

投资回收周期最长30年 险企重资产为主“押注”养老社区能赚钱吗？

■本报记者 苏向泉 冷翠华

11月中旬,寒意渐浓,天津市东丽区桂雨路的一个“社区”却颇为热闹。在一间间活动室,居民们或引吭高歌,或安静刺绣,或集体娱乐休闲,或做个人康复训练……这个“社区”就是中国人寿旗下的养老社区。

这只是近年来险企布局的数十家养老社区的一个日常画面。据《证券日报》记者不完全统计,截至目前,至少有泰康人寿、中国人寿等15家险企投资运营了超过70家养老社区。整体来看,险企投资的养老社区以重资产模式为主,中资产、轻资产模式为辅。

多位受访业内人士告诉记者,险企布局养老社区,一方面,因为在人口老龄化的发展态势下,高端养老社区的市场前景广阔;另一方面,“保险+医疗+养老”的经营模式有利于促进险企主业发展。不过,养老社区的投资回收周期长达15年至30年,这对险企综合经营能力等提出了较高要求。

目前,已建成的险企养老社区入住率如何,在实际投资、运营环节又面临哪些挑战,“重资产”布局最终能否赚钱?《证券日报》记者带着这些问题进行了实地采访。

大中型险企争相布局养老社区

“随着年龄增长,我的心脏和呼吸道出现了问题,既担心出现风险,又不想长期住院,就住到了这里。”在三亚海棠湾,已入住某险企养老社区的刘大爷告诉记者,他人住养老社区,主要是看中医疗服务。

另一位入住险企养老社区的北京老人则告诉记者:“由于子女常年不在身边,为给子女解除后顾之忧,便住进了养老社区,之前有顾虑,入住后发现,养老社区的环境和服务都不错。”

随着我国老龄化程度的加深,有康养需求的人不在少数。民政部近期发布的《2022年全国老龄事业发展统计公报》显示,截至2022年底,全国60周岁及以上老年人口达2.8亿人,占总人口的19.8%,其中65周岁及以上老年人口达2.098亿人。

满足人口老龄化催生的康养需求,正是险企争相布局养老社区的逻辑之一。泰康保险集团创始人陈东升表示,我国快速进入老龄化社会,医疗也从传统强调疾病治疗向强调健康管理转变,这不仅符合中国进入长寿时代新的发展方向,也符合中国医疗产业的趋势。

除了有市场需求,投资养老社区可以促进保险主业的发展,也是险企争相布局的重要原因。中国太保相关负责人对《证券日报》记者分析称,投资养老社区,有利于推动寿险经营转型升级,符合保险业与实体经济融合发展的方向。通过提供“保险产品+养老社区+专业服务”的综合解决方案,对高额保单有积极促进作用,同时,养老不动产具有前期投入大、后期回报稳定的特点,与保险资金特别是寿险资金的长期特性非常匹配。

谈及对主业的促进作用,大家保

险相关负责人对记者提到了两层逻辑:一是现在真正高收益或稳定收益的投资通道越来越窄,养老场景是个不错的选择。测算显示,在运营良好的基础上,养老社区平均可实现3.5%的内部收益率(IRR),现金回报20年。二是从纯业务逻辑角度来看,公司要赋能队伍建设,就要给营销团队配套资源,在生态上给予支撑,而养老场景是个很好的支撑。

良好的投资时机以及政策导向也是险企布局养老社区的重要原因。在阳光保险集团投资管理部总经理刘鑫看来,首先,医疗养老行业的优质治疗手段和服务供不应求,目前是资本进入医养产业的重要时间窗口;其次,我国政策一直鼓励商业保险与社会办医加强合作。

正是基于上述诸多因素“共振”,不少险企已将“保险+医疗+养老”作为未来发展的新动能。中国人寿副总裁刘晖认为,布局大养老是新业务增长极。养老投资可以通过跨周期的运营来实现综合价值,养老投资在单个项目组合以及投资配置方面都能带来多元价值。

目前,中国人寿、中国平安、中国太保、新华保险、中国人保、泰康保险等大型险企均已布局养老社区,此外,合众人寿、大家人寿、国华人寿等中小险企也在布局。其中,泰康之家已在32个城市布局了37个项目。截至今年9月底,大家保险已在全国11个城市布局13个城心医养社区,6个旅居疗养社区。

入住率超60% 或可实现盈亏平衡

在众多险企扎堆布局的同时,如何预估客户对养老社区的真实需求,成为保险业和资本市场关注的焦点。业内人士认为,入住率是考察市场需求的重要指标之一,也对养老社区运营有重要影响。

据记者了解,目前不同险企的布局进度不一,叠加养老社区的区位、定价、营销能力存在差异,不同养老社区的入住率也各异。

目前,部分开业较早的养老社区入住率较高。如,泰康之家·燕园于2015年开业,截至今年上半年末,燕园社区一期和二期已经投入运营,入住率超90%。截至今年9月末,大家保险北京朝阳城医养社区入住率超94%。

“好的社区不愁没人住,想住可能还得排队,也得有经济实力。”参观过4家险企养老社区的北京居民曾先生表示。

天津一家大型险企的养老社区运营人员介绍,目前该社区入住率约为40%,不过入住率还在增长中。

根据业内测算,养老社区入住率超过60%才能实现盈亏平衡。刘晖表示,根据经验数据,当养老社区入住率达到60%至85%、现金流逐渐自给自足甚至达到盈亏平衡,在项目运行成熟期可以带来长期持续的稳定回报。

“总体而言,入住率超过60%之后会比较稳健。”中国太保相关负责人也表示,养老社区盈利必须以较高且稳定的入住率为基础,只有入住率达



图①、位于三亚的太平小镇·海棠人家 图②、中国人寿旗下的国寿嘉园·乐境 图③、中国人寿旗下的国寿嘉园·乐境 图④、大家的家·北京阜外城心社区客厅,沙发家具都采取适老化设计 图⑤、北京阜外城心社区卧室,每间卧室都配有紧急按钮

到一定水平后,才能覆盖能耗、人力等主要运营成本,降低客均成本,逐步实现运营盈利和项目投资回报。

市场如此关注入住率的另一大原因是,险企投资的养老社区普遍入住门槛较高。多数养老社区的人住资格与保险产品挂钩,客户想入住养老社区,普遍先要购买数十万元,甚至上百万元的保险。

一家险企养老社区的业务员对记者介绍,要入住养老社区有两种方式:一是购买300万元保险;二是缴纳8万元押金。两种方式只是获得了入住资格,不包含服务费用。以双人居住的户型为例,若没有购买保险,月服务费为2.54万元,包含住宿、餐饮及各种配套服务;若已经购买保险,服务费2万元出头。

再以北京某上市险企的养老社区为例,客户需要先购买100万元的保险才能锁定入住资格。入住费用另算,主要由月租、押金、服务费构成,月租因房型不同而有所差异,其中,套房月租约为3.15万元;押金通常为6个月的房租金额,即约18.9万元;服务费包括生活服务费和健康管理费,共计约3800元/月。

一方面险企加速布局,另一方面入住门槛高不下,因此,业界担心养老社区会出现同质化竞争和入住率不足的问题。北京社科院副研究员王鹏认为,一方面,同质化竞争可能会导致客户数量减少,另一方面,高门槛可能导致客户数量减少。

不过,险企对养老社区的市场前景颇为乐观。中国太保相关负责人表示,随着我国老龄化进程加速,机构养老在整个养老服务体系中必不可少。随着我国人均收入持续提升,必将带来居民养老观念的革新和支付能力的改善,市场需求从量变到质变的“拐点”或将在2025年前后出现。

“如今,越来越多险企入场,说明

‘保险支付+医养服务’模式渐被行业认可,并被市场检验。”泰康健康产业投资控股有限公司相关负责人对记者表示。

“在养老保险领域,各方资本都在努力丰富养老服务内容,这也意味着该领域还是一个蓝海。”大家保险相关负责人说。

长周期投资 考验险企运营能力

尽管险企普遍看好养老社区投资前景,但多位业内人士表示,这是一项长周期投资,险企要高度重视成本管控,提升运营能力。

目前,险企投资养老社区有不同模式,有的采取自建社区的重资产模式,将投资方、开发商、运营商多种角色融为一体;有的采取租赁物业进行改造等轻资产模式。随着投资养老社区的逐渐深入,越来越多险企探索更多模式布局。

对此,中国太保相关负责人认为,满足客户高品质养老需求,需要重资产投入和专业化运营,但这种模式也面临两方面挑战,一是战略定力问题,做实业的周期非常长,若无长期主义信念,容易半途而废。二是资源整合问题,在投资拿地、工程建设以及运营阶段都需要强大的资源整合能力。通过租赁改造等方式取得养老物业,或者将运营服务外包等轻资产模式可以迅速扩张,但在满足客户需求方面有一定不确定性。

“从行业看,养老社区的运营和服务是长周期的,投资回收周期一般在15年至30年。根据太保家园各项目不同规模,一般而言,中小型项目可在3年至5年内实现运营端盈亏平衡,大项目则要5年至8年实现运营端盈亏平衡。”中国太保

相关负责人预计。

刘鑫认为,风险与挑战主要有:第一,初期投入大、回报周期长,流动性差、整体回报水平不高,中短期可能难以贡献投资收益,对保险公司的成本收益匹配可能带来压力;第二,部分业态较为早期,存在一定的投资风险和资产减值的可能性,拖累保险公司的整体投资收益;第三,偿二代二期规则下,不属于保险主业范围内的股权投资资本消耗较大,尤其非保户子需按100%计提最低资本,这客观上也是保险公司开展相关投资的挑战。

事实上,部分险企已经意识到风险并总结应对之策。大家保险认为,在实践校验过程中,公司重点打造三个能力:物业改造能力;护理、康复、医疗等运营服务能力;销售能力。该公司表示,养老是个非常细致的产业,只有运营起来,才能够真正发现它能否形成最优成本模型。

中国太保相关负责人则认为,太保家园在注重社区硬件品质的基础上,重点布局三条产品线,“抓两头(低龄乐养和高龄康养)、促中间(中龄颐养)”。在运营过程中,高度重视成本管控,同时,还引入国际先进的养老品牌,合资成立养老企业管理公司,提升运营管理能力。

总体来看,不少险企仍在“摸索中前进”,一方面在逐步加大对养老社区的投资,另一方面也在持续探索降低运营成本商业模式。养老社区作为不少头部险企“押注”的重要方向,十几年乃至二三十年后,其最终能否赚钱并赋能保险主业,既值得期待,也需要时间去验证。

金融深一度

长园科技集团股份有限公司关于2023年第十次临时股东大会取消议案并增加临时提案及延期召开的公告

长园科技集团股份有限公司第八届董事会第四十三次会议决议公告

记者手记 养老社区定价需更“接地气”