

沈阳市全龄养老社区需求意愿 影响因素研究

战松,刘秩彤

(沈阳建筑大学管理学院,辽宁 沈阳 110168)

摘要:基于全龄养老社区特点,在有关研究基础上,构建并绘制了全龄养老社区需求意愿影响因素的模型,以沈阳市中老年人作为样本进行问卷调查。对调查问卷数据运用结构方程模型,通过 SPSS、AMOS 软件对数据进行处理,得到影响全龄养老社区需求意愿的主要影响因素,进而对今后全龄养老社区的开发及经营提出了建议。

关键词:结构方程模型;全龄养老社区;需求意愿;影响因素

中图分类号:F293.35

文献标志码:A

近几年,中国老龄化问题逐渐加剧,截至2021年,中国60岁以上老年人口数达到2.67亿人,占总人口的18.9%,养老问题成为政府及社会各界应着力解决的问题。在人口老龄化严重的背景下,中国涌现出一批养老社区,但由于缺乏经验且大多只服务于老年人,存在着养老社区定位模糊不清、规划不合理、照搬国外做法、代际联系薄弱、不具普适性等问题。

全龄养老社区的出现解决了传统养老地产存在的问题。全龄养老社区是指在社区中嵌入全龄共享的空间、设施,能够满足老年人的养老需求和社交需求。社区具有全龄共享、覆盖全生命周期、社区共同参与的特点,是可持续发展的社区模式,因此逐渐成为未来养老地产的主导模式。同时,政府也出台了相关政策对其进行支持。从2016年全国老龄办、发展改革委等部门发布的《关于推进老年宜居环境建设的指导意见》提出鼓励发展全龄通用住宅,到2019年国务院办公

厅发布的《关于推进养老服务发展的意见》提出完善居家养老服务体系,都旨在为老年人提供一个良好的居家养老的环境。

在现有文献中,关于全龄养老社区需求意愿方面的研究较少,在养老地产需求意愿方面研究较为成熟,对于全龄养老社区的研究有一定的参考价值。王乾坤等^[1]认为养老地产与子女距离影响着需求意愿;高一凡^[2]认为住宅特征会影响老年人对养老地产的选择;李素红等^[3]认为养老地产产品质量对于老年人的购买意愿有正向影响;郑嘉茵^[4]得出影响老年人对于养老小镇需求意愿的因素主要包括消费者的住宅面积偏好等;苏雅琴等^[5]认为老年人对养老地产了解程度影响其购买意愿;Giber 等^[6]认为老年人更希望养老地产具备医疗护理、家政、商业配套等功能。笔者在养老地产需求意愿的研究基础上,基于全龄养老社区的特点,对影响全龄养老社区需求意愿的因素进行界定和分析,从而为全龄养老社区的开发运营提出

建议。

一、沈阳市社会环境分析

1. 社会环境分析

沈阳市作为辽宁省省会,老龄化速度较快,截至 2020 年底,沈阳市 60 岁及以上老年人口达到 200.8 万人,老龄化程度达到 26.34%。沈阳市历年老年人口数量如表 1 所示。有学者预计沈阳市老年人口比例在 2030 年将突破 30%。随着老龄化程度进一步加深,亟待需要新的养老模式来解决养老居住问题,这为全龄养老社区在沈阳市的开发建设提供了良好的社会环境。

2. 经济环境分析

根据 2021 年沈阳市统计局发布的统计年鉴显示,尽管近两年来受多种因素影响,沈阳市的经济发展面临着前所未有的挑战和风险,但通过不断引进新企业和新技术以及管理理念,2016—2020 年沈阳市实现了地区生产总值平稳增长(见表 2)。伴随着 GDP 的增加,沈阳市居民消费水平也在增加,沈阳市经济实现了稳定而有序的发展。

表 1 沈阳市老年人口数量及占比

年份	60 岁及以上老年人口/万人	总人口/万人	占比/%
2016	170.77	734.40	23.3%
2017	178.43	736.95	24.2%
2018	187.43	745.99	25.1%
2019	193.40	756.39	25.6%
2020	200.80	762.17	26.3%

数据来源:沈阳市历年统计年鉴。

表 2 2016—2020 年沈阳市 GDP 及增长率情况

年份	地区生产总值/亿元	地区生产总值同比增速/%	城镇居民人均可支配收入/元	农村居民人均可支配收入/元
2016	5 288.9	8.8	38 995	14 385
2017	5 549.2	4.9	41 359	15 461
2018	6 101.9	5.8	44 054	16 530
2019	6 464.5	5.9	46 786	18 124
2020	6 571.6	1.8	47 413	19 598

数据来源:沈阳市历年统计年鉴。

通过分析可知,沈阳市经济环境健康平稳,但随着老龄化的不断加剧以及传统观念的转变,未来沈阳市对于养老地产的需求量会不断增加。同时,沈阳市政府为促进养老产业的发展,发布了多项有利于养老行业开

展工作的政策,养老事业的前景良好。因此,沈阳市社会经济环境能为全龄养老社区的发展提供有力支持。

二、影响因素的选取及研究假设

1. 影响因素的选取

需求意愿是消费者对某种商品的看法和态度,因此,消费者对全龄养老社区的需求意愿是指其对入住全龄养老社区的主观态度。而需求意愿的影响因素指影响消费者是否愿意入住全龄养老社区的因素。笔者利用文献分析法选取了如下 6 个全龄养老社区需求意愿的影响因素。

①社区选址。社区选址在购房决策中起着关键性的作用。冯臻等^[7]认为养老地产的地理位置影响着老年人的购买意愿,基于此,研究将全龄养老社区的选址作为影响消费者需求意愿的因素,并将社区周边设施可达性、社区周边交通条件、社区发展前景作为社区选址的观测变量。

②代际融合设计。Giber 等^[6]认为,养老地产只有满足老年人的社交需求,才能够获得老年人的青睐。张灿^[8]认为社区中的代际互助性能能够提升居民的幸福感。因此,通过在社区中设置代际共享场所、举办代际共同参与的社区活动,能够避免老年人形成孤独感,进而积极影响老年人的需求意愿。

③道路系统。Cushing D 等^[9]认为,为老年人提供精心设计过的适老化道路系统是代际融合社区的一个重要特征。因此笔者认为,全龄养老社区的道路系统在满足年轻人日常出行要求的基础上,更应做到老年友好。丛硕鑫^[10]认为社区环境能够对需求意愿产生影响。因此,经过适老化设计的道路系统对拉动需求意愿有着重要意义。

④住宅类型。住宅类型指为老年人及子女提供近居型、邻居型以及合居型的住宅套型,能够便于老年人与子女间联系。随着年龄的增长,老年人越发注重与子女的距离,离子女较近的住宅会提高老年人的需求意愿。因此,通过合理设置住宅类型能够拉高需求

意愿。

⑤配套设施及服务。消费者购买全龄养老社区是为了满足自身的养老需求,因此配套设施服务对于潜在消费者来说是需要着重考虑的因素。万立军等^[11]认为老年人在购买养老地产时会关注配套设施,因此,应将配套设施及服务作为影响需求意愿的因素。

⑥产品知识。产品知识指老年人对产品的主观认识。张国政等^[12]认为,产品知识是消费者决策过程中影响购买行为的关键因素,对消费者的态度会产生积极影响,故将产品知识作为影响消费者需求意愿的因素。

结合已有的研究成果以及全龄养老社区特点形成影响因素指标体系(见表3)。

表 3 需求意愿影响因素指标体系

潜变量	观测变量
社区选址	交通状况良好
	设施可达性良好
	发展前景好
代际融合设计	提高公共服务设施代际复合度
	设置单元内代际共享空间
	规划代际共享广场
	定期组织代际活动
	居民参与社区管理
道路系统	设置风雨连廊
	规划慢行交通系统
	主干道人车分流
住宅类型	设置弹性住宅
	设置近居型住宅
	设置邻居型住宅
配套设施及服务	配建护理型洗浴中心
	配建医疗健康中心
	构建线上养老服务平台
	采取时间银行养老模式
	配建社区食堂
产品知识	听说过全龄养老社区
	了解全龄养老社区的功能
	了解全龄养老社区的优缺点
需求意愿	愿意入住具有上述特点的社区
	愿意向他人推荐全龄养老社区

2. 模型假设

笔者对国内外学者关于消费者需求意愿的研究进行整理、总结,并结合全龄养老社区的特点,选取消费者需求意愿的影响因素,进而提出以下假设:

H1:社区选址和需求意愿之间存在正向相关关系;H2:代际融合设计和需求意愿之

间存在正向相关关系;H3:道路系统和需求意愿之间存在正向相关关系;H4:住宅类型和需求意愿之间存在正向相关关系;H5:配套设施及服务和需求意愿之间存在正向相关关系;H6:产品知识和需求意愿之间存在正向相关关系。

三、数据收集与分析

1. 数据来源

问卷采用李克特五级量表,以沈阳市中老年人作为潜在消费者进行问卷调查。利用问卷星微信平台发放 348 份,最终收集有效问卷总计 319 份,有效回收率为 91.7%。

2. 信度分析

通过运行 SPSS20.0 得到的结果如表 4 所示,笔者选用克隆巴赫系数以及校正的项总体相关性(Corrected Item-Total Correlation,CITC)值作为度量指标来估计数据内部的一致性和稳定性。CITC 值是测量潜变量中某一个测量题项与其他全部测量题项相关性的指标。Cronbach's α 值是反映量表的内部一致性指标,当该系数大于 0.7 时,说明问卷信度满足要求。已删除的 Cronbach's α 值表示删除某一个题项后潜变量的内部一致性系数,若相比未删除前数据没有明显变化,则说明潜变量内部一致性良好。

由表 4 可知,问卷数据的克隆巴赫系数为 0.745,CITC 值均大于 0.5,且删除任何一项后对应潜变量的 Cronbach's α 值没有显著提升。说明问卷信度良好,不需要对问卷题项进行修改,数据满足信度分析的要求。

3. 效度分析

笔者采用因子分析法进行效度检验。选取 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)值检验和 Bartlett 球形(Bartlett)检验的方法。其中 KMO 值为 0.776,Bartlett 球形检验结果如表 5 所示,说明样本数据具有相关性。

四、SEM 模型实证分析

1. 结构方程模型

结构方程模型是利用变量的协方差矩阵

表 4 研究变量的信度检验

潜变量	可观测变量	可观测变量个数	CITC	Cronbach's α 值	题项已删除的 Cronbach's α 值	总体 Cronbach's α 值
社区选址	A ₁	3	0.690	0.801	0.684	0.745
	A ₂		0.624		0.756	
	A ₃		0.644		0.744	
代际融合设计	B ₁	5	0.763	0.904	0.883	
	B ₂		0.817		0.871	
	B ₃		0.751		0.885	
	B ₄		0.770		0.881	
	B ₅		0.703		0.895	
道路系统	C ₁	3	0.648	0.786	0.684	
	C ₂		0.642		0.701	
	C ₃		0.604		0.739	
住宅类型	D ₁	3	0.767	0.884	0.843	
	D ₂		0.783		0.829	
	D ₃		0.775		0.836	
配套设施及服务	F ₁	5	0.675	0.824	0.773	
	F ₂		0.634		0.785	
	F ₃		0.677		0.774	
	F ₄		0.584		0.800	
	F ₅		0.533		0.813	
产品知识	G ₁	3	0.652	0.872	0.906	
	G ₂		0.838		0.740	
	G ₃		0.784		0.792	
需求意愿	H ₁	2	0.684	0.812	—	
	H ₂		0.684		—	

表 5 Bartlett 的球形度检验

项目	数值		
	近似卡方	自由度	显著性
Bartlett	3 920.421	276.000	0.000

对每个独立变量进行分析的方法,可以研究变量间与变量内部结构间的关系。结构方程模型的优点在于可以测量不能直接测量的变量且允许误差存在,因此笔者选择结构方程模型对数据进行分析。

(1)测量模型

结构方程模型的基础是测量模型,测量模型能够解释观测变量能否有效的测量潜变量。其模型公式为:

$$Y = \Delta_y \eta + \varepsilon \quad X = \Delta_x \xi + \delta \tag{1}$$

式中: X 为外生观测变量组成的向量; Δ_x 为 X 对 ξ 因子载荷矩阵; δ 为 X 的测量误差; Y 为内生观测变量组成的向量; Δ_y 为 Y 对 η 的因子负荷矩阵; ε 为 Y 的测量误差。

(2)结构模型

结构模型能够分析潜变量之间的关系,

其模型公式为:

$$\eta = B\eta + \Gamma\xi + \delta \tag{2}$$

式中: η 为内生结构变量; B 为内生结构变量之间的关系; Γ 为外生结构变量对 η 的影响; ξ 为外生结构变量; δ 为残差项。

2. 模型拟合

笔者的模型估计采用路径分析方式,运用软件 AMOS21.0 绘制出的路径图如图 1 所示,并通过运行收集得到的数据对模型进行路径分析。

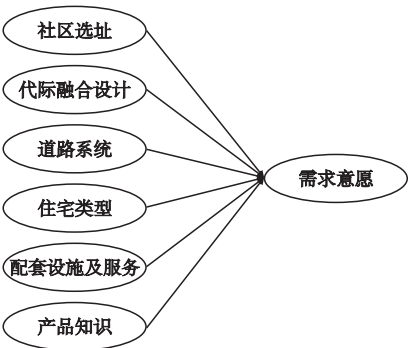


图 1 全龄养老社区需求意愿影响因素理论模型

对建立的模型进行拟合,得到的拟合指标如表 6 所示,各项拟合指数均反映模型的拟合优度。若各项拟合指数均在标准范围之内,说明模型拟合优度良好,所假设的模型图比较匹配实际数据。

表 6 模型拟合结果				
指标分类	拟合指数	判断标准	拟合结果	拟合评价
绝对拟合指数	CMIN/DF	<3.0	2.397	较好
	GFI	>0.8	0.868	
	RMSEA	<0.1	0.066	
	AGFI	>0.8	0.839	
相对拟合指数	NFI	>0.8	0.857	较好
	RFI	>0.8	0.840	
	IFI	>0.8	0.912	
	CFI	>0.8	0.911	
简约拟合指数	PNFI	>0.5	0.764	较好
	PGFI	>0.5	0.812	

由表 6 可以看出拟合指标均满足标准,说明模型拟合优度良好,可以做后续分析。

3. 模型路径分析

路径分析的目的是为了验证之前提出的模型关系假设,得出潜变量之间的影响程度。在运行 AMOS 后得出标准化路径系数(见图 2)和各项指标(见表 7)。可以看出,配套设施及服务、道路系统、住宅类型、代际融合设计、产品知识对需求意愿均呈现显著正向影响,其对应的 P 值均小于 0.05,且各题项的因子载荷值均大于 0.5。说明模型通过了假设检验,假设 H2 ~ H6 得以验证。但假设 H1 没有得到验证,说明该假设不成立,表明社区选址对需求意愿的影响不显著。

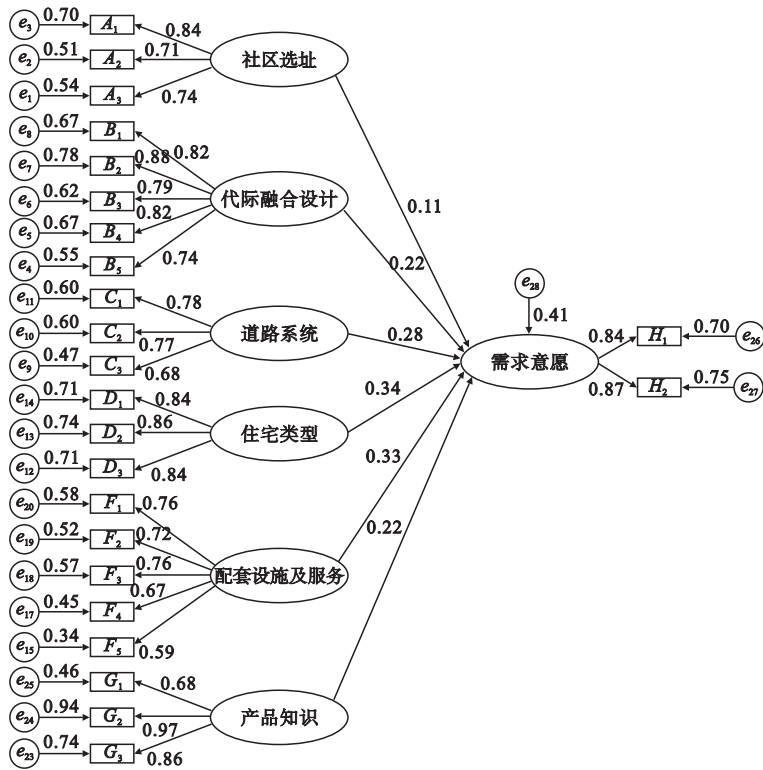


图 2 结构模型路径系数

表 7 潜变量的路径系数			
路径	标准化参数估计	标准误差	显著性水平
社区选址←需求意愿	0.106	0.066	0.080
代际融合设计←需求意愿	0.217	0.069	***
道路系统←需求意愿	0.275	0.114	***
住宅类型←需求意愿	0.344	0.053	***
配套设施及服务←需求意愿	0.328	0.127	***
产品知识←需求意愿	0.222	0.055	***

五、结论与建议

1. 结 论

由分析可以看出,住宅类型对需求意愿的影响最大,按照影响程度排列为,配套设施及服务、道路系统、产品知识以及代际融合设计,这些因素均对全龄养老社区的需求意愿有显著影响。但社区选址对需求意愿的影响

注:*** 表示 $P < 0.001$ 。

不显著。

在住宅类型因子中,弹性住宅、邻居型住宅对需求意愿的影响较大;在配套设施及服务因子中,医疗健康中心、护理型洗浴中心及时间银行养老模式的影响较大;在道路系统因子中,风雨连廊的影响作用较大;在产品知识中,对全龄养老社区功能的了解程度的影响作用较大;在代际融合设计因子中,规划单元内代际共享空间、提高公共服务设施代际复合度的影响作用较大,因此在全龄养老社区的设计开发过程中,应将这些因素考虑进去。

2. 建 议

(1)合理设置住宅套型。考虑到未来20~30年间家庭结构的变化,全龄养老社区应在住宅适老化设计的基础上弱化建筑结构,设计为弹性住宅,即户内空间可根据家庭结构的变化,相应改变为一代居、二代居、三代居,从而解决介护型老年人同子女合居不便的问题。对于不愿与子女合居的老年人,可相应推出邻居型及近居型住宅,缩短同子女距离,老年人能够处于被关注的环境中,从而产生安全感。

(2)完善配套设施及服务。配套设施及服务是对需求意愿影响最大的因素,因此完善社区配套尤为重要。在配套设施方面,要在社区内部设立面向全年龄段的、功能完备的医疗健康中心,为老年人提供治疗、保健服务,同时还应规划护理型洗浴中心用房,帮助社区内介护型老人完成洗浴问题。在养老服务方面,社区可采取时间银行养老模式,鼓励社区自理老人以及年轻人需要帮助的老年人提供服务,社区将其登记在册,在需要的时候可为自己或父母兑换养老服务积分。这种代际互助的模式充分利用了全龄养老社区的特点,缓解了老龄化带来的养老压力。

(3)道路系统适老化设计。随着老年人年龄的增长,对于出行便利性的需求也在逐年提高,因此,对道路系统进行适老化设计显得尤为必要。增设风雨连廊能够满足大风、雨雪天气老年人出行的需求,提高居民的居

住体验感,增强居民对住区的归属感。社区应规划慢行交通系统,即以步行、自行车、电瓶车为主的非机动车道路系统。通过构建连续的慢行道路将住区内景观串联起来,同时增加慢行道路路线的趣味性,满足老年人在园区休闲运动的意愿,从而增加老年人同住区居民接触的机会,促进代际间的交流,提高园区的美观性。

(4)规划代际共享空间设施。只有满足老年人的社交需求,避免老年人与社会脱节,才能帮助老年人达成意愿。因此在开发过程中通过规划代际共享的设施、空间,加强代际间的联系互动尤为重要。首先,在单元楼内应规划出公共空间,将一栋楼中的几层作为公共书屋、活动室。老年人由于身体素质的限制,活动范围较小,在单元楼内设置公共活动空间,可以促使老年人出门活动,加强与同住区居民的交往;其次,应加强公共服务设施的代际复合程度。采取老幼共建的策略,如将养老机构或老年活动中心与幼儿园设置在同一栋楼内或相邻布置,老年人可利用闲暇时间帮助幼儿园的工作人员照看儿童,使老年人的自我价值得以实现;最后,社区应定期组织全年龄段居民共同参与的活动,如老年人向年轻人传授厨艺、开展才艺比赛等,同时鼓励社区居民共同参与公共空间的管理。从而建立良好的社区代际关系。

(5)加强对全龄养老社区的宣传。全龄养老社区属于潜在需求产品,由于消费者不了解其功能及优势,使得消费需求尚未被完全开发出来。因此开发商应采用合适的营销方式来提升公众对其的认知,主动挖掘消费者的潜在需求。对老年人及其子女进行宣传,让潜在消费者了解全龄养老社区的养老功能及价值,并通过良好的规划以及服务质量提高居民的居住体验感,从而打造良好的口碑效应。

参考文献:

- [1] 王乾坤,陈丹宇.杭州市养老地产影响因素实证研究:养老视角[J].经济研究导刊,2022(13):54-57.

[2] 高一凡. 养老地产项目消费者购买意愿及营销策略研究[D]. 合肥:中国矿业大学,2021.

[3] 李素红,苗静谦,赵瑞,等. 养老地产选择行为的因素分析及关系研究:以天津市为例[J]. 资源开发与市场,2019,35(3):409-415.

[4] 郑嘉茵. 西安市养老小镇需求意愿及影响因素研究[D]. 西安:西安建筑科技大学,2019.

[5] 苏雅琴,喻瑶,许珠. 居民购买养老地产意愿影响因素研究:基于湖南省居民的调查数据[J]. 调研世界,2016(3):26-31.

[6] GIBER K M, MOSCHIS G P, EUEHUN L E. Planning to move to retirement housing [J]. Financial services review, 1998(4):291-300.

[7] 冯臻,国云丹. 中国未来养老地产发展的研究与探索:基于长三角地区养老需求调查的实证研究[J]. 兰州学刊,2014(9):122-128.

[8] 张灿. 住区公共空间代际互助性能评价与优化策略研究[D]. 哈尔滨:哈尔滨工业大学,2020.

[9] CUSHING D, VLIET W. Intergeneration alcommunities as healthy places for meaningful engagement and interaction [J]. Families, intergenerationality, and peer group relations, 2016(5):1-27.

[10] 丛栎鑫. 基于养老特征的沈阳市养老地产市场需求研究[D]. 沈阳:沈阳建筑大学,2021.

[11] 万立军,郑萍. 基于结构方程模型的养老地产购买意愿影响因素研究[J]. 工程经济,2019,29(6):64-68.

[12] 张国政,阳丽,徐增. 顾客感知价值对消费者购买有机农产品意愿的影响研究[J]. 广东农业科学,2020,47(1):149-157.

[13] 师立德,侯建帅,肖培,等. 基于人口老龄化视角的全龄社区规划[J]. 科学技术与工程,2022,22(13):5381-5387.

[14] 肖培. 人口老龄化背景下全龄化社区规划设计研究[D]. 保定:河北农业大学,2021.

[15] 李煜,李麦琦,徐跃家,等. 社区设计支持居家养老:基于纽约自然退休社区(NORC)的探究[J]. 装饰,2022(5):20-25.

[16] 王汝尧,李冰峰,迈力斯. 全龄化社区养老研究[J]. 城市建筑空间,2022,29(1):178-179.

[17] 战松,王凤媛. 基于 SEM 的养老地产住户满意度分析:以沈阳市为例[J]. 沈阳建筑大学学报(社会科学版),2017,19(5):503-508.

A Study on the Influencing Factors of Demand Willingness in All-Age Elderly Care Communities in Shenyang

ZHAN Song, LIU Zhitong

(School of Management, Shenyang Jianzhu University, Shenyang 110168, China)

Abstract: Based on the characteristics of all-aged communities, and on the basis of research on all-aged communities, this paper constructs and draws a model of factors affecting the willingness of elderly housing in all-aged communities. The data collected from the questionnaire are processed through SPSS and AMOS software, so as to obtain the main influencing factors that affect the willingness to demand elderly housing in all-aged communities, and then put forward suggestions for the development and operation of all-aged communities in the future.

Key words: structural equation model; all-age retirement community; demand willingness; influencing factors

(责任编辑:王丽娜 英文审校:林 昊)