

# 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員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

##### 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>