

# 2016-2022年中国养老公寓 市场监测及发展战略研究报告

## 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

《2016-2022年中国养老公寓市场监测及发展战略研究报告》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.cction.com/report/201511/127563.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

中国是目前世界老年人口最多、增长最快的国家。截至2012年底，我国60岁及以上老年人口已达1.94亿，占全国总人口的14.3%。据全国老龄委办公室估计，到2013年底，中国老年人口总数超过2亿；到2025年，老年人口总数将达到3亿；到2050年我国老年人口总数将超过4亿，即每三个人中就有一个老年人。社会老龄化结构的加剧，使得“银发经济”拥有了庞大的市场。资料显示，目前我国养老产业规模可达1万亿元，而养老地产在其中占有着不小的比例，这给房地产等相关企业带来了新的发展机遇。

随着我国步入老龄社会，养老问题已经成为中国关注的大事。养老型地产对于开发商来说，将是一块巨大的蛋糕。据统计，截止目前全国已有超过20余家中、大型房企高调宣布进军或涉足养老地产，如万科、保利、绿城、远洋、花样年等，有的还专门成立了“养老地产事业部”或“养老产业专业管理公司”，中国平安等保险企业也纷纷涉足养老地产领域，以期延长保险产业链。如今，在常规房地产开发竞争日趋激烈，中国“银发经济”日益显示出光明前景的情况下，养老公寓已成为市场上的新蓝海。虽然目前中国养老地产行业还处于早期发展阶段，但相信随着老龄化社会的到来，养老公寓的社会需求将迅速增长，在相关经营方式不断成熟和服务理念更新转变的带动下，中国养老型地产业将实现社会效益与经济效益的“双赢”，并拥有广阔的市场发展前景。

中企顾问网发布的《2016-2022年中国养老公寓市场开发前景及投融资战略研究报告》由中企顾问网的资深专家和研究人员通过周密的市场调研，参考国家统计局、国家发展和改革委员会、国土资源部、全国老龄委等提供的最新数据，并对多位业内资深专家进行深入访谈的基础上，通过相关市场研究的工具、理论和模型撰写而成。报告对中国养老公寓的发展现状及发展前景进行了深入的调查，主要分析了中国发展养老地产的政策和社会环境、世界主要国家发展养老地产的经验启示、中国养老地产市场的发展现状、养老公寓的运营及管理模式、养老公寓目标客户群特点、养老公寓项目开发及市场营销策略、国内主要养老公寓项目运营情况，以及我国养老公寓的发展前景、发展机会及投融资策略。

报告目录：

### 第一章 老年公寓的基本简述

#### 第一节 养老地产概述

##### 一、养老产业的定义和目标

##### 二、养老地产的内涵及特征

三、养老地产利益主体分析

四、成熟养老地产特点分析

第二节 老年公寓的相关概述

一、老年公寓的定义

二、老年公寓的特点

第二章 国外养老地产开发经验及启示分析

第一节 世界养老地产业市场环境分析

一、世界人口总数和分布

二、世界人口老龄化现状

三、世界各国老龄化对策

第二节 国外养老地产业发展状况分析

一、国外养老模式发展历程

二、国外养老模式经验借鉴

三、国外老年人的居住模式

四、国外养老地产发展分析

五、国际养老社区模式分析

六、西方养老地产发展经验

第三节 世界主要国家养老地产分析

一、美国养老地产开发经验及启示

(一) 美国养老模式运行机制

(二) 美国养老地产市场现状

(三) 美国养老地产项目分析

(四) 美国养老地产开发经验

(五) 美国养老地产开发启示

二、日本养老地产开发经验及启示

(一) 日本社会的老龄化趋势

(二) 日本的多样化养老模式

(三) 日本养老地产发展现状

(四) 日本养老地产项目分析

(五) 日本养老地产发展经验

三、欧洲国家养老地产开发经验及启示

- (一) 英国养老地产开发经验
- (二) 荷兰养老地产开发经验
- (三) 法国养老地产开发经验
- (四) 丹麦养老地产开发经验
- (五) 德国养老地产开发经验

#### 四、其他国家养老地产项目经验分析

### 第三章 中国老年公寓发展的市场环境分析

#### 第一节 宏观经济现状分析

- 一、全球经济发展形势
- 二、中国经济运行现状
- 三、经济发展趋势分析

#### 第二节 我国人口老龄化形势

- 一、老龄化衡量标准
- 二、中国老龄化现状
- 三、老龄化发展趋势
- 四、老龄化的严峻性

#### 第三节 我国养老产业逐渐崛起

- 一、养老产业市场化发展
- 二、养老产业市场规模
- 三、养老产业前景乐观

### 第四章 中国老年公寓政策环境分析

#### 第一节 中国房地产市场政策形势综述

- 一、房地产市场重要政策回顾
- 二、房地产政策调控现状分析
- 三、房地产信贷政策市场分析
- 四、房地产政策发展趋势预判

#### 第二节 老年公寓发展相关利好政策分析

- 一、规范养老机构设立与管理
- 二、大力推动养老服务业发展
- 三、出台养老服务设施用地新政

#### 四、养老设施建筑设计规范实施

#### 第三节 养老机构领域投融资扶持政策分析

- 一、支持民资进入养老机构领域
- 二、鼓励引导民资参与养老服务
- 三、金融扶持养老服务体系建设
- 四、加大养老服务体系投入力度

### 第五章 中国养老公寓市场分析

#### 第一节 中国老年住宅市场现状分析

- 一、老年人的主要居住模式分析
- 二、老年住宅开发特殊性及其模式
- 三、中国老年住宅市场发展现状
- 四、中国老年住宅市场需求分析
- 五、中国老年住宅市场供给分析

#### 第二节 中国养老公寓市场发展分析

- 一、养老公寓发展基本现状
- 二、养老公寓市场需求分析
- 三、养老公寓市场供给情况
- 四、养老公寓建设运营模式
- 五、养老公寓发展存在问题

#### 第三节 一线城市养老公寓开发运营分析

- 一、一线城市养老公寓需求分析
- 二、一线城市养老公寓开发现状
- 三、一线城市养老公寓市场情况

#### 第四节 中小城市养老公寓开发运营分析

- 一、中小城市养老公寓经营现状
- 二、中小城市养老公寓融资现状
- 三、中小城市养老公寓成本控制
- 四、中小城市养老公寓经营效益
- 五、中小城市养老公寓投资风险

#### 第五节 中国养老公寓开发创新分析

- 一、养老公寓产品创新分析

二、养老公寓融资创新分析

三、养老公寓设计创新分析

## 第六章 中国老年公寓客户群体及特征分析

### 第一节 老年人特征与消费能力分析

一、老年人的生理特征研究

(一) 老年人人体工程学

(二) 老年人的生理特征

(三) 老年人的生理需求

二、老年人的心理特征研究

(一) 老年人的心理特征

(二) 老年人的心理需求

三、老年人的行为活动特征

(一) 老年人活动分布圈

(二) 老年人的活动特性

四、老年人群购买力分析

(一) 老年人经济收入来源

(二) 老年人购买力正提升

### 第二节 中国老年公寓客户群体分析

一、企事业单位老年退休人群

二、收入学历较高的中年子女

三、追求安逸老年生活退休者

四、休闲度假养生的老年客流

五、老年公寓的潜在客户分析

### 第三节 老年公寓消费者行为分析

一、中国居民养老意愿调查

二、老年人的养老消费观念

三、消费者对养老地产认识

四、不同老年人关注度调查

五、养老地产设施服务需求

六、养老地产入住方式调查

## 第七章 中国老年公寓项目运作模式分析

### 第一节 老年公寓的运营模式分析

#### 一、市场化模式

#### 二、非营利模式

### 第二节 老年公寓的盈利模式分析

#### 一、会员式盈利模式

#### 二、逆抵押贷款购房模式

#### 三、转让使用权模式

#### 四、分散租赁式模式

### 第三节 老年公寓的经营模式分析

#### 一、住宅建设与社区管理相结合模式

#### 二、住宅建设与社区管理分离模式

#### 三、后期物业管理模式分析

### 第四节 老年公寓的营销模式分析

#### 一、终身监护制营销模式

#### 二、购-销-装一站式营销模式

#### 三、特色服务，以旧换新营销模式

#### 四、房屋管家营销模式

#### 五、产权式酒店公寓

### 第五节 老年公寓运营模式应遵循的原则

#### 一、目标市场定位

#### 二、销售方式

#### 三、社区服务

## 第八章 老年公寓项目开发规划设计分析

### 第一节 养老地产项目开发策略分析

#### 一、养老地产开发核心战略

#### 二、养老地产开发成功要素

#### 三、养老地产开发策划特点

#### 四、养老地产项目定位分析

#### 五、养老地产客户市场细分

#### 六、养老地产项目选址分析



## 七、养老地产项目建设程序

### 第二节 老年公寓配套服务需求分析

#### 一、医疗护理服务需求

#### 二、生活照料服务需求

#### 三、文化娱乐设施需求

#### 四、生活休闲配套需求

#### 五、社区绿化环境需求

#### 六、周边商业配套需求

### 第三节 老年公寓功能配置元素设计

#### 一、老年社区设计原则

#### 二、居住功能元素设计

#### 三、公共服务元素设计

#### 四、无障碍交通的设计

#### 五、社区环境景观设计

### 第四节 老年公寓项目规划设计分析

#### 一、区块功能划分设计

#### 二、空间布局形态设计

#### 三、建筑组合设计分析

#### 四、配套设施分区设计

#### 五、道路停车系统设计

### 第五节 混住型老年公寓规划设计

#### 一、混住型公寓的可行性研究

#### 二、混住型老年公寓选址分析

#### 三、混住型老年公寓空间布局

#### 四、混住型老年公寓构成类型

#### 五、混住型老年公寓户型分析

#### 六、混住型公寓内部设计原则

#### 七、混住型公寓配套设施分析

## 第九章 国内老年公寓开发的典型案例分析

### 第一节 上海亲和源老年公寓

#### 一、公寓发展简况分析

二、公寓规划设计分析

三、公寓运营模式分析

四、公寓运营现状分析

五、公寓盈利情况分析

六、公寓的优劣势分析

## 第二节 杭州金色年华老年公寓

一、公寓发展简况分析

二、公寓规划设计分析

三、公寓运营模式分析

四、公寓运营现状分析

五、公寓盈利情况分析

六、公寓主要优势分析

## 第三节 山东荣成老年公寓

一、公寓发展简况分析

二、公寓配套服务分析

三、公寓收费情况分析

四、公寓发展规划分析

## 第四节 浙江嘉善老年公寓

一、公寓发展简况分析

二、公寓规划设计分析

三、公寓配套服务分析

四、公寓收费情况分析

## 第五节 北京东方太阳城

一、项目基本情况概述

二、项目规划设计分析

三、项目运营模式分析

四、项目运营现状分析

五、项目盈利情况分析

六、项目的优劣势分析

## 第六节 北京万科幸福汇

一、项目基本情况概述

二、项目规划设计分析

三、项目运营模式分析

四、项目运营现状分析

五、项目盈利情况分析

六、项目的优劣势分析

第七节 北京太申祥和山庄

一、项目基本情况概述

二、项目规划设计分析

三、项目运营模式分析

四、项目运营现状分析

五、项目盈利情况分析

六、项目的优劣势分析

第八节 泰康人寿的泰康之家

一、项目基本情况概述

二、项目规划设计分析

三、项目配套设施分析

四、项目服务模式分析

五、项目优势影响分析

六、项目未来发展规划

第十章 2016-2022年中国老年公寓市场前景分析

第一节 2016-2022年养老地产市场发展驱动力分析

一、中国社会经济快速发展

二、居民收入水平快速提高

三、传统养老方式面临挑战

四、养老设施难以满足需求

五、政府鼓励发展养老地产

第二节 2016-2022年中国老年公寓发展趋势分析

一、政策逐步向养老地产倾斜

二、盈利模式日益明朗化

三、更多企业参与进来

四、企业分工专业化

五、服务配套体系完善化

## 六、融资渠道多样化

## 七、客群大众化

### 第三节 2016-2022年中国老年公寓市场前景分析

#### 一、养老地产成房地产新增长点

#### 二、老年公寓产品渐成新型刚需

#### 三、老年公寓潜力巨大尚需升级

#### 四、老年公寓市场需求前景广阔

## 第十一章 2016-2022年中国养老公寓投资可行性分析

### 第一节 2016-2022年中国养老地产投资特性分析

#### 一、养老地产行业投资特性分

#### 二、养老地产项目投入产出分析

#### 三、投资养老地产关键决策要素

### 第二节 房地产企业投资养老公寓可行性分析

#### 一、养老地产成房企开发新方向

#### 二、房企开发养老地产优势分析

#### 三、房企开发养老地产前提分析

#### 四、房企投资养老地产效益分析

#### 五、房企开发养老地产战略分析

### 第三节 保险企业投资养老公寓可行性分析

#### 一、保险资金与养老地产匹配性

#### 二、险资投资养老地产法律环境

#### 三、保险资金养老地产投资模式

#### 四、险企养老地产运营模式分析

#### 五、险企养老地产投资收益分析

## 第十二章 2016-2022年中国养老公寓投融资战略分析

### 第一节 2016-2022年养老公寓投资开发影响因素

#### 一、地区经济水平

#### 二、地区居民收入

#### 三、社会福利制度

#### 四、老龄人口数量

五、居民养老观念

六、地区生态环境

七、地区地价水平

第二节 2016-2022年养老公寓的投资价值点分析

一、进入品牌效应

二、售租获取利润

三、运营管理获益

四、地区辐射效应

五、社会口碑效应

第三节 2016-2022年中国养老公寓投资风险分析

一、产业政策风险

二、房产信贷风险

三、新兴市场风险

四、投资收益风险

五、物业管理风险

第四节 2016-2022年中国养老公寓投融资策略分析

图表目录：

图表 传统住宅地产与养老地产的对比

图表 房地产调控“新国四条”与“新国十条”主要内容

图表 房地产调控政策“国五条”主要内容

图表 2014年中国人口数量及其构成情况统计

图表 2014年末中国各年龄段人口比重

图表 1990-2050年中国人口老龄化发展趋势图

图表 2008-2014年中国养老服务机构数量变化趋势图

图表 2006-2014年中国养老服务机构床位数统计

图表 2000-2050年全球人口总数统计

图表 截止2014年6月底世界人口排名前十的国家

图表 世界各地区人口60岁以上人口的比例

图表 世界中老年人口中女性比例

图表 1950-2050年世界80岁以上人口数量增长趋势

图表 典型国家老年人的居住模式

图表 西方老年住宅的发展历程

图表 国外老年社区的产生机制

图表 国际养老社区分类及特点

图表 发达国家养老地产经验借鉴

图表 美国65岁以上人群主要养老资金来源

图表 美国以社安金为主要收入的人群在退休人员中的比例

图表 老年住宅主要开发户型

图表 中国主要房企试水养老地产一览表

图表 2025年中国养老地产市场规模预测

图表 2035年中国养老地产市场规模预测

图表 中国异地养老最佳城市列表

图表 养老公寓投资决策的关键要素图

图表 养老公寓的融资渠道

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201511/127563.html>