

# 2020-2026年中国养老地产 行业分析与投资前景预测报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2020-2026年中国养老地产行业分析与投资前景预测报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/202007/178578.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、说明、目录、图表目录

从2015到2035年，中国将进入急速老龄化阶段，老年人口将从2.12亿增加到4.18亿，占比29%。大型开发商越来越把养老地产视为一种势在必行的战略选择，万科、保利等行业巨头早已布局养老地产多年，更多的开发商也跃跃欲试。

60岁以上老年人口已达2.2亿，是世界老年人口总量的1/5，是亚洲人口总量的1/2。预计2025年，我国老龄人口数量将达到3亿人。2010-2025年我国老年人口数量老年人口消费潜力预测

中企顾问网发布的《2020-2026年中国养老地产行业分析与投资前景预测报告》共十二章。首先介绍了养老地产行业市场发展环境、养老地产整体运行态势等，接着分析了养老地产行业市场运行的现状，然后介绍了养老地产市场竞争格局。随后，报告对养老地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了养老地产行业发展趋势与投资预测。您若想对养老地产产业有个系统的了解或者想投资养老地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

### 第一章 中国主要养老模式分析

#### 1.1 中国养老服务体系发展分析

##### 1.1.1 改革开放前的养老服务体系概况

##### 1.1.2 改革开放后养老服务的变化分析

##### 1.1.3 中国养老服务体系进一步完善

##### 1.1.4 我国新农保和城居保制度全覆盖

#### 1.2 中国养老模式的发展变迁

##### 1.2.1 社会发展与养老模式的变迁

##### 1.2.2 我国养老模式的历史变迁

#### 1.3 中国城市养老模式的发展特征

##### 1.3.1 家庭养老仍是主要养老模式

##### 1.3.2 社会养老成为必要补充

##### 1.3.3 社区居家养老成为新兴模式

#### 1.4 中国主要养老模式分析

- 1.4.1 家庭养老模式SWOT分析
- 1.4.2 机构养老模式SWOT分析
- 1.4.3 社区养老模式SWOT分析
- 1.5 中国城市养老模式发展趋势分析
  - 1.5.1 家庭养老社会功能逐渐被削弱
  - 1.5.2 社会养老的功能作用尚未充分发挥
  - 1.5.3 社区居家养老有待进一步完善推广

## 第二章 2014-2018年中国养老地产业发展潜力分析

- 2.1 经济环境向好
  - 2.1.1 国民经济运行状况
  - 2.1.2 经济结构转型升级
  - 2.1.3 居民收入持续增长
  - 2.1.4 房地产市场规模
  - 2.1.5 宏观经济未来形势
- 2.2 人口老龄化趋势
  - 2.2.1 人口老龄化的定义及标准
  - 2.2.2 中国人口老龄化的特点
  - 2.2.3 中国人口老龄化不断加剧
  - 2.2.4 人口老龄化已成为重要民生问题
- 2.3 老龄化带动养老产业崛起
  - 2.3.1 人口老龄化催生“养老危机”
  - 2.3.2 养老业向多元化市场化方向发展
  - 2.3.3 国家鼓励民企积极参与养老产业
  - 2.3.4 中国养老服务业市场规模分析
  - 2.3.5 中国养老产业发展前景乐观
- 2.4 民办民营养老机构优劣势分析
  - 2.4.1 优势
  - 2.4.2 劣势
  - 2.4.3 适用性

## 第三章 2014-2018年中国养老地产业总体分析

- 3.1 养老地产的概念及分类
  - 3.1.1 养老地产的概念界定
  - 3.1.2 养老地产的分类
  - 3.1.3 养老地产的主要模式
- 3.2 发展养老地产的可行性
  - 3.2.1 中国城镇化水平保持快速增长
  - 3.2.2 城市“空巢老人”养老问题突出
  - 3.2.3 中国老年人消费观念的转变分析
  - 3.2.4 我国企业退休人员基本养老金提升
- 3.3 2014-2018年中国老年住宅业发展分析
  - 3.3.1 老年住宅业进入起步阶段
  - 3.3.2 老年住宅产品的开发情况
  - 3.3.3 老年住宅的功能特点分析
  - 3.3.4 老年公寓的主要发展类型
  - 3.3.5 社会力量办老年公寓的区域模式
- 3.4 2014-2018年中国养老地产业市场发展特征
  - 3.4.1 市场投资悄然升温
  - 3.4.2 落地项目多定位高端
  - 3.4.3 市场投资主体三足鼎立
  - 3.4.4 一线城市养老地产需求强劲
  - 3.4.5 险资与房企跨界合作养老地产
  - 3.4.6 养老地产运营模式尚不成熟
- 3.5 中国养老地产业市场发展面临的主要挑战
  - 3.5.1 政策优惠无保障
  - 3.5.2 新兴市场不稳定
  - 3.5.3 项目投资规模较大
  - 3.5.4 后期物业管理要求高
  - 3.5.5 投资回收期较长

#### 第四章 2014-2018年中国养老地产业投资主体分析

- 4.1 2014-2018年中国养老地产市场主要投资力量
  - 4.1.1 房地产开发企业投资主导型

- 4.1.2 保险类金融企业投资型
- 4.1.3 医院系产业主导型
- 4.1.4 轻资产服务企业主导型
- 4.2 2014-2018年房企投资养老地产业态势分析
  - 4.2.1 老龄化趋势引领地产业转型
  - 4.2.2 房地产企业看好养老地产商机
  - 4.2.3 房企巨头争相布局养老地产市场
  - 4.2.4 国内房企积极创新养老地产发展模式
  - 4.2.5 房企涉足养老地产领域的风险分析
- 4.3 2014-2018年介入养老地产市场的主要房企
  - 4.3.1 万科集团
  - 4.3.2 远洋地产
  - 4.3.3 保利地产
  - 4.3.4 绿城集团
  - 4.3.5 招商地产
  - 4.3.6 中海集团
- 4.4 2014-2018年险企投资养老地产业态势分析
  - 4.4.1 保险企业投资养老地产业的可行性
  - 4.4.2 保险企业参与养老产业的必要性
  - 4.4.3 国内保险企业争相布局养老地产
  - 4.4.4 养老社区成保险企业投资焦点
  - 4.4.5 保险资金投资养老地产的方式
- 4.5 2014-2018年介入养老地产市场的主要险企
  - 4.5.1 中国人寿
  - 4.5.2 中国平安
  - 4.5.3 太平人寿
  - 4.5.4 泰康人寿
  - 4.5.5 新华保险
  - 4.5.6 合众人寿
- 4.6 介入中国养老地产市场的其他投资主体
  - 4.6.1 大型综合性企业集团
  - 4.6.2 地方民营企业

4.6.3 外资企业

4.6.4 风投资本

## 第五章 2014-2018年中国养老地产业区域发展分析

### 5.1 华北地区

5.1.1 北京

5.1.2 天津

5.1.3 河北

5.1.4 山西

### 5.2 华东地区

5.2.1 山东

5.2.2 江苏

5.2.3 上海

5.2.4 安徽

5.2.5 杭州

### 5.3 华中地区

5.3.1 陕西

5.3.2 河南

5.3.3 武汉

5.3.4 长沙

### 5.4 华南地区

5.4.1 广东

5.4.2 海南

5.4.3 云南

5.4.4 重庆

5.4.5 成都

5.4.6 贵阳

## 第六章 中国养老地产的目标客户分析

### 6.1 目标客户需求特征

6.1.1 内在需求

6.1.2 外在需求

- 6.2 目标客户的购买力消费特征
  - 6.2.1 购买力
  - 6.2.2 购买欲望
  - 6.2.3 影响因素
- 6.3 目标客户消费特征
  - 6.3.1 性质特征
  - 6.3.2 时限特征
  - 6.3.3 行为特征
  - 6.3.4 思想特征
  - 6.3.5 质量特征
  - 6.3.6 内在特征
- 6.4 目标客户对居住环境的心理需求
  - 6.4.1 亲情需求
  - 6.4.2 交际需求
  - 6.4.3 精神文化需求
  - 6.4.4 安定感需求
  - 6.4.5 安全感需求
- 6.5 养老地产的市场定位

## 第七章 养老地产项目的选址及规划设计

- 7.1 养老地产项目的选址策略
  - 7.1.1 自然环境
  - 7.1.2 地理位置
  - 7.1.3 配套设施
  - 7.1.4 社区规模
- 7.2 养老地产项目的物理环境设计
  - 7.2.1 房间设计要求
  - 7.2.2 室内通风要求
  - 7.2.3 房间光线要求
  - 7.2.4 室内温、湿度要求
  - 7.2.5 控制噪音要求
  - 7.2.6 防止辐射要求

### 7.2.7 室内整洁舒适

7.2.8 安全设施要求 老年地产区别于一般居住区的重要特点是能提供较完善的生活配套和医疗护理条件，这也是很多老年人选择老年地产的关键考虑因素。老年社区对公共服务设施的要求

- 1 无障碍道路系统为强制性建设内容 目前国内比较高端的居住区都会进行无障碍道路系统设计，包括盲道、轮椅专用道、轮椅入户坡道、长坡升降梯等，在老年社区中应将无障碍道路设计设为强制性内容，并根据老年人的具体需求，在道路设计的细节上给予专门的考虑。
- 2 入户式和随身式急救护理系统 老年人是容易出现突发病情的群体，如高血压、心脏病等，特点是发病前兆少、病情发展快、致命性高，在无人护理的情况下发病后往往因为得不到及时的救治而错过最佳治疗时机。因此，老年社区需要配备入户式急救呼叫系统，住户通过户内报警按钮通知社区急救中心，急救中心确保在收到报警3分钟内到达住户家进行初步救治。
- 3 医疗体检康复中心 很多老年人不仅仅满足于良好的急救护理服务，还希望在享受高品质的居住环境同时，在居住期间得到科学的治疗及养生指导，有病治病，无病养生，保证自己的身体处于比较健康的状态。

### 7.2.9 布置与色调要求

## 7.3 养老地产的人文环境设计

### 7.3.1 休息厅

### 7.3.2 阅览室

### 7.3.3 健身房

### 7.3.4 保健室（医务室）

## 7.4 养老地产的无障碍生活环境设计

### 7.4.1 无障碍生活环境设计的特征

### 7.4.2 基于老年人生理特征的无障碍环境设计

### 7.4.3 基于老年人心理感受的无障碍环境设计

### 7.4.4 基于老年人交往需求的无障碍环境设计

## 第八章 中国养老地产项目运作分析

### 8.1 盈利模式

#### 8.1.1 会员式盈利模式

#### 8.1.2 逆抵押贷款购房模式

#### 8.1.3 转让使用权模式

#### 8.1.4 分散租赁式模式

#### 8.1.5 利弊分析

- 8.2 经营模式
  - 8.2.1 销售模式
  - 8.2.2 销售加持有模式
  - 8.2.3 持有模式
- 8.3 管理模式
  - 8.3.1 住宅建设与社区管理相结合模式
  - 8.3.2 住宅建设与社区管理分离模式
  - 8.3.3 后期物业管理模式分析
- 8.4 营销模式
  - 8.4.1 终身监护制营销模式
  - 8.4.2 购-销-装一站式营销模式
  - 8.4.3 特色服务，以旧换新营销模式
  - 8.4.4 房屋管家营销模式
  - 8.4.5 产权式酒店公寓
- 8.5 模型分析
  - 8.5.1 项目构想模型
  - 8.5.2 项目运营模式
  - 8.5.3 项目盈利模式
- 8.6 运作策略
  - 8.6.1 开发策略
  - 8.6.2 用地策略
  - 8.6.3 融资策略
  - 8.6.4 功能建议
  - 8.6.5 配套建议

## 第九章 国外养老地产先进模式介绍

- 9.1 美国养老地产的发展
  - 9.1.1 发展模式
  - 9.1.2 经济效益
  - 9.1.3 太阳城
  - 9.1.4 The Terraces
  - 9.1.5 大学村

## 9.2 欧洲养老地产的发展

### 9.2.1 社区照顾模式

#### 9.2.2 英国

#### 9.2.3 法国

#### 9.2.4 荷兰

#### 9.2.5 瑞典

## 9.3 日本养老地产的发展

### 9.3.1 发展阶段

### 9.3.2 发展模式

### 9.3.3 设计标准

### 9.3.4 港北新城

### 9.3.5 京都老人之家

## 9.4 新加坡养老地产的发展

### 9.4.1 发展模式

### 9.4.2 投资和运作

### 9.4.3 政策措施

## 第十章 中国养老地产开发成功案例分析

### 10.1 北京东方太阳城

#### 10.1.1 项目总体规划

#### 10.1.2 社区环境

#### 10.1.3 居住建筑

#### 10.1.4 配套服务

#### 10.1.5 业主结构分析

### 10.2 上海亲和源

#### 10.2.1 亲和源老年社区概况

#### 10.2.2 建筑设计及配套

#### 10.2.3 会员服务内容

#### 10.2.4 项目特色分析

#### 10.2.5 运营模式分析

### 10.3 国寿（廊坊）生态健康城

#### 10.3.1 项目概况

- 10.3.2 项目定位
- 10.3.3 发展理念
- 10.3.4 布局规划
- 10.4 万科•幸福汇（北京）
  - 10.4.1 项目简介
  - 10.4.2 项目特色
  - 10.4.3 市场预测
- 10.5 远洋•椿萱茂
  - 10.5.1 项目简介
  - 10.5.2 项目特色
  - 10.5.3 运营模式
  - 10.5.4 营销模式
- 10.6 其他养老地产项目发展模式介绍
  - 10.6.1 燕达国际健康城
  - 10.6.2 天津滨海宜老社区-云杉镇
  - 10.6.3 上海绿地21城-孝贤坊
  - 10.6.4 杭州金色年华
  - 10.6.5 云南卧云仙居

## 第十一章 中国养老地产业发展趋势及前景预测

- 11.1 未来养老地产的发展趋势
  - 11.1.1 项目选址趋势
  - 11.1.2 规划设计趋势
  - 11.1.3 盈利模式发展趋势
- 11.2 中国养老地产市场需求规模预测
  - 11.2.1 老年人口规模预测
  - 11.2.2 机构养老型养老地产需求预测
  - 11.2.3 居家养老型养老地产需求预测
- 11.3 中国养老地产市场发展前景预测
  - 11.3.1 中国民办养老服务机构发展潜力大
  - 11.3.2 我国养老地产市场发展前景乐观
  - 11.3.3 社区养老地产市场将快速崛起

#### 11.3.4 中国养老地产市场发展未来走向

### 第十二章 中国养老地产业政策环境分析

#### 12.1 2014-2018年相关房地产调控政策分析

##### 12.1.1 我国土地调控政策的演变分析

##### 12.1.2 2014年我国房地产市场政策调控动态

##### 12.1.3 2018年我国房地产市场政策调控动态

##### 12.1.4 2018年我国房地产政策定调控动态

##### 12.1.5 2018年我国房地产政策定调控导向

#### 12.2 2014-2018年相关养老保障政策分析

##### 12.2.1 2014年政府出台养老服务设施用地新政

##### 12.2.2 2014年《养老设施建筑设计规范》实施

##### 12.2.3 2018年鼓励民间资本参与养老服务业发展

##### 12.2.4 2018年出台金融政策助力社会养老服务融资

##### 12.2.5 2018年继续加大养老服务业金融扶持力度

##### 12.2.6 2018年国土部发文强调保障养老用地

##### 12.2.7 2018年发布老年宜居环境建设指导意见

#### 12.3 2014-2018年地方政府相关政策解读

##### 12.3.1 山西省实施财政贴息扶持民办养老服务

##### 12.3.2 河南省实施多重政策激励养老服务发展

##### 12.3.3 福建省继续加大养老服务业扶持力度

##### 12.3.4 贵州省支持社会力量发展养老服务业

##### 12.3.5 深圳规范养老服务设施用地供应机制

##### 12.3.6 北京市养老供地试水混合用地模式

##### 12.3.7 上海鼓励社会力量参与养老服务业

#### 附录：

附录一：中华人民共和国老年人权益保障法（修订版）

附录二：关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见

附录三：关于加快发展养老服务业的若干意见

附录四：关于金融支持养老服务业加快发展的指导意见

附录五：《养老机构设立许可办法》

附录六：《养老机构管理办法》

## 附录七：关于推进老年宜居环境建设的指导意见

### 图表目录：

- 图表1 中国福利社会化构成示意图
- 图表2 中国改革开放前后社会福利体系比较
- 图表3 家庭养老模式的SWOT分析
- 图表4 机构养老模式的SWOT分析
- 图表5 社区养老模式的SWOT分析
- 图表6 2011-2018年国内生产总值及其增长速度
- 图表7 2011-2018年全国粮食产量
- 图表8 2011-2018年全部工业增加值及其增长情况
- 图表9 2011-2018年全社会建筑业增加值及其增长速度
- 图表10 2011-2018年全社会固定资产投资规模
- 图表11 2011-2018年社会消费品零售总额
- 图表12 2011-2018年我国货物进出口总额
- 图表13 2018年末全部金融机构本外币存贷款余额及其增长速度
- 图表14 2018年全国居民人均可支配收入及其增速
- 图表15 2018年全国房地产开发投资增速
- 图表16 2018年全国房地产开发投资增速
- 图表17 2018年商品房销售面积及销售额增速
- 图表18 2018年商品房销售面积及销售额增速
- 图表19 2018年全国房地产开发和销售情况
- 图表20 我国人口及其自然增长率变化趋势
- 图表21 我国各年龄段人口比重
- 图表22 我国各年龄段人口比重变化趋势
- 图表23 我国出生人口性别比变化趋势
- 图表24 2010-2100年中国人口结构预测
- 图表25 中国分年龄段人均消费水平
- 图表26 2002-2018年全国城镇人口比重
- 图表27 万科集团部分养老地产项目概况
- 图表28 保利地产部分养老地产项目概况
- 图表29 老年人选择养老物业关注的因素

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202007/178578.html>