



陈东升：美国养老社区考察与再思考





本文是我的新书《长寿时代》第9期连载，选自第五章《长寿经济 海阔天高》。在上一篇文章中，我们对日本长寿时代与经济发展的情况进行了介绍。从全球范围看，美国是长寿经济发展较早的国家，而养老社区又是美国长寿经济最具有代表性的样本。养老社区相关支出是很多美国老年人的一笔大额耐用消费品支出，这与中年人买房买车类似，因此养老社区是观察长寿经济的一个重要窗口。

美国的养老社区起步相对较早，目前已经形成了涵盖多种服务类型的产业体系。对于身体仍较为健康的年长者，美国有活力养老社区供老年人居住。活力养老社区的概念脱胎于房地产市场，一度被认为是房地产市场

的一个细分领域，因此其商业模式与传统房地产行业类似，开发商在完成建设后通过销售房屋赚取利润。但和普通住宅不同的是，活力养老社区还为老年人提供有针对性的其他配套服务，如休闲、娱乐、购物等，帮助他们以一种“活力养老”的方式度过退休生活。这类社区的兴起，给美国庞大的中产阶层提供了退休之后的一个优质养老选择，推动了老年人的消费升级，促进了长寿经济的发展。美国著名的养老社区太阳城（Sun City）和群村就属于这类活力养老社区。



而对于年龄更大、未来可能会逐渐失能的老人，美国还有以提供各类养老服务为主的社区可供选择，我们将其称为设施型社区。按照为老年人

提供生活及照护服务层次的不同，这类养老可以分为独立生活 (independent living)、协助生活 (assisted living)、记忆照护 (memory care)、专业护理 (nursing care) 等不同类别。如果一个社区既包括独立生活区域，又包含协助生活、记忆照护、专业护理等专业区域，则称为持续照料养老社区，简称 CCRC。CCRC 解决了老年人随年龄增长不断提升的照护需求，为老年人在退休阶段提供了一站式护理服务。可以看出，这种设施型社区的一大特点是为老年人提供有针对性的养老及照护服务。商业模式也和传统的活力养老社区不同，并不依靠销售房产来获得利润。一般来说，设施型社区的参与者分为两类，一类是物业持有者，主要通过持有物业获得房产增值收益，另一类是运营商，主要通过提供各类养老服务获得经营性收入，当然也有的机构选择同时成为物业持有者和运营商。

整体来看，各类养老社区已经成为美国老年人退休后的重要选择。美国老年人居住与照护投资中心 (National Investment Center for Seniors Housing & Care, 简称 NIC) 的数据显示，截至 2019 年，提供更具专业性养老照护服务，且具备一定规模的持续照料养老社区运营的服务单元达到 314 万户，在住居民超过 400 万人。随着美国婴儿潮一代全部迈过了 55 岁的门槛，根据相关数据推算，2020 年美国购买或者租住在其他活力养老社区的家庭超过 400 万户，居民总数达到 600 万~700 万人。因此，全美各类养老社区的居民总数在 1000 万人左右，占比接近 2020 年全美 55 岁及以上人口总数的 10%。

对于投资者而言，投资美国活力养老社区与投资美国普通房地产业类似，其收益取决于美国房地产价格的波动。但投资设施型社区的收益来源则分成两种，一种是持有物业产生的房产增值收益，另一种是运营照护服务产生的经营性收益。美国商业地产服务机构 CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis) 计算了美国这两类投资的收益情况，结果显示，美国的设施型社区投资收益整体较高且较为稳定。2004——2018 年，美国设施型社区平均年化投资回报率为 14.6%，高于公寓、办公楼、酒店等商业住宅，是所有地产分类中最高的。从构成来看，养老社区的投资收益由资产价值增值和运营收益两部分构成，2004——2018 年，二者平均年化回报率分别为 7.6% 和 7%。其中，资产价值主要和美国房地产市场的整体走势有关，在金融危机前后波动较大，2006 年年化收益率曾高达 26%，但金融危机后的 2009 年则陡降至 -9.3%。近年来则稳定保持在 7%~10%。与之相比，运营服务的收益率常年稳定在 5%~7%，成为美国养老社区投资收益的稳定器。与其他大类资产相比，美国设施型社区的收益率表现较好，相比于股票、大宗商品，收益更加稳定，相比于债券，收益率更高。

01

美国活力养老社区的典范——太阳城

美国最早也最出名的活力养老社区是太阳城，位于美国亚利桑那州，那里气候炎热干燥，阳光充足，故称“太阳城”。20 世纪 50 年代，太阳城所在的区域还是一片半沙漠化的棉田，地产开发商德尔·韦伯敏锐地发现

这一区域适合美国北部寒冷地区的人前来度假，因此着手修建了一个适合老年人的社区。由于当时活力养老社区的概念尚未普及，韦伯刚开始仅仅推出了少量社区住宅，以及一个购物中心、一个娱乐中心、一个高尔夫球场作为配套设施。1960年，太阳城开业。开业前，韦伯曾预计会有1万人前来参观，但是实际上火爆程度远超想象，开业当天就来了10万人，一时间交通堵塞，韦伯还因此登上了《时代周刊》的封面。经过多年的发展，太阳城不断扩张，在原来的太阳城社区（Sun City）的基础上又新建了太阳城西（Sun City West）、太阳城大观（Sun City Grand）、太阳城之歌（Sun City Anthem）和太阳城节日（Sun City Festival）等4个社区。截至2019年这些社区共有居民约10.5万人。



我曾在 2010 年参观过太阳城，一进社区就被其优美的环境吸引。社区里绿树成荫，鸟语花香，还有许多室外泳池，不少老年人在泳池中锻炼，或在岸边休闲，与当时中国养老院里老人们吃饭服药睡觉的景象有很大差异。太阳城中有许多种住宅类型，以独栋和双拼别墅为主，还有多层公寓、独立居住中心、生活救助中心、生活照料社区、复合公寓住宅等。独栋别墅位于高尔夫球场草坪周围，空气清新，赏心悦目，出门就可以打球。



为了满足老年人各方面的生活需求，太阳城兴建了大量的生活设施，包括 7 个娱乐中心，老人们可以进行游泳、网球等活动，另外还有 2 个图书馆、2 个保龄球馆、8 个高尔夫场、3 个乡村俱乐部、1 间美术馆和 1 间交响乐演奏厅。老年活动中心和乡村俱乐部不仅数量多而且活动内容丰富，活动中心里有健身房、电脑房、手工房等。在访问时，我们看到了当时社

[illegible]

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

<https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=129887>

