圆角、扶手、地面防滑等。

三 养老社区挑选策略

◆ 自理型长者：

此类人群年龄一般在60到70岁之间，身体整体情况较为健康，生活可以自理，但希望能够避免繁琐家务劳动的困扰，将更多时间精力用于享受生活、自我实现上。此类长者在挑选养老社区时，除关注居住舒适度和交通便利度之外，建议更多关注养老社区文娱活动、课程活动以及文娱配套设施的种类和品质，以及周边购物、公园配套情况。同时，需要重视潜在风险防范，其医护健康方面的关注点主要包括身体状态监测、疾病预防与养生保健等。另外，可考虑旅游资源较为丰富、环境气候较为宜人的旅居型养老社区。

◆ 生活协助型长者：

由于身体机能的减退此类长者可实现部分生活自理，但需要其他人的帮助来完成一些日常活动，例如在吃饭、穿衣、上下床、上厕所、室内走动、洗澡六项日常生活活动中有1-4项不能完成的长者。生活协助型长者对于医疗护理服务以及相关康养辅具的需求较高，活动范围一般小于自理型长者，因此可适当放宽对养老社区活动面积的要求，重点关注养老社区在医疗、康复和护理方面的资源。

◆ 失能型长者：

此类人群年龄一般在85岁以上，基本难以生活自理，通常吃饭、穿衣、上下床、上厕所、室内走动、洗澡六项日常生活活动中一般有5-6项均难以完成。失能型长者的日常照护需求包含个人生活起居、环境安全照料、身体健康保健、情感慰藉和基础医疗服务等，而且一般需要养老社区配备专门的医疗护理机构，对于医疗护理以及生活服务的便携性需求相对更大。此外，失能型长者在选择养老社区时除了关注其医疗护理硬件设施情况外，也需要重视护理人员在满足长者生活、精神和医疗需求方面的专业能力。



四 养老机构调研测评(节选)

一、由由信福养老社区



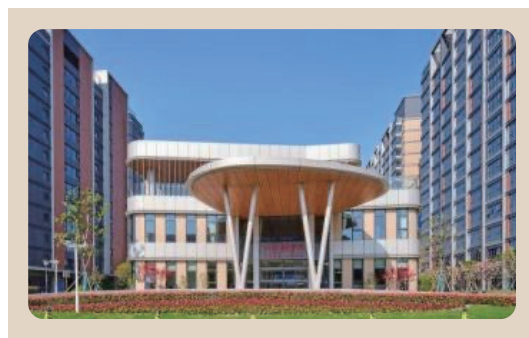
扫码查看详细信息

(一) 社区概览

项目名称	由由信福	优势	1、交通便利,位于上海浦东内中环,双地铁,方便出行; 2、医养资源丰富,三甲医院一墙之隔,并开设直通通道;园区配备以中医养生为特色的医务室,自建医保定点养老护理院(设立中),已纳入长护险定点护理机构,与“海上名医”战略合作; 3、全日制餐厅,餐饮由高级营养师审批指导,有整月/半月套餐,节假日开放家族宴会厅预约,可在附近山姆会员店采购,就近享受阖家宴饮欢愉; 4、纯月费:无任何形式大额门槛,纯“小额押金+月费”模式。
所属机构	中信养老(运营管理)		
开业时间	2023年		
运营模式	高龄自理 高龄护理 医养结合	不足	文体娱乐配套相对较少,园区内室外活动空间较为有限
地理位置	上海市浦东新区下南路1288弄		
占地面积	31亩	收费模式	房费/床位费+餐费+押金
地上占地面积	约52000m ²	入住条件	中信银行客户(上海)配置指定产品,并签约入住由由信福养老院,可以享受:优先入住以及自理公寓/护理床位基础服务费用特享优惠(具体详询)
床位数量	1251张		

(二) 总体情况

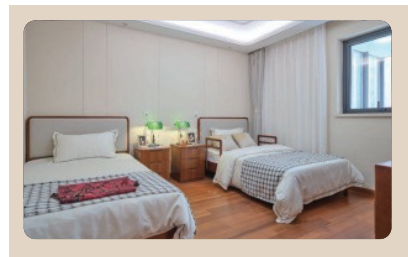
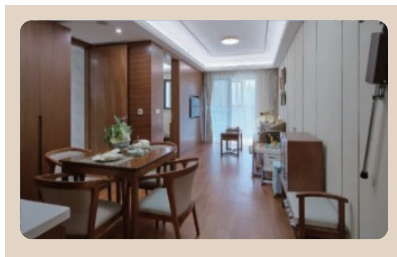
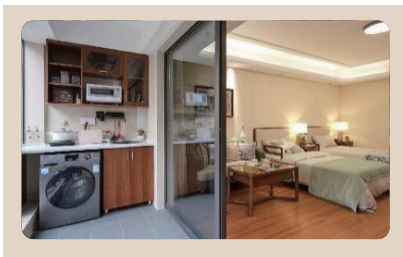
由由信福养老院是目前上海市核心区域(中环线内)的新建养老项目,由上海由由集团投资建设,中信养老运营管理。中信养老是中信兴业(中信集团一级子公司,1988年在上海成立)全资子公司,是中信集团养老业务发展平台。由由信福可提供“从自理到护理,从护理到医养结合”的一站式持续照料服务,主要面向75岁以上的高龄长者。由由信福选址浦东内中环成熟区位,交通便利,地铁7号线(锦绣路站、杨高南路站)直达,附近有内环中环、杨高路等多条交通线路。



由由信福养老社区——鸟瞰实景

(三) 生活舒适维度 ★★★★★

园区1-2号楼为高龄自理区,共有254套自理公寓,设有Suite套间(一室一厅,建筑面积约85m²,室内使用面积约68.55m²)及Studio开间(一室户,建筑面积约65m²,室内使用面积约45.7m²)两款房型,全部采用带阳台朝南设计,配置独立卫浴和洗衣机,其中一室一厅面宽约6.8米,部分房源设有露台,房间内配有床、柜、中央空调、沙发茶几、微波炉等设施,可实现拎包入住。自理区每户配置简易料理厨房,长者可以自购食材烹饪。

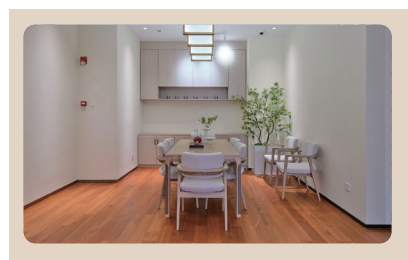
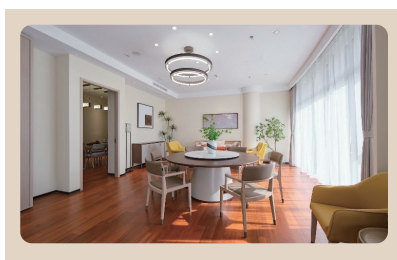


Studio开间(一居室)

Suite套间(一室一厅)

园区绿化面积达7600m²,绿化率为35%,环境宜人。园区内花木绿化带区域广泛,从自理区到餐厅途中设立了一道木质廊桥,一方碧绿池塘,草坪外设有公共健身器材,供老者舒展身心。

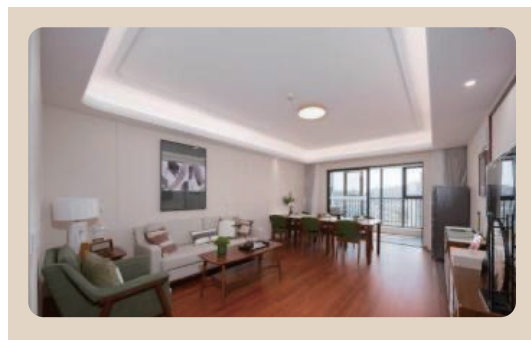
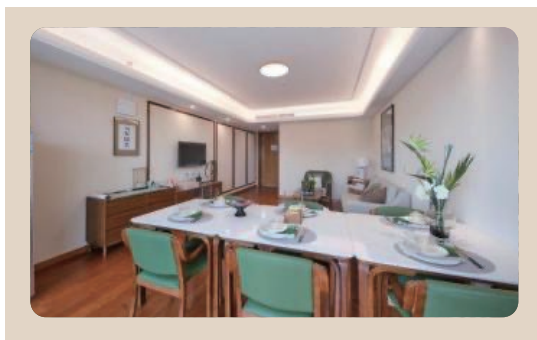
餐饮方面,养老院配备1个全日制餐厅和2个中餐包间。餐厅采用270°全景落地设计,采光良好,无遮挡地面向中庭景观,可最多容纳200人同时就餐。如有特殊家宴、生日宴、谢师宴、纪念日,可选择中餐包间就餐,环境和私密性更佳。



全日制餐厅

餐厅包间

针对护理长者生活需求,护理区采取小组团运营模式,旨在聚集长者,营造温馨的家庭化场景。小组团运营遵循国际ICAA实践准则的七大维度活动设计精细化室内外活动空间配置,鼓励长者走出居室,参与力所能及的活动。小组团空间为入住长者提供就餐、社交的便利场所。



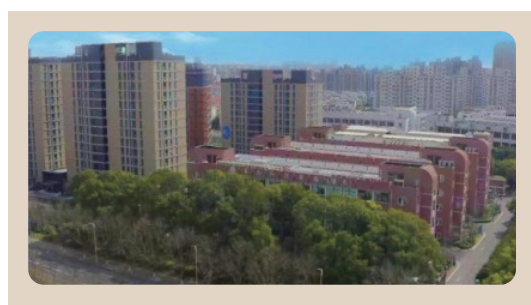
小组团空间

为了让入住长者充分享受到园区提供的丰富服务,提升生活舒适度,园区为每一位自理区住户配备1名**专属管家**,为长者提供一站式服务。长者有任何需求,可联系专属管家,由管家部提供相应服务或者对接其他服务部门,完成对客户的服务闭环。园区随时听取居住长者的反馈意见或建议,及时改进,及时响应客户需求和建议。

(四) 医护健康维度 ★★★★★

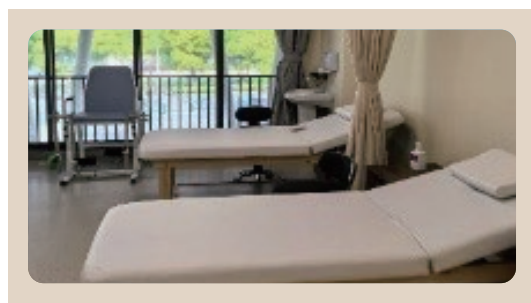
医护资源是衡量一家养老园区康养保障质量的硬核指标,由信福养老院为长者配备了丰厚的医疗资源,致力于实现“小病不出门、中病不出院、大病不出市”。

园区周边的医疗资源十分丰富。园区毗邻上海交通大学医学院附属第九人民医院浦东分院,两家打通了隔墙、特别开设了院内直通通道。



上海交通大学医学院附属第九人民医院

园区有自建的老年护理院(医保定点单位(设立中)),将以康复作为服务特色,专注各类老年病诊治和重症康复,提供门诊、检验、住院等医疗服务,同时提供中西医结合的老年特色康复服务。还内设了医务室,配置AED、抢救车、负压吸引器、制氧机等应急抢救设施设备。



园区内设医务室

由由信福与“海上名医”深度合作,帮助入住长者获取高质量医疗健康咨询服务。园区与上海报业集团旗下的医疗健康科技平台“海上名医”达成合作,每年在海上名医会客厅举办不少于50场名医直播。在直播室内,来自上海各大公立三甲医院的主任医师以网络直播的方式为市民提供专业、权威的健康科普。入住长者则可近距离接触上海一线临床医学专家,参加健康直播、获得名医健康咨询服务。



海上名医会客厅活动现场

(五) 交通便利维度 ★★★★★

由由信福位于上海市浦东新区下南路1288弄,选址浦东内中环成熟区位,地铁7号线直达,项目内充沛停车位方便家属探视。

园区毗邻上海交通大学医学院附属第九人民医院浦东分院,长者就医十分方便,园区附近步行可达山姆会员超市,5公里范围内有上海交通大学医学院附属仁济医院、同济大学附属东方医院南院、浦南医院、花木社区卫生服务中心、君康医院等多家医院。

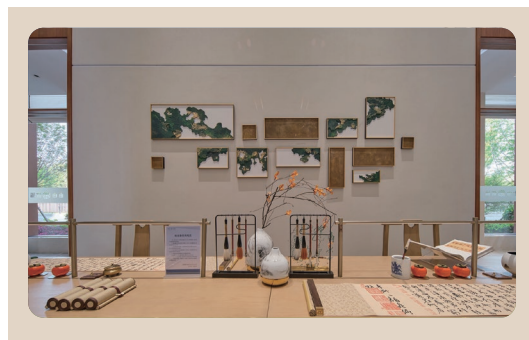
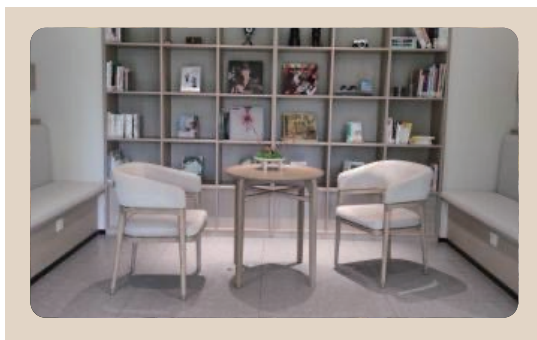


由由信福周边交通情况

(六) 文体娱乐维度 ★★★★★

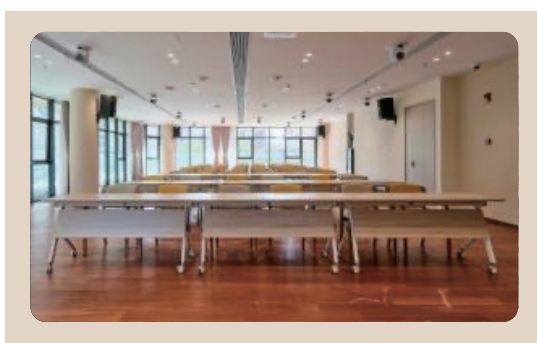
长者可以在园区会所、美丽养生会客厅和邻里四友会客厅参加各类文体娱乐活动，为生活增添亮色。

位于园区5号楼的园区会所汇集了整个园区的综合配套服务，老人可以自由选择参加感兴趣的活动，如唱歌、下棋、写书法等，丰富长者生活。



书房室、娱乐室

5号楼二层的美丽养生会客厅设有**Party World(派对天地)**功能区，由一个多功能厅、两间家庭包房，和自助小食区组成。这里配置了专业的多媒体影音设备，定期组织交友舞会、红歌会、理财讲坛等主题社交活动。

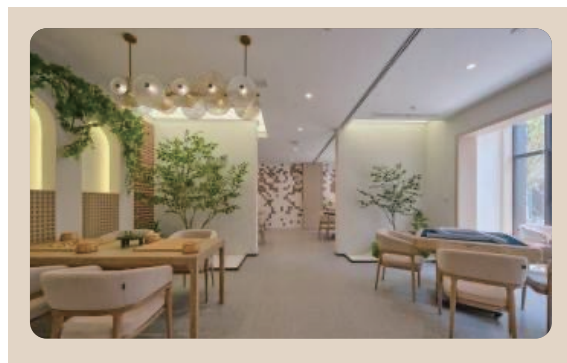


美丽养生会客厅的多功能厅及唱歌活动现场

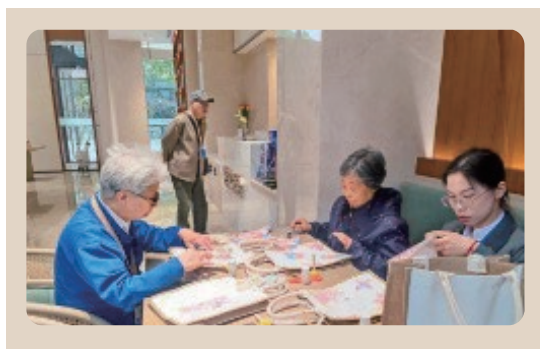
中国居民养老财富管理发展报告

在高龄自理区1层为邻里四友会客厅,中庭面积约600m²,长者也可在此参与到各类活动中。

园区每天至少2场活动,总共举办活动1100余场,其中健康咨询活动超40场,参与人数过万人次。园区已经举办过玩转智能手机、摄影、舞会、露营野餐、非洲鼓、无人机等各类活动,并对接外部渠道,不定期举行老年人喜欢的活动,为长者生活增添一抹亮色。



邻里四友会客厅



信福舞会、美食、插花、手工DIY活动

(七)安全保障维度 ★★★★★

园区对人员进出进行严格管理,进入院内的人员须有事由、保安与对接人核实确认后再登记放行,同时会给与访客卡或家属卡。在院老人想出院时,管家会提前与家属确认,可出院老人会开具请假单,保安确认登记后方可离园。

二、泰康之家·大清谷社区



扫码查看详细信息

(一) 社区概览

项目名称	泰康之家·杭州大清谷社区	优势	1、自然环境优美,远离喧嚣,茶山万顷,景观资源丰富,被誉为“天堂里的世外桃源”; 2、“一个社区、一家医院”,园区内配套一级综合医院,康复医学、老年医学和健康管理三大中心,提供医疗、康复、长链条系统照护服务; 3、文娱活动多元,娱乐设施齐全,并以“活力养老、文化养老”为理念,精心打造的乐泰学院,被授牌为浙江老年大学大清谷分校; 4、安全保障程度高,7*24小时救助服务,拥有专业的急救团队。
所属机构	泰康之家(自建)		
开业时间	2020年10月25日		
运营模式	持续养老照料社区(CCRC)		
地理位置	杭州市西湖区转塘街道清谷路333号	不足	园区距离市区有一定距离,周边暂时没有商业消费类设施
占地面积	48000m ²		
建筑面积	46000m ²	费用	费用构成包括月费、押金(满足保费条件可免);月费包括房屋使用费、居家费用,餐费自理(护理区的护理费根据等级收取)
床位数量	近400户		

(二) 总体情况

泰康之家·大清谷是泰康保险集团在浙江省内落地建设的第一家国际标准高品质医养社区,项目位于杭州西湖区大清谷,地处西溪湿地和之江国家旅游度假区之间,隔着溪流与龙井茶山相接,群山环绕,植被覆盖,景观资源丰富,被誉为“天堂里的世外桃源”。社区可提供约400户独立生活养老单元,配置一级综合医院(开放床位31张),引入了美国CCRC持续照护模式,无缝对接中国特色医养结合模式,为长辈提供独立生活、协助生活、专业护理、记忆照护、安宁疗护五种生活服务区域。



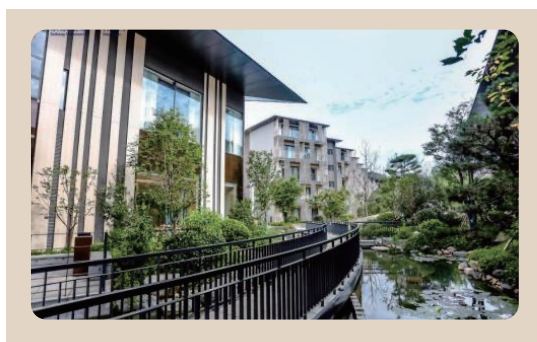
泰康之家·大清谷

(三)生活舒适维度 ★★★★★

(1)居住环境

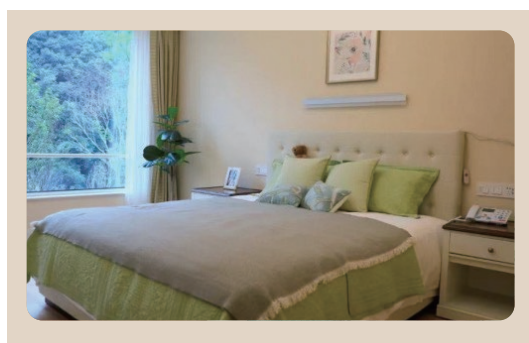
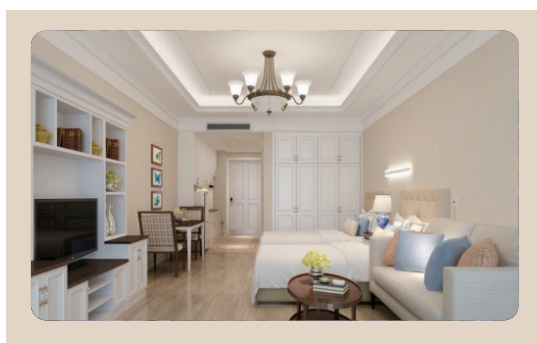
社区周边群峰环绕,茶山万顷,空气清新,空气负氧离子检测仪测得日常负氧离子水平为2000左右,可与“长寿之乡”广西巴马相媲美。

社区景观方面,泰康之家·大清谷景观设计方案由著名庭院设计公司——日本植弥加藤造园株式会社打造,结合了其自身的自然地域特征,建立景观水系,打造“社区十景”。建筑设计方面,主打“回到宋朝”的设计理念,现代与传统相容,人与自然和谐统一。整体建筑群均围绕景观水系展开,色调清新淡雅,仿佛一幅江南山水画卷。

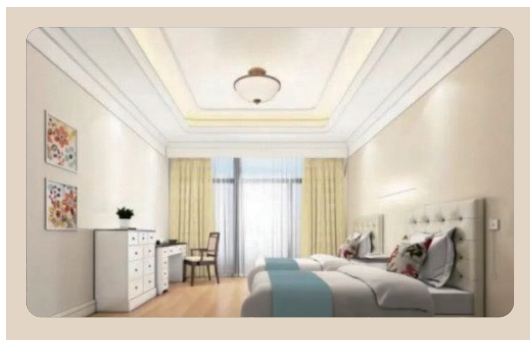
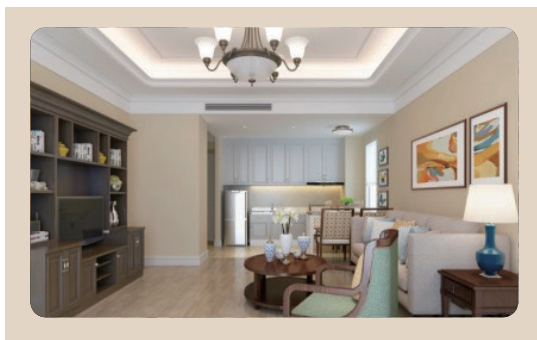


社区内室外活动环境

室内居住方面,以精品度假酒店的标准建造,内部装修充分考虑各种适老化设计。社区独立生活区设有一居室(套内面积45m²)、小一室一厅(套内62m²)、大一室一厅(套内82m²)、两室一厅(套内108m²)四款房型。每个房间均采用南向采光,屋内配备适老家居用品、适老厨房与卫浴;除湿空调加热地暖防潮防湿,新风系统三级净化空气。



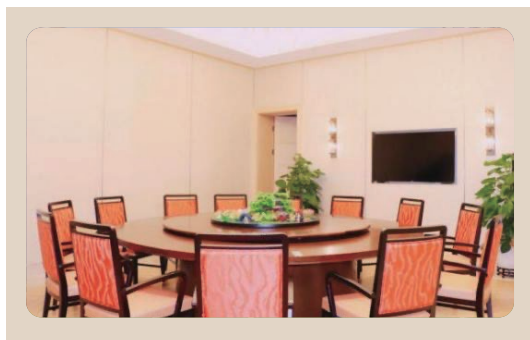
舒适一居室



温馨两居室

(2) 餐饮服务

饮食方面, 大清谷配置了居民自选餐厅和全条线零点餐厅, 还配备有4个特色包厢, 可以满足居民家庭聚餐等需求。社区医院专职营养师会针对居民个体情况进行专业化的营养评估, 为他们制定营养方案并提供个性化的营养治疗和干预, 每天会对重点关注的居民进行营养随访, 用餐时间也会对居民用餐体验进行巡视和调研, 收集餐饮意见。



乐泰汇餐厅、福泰汇餐厅包厢

(3) 其他生活服务

每周环境部会进行2次入室清洁, 保障居民生活的舒适度。社区内有一家便民超市, 生鲜零食一应俱全, 满足居民基本的日用采买需求。居民网购的快递, 工作人员每日上门配送。社区还为长辈们免费提供缝纫、维修、清洁、IT服务、中医理疗等服务。



大清谷世纪联华超市、便民服务日

(四) 医护健康维度 ★★★★★

“一个社区、一家医院”，泰康之家·大清谷医养社区内配套杭州泰康之家大清谷医院，为一级综合医院，建筑面积4515平方米，设置体检科、全科、内科、外科、康复科、口腔科、妇科、预防保健等科室，病房床位31张，并组建了齐备的卫生技术人员，配备大型数字化影像系统、彩色多普勒、C13呼气试验、呼吸机等医疗设备。



—— 杭州泰康之家大清谷医院 ——

医院重点打造康复医学、老年医学和健康管理三大中心，形成以急诊急救为保障、老年全科为特色、三级体检为延伸；以生命绿色通道、远程会诊保驾护航；以慢病管理、健康管理为基础，融合诊疗、康复、护理的高品质医疗服务；以急救保障、慢病管理、理疗康复为优势的三重保障体系。医院取得浙江省和全国异地医保资质，医保就医便利，不用出园即可享受到优质、贴心的医疗服务。

康复服务方面，创新“1+N照护模式”，即1名个案管理师主导，N名照护团队成员辅助，保障住户得到全面专业的照护服务。每位住户都拥有自己的多学科专业支持团队。



—— 义诊活动 ——

护理服务方面, 护理公寓延续持续照护退休社区模式, 帮助半自理、失能、认知症的长辈继续生活在温馨、舒适、适老化的环境中, 同时获得生活照料及医疗护理的整合照护服务。科学评估、分级护理、量身定制, 为每一位居民定制个性化照护方案。为需要长期护理和慢病康复的失能长辈提供专业完善的护理服务, 为认知障碍的长辈, 提供“家的方向”记忆照护服务项目, 实施“非药物治疗”, 让长辈回归生活。

健康管理方面, 大清谷医院配备有健康管理科, 以健康档案为核心, 提供以防治结合和健康管理为一体, 以提高生活质量为目标的全方位健康管理服务。

除了配置高水平的医学专家和诊疗设备之外, 医院还可以充分利用泰康优质的大健康生态医疗资源, 开展健康科普、远程会诊、远程影像诊断等活动, 同时, 医院与周边多家三甲医院合作, 建立了双向转诊、绿色通道、远程医疗、专家会诊等合作通道。利用泰康全国医疗体系的三甲医院网络化远程服务, 为患者提供全国各专业领域的专家诊疗服务。

(五) 交通便利维度 ★★★★★

泰康之家·大清谷位于杭州市西湖区转塘街道清谷路333号, 车程距离市中心西湖16公里, 离绕城高速龙坞出口4公里, 距离大清谷公交站100米, 交通便利, 地处西溪湿地和之江国家旅游度假区之间, 景观资源丰富。周边拥有丰富的配套设施, 距离中国美院4.1公里, 之江购物广场3.6公里, 宋城风景区3.6公里。

社区为外出长辈提供班车接送, 定制了“医线”、“购线”、“游线”三条线路, 途径灵隐、宋城、杭州植物园、六和塔等热门景点, 还能抵达浙江求是心血管医院、省立同德医院之江院区等多家医院。



社区所在位置交通图

(六) 文体娱乐维度 ★★★★★

社区的最大特色是活力养老。在设施配套方面,社区设有阅读室、手工坊、书法室、瑜伽室、乒乓球室、钢琴教室等各类休闲娱乐场所,还配备了恒温游泳池、健身房等运动场所。

在文娱活动方面,社区打造了“乐泰学院”,开设人文、艺术、科技、健康促进和积极老龄化等类课程。同时,社区长辈还自发成立了各类俱乐部,如太极俱乐部、开心唱吧俱乐部、国画俱乐部、摄影俱乐部……由大清谷居民主理的油画创作“清谷艺术工作室”和3D打印“清谷艺术工坊”成为泰康之家“活力养老”、“艺术养老”的范本。

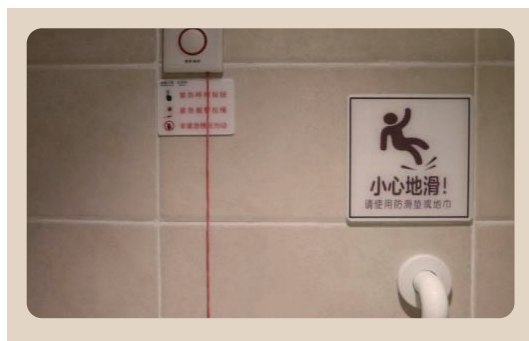
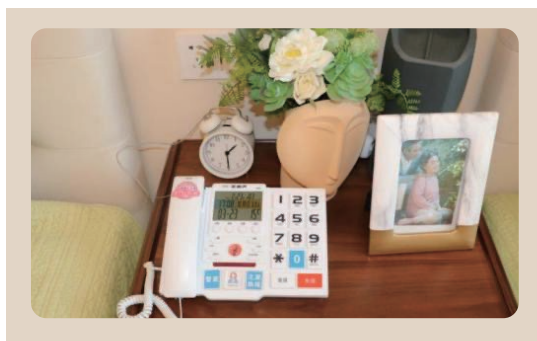


活动现场图

(七) 安全保障维度 ★★★★★

泰康之家·大清谷提供7*24小时救助服务,拥有专业的急救团队,所有成员均具有国家认可的急救培训及急救资质证书。除此之外,泰康之家大清谷医院还加入了区域医联体,与多家综合医院签订绿通转诊协议,减少转诊流程,缩短就医的等候时间。每年社区都会定期举办两次以上的消防应急疏散演练。

在相关应急设施方面,大清谷设置有警报拉绳系统,长辈突发急症拉绳报警后,多学科团队中的医生、护士、管家、保安会快速响应,在1-3分钟内进行救助,为长辈抢出生命通道以及生命时间。大清谷还为居民配备有移动定位报警卡。在房间内还安装了与泰康App进行绑定的小度音箱,具有重要提醒、健康管理功能。



大字号电话、拉绳报警装置

三、大家的家·北京朝阳城心社区



扫码查看详细信息

(一) 社区概览

项目名称	大家的家·北京朝阳城心社区	优势	1、交通便利,位于北京东三环核心地带,双地铁,方便子女探访; 2、临近三甲医院,社区自有医疗服务中心开通医保,配备骨科特色康复中心,可提供无痛、便捷的磁控胶囊胃镜检查服务; 3、社区周边商圈资源丰富,且毗邻四环内最大的城市公园。
所属机构	大家保险(租赁+改造)		
开业时间	2019年10月		
运营模式	持续养老照料社区(CCRC)	不足	房间无阳台
地理位置	北京市朝阳区农展馆北路甲5号		
占地面积	15000m ²	收费模式	基础月费+餐费+一次性安置费+押金
建筑面积	42000m ²	入住条件	1、身体状况满足评估条件 2、中信银行客户购买大家人寿指定产品确权后,可以享受优先入住权、保证入住权、保证入住资格继承权、优惠入住权(具体详询)
床位数量	总计543个房间,其中等级照护区272个房间		

(二) 总体情况

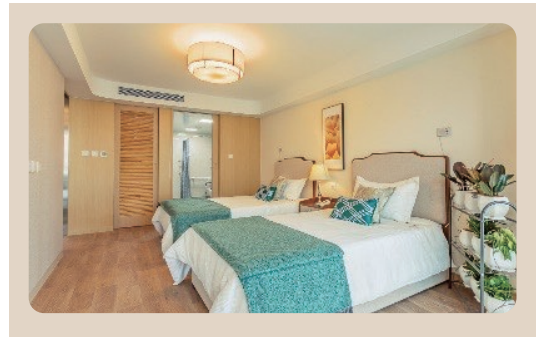
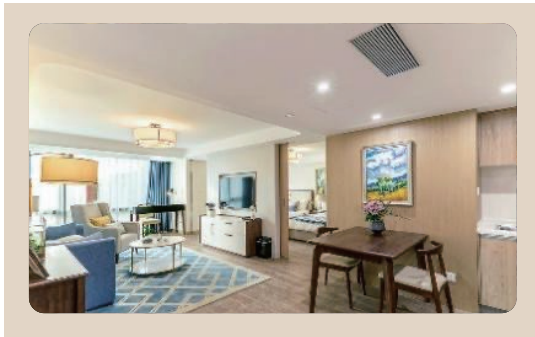
大家的家·北京朝阳城社区前身为首旅旗下的永安宾馆,由大家保险集团租赁后改造而成,社区位于朝阳区东三环核心地带,距三甲医院朝阳医院3公里,毗邻四环内最大的城市公园朝阳公园。社区主要由五栋建筑组成,总占地面积15000平方米,整体建筑面积约42000平方米。总计543个房间,其中等级照护区272间。社区可提供医疗、康复和护理在内的全场景健康服务,内设医疗服务中心和骨科康复中心,可提供多元化的护理服务,涵盖日常护理、认知症照护、安宁疗护、慢病护理和恢复性护理等。

(三) 生活舒适维度 ★★★★★

社区提供6种房型供长者选择,房间内适老设计细节满满,为长者提供舒适的居住环境。社区内配备近万平园林,且毗邻四环内最大的城市公园朝阳公园,长者有充足户外活动空间。由于社区位于北京朝阳区东三环核心地带,子女探访便利,长者在入住社区的同时仍可方便与子女相聚。

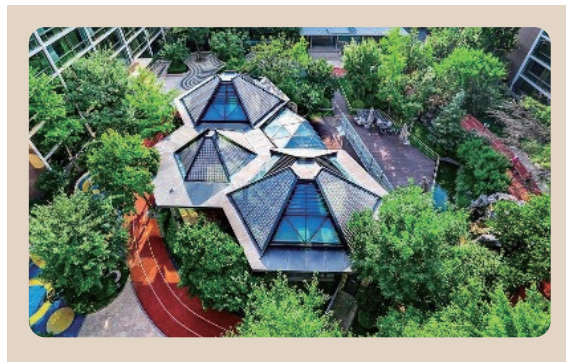


开间



套间

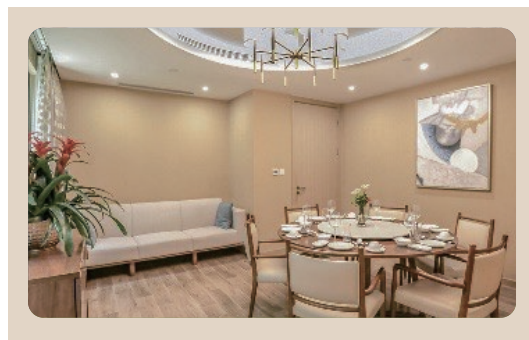
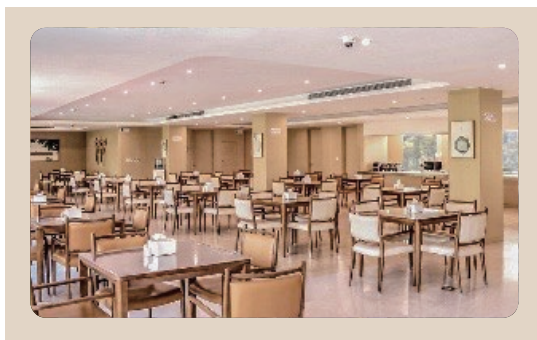
走出房间, 社区内有近1万平米的中央庭院, 院内有成树上百棵, 繁花数十种, 一年四季, 景景不同。长者可在庭院中自由漫步, 舒缓身心。



社区中央庭院

饮食方面,社区以自助用餐为主,零点为辅,自助餐每月餐费约1800元。社区自建专业营养师与资深老年餐厨师团队,针对长者不同健康状况,科学设计营养量化食谱,为长者提供涵盖“健康标准膳食、疾病特护膳食、康复支持膳食、性状适口膳食”的专业服务。

此外,社区的包厢可提供团圆家宴服务,让长者在社区居住的同时也不离家的味道与老少同乐的乐趣。社区餐食荣获“2019年度老年营养餐饮优秀奖”。



餐厅、包厢

社区周边商圈资源丰富,可充分满足长者生活、社交、娱乐需求。社区位于东三环燕莎商圈、第三使馆区核心腹地,占据北京核心地理位置,可共享国贸、蓝色港湾、三里屯等商圈。

(四) 医护健康维度 ★★★★★

社区可为长者提供包含医疗、康复和护理的一站式服务,社区内设的医疗服务中心已开通医保,可充分满足长者的日常购药和基础检查需求,还有以骨科为特色的专业康复中心,可提供多元化的护理服务。社区周边医疗资源同样丰富,附近4公里范围内有朝阳医院、中国人民解放军医院第七医学中心等三甲医院,长者可享受便捷专业的医护服务。临近三甲医院使社区如有意外发生时能够快速、有效处置。社区还可提供重症绿通和一站式就医陪诊服务。

医疗服务方面,朝阳社区内设医疗服务中心,专注于老年医疗,打造五级医疗能力体系,为长者提供涵盖全场景医疗服务。社区还可提供磁控胶囊胃镜,可为社区长者提供无痛、便捷的胃肠检查服务,是社区的一大亮点。



医务室

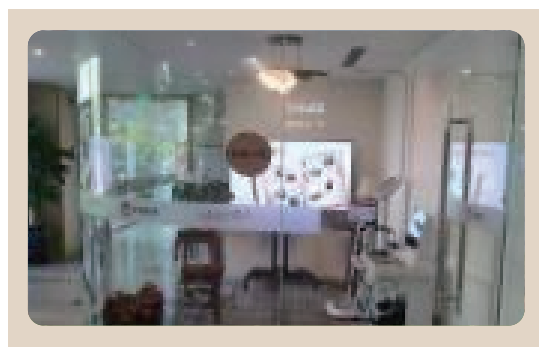
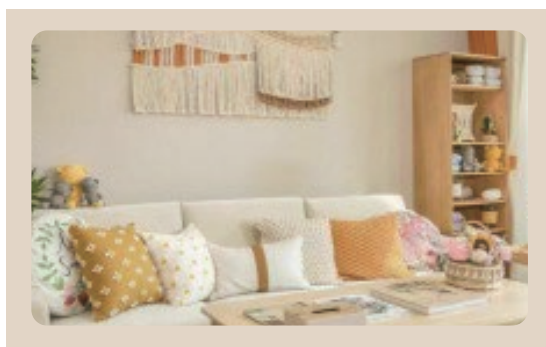
康复服务方面, 朝阳社区可提供基础康复和专业康复。全面引入德国康复体系和理念, 打造骨科康复中心。提供预防诊治康复一体化、连续性骨康复服务方案。



康复空间

护理服务方面, 社区融合RC(加拿大规模最大的连锁养老集团之一Retirement Concepts)成熟护理服务体系和全球最新医学、护理研究成果, 构建集**品质护理、特色护理、专业护理**为一体的多元化产品服务矩阵。

品质护理方面,采用国际服务标准,从细节入手,提供长者舒心,家属放心的品质护理服务。**特色护理方面**,社区对于认知障碍人群及临终特殊阶段的长者打造认知症照护和安宁疗护特色护理,是**国内首个以“脑健康”为主题的认知症友好养老社区**。**专业护理方面**,融合医疗、康复等专业学科知识,创新研发慢病和恢复性护理,将专业护理融入长者日常生活照护中。**社区D座1层设置了健康小屋**,帮助治疗对象在身体、心理、认知、情绪、社交等方面保持和实现健康。



社区认知症专区、健康小屋

(五) 交通便利维度 ★★★★★

社区位于北京市朝阳区农展馆北路甲5号,为东三环核心地带,共享东三环、东四环两横两纵路网,地铁10号线、地铁14号线相伴,通达全城。

社区周围有多家三甲医院和公园。社区附近4公里范围内有朝阳医院、中国人民解放军医院第七医学中心等丰富的三甲医疗资源。还有朝阳公园、东枫国际体育园、农业展览馆、亮马河、团结湖公园等温润相伴,长者可以随时享受悠闲自在时光。

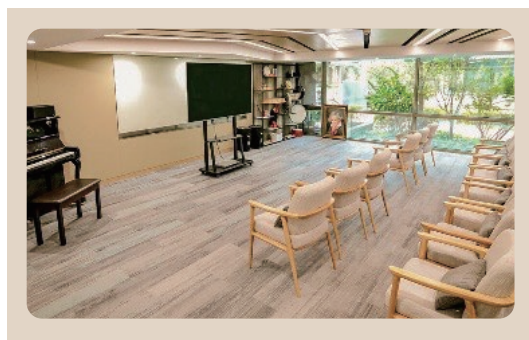
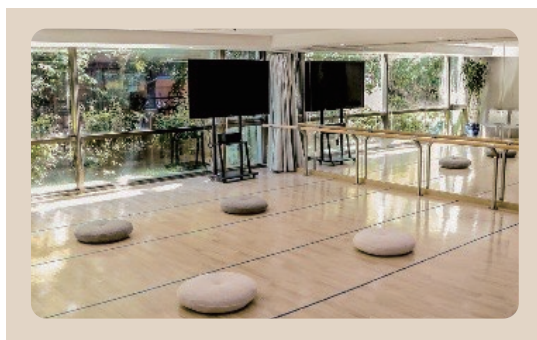
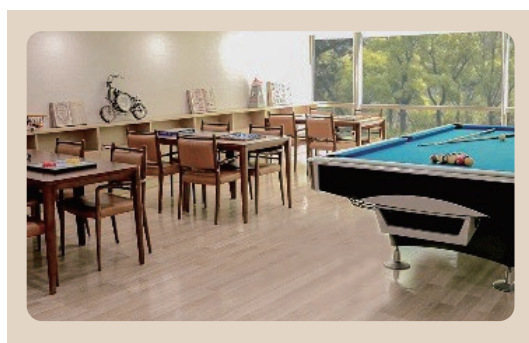
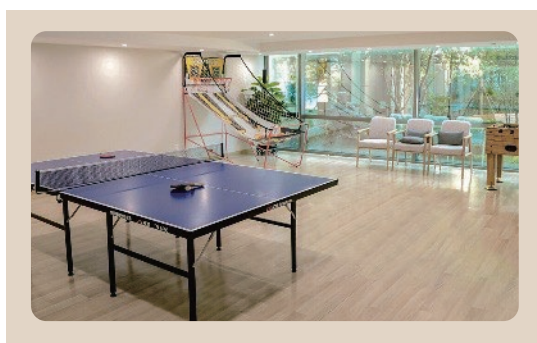


朝阳社区所处位置及周边交通

(六) 文体娱乐维度 ★★★★★

大家的家融合加拿大RC五维康乐服务体系和东方本土化智慧,通过对长者身心状态、兴趣爱好、社会联结等方面的科学评估,围绕“身体、认知、情绪、社交、精神”五个维度,为长者构建起“大家五维康乐服务体系”。

硬件设施方面,社区配备8个活动厅,约4000平方米的活动空间,包括舞蹈瑜伽室,棋牌室,健身房,乒乓球室,阅览室,手作坊,观影室,户外花园等公共设施。



乒乓球室、台球室、舞蹈瑜伽室、观影室

大家五维康乐服务体系中, **身体维度**:社区设计贴近长者生活和能力的运动,如有氧健步走、团体舞蹈、趣味运动会等。**认知维度**:提供柔韧性灵活性训练团课、舒缓瑜伽、普拉提、防跌倒操课等一系列丰富的团课,让长者保持终身学习的生活方式。**情绪维度**:促进长者与家庭和社会的良性互动。**社交维度**:社区组建了各类兴趣社团,使长者在社团、社会参与服务中更多交流、彼此欣赏、实现多年龄层代际间的互动。**精神维度**:尊重长者信仰,启迪长者智慧,整合身心、探索意义与价值,获得内心的宁静与自在。

本周活动		7月1日-7月7日					
	周一 7/1	周二 7/2	周三 7/3	周四 7/4	周五 7/5	周六 7/6	周日 7/7
09:00	国香楼健康 八段锦	国香楼健康 八段锦	国香楼健康 八段锦	国香楼健康 八段锦	国香楼健康 八段锦	国香楼健康 八段锦	国香楼健康 八段锦
10:00	A、C、D—层	A、C、D—层	A、C、D—层	A、C、D—层	A、C、D—层	A、C、D—层	A、C、D—层
10:15	合唱团	乐龄游戏	卡拉OK	音乐模拟与想象	诗游采诗人- 电声乐队	卡拉OK	
11:00	9:00 D座三层 10:15 C座艺术空间	10:15 C座声乐室	10:15 C座声乐室	10:15 C座声乐室	9:00 D座三层	10:15 C座声乐室	阅读时光
10:15	《千古风流人物》 根之声社团	创意美术	防诈骗讲座 守护好“钱袋子”	书法兴趣小组			
11:00	10:15 C座舞蹈室	10:00 C座舞蹈室	10:15 C座阅览室	10:15 C座舞蹈室	10:15 C座书斋室		社区自由活动
开放性 社团/ 活动	社区自由活动	乐呵一会小合唱	社区自由活动	欢乐夕阳英文 小合唱	乐呵一会小合唱	阅读时光	社区自由活动
15:00	弹力带	广场舞活动			广场舞活动		
17:00	15:00 C座舞蹈室	15:00 C座舞蹈室			15:00 C座舞蹈室		阅读时光



文娱活动安排表、社区长者作品

(七) 安全保障维度 ★★★★★

社区从人员、机制、设施和区位出发保障长者安全，确保长者出现问题能够快速发现、处置得当、送医及时。**人员方面**，社区配备24小时值班医生和护士，可以专业处理从一般急诊到急性心梗和创伤等各种紧急情况。**机制方面**，社区建立了18项最为适合养老机构的紧急事件响应机制。**设施方面**，社区配备完善的急救箱和自动电除颤仪(AED)，每栋楼均配备医疗专用电梯，保障抢救车可快速通过。**社区内多处设计细节也充分考虑了安全和适老**。**安全方面**，社区采用防滑透水铺装、缓坡过渡、安全扶手，同时配备周界安防、智能门禁等公共安全系统。**适老方面**，社区采用地面零高差设计、慢行系统电梯低位按钮以及醒目直观的标识系统等，提升长者独立生活的便捷度。

四、中国太平·广州木棉人家养老社区



扫码查看详细信息

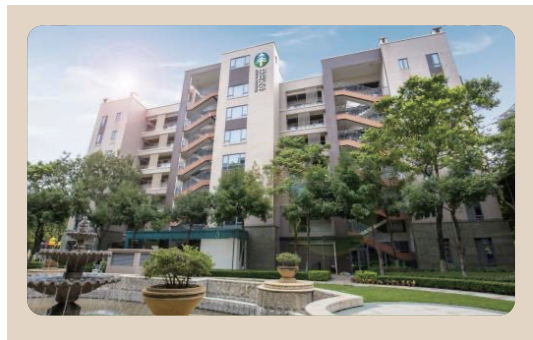
(一) 社区概览

项目名称	中国太平·木棉人家精品康养社区	优势	1、四季常绿、气候适宜， 低密度、低楼层、纯南向、高绿化率 的康养社区； 2、周边商业配套成熟，步行3分钟可达宜家，双地铁近在咫尺，方便出行； 3、与三甲医院建立合作，优享品质医疗资源，入住木棉人家港澳长者可以就地享受广东祈福医院的港械通等医疗服务。
所属机构	中国太平(自建)		
开业时间	2023年		
运营模式	持续养老照料社区(CCRC)	不足	目前项目规模相对较小、公共区域有待扩展
地理位置	广东省广州市番禺区东环街东艺路139号		
占地面积	25000m ²	收费模式	保证金+入住居所费用
建筑面积	45000m ²	入住条件	年龄≥55岁 中信银行客户(广东)配置指定保险产品，并签约入住木棉人家，可以享受： 1.四大权益 ：指定入住权、保证入住权、优先入住权、资格转让权； 2.费用特惠 ：房屋使用费最低五折起(具体详询)
床位数量	535张		

注：数据来自于太平人寿内部宣导信息

(二) 总体情况

广州木棉人家是由中国太平保险集团有限责任公司布局建造，以下简称“中国太平”，是中国太平在粤港澳大湾区的首个自有CCRC项目，也是继上海梧桐人家、三亚海棠人家、成都芙蓉人家后投资建设的第四个康养社区。木棉人家社区位于广州市番禺区核心区域——金山谷园区内，区位优势明显，交通便利，围绕生活圈、出行圈、颐养圈三圈进行规划，旨在为粤港澳大湾区居民提供“不用远居”的舒适康养生活。

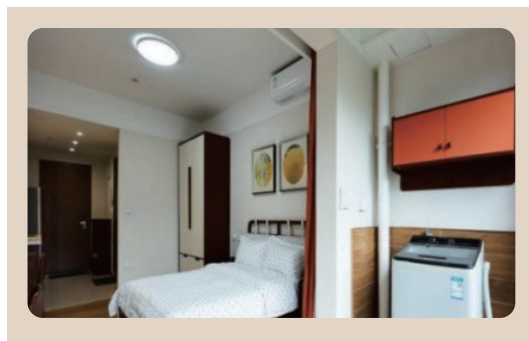
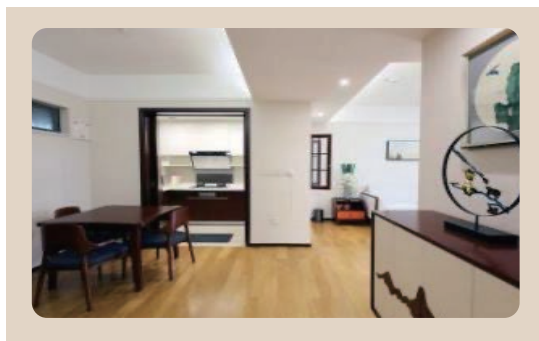


木棉人家鸟瞰图、景观图

(三)生活舒适维度 ★★★★★

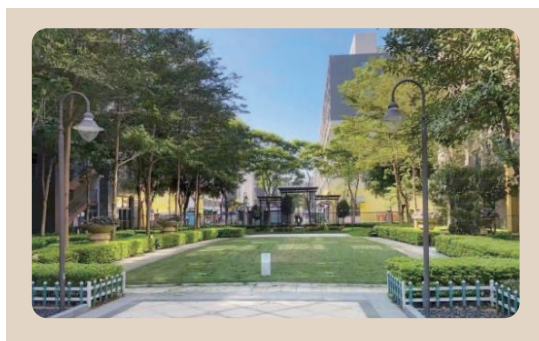
中国太平·木棉人家社区总占地面积2.5万㎡，总建筑面积4.5万㎡，共有6栋建筑，分为活力康养公寓和康复颐养中心两部分。社区低密度、低楼层、纯南向和高绿化率，是市场上难得一见的低密度康养社区。其中1-5号楼是活力康养公寓，共有251个房间，楼高均为七层，采用双电梯、单边房屋设计，每一户都坐北向南、配备超大阳台，采光通风性能良好、视野开阔。

在户型方面，分别设有A户型一居室，为清雅单间，建筑面积约48平米，户型南北通透；B户型一室一厅，是木棉人家的主力户型，建筑面积约85平米；以及C户型二室一厅，是木棉人家的最大户型，建筑面积约105平米，户型宽阔舒适，视野开阔。木棉人家全屋精装配套，同时通过软硬件多维度保障长者平安。



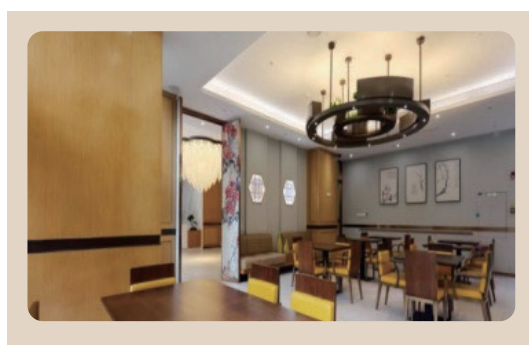
木棉人家社区房间内景观

木棉人家社区位于广州城南的番禺，地处粤港澳大湾区中心位置，这里生态自然、河网交错，绿化率达42%，是宜业宜居的“中国绿色名区”，社区园林覆盖率高达50%，是目前广州难得一见城中低密度、高绿化率的康养社区。社区正北方有金山湖公园，东有城北公园、西有大夫山森林公园、南有滴水岩森林公园、北有长隆旅游度假区，都是长者与家人共享天伦之乐的闲适场所。



棉人家社区内景观

同时,社区非常重视长者的饮食健康,采用“**餐饮精心**”的原则,根据长者的饮食结构和生理特点,满足长者**多元化及个性化的餐饮需求**。在口味上,既有岭南地域特点,又有南北风味的结合;在菜单上,每月菜品保持推陈出新,丰富了长者们的饮食结构;更重要的是,社区会根据长者的身体情况,针对特殊饮食管理,提供定制营养餐食;最后针对行动不便的长者,社区也会提供送餐入户服务。



餐厅

(四) 医护健康维度 ★★★★★

长者入住即享定期健康巡检与专属健康档案管理,更有太平专项合作的三大医疗资源机构,广东祈福医院是通过国际JCI认证和国内三甲双重标准的大型中西医结合医院,同时也是粤港澳大湾区首批“港澳药械”定点医疗机构,未来入住木棉人家的港澳长者可以就地享受到港澳上市的先进药械等医疗服务。目前,木棉人家已与三甲医院-广州中医药大学祈福医院建立合作关系,未来入住长者除可以享受到老年医学、康复医学、中医学、营养学等多学科专业医师的看诊外,也能享受祈福医院提供的健康管理、医疗巡诊及紧急就医等服务。

番禺区健康管理中心提供健康体检、检查预约优先、门诊/住院优先安排、检后异常的处置及专科医院会转诊、健康档案管理、健康促进活动、医保小点优惠政策等卫生健康服务。

社区卫生服务中心提供义诊、健康咨询/评估、医疗巡诊、代配药、健康宣教、预防接种、中医养生、安宁疗护服务。

此外,太平还专设社区内的健康驿站,是中国太平金融央企与属地公办医疗机构践行医养结合及资源互补的典范,由全科医生、护士、公卫医生、药剂师等人员组成的医疗团队,定期在木棉人家坐诊,提供“家庭医生”问诊服务,向长者提供挂号、开药、缴费、医保报销的家门口“一站式”服务。



木棉人家健康驿站场所

(五) 交通便利维度 ★★★★★

在生活上，木棉人家项目周边商业配套成熟，购物、休闲、娱乐、医疗一应俱全，周边分别有万博、市桥与祈福三大核心商圈环绕，步行约3分钟到宜家、驱车约10分钟到达祈福缤纷汇、约20分钟到达雄峰城沃尔玛等购物商场，满足康养居家的近距离休闲、购物需求，保持生活品质。

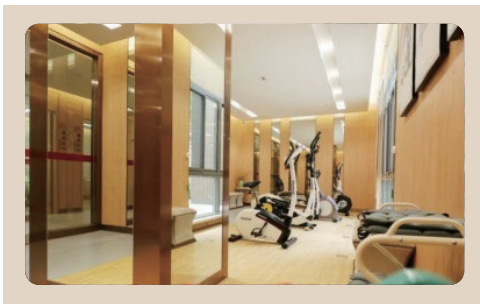
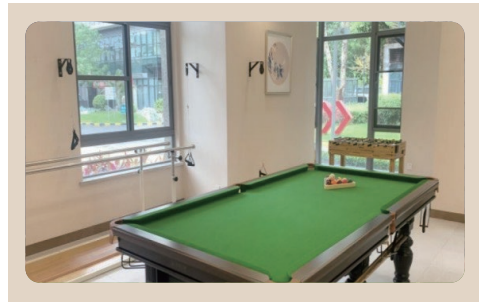
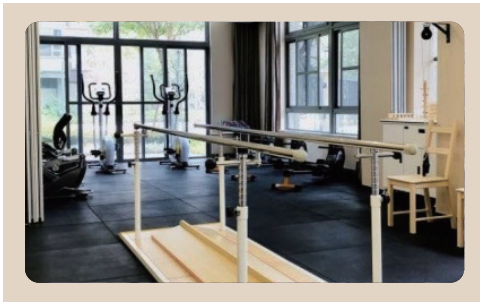
在出行上，木棉人家周边路网发达，交通便捷，紧邻金山大道，地铁三号线汉溪长隆站、22号线市广路站近在咫尺。社区紧邻新光快速、广台高速等高速路网，驱车约30分钟无缝对接广州CBD珠江新城，一小时畅达大湾区生活圈。



木棉人家区位图

(六) 文体娱乐维度 ★★★★★

木棉人家社区一号楼设有长者文娱活动中心, 设置了多功能厅、影音室、手工活动室以及瑜伽室, 未来入住长者可以约上三五知己看场老电影、做做手工、练练瑜伽, 其乐融融, 延缓衰老。活动文娱中心显示屏会全方位展示设计的文娱活动安排, 结合长者的娱乐需求, 日常开设文化艺术、休闲娱乐、运动健身类课程。长者可以预约参加老年大学专业课程进行学习, 也可以参加各种社团的活动, 增加精神文化和社交方面的娱乐。



木棉人家文娱活动场所

瑜伽舞蹈室针对长者的需要, 会每周做一份长者专属活动安排表, 聘请专业的运动健康师为叔叔阿姨提供体质测试、基础健康检测、科学健身指导、慢性病运动干预、运动康复训练、健康知识普及和休闲社交等“一站式”运动康养服务。让长者在运动中, 身心更健康。

(七) 安全保障维度 ★★★★★

社区会为长者配带智能胸牌, 保证长者在园区内的安全, 胸牌是集报警、定位、消费、门禁为一体, 全方位为住户提供生活便利、安全保障的产品。

社区设置24小时管家, 全天候“家人般”照料长者生活, 为长者处理日常琐事, 关注长者情绪变化, 缓解长者精神困惑, 让长者感受到家一般的温馨和自在。通过智慧健康管理系统, 社区管家可以迅速掌握长者的情况并提供相应的服务, 同时家属可以通过移动平台参与其中, 实现多方互动。

五、太保家园·成都国际颐养社区



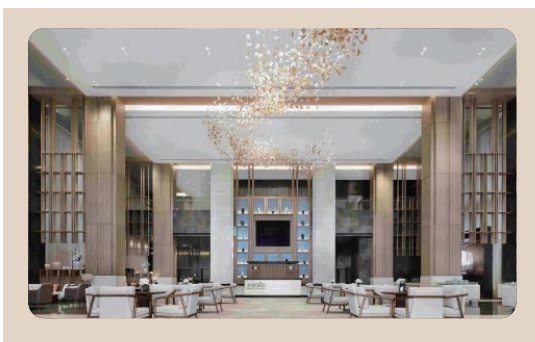
扫码查看详细信息

(一) 社区概览

项目名称	太保家园·成都国际颐养社区	优势	1、社区内设医务室,已开通门诊医保服务;社区已成为成都市长护险定点服务机构;与成都市多家医疗机构签订绿通协议。 2、社区把宽窄巷子【搬】进社区,让长者体验巴蜀之地特有的“慢”“耍”“泡”生活。 3、安全保障程度高,社区有24小时值班医生,还配有24小时楼层管家,均通过急救培训。
所属机构	太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司		
开业时间	2021年10月29日		
运营模式	持续养老照料社区(CCRC)	不足	距离市区较远
地理位置	成都市温江区清泰路1000号		
占地面积	约400亩		
建筑面积	建成一期约11.7万平米	费用	房屋使用费+月服务费+押金 中信银行客户可享入住专属优惠,具体详询
床位数量	3000张		

(二) 总体情况

太保家园·成都国际颐养社区为太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司布局成渝地区独立运营的高品质养老社区。社区落址医养资源丰富的成都医学城A区,总建筑面积约26.7万平米,一期建筑面积约11.7万平米,拥有自理公寓约600套,护理床位超过200张。社区独具匠心地将国际CCRC养老社区理念与蜀地文化特色相融合,为独立生活、介助生活、专业护理(含记忆照顾)三类长者提供高品质服务。



社区建筑照

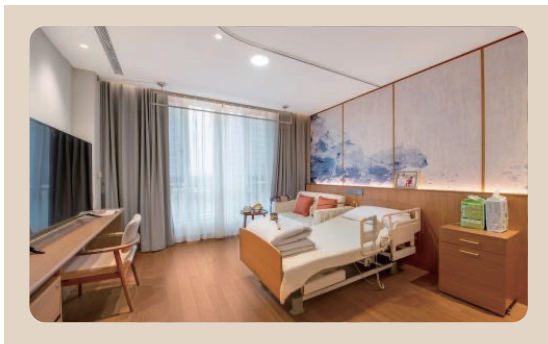
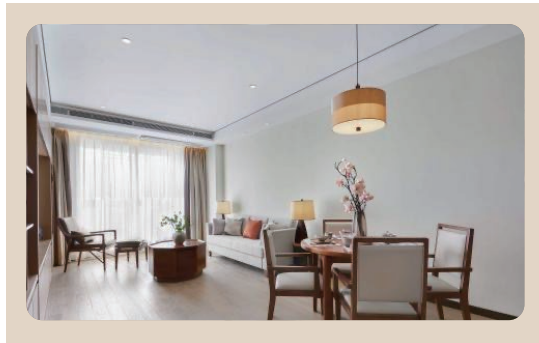
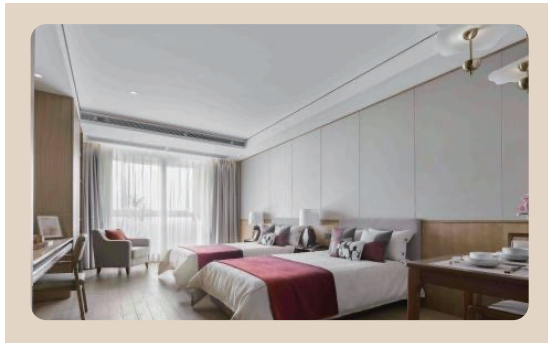
(三)生活舒适维度 ★★★★★

社区独具匠心地将国际CCRC养老社区理念与蜀地文化融合,让养老社区连接社会,把熟悉的烟火气带到长者身边,让他们在安逸舒适的环境中养老,享受生活的惬意,感受城市的活力。

(1)居住环境

目前社区共提供6种房间户型供客户选择,房间套内面积约35平方米-106平方米不等,每一个户型的进门处都设计了立式鞋柜和换鞋脚凳,设计内置扶手帮助居民更方便地借力起身。**护理公寓所有房间里均配备了电动护理床**,在不同的照护区域配备有两马达、三马达等不同功能的护理床,能够满足不同身体情况的护理型居民使用。**床垫采用的是抗菌透气的记忆海绵,床垫有分压防褥疮软面及平面硬质面两面,可满足护理型居民的不同睡眠需求。**

双朝向开门的卫生间,长者从客厅或者卧室过来都非常方便。无高差地面、干湿分离的布局、标配的防滑地砖、淋浴房和坐便器旁设置的扶手,这些措施能够最大程度减少长者滑倒的风险。房间配置按钮和拉绳的双重紧急报警措施,一旦呼叫工作人员就会立刻赶到现场。**针对有照护需求的长者们,社区提供特别定制的房间。在床头设置了隐藏式的医疗设备带,氧气设备、吸痰设备的接口都容纳在其中。**



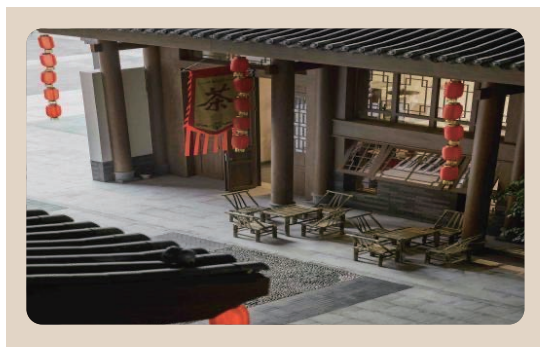
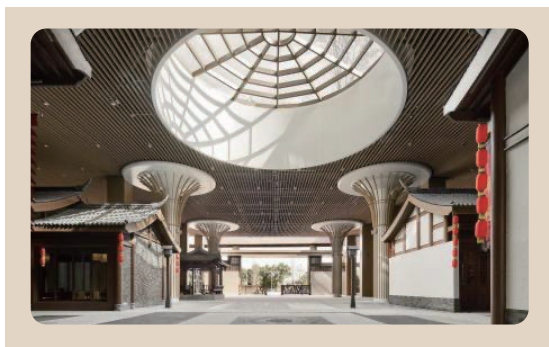
室内房间

厨房区域,地面是灰色地砖设计,便于打扫。考虑到居民视力有所减退,社区采用了高照度台面;台面的下方设计了内置扶手,方便入住长者借力助力,最下边是无障碍踢脚设计,坐轮椅的长者也可以做一些简单的烹饪。

同时,社区鼓励长者走出房门参与更多的公共活动,所以在每层楼都设置了公共客厅,长者在家门口就能方便地与邻里喝茶聚会、摆龙门阵。

(2) 室外活动空间

社区内户外活动空间广阔,园林造景,绿化率高。各楼栋之间,设置风雨连廊,方便入住长者日常活动,同时,铺设吸水防滑地砖,避免因地面湿滑而摔倒的可能;社区在空中花园区域铺设了一部分橡胶跑道,长者也可以一边观赏园林盆景,一边慢走锻炼。

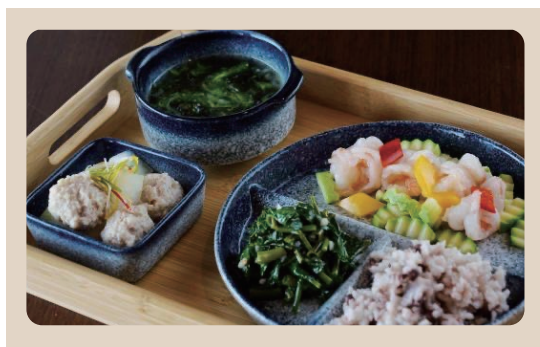
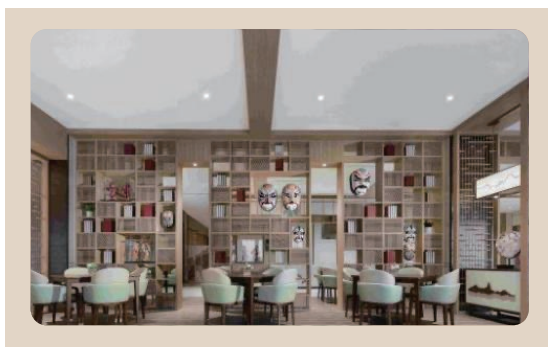


室外活动环境

社区临近金马国际体育城公园,涵盖成都国际马术体育公园、金马河体育休闲公园、鲁家滩水上运动公园、电子竞技主题公园、TOP高尔夫体育休闲公园、环金马湖25公里自行车观光骑游道等六大功能板块。是温江区集旅游、休闲、度假、娱乐、竞技为一体的城市新单元。

(3) 餐饮服务

餐厅设置自助就餐、自由点餐以及特色餐饮等区域,根据长辈需求设置2人桌、4人桌和6~8人桌。餐厅可容纳四百多人同时就餐。设有4间包房,能满足居民家庭聚餐、生日宴会、同学会等,对有需要的居民社区提供上门送餐服务。社区营养师会科学合理的为长者搭配丰富的膳食。针对慢性病等居民配有低油低盐或软食、半流食、流食等,能够满足长者的特殊饮食需求。社区特色餐饮——地中海饮食,优质蛋白低油低盐,有效改善居民身体各项指标。社区有专门的食材基地,所有食材保证新鲜的同时,均可以溯源。



社区餐厅环境、餐厅菜品

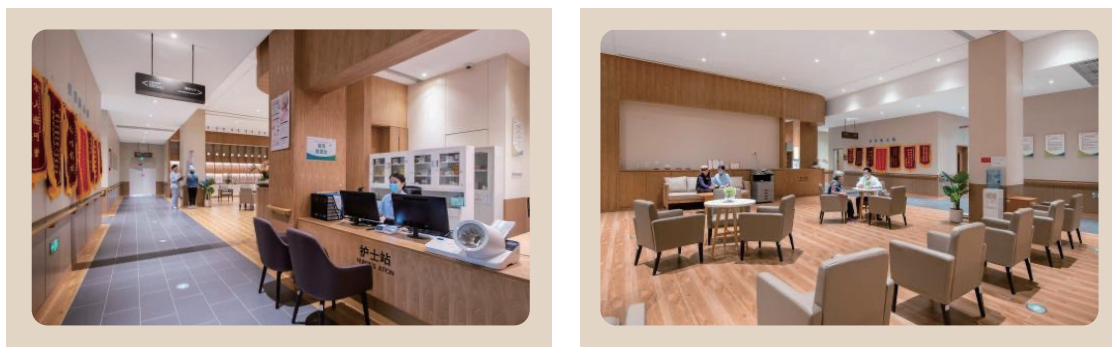
(4) 其他生活服务

社区有洗衣房、便利超市等,楼层生活管家可以协助长者完成日常生活需求。帮助老人免费外出陪诊服务、代买药品等医疗服务和代取快递、购物、打饭取餐服务等便利生活服务。

(四) 医护健康维度 ★★★★★

(1) 医疗服务

社区内设立医务室,有内科、外科、中医科、预防保健科等科室,提供多种常见病、多发病的诊治,包括门诊诊疗、上门巡诊、慢病管理、紧急医疗救助、健康风险干预、健康宣教、心理疏导、营养指导和年度健康体检等医疗健康服务,目前暂未开放住院床位,已开通门诊医保服务。



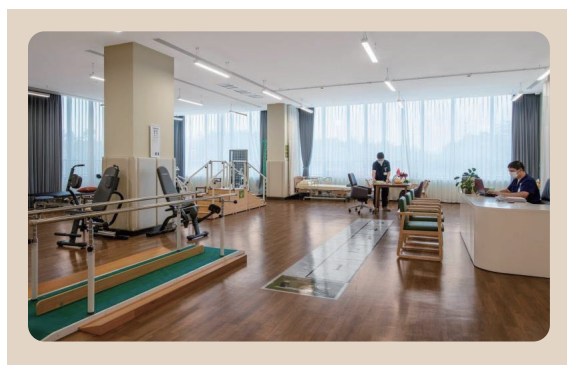
社区内部医疗环境

社区医务室配备心电监护仪、心电图、除颤仪(AED)、综合抢救车等医疗设备。所有医生均全职在社区工作,拥有丰富的临床和医疗管理经验。

社区与成都市第五人民医院、温江区人民医院、四川省八一康复中心(四川省康复医院)、四川口腔医院、成都京东方医院、温江区第三人民医院等医院都签订有绿通协议。当长者发生急重症,将通过绿色通道送达当地三甲医院进行优先救治。

(2) 康复服务

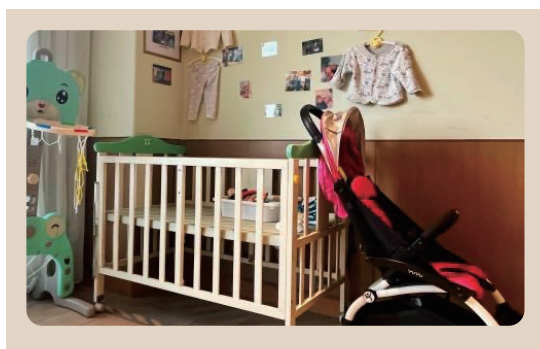
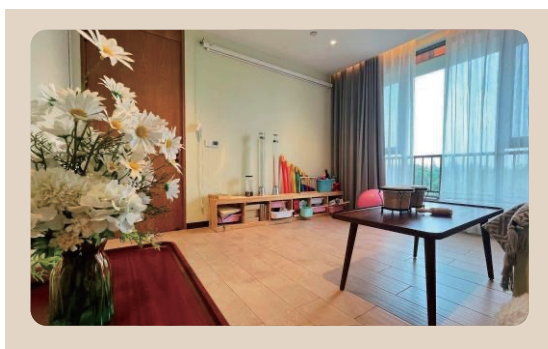
社区可提供传统康复服务,部分项目可以使用医保门诊报销。康复特色是注重使用传统康复手段,如针灸、艾灸等改善患者身体机能。配备有中医师、中医针灸师,主要提供针灸、艾灸等传统中医康复服务。



康复设施

(3) 护理服务

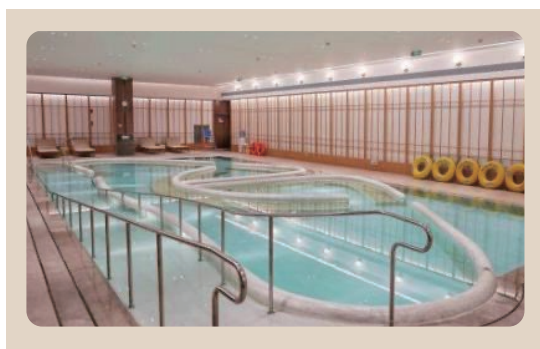
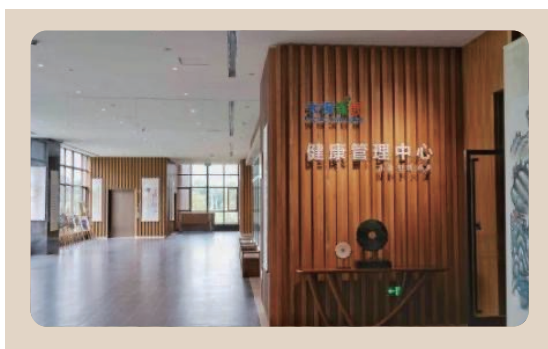
社区今年已成为成都市长护险定点服务机构,除常规日常护理服务外,社区有自理楼层,专门针对有认知障碍的长者设立多感官室,临终关怀阶段也有护工24小时照护,并且可以根据身体评估状况选择相应的服务包。太保家园成都社区设有认知症照护专区,精心营造了认知症长者友好环境,还通过为长者定制个性化的方案,在药物治疗外,辅以营养风险评估、医用营养品使用、物理和作业治疗等。



认知症照护相关设施

(4) 健康管理

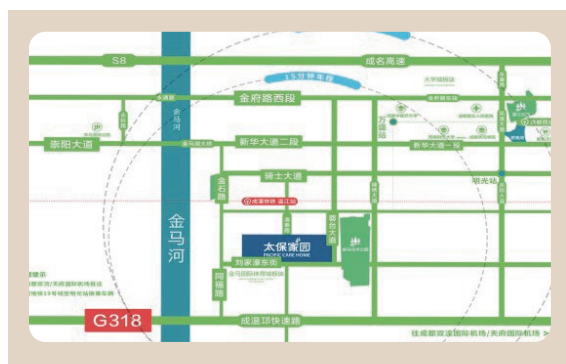
健康管理是太保家园成都社区的特色,其“兰溪计划”项目提供一站式健康管理服务。由医生、护士、招护士、康复师、营养师、社工共同组成的多学科团队为每一位居民建立专属健康档案,并从多方面入手,阶段性帮助长者实现身体各项健康指标的改善。



社区内健康管理中心

(五) 交通便利维度 ★★★★★

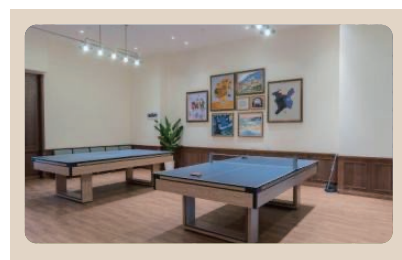
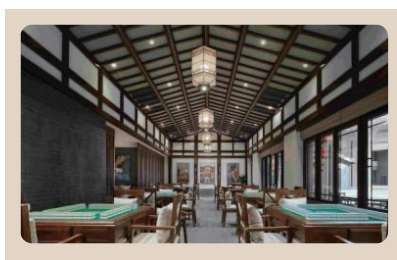
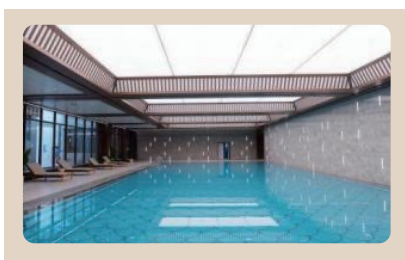
社区紧邻成温邛快速路,距离温江高铁站直线距离仅500米,方便快捷直达成都市区,交通较为便利。社区临近2家三甲医院,分别为四川省人民医院温江医院及成都市第五人民医院,车程距离约10公里,20-30分钟可到达。



社区所在位置交通

(六) 文体娱乐维度 ★★★★★

社区配有温泳池、SPA理疗池、书吧、书画室、影音室、卡拉OK室、乒乓球台球室、电子高尔夫球、沙壶球室、健身房、瑜伽室、舞蹈室、法式沙龙等。还配有党建活动室。社区内成立了太·学社、心海学社、歌舞社等社团,经常会有KTV活动、蒙面舞会、诗歌朗诵活动。

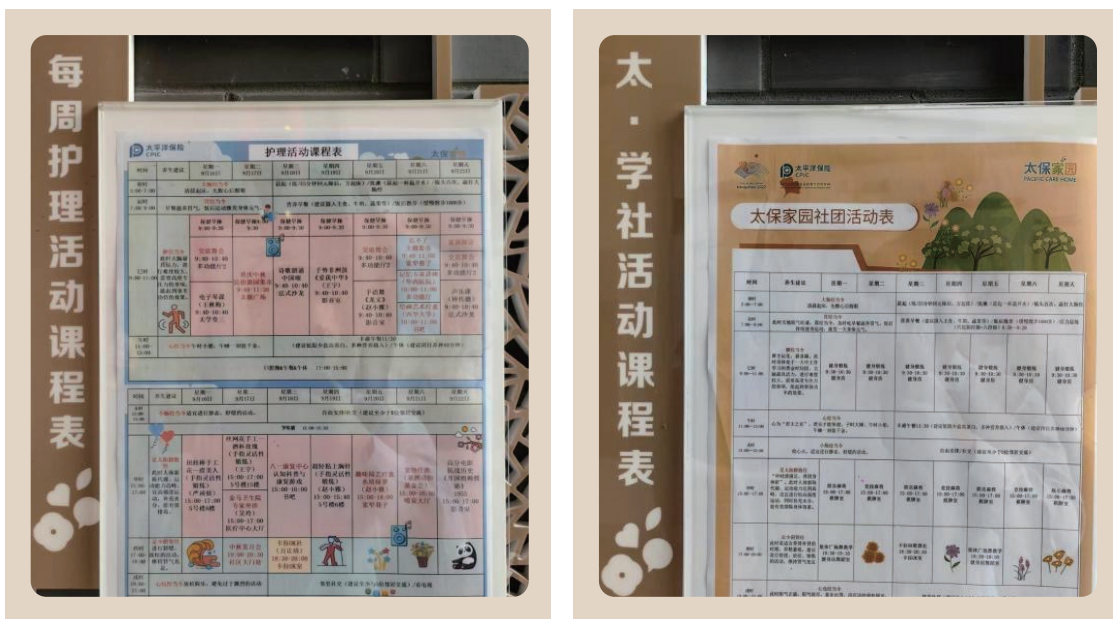


文体娱乐设施

中国居民养老财富管理发展报告

为了把安逸的慢生活和城市的烟火气带到长者身边,社区把宽窄巷子「搬」进了社区。跟真正的宽窄巷子一样,这里也成为了长者们日常喝茶、闲聊、游玩、学习的中心活动区。茶馆里,来杯盖碗茶,约上三五知己,或者结交新的朋友,品尝地道的成都茶点,体验巴蜀之地特有的“慢”“耍”“泡”生活。社区会不定期组织各类主题活动,为居民提供书法和绘画的交流学习平台,还引入西南财经大学、老年书法协会等外部专业教学资源,鼓励长者们挥毫作画,修身养性。

除此之外,社区的「太·学堂」还有6大类20多种课程,以讲座、沙龙等形式为长者打造永不毕业的太学生活,创造终生学习的生活氛围。



社区活动日程图

(七)安全保障维度 ★★★★★

社区有24小时值班医生外还配有24小时楼层管家,均通过急救培训。

社区为长者配置定位手环以及床头报警器,均采用罗格朗紧急呼叫系统,全屋适老化设计,如子母门、圆桌脚等,入户还为认知障碍患者设计了记忆盒子。社区特有的“兰溪计划”可以一对一地帮助居民实现身体各项指标改善提升。



主要急救设施图

五 养老社区评分及总结

城市	社区	测评星级	社区总结	扫码查看
沈阳	泰康之家·沈园	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·沈园位于沈阳市浑南区,是泰康保险集团在东北地区布局的首家高品质旗舰医养社区。社区毗邻三大生态公园,医疗资源丰富,自带二级康复医院,现已纳入医保和沈阳市长期护理保险定点护理机构。	
大连	大连颐景荟健康颐养社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	颐景荟健康颐养社区位于大连保税区,社区环境优美,紧邻大黑山国家森林公园风景区,北临30公顷天鹅湖,空气负氧离子含量是市区内的30倍。社区内设二级综合性医院,并与多家公立医院合作,可提供“双向转诊”服务。	
北京	大家的家·北京朝阳城心社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	大家的家·北京朝阳城心社区前身为首旅旗下的永安宾馆,由大家保险集团租赁后改造而成。交通便利,位于朝阳区东三环核心地带,周边商圈资源丰富,且毗邻四环内最大的城市公园。临近三甲医院,社区自有医疗服务中心已开通医保。	
	寿山福海石景山院	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	寿山福海石景山院是北京寿山福海投资发展有限公司养老旗舰院,也是北京市首家民营五星级养老服务机构。位于北京市石景山区,背靠九龙山,出行便利。社区具有鲜明的中式养老特色,装修为中式园林风,注重家庭观念、孝道文化和医养结合。	
	新华尊悦·北京延庆府	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	新华尊悦·北京延庆府是由新华保险(国企险资)自主投资、自主运营的大型综合持续照料退休社区,位于北京市延庆区,周边自然风景宜人,商业配套齐全,交通便利,生活便捷。社区自建医务室,已开通医保体系。	
	泰康之家·燕园	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·燕园位于北京昌平新城核心区域,是泰康保险集团在全国投入运营的首家旗舰社区。距离地铁站约700米,社区内部配建了二级康复医院,且已纳入医保,周边满足黄金急救时间的医疗机构多达6家,获北京市“五星级养老服务机构”认证。	

城市	社区	测评星级	社区总结	扫码查看
天津	国寿嘉园·天津乐境社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	国寿嘉园·天津乐境社区位于天津市空港经济区桂雨路,是中国人寿旗下的高品质旗舰医养社区。毗邻地铁2号线,三处购物中心步行十分钟可达。紧邻两大三甲医院,社区自建独立医院已纳入社保,并正式纳入长护险定点机构。	
郑州	河南阳城养生苑	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	河南阳城养生苑位于河南登封市颍河路福佑路交叉口,是由河南投资集团倾力打造的高品质持续照料退休社区。毗邻4A级中岳景区,空气优良、自然环境优美,紧邻郑州阳城医院,并开通转诊绿色通道。	
郑州	泰康之家·豫园	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·豫园坐落于郑东新区白沙生命科学园板块,由泰康保险集团投资建设运营。紧邻地铁8号线,东靠千年古河贾鲁河和3000亩城市绿肺绿博园,北依3000亩象湖生态湿地公园。社区周边医疗资源丰富,自建二级康复专科医院。	
上海	中信养老·由由信福养老社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	中信养老·由由信福养老社区由上海由由集团投资建设,中信集团旗下公司中信养老运营管理,位于浦东内中环成熟区位,双地铁,方便出行。医养资源丰富,三甲医院一墙之隔,并开设直通通道,自建医保定点养老护理院(设立中)。	
上海	泰康之家·申园	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·申园是泰康保险集团在长三角布局的首家高品质旗舰医养社区,位于上海市松江区,周边商业配套完善,社区内部医疗配套优质,自建二级康复医院已纳入医保,社区医务室已纳入上海市长期护理保险定点护理机构。	
上海	中国太平·上海梧桐人家养老社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	中国太平·上海梧桐人家养老社区是中国太平保险集团投资兴建的首个康养旗舰项目,位于上海张江科学城国际医学园区,附近高端医疗资源云集,配备二级康复医院,已开通医保支付。文娱活动和设施丰富,自建约1.1万㎡中心会所。	

城市	社区	测评星级	社区总结	扫码查看
上海	椿萱茂·虹湾长者社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	椿萱茂·虹湾长者社区位于上海市嘉定区,是远洋集团旗下健康养老服务品牌椿萱茂的第一个CLRC项目。紧邻江桥万达商圈,交通、商业生活配套便利,周边医疗资源丰富,社区是医保定点机构、长护险定点机构。	
	中信养老·信澜天地	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	中信养老·信澜天地养老社区位于上海市崇明区,社区最显著的特色在于其“康养+文旅”的双重属性,可同时满足一家三代人的亲子、度假、旅居、康养需求,文体娱乐配套丰富多元。配备信澜护理院,拥有专业的医、康、养、护团队。	
	中信养老·信养之家锦绣养老院	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	信养之家·锦绣养老院位于上海市浦东新区,由中信养老租赁并改造,是中信养老旗下唯一一家整体定位为认知症服务特色的养老机构,位于上海中环内,社区内设医务室,并与上海市精卫中心建立深度合作。	
杭州	泰康之家·杭州大清谷社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·大清谷是泰康保险集团在浙江省内落地建设的第一家国际标准高品质医养社区,位于杭州西湖区大清谷,地处西溪湿地和之江国家旅游度假区之间,茶山万顷,景观资源丰富。配备一级综合医院,并已取得浙江省和全国异地医保资质。	
	大家的家·杭州胜利河城心社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	大家的家·杭州胜利河城心社区位于杭州市拱墅区,交通出行便利,临近城市主干道,1公里内有6个绿地公园。社区内设医疗服务中心,周边医疗设施丰富,临近多家三甲医院。	
	中信养老·杭州信悦88养老社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	信悦88养老社区位于杭州市上城区,地处杭州市地理中心原点(紫薇园),拥有2条地铁线穿越,9条公交线直达,交通十分便利。社区承接湖滨、吴山两大商圈,毗邻西湖银泰。社区内部配备护理院,已开通医保。	

城市	社区	测评星级	社区总结	扫码查看
合肥	中铁·佰和佰乐	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	中铁·佰和佰乐社区坐落于安徽省合肥市巢湖半岛科学城, 周边自然、人文景观荟萃。社区医疗资源丰富, 配有佰和康复医院, 已纳入医保, 步行5分钟可达, 并与多家三甲医院建立长期合作。	
	泰康之家·徽园	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·徽园位于合肥滨湖新区的金融后台区板块, 是泰康在合肥建立的首个国际高品质CCRC旗舰长寿社区。社区紧邻5号线地铁, 交通便利。社区自建二级康复医院, 并与合肥三甲医院滨湖医院搭建绿通转诊体系。	
南京	泰康之家·苏园社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·苏园位于南京市栖霞区, 是泰康保险集团在南京打造的首家大规模、全功能、国际标准的高品质医养社区。社区周边自然生态优越, 山水环绕, 是舒适宜居的低密度社区。配备三级综合医院, 是医保定点医院, 已加入医联体, 并与多家综合医院签订了绿通转诊协议。	
广州	中国太平·广州木棉人家社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	广州木棉人家社区是中国太平保险集团在粤港澳大湾区的首个自有持续养老照料社区(CCRC)项目, 位于广州市番禺区金山谷园区内, 四季常绿, 气候适宜, 是广州难得一见的城中低密度、高绿化率康养社区。紧邻金山大道, 双地铁近在咫尺。与三甲医院建立合作, 优享品质医疗资源。	
	泰康之家·粤园	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·粤园位于广州市黄埔区长岭居国际生态居住区, 是泰康保险集团在粤港澳大湾区布局并投入运营的首家高品质旗舰医养社区, 被广东省民政厅评定为五星级养老机构。社区医疗资源丰富, 自带二级康复医院已纳医保, 是广州市长期护理保险第一批协议定点服务机构, 现与多家三甲医院及医疗机构建立了就诊绿色通道和双向转诊。	
	泰康之家·鹏园	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	泰康之家·鹏园是泰康在粤港澳大湾区落成的第二家养老社区, 位于深圳东南部, 大鹏湾和大亚湾之间, 大鹏半岛景观资源丰富, 森林覆盖率超过76%, 被誉为深圳最后的桃花源。社区周边医疗资源丰富, 还配建二级康复医院。	

城市	社区	测评星级	社区总结	扫码查看
广州	阳光人家·广州康养社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	阳光人家·广州康养社区座落于有“中国温泉之都”之称的广州市从化区，是阳光保险集团布局的首家康养社区旗舰项目。社区临近广州地铁14号线，周边生态环境优越，气候宜人，空气质量领跑珠三角。社区内设医务室，临近从化中医医院新院和南方医科大学附属第五医院(三甲)。	
	广州保利天悦和熹会颐养社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	广州保利天悦和熹会颐养社区位于广州市海珠区，是中国太平保险集团的第三方合作康养社区。社区坐拥琶洲中心区域，北临珠江，四面环水，生态环境优越。社区内部医疗配套(中医馆)，外部与广东省第二人民医院合作，打通绿色通道。	
三亚	中国太平·海棠人家	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★ 安全保障维度 ★★★★★	海棠人家是中国太平旗下自有型养老社区，坐落海棠湾核心片区，亲海而居，环境优美，气候宜人。社区目前重点关注自理活力老人，以旅居度假和健康管理为特色，自身及周边有丰富的旅居、度假及康养配套资源。社区距解放军301医院海南分院(三甲)约3公里，且已建立绿色通道服务。	
成都	太保家园·成都国际颐养社区	生活舒适维度 ★★★★★ 医疗健康维度 ★★★★★ 交通便利维度 ★★★★★ 文体娱乐维度 ★★★★★ 安全保障维度 ★★★★★	太保家园·成都国际颐养社区坐落于医养资源丰富的成都医学城A区，是太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司布局成渝地区独立运营的高品质养老社区。社区内设医务室，且已开通门诊医保服务，是成都市长护险定点服务机构。与多家医疗机构签订绿通协议。	

备注: 如需预约养老社区参观, 可联系您的中信银行客户经理。

PART 6

长寿时代,做自己人生的CFO

一 构建适配每个人的全生命周期财务规划

养老是一个长期持续的过程,可能长达数十年。有稳定的现金流可以确保在整个养老期间都有可靠的资金来源来支付生活费用、医疗费用等各项开支。可以说,贯穿一生的财务规划带来的稳定的现金流,能更好地应对不确定性。

随着年龄增长,可能会出现各种意外情况或需求的增加,如突发疾病等,现金流可以灵活应对这些变化。良好的财务规划有助于维持心理上的安全感和稳定感,不用担心资金突然短缺而影响生活质量。

值得关注的是,越来越多的老年人更加注重生活品质,他们期望活出健康、活出乐趣。这就需要有额外的现金流能够满足他们的非金融性的养老需求,比如旅居、老年旅游、学习、娱乐社交等活动。

长寿是一件美好的事情,是这个时代馈赠给人类的珍贵礼物,因为长寿让人们拥有更多的时间,去完成自己的梦想,去享受生命的美好。长寿时代,每个人都要做好自己人生的CFO。关于自己的钱包,哪些钱花在哪,哪些钱存起来,每个人大致做到心中有数。资产不能错配,时机不可紊乱。

中信银行提出了全生命周期的财务规划配置方法——“三分四步法”,建议投资者按照“收支平衡、风险预防、养老规划、长钱投资”四个步骤做好资产配置,并根据投资者全生命周期不同阶段需求,提出“Z世代”“中生代”“银发代”人群的差异化财务规划方案。

(一) 聚焦需求,树立正确的财务规划理念

第一步,做好收支平衡。对于个人而言,在人生的起步阶段,刚从校园到社会,处于事业起步发展期,收入逐步增加,开始有能力为自己的兴趣买单。面临的支出项也会逐渐增多,容易陷入“消费陷阱”。经济学里面有一个著名的“拿铁因子”理论,看似微不足道的开支,日积月累下来却能在不知不觉中掏空钱包。这种生活中的“拿铁因子”很多,很容易增加无意识花费,从而造成对个人现金流的侵蚀。因此,在人生初期的规划重点,是建立一张健康的资产负债表,最好是预留出3-6个月的必需支出账单金额。由于这部分资金是确定要支出的钱,应以灵活支取为首要目标,优先考虑流动性和安全性,所以可投资于零钱+、活钱+、货币基金和现金类理财等产品上,也可选择理财定投功能,解决“攒钱难”的问题,养成收入规划的习惯。

第二步,做好风险预防。生活中充满各种不确定性和潜在风险,如突发疾病、意外事故、家庭经济危机等,这些都可能对个人或家庭的财务造成巨大冲击。在低利率趋势下,运用定期存款提前锁定当期利率水平,先存好“保本的钱”,这是家庭财富的压舱石。其次,再尽快建立风险保障机制,通过一笔“保障的钱”帮助自己转移尾部风险,避免人生因为大病、意外、收入无法持续等危险因子而生活返贫,那这部分资金就可配置在意外、重疾、终身寿险等保险产品上,这些产品最大的特点是“少投入、高杠杆、高保额”,能够有效应对各种健康风险。综合而言,“保本的钱”+“保障的钱”总金额,能够覆盖“尚未偿清的贷款、债务”以及“可能出现的医疗及其他不确定性支出”,全面提升财富人生安全感。

第三步,做好养老规划。养老现金流能提供更持续、稳定和可靠的养老经济保障。首先,要清晰自己当前已储备的养老资产有多少;其次,明确自己养老生活目标;然后,增加能够带来退休后固定收入的养老投资,先是做好基础养老储备——社保,然后是购买一份商业养老年金保险,为自己增添一笔与生命等长的现金流,然后增加其他养老储备,这些资金应更注重中长期资产的配置,比如封闭期1年及以上的银行理财产品,适配自己年龄阶段的养老目标日期基金产品等。

第四步,做好长钱投资。在合理安排好了日常开支,做好了健康风险和财务风险预防,也为刚性养老支出需求打好了基础,那么此时剩余的钱就毫无压力。每个人都希望这笔钱能够实现长期增值的目标,但又注重安全性和稳健性,而且这笔钱还得在必要的时候能够随时拿出来应对突发事件。管理好这笔财富的前提是要确定好投资目标,然后再去选择适合自己的产品或资产配置组合。

(二)掌握方法,做自己人生的CFO

1.“Z世代”,构建一张健康的资产负债表

对于处在18-35岁的“Z世代”而言,事业渐入佳境,开始有能力为自己的兴趣买单,这个时候应注重收支平衡。为了帮助年轻群体积攒“第一桶金”,中信银行提出“一张健康的资产负债表”的理念,客户可以在中信银行手机银行上面建立维护自己的资产负债表,平衡好资产和负债,为后面养老储备奠定基础;同时中信银行还上线了“拿铁计划”,通过【目标设置】的产品设计和【先攒后花】理财定投方式,将攒钱门槛、难度降至最低,帮助年轻人养成收入规划的习惯。

2.“中生代”,建立一本科学的养老账本

对于处在35-60岁的“中生代”而言,事业处在高速发展期,结余资金逐步积累,这个时候应尽快启动养老储备,不仅追求财富保值增值,还应构建与生命等长的现金流。中信银行基于行为金融学的心理账户理论,2022年5月在业内推出首个“幸福+”养老账本,运用大数据支撑和科学的算法,为客户提供包括基本养老保险、企业年金、个人养老金及其他商业养老投资产品的养老资产的全面归集和呈现。客户可以在中信银行手机银行上面完成账本的建立和管理,帮助客户算清养老这本账,管好养老这件事,投好养老这笔钱,实现养老资产的稳健增值。

3.银发代,享受一个幸福的晚年生活

对于处在60岁之后的“银发代”而言,正步入退休的人生阶段,收入会显著降低,此时应注意投资的稳健性。基于马斯洛需求层次理论,中信银行提出“一个幸福的晚年生活”的理念,为客户提供稳健低波动的产品。除了金融需求,“银发代”对非金融需求非常旺盛。中信银行是国内最早推出中老年客户专属服务的商业银行,是中国老龄协会战略合作银行,近年来持续升级“幸福+”年长客户服务俱乐部,涵盖财富、健康、优惠、学院、传承、舞台六大服务板块,满足客户“老有所养、老有所医、老有所享、老有所学、老有所托、老有所乐”品质养老需求。

长寿时代,养老规划是个人全生命周期财富管理的重中之重,捋顺个人资产配置的逻辑顺序,兼顾当期现金流和远期现金流,涵盖了个人资产和负债,做好自己人生的CFO。

二、打造“财富、健康、医养、长寿”的养老金融综合服务生态圈

从2009年起,中信银行就围绕客户全生命周期养老需求布局养老金融,推出国内首张老年客户专属卡“幸福年华卡”,并陆续与中国老龄协会、中国老年大学协会建立战略合作。十几年的发展历程,中信银行沉淀了独具特色的“幸福+”养老金融服务体系。

这个体系主要包括“六个一”,即一个账户、一套产品、一个账本、一套服务、一支队伍、一个平台。一是打造了一个多渠道、多功能、多生态的个人养老金资金账户,为客户提供更好的服务体验。二是搭建了一套品类齐、功能全、质量优的“十分精选”养老金融产品体系,充分满足客户养老规划的配置需求。三是推出了一个算得清、管得住、投得好的“养老账本”,让养老金融服务更直观、更便捷。四是提供了一整套覆盖财富、健康、学院、舞台、优惠、传承的“金融+非金融”服务,为广大客户提供更有特色的养老服务。五是与清华大学合作,培养了一支经过专业认证、历经实战、服务优良的“养老金融规划师”队伍,让服务更专业。六是打造了一个有前瞻性、专业性、洞察性的中信养老金融服务平台,构建中信体系“一个客户、一套账户”的开放生态平台,与中国养老金融 50 人论坛合作,每年发布养老财富管理报告,为业务赋能融智,同时,今年中信银行发布了业内首本小说体养老金融读本——《长寿时代:做自己人生的CFO》,以通俗易懂的身边故事,帮助客户解决养老规划遇到的“疑难杂症”。

中国居民养老财富管理发展报告

中信银行围绕居民多元化养老需求,依托集团内外协同之势,共同打造“财富、健康、医养、长寿”的养老金融综合服务生态圈。一是扩展“金融+养老社区”服务生态。2024年,中信银行开展了养老社区调研,在中信银行APP上线“养老地图”、“养老社区”模块,实现全国29个城市67个养老社区在线浏览,及周边养老机构、老年大学、银行网点地图查询。同时,积极打造“产品+社区”的服务新模式,今年8月中信银行上海分行与中信养老、合作险资签署三方战略合作协议,将中信养老运营管理的养老社区服务权益与保障型保险产品结合,形成产品销售、保险给付到指定入住的养老服务闭环。二是探索“金融+居家养老”服务体系。中信银行将携手合作伙伴探索打造居家养老看护设备、居家养老安全设备、居家养老管理平台,为客户提供适老化评估、防摔倒监测设备等服务。三是丰富“金融+医疗健康”服务品类。2024年,中信银行还在养老账本中上线了“医疗健康”模块,携手医疗行业头部企业为养老客户提供优质健康服务,包括覆盖全国主要城市的健康体检、就医陪诊、精准分诊等线下服务,以及家庭医生、医保专区等线上便捷服务。

品质养老,选中信!



中信银行,让财富有温度!

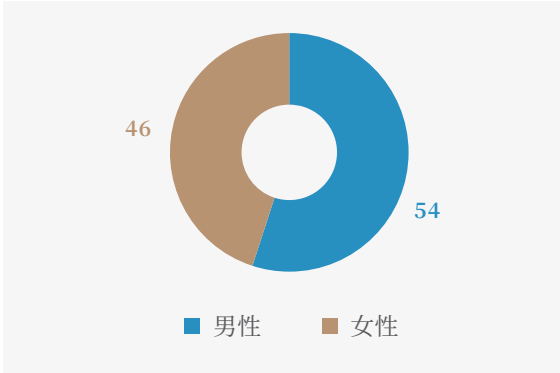
第七部分 附录

PART 7

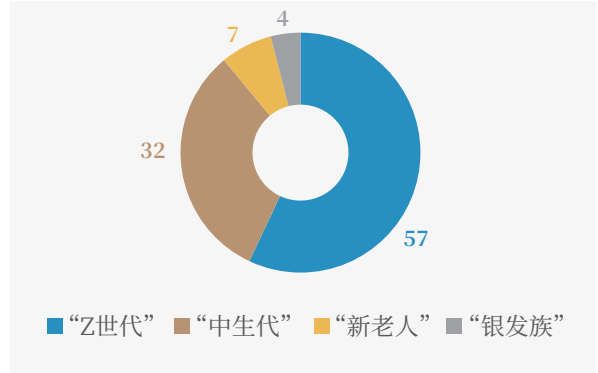
附录

被访者画像(%)

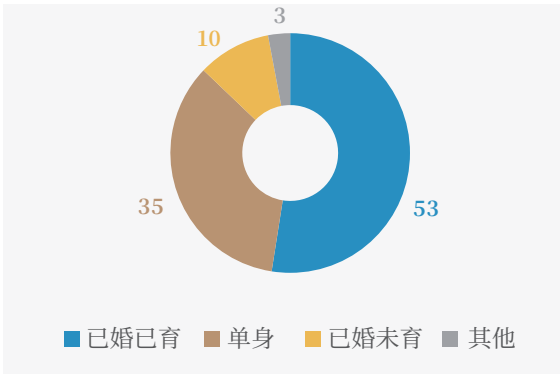
性别分布



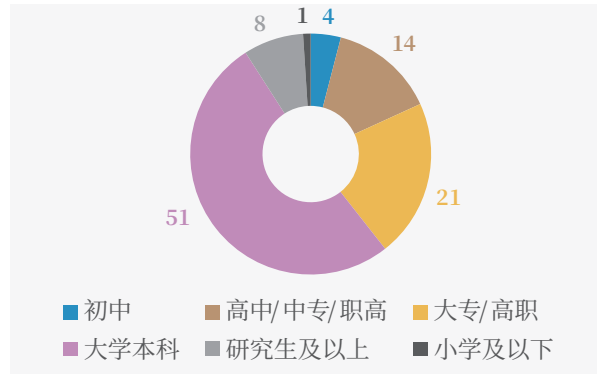
年龄



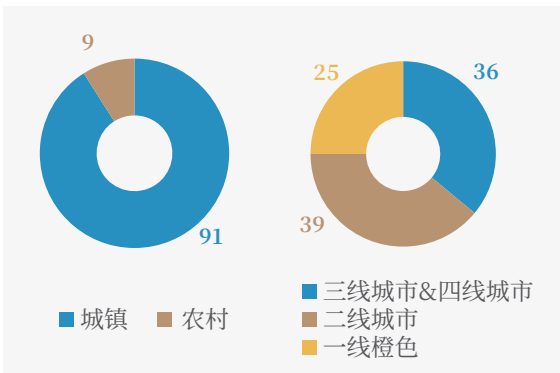
婚育状况



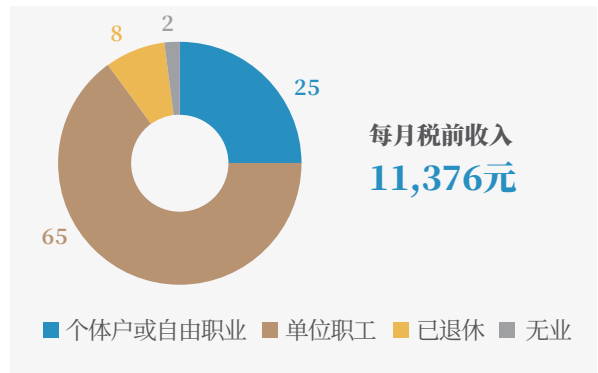
学历



居住地



工作状况及财力水平



各类人群画像(%)

