

产业融合视角下的长沙市养老地产发展路径

李佩瑾, 王莹

湖南财政经济学院工程管理学院, 湖南长沙 410205

摘要: 从分析长沙市养老地产的发展现状入手, 结合长沙市旅游资源丰富且产业基础较好的优势, 从产业融合视角探讨养老地产与旅游产业融合发展趋势。通过分析长沙市养老地产发展现状, 发现目前主要存在养老地产项目供需失衡、政策制定不完备和市场监管缺失等问题。针对这些问题, 提出加强顶层设计、推动产业融合、培养高素质专业人才和打造特色品牌等举措, 促进长沙市养老地产高质量发展。

关键词: 养老地产; 产业融合; 旅游

The Development Path of Pension Real Estate in Changsha from the Perspective of Industrial Integration

Li Peijin, Wang Ying

School of Engineering Management, Hunan University of Finance and Economics, Changsha, Hunan 410205

Abstract: Starting from the analysis of the current development status of pension real estate in Changsha, combined with the advantages of abundant tourism resources and good industrial foundation in Changsha, this paper explores the trend of integrated development of pension real estate and tourism industry from the perspective of industrial integration. By analyzing the current development status of pension real estate in Changsha, it is found that there are mainly problems such as imbalanced supply and demand of pension real estate projects, incomplete policy formulation, and lack of market supervision. In response to these issues, measures such as strengthening top-level design, promoting industrial integration, cultivating high-quality professional talents, and building distinctive brands are proposed to promote the high-quality development of pension real estate in Changsha.

Keywords: pension real estate; industrial integration; travel

根据第七次全国人口普查结果, 2020年我国大陆地区60岁及以上的老年人口为2.64亿人, 占总人口的18.7%^[1]。同时, 随着我国经济社会的飞速发展、人口老龄化以及家庭规模结构的变化, 我国老年人的养老方式开始由家庭养老向社会养老转变, 逐渐形成居家养老和社会养老并存, 并以社会养老为主的趋势^[2]。养老地产主要是面向60岁及以上的老年人群体, 围绕适老化住宅产品的开发, 还包括各种配套的基础设施和服务, 覆盖老年人的基本居住、医疗、社交、教育等各种需求的项目^[3], 不仅能显著改善老年人的生活质量, 更能精准满足他们日益多样化的消费需求, 为其晚年生活增添更多色彩与保障。

一、研究区概况

(一) 长沙市老龄人口现状

长沙地处湖南东部偏北, 国土面积约为1.18万平方公里。2021年末, 长沙市常住人口已突破1023万, 其中60岁以上的老年人口达153.98万, 占全市总人口的比重超过15%。1990~2020年长沙市老年人口人数及占比如图1所示, 长沙市老年人口的增速明显快于总人口, 老龄化社会快速到来。

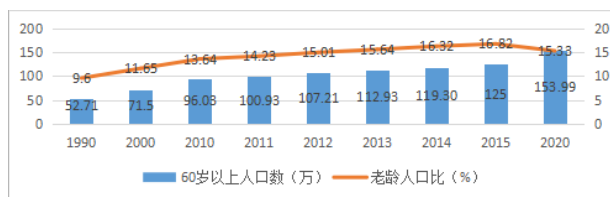


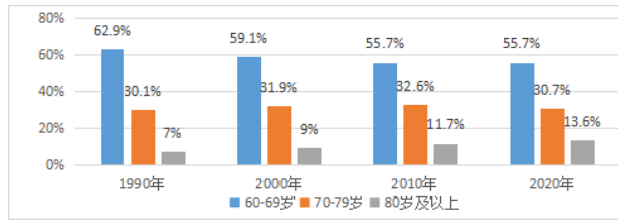
图1 长沙市老龄人口变化情况图

国际上常用低龄（60-69岁）、中龄（70-79岁）、高龄（80岁及以上）老人比重三个指标来反映老年人口的年龄结构状况^[4]。

基金项目: 湖南省社会科学基金资助项目“湖南养老地产价值提升策略研究”(21YBA245); 湖南财政经济学院2019年“课程思政”示范课程《土地利用规划》; 湖南省普通高等学校教学改革研究基金资助项目“供给侧改革视域下的《土地利用规划》课程思政改革研究”(HNJG-2020-1125)

作者简介: 李佩瑾(1981-), 女, 湖南常德人, 湖南财政经济学院讲师, 研究方向为土地利用与房地产开发。

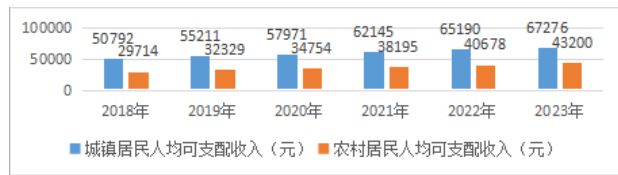
根据近四次全国人口普查数据，长沙市老年人口的年龄构成正逐步由低龄段向中高年龄转变（如图2）。



>图2 长沙市老年人人口年龄结构变化图

（二）长沙市经济发展现状

2023年长沙市GDP为14331.98亿元，同比增长4.8%；人均GDP为137535元，相较于2022年增加了1138元；城镇居民人均可支配收入增长至67276元，较上年提升3.2%，消费支出则为45082元，同比增长5%；农村居民人均可支配收入达到43200元，增长率达6.2%，人均消费支出31127元，增长6.2%（图3）。



>图3 长沙市居民人均可支配收入变化图

（三）长沙市旅游产业现状

有“屈贾之乡”“楚汉名城”之誉的长沙，承载着两千多年古老历史，拥有丰富的文化旅游资源，如岳麓书院、马王堆汉墓、橘子洲头、贾谊故居、靖港古镇等，可在一定程度上满足老年人的精神需求。2023年长沙市旅游业表现强劲，接待游客总人次达19453.33万，较去年同期增长43.99%，全市旅游总收入达2193.05亿元。这些数据充分展现了长沙市旅游业的活力和潜力，反映出长沙旅游产业基础较好。

同时，长沙的养老环境具有较大优势。2023年长沙市空气质量优良率达87.9%，优良天数达到321天，二氧化氮（NO₂）、二氧化硫（SO₂）、一氧化碳（CO）等指标连续9年稳定达到国家一级标准且持续保持低浓度水平。此外，长沙市曾荣获“全球绿色城市”称号，也是住建部评选的“国家园林城市”，且位列2019年中国康养城市排行榜50强，是典型的宜居和适宜养老的城市。

二、长沙市养老地产现状分析

（一）长沙市老年人养老的主要形式

1. 社区居家养老

长沙市以居家为基础，依托社区，辅以专业机构，融合医疗与养老服务，构建了“9064”社会养老服务体系——九成老年人居家养老，同时接受社会化服务支持；约六成参与社区日间照料服务；剩余四成则入住养老服务机构进行集中养老。这为不同需求的老年人提供了多元化的养老选择，但这种养老形式目前床位严重紧缺。以长沙市2020年60岁及以上人口155万为基准，当前养老床位需求为62000张，但现有床位仅26000张，尚缺36000张床位。

2. 政府主导的福利院养老

据《长沙市“一老一小”整体解决方案》披露，至2021年底，长沙市已建成201家养老机构，并设有1106家城乡社区居家养老服务中心，累计提供机构养老床位超过3万张，市、区县（市）、乡镇（街道）、村（社区）四级养老服务网络已基本搭建完毕^[5]，形成了全面的养老服务体系。

3. 商业地产养老

目前，长沙市商业型养老地产项目尚未大面积推广普及，但有一些典型的养老地产项目。如世界500强企业—泰康保险集团，在长沙打造了首个高标准、全功能、符合国际水准的医养结合养老地产——泰康之家·湘园。该项目位于长沙梅溪湖国际新城2期核心地段，总投资约28亿元，地上建筑面积约19.7万平方米，可提供2200个养老单元，配备二级康复医院提供约150张医疗床位^[6]。湘园作为湘江新区“湘江数字健康产业园”的标志性项目之一，将为梅溪湖片区的健康产业树立引领与示范的标杆。

（二）长沙市养老地产发展存在的问题

1. 养老地产项目供需不平衡

长沙市部分养老地产项目开发侧重高端康养，设施齐全，养老服务水平高，但收费较高，只适合小部分高档收入的老年人，对于城镇中低收入以及周边农村地区的老年人，难以长期维持。长沙目前缺乏收费适中、设施齐全和规划理念较前卫的养老服务水平较高的养老地产项目，导致供需市场存在不对等的情况。随着老龄化社会的深入发展，老年群体以及高龄、空巢、失能失智老人的照护服务需求也愈发迫切，而相应的供给却显得捉襟见肘。

2. 非法集资现象频发，市场监管不完善

近年来，长沙市养老机构接连“爆雷”，受害者上万人，涉案金额高达十余亿元。养老地产项目的开发涉及多个部门的职责和权限，如果这些部门没有进行有效协调和配合，就会导致一些养老地产项目的审批、监管、检查等环节存在漏洞和缺失。一些不合规的养老机构或者项目就趁机钻空子，进行非法经营或者诈骗活动。当养老地产市场乱象频发，需求者则会对市场失去信任，进而会影响养老地产项目未来的前景与发展。

3. 缺乏针对性政策，相关方面仍不完善

目前，我国养老地产项目的运营和盈利模式尚处于探索阶段，尽管国家和地区层面均出台了扶持养老地产发展的政策，但在土地获取价格与产权、税收优惠等关键领域，政策针对性尚显不足。随着养老地产市场的持续扩大，对专业养老服务人才的需求与日俱增。然而，当前尚未形成完善的养老服务人员培养机制，这已成为制约行业发展的瓶颈之一。

三、长沙市旅游养老地产融合发展的实证分析

（一）方法选择与模型构建

熵值法是一种根据各指标值所包含的信息量的多少确定指标权重的客观赋权法^[7]。熵是衡量不确定性的一个指标^[8]。当信息量增加时，不确定性随之减少，熵值也相应降低；反之，不确定性增加，熵值也随之上升^[9]。本文采用熵值法分析长沙市旅游养老地

产融合发展的评价指标的离散程度，离散程度越大，指标对综合评价的影响则越大。

1. 指标权重的确定

因为每个指标的量纲与单位不一致，导致无法进行直接的计算和分析，所以，首先需要各项指标进行标准化处理^[10]，以消除不同指标间的量纲差异^[11]。随后，针对每个指标（记作第j个指标）分别计算其熵值和差异系数。具体计算公式如下：

$$w_j = \frac{g_j}{\sum_{j=1}^p g_j} \quad (\text{公式1})$$

其中，j=1, 2, 3, …, p

2. 建立综合评价系数的函数

将经过标准化处理的数据与对应指标的权重相乘，构建出各指标的综合评价函数。具体计算公式如下：

$$z_i = \sum_{j=1}^p w_j x_{ij} \quad (\text{公式2})$$

3. 计算产业融合协调指数

耦合度常用来测算物理学中各系统之间的密切关系程度及相互影响的强度^[12]。耦合度是衡量不同要素间协调状态与互动力量的关键指标，其公式如下：

$$c = 4 * \left\{ \frac{f(x) * g(y) * h(z) * u(a)}{[f(x) + g(y) + h(z) + u(a)]^4} \right\}^{\frac{1}{4}} \quad (\text{公式3})$$

C代表耦合度，用以衡量长沙市养老社会环境、养老生态交通环境、旅游环境以及地产经济环境之间的相互关联程度。f(x)、g(y)、h(z)、u(a)分别代表这四个方面的综合发展评价函数。C的数值介于0到1之间，其值越接近1，说明系统中各要素间相互作用强烈，系统发展趋向有序；而C值越低，尤其是趋近于0时，则意味着系统内部要素间相互影响减弱，系统发展趋向无序和混乱；当C等于0时，系统处于完全无序状态。

耦合度只能反映出系统之间相互作用的强弱程度，不能反映出整体的效益情况^[13]。为了深入了解长沙市养老地产与旅游资源融合的发展态势，本文选择采用耦合协调模型进行综合分析。

$$T = \alpha f(x) + \beta g(y) + \delta h(z) + \epsilon u(a) \quad (\text{公式4})$$

$$D = \sqrt{C * T} \quad (\text{公式5})$$

在此模型中，T代表四个关键子系统的综合评估指数，而α、β、δ、ε则分别代表这四个子系统在整体系统中的权重。基于对子系统间协调发展的重视和参考相关文献资料，本文设定α、β、δ、ε的权重均为1/4，即它们各自在系统中具有相同的重要性^[14]。

D则用于衡量长沙市养老地产与旅游产业的耦合协调程度，其取值范围在0到1之间。D值越接近1，表明养老地产与旅游产业的耦合协调效果越显著，两者之间的融合发展态势良好；而D值越接近0，则反映出两者之间的耦合协调效果较弱，融合发展尚需进一步加强。

(二) 实证结果与分析

1. 指标选择与数据来源

在深入剖析长沙市旅游产业与养老地产融合发展的现状基础上，结合科学性、系统性、动态性与可行性原则，选择养老社会环境、养老生态及交通环境、旅游环境与地产经济环境四个核心维度下的多项代表性指标，构建评价体系如表1。

表1 长沙市旅游产业与养老地产融合发展的评价指标体系

项目	指标	指标属性
养老社会环境	GDP (亿元)	+
	城镇居民人均可支配收入 (元)	+
	卫生机构数 (个)	+
	卫生技术人员数 (人)	+
	第三产业比重 (%)	+
养老生态及交通环境	城市园林绿化覆盖面积 (公顷)	+
	年末实有道路面积 (万㎡)	+
	年末营运公交车数量 (辆)	+
	空气质量优良率 (%)	+
旅游环境	区域环境噪声等级声效 (dB(A))	-
	国内旅游人数 (万人次)	+
	国内旅游收入 (亿元)	+
	旅行社总数 (个)	+
地产经济环境	星级饭店总数 (个)	+
	竣工房屋面积 (万平方米)	+
	商品房销售面积 (万平方米)	+
	房地产开发投资额 (万元)	+

2. 长沙市旅游与养老地产融合发展趋势分析

基于上述公式计算得出长沙市在旅游与养老地产领域的耦合度C值、综合发展的平均指数T值，以及耦合协调程度的D值，结果如表2。

年份	C	T	D
2008	0.916856113	0.219649732	0.448761851
2009	0.932323554	0.247342269	0.480211437
2010	0.932466172	0.278998187	0.510055263
2011	0.923171092	0.311492116	0.536246694
2012	0.894819312	0.359508677	0.567181899
2013	0.882795908	0.399155715	0.593610168
2014	0.885065792	0.431040798	0.61765643
2015	0.875868222	0.450064924	0.627851547
2016	0.899545839	0.49514657	0.66738822
2017	0.904038104	0.533402518	0.694417887
2018	0.90112029	0.553677069	0.706349517
2019	0.900814023	0.610997232	0.741886025
2020	0.918435983	0.613650367	0.750732028
2021	0.930942797	0.619119565	0.759186999
2022	0.917480789	0.625283112	0.757420123

表2 耦合协调度函数表

参照表3,判断长沙市旅游与养老地产的耦合协调状况。

表3 耦合协调度等级划分标准表

耦合协调度 D 值区间	耦合协调程度
(0 ~ 0.1)	极度失调
[0.1 ~ 0.2)	严重失调
[0.2 ~ 0.3)	中度失调
[0.3 ~ 0.4)	轻度失调
[0.4 ~ 0.5)	濒临失调
[0.5 ~ 0.6)	勉强协调
[0.6 ~ 0.7)	初级协调
[0.7 ~ 0.8)	中级协调
[0.8 ~ 0.9)	良好协调
[0.9 ~ 1.0)	优质协调

四、结论与建议

(一) 结论

近年来,长沙市养老社会资源环境、养老生态交通环境、旅游环境与地产经济环境的融合发展总体呈现稳步发展的趋势,2008~2022年的融合度C值维持在0.87~0.94之间,呈现波浪状上下浮动,四者关联性较高且较稳定。综合发展水平T值呈现不断稳步上升的趋势。2008年至2022年耦合协调度D值呈现不断上升的趋势,从2008至2009年的濒临失调,到2010年的勉强协调,最后在2022年达到中级协调,总体耦合协调度是在不断提高的。综上分析,长沙市养老产业与旅游产业具有较好的融合发展潜力,两者的耦合程度较高,协调发展的优势突出,预示着未来融合发展的广阔前景。

(二) 政策建议

加强顶层设计,完善政策体系。政府在养老地产的发展中起着非常重要的指引和向导作用,一方面应充分发挥对市场的监督和管制权力,打击违法犯罪现象,维护市场活动的有序开展和市场环境的稳定;另一方面应加大相关政策扶持的力度,并关注相关政策的实际落实情况和效果,以便及时做出政策的调整。

立足实际,推动旅游与养老地产的融合发展。长沙市需要对现有的旅游与养老地产资源进行整合,延长产业链,进一步促进旅游与养老产业的融合发展,除此之外,还需要完善旅游与养老地产相关的基础设施建设,使得能够为老年人群体提供更优质更丰富的养老服务与产品。同时,长沙市应注意引导养老地产项目建设与旅游资源相结合,支持有实力的地产企业建设旅游+养老地产项目,并合力推出专属长沙市旅游养老地产特色项目品牌。

加快培养高素质专业化人才,提高服务质量。长沙市在养老服务领域的人才缺口较大,而目前市场上大多数的养老服务人员都缺乏专业的知识和相应的服务意识。专业化服务人才的培养,首先需要对服务人员进行排查与筛选,然后对他们进行专业知识和技能培训;同时,政府应该建立相关的考核机制,在相关培训后进行考核,并为其颁布相关证书或者执照,使这些服务人员可以持证上岗。除此之外,对于重视养老服务人员队伍建设的养老机构或企业,可以给予一定程度上的奖励,同时大力宣传,提高养老机构或者企业培养人才的积极性。

找准市场定位,打造特色品牌。养老地产相比传统的养老形式,除了能满足老年人的物质需求外,也可以更好地丰富老年人的精神世界,让老年人不只是活着,而是以自己想要的方式过好老年生活^[15]。企业与投资商应当根据长沙市养老地产市场环境精准定位,打造服务于不同经济阶层的养老地产项目,并以项目为核心,优化并扩展产业链,进而塑造具有地域特色的养老地产品牌。

参考文献:

- [1] 赵诺,朱思悦,李银易,等.急诊科老年患者创伤性骨折的现状与护理启发[J].华南国防医学杂志,2021,35(08):597-600.
- [2] 田梨.产业融合视角下养老地产经济价值提升研究[D].郑州大学,2019.
- [3] 陈茵.产业融合视角下养老地产发展的实证研究——以福建省为例[J].华北理工大学学报(社会科学版),2021,21(05):30-35+43.
- [4] 曾天雄,何少华,李娟.湖南农村人口老龄化对社会主义新农村建设的的影响[J].长沙理工大学学报(社会科学版),2007(04):116-119.DOI:10.16573/j.cnki.1672-934x.2007.04.012.
- [5] 袁涵.就业之路越走越宽[N].重庆日报,2006-01-30(001).
- [6] 胡荣尚.中小保险公司参与养老产业模式探析[J].中国保险,2023(06):49-52.
- [7] 李磊,裴凤.基于熵权和证据推理的多属性决策方案评价方法[J].合肥工业大学学报(自然科学版),2010,33(09):1396-1400.
- [8] 潘和平,余林林,黄嘉伟.产业融合视角下养老地产发展路径研究——以安徽省为例[J].常州工学院学报,2022,35(03):59-66.
- [9] 张春玉.数字经济对我国西部地区经济增长的影响研究[D].广西民族大学,2023.DOI:10.27035/d.cnki.ggxmc.2023.000022.
- [10] 裴玮.基于熵值法的城市高质量发展综合评价[J].统计与决策,2020,36(16):119-122.
- [11] 祝志川,张妍妍,王成岐.基于熵值赋权的区域“五化”耦合协调度分析[J].数学的实践与认识,2019,49(3):35-45.
- [12] 夏宏璐.CORPS模式下公益慈善组织绩效评价指标体系研究[D].山东工商学院,2024.DOI:10.27903/d.cnki.gsdsg.2023.000245.
- [13] 郭伟,曾祥静,杨硕.区域经济、人居环境与旅游产业耦合协调度时空动态格局与空间溢出效应研究[J].生态经济,2021,37(9):117-124.
- [14] 邓荣荣,张翔祥,陈鸣.数字经济发展与经济增长质量耦合度的时空演变及驱动因素:数值测算与实证分析[J].南京财经大学学报,2021(5):33-43.
- [15] 李佩瑾,陈晓梅.长沙市养老地产投资环境分析[J].现代营销(经营版),2021(01):82-83.