

# 2018-2024年中国养老地产 市场竞争策略分析及投资风险研究报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

# 一、报告报价

《2018-2024年中国养老地产市场竞争策略分析及投资风险研究报告》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/W91894EFBT.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

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资料来源：公开资料，智研数据研究中心整理

2004-2030年中国总人数及老龄化人口比重预测资料来源：公开资料整理

智研数据研究中心发布的《2018-2024年中国养老地产市场竞争策略分析及投资风险研究报告》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 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017年中国养老地产业投资主体分析

### 4.1 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017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 2014-2017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
- 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（ZY GXH）

- 12.1 2014-2017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 2017年我国房地产市场政策调控动态
  - 12.1.4 2017年我国房地产政策定调控动态

- 12.1.5 2017年我国房地产政策定调控导向
- 12.2 2014-2017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 2017年鼓励民间资本参与养老服务业发展
  - 12.2.4 2017年出台金融政策助力社会养老服务融资
  - 12.2.5 2017年继续加大养老服务业金融扶持力度
  - 12.2.6 2017年国土部发文强调保障养老用地
  - 12.2.7 2017年发布老年宜居环境建设指导意见
- 12.3 2014-2017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（ZY GXH）

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 2011-2017年国内生产总值及其增长速度
- 图表7 2011-2017年全国粮食产量
- 图表8 2011-2017年全部工业增加值及其增长情况
- 图表9 2011-2017年全社会建筑业增加值及其增长速度
- 图表10 2011-2017年全社会固定资产投资规模
- 图表11 2011-2017年社会消费品零售总额
- 图表12 2011-2017年我国货物进出口总额
- 图表13 2017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 2017年全国居民人均可支配收入及其增速
- 图表15 2017年全国房地产开发投资增速
- 图表16 2017年全国房地产开发投资增速
- 图表17 2017年商品房销售面积及销售额增速
- 图表18 2017年商品房销售面积及销售额增速
- 图表19 2017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 2002-2017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
- 图表30 凤凰岛国际养生度假中心效果图

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/W91894EFBT.html>