

2019-2025年中国互联网+ 老年住宅行业分析与投资决策咨询报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2019-2025年中国互联网+老年住宅行业分析与投资决策咨询报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/L85043GX07.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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

老年住宅产业是指由房地产开发企业或者其他相关社会机构以具有超出国家提供的基本老年住宅保障以外的附加需求或者特殊需求的老年人为服务对象，通过商业化、市场化的运作模式为其提供更具个性化、更高质量的住宅产品、设施和配套服务的综合性产业，它包括商业性的养老院、养老公寓、养老社区、老年住宅房产项目等多种模式。老年住宅产业作为老龄产业的重要组成部分，改变了长久以来老年住宅完全依靠政府投入的局面，提升了老年住宅的品质和功能，是老龄化社会中最具有活力和发展前途的“朝阳产业”之一。

根据产业经济学的原理，产业是具有同类属性的企业经济活动的集合，因此，老年住宅产业的提供主体主要是从事老年住宅产品开发的企业。这类企业以老年人特殊的居住环境、生活方式为出发点，根据老年人对住宅的需求层次进行产品的定位和市场的开拓，并按照市场化、产业化的原则进行经营、管理，从而获取盈利。由此可见，与由国家 and 集体实施的具有社会福利性质的养老住宅事业相比，老年住宅产业具有一般企业所共有的竞争性和盈利性。

在中国养老社会化、产业化趋势不断深化以及房地产市场深度调控的背景下，老年住宅产业庞大的市场需求以及广阔的发展空间使其成为房企角逐的新战场。从2008年开始，万科、恒大、保利、富力、首创、绿城等地产龙头企业陆续布局老年住宅产业市场，谋求老龄化危机背后深藏的老龄化红利，从而获取新的利润增长点。不仅是房地产企业，包括泰康人寿、新华保险、中国人寿、中国平安等在内的多家保险公司、大型实体集团以及外国服务企业也同样在窥伺老年住宅产业这块蛋糕，并通过不同的方式涉足养老社区、养老院、养老地产等项目，期望分羹老年住宅市场。一时间，老年住宅产业在国内风生水起。

当前，虽然老年住宅产业其广阔的市场前景已被业界所公认，各种类型的企业纷纷进军老年住宅市场。但总体而言，老年住宅产业在我国作为一项新兴产业、朝阳产业仍然处于产业发展生命周期的起步和探索阶段，即“产业幼稚期”，尚存在诸多问题亟待完善。

一方面，在土地、规划、融资、税费、行业标准及配套设施建设等方面缺乏政府系统的顶层规划设计以及对老年住宅产业的扶持政策体系。老年住宅产业是一个特殊的行业，既有营利性，又有福利性，投入成本高，回收周期较商业住宅项目要长，因此这就需要政府具有前瞻性的政策支持和引导，保证开发商的合理利润。但相关鼓励性扶持政策的缺失或者政策壁垒在一定程度上让不少企业对老年住宅产业望而却步。

另一方面，从现阶段开发、运营的老年住宅项目来看，无论是在总体规模、配套服务还是经营模式上都与真正意义上的老年住宅产业仍存在较大差距。老年住宅最基本的特点是建筑的适老化设计以及相关配套服务提供，从而使其成为“老有所养、老有所医、老有所乐、老有所为”的平台和载体。目前的老年住宅产业虽然炙手可热，却鱼龙混杂，更多的

感觉像是企业借“养老”之名获得政策扶持和品牌营销的“噱头”而广受诟病。

“产业化”实际上是个经营概念，是一种经营模式，即产业经营的专业化、市场化、规模化、企业化。“社会保障产业化”主要是针对老年人而言的，是指对国家提供的基本生活保障以外的附加需求或特殊需求实施产业化经营和管理。由于西方发达国家拥有较强的经济实力作为支撑，并且这些国家进入人口老龄化社会较早，所以老龄产业起步早，发展快，已经形成了一个完整的产业链并产生巨大的经济和社会效益。“高龄化”是未来的一个趋势，可以预见的是，因为人口老化的加快、家庭结构的小型化和老年人与子女分居现象的普遍化，老年保障产业化的蓬勃发展将是21世纪全世界的一个崭新趋势和潮流。

当前，在中国人口老龄化和家庭结构变迁逐渐加剧的背景下，养老模式由家庭养老向社会养老转型已成为不可逆转的趋势，养老社会化必然会促进老年住宅产业的形成和发展。同时，随着老年人收入水平和生活品质的提高，有一部分老年群体开始不满足于国家社会保障计划所提供的基本养老保障，对居住条件和相关配套服务有着更高层次的、特殊的消费需求。在此背景下应运而生的老年住宅产业顺应了社会保障产业化的趋势和潮流，用市场化和企业化的经营方式为高端老年群体提供更具个性化和更高品质的老年住宅项目和服务，其发展必将前景广阔、潜力无限，并会在老龄化社会中迎来一个快速发展的成长期。

目前，我国的养老地产仍然处于发展初期，正处于由单一的养老公寓向多种形式的养老社区发展的过程中，数量较少，仍然缺少一套成熟的开发模式。近几年，全国各地真正的养老地产项目不断增多，尤其是近两年，养老地产项目的数量及质量均有了飞跃式增长，整个养老地产开发呈现出了良好的发展态势。

据相关数据统计，2016年，全国65岁及以上老年人口达1.1883亿，老年抚养比为11.9%，较上年末上升0.3个百分点。截至2016年底，全国有27个省、自治区的838个直辖市部分区县开展国家新型农村社会养老保险试点。全国参加新型农村社会养老保险人数10277万人，其中领取待遇人数2863万人。全年新型农村社会养老保险基金收入453亿元，基金支出200亿元，基金累计结存423亿元。2016年，国家进一步加强和规范了贫困老年人的社会救助工作。

农村五保供养：2016年，国家修订颁布了《农村五保供养服务机构管理办法》。截至2016年底，全国农村共有农村五保供养对象534.1万户，计556.3万人，分别比上年增长0.9%和0.5%。全年各级财政共发放农村五保供养资金98.1亿元，同比增长11.4%。农村五保集中供养177.4万人，集中供养年平均标准为2951.5元/人，比上年增长14.1%；农村五保分散供养378.9万人，分散供养年平均标准为2102.1元/人，比上年增长14%。

高龄补贴：截至2016年底，全国享受高龄补贴的老人已达576.4万，较上年增加145.5万，增

长33.8%。农村计划生育奖励扶助:截至2016年底,全年共落实资金33亿元,全国农村计划生育家庭奖励扶助受益对象已超过361万人。

医疗保障:截至2016年底,全国有2678个县(区、市)实施新型农村合作医疗,参合人口8.36亿,比上年增加300万人,参合率达96.0%;筹资总额1308.3亿元,新农合基金支出1187.8亿元,补偿支出受益10.87亿人次。2016年,老年卫生服务被纳入医药卫生体制改革基本公共卫生服务项目,由各级财政投入,为65岁及以上老年人开展每年一次体检和健康咨询指导。全国有5714万老年人接受了健康检查并建立了健康档案。

养老服务:截至2016年底,全国纳入社区管理的企业退休人员共4344万人,比上年增加597万人,占企业退休人员总数的76.2%。

老年文体活动:2016年,全国首个敬老月活动期间,各地普遍组织开展了丰富多彩的老年文化系列活动。基层文化馆、站和图书馆等公共文化设施逐步成为老年人活动的重要阵地。文化部门牵头打造全国示范性老年文化品牌,连续12年举办中国老年合唱节。老年广场文化、老年社区文化蓬勃开展,老年人日益成为基层群众文化活动的的主力军。

2016年,老年教育事业持续发展,全国各类老年大学、老年学校已有49289所,在校人数近587万。2016年底,全国共有各级老年人协会40个,站内范文搜索1100个,参加人数4389万人。共有其他各类老年社团组织共有37193个,参加人数456万人。

据不完全统计,已经有10余家保险企业、80多地产开发企业和大量的外资投资企业布局中国养老地产市场,投资总额超3000亿元。相信随着养老地产行业前景日益明朗化的大背景下,会有更多的企业参与进来。继旅游地产之后,养老地产成为各大开发商的新宠,目前,已有超过25%的品牌房企进入或宣布进入养老地产行业,但是由于养老地产本身拥有投资大、回报慢等特性,如何成功进入仍然有待摸索。

进入养老地产的企业 资料来源:公开资料整理

我国养老地产开发具有明显的区域性,华东及华北板块是养老地产项目最为密集的区域,尤其是上海、北京等经济水平和人口密度相对较高的城市。而华南、西南及华中板块项目单体规模则相对较大。

全国城市养老地产项目发展呈现7大特征:一线城市进入成本高,项目数量多而规模小。一线城市周边小城市拿地成本相对较低,交通相对便利,可吸引大量大城市养老人群。一般会结合其环境优势,开发大规模的综合型养生养老项目。例如:上海周边的江苏昆山,其具有养老概念的项目规模达210万方,浙江嘉兴未来项目也将达170万方以上。华北地区以北京和天津的养老地产项目数量及规模较为突出,且起步最早,华北区域的廊坊、沈阳、北京的潜在项目规模最大。华东地区的上海、杭州项目数量最多,但规模明显比昆山、嘉兴等周边城市的项目小。华中区域的养老地产项目主要集中在老龄化较高的武汉其已有养老地产项目

规模约260万方，位列第一。西南地区现有养老地产项目并不多，未来供应量较大，以重庆、成都和昆明为主。华南区域特别是珠三角地区的城市老龄化率较低，其养老压力较小，因此养老地产项目较少，未来供应量也不大。而海南地区因其拥有丰富的旅游资源，主要以异地购房养老为主。 全国重点城市已有养老地产项目现状 资料来源：公开资料整理 全国重点城市潜在养老地产项目规模 资料来源：公开资料整理

智研数据研究中心发布的《2019-2025年中国互联网+老年住宅行业分析与投资决策咨询报告》共十一章。首先介绍了中国老年住宅行业市场发展环境、中国老年住宅整体运行态势等，接着分析了中国老年住宅行业市场运行的现状，然后介绍了中国老年住宅市场竞争格局。随后，报告对中国老年住宅做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国老年住宅行业发展趋势与投资预测。您若想对老年住宅产业有个系统的了解或者想投资老年住宅行业，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 老年住宅概述

第一节 老年住宅定义

第二节 老年住宅行业发展历程

第三节 老年住宅应用领域

第四节 老年住宅产业链分析

一、老年住宅行业产业链简介

二、上游市场供给分析

三、下游市场需求分析

第二章 老年住宅发展环境及政策分析

第一节 政策环境

第二节 经济环境

第三节 技术环境

第四节 社会环境

第三章 中国老年住宅生产现状分析

第一节 老年住宅行业总体规模

第二节 老年住宅产量概况

一、2013-2017年产量分析

二、2019-2025年产量预测

第三节 老年住宅消费量概况

一、2013-2017年消费量分析

二、2019-2025年消费量预测

第四节 老年住宅产业的生命周期分析

第五节 老年住宅产业供需情况

第四章 2011-2017年中国老年住宅行业总体发展状况

第一节 2013-2017年老年住宅行业发展概述

第二节 2013-2017年老年住宅行业经济运行状况

一、老年住宅行业企业数量分析

二、老年住宅行业资产规模分析

三、老年住宅行业销售收入分析

四、老年住宅行业利润总额分析

第三节 2013-2017年老年住宅行业成本费用分析

一、老年住宅行业销售成本分析

二、老年住宅行业销售费用分析

三、老年住宅行业管理费用分析

四、老年住宅行业财务费用分析

第四节 2013-2017年老年住宅行业运营效益分析

一、老年住宅行业盈利能力分析

二、老年住宅行业运营能力分析

三、老年住宅行业偿债能力分析

四、老年住宅行业成长能力分析

第五章 2017年中国老年住宅行业发展概况

第一节 2017年中国老年住宅行业发展态势分析

就中国目前情况而言，虽然各路资本疯狂涌进养老地产，但是其运营、盈利模式却仍未找到合适出口。养老地产所具有的长期投入、持有运营的模式与房企以往的短期盈利模式较为不同。目前我国养老地产的盈利模式尚在摸索当中，现有养老地产盈利模式主要有以下五种：投资商和运营商向开发商定制、开发商开发后出售、开发商持有部分业务并进行出售、开发商持有部分物业以及战略合作联盟。每种模式都有各自的特点，开发商可以根据自身情况进行选择。 盈利模式 资料来源：公开资料整理

产品结构逐渐丰富，但尚未形成规模

虽然中国的养老住宅仍处于发展的初级阶段，但是从目前已经推出或者规划的项目产品来看，适应于不同年龄阶段和不同身体健康水平老年人的产品结构已初步形成。目前中国养老住宅产品从居住的时间长短可以分为常住型和候鸟型，从功能上可以分为适老住宅、综合生活住宅、持续照顾型退休住宅以及老年公寓。 目前中国养老住宅产品结构 资料来源：公开资料整理

在养老金资产管理方面，养老金被普遍认为是资产管理行业的蓝海。我国养老金现有存量已经超过5万亿元，预计未来5年我国养老金市场规模有望达到10万亿元。即便如此我国养老金占GDP的比例也不到20%，与OECD国家平均80%的水平相差甚远，可见中长期来看，我国养老资产管理行业仍然具有巨大发展空间。

《中国养老金融发展报告（2016）》五年后养老金规模有望达到10万亿规模，同时养老服务金融会逐渐引起银行、信托等行业的高度关注，实现初步发展；而养老产业金融尚未形成成熟的业态，需要政策性和市场化手段予以支持。

养老住宅产业链 资料来源：公开资料整理 部分多方合作参与养老住宅项目 资料来源：公开资料整理

第二节 2017年中国老年住宅行业发展特点分析 养老地产发展的四个阶段，我国仍处于起步期
发展阶段 起步期 成长期 成熟期 分化期 政府作用 政府扶持产业的形成与发展 政府各项措施逐步推进 建立起成熟的社保制度 形成完整政策法律监管体系 服务对象 以整个老龄人群对象，服务形式较少 针对老龄人群的专业化服务 针对更加细化的老龄人群 针对老龄人群的差异化服务 供需情况 市场机制无法提供充分服务，配套设施未跟上 市场潜力被逐步挖掘，配套设施稳健跟进 市场潜力已被充分挖掘，开发主体多元化 集中于市场细分、区域细分、心理细分等细分市场 市场竞争 低效率、无序竞争 品牌、技术、口碑逐步形成 品牌、技术、口碑地位突出 个性化品牌与口碑、高毛利 商业规范 没有统一的行业标准和固定的商业模式 行业标准和商业模式逐步形成 行业标准和商业模式已经形成 行业标准根据市场细化，形成品牌固有的商业模式 产业类型 劳动密集型 技术密集型 资本

密集型平台已经成型 依托资本密集型企业平台为主的专业 资料来源：公开资料整理

第三节 2017年中国老年住宅行业市场供需分析

第六章 中国老年住宅行业市场竞争分析

第一节 老年住宅行业竞争力分析

一、上游议价能力分析

二、下游议价能力分析

三、替代品威胁分析

四、新进入者威胁分析

五、行业竞争现状分析

第二节 老年住宅行业市场集中度分析

一、行业市场集中度分析

二、行业主要竞争者分析

第七章 中国老年住宅行业传统商业模式分析

第一节 老年住宅行业经营模式

第二节 老年住宅行业盈利模式

第六章 中国老年住宅行业商业模式构建与实施策略

第一节 老年住宅行业商业模式要素与特征

一、商业模式的构成要素

二、商业模式的模式要素

三、成功商业模式的特征

第二节 老年住宅行业企业商业模式构建步骤

一、挖掘客户价值需求

二、产业价值链再定位

三、寻找利益相关者

四、构建盈利模式

第三节 老年住宅行业商业模式的实施策略

一、企业价值链管理的目标

二、企业价值链管理系统建设

三、企业文化建设

第八章 中国老年住宅行业商业模式创新转型分析

第一节 互联网思维对行业的影响

一、互联网思维三大特征

二、基于互联网思维的行业发展

第二节 互联网时代老年住宅商业模式

第三节 互联网背景下老年住宅行业商业模式选择

一、老年住宅行业与互联网思维的结合

二、互联网背景下老年住宅行业商业模式选择

第九章 2017年老年住宅行业重点品牌企业分析

第一节 A公司

一、企业简介分析

二、企业主要经营数据现状分析

1、企业主要经济指标

2、企业偿债能力分析

3、企业盈利能力分析

4、企业运营能力分析

三、企业业务产品结构分析

四、企业发展历程分析

五、企业销售渠道联系方式分析

六、企业主要下游客户分析

七、企业产品核心竞争力优劣势分析

八、企业发展战略规划及走向分析

第二节 B公司

一、企业简介分析

二、企业主要经营数据现状分析

1、企业主要经济指标

2、企业偿债能力分析

3、企业盈利能力分析

4、企业运营能力分析

三、企业业务产品结构分析

四、企业发展历程分析

五、企业销售渠道联系方式分析

六、企业主要下游客户分析

七、企业产品核心竞争力优劣势分析

八、企业发展战略规划及走向分析

第三节 C公司

一、企业简介分析

二、企业主要经营数据现状分析

1、企业主要经济指标

2、企业偿债能力分析

3、企业盈利能力分析

4、企业运营能力分析

三、企业业务产品结构分析

四、企业发展历程分析

五、企业销售渠道联系方式分析

六、企业主要下游客户分析

七、企业产品核心竞争力优劣势分析

八、企业发展战略规划及走向分析

第四节 D公司

一、企业简介分析

二、企业主要经营数据现状分析

1、企业主要经济指标

2、企业偿债能力分析

3、企业盈利能力分析

4、企业运营能力分析

三、企业业务产品结构分析

四、企业发展历程分析

五、企业销售渠道联系方式分析

六、企业主要下游客户分析

七、企业产品核心竞争力优劣势分析

八、企业发展战略规划及走向分析

第五节 E公司

- 一、企业简介分析
- 二、企业主要经营数据现状分析
 - 1、企业主要经济指标
 - 2、企业偿债能力分析
 - 3、企业盈利能力分析
 - 4、企业运营能力分析
- 三、企业业务产品结构分析
- 四、企业发展历程分析
- 五、企业销售渠道联系方式分析
- 六、企业主要下游客户分析
- 七、企业产品核心竞争力优劣势分析
- 八、企业发展战略规划及走向分析

第六节 F公司

- 一、企业简介分析
- 二、企业主要经营数据现状分析
 - 1、企业主要经济指标
 - 2、企业偿债能力分析
 - 3、企业盈利能力分析
 - 4、企业运营能力分析
- 三、企业业务产品结构分析
- 四、企业发展历程分析
- 五、企业销售渠道联系方式分析
- 六、企业主要下游客户分析
- 七、企业产品核心竞争力优劣势分析
- 八、企业发展战略规划及走向分析

第十章 老年住宅行业投资分析与预测

第一节 行业投资特性分析

- 一、盈利模式分析
- 二、盈利因素分析

第二节 行业投资风险分析

一、投资政策风险分析

二、投资技术风险分析

三、投资供求风险分析

四、宏观经济波动风险

第三节 行业投资机会与建议

一、行业投资机会分析

二、行业主要投资建议

第十一章 ZYLZG 2019-2025年中国老年住宅行业投融资战略规划分析

第一节 老年住宅行业关键成功要素分析

第二节 老年住宅行业投资壁垒分析

一、老年住宅行业进入壁垒

二、老年住宅行业退出壁垒

第三节 老年住宅行业融资渠道与策略

一、老年住宅行业融资渠道分析

二、老年住宅行业融资策略分析

图表目录

图表：2013-2017年老年住宅行业企业数量分析

图表：2013-2017年老年住宅行业资产规模分析

图表：2013-2017年老年住宅行业销售收入分析

图表：2013-2017年老年住宅行业利润总额分析

图表：老年住宅行业“波特五力”分析

图表：生命周期各发展阶段的影响

图表：2019-2025年老年住宅市场规模预测

图表：2019-2025年老年住宅行业销售收入预测

图表：2019-2025年老年住宅行业总资产预测

图表：2019-2025年中国老年住宅供给预测

图表：2019-2025年中国老年住宅需求量预测

图表：2019-2025年中国老年住宅供需平衡预测

图表：2019-2025年影响老年住宅行业运行的有利因素

图表：2019-2025年影响老年住宅行业运行的稳定因素

图表：2019-2025年影响老年住宅行业运行的不利因素

图表：2019-2025年我国老年住宅行业发展面临的挑战

图表：2019-2025年我国老年住宅行业发展面临机遇

图表：2019-2025年老年住宅行业经营风险及控制策略

图表：2019-2025年老年住宅行业同业竞争风险及控制策略

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/L85043GX07.html>