

# 2024-2030年中国养老地产 行业前景展望与投资战略报告

## 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

《2024-2030年中国养老地产行业前景展望与投资战略报告》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/202401/437704.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。

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，还有其他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。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国养老地产行业前景展望与投资战略报告》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
- 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&Prime; )
- 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

更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202401/437704.html>