

2017-2022年中国养老地产市场运行态势及投资战略研究报告

报告大纲

一、报告简介

智研咨询发布的《2017-2022年中国养老地产市场运行态势及投资战略研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.chyxx.com/research/201609/452273.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

养老地产在近年来是房地产市场发展的一大热点，在未来的15年内，其规模有望超过10万亿人民币，并取代商业房地产成为中国最大的产业。究其原因，一是由于我国人口老龄化程度的不断加剧，使得养老地产的需求急速上升；二是由于现在的养老机构和配套设施都较为落后，而老年人的消费能力却在不断上升，二者的不匹配导致中高端养老地产的供给仍然不足；同时，国家政策的扶持使得曾一度困扰养老地产的地价高、补贴少、运营成本昂贵等问题得到了有效缓解。

银发浪潮来袭，养老布局正当时。据统计，世界上发达国家诸如美国、英国、新加坡和日本的老齡人口占比呈现增长趋势，从2010年至2015年这五年间，此趋势尤为显著。由此可见，老龄化已经是一个全球性问题。在我国，根据2014年和2015年民政局发布的社会服务发展统计公告显示，60岁以上老年人口的数量在2007年已达到1.53亿人，占全国人口比重的11.6%，截止2015年年底，我国60岁以上老年人口为2.22亿人，占全国总人口的16.2%。预计到2020年，老年人口达到2.48亿，老龄化水平达到17.17%，其中80岁以上老年人口将达到3067万人；2025年，六十岁以上人口将达到3亿，成为超老年型国家。考虑到70年代末，计划生育工作力度的加大，预计到2040我国人口老龄化进程达到顶峰，之后，老龄化进程进入减速期。

2007-2020年中国60岁以上人口数量及比重

智研咨询发布的《2017-2022年中国养老地产市场运行态势及投资战略研究报告》共十四章。首先介绍了养老地产产业相关概念及发展环境，接着分析了中国养老地产行业规模及消费需求，然后对中国养老地产行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国养老地产行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国养老地产行业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：

第一部分 行业发展现状 15

第一章 养老地产行业发展基础概述 15

第一节 养老地产概述 15

一、养老产业的定义和目标 15

二、养老地产的内涵及特征 15

三、养老地产利益主体分析 18

四、成熟养老地产特点分析 19

第二节 养老地产行业政治法律环境（P） 20

一、行业相关法律法规 20

- 1、《中华人民共和国老年人权益保障法》 20
- 2、《关于加强老年人优待工作的意见》 21
- 3、《关于加快发展养老服务业的意见》 21
- 4、《关于加快发展养老服务业的若干意见》 23
- 5、《关于全面推进居家养老服务工作的意见》 24
- 6、“以房养老”试点的指导意见 26

二、行业相关发展规划 27

- 1、《社会养老服务体系“十二五”规划》 27
- 2、《中国老龄事业发展“十二五”规划》 28

三、中国房地产市场调控政策分析 37

四、中国养老地产的支持政策分析 42

第三节 行业经济环境分析（E） 43

一、中国GDP增长情况分析 43

2015年我国城镇居民人均可支配收入31195元，比上年增长8.2%，扣除价格因素，实际增长6.6%；城镇居民人均可支配收入中位数为29129元，增长9.4%。农村居民人均可支配收入11422元，比上年增长8.9%，扣除价格因素，实际增长7.5%；农村居民人均可支配收入中位数为10291元，增长8.4%。全年农村居民人均纯收入为10772元。

2008-2015年中国居民人均可支配收入

二、工业经济发展形势分析 44

三、社会固定资产投资分析 45

四、全社会消费品零售总额 46

五、城乡居民收入增长分析 47

2015年我国城镇居民人均可支配收入31195元，比上年增长8.2%，扣除价格因素，实际增长6.6%；城镇居民人均可支配收入中位数为29129元，增长9.4%。农村居民人均可支配收入11422元，比上年增长8.9%，扣除价格因素，实际增长7.5%；农村居民人均可支配收入中位数为10291元，增长8.4%。全年农村居民人均纯收入为10772元。

2008-2015年中国居民人均可支配收入

六、居民消费价格变化分析 49

七、对外贸易发展形势分析 49

第四节 行业社会环境分析（S） 50

一、中国人口老龄化趋势分析 50

二、中国老年人养老模式分析 53

三、中国养老观念的转变分析 57

- 四、社会养老服务体系的现状 58
- 五、中国的老龄人口红利分析 59
- 第五节 行业技术环境分析（T） 60
 - 一、养老地产市场项目的产品分析 60
 - 二、养老地产产品的功能、设计与内涵 61
 - 1、养老地产住宅设计的功能 61
 - 2、养老地产住宅的设计与内涵 62
 - 三、《老年人建筑设计规范》简介及内容 63
 - 1、《老年人建筑设计规范》简介 63
 - 2、《老年人建筑设计规范》内容 64
- 第二章 国际养老地产行业运行状况分析 71
 - 第一节 国际养老地产业运行环境分析 71
 - 一、世界人口总数和分布 71
 - 二、世界人口老龄化现状 72
 - 三、世界各国老龄化对策 75
 - 第二节 国外养老地产业发展状况分析 77
 - 一、国外养老模式发展历程 77
 - 二、国外养老模式经验借鉴 79
 - 三、国外老年人的居住模式 81
 - 四、国外养老地产发展分析 85
 - 五、国际养老社区模式分析 86
 - 六、西方养老地产发展经验 87
 - 第三节 世界主要国家养老地产发展分析 89
 - 一、美国养老地产开发经验及启示 89
 - （一）美国养老模式运行机制 89
 - （二）美国养老地产市场现状 93
 - （三）美国养老地产项目分析 94
 - （四）美国养老地产开发经验 95
 - （五）美国养老地产开发启示 97
 - 二、日本养老地产开发经验及启示 98
 - （一）日本社会的老龄化趋势 98
 - （二）日本的多样化养老模式 98
 - （三）日本养老地产发展现状 100
 - （四）日本养老地产项目分析 102
 - （五）日本养老地产发展经验 104

三、欧洲国家养老地产开发经验及启示	105
(一) 英国养老地产开发经验	105
(二) 荷兰养老地产开发经验	108
(三) 法国养老地产开发经验	109
(四) 丹麦养老地产开发经验	110
(五) 德国养老地产开发经验	111
四、其他国家养老地产项目经验分析	111
第三章 我国养老地产行业运行现状分析	116
第一节 我国养老地产行业发展状况	116
一、我国养老地产行业发展阶段	116
二、我国养老地产行业发展总体概况	116
三、我国养老地产行业运营模式与盈利模式	117
(一) 中国养老地产运营模式分析	117
(二) 中国养老地产盈利模式解析	120
第二节 我国养老地产行业发展规模	122
一、中国养老地产行业市场需求	122
二、中国养老地产行业市场供给	124
三、我国养老地产行业企业规模	124
四、中国养老地产企业项目规模	125
第三节 我国养老地产市场情况分析	127
一、中国养老地产市场总体概况	127
二、中国养老地产产品市场发展分析	128
第二部分 行业前景调研	129
第四章 我国养老地产发展模式分析	129
第一节 家庭养老	129
第二节 机构养老	129
一、案例	129
二、机构养老的盈亏分析	130
三、模式点评	131
第三节 社区居家养老	132
一、案例	132
二、模式点评	133
第四节 新兴的养老模式	134
一、养生文化村	134
1、案例	134

- 2、模式点评 135
- 二、大型综合性服务机构 135
 - 1、案例 135
 - 2、模式点评 136
- 三、以房养老 136
 - 1、案例 136
 - 2、模式点评 136
- 四、异地养老 137
 - 1、异地购房 137
 - 2、“候鸟式”养老 138
 - 3、季节性”养老 138
 - 4、海外华人回国养老 139
- 五、度假养老基地连锁 140
 - 1、案例 140
 - 2、模式点评 140
- 六、分时度假式养老 141
 - 1、案例 141
 - 2、模式点评 142
- 七、连锁养老超市 142
 - 1、案例 142
 - 2、模式点评 142
- 第五节 我国养老模式案例总结 143
 - 一、“社区+医院+地产”模式 143
 - 二、会籍制的养老俱乐部 143
 - 三、以房养老 143
 - 四、异地养老 143
 - 五、度假基地连锁 143
 - 六、分时度假式养老 143
 - 七、连锁养老超市 144
- 第六节 创新养老模式的建议 144
 - 一、养老产业必须走社会化的道路 144
 - 二、养老产业必须走产业化的道路 145
 - 三、养老产业必须走专业化的道路 145
 - 四、产品创新是养老地产发展关键 145
- 第五章 养老地产行业开发模式分析 146

第一节 与社区共同建设 146

- 一、专门建设综合型养老社区 146
- 二、新建大型社区的同时开发养老组团 147
- 三、普通社区中配建各类养老产品 147
- 四、成熟社区周边插建多功能老年服务设施 148

第二节 与相关设施并设 148

- 一、与医疗机构结合 148
- 二、养老设施与幼儿园并设 148
- 三、与教育设施结合 149

第三节 与旅游或商业地产结合 149

- 一、在旅游风景区中开发养老居住产品 149
- 二、与商业地产结合而开发老年公寓 150

第四节 与国际品牌接轨 150

- 一、建世界型连锁老年设施 150
- 二、与国际知名养老品牌共同开发 150

第五节 以其他方式转型 151

- 一、利用险资投资养老地产 151
- 二、与护理服务业结合 151
- 三、利用自身独特资源转型 151
- 四、将旧的国有资产盘活 151

第六章 养老地产行业经营模式分析 152

第一节 政府、慈善机构合作经营模式 152

- 一、纯福利性质的养老院 152
- 二、民办养老院 152

第二节 专业公司经营管理 - 老年公寓 152

- 一、老年公寓的类型与特点 152
- 二、老年人辅助生活机构 153

第三节 住宅建设与管理相分离的经营模式 154

第七章 养老地产行业重点项目分析 155

第一节 北京东方太阳城 155

- 一、项目基本情况概述 155
- 二、项目规划设计分析 155
- 三、项目运营模式分析 157
- 四、项目运营现状分析 158
- 五、项目盈利情况分析 158

六、项目的优劣势分析	159
第二节 三亚清平乐	160
一、项目基本情况概述	160
二、项目规划设计分析	161
三、项目运营模式分析	164
四、项目运营现状分析	164
五、项目盈利情况分析	165
六、项目的优劣势分析	165
第三节 上海亲和源老年公寓	166
一、公寓基本情况概述	166
二、公寓规划设计分析	167
三、公寓运营模式分析	168
四、公寓运营现状分析	168
五、公寓盈利情况分析	169
六、公寓的优劣势分析	171
第四节 荣成老年公寓	171
一、公寓发展简况分析	171
二、公寓配套服务分析	172
三、公寓收费情况分析	173
四、公寓发展规划分析	173
第五节 十大养老地产项目介绍	174
一、西塘—保利西塘越	174
二、天津—永泰红磡阳光幸福村	175
三、天津—滨海雲杉镇	175
四、青岛—新华锦国际颐养中心	176
五、上海—复星星堡中环	177
六、宜兴—中大九如城	178
七、杭州—万科随园嘉树	178
八、长沙—康乃馨国际老年生活示范区	179
九、北京—万科幸福汇	180
十、沈阳—蔚蓝听雨观澜林溪公馆	180
第八章 养老地产消费者调研分析	182
第一节 老年人特征与消费能力分析	182
一、老年人的生理特征研究	182
(一) 老年人人体工程学	182

(二) 老年人的生理特征	183
(三) 老年人的生理需求	184
二、老年人的心理特征研究	185
(一) 老年人的心理特征	185
(二) 老年人的心理需求	185
三、老年人的行为活动特征	186
(一) 老年人活动分布圈	186
(二) 老年人的活动特性	187
四、老年人群购买力分析	188
(一) 老年人经济收入来源	188
(二) 老年人购买力正提升	188
第二节 中国养老地产客户群体分析	189
一、企事业单位老年退休人群	189
二、收入学历较高的中年子女	189
三、追求安逸老年生活退休者	189
四、休闲度假养生的老年客流	189
五、养老地产的潜在客户分析	190
六、养老地产客户群消费特征	190
第三节 养老地产消费者行为分析	192
一、中国居民养老意愿调查	192
二、老年人的养老消费观念	192
三、消费者对养老地产认识	193
四、不同老年人关注度调查	193
五、养老地产设施服务需求	193
六、养老地产入住方式调查	194
第四节 养老地产调研结论及对策	194
第三部分 竞争格局分析	197
第九章 养老地产行业竞争形势及策略	197
第一节 行业总体市场竞争状况分析	197
一、养老地产行业竞争结构分析	197
1、现有企业间竞争	197
2、潜在进入者分析	197
3、替代品威胁分析	198
4、供应商议价能力	199
5、客户议价能力	199

- 二、养老地产行业市场竞争格局分析 200
- 三、养老地产行业SWOT分析 201
 - 1、养老地产行业优势分析 201
 - 2、养老地产行业劣势分析 201
 - 3、养老地产行业机会分析 201
 - 4、养老地产行业威胁分析 201
- 第二节 养老地产行业竞争格局综述 201
 - 一、养老地产业未来竞争格局和特点 201
 - 二、养老地产市场进入及竞争对手分析 203
- 第三节 养老地产市场竞争策略分析 203
 - 一、养老配套服务是核心竞争力 203
 - 二、养老地产市场竞争策略建议 206
- 第十章 养老地产行业领先企业分析 208
 - 第一节 保利房地产(集团)股份有限公司 208
 - 一、企业发展基本情况 208
 - 二、养老地产项目布局 208
 - 三、企业经营情况分析 210
 - 四、企业经济指标分析 213
 - 五、企业盈利能力分析 213
 - 六、企业偿债能力分析 213
 - 七、企业运营能力分析 214
 - 八、企业成本费用分析 214
 - 九、企业发展战略分析 215
 - 第二节 万科企业股份有限公司 215
 - 一、企业发展基本情况 215
 - 二、养老地产项目布局 216
 - 三、企业经营情况分析 217
 - 四、企业经济指标分析 219
 - 五、企业盈利能力分析 219
 - 六、企业偿债能力分析 220
 - 七、企业运营能力分析 220
 - 八、企业成本费用分析 220
 - 九、企业发展战略分析 221
 - 第三节 远洋地产控股有限公司 223
 - 一、企业发展基本情况 223

二、养老地产项目布局	223
三、企业经营情况分析	224
四、企业经济指标分析	225
五、企业盈利能力分析	225
六、企业偿债能力分析	225
七、企业运营能力分析	226
八、企业成本费用分析	226
九、企业发展战略分析	227
第四节 花样年控股集团有限公司	228
一、企业发展基本情况	228
二、养老地产项目布局	229
三、企业经营情况分析	229
四、企业经济指标分析	230
五、企业盈利能力分析	231
六、企业偿债能力分析	231
七、企业运营能力分析	231
八、企业成本费用分析	232
九、企业发展成果展示	233
第五节 首创置业股份有限公司	234
一、企业发展基本情况	234
二、养老地产项目布局	234
三、企业经营情况分析	235
四、企业主要经济指标	236
五、企业盈利能力分析	236
六、企业偿债能力分析	236
七、企业运营能力分析	237
八、企业成本费用分析	237
九、企业最新发展动态	237
第六节 绿城房地产集团有限公司	239
一、企业发展基本情况	239
二、养老地产项目布局	240
三、企业发展历程分析	241
四、企业发展战略分析	241
第七节 盛世天颐投资(集团)股份有限公司	242
一、企业发展基本情况	242

二、养老地产项目布局 242

三、企业未来发展展望 245

第八节 亲和源股份有限公司 245

一、企业发展基本情况 245

二、养老地产项目布局 245

三、企业未来发展展望 246

第四部分 投资前景展望 247

第十一章 养老地产行业面临的困境及对策 247

第一节 养老地产行业面临的困境 247

一、无法复制的中国养老地产 247

二、年轻人成为养老地产销售主角 248

三、养老会员制模式能走多远 248

四、政策引导失利市场预期不定 249

第二节 养老地产企业面临的困境及对策 249

一、养老地产企业面临的困境 249

1、养老地产运营盈利模式不够成熟 249

2、养老地产融资难，前期资金压力大 250

3、后期服务复杂，专业护理人员缺乏 250

二、养老地产企业发展的对策 250

1、规划设计先易后难，缓解前期压力 250

2、吸引社会资本，拓展融资渠道 250

3、企业配合当地政府规划，争取政府支持 250

4、借鉴国外成熟经验，提升运营服务能力 251

第三节 中国养老地产行业发展建议 251

一、对政府的建议 251

二、对开发商的建议 251

1开发养老地产应慎之又慎 251

2、可考虑合作开发养老地产 251

3、在已建项目或拟开发项目上建设日托（养老）站 252

第十二章 中国养老地产市场前景预测分析 253

第一节 养老地产市场发展驱动力分析 253

一、我国房地产市场细分为大势所趋 253

二、我国人口老龄化进程加速发展 253

三、家庭收入小康化和富裕人群扩大化 254

四、养老机构和专业护理人员严重不足 254

第二节 中国养老地产发展趋势分析 254

- 一、综合性住宅将成为主导产品 254
- 二、市场竞争激烈设计更重细节 254
- 三、更加注重以人为本开发理念 255
- 四、小户型是养老地产开发首选 255
- 五、将逐步从主城区向郊区转移 255
- 六、开发不再片面追求规模档次 255

第三节 中国养老地产市场机会分析 256

- 一、养老综合体的市场机会 256
- 二、养生养老地产市场机会 256
- 三、养老旅游地产市场机会 257
- 四、养老地产区域投资潜力 258
- 五、保险企业养老地产机会 260
- 六、医疗康复机构市场机会 260
- 七、酒店管理企业市场机会 261

第四节 中国养老地产市场发展前景分析 261

- 一、养老地产成房地产新增长点 261
- 二、养老地产产品渐成新型刚需 262
- 三、养老地产潜力巨大尚需升级 262
- 四、养老地产市场需求前景广阔 263
- 五、中国养老地产市场规模预测 264

第五部分 投融资战略研究 266

第十三章 养老地产投融资市场战略分析 266

第一节 养老地产投资开发影响因素分析 266

- 一、地区经济水平 266
- 二、地区居民收入 266
- 三、社会福利制度 266
- 四、老龄人口数量 266
- 五、居民养老观念 267
- 六、地区生态环境 267
- 七、地区地价水平 267

第二节 中国养老地产投资特性分析 267

- 一、养老地产项目投入产出分析 267
- 二、投资养老地产关键决策要素 268
- 三、养老地产的投资价值点分析 269

- (一) 进入品牌效应 269
- (二) 售租获取利润 269
- (三) 运营管理获益 269
- (四) 地区辐射效应 270
- (五) 社会口碑效应 270
- 第三节 房地产企业投资养老地产可行性分析 270
 - 一、养老地产成房企开发新方向 270
 - 二、房企开发养老地产优势分析 270
 - 三、房企开发养老地产前提分析 271
 - 四、房企投资养老地产效益分析 271
- 第四节 保险企业投资养老地产可行性分析 271
 - 一、保险资金与养老地产匹配性 271
 - 二、险资投资养老地产法律环境 273
 - 三、保险资金养老地产投资模式 274
 - 四、险企养老地产运营模式分析 275
 - 五、险企养老地产投资收益分析 276
- 第五节 中国养老地产投资风险分析 277
 - 一、产业政策风险 277
 - 二、房产信贷风险 278
 - 三、新兴市场风险 278
 - 四、投资收益风险 278
 - 五、物业管理风险 279
- 第六节 中国养老地产投融资策略分析 279
 - 一、房地产投融资主体分析 279
 - 二、养老地产融资渠道分析 280
 - 三、养老地产融资方式分析 281
 - 四、养老地产融资策略分析 282
 - 五、养老地产PFI融资模式 285
- 第十四章 养老地产行业投资开发战略研究 290 (ZY CW)
 - 第一节 对我国养老地产开发战略思考 290
 - 一、市场定位及有效需求与供给 290
 - 二、资源的获取整合与有效利用 290
 - 三、能力培育与创新 291
 - 四、利益关系及共生共长 292
 - 第二节 养老地产行业投资开发规划研究 292

- 一、规划选址要求 292
 - 1、基础型养老社区 292
 - 2、高端型养老社区 293
- 二、对环境景观要求 294
 - 1、好景配好房 294
 - 2、高绿地率 295
 - 3、高供氧绿植组合 295
- 三、对交通的要求 296
 - 1、人车分流系统是最低要求 296
 - 2、结合景观体系打造慢生活步行系统 296
- 四、对规划尺度的要求 296
 - 1、控制建筑高度和密度 296
 - 2、宜人的活动场所尺度 297
 - 3、适合老年人出行的服务设施设置半径 297
- 五、老年社区对日照通风卫生要求 297
- 六、老年社区对公共服务设施的要求 297
 - 1、无障碍道路系统为强制性建设内容 297
 - 2、入户式和随身式急救护理系统 298
 - 3、医疗体检康复中心 298
- 七、养老地产规划选址综述 298

图表目录：

- 图表 1 传统住宅地产与养老地产的对比 17
- 图表 2 房地产调控“新国四条”与“新国十条”主要内容 38
- 图表 3 房地产调控政策“国五条”主要内容 39
- 图表 4 “新国八条”主要内容 40
- 图表 5 中国国内生产总值及增长变化趋势图 43
- 图表 6 国内生产总值构成及增长速度统计 44
- 图表 7 中国规模以上工业增加值及增长速度趋势图 45
- 图表 8 中国规模以上工业增加值及增长速度趋势图 45
- 图表 9 中国全社会固定资产投资增长趋势图 46
- 图表 10 中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图 47
- 图表 11 城镇居民人均可支配收入及增长趋势图 48
- 图表 12 中国居民消费价格月度变化趋势图 49
- 图表 13 中国进出口总额增长趋势图 50
- 图表 14 中国人口数量及其构成情况统计 51

- 图表 15 中国各年龄段人口比重 52
 - 图表 16 1990-2050年中国人口老龄化发展趋势图 52
 - 图表 17 中国养老服务机构数量变化趋势图 58
 - 图表 18 中国养老服务机构床位数统计 59
 - 图表 19 2000-2050年全球人口总数统计 71
 - 图表 20 世界人口排名前十的国家 72
 - 图表 21 世界各地区人口60岁以上人口的比例 73
 - 图表 22 世界中老年人口中女性比例 74
 - 图表 23 1950-2050年世界80岁以上人口数量增长趋势 75
 - 图表 24 典型国家老年人的居住模式 85
 - 图表 25 西方老年住宅的发展历程 85
 - 图表 26 国外老年社区的产生机制 86
 - 图表 27 国际养老社区分类及特点 87
 - 图表 28 发达国家养老地产经验借鉴 88
 - 图表 29 美国65岁以上人群主要养老资金来源 91
 - 图表 30 美国以社安金为主要收入的人群在退休人员中的比例 92
 - 图表 31 国内养老地产的盈利模式 121
 - 图表 32 1953中国65岁及以上人口占总人口比重情况 122
 - 图表 33 未来中国老年人口数量预测 123
 - 图表 34 十二五养老规划结构与目前养老规划结构比较 123
 - 图表 35 养老度假地产项目分布 124
 - 图表 36 我国进入养老地产的企业列表 125
 - 图表 37 全国重点城市已有养老地产项目现状 126
 - 图表 38 全国重点城市潜在养老地产项目规模 126
- 更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201609/452273.html>