

# 2020-2026年中国养老地产 行业前景展望与市场前景预测报告

## 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

《2020-2026年中国养老地产行业前景展望与市场前景预测报告》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/202005/163992.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

养老地产就是将养老主题融合于地产开发项目之中，以满足日益增长的特定市场需求。广义的概念则包括了养老地产独有的居住功能、服务功能、养老保险的保障功能以及逆向融资功能等。

据悉，2000年时，中国65岁以上老年人口占比7%，此后不断攀升。2005年中国65岁以上老年人口突破1亿人，达10055万人。2007年中国65岁以上老年人口占比7%，2016年中国65岁以上老年人口突破1.5亿。2019年中国老年人口进一步增长，达到15831万人，65岁以上老年人口占比飙升至11.4%。据悉，近十年，中国65岁以上老年人口不断增长，同比增速由2008年的3.0%增长至2019年的5.5%。2010-2019年中国65岁以上老年人口走势 根据“9064”理论(90%的老年人居家养老、6%的依托社区养老、4%的入住机构养老)，为解决96%的老年人的需求，近年来我国大力发展居家和社区养老服务。我国养老形式结构（单位：%）

中企顾问网发布的《2020-2026年中国养老地产行业前景展望与市场前景预测报告》共十五章。首先介绍了中国养老地产行业市场发展环境、养老地产整体运行态势等，接着分析了中国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，最后分析了中国养老地产行业发展趋势与投资预测。您若对养老地产产业有个系统的了解或者想投资中国养老地产行业，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：

第一部分行业发展现状

第一章养老地产行业发展综述1

第一节 养老地产行业定义及分类1

一、行业定义1

二、行业主要产品分类2

三、行业特性及在国民经济中的地位2

第二节 最近3-5年中国养老地产行业经济指标分析4

一、赢利性4

二、成长速度4

三、附加值的提升空间5

四、进入壁垒 / 退出机制5

五、风险性6

六、行业周期7

七、竞争激烈程度8

八、行业成熟度分析9

第三节 养老地产行业产业链分析9

一、主要环节的增值空间9

二、与上下游行业之间的关联性10

三、行业产业链上下游相关行业分析10

1、养老产业发展状况及影响10

2、房地产行业发展及其影响10

3、养老地产开发状况及影响11

第二章 养老地产行业市场环境及影响分析（PEST）14

第一节 养老地产行业政治法律环境（P）14

一、行业管理体制分析14

二、行业相关法律法规19

1、《中华人民共和国老年人权益保障法》19

2、《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》31

三、行业相关发展规划42

1、《社会养老服务体系规划建设规划（2011-2015年）》42

2、《中国老龄事业发展“十二五”规划（2011-2015年）》52

四、政策环境对行业的影响63

第二节 行业经济环境分析（E）64

一、宏观经济形势分析64

1、国际宏观经济形势分析64

2、国内宏观经济形势分析65

3、产业宏观经济环境分析75

二、宏观经济环境对行业的影响分析77

1、经济复苏对行业的影响77

2、货币政策对行业的影响79

3、区域规划对行业的影响80

第三节 行业社会环境分析（S）81

一、养老地产产业社会环境81

1、人口环境分析81

2、中国城镇化率87

二、社会环境对行业的影响87

三、养老地产产业发展对社会发展的影响88

第四节 行业技术环境分析（T）89

一、养老地产市场项目的产品分析89

二、养老地产产品的功能、设计与内涵90

1、养老地产住宅设计的功能90

2、养老地产住宅的设计与内涵91

三、《老年人建筑设计规范》简介及内容95

1、《老年人建筑设计规范》简介95

2、《老年人建筑设计规范》内容95

第三章 2012-2019年国际养老地产行业运行状况分析105

第一节 2012-2019年国际养老地产业运行环境分析105

一、世界人口总数和分布105

二、世界人口老龄化现状105

三、世界养老地产业政策分析106

第二节 2012-2019年国外养老模式理论及模式分析106

一、西方国家养老模式理论分析106

二、美国养老模式及运行机制分析109

三、英国社区照顾养老模式及特点110

四、日本养老模式的多样化分析111

五、国外集中养老模式比较及借鉴112

六、国外其他养老模式简单介绍113

第三节 2012-2019年世界主要国家养老地产发展分析116

一、发达国家养老地产概述116

二、美国养老地产发展情况116

- 三、日本养老地产发展情况117
- 四、欧洲养老地产发展情况118
- 第四节 2012-2019年国外老年住宅典型案例分析119
  - 一、美国太阳城中心119
  - 二、日本的港北新城125
  - 三、澳大利亚退休村庄126
- 第五节 2020-2026年世界养老地产趋势预测分析127

#### 第四章 2012-2019年我国养老地产行业运行现状分析129

- 第一节 我国养老地产行业发展状况分析129
  - 一、我国养老地产行业发展阶段129
  - 二、我国养老地产行业发展总体概况130
  - 三、我国养老地产行业商业模式与盈利模式130
- 第二节 2012-2019年养老地产行业发展规模131
  - 一、2012-2019年我国养老地产行业市场规模131
  - 二、2012-2019年我国养老地产行业企业规模132
  - 三、2012-2019年中国养老地产企业项目规模133
- 第三节 2012-2019年养老地产市场情况分析134
  - 一、2012-2019年中国养老地产市场总体概况134
  - 二、2012-2019年中国养老地产产品市场发展分析137

#### 第二部分行业前景调研

第五章我国养老地产发展模式分析139中国的养老地产基本上都学习美国的CCRC（持续照顾退休社区）社区经验而来。现在的养老地产市场，尽管表面上风平浪静，但水面下已是暗流涌动。房地产行业，万科、远洋、保利、首创等开发商均在酝酿着养老地产项目；保险行业，除了泰康之外，中国人寿、新华保险等多家企业也纷纷染指，一批养老地产项目将陆续浮出水面。从2013年开始，养老设施用地将纳入北京市年度国有建设用地供应计划，这就意味着，多年来桎梏着养老地产发展的“土地”瓶颈将被打开。但是目前国内开发的养老地产项目较少，且开发比较成功的更是凤毛麟角，以北京、上海的养老地产发展最为成熟。国内养老地产三种模式 分类 第一类 第二类 第三类 名称 单体的养老机构 养老服务嵌入式住宅小区 综合性养老社区 概念 专门的养老院或者老年公寓，不属于房地产开发项目，由专业的养老机构负责运营 无专业养老运营机构提供服务，项目中养老服务主要

是为老年人提供一个活动的场所 属于房地产开发项目，项目中的养老地产由开发商自行运营或由专业的运营机构负责运营 经营模式 大部分为公办民营，采取出租或会员制形式 养老不以盈利为目的的，通老家住宅销售来平衡养老服务支出。 养老地产部分持有、部分销售

## 第一节 家庭养老139

### 第二节 机构养老139

#### 一、案例140

#### 二、机构养老的盈亏分析141

#### 三、模式点评142

### 第三节 社区居家养老143

#### 一、案例144

#### 二、模式点评144

### 第四节 新兴的养老模式145

#### 一、养生文化村145

##### 1、案例145

##### 2、模式点评146

#### 二、大型综合性服务机构147

##### 1、案例147

##### 2、模式点评148

#### 三、以房养老148

##### 1、案例148

##### 2、模式点评149

#### 四、异地养老149

##### 1、异地购房149

##### 2、“候鸟式”养老150

##### 3、季节性”养老151

##### 4、海外华人回国养老151

#### 五、度假养老基地连锁153

##### 1、案例153

##### 2、模式点评154

#### 六、分时度假式养老154

##### 1、案例154

2、模式点评155

七、连锁养老超市156

1、案例156

2、模式点评156

第五节 我国养老模式案例总结157

一、&ldquo;社区+医院+地产&rdquo;模式157

二、会籍制的养老俱乐部157

三、以房养老158

四、异地养老158

五、度假基地连锁159

六、度假基地连锁159

六、度假基地连锁160

第六节 创新养老模式的建议160

一、养老产业必须走社会化的道路160

二、养老产业必须走产业化的道路161

三、养老产业必须走专业化的道路161

四、老年社区应构建科学的选址模型161

五、老年社区为核心的人群复合化发展162

六、老年社区应满足需求的多样化163

七、养老地产与政府部门合作营销163

八、具有多功能养老地产是发展趋势163

九、在养老地产的基础之上发展养生社区164

第六章 养老地产行业开发模式分析165

第一节 与社区共同建设165

一、专门建设综合型养老社区166

二、新建大型社区的同时开发养老组团167

三、普通社区中配建各类养老产品168

四、成熟社区周边插建多功能老年服务设施169

第二节 与相关设施并设170

一、与医疗机构结合171

二、养老设施与幼儿园并设171



### 三、与教育设施结合172

#### 第三节 与旅游或商业地产结合173

##### 一、在旅游风景区中开发养老居住产品173

##### 二、与商业地产结合而开发老年公寓174

#### 第四节 与国际品牌接轨175

##### 一、建世界型连锁老年设施175

##### 二、与国际知名养老品牌共同开发176

#### 第五节 以其他方式转型177

##### 一、利用险资投资养老地产177

##### 二、与护理服务业结合177

##### 三、利用自身独特资源转型177

##### 四、将旧的国有资产盘活177

## 第七章 养老地产行业经营模式分析179

### 第一节 政府、慈善机构合作经营模式179

#### 一、纯福利性质的养老院179

#### 二、民办养老院179

### 第二节 专业公司经营管理 - 老年公寓180

#### 一、老年公寓的类型与特点180

#### 二、老年人辅助生活机构181

#### 三、老年公寓经营应遵循的策略181

### 第三节 住宅建设与管理相分离的经营模式182

## 第八章 养老地产行业重点项目分析184

### 第一节 北京东方太阳城184

#### 一、北京东方太阳城简介184

#### 二、北京东方太阳城老年住宅设计186

### 第二节 三亚清平乐190

#### 一、三亚清平乐简介190

#### 二、老年社区的环境-三亚192

#### 三、三亚清平乐老年社区建设情况192

### 第三节 北京通州华龙老年公寓201

- 一、北京通州华龙老年公寓简介201
- 二、华龙老年公寓建筑配套及其服务201
- 第四节 荣成老年公寓202
  - 一、荣成老年公寓简介202
  - 二、荣成老年公寓建筑配套及服务202
  - 三、荣成老年公寓发展情况及规划204
- 第五节 十大养老地产项目介绍205
  - 一、西塘&mdash;保利西塘越205
  - 二、天津&mdash;永泰红磡阳光幸福村205
  - 三、天津&mdash;滨海雲杉镇207
  - 四、青岛&mdash;新华锦国际颐养中心208
  - 五、上海&mdash;复星星堡中环209
  - 六、宜兴&mdash;中大九如城210
  - 七、杭州&mdash;万科随园嘉树211
  - 八、长沙&mdash;康乃馨国际老年生活示范区212
  - 九、北京&mdash;万科幸福汇213
  - 十、沈阳&mdash;蔚蓝听雨观澜林溪公馆214

## 第九章 2020-2026年养老地产消费者调研216

### 第一节 养老地产市场调研216

- 一、个人情况调研概要216
- 二、入住老年公寓意愿217
- 三、设施服务需求方面221
- 四、经济承受能力方面223
- 五、社会行为方面调研226
- 六、目标消费者调研总结229

### 第二节 老年人心态分析230

- 一、心理特征230
- 二、消费特征230
  - 1、消费行为的习惯性230
  - 2、消费决策的理智性231
  - 3、消费目标的便利性231

### 第三节 目标消费者消费方式231

#### 一、以租换租231

#### 二、以旧换新232

#### 三、倒按揭232

## 第三部分 竞争格局分析

### 第十章 2020-2026年养老地产行业竞争形势及策略233

#### 第一节 行业总体市场竞争状况分析233

##### 一、养老地产行业竞争结构分析233

###### 1、现有企业间竞争233

###### 2、潜在进入者分析233

###### 3、替代品威胁分析233

###### 4、供应商议价能力234

###### 5、客户议价能力234

##### 二、养老地产行业企业间竞争格局分析234

##### 三、养老地产行业SWOT分析236

###### 1、养老地产行业优势分析236

###### 2、养老地产行业劣势分析236

###### 3、养老地产行业机会分析237

###### 4、养老地产行业威胁分析237

#### 第二节 中国养老地产行业竞争格局综述238

##### 一、养老地产行业竞争概况238

###### 1、养老地产业未来竞争格局和特点238

###### 2、养老地产市场进入及竞争对手分析239

##### 二、中国养老地产企业竞争力分析240

###### 1、投资方竞争力分析240

###### 2、开发方竞争力分析241

###### 3、运营商竞争力分析242

#### 第三节 养老地产市场竞争策略分析243

##### 一、养老配套服务是核心竞争力243

##### 二、养老地产市场竞争策略建议244

## 第十一章2020-2026年养老地产行业领先企业分析247

### 第一节 保利房地产（集团）股份有限公司247

#### 一、企业概况247

#### 二、企业经营分析248

#### 三、养老地产项目250

#### 四、企业经营策略和发展战略251

### 第二节 万科企业股份有限公司251

#### 一、企业概况251

#### 二、企业经营分析254

#### 三、养老地产项目256

#### 四、企业经营策略和发展战略258

### 第三节 金成房地产集团有限公司261

#### 一、企业概况261

#### 二、养老地产项目263

#### 三、企业经营策略和发展战略265

### 第四节 盛世天颐投资(集团)股份有限公司265

#### 一、企业概况265

#### 二、养老地产项目266

#### 三、企业经营策略和发展战略270

### 第五节 亲和源股份有限公司271

#### 一、企业概况271

#### 二、养老地产项目272

#### 三、企业经营策略和发展战略272

## 第四部分投资前景展望

## 第十二章2020-2026年养老地产行业面临的困境及对策274

### 第一节 2014年养老地产行业面临的困境274

#### 一、政策优惠无保障274

#### 二、新兴市场不稳定274

#### 三、投资额高275

#### 四、回收期长275

#### 五、后期物业管理要求高275

## 第二节 养老地产企业面临的困境及对策276

### 一、养老地产企业面临的困境276

- 1、技术的障碍276
- 2、开发主体结构单一276
- 3、开发模式不够吸引277
- 4、土地成本高277

### 二、养老地产企业发展的对策277

- 1、地产资本跨界进入专业服务领域278
- 2、政策允许下的商业模式探索278
- 3、养老地产产品设计的升级278

## 第三节 中国养老地产行业发展建议279

### 一、对政府的建议279

### 二、对开发商的建议279

- 1、抓住养老政策带来的机遇280
- 2、开发养老地产应慎之又慎280
- 3、可考虑合作开发养老地产280
- 4、在已建项目或拟开发项目上建设日托（养老）站280

## 第十三章 2020-2026年中国养老地产市场前景预测分析281

### 第一节 2020-2026年中国养老地产发展趋势分析281

- 一、养老地产建设发展趋势281
- 二、养老地产产品发展趋势283
- 三、养老地产消费发展趋势288
- 四、养老地产总体发展趋势290

### 第二节 2020-2026年中国养老地产市场发展前景分析291

- 一、养老地产将成为房地产新增长点291
- 二、中国养老地产市场需求前景分析291
- 三、老年公寓市场发展趋势与前景294

### 第三节 未来中国养老地产市场发展问题及瓶颈分析297

#### 一、中国养老地产市场存在的主要问题297

- 1、中国养老地产存在的主要问题297
- 2、开发养老地产需要解决的问题298

## 二、中国养老地产发展面临的问题300

### 1、消费主体潜在需求难以激发成为有效需求300

### 2、养老地产开发运营成本高利润低风险大301

### 3、政府对养老地产的政策和资金援助不够301

## 第四节 2020-2026年中国养老地产发展策略及建议302

### 一、中国养老地产开发策略与建议302

### 二、养老地产经营者发展战略分析311

### 三、中国养老地产发展对策与建议312

## 第十四章 2020-2026年养老地产行业投资机会与风险防范314

### 第一节 养老地产行业融资分析314

#### 一、国内行业融资分析314

#### 二、国际行业融资分析314

### 第二节 2020-2026年养老地产行业投资机会315

#### 一、养老型地产投资成行业新宠315

#### 二、国际资本在华投资老年住宅316

#### 三、保险资金探路中国养老地产316

#### 四、养老地产区域投资潜力分析320

### 第三节 中国养老地产行业投资风险评估320

#### 一、新兴市场不稳定321

#### 二、政策优惠无保障321

#### 三、开发模式需创新321

#### 四、投入资金额较高322

#### 五、投资回收周期长322

#### 六、后期物业管理难323

## 第五部分 投资战略研究

### 第十五章 养老地产行业投资战略研究324

#### 第一节 对我国养老地产发展的战略思考324

##### 一、市场定位及有效需求与供给324

##### 二、资源的获取整合与有效利用324

##### 三、能力培育与创新325

#### 四、利益关系及共生共长326

#### 第二节 养老地产行业投资开发规划研究326

##### 一、规划选址要求327

###### 1、基础型养老社区327

###### 2、高端型养老社区328

##### 二、对环境景观要求329

###### 1、好景配好房329

###### 2、高绿地率329

###### 3、高供氧绿植组合330

##### 三、对交通的要求330

###### 1、人车分流系统是最低要求330

###### 2、结合景观体系打造慢生活步行系统331

##### 四、对规划尺度的要求331

###### 1、控制建筑高度和密度331

###### 2、宜人的活动场所尺度332

###### 3、适合老年人出行的服务设施设置半径332

##### 五、老年社区对日照通风卫生要求332

##### 六、老年社区对公共服务设施的要求333

###### 1、无障碍道路系统为强制性建设内容333

###### 2、入户式和随身式急救护理系统333

###### 3、医疗体检康复中心333

##### 七、养老地产规划选址综述334

#### 第三节 2020-2026年中国养老地产投资策略与建议334

##### 一、产品设计研究334

##### 二、营销品牌战略335

##### 三、市场细分策略339

##### 四、国外经验借鉴339

##### 五、行业投资建议340

#### 图表目录：

图表：养老地产的混合开发模式1

图表：2009-2019年国内生产总值及其增长速度66

图表：2019年GDP核算数据按产业分析66

图表：2011-2019年GDP环比增长速度67

图表：2009-2019年城镇新增就业人数分析67

图表：2009-2019年国内生产总值与全部就业人员比率68

图表：2019年居民消费价格月度涨跌幅度68

图表：2019年居民消费价格比上年涨跌幅度69

图表：2009-2019年农村居民人均纯收入69

图表：2009-2019年城镇居民人均可支配收入70

图表：2007-2019年中国人口及其自然增长率变化情况81

图表：2019年底60岁及以上人口和老年抚养比全国统计82

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202005/163992.html>