

2016-2022年中国养老地产 市场评估及投资前景分析报告

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

《2016-2022年中国养老地产市场评估及投资前景分析报告》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/X05043OWD5.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

养老地产定义为住宅地产、商业地产和服务三者的有机结合体，可以称为房地产混合开发模式。养老地产接近于高端住宅产品，但又有所不同，养老地产的标准更高，功能和设施更全，可以根据老年人的需要，从居住、餐饮、护理、医疗、康复等方面量身设置。养老地产是“养老+地产”的一种开发模式，是复合地产。从建筑设计、园林规划到装饰标准，这类养老地产的建筑产品开发接近于高端住宅产品开发的规律，创新核心在于适老化设计。养老地产实现了品质地产和优良管家服务的有机结合，从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务到日常起居呵护，增加设施设备和精心打造专业管理团队。养老地产主要的产品形态包括：保险资金推出的升级版的养老机构，如养老院，把养老地产视做商业地产项目长期经营；开发商推出的养老地产项目。

综合预计，2015年全国城市商业化养老机构的潜在需求为自理老人床位数174万~185万张左右，需要护理老人床位数30万~32万张左右。按照一个项目最优化床位数为400张计算，未来三年市场上将需要至少4500个项目的建设，粗略估计将有上万亿元投入。但从供应角度看，市场上大部分养老机构配套设施落后，缺乏现代化的管理方式；服务及费用参差不齐，针对中高端消费人群的养老机构缺口仍然很大。在新型城镇化建设中，利用异地生态养老和旅游产业相结合的方式，既能推动了相对落后地区的经济发展，也能有效的化解中心城市土地资源紧张和人口老龄化等问题。养老地产的规模从2010年的近1万亿元，提升到2012年的2万亿元，有望提升到2020年的8万亿元，到2030年达到22万亿元的规模，将是城镇化建设产业支持的重要选项之一。

2013年是养老地产发展的转折年，在这一年，众多大投资项目上马，投资地域也从北上广一线城市拓展到二三线城市。万科、远洋、绿城、保利、首创置业、复星等大牌地产公司争相进入这一领域。截止2013年年底，已有超过80家房地产商进入养老地产行业，而公开信息披露的养老地产项目也已超百个。此外，泰康、新华、平安、国寿、太保、合众等多家知名保险企业也纷纷发力，酝酿借助银发浪潮来袭之际，加入养老地产大战。2013年7月20日，泰康人寿旗下广州广泰投资有限公司竞得萝岗广州开发区永和区相关地块，进行养老社区布局，成为首家完成在北京、上海和广州拿地建设养老社区的险企；2013年11月，合众人寿在武汉的养老社区竣工，为业内第一家养老社区；2015年6月12日，中国人寿联手美国最大的非上市养老运营管理机构魅力花园公司投资建设针对高端客户群的复合型养老养生社区。

目前养老的主要模式包括居家养老、机构养老和社区养老，在我国居家养老占据96%，机构养老占据3%，社区养老仅为1%。居家养老，依托社区提供日常医疗保健、文化娱乐、体育休闲、学习培训、送餐、家政等服务。机构养老，则是老年人居住在特别的养老机构中，

在我国养老机构种类繁多，包括普通型养老院、医护型养老院和敬老院。社区养老，则是由社会所提供的商业化的养老服务，通过社区服务设施，为半失能老年人为主的日托老年人提供日间服务，以及养老社区，比如度假型养老社区。老年公寓则是居家养老和社区养老相结合而形成的养老地产。

根据十二五规划，我国居家养老、社区养老和机构养老的比例以 90%、7%和 3%为目标。相较于目前 96%、3%和 1%的占比，居家养老的比例将有所下降，机构养老的比例会保持不变，而社区养老的比例将从 1%提高至 7%，社区养老将会有很大的提升空间。在未来，由于老年抚养比的逐年递增、老年人口中患病比例的上升以及老年人对于生活质量的要求，社区养老，尤其是和医疗相结合的养老将会成为主要的发展方向。

养老地产发展趋势：第一，规模化：随着市场的进一步发展，质高价低的大型老年社区应运而生，老年住宅产品呈现规模化。第二，郊区化：满足对环境的高要求，也为了减低成本降低入住的门槛，未来老年住宅的选址将会远离城市，但是同时会顾及交通的便捷性，以方便家人朋友的探访的郊区。第三，科技化：为老年人提供更细致的照顾；智能化的应用，带来更方便、安全的全方位保障。第四，建筑多样化：随着市场的日趋成熟，产品推陈出新，建筑呈现多样化。在建筑设计上，住宅健康性、使用的多功能化、增强邻里沟通的将是未来产品的竞争焦点。第五，功能丰富化：融养老和家庭悠闲于一体；第六，社区服务专业化：社区服务在不断细化、丰富的过程中向专业化发展。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国养老地产市场评估及投资前景分析报告》共十章。首先介绍了养老地产相关概念及发展环境，接着分析了中国养老地产规模及消费需求，然后对中国养老地产市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国养老地产面临的机遇及发展前景。您若想对中国养老地产有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将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 养老地产行业概述 1

1.1 养老地产定义与分类 1

1.1.1 养老地产的定义 1

1.1.2 养老地产的分类 2

- 1.2 我国主要养老模式分析 2
 - 1.2.1 传统居家养老模式分析 2
 - 1.2.2 机构养老模式分析 2
 - 1.2.3 社区养老模式分析 3
 - 1.2.4 反向抵押贷款养老模式 3

第二章 养老地产行业市场环境及影响分析（PEST） 5

2.1 养老地产行业政治法律环境（P） 5

2.1.1 行业管理体制分析 5

2.1.2 行业相关法律法规 9

- （1）《中华人民共和国老年人权益保障法》 9
- （2）《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》 17

2.1.3 行业相关发展规划 26

- （1）《社会养老服务体系发展规划（2011-2015年）》 26
- （2）《中国老龄事业发展“十二五”规划（2011-2015年）》 33

2.1.4 政策环境对行业的影响 42

2.2 行业经济环境分析（E） 43

2.2.1 宏观经济形势分析 43

- （1）国际宏观经济形势分析 43
- （2）国内宏观经济形势分析 48
- （3）产业宏观经济环境分析 52

2.2.2 宏观经济环境对行业的影响分析 53

- （1）经济复苏对行业的影响 53
- （2）货币政策对行业的影响 55
- （3）区域规划对行业的影响 55

2.3 行业社会环境分析（S） 56

2.3.1 养老地产产业社会环境 56

- （1）人口环境分析 56
- （2）中国城镇化率 58

2.3.2 社会环境对行业的影响 58

2.3.3 养老地产产业发展对社会发展的影响 59

2.4 行业技术环境分析（T） 59

- 2.4.1 养老地产市场项目的产品分析 59
- 2.4.2 养老地产产品的功能、设计与内涵 60
 - (1) 养老地产住宅设计的功能 60
 - (2) 养老地产住宅的设计与内涵 61
- 2.4.3 《老年人建筑设计规范》简介及内容 65
 - (1) 《老年人建筑设计规范》简介 65
 - (2) 《老年人建筑设计规范》内容 65

第三章 国际养老地产发展历程与建设分析 72

- 3.1 国际养老地产发展历程与政策沿革 72
 - 3.1.1 国际养老地产发展历程回顾 72
 - 3.1.2 国际养老政策沿革及养老建筑研究 72
- 3.2 欧美养老地产发展现状与建设规划分析 74
 - 3.2.1 欧美养老地产发展现状及趋势 74
 - 3.2.2 欧美养老地产设计原则 76
- 3.3 日本养老地产发展现状与建设规划分析 77
 - 3.3.1 日本养老地产发展现状及趋势 77
 - (1) 日本老龄化现状及特点 77
 - (2) 养老地产供给与建设趋势 77
 - 3.3.2 日本养老地产未来建设需求 79
- 3.4 韩国养老地产发展现状与建设规划分析 80
 - 3.4.1 韩国养老地产发展现状及趋势 80
 - 3.4.2 老年人专用居住政策的现状 81
- 3.5 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析 82
 - 3.5.1 新加坡养老地产发展现状及趋势 82
 - (1) 新加坡老龄化现状及特点 82
 - (2) 养老地产现状及主要模式 82
 - (3) 养老地产案例分析 83
 - 3.5.2 新加坡养老地产发展经验借鉴 83
 - (1) 养老设施运营管理经验 83
 - (2) 养老地产及养老建筑设计 84
- 3.6 香港养老地产发展现状与建设规划分析 84

- 3.6.1 香港养老地产发展现状及趋势 84
- 3.6.2 香港养老地产发展经验借鉴 84
- 3.7 台湾养老地产发展现状与建设规划分析 86
 - 3.7.1 台湾养老地产发展现状及趋势 86
 - (1) 台湾老龄化现状及特点 86
 - (2) 养老地产现状及主要模式 86
 - (3) 养老地产供给与建设趋势 88
 - 3.7.2 台湾养老地产发展经验借鉴 88
 - (1) 养老设施运营管理经验 88
 - (2) 养老地产及养老建筑设计 90

第四章 养老地产行业投资开发模式分析 92

- 4.1 国外养老地产开发模式借鉴 92
 - 4.1.1 融资模式分析与经验借鉴 92
 - (1) 融资模式分析 92
 - (2) 相关经验借鉴 93
 - 4.1.2 运营模式分析与经验借鉴 94
 - (1) 运营模式分析 94
 - (2) 相关经验借鉴 94
 - 4.1.3 管理模式分析与经验借鉴 95
 - (1) 管理模式分析 95
 - (2) 相关经验借鉴 96
- 4.2 国内养老地产开发模式分析 97
 - 4.2.1 养老地产融资模式分析 97
 - (1) 投资融资主体 97
 - (2) 融资渠道分析 98
 - (3) 融资方式分析 99
 - 4.2.2 养老地产开发模式分析 100
 - (1) 新建适老化通用住宅 100
 - (2) 新建住区中开发部分老年住宅。 100
 - (3) 老年社区 100
 - (4) 老年公寓 100

- (5) 养老院、敬老院 101
- 4.2.3 养老地产运营模式分析 101
 - (1) “养老文化”概念营销模式 101
 - (2) 养老地产产业链延伸模式 101
 - (3) 租、售、反按揭组合入住模式 102
- 4.2.4 养老地产管理模式分析 103
 - (1) 开发商管理模式分析 103
 - (2) 战略联盟管理模式分析 103
 - (3) 专业公司管理模式分析 103
- 4.3 中国养老地产开发模式案例分析 104
 - 4.3.1 家庭养老 104
 - 4.3.2 机构养老 104
 - (1) 案例 105
 - (2) 机构养老的盈亏分析 105
 - (3) 模式点评 107
 - 4.3.3 社区居家养老 107
 - (1) 案例 108
 - (2) 模式点评 108
 - 4.3.4 新兴的养老模式 109
 - (1) 养生文化村 109
 - (2) 大型综合性服务机构 110
 - (3) 以房养老 111
 - (4) 异地养老 112
 - (5) 度假养老基地连锁 115
 - (6) 分时度假式养老 116
 - (7) 连锁养老超市 117
 - 4.3.5 我国养老模式案例总结 118
 - (1) “社区+医院+地产”模式 118
 - (2) 会籍制的养老俱乐部 118
 - (3) 以房养老 119
 - (4) 异地养老 119
 - (5) 度假基地连锁 120

- (6) 分时度假式养老 120
- (7) 连锁养老超市 121
- 4.3.6 创新养老模式的建议 121
 - (1) 养老产业必须走社会化的道路 121
 - (2) 养老产业必须走产业化的道路 122
 - (3) 养老产业必须走专业化的道路 122
 - (4) 老年社区应构建科学的选址模型 122
 - (5) 老年社区为核心的人群复合化发展 123
 - (6) 老年社区应满足需求的多样化 123
 - (7) 养老地产与政府部门合作营销 123
 - (8) 具有多功能养老地产是发展趋势 124
 - (9) 在养老地产的基础之上发展养生社区 124
- 4.4 中国养老地产模式典型案例分析 124
 - 4.4.1 亲和源盈利模式：会员制，年费+会费 124
 - (1) 亲和源老年公寓案例特点 124
 - (2) 亲和源老年公寓开发主体分析 124
 - (3) 亲和源老年公寓所在位置 124
 - (4) 亲和源老年公寓总建设面积 125
 - (5) 亲和源老年公寓总户数 125
 - (6) 亲和源老年公寓配套设施 125
 - (7) 亲和源老年公寓经营模式分析 126
 - (8) 亲和源老年公寓经营特点分析 126
 - 4.4.2 北京东方太阳城：出售为主，逐年回购产权 127
 - (1) 北京东方太阳城案例特点 127
 - (2) 北京东方太阳城开发主体 127
 - (3) 北京东方太阳城所在位置 128
 - (4) 北京东方太阳城总建设面积 128
 - (5) 北京东方太阳城总户数 128
 - (6) 北京东方太阳城配套设施 129
 - (7) 北京东方太阳城经营模式分析 129
 - (8) 北京东方太阳城经营特点分析 129
 - 4.4.3 万科幸福汇：公司负责开发，租售并举 130

- (1) 万科幸福汇老年公寓案例特点 130
- (2) 万科幸福汇老年公寓开发主体 130
- (3) 万科幸福汇老年公寓所在位置 130
- (4) 万科幸福汇老年公寓总建设面积 130
- (5) 万科幸福汇老年公寓总户数 131
- (6) 万科幸福汇老年公寓配套设施 131
- (7) 万科幸福汇老年公寓经营模式分析 131
- (8) 万科幸福汇老年公寓经营特点分析 131
- 4.4.4 泰康保险：亲为老人提供一站式服务 132
 - (1) 泰康养老社区案例特点 132
 - (2) 泰康养老社区开发主体 132
 - (3) 泰康养老社区位置 133
 - (4) 泰康养老社区经营模式分析 133

第五章 国内养老地产行业现状与瓶颈分析 134

5.1 养老地产行业发展现状及市场分析 134

5.1.1 市场客户群体分析 134

5.1.2 市场发展空间分析 141

5.1.3 市场存在问题分析 142

5.1.4 市场开发特征分析 142

5.1.5 行业发展现状分析 143

5.2 养老地产行业存在问题分析 145

5.2.1 政府扶持政策不明晰 145

5.2.2 城市规划养老控制滞后 145

5.2.3 市场定位同质化现象严重 145

5.2.4 产品设计与后期管理简单复制 146

5.2.5 经营模式缺乏创新 146

第六章 养老地产行业建筑规划设计分析 147

6.1 老年人对居住环境的特殊需求 147

6.1.1 因生活时间结构变化而产生的特殊要求 147

6.1.2 因生活空间结构变化而产生的特殊要求 147

- 6.1.3 因老年个人生理和心理变化而产生的特殊需求 148
- 6.2 老年人生理和心理设计原则 148
 - 6.2.1 针对体力的衰退 148
 - 6.2.2 针对智力的衰退 150
 - 6.2.3 针对视力、听力的衰退 151
- 6.3 养老地产的规划应采取的原则 153
 - 6.3.1 地理位置 153
 - 6.3.2 建筑形式 153
 - 6.3.3 社区空间结构 153
 - 6.3.4 社区道路系统 153
 - 6.3.5 室外社交空间规划 154
 - 6.3.6 低层居住单元的组合形式 154
- 6.4 养老地产项目规划要点分析 154
 - 6.4.1 规划选址要求 154
 - 6.4.2 对环境景观要求 156
 - 6.4.3 对交通的要求 157
 - 6.4.4 对规划尺度的要求 158
 - 6.4.5 老年社区对日照通风卫生要求 159
 - 6.4.6 老年社区对公共服务设施的要求 159
- 6.5 养老设施建筑设计模式分析 160
 - 6.5.1 起居空间的构成与设计模式分析 160
 - 6.5.2 卧室空间的构成与设计模式分析 161
 - 6.5.3 卫生空间的构成与设计模式分析 161
 - 6.5.4 厨房设计模式分析 164
 - 6.5.5 阳台设计模式分析 167
- 6.6 养老建筑的设计理念分析 167
 - 6.6.1 国外养老建筑设计特点 167
 - 6.6.2 国内养老建筑设计理念 168
 - (1) 整体布局合理化 168
 - (2) 居室设计“宜老化” 169
 - (3) 生活设施智能化 169
 - (4) 社区配套人性化 169

- (5) 建筑景观艺术化 170
- (6) 服务功能多元化 170
- 6.7 养老地产项目配套分析 171
 - 6.7.1 智能化配置 171
 - 6.7.2 会所配置 171
 - 6.7.3 电梯配置 172
 - 6.7.4 商业配置 172
 - 6.7.5 配套设施 172
 - 6.7.6 老年医院及护理院 173
 - 6.7.7 生活机能配备 173
- 6.8 养老地产客户群体市场调研 174
 - 6.8.1 个人情况调研概要 174
 - 6.8.2 入住老年公寓意愿 175
 - 6.8.3 设施服务需求方面 179
 - 6.8.4 经济承受能力方面 181
 - 6.8.5 社会行为方面调研 184
 - 6.8.6 目标消费者调研总结 187

第七章 养老地产领先企业经营状况分析 189

- 7.1 房地产开发商养老地产战略分析 189
 - 7.1.1 保利房地产(集团)股份有限公司经营情况分析 189
 - (1) 企业发展概况 189
 - (2) 企业主营业务分析 190
 - (3) 企业养老地产战略分析 193
 - (4) 企业养老地产项目推进现状 198
 - (5) 企业发展养老地产优劣势分析 198
 - 7.1.2 万科企业股份有限公司经营情况分析 199
 - (1) 企业发展概况 199
 - (2) 企业主营业务分析 201
 - (3) 企业养老地产战略分析 203
 - (4) 企业养老地产项目推进现状 204
 - (5) 企业发展养老地产优劣势分析 204

- 7.1.3 华润置地有限公司经营情况分析 205
 - (1) 企业发展概况 205
 - (2) 企业主营业务分析 206
 - (3) 企业养老地产战略分析 206
 - (4) 企业养老地产项目推进现状 207
 - (5) 企业发展养老地产优劣势分析 209
- 7.1.4 首创置业股份有限公司经营情况分析 209
 - (1) 企业发展概况 209
 - (2) 企业主营业务分析 209
 - (3) 企业养老地产战略分析 210
 - (4) 企业养老地产项目推进现状 211
 - (5) 企业发展养老地产优劣势分析 211
- 7.1.5 绿地控股集团有限公司经营情况分析 211
 - (1) 企业发展概况 211
 - (2) 企业主营业务分析 212
 - (3) 企业养老地产战略分析 213
 - (4) 企业养老地产项目推进现状 214
 - (5) 企业发展养老地产优劣势分析 214
- 7.2 养老地产标杆运营商经营状况分析 215
 - 7.2.1 亲和源股份有限公司经营情况分析 215
 - (1) 企业发展概况 215
 - (2) 企业养老地产项目运营模式 215
 - (3) 企业标杆养老地产项目分析 216
 - (4) 企业经营状况优劣势分析 217
 - 7.2.2 乐成老年事业投资有限公司经营情况分析 217
 - (1) 企业发展概况 217
 - (2) 企业经营状况分析 217
 - (3) 企业养老地产项目运营模式 218
 - (4) 企业标杆养老地产项目分析 218
 - (5) 企业经营状况优劣势分析 218
 - 7.2.3 千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析 219
 - (1) 企业发展概况 219

- (2) 企业经营状况分析 219
- (3) 企业养老地产项目运营模式 219
- (4) 企业标杆养老地产项目分析 220
- (5) 企业经营状况优劣势分析 220
- 7.2.4 北京汇晨养老机构管理有限公司经营情况分析 220
 - (1) 企业发展概况 220
 - (2) 企业经营状况分析 221
 - (3) 企业养老地产项目运营模式 221
 - (4) 企业标杆养老地产项目分析 222
 - (5) 企业经营状况优劣势分析 222
- 7.2.5 泰康之家（北京）投资有限公司经营情况分析 223
 - (1) 企业发展概况 223
 - (2) 企业经营状况分析 223
 - (3) 企业养老地产项目运营模式 224
 - (4) 企业标杆养老地产项目分析 225
 - (5) 企业经营状况优劣势分析 225
- 7.3 养老地产建筑规划设计企业分析 225
 - 7.3.1 北京清华同衡规划设计研究院有限公司分析 225
 - (1) 企业发展概况 225
 - (2) 企业设计理念分析 225
 - (3) 企业主营业务分析 226
 - (4) 企业标杆项目分析 226
 - (5) 养老地产项目经验 228
 - 7.3.2 上海学汇建筑设计有限公司分析 228
 - (1) 企业发展概况 228
 - (2) 企业设计理念分析 228
 - (3) 企业主营业务分析 229
 - (4) 养老地产项目经验 229

第八章 养老地产区域市场投资机会分析 230

8.1 北京市养老地产投资机会分析 230

8.1.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 230

- 8.1.2 养老服务设施建设用地规模分析 231
- 8.1.3 养老地产行业市场供给规模分析 231
- 8.1.4 养老地产行业市场需求规模分析 231
- 8.1.5 养老地产行业投资机会与前景分析 233
- 8.2 上海市养老地产投资机会分析 235
 - 8.2.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 235
 - 8.2.2 养老服务设施建设用地规模分析 236
 - 8.2.3 养老地产行业市场供给规模分析 236
 - 8.2.4 养老地产行业市场需求规模分析 236
 - 8.2.5 养老地产行业投资机会与前景分析 237
- 8.3 广州市养老地产投资机会分析 240
 - 8.3.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 240
 - 8.3.2 养老地产行业市场供给规模分析 240
 - 8.3.3 养老地产行业市场需求规模分析 241
 - 8.3.4 养老地产行业投资机会与前景分析 241
- 8.4 深圳市养老地产投资机会分析 242
 - 8.4.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 242
 - 8.4.2 养老地产行业市场供给规模分析 243
 - 8.4.3 养老地产行业市场需求规模分析 243
 - 8.4.4 养老地产行业投资机会与前景分析 243
- 8.5 天津市养老地产投资机会分析 245
 - 8.5.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 245
 - 8.5.2 养老地产行业市场供给规模分析 245
 - 8.5.3 养老地产行业市场需求规模分析 246
 - 8.5.4 养老地产行业投资机会与前景分析 247
- 8.6 重庆市养老地产投资机会分析 249
 - 8.6.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 249
 - 8.6.2 养老地产行业市场供给规模分析 251
 - 8.6.3 养老地产行业市场需求规模分析 251
 - 8.6.4 养老地产行业投资机会与前景分析 252
- 8.7 杭州市养老地产投资机会分析 256
 - 8.7.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 256

- 8.7.2 养老服务设施建设用地规模分析 256
- 8.7.3 养老地产行业市场供给规模分析 256
- 8.7.4 养老地产行业市场的需求规模分析 257
- 8.7.5 养老地产行业投资机会与前景分析 259
- 8.8 成都市养老地产投资机会分析 259
 - 8.8.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 259
 - 8.8.2 养老地产行业市场供给规模分析 259
 - 8.8.3 养老地产行业市场的需求规模分析 260
 - 8.8.4 养老地产行业投资机会与前景分析 261
- 8.9 武汉市养老地产投资机会分析 262
 - 8.9.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 262
 - 8.9.2 养老地产行业市场供给规模分析 262
 - 8.9.3 养老地产行业市场的需求规模分析 263
 - 8.9.4 养老地产行业投资机会与前景分析 264
- 8.10 青岛市养老地产投资机会分析 265
 - 8.10.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 265
 - 8.10.2 养老地产行业市场供给规模分析 265
 - 8.10.3 养老地产行业市场的需求规模分析 267
 - 8.10.4 养老地产行业投资机会与前景分析 268
- 8.11 大连市养老地产投资机会分析 270
 - 8.11.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 270
 - 8.11.2 养老地产行业市场供给规模分析 271
 - 8.11.3 养老地产行业市场的需求规模分析 271
- 8.12 南京市养老地产投资机会分析 272
 - 8.12.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 272
 - 8.12.2 养老地产行业市场供给规模分析 272
 - 8.12.3 养老地产行业市场的需求规模分析 273
 - 8.12.4 养老地产行业投资机会与前景分析 274
- 8.13 宁波市养老地产投资机会分析 276
 - 8.13.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 276
 - 8.13.2 养老服务设施建设用地规模分析 276
 - 8.13.3 养老地产行业市场供给规模分析 277

- 8.13.4 养老地产行业市场需求规模分析 277
- 8.14 沈阳市养老地产投资机会分析 279
 - 8.14.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 279
 - 8.14.2 养老地产行业市场供给规模分析 280
 - 8.14.3 养老地产行业市场需求规模分析 280
 - 8.14.4 养老地产行业投资机会与前景分析 281
- 8.15 长沙市养老地产投资机会分析 282
 - 8.15.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 282
 - 8.15.2 养老地产行业市场供给规模分析 283
 - 8.15.3 养老地产行业投资机会与前景分析 283
- 8.16 郑州市养老地产投资机会分析 283
 - 8.16.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 283
 - 8.16.2 养老地产行业市场供给规模分析 284
 - 8.16.3 养老地产行业市场需求规模分析 284
 - 8.16.4 养老地产行业投资机会与前景分析 285
- 8.17 济南市养老地产投资机会分析 287
 - 8.17.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 287
 - 8.17.2 养老服务设施建设用地规模分析 287
 - 8.17.3 养老地产行业市场供给规模分析 287
 - 8.17.4 养老地产行业市场需求规模分析 289
 - 8.17.5 养老地产行业投资机会与前景分析 289
- 8.18 哈尔滨市养老地产投资机会分析 290
 - 8.18.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 290
 - 8.18.2 养老服务设施建设用地规模分析 291
 - 8.18.3 养老地产行业市场需求规模分析 291
 - 8.18.4 养老地产行业投资机会与前景分析 291
- 8.19 石家庄市养老地产投资机会分析 294
 - 8.19.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 294
 - 8.19.2 养老地产行业市场供给规模分析 294
 - 8.19.3 养老地产行业市场需求规模分析 295
 - 8.19.4 养老地产行业投资机会与前景分析 296
- 8.20 长春市养老地产投资机会分析 298

- 8.20.1 当地经济水平与老龄人口规模分析 298
- 8.20.2 养老地产行业市场需求规模分析 298
- 8.20.3 养老地产行业投资机会与前景分析 298

第九章 养老地产行业需求趋势与投资策略 301

- 9.1 养老地产未来需求规模与结构预测 301
 - 9.1.1 未来我国老年人口规模预测 301
 - 9.1.2 机构养老型老年住宅需求预测 302
 - 9.1.3 居家养老型老年住宅需求预测 302
- 9.2 养老地产行业面临的困境与对策 303
 - 9.2.1 养老地产行业面临的困境 303
 - 9.2.2 养老地产企业面临的困境及对策 304
- 9.3 养老地产前景展望与趋势预测 307
 - 9.3.1 养老地产发展前景展望 307
 - 9.3.2 国内养老地产发展趋势 309
 - (1) 综合性住宅成养老地产主导产品 309
 - (2) 市场竞争激烈,设计更看重细节 309
 - (3) 更加注重以人为本的开发理念 310
 - (4) 将细分不同消费档次老年消费群体 310
 - (5) 功能齐全小户型是重要选择 310
 - (6) 项目开发逐步从主城区向郊区转移 310
 - (7) “山水型”项目更受消费者青睐 310
 - (8) 开发不再片面追求规模与档次 310
- 9.4 养老地产投资机会与策略分析 311
 - 9.4.1 养老地产投资风险分析 311
 - 9.4.2 养老地产投机会分析 313
 - 9.4.3 养老地产投资策略分析 317

第十章 研究结论和建议 323 (ZY ZM)

- 10.1 研究结论 323
- 10.2 建议 324

图表目录：

- 图表：养老地产的混合开发模式 1
- 图表：老年养护机构重点实现的功能 3
- 图表：城市和农村社区养老各自发展特点 3
- 图表：国内引起较大关注的两种反向抵押贷款模式 4
- 图表：2016年七国集团GDP增长率 43
- 图表：2016年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率 44
- 图表：2016年全球及主要经济体制造业和服务业PMI 45
- 图表：2016年全球及主要经济体制造业PMI新订单和出口新订单指数 46
- 图表：2012-2016年国内生产总值及其增长速度 49
- 图表：2014-2016年国内生产总值季度增速分析 50
- 图表：2007-2016年中国人口及其自然增长率变化情况 57
- 图表：2016年人口数及其构成预测 57
- 图表：新加坡养老地产模式总结 83
- 图表：国外老年人居住模式 92
- 图表：我国养老模式案例总结——“社区+医院+地产”模式 118
- 图表：我国养老模式案例总结——会籍制的养老俱乐部 118
- 图表：我国养老模式案例总结——以房养老 119
- 图表：我国养老模式案例总结——异地养老 119
- 图表：我国养老模式案例总结——度假基地连锁 120
- 图表：我国养老模式案例总结——分时度假式养老 120
- 图表：我国养老模式案例总结——连锁养老超市 121
- 图表：亲和源老年公寓会员制运营模式分析 126
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比全国统计 135
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比广东统计 135
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比江苏统计 135
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比辽宁统计 135
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比山东统计 135
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比上海统计 136
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比四川统计 136
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比湖北统计 136
- 图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比浙江统计 136

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比黑龙江统计 136

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比河南统计 137

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比北京统计 137

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比河北统计 137

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比湖南统计 137

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比安徽统计 137

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比吉林统计 137

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比天津统计 138

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比重庆统计 138

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比福建统计 138

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比陕西统计 138

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比山西统计 138

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比内蒙古统计 138

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比广西统计 139

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比江西统计 139

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比云南统计 139

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比新疆统计 139

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比甘肃统计 139

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比贵州统计 140

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比宁夏统计 140

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比海南统计 140

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比青岛统计 140

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比西藏统计 140

图表：2012-2030年我国养老地产行业市场规模 141

图表：高端型和基础型养老社区在选址上建议考虑的各种要素分析 156

图表：植被供氧量值分析 157

图表：使用轮椅老人进入浴盆的方式 163

图表：老年人的活动范围 165

图表：残疾人的活动范围 165

图表：消费者入住老年公寓意愿调研 175

图表：消费者入住老年公寓意愿调研 176

图表：消费者养老住房购买意向调研 176

图表：消费者希望选择的养老住房面积调研 177

图表：消费者更喜欢的老年公寓调研 177

图表：消费者更愿意选择的房间类型调研 178

图表：消费者选择老年公寓环境调研 178

图表：消费者对老年公寓医疗需求方面调研 179

图表：消费者认为老年公寓必备设施服务调研 179

图表：消费者认为老年公寓必备服务项调研 180

图表：消费者对老年公寓厨房需求方面调研 181

图表：消费者对老年公寓费用支付形式调研 181

图表：消费者对老年公寓费用承受能力调研 182

图表：消费者对老年公寓一次性费用支付能力调研 182

图表：消费者目前拥有的理财方式调研 183

图表：消费者未来投资计划调研 184

图表：消费者期望的投资回报率调研 184

图表：消费者期望的投资回报率调研 185

图表：消费者对老年公寓的合住意愿调研 185

图表：消费者希望子女看望周期调研 186

图表：消费者心理健康服务需求调研 186

图表：消费者参与工作的意愿调研 187

图表：消费者日常用品的使用调研 187

图表：2016年保利房地产(集团)股份有限公司经营分析 191

图表：2015年保利房地产(集团)股份有限公司经营分析 192

图表：2014-2016年保利房地产(集团)股份有限公司成长能力分析 192

图表：2014-2016年保利房地产(集团)股份有限公司盈利能力分析 193

图表：2014-2016年保利房地产(集团)股份有限公司运营能力分析 193

图表：2014-2016年保利房地产(集团)股份有限公司偿债能力分析 193

图表：2016年万科企业股份有限公司经营分析 201

图表：2015年万科企业股份有限公司经营分析 202

图表：2014-2016年万科企业股份有限公司成长能力分析 202

图表：2014-2016年万科企业股份有限公司盈利能力分析 202

图表：2014-2016年万科企业股份有限公司运营能力分析 202

图表：2014-2016年万科企业股份有限公司偿债能力分析 203

图表：万科企业股份有限公司主要养老地产项目 204

图表：2016年北京市常住人口及构成 230

图表：2012-2016年北京市地区生产总值及增长速度 231

图表：2012-2016年上海市生产总值及其增长速度 235

图表：2012-2016年上海市城镇居民人均住房居住面积 236

图表：2012-2016年广州市生产总值及其增长速度 240

图表：2012-2016年深圳市生产总值及其增长速度 242

图表：2012-2016年天津市地区生产总值 245

图表：2012-2016年重庆市生产总值及其增长速度 250

图表：2016年重庆市人口构成 251

图表：2013 2016年重庆市社会养老服务体系建设主要指标 252

图表：2013 2016年重庆市社会养老服务体系建设重点工程项目 255

图表：2016年石家庄市居民消费价格指数 294

图表：2016-2025年我国老年人口规模预测 301

图表：养老地产行业投资风险分析 312

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/X05043OWD5.html>