

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

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、“社区+医院+地产”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—保利西塘越205
 - 二、天津—永泰红磡阳光幸福村205
 - 三、天津—滨海雲杉镇207
 - 四、青岛—新华锦国际颐养中心208
 - 五、上海—复星星堡中环209
 - 六、宜兴—中大九如城210
 - 七、杭州—万科随园嘉树211
 - 八、长沙—康乃馨国际老年生活示范区212
 - 九、北京—万科幸福汇213
 - 十、沈阳—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>