

2022-2028年中国养老地产 产业发展现状与市场运营趋势报告

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

《2022-2028年中国养老地产产业发展现状与市场运营趋势报告》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/202201/265072.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，从建筑设计、园林规划到装饰标准，这类老年地产的建筑产品开发接近于高端住宅产品开发的规律，创新核心在于适老化设计。

养老地产实现了品质地产和优良健管家服务的有机结合，从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务到日常起居呵护，增加设施设备和精心打造专业管理团队。养老地产主要的产品形态包括：保险资金推出的升级版的养老机构，如养老院，把养老地产视做商业地产项目长期经营；开发商推出的养老地产项目。 在全国的养老院中，月均收费在500-1000元之间的养老机构有22255家，其中有19682家为国营机构，占比88.43%。而其他收费阶梯中，民营机构都占据了一定的主导地位，不过数量还是相对有限，而且供应较少。

其次，养老地产项目空置率较高。在上述4大养老地产集群地中，川渝地区养老地产项目空置率最高，达到47.50%；京津冀、长三角空置率也超过40%，珠三角最低也有36.87%。而一般养老院入住率要达到75-85%才能盈亏平衡，较高的空置率表明国内养老产业还处于早期阶段。

中国4大养老地产集群地平均空置率情况 老年地产需要满足一般居住区的规划要求，又因为老年人的生活习惯和需求的特殊性，对其规划提出了有更高的要求。在实际的老年地产项目规划中，首先应该考虑一些必须具备的要素，比如针对老年人的居住产品、人性化的服务设施布置、无障碍交通系统等等。以上所提到的六种要求只是最主要的规划要素，还有一些规划细节需要考虑，比如人文活动的引入，景观设计结合心理学等等，只有在实际的规划设计中，充分地考虑老年人的实际需求，才能做出适合老年人，被老年人所接受、喜爱的老年社区。养老地产对环境景观要求

中企顾问网发布的《2022-2028年中国养老地产产业发展现状与市场运营趋势报告》共八章。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。您若想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，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：

第一章 养老地产发展背景与开发环境分析第一节 养老地产定义与分类一、养老地产的定义二、养老地产的分类第二节 养老地产开发环境分析一、政策法律环境分析二、经济信贷环境分析三、社会需求环境分析1、人口老龄化现状及趋势2、老年人的特点及养老需求3、现有养老保障体系存在的主要问题第三节 我国主要养老模式分析一、传统居家养老模式分析二、机

构养老模式分析三、社区养老模式分析四、反向抵押贷款养老模式 第二章 国际养老地产发展历程与建设案例第一节 国际养老地产发展历程第二节 欧美养老地产发展现状与建设规划分析一、欧美养老地产发展现状及趋势1、欧美地区老龄化现状及趋势2、养老地产发展现状及主要模式二、欧美养老地产设计原则1、欧美文化背景下的居所本质2、养老地产项目平面设计分析3、养老地产项目的室内和产品设计4、养老地产项目的外部环境设计三、欧美经典养老地产项目案例分析1、克罗恩斯特顿公寓（Cronsteten House）2、斯塔特加利老年人公寓（Stadtcarre）3、埃尔伯宫住宅区（Elbschloss Residences）4、棕榈海滩的传统住宅（The Tradition of the Palm Beaches）第三节 日本养老地产发展现状与建设规划分析一、日本养老地产发展现状及趋势1、日本老龄化现状及特点人口老龄化主要表现在儿童人口比例下降，高龄老人人口比例上升(通常指65岁及以上人口)，这些问题在发达国家出现得最多，也是世界性问题，近年来人口老龄化也开始出现在发展中国家。目前，日本是全球人口老龄化最严重的国家，65岁以上人口比例达到了27%，排名世界第一，而意大利23%、德国21%位居第二和第三名。2019年全球老龄化国家排行情况

排名	国家	老龄化率%
1	日本	27%
2	意大利	23%
3	德国	21%
4	法国	20%
5	英国	19%
6	加拿大	17%
7	澳大利亚	16%
8	美国	15%
9	俄罗斯	14%
10	中国	11%
11	巴西	9%
12	土耳其	8%
13	墨西哥	7%
14	印度	6%
15	印度尼西亚	5%
16	南非	5%
17	巴基斯坦	4%
18	沙特阿拉伯	3%

2、老年人福祉设施历史沿革3、养老地产现状及主要模式4、养老地产供给与建设趋势二、日本养老地产未来建设需求1、超功能和使用主体2、居住化的意义分析3、居住化的方法分析4、小规模共同体的可能性三、日本经典养老地产项目案例分析1、淑德共生苑（Shukutoku Kyoseien）2、志摩银色护理丰寿园（Special Elderly Nursing Home & Prime;HOUJUEN″）3、威尔·马克香椎滨老年住宅区（Will Mark Kashiihama Residences for Seniors）第四节 韩国养老地产发展现状与建设规划分析一、韩国养老地产发展现状及趋势1、韩国老龄化现状及特点2、养老地产现状及主要模式二、老年人专用居住政策的现状1、老年人专用居住政策变化2、老人福祉设施的总类及类型3、老人福祉住宅的入所资格及入住程序4、高龄者居住设施的供给体系三、其他老年人居住支援相关法规1、提倡老年人家族抚养推荐政策2、老年人住宅的设施基准分析3、老年人居住安定法的制定（案）第五节 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析一、新加坡养老地产发展现状及趋势1、新加坡老龄化现状及特点2、养老地产现状及主要模式3、养老地产供给与建设趋势二、新加坡养老地产发展经验借鉴第六节 香港养老地产发展现状与建设规划分析一、香港养老地产发展现状及趋势1、香港老龄化现状及特点2、养老地产现状及主要模式3、养老地产供给与建设趋势二、香港经典养老地产项目案例分析1、葵盛东邨盛家楼2、彩颐居第七节 台湾养老地产发展现状与建设规划分析一、台湾养老地产发展现状及趋势1、台湾老龄化现状及特点2、养老地产

现状及主要模式3、养老地产供给与建设趋势二、台湾养老地产发展经验借鉴1、养老设施运营管理经验2、经典养老地产项目案例分析 第三章 养老地产行业投资开发模式分析第一节 国外养老地产开发模式借鉴一、融资模式分析与经验借鉴1、融资模式分析2、相关经验借鉴二、运营模式分析与经验借鉴1、运营模式分析2、相关经验借鉴三、管理模式分析与经验借鉴1、管理模式分析2、相关经验借鉴第二节 国内养老地产开发模式分析一、养老地产融资模式分析1、融资来源2、融资渠道分析3、融资方式分析二、养老地产开发模式分析1、原宅适老化改造模式2、新建住区适老化通用住宅模式3、专门老年住区模式4、老年公寓模式三、养老地产运营模式分析1、“养老文化”概念营销模式2、养老地产产业链延伸模式3、租、售、反按揭组合入住模式四、养老地产管理模式分析1、开发商管理模式分析2、战略联盟管理模式分析3、专业公司管理模式分析五、中国养老地产开发模式案例分析1、亲和源：具有特色的盈利模式（会员制，年费+会费）2、北京东方太阳城：出售为主，逐年回购产权3、万科幸福汇：公司负责开发，租售并举4、泰康保险：为老人提供一站式服务 第四章 国内养老地产行业现状与瓶颈分析第一节 养老地产行业发展现状及市场分析一、市场客户群体分析1、世界人口老龄化是必然趋势2、中国已经成为老年人口最多的国家二、市场发展空间分析1、养老地产行业有众多人口的支撑2、老年消费者对养老地产的购买力不断提高3、购房者对老年房产的购买意向逐渐增强4、老年人养老逐步走向集中养老转移5、“421家庭”加快养老住宅的发展6、国家鼓励开发商进行老年人的住宅开发7、北京和上海等地的老年住宅比较火热三、市场存在问题分析四、市场开发特征分析1、客户为中高经济实力的老年人2、居家养老和社区养老相结合3、具有福利性事业、市场化经营的特点4、投资额大、资金回收期长的特点5、对政策的依赖性较大五、行业发展现状分析1、养老地产需求分析2、养老地产供给分析3、养老地产市场需求容量测算4、目前养老地产存在的问题5、养老地产市场的发展趋势第二节 养老地产行业存在问题分析一、政府扶持政策不明晰二、城市规划养老控制滞后三、市场定位同质化现象严重四、产品设计与后期管理简单复制五、经营模式缺乏创新1、目前国内养老地产经营模式现状2、目前国主要的经营发展模式 第五章 养老地产所属行业建筑规划设计分析第一节 老年人对居住环境的特殊需求一、因生活时间结构变化而产生的特殊要求二、因生活空间结构变化而产生的特殊要求三、因老年个人生理和心理变化而产生的特殊需求第二节 老年人生理和心理设计原则一、针对体力的衰退二、针对智力的衰退三、针对视力、听力的衰退四、针对易发生突然性的病变五、针对心理上的失落感、孤独感六、针对生理上存在缺陷与残疾的老年人第三节 养老地产的规划应采取的原则一、地理位置二、建筑形式三、社区空间结构四、社区道路系统五、室外社交空间规划六、低层居住单元的组合形式第四节 养老地产项目选址要点分析一、地形要求二、周边环境三、商业设施四、公共设施五、公共交通六、场地要求七、场地面积八、土地利用模式分析九、地块规模选择十

、地块区域选择第五节 养老设施建筑设计模式分析一、起居空间的构成与设计模式分析二、卧室空间的构成与设计模式分析三、卫生空间的构成与设计模式分析四、楼梯无障碍设计模式分析五、厨房设计模式分析六、阳台设计模式分析第六节 养老建筑的设计要点分析一、国外养老建筑设计理念二、国内养老建筑设计特点1、细化设计是关键2、卫生间设计要点3、厨房设计要点4、采光设计的意义5、储藏室的设计6、公共走廊的设计7、内部墙体角度位设计8、装饰色彩的设计9、家具的设计10、照明布置及灯具造型设计（1）户外环境空间设计要点第七节 养老地产项目配套分析一、智能化配置二、会所配置三、电梯配置1、电梯配置基本要求2、配置电梯的设计三、商业配置五、配套设施六、老年医院及护理院七、生活机能配备第六章 养老地产领先企业经营状况分析第一节 房地产开发商养老地产战略分析一、保利房地产（集团）股份有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业主营业务分析3、企业养老地产战略分析4、企业养老地产项目推进现状5、企业发展养老地产优劣势分析二、万科企业股份有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业主营业务分析3、企业养老地产战略分析4、企业养老地产项目推进现状5、企业发展养老地产优劣势分析三、华润置地有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业主营业务分析3、企业养老地产战略分析4、企业养老地产项目推进现状5、企业发展养老地产优劣势分析四、首创置业股份有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业主营业务分析3、企业养老地产战略分析4、企业养老地产项目推进现状5、企业发展养老地产优劣势分析五、绿地控股集团有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业主营业务分析3、企业养老地产战略分析4、企业养老地产项目推进现状5、企业发展养老地产优劣势分析第二节 养老地产标杆运营商经营状况分析一、亲和源股份有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业经营状况分析3、企业养老地产项目运营模式4、企业标杆养老地产项目分析5、企业经营状况优劣势分析二、乐成老年事业投资有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业经营状况分析3、企业养老地产项目运营模式4、企业标杆养老地产项目分析5、企业经营状况优劣势分析三、千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业经营状况分析3、企业养老地产项目运营模式4、企业标杆养老地产项目分析5、企业经营状况优劣势分析四、北京汇晨养老机构管理有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业经营状况分析3、企业养老地产项目运营模式4、企业标杆养老地产项目分析5、企业经营状况优劣势分析五、泰康之家（北京）投资有限公司经营情况分析1、企业发展概况2、企业经营状况分析3、企业养老地产项目运营模式4、企业标杆养老地产项目分析5、企业经营状况优劣势分析第三节 养老地产建筑规划设计企业分析一、北京清华城市规划设计研究院分析1、企业发展概况2、企业设计理念分析3、企业主营业务分析4、养老地产项目经验二、上海学汇建筑设计有限公司分析1、企业发展概况2、企业设计理念分析3、企业主营业务分析4、养老地产项目经验第七章 养老地产区域市场投资机会分析第一节 北京市养

老地产投资机会分析一、北京市经济发展水平分析二、养老服务设施建设情况分析三、养老地产行业市场供给分析四、养老地产行业市场需求分析五、养老地产行业投资机会与前景分析

第二节 上海市养老地产投资机会分析一、上海市经济发展水平分析二、养老服务设施建设情况分析三、养老地产行业市场供给分析四、养老地产行业市场需求分析五、养老地产行业投资机会与前景分析

第三节 广州市养老地产投资机会分析一、广州市经济发展水平分析二、养老服务设施建设情况分析三、养老地产行业市场供给分析四、养老地产行业市场需求分析五、养老地产行业投资机会与前景分析

第四节 深圳市养老地产投资机会分析一、深圳市经济发展水平分析二、深圳市养老模式分析三、养老服务设施建设情况分析四、养老地产行业市场供给分析五、养老地产行业市场需求分析六、养老地产行业投资机会与前景分析

第五节 天津市养老地产投资机会分析一、天津市经济发展水平分析二、养老服务设施建设情况分析三、养老地产行业市场供给分析四、养老地产行业市场需求分析五、养老地产行业投资机会与前景分析

第六节 重庆市养老地产投资机会分析一、重庆市经济发展水平分析二、养老服务设施建设情况分析三、养老地产行业市场供给分析四、养老地产行业市场需求分析五、养老地产行业投资机会与前景分析

第七节 杭州市养老地产投资机会分析一、杭州市经济发展水平分析二、养老服务设施建设情况分析三、养老地产行业市场供给分析三、养老地产行业市场需求分析五、养老地产行业投资机会与前景分析

第八节 成都市养老地产投资机会分析一、成都市经济发展水平分析二、养老服务设施建设情况分析三、养老地产行业市场供给分析三、养老地产行业市场需求分析五、养老地产行业投资机会与前景分析

第九节 武汉市养老地产投资机会分析一、武汉市经济发展水平分析二、养老服务设施建设情况分析三、养老地产行业市场供给分析三、养老地产行业市场需求分析五、养老地产行业投资机会与前景分析

第八章 养老地产行业需求趋势与投资策略

第一节 养老地产未来需求规模与结构预测（ ）一、未来我国老年人口规模预测二、机构养老型老年住宅需求预测三、居家养老型老年住宅需求预测

第二节 养老地产前景展望与趋势预测一、养老地产发展前景展望二、国内养老地产发展趋势1、综合性住宅成养老地产主导产品2、市场竞争激烈，设计更看重细节3、更加注重以人为本的开发理念4、将细分不同消费档次老年消费群体5、功能齐全小户型是重要选择6、项目开发逐步从主城区向郊区转移7、“山水型”项目更受消费者青睐8、开发不再片面追求规模与档次（ ）

第三节 养老地产投资机会与策略分析一、养老地产投资风险分析二、养老地产投资策略分析

图表目录：图表 1：养老地产与一般房地产开发模式不同点图表 2：按功能划分养老地产种类图表 3：按用地性质划分养老地产种类图表 4：2015-2019 年中国新增信贷规模变化情况（单位：万亿元）图表 5：2019 年世界各降息经济体（单位：次，%）图表 6：2019 年世界各升息经济体（单位：次，%）图表 7：老年养护机构重点实现的功能图表 8：城市和农村社区养老各自发展特点图表 9：国内引起较大关注的两种反向抵押贷款模式图表 10：国际

养老地产发展演进历程图表 11：美国老年住宅模式图表 12：英国老年人住宅类型图表 13：瑞典老年住宅主要形式图表 14：克罗恩斯特顿公寓简介图表 15：斯塔特加利老年人公寓简介图表 16：埃尔伯宫住宅区简介图表 17：棕榈海滩的传统住宅简介图表 18：日本老年人福祉设施历史沿革图表 19：日本“机构设施”类型图表 20：日本“住宅”类型图表 21：日本养老地产三大特点图表 22：淑德共生苑简介图表 23：淑德共生苑五个精心构思图表 24：志摩银色护理丰寿园简介图表 25：志摩银色护理丰寿园点评图表 26：威尔·马克香椎滨老年住宅区简介图表 27：韩国养老设施类型图表 28：韩国老年人专用居住政策变化图表 29：老人福祉设施的总类及类型图表 30：老年人住居福祉设施的入所对象及程序

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202201/265072.html>