

# 以保险资金构建养老社区的课题研究

◆贺微

(广州工商学院 广东广州 510850)

**摘要:** 面对日益增长的老年人口,中国老龄化程度愈发严重,直到目前,我国的养老问题一直都是社会关注的热点,为了缓解政府养老压力,倡导更多民营企业参与到多元化养老社区的建设格局中。本文针对我国保险资金闲置问题以及养老社区地产建设,结合国内外课题研究情况以及国家发布的相应政策以及法律法规,分析以保险资金构建养老社区的试点案例,进一步研究其发展的可行性方案,来深入了解保险公司对于养老社区建设的积极作用。

**关键词:** 保险资金; 养老社区; 国内外研究; 可行性

**前言:** 近几年来,中国老龄化问题不断演进。根据数据显示,由于前期的计划生育政策的实行、现阶段生育观念的转变以及对未来医疗科学技术的发达程度,预测在本世纪末,中国独生子女的数量愈发增多,老年人口寿命将会不断延长,导致一个老年人需要将两个劳动人口来赡养的局面。由于社会赡养资源的紧缺以及经济水平的总体提升,现有的养老机构及其服务已不能满足人们的养老需求。为此,如何建设能够满足不同需求层次的养老地产成为各大企业重点关注的项目,其中就包括拥有大量闲置资金的保险公司。

## 一、把保险公司投资养老社区作为研究课题的原因

### (一) 保险行业资金的利用效率低, 投资方式单一

早在2009年出台的新《保险法》中就有提及为保险公司投资不动产打开新通道的措施。需要拓宽保险资金投资渠道的主要原因当前是保险行业服务品种较多,保险资金来源快,但对于保险资金无法实现有效利用且投资方式单一,存在收益率低、资产负债不匹配等问题,为此需要寻找新的投资渠道。养老地产的开发是当下房地产开发的重点,主要表现在社区养老的多元化需求日益明显,且投资期限长,投资利润可观,渐成为保险行业的投资对象。

### (二) 老年人口不断增长, 养老地产投资前景巨大

根据国家统计局的数据显示,我国2017年的新生儿人口比2016年减少了63万人,同时老龄化程度持续增大,速度在快速增长,根据推测,预计到2020年,我国的老龄化水平将达到总人口的17.17%,而到2025年,我国将成为超老年型国家。在20世纪70年代末,由于我国计划生育政策的实行,使我国的老龄化进程在2040年后进入减速期。而持续增长的老年人口,为老年产业的发展带来了无数的机遇。

### (三) 养老社区规划建设成为“老有所养”的重要环节

养老社区顾名思义就是让老年人的居住定所回归社区,相较于养老机构设施的不完善,养老社区能更大程度的提高老年人生活的安全感,增强老年人的归属感,养老社区的建设的目标就是让老年人的晚年生活更加具有舒适度,除去子女的关爱,还有自己的居住定所,并充分照顾到老年人的生活、医疗、文化、娱乐等需求。而随着时间的推移以及人们对生活的要求提高,养老社区的规划建设已经成为了“老有所养”的重要环节。

## 二、关于保险公司投资养老地产的相关理论研究

### (一) 国内研究情况

王海霞等学者运用PPP模式对我国养老社区的建设进行了分析,认为可以利用政府投资和社会投资相结合的方式构建;

陈彬等学者对由我国保险公司投资建设的泰康之家进行综合分析,与市场营销理论相结合,对养老地产的管理提出了新的思路;

学者温文彬对构建合理的养老模式进行了探索,认为发展养老地产必须以养老文化作为载体。在运营的方式上可以采用销售型,出租型和二者混合型三种入住模式,而对于养老地产的管理模式可以采用保险公司自行管理或者引进专业化的公司进行日常运营的管理。

### (二) 国外研究情况

Ralph L·Block等学者对于美国发达的REITs养老社区投资模式进行了详细分析,指出这种间接投资模式收益相对稳健,有利于保险公司优化组合;

Davis研究了美国、德国等十余个国家对于投资不动产的收益率,发现投资于不动产的收益率大约是6.5%,远高于银行存款和债券。面对保险公司的主要投资方向是银行储蓄以及债券而言,是一个不错的选择方向;

Michael E·Porter指出,保险公司在社区竞争中应该进行差异性竞争,跟普通的养老社区相比较,应该附加多样化的服务,增强老年人的舒适度和满足感。

## 三、以保险资金构建新型养老社区的可行性建议

### (一) 紧跟国家政法走向

根据国务院在2013年出台的《关于加快发展现代保险服务业的若干意见》,明确提出真正的主体是市场,而政府所担当的角色是“托底保基本”,而这一意见对于保险公司投资养老社区的建设起着积极促进作用,促进保险业和其它产业相互融合,为国家养老减缓了压力。政府政策的支持降低了养老事业的发展门槛,缓解社会养老压力的多样化保险服务业发展,还能促进各方面的社会机构共同发展多样化的养老服务。

### (二) 参考分析国内外成功典例

国内成功案例:泰康人寿早期借鉴国外保险业投资养老社区的发展经验,在北京昌平建设了“泰康之家”,整个社区的建设包括文化、医疗、娱乐等多项设施,即满足了老年人的生理需求又满足了心理需求。所面向的客户范围属于高端人群,其入住的条件采用了“直接入住+保险产品”的形式,分为自选版和定制版的形式,其区域是按照老人的年龄段来划分的,根据家庭对于住房的需求来推动保险产品的销售,以此来推进养老事业的发展。

国外成功案例:日本的养老住宅主要分为“机构设施”和“住宅类”两种,机构设施类的是专门为老年人设计的,具有全套设施服务,其入住的条件则是根据评估老年人能居住的大概时间,按推测的年限一次性付清费用。倘若居住老人没有住到预计时间,机构将会退回费用给老人财产的合法继承人,如果老人居住时间长于预计时间,老人有权继续居住。而住宅类的并没有划分年龄段,而是年轻人和老年人共同居住在一起,通过租赁的方式入住即可。无年龄段划分的区域有利于年轻人关老年人的生活起居,满足老年人的心理需求。

### (三) 提高保险资金运营的高效性

建设大型的养老社区,必须要雄厚的资金作为支撑。而保险公司的累积资本收入相较于社会养老保险基金而言更加雄厚,多渠道的投资方式为保险公司带来了更多的资金,而为了保障养老社区的持续性运营,以及连锁式开发,保险公司要对保险基金进行合理的规划,提高基金使用的科学性以及高效性。那么建设的养老社区的资源也更加丰富,老年人所享受的权益也更加广泛。

## 四、结语:

根据调查表明,随着我国经济水平的提高,我国对待养老的方式也呈现多样化,除去物质上的满足,对于文化、心理等需求也更加迫切。另外所购买的商业养老保险用于投资的渠道呈现多样化,使资金实现较大程度的增值,解决了养老保险基金增值率低的问题,另外所获得的收益,既能减轻家庭负担,又能够保障生命的安全性,同时还能满足自身兴趣以及对文化的需求。本文推测在商业保险和养老地产相互合作的主流效应下,能够建设形成新型养老社区,进一步为老年人的生活需求提供一体化服务,使行业之间呈现相互合作,互通有无的积极局面。

## 参考文献:

- [1] 巩家武. 展望养老社区的发展前景. [N]. 住房与房地产. 2018.
- [2] 两会代表呼吁: 完善多层次养老保障体系, 加大个税养老险优惠力度. [N]. 金融时报. 2019.
- [3] 李焕宝. 我国寿险公司投资养老社区 SWOT 分析及战略选择. [J]. 河北经贸大学 2015.03

**作者简介:** 贺微(2000-), 女, 广州工商学院经济贸易系, 专科在读, 专业: 金融管理, 研究方向: 社区养老服务。

**指导老师:** 王硕。