

破解都市养老困局,释放“银发经济”消费潜力

上海浦东探索“淮享安养”协同创新模式

王欣 张晓萌

在全球大都市步入发展成成熟的今天,如何破解中心城区养老服务供给侧与需求侧的结构性矛盾,已成为城市治理的一道必答题。2025年5月,在上海市浦东新区开展的养老事业发展“十五五”规划专项调研中,区人大代表黄明贵立足潍坊社区等老旧小区实地走访,提出了“淮享安养”医养协同创新试点方案。这一融合“以房养老、以保养老、医养结合”的新机制,为国内一线城市破解重度老龄化难题提供了生动的“浦东样本”。



上海市浦东新区人大代表黄明贵

直面痛点:繁华城区的养老“隐痛”

地处浦东核心商圈的潍坊社区,常住人口约10万,老龄化率高达33.8%,远超20%的国际重度老龄化警戒线。调研显示,繁华背后隐藏着多重结构性矛盾。

大量高龄长者正深陷“资产富裕、现金匮乏”的普遍困境:他们坐拥市中心高价值房产,日常却仅靠有限的退休金度日,一旦突发疾病,往往缺乏应急照料。与此同时,老龄人

口激增导致公共养老和医疗资源超负荷运转,作为基层治理终端的居委会也长期不堪重负。此外,老旧小区硬件老化且适老化改造落地困难,不仅束缚了老人的居家生活,也阻碍了青年人才流入,削弱区域经济活力。而传统的“以房养老”需抵押或变卖房产,违背了国人房产留赠后代的心理预期,老人接受意愿普遍低迷。

破局之道:不卖房的“本土化”养老创新

面对上述难题,“淮享安养”模式给出了极具操作性的闭环解决方案。该模式由大型专业医养机构或混合所有制主体作为承接方,核心运作路径如下:

房产抵押破局:考虑到高龄长者难以直接向银行贷款,由项目承接方代老人以自有住房向银行办理抵押借款,打通资金来源。

旧房改造升值:老人闲置的旧房由运营方统一修缮,升级为高标准人才公寓对外招租,租金专项用于偿还银行贷款利息与运营开支。

资金双重配置:抵押所得本金一分为二:一部分用于购置大型医养机构床位使用权,保障老人享受高质量“医养护

养教”一体化服务;另一部分配置稳健的人寿保险,用保单收益持续支付老人在院开销,打造稳定现金流。

化解传承顾虑:老人百年之后,机构通过处置床位与保险资产结清银行本金,将房产完整交还子女继承。这一设计既守住了国人房产传承的心理底线,又较大程度上破解了传统模式的落地痛点。

多方共赢:重塑高质量医养生态圈

这套本土化养老新机制的落地,实现了社会效益与经济效益的多维赋能。

对政府和社区而言,通过市场化手段盘活存量房产,大幅削减了财政兜底开支。利用老旧住宅改造为人才公寓吸引青年落户,不仅优化了片区人口结构,更加速了老城更新与面貌升级。同时,居委会得以从繁杂的养老照护事务中抽身,聚焦社区治理本职工作,实现了“减负增效”。

对参保老人及家属而言,老人不动用自有房产权即可获得长期稳定现金流,告别独居无助的困境,真正实现了体面、有尊严养老。子女不仅不用背负高额养老开销,房产继承权也被制度固化,卸下了照护与财产的双重顾虑,家庭关系更趋融洽。参与项目的医养机构则通过床位运营、保险合作等方式拓宽了营收渠道,打造出本土医养行业的标杆品牌。

展望未来:万亿级存量市场的“浦东样本”

目前,国内多数一线城市老旧小区普遍面临着老龄化偏高、房产存量充足但养老资源短缺的共性难题,

这为“淮享安养”模式提供了广阔的全国复制土壤。代表团队建议,各地可由政府牵头出台配套扶持政策,优先选取核心城区高老龄化社区先行试点,借力数字化平台实现全域铺开,并配套完

善长护险保障内容。

业内分析指出,若该模式在全国大范围落地,有望盘活国内一线城市万亿级存量住宅资产,极大释放“银发经济”消费潜力,并撬动康养、医疗、保险与城市更新全产业链发展。对“淮享安养”模式的参与者来说,这一创新模式紧扣“积极应对人口老龄化”与“健康中国”两大国家战略,为全国超大城市破解都市养老困局交出了一份精彩的“浦东答卷”。



王利博制图

大健康人物风采

广告



何美林,福建人,非遗(中医药)文化传承人,广东圣揭生物医学科技有限公司创始人。其带领企业自主研发圣揭植物饮料等健康产品,自建原料基地,严控产品品质,坚守良心做产品,致力于大健康产业与中医药文化的传承推广。
地址:广东省揭阳市普宁东区富经桥村广东圣揭



李双友,山西长治人,副主任技师,原任北京中堂颈腰腿疼痛病技术研究院院长。
李双友创新研发的中药组合膏药技术已获得国家知识产权专利认证,并多次受到医学期刊及媒体的推介与报道。
地址:浙江省金华市浦江县月泉东路898号月泉安居苑9幢1单元102



王先芝,江西赣州人,康复医学治疗技术专业毕业,系王氏特色针灸治疗瘫痪疗法创始人,赣州市针灸学会会员。现任赣州市中医药学会针灸推拿专业委员会委员、中国中医药信息学会特色疗法与新技术分会特邀专家。
地址:江西省赣州市赣县区南塘镇南兴大道209号



闻树忠,吉林九台人,副主任技师,退伍军人。师承国医大师石学敏、李佃贵。从医四十余年,他深耕基层医疗,创办九台华一医院,独创特色中医疗法。获评“吉林好人”,扎根一线守护百姓健康。
地址:吉林省长春市九台区华一医院



盘金玉,广西全州人,国家级非物质文化遗产“瑶族药浴疗法”之统亘瑶药核心传承人、瑶医传承人代表,现任浙江省杭州市钱塘区统亘瑶养生馆法定代表人。其一生致力于统亘瑶药的传承发扬。
地址:浙江省台州市黄岩区院桥镇东鉴村212号



蒋根禄,浙中浦江中医传承者。三十余载深耕临床,精研推拿、正骨、针灸等中医疗法。他秉持“医者仁心”的理念,积极推广中医文化,以坚守与担当诠释新时代中医人本色,守护百姓健康。
地址:浙江省金华市浦江县月泉东路898号月泉安居苑9幢1单元102



李财旺,山西永济人,现任永济市李财旺中医诊所所长。他结合多年行医经验,在脉管炎、心脑血管疾病等领域积累了丰富的诊疗经验。秉持“医者仁心”的理念,李财旺积极参与扶贫济困工作,以实际行动践行悬壶济世的使命。
地址:山西省永济市开张镇李财旺中医诊所



林天东,1947年生,从医56载,深耕中医临床与科研一线,在痛风、男科等领域建树颇丰,牵头建立省级男性病治疗研究中心,研发9种中药制剂。其热衷传承,悉心带教,培养了大批中医药人才,兼具医者仁心与社会担当。
地址:海南省海口市龙华区海秀东路33号瑞宏大厦3楼



刘廷川,重庆合川人,毕业于成都中医药大学,师承国医大师及国际知名专家。他深耕大健康领域二十余载,创办重庆德正堂健康管理有限公司等机构,专注脊柱健康服务,荣获多项科研与行业荣誉,是推动中医药与大健康融合的行业标杆。
地址:重庆两江新区金开大道999号万瑞大厦C10栋20-8德正堂



秦少昂,郑县非遗“秦氏秘针”代表性传承人。他深耕脑病康复、慢病调理与骨关节诊疗领域,融军旅医技、家传针法与现代中医于一体,研创特色疗法及多项专利康养产品,获评“优秀乡村医生”等多项荣誉。
地址:河南省平顶山市郟县冢头镇(秦氏秘针)



秦永华,1955年生,毕业于安徽中医药大学内科专业。1987年起从医,曾任淮南洛河发电厂职工医院院长、副主任医师。2015年退休后开办中医诊所,承袭祖传妇科医术,坚守基层行医,尽心守护群众健康。
地址:安徽省淮南市田家庵区人民北路226号秦永华中医诊所



索绍楨,水族苗药水医第三代传人。从医58载,融苗水医药与现代中医于一体,开创特色诊疗体系,获12项国家发明专利,屡登国际学术舞台。他倾力传承,培养32名弟子,多年来坚持公益义诊,是民族医药传承典范。
地址:贵州省平塘县金盆街道新舟拉高播望组8号



王辉,中医主任医师,出身于中医世家,毕业于北京中医药大学,从医55年,曾获多项荣誉。长期深耕中医临床,秉持特色中医辨证理念,医术精湛,广受认可。
地址:陕西省宝鸡市高新开发区阳光上东小区17号楼17-07号商舖



杨国军,1950年生,执业中医师,毕业于白城卫生学校,为四代中医外科传承匠人,长期深耕临床一线。多年来,他秉持纯中药内外施治的古法理念,擅长各类外科顽疾的辨证施治。
地址:吉林省长春市农安县宝塔街三商店综合楼北2门杨国军中医外科诊所



张培轩,1952年生,出身于中医世家,中医内科主任医师。师从国医大师李佃贵,研发取得“张氏长寿必康”等专利成果,荣获“中医名医”等称号,入编多部医学典籍,致力于中医传承与全民健康事业。
地址:河南省开封市兰考县仪封镇毛岗村



周心芳,1944年生,国家级中医药非物质文化遗产代表性传承人。他深耕中医临床与研究五十余载,融合现代科技改良古方,研发细胞衍生物,积极推动中医药标准化与国际化,曾荣获中华医学科技成果一等奖。
地址:河南省郑州市南阳路与博颂路交叉口向东约150米路北古医堂中医诊所