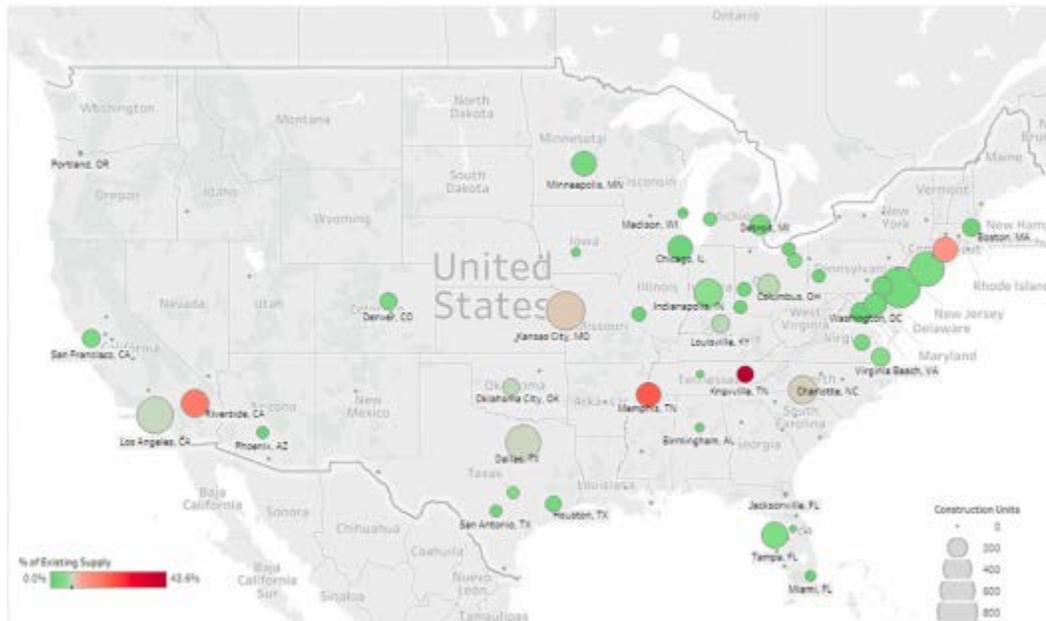


长享瑞月报 2018 年 4 月

尊敬的投资人，您好！本期《长享瑞月报》想与您分享一篇关于美国养老地产市场的分析。2017 年，长享瑞与合作伙伴 Avenir 共同投资开发位于亚利桑那州萨普莱斯市的一个老年护理医院项目，目前项目进展良好，预计在今年第四季度完成建设。未来，长享瑞也将与合作伙伴一起在美国开发更多的项目，希望本文能帮助投资人进一步熟悉了解美国市场的情况。

根据（美国）国家养老住宅及护理投资中心（NIC）的数据统计，2017 年第四季度，超过 33% 的新建护理养老社区（CCRC）开发项目集中在美国的 5 个城市。具体统计数字（2017 年第四季度）如下：

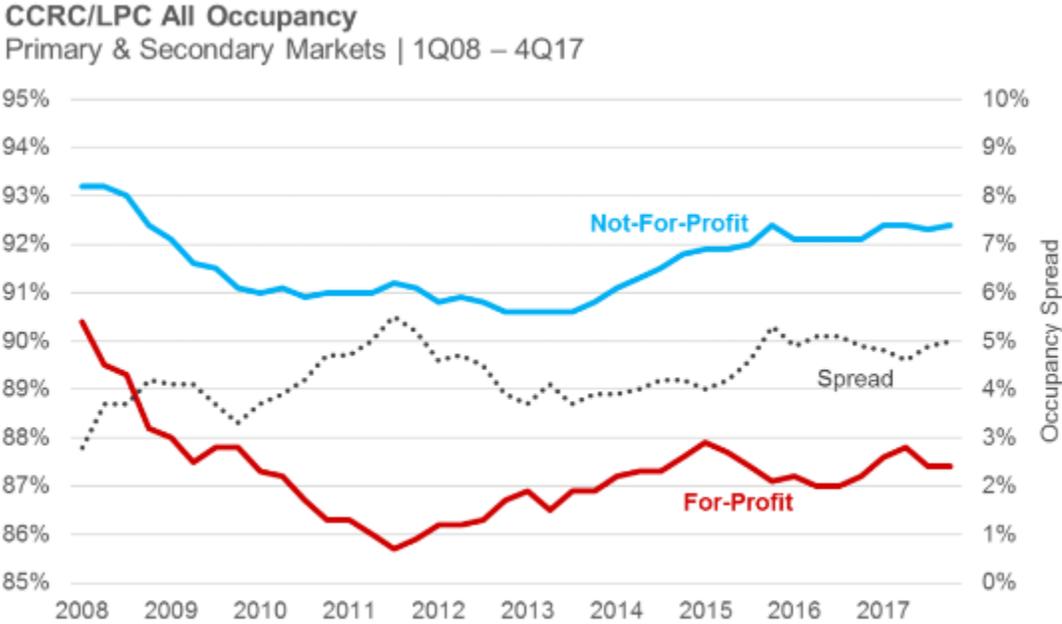
- 费城 Philadelphia - 785 个住宅单位
- 堪萨斯城 Kansas City - 706 个住宅单位
- 洛杉矶 Los Angeles - 633 个住宅单位
- 达拉斯 Dallas - 587 个住宅单位
- 纽约 New York City - 566 个住宅单位



形成对比的是，2017 第四季度超过一半的（美国）一级和二级市场的护理养老社区建设开工率为零。

此外，根据 NIC 的统计，田纳西州的 Knoxville 和孟菲斯，加州的 Riverside，以及康涅狄格州的 Hartford，这几个城市在建的养老住宅单位数占当地总养老住宅存量比例为最大。

总体来看，2017 年（美国）护理养老社区的入住率保持平稳。截至年底，平均入住率为 91.1%，其中非营利性社区的入住率为 92.4%， 营利性社区的入住率为 87.4%。



根据 Fitch Ratings 2017 年 12 月的报告，非营利性的护理养老社区在 2018 年仍将保持良好的表现。居高不下的市场需求，亟待升级的老旧健康医疗中心，以及记忆力护理和辅助生活单元的增加，几大因素综合推动了对其资本投入的增加。同期数据还显示，2017 年第四季度，收取进场费的养老社区（Entrance-fee CCRCs*）的平均入住率为 92%，依然高于普通的出租养老社区（89.4%）。

*注：Entrance-fee CCRCs - 此类护理养老社区在收取月租金之外，还会收取一笔进场费（entrance-fee），作为提供护理的预付费用。进场费金额视具体情况，在 10 万至 100 万美元不等。