

2024-2030年中国老年公寓 市场深度评估与投资前景分析报告

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

《2024-2030年中国老年公寓市场深度评估与投资前景分析报告》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/202310/415299.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

老年公寓（apartment for the aged），是专供老年人集中居住，符合老年体能心态特征的公寓式老年住宅，具备餐饮、清洁卫生、文化娱乐、医疗保健服务体系，是综合管理的住宅类型。

随着社会发展，我国的家庭结构逐步走向小型化，老年人的住宅消费观念也随之发生变化，从基本的住宅消费逐步发展到提高住宅消费品质上来，老年人的需求呈现出多元化的特征。老年公寓市场上已经针对不同类型消费群体的高端老年公寓、亲情社区型老年公寓、福养老机构、利性设计独特的小户型房等多种产品。截至2020年四季度，全国共有养老机构40749个，养老机构床位483.1万张。

近年来，政策也大力扶持社会养老服务健康可持续发展。2020年9月17日，民政部举行新修订的《养老机构管理办法》专题新闻发布会。《办法》一方面对养老机构服务活动进行规范，明确生活照料、康复护理等养老机构服务活动的内容，另一方面也对养老机构内部运营管理，诸如消防安全、食品安全、人员配备等提出要求。同时，为确保对养老机构的管理落实落细，新《办法》在2013年规章基础上丰富了监督检查和法律责任部分的内容。新《办法》于2020年11月1日正式实施。“十四五”规划和2035年远景目标纲要提出，推动养老事业和养老产业协同发展，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，为亿万老年人老有所养绘制了新蓝图。

伴随我国“未富先老”问题的日益凸显，养老问题也变得愈发沉重。2019年末中国60岁及以上的老年人口达到2.54亿，占总人口比例18.1%。从我国的人口结构来说，逐步进入老龄化的发展态势将是老年公寓兴起的内在动力。高比重的老年市场将成为不容忽视的潜在客户群，从而带动养老市场的发展。

在我国，由于主要还是实行家庭养老，老年人多和家庭其他成员住在一起，往往难以满足老年人对住的特殊需求，有条件单独居住的老人，其住房条件也不理想。但是随着家庭养老功能的弱化和社会化养老的发展，以及老年人收入的增加，老年人对住宅的需求将会不断提升。由此来看，未来老年公寓市场具有巨大的发展潜力。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国老年公寓市场深度评估与投资前景分析报告》共十三章。首先介绍了老年公寓的相关概念等，接着分析了我国老年公寓发展的市场环境及政策背景，然后对老年公寓市场的发展现状及目标客户特征进行了详实的分析。随后，报告对老年公寓项目的运作模式、规划选址、建筑设计及典型案例作了具体分析，并剖析了老年公寓市场的投资潜力、投资风险及提出相关投资建议，最后科学预测了老年公寓产业的未来前景及发展趋势。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、民政部、发改委、中国老龄科学研究中心、中国老龄产业协会、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对老年公寓市场有个系统深入的了解、或者想投资老年公寓项目，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

报告目录：

第一章 老年公寓的基本简述

1.1 养老地产相关介绍

1.1.1 养老地产的概念

1.1.2 养老地产的分类

1.2 老年公寓概念阐释

1.2.1 老年公寓的定义

1.2.2 老年公寓的特点

1.2.3 相关概念的辨析

第二章 中国老年公寓发展的经济社会环境分析

2.1 宏观经济环境

2.1.1 国内生产总值

2.1.2 固定资产投资

2.1.3 房地产投资规模

2.1.4 经济转型升级

2.1.5 经济发展趋势

2.2 人口老龄化形势

2.2.1 老龄化衡量标准

2.2.2 中国老龄化现状

2.2.3 人口老龄化影响

2.2.4 老龄化趋势预测

2.3 养老产业逐渐崛起

2.3.1 养老产业市场化发展

2.3.2 养老产业市场规模

2.3.3 养老地产市场格局

2.3.4 养老产业前景乐观

第三章 中国老年公寓发展的政策环境分析

3.1 中国房地产市场政策形势综述

3.1.1 2020年市场重要政策

3.1.2 2021年政策调控政策

3.1.3 2022年楼市调控动态

3.2 老年公寓发展相关利好政策分析

3.2.1 规范养老机构设立与管理

3.2.2 大力推动养老服务业发展

3.2.3 出台养老服务设施用地新政

3.2.4 养老设施建筑设计规范实施

3.3 养老机构领域投融资扶持政策分析

3.3.1 支持民资进入养老机构领域

3.3.2 鼓励民间资本参与养老服务业

3.3.3 金融政策助力社会养老服务融资

3.3.4 加大养老服务体系投入力度

第四章 2021-2023年中国老年公寓市场总体分析

4.1 中国老年公寓发展的必要性

4.1.1 符合老年人生活需求

4.1.2 刺激养老市场需求增长

4.1.3 解决老年人社会需求

4.2 中国老年公寓发展的可行性

4.2.1 中国城镇化进程提速

4.2.2 城市空巢老人养老问题

4.2.3 老年人消费观念的转变

4.2.4 退休人员养老金不断提高

4.3 2021-2023年中国老年公寓市场发展现状

4.3.1 市场需求状况

4.3.2 市场供给状况

4.3.3 主要发展模式

- 4.3.4 区域典型模式
- 4.4 中国老年公寓企业发展的主要影响因素
 - 4.4.1 市场需求因素
 - 4.4.2 区位影响因素
 - 4.4.3 服务水平因素
 - 4.4.4 价格水平因素
- 4.5 中国老年公寓发展中的主要问题
 - 4.5.1 管理体制方面
 - 4.5.2 政策法律方面
 - 4.5.3 行业水平方面
 - 4.5.4 规划布局方面
- 4.6 中国老年公寓市场的发展建议
 - 4.6.1 社会观念方面
 - 4.6.2 法律体系方面
 - 4.6.3 行业标准方面
 - 4.6.4 资金问题方面
 - 4.6.5 服务质量方面
- 4.7 老年公寓企业的发展战略建议
 - 4.7.1 强化政府主导作用
 - 4.7.2 加强空间布局建设
 - 4.7.3 规范行业培训标准
 - 4.7.4 制定合理价格策略

第五章 2021-2023年中国老年公寓市场目标客户特征分析

- 5.1 目标客户需求特征
 - 5.1.1 内在需求
 - 5.1.2 外在需求
- 5.2 目标客户的购买力消费特征
 - 5.2.1 购买力
 - 5.2.2 购买欲望
 - 5.2.3 影响因素
- 5.3 目标客户消费特征

- 5.3.1 性质特征
- 5.3.2 时限特征
- 5.3.3 行为特征
- 5.3.4 思想特征
- 5.3.5 质量特征
- 5.3.6 内在特征
- 5.4 目标客户对居住环境的心理需求
 - 5.4.1 亲情需求
 - 5.4.2 交际需求
 - 5.4.3 精神文化需求
 - 5.4.4 安定感需求
 - 5.4.5 安全感需求

第六章 2021-2023年老年公寓项目运作模式分析

- 6.1 老年公寓的运营模式分析
 - 6.1.1 市场化模式
 - 6.1.2 非营利模式
- 6.2 老年公寓的盈利模式分析
 - 6.2.1 会员式盈利模式
 - 6.2.2 逆抵押贷款购房模式
 - 6.2.3 转让使用权模式
 - 6.2.4 分散租赁式模式
 - 6.2.5 利弊分析
- 6.3 老年公寓的经营模式分析
 - 6.3.1 住宅建设与社区管理相结合模式
 - 6.3.2 住宅建设与社区管理分离模式
 - 6.3.3 后期物业管理模式分析
- 6.4 老年公寓的营销模式分析
 - 6.4.1 终身监护制营销模式
 - 6.4.2 购-销-装一站式营销模式
 - 6.4.3 以旧换新营销模式
 - 6.4.4 房屋管家营销模式

6.4.5 产权式酒店公寓

6.5 老年公寓运营模式应遵循的原则

6.5.1 目标市场定位

6.5.2 销售方式

6.5.3 社区服务

第七章 2021-2023年老年公寓项目规划选址分析

7.1 老年公寓项目的整体规划

7.1.1 服务对象和功能组成

7.1.2 规模确定

7.1.3 基地位置选择

7.2 老年公寓项目规划的特点

7.2.1 社区规划

7.2.2 社区组成

7.2.3 绿化景观

7.2.4 交通布局

7.3 老年公寓项目的选址特点

7.3.1 地势地形

7.3.2 周边环境

7.3.3 商业设施

7.3.4 公共设施

7.3.5 公共交通

7.3.6 场地要求

7.3.7 地块规模

7.3.8 不宜偏僻

第八章 2021-2023年老年公寓项目建筑设计分析

8.1 老年公寓建设的特点

8.1.1 在无障碍和人性化设计上

8.1.2 在居室空间建设上

8.1.3 在公共部位的建设上

8.1.4 在户外环境的布局上

- 8.1.5 在智能化整体安排上
- 8.2 老人对高端养老公寓设计的需求
 - 8.2.1 套内设施
 - 8.2.2 建筑风格
 - 8.2.3 周边配套设施
 - 8.2.4 总结概述
- 8.3 老年公寓的一般空间设计
 - 8.3.1 老年居住环境问题
 - 8.3.2 老年人对居住环境的特殊需求
 - 8.3.3 老年公寓空间设计的特点
- 8.4 老年公寓的市场化设计
 - 8.4.1 老年公寓的设计面临挑战
 - 8.4.2 老年公寓市场化设计趋势
 - 8.4.3 老年公寓市场化设计的原则
 - 8.4.4 老年公寓市场化设计的方法
- 8.5 新型老年公寓的设计分析
 - 8.5.1 多样化的套型选择
 - 8.5.2 无障碍的建筑设计
 - 8.5.3 完善的配套设施
 - 8.5.4 需要注意的重点
- 8.6 现代养老公寓中的无障碍设计
 - 8.6.1 老年人住宅总体设计思路
 - 8.6.2 针对视力的无障碍设计
 - 8.6.3 针对记忆力衰退的无障碍设计
 - 8.6.4 针对反应能力差的无障碍设计
 - 8.6.5 针对房屋平整性的无障碍设计
 - 8.6.6 针对门窗的无障碍设计
- 8.7 老年公寓的房间设计
 - 8.7.1 卧室和起居室
 - 8.7.2 单元的入口
 - 8.7.3 厨房
 - 8.7.4 卫生间

8.7.5 阳台

8.7.6 门与窗

第九章 国内老年公寓开发的典型案例分析

9.1 上海亲和源老年公寓

9.1.1 项目基本概况

9.1.2 建筑设计及配套

9.1.3 会员服务内容

9.1.4 项目特色分析

9.1.5 运营模式分析

9.2 北京太阳城老年国际公寓

9.2.1 项目基本概况

9.2.2 开发模式分析

9.2.3 产品组合分析

9.2.4 项目开发借鉴

9.2.5 项目特点及启示

9.3 绿城•乌镇雅园

9.3.1 项目基本概况

9.3.2 项目优势分析

9.3.3 学院养老模式

9.3.4 项目医疗配套

9.3.5 项目资金来源

9.4 远洋•椿萱茂

9.4.1 项目基本概况

9.4.2 项目体系特色

9.4.3 开发运营模式

9.5 典型项目对开发老年公寓项目的启发

9.5.1 从老年公寓自身经营角度看

9.5.2 从住宅类产品开发的作用看

第十章 中国老年公寓市场投资潜力分析

10.1 养老地产市场投资形势

- 10.1.1 市场投资升温
- 10.1.2 投资主体分析
- 10.1.3 房企竞逐市场
- 10.1.4 保险企业布局
- 10.1.5 外资进入市场
- 10.2 老年公寓项目投资特性
 - 10.2.1 满足个性需求
 - 10.2.2 商业地产范畴
 - 10.2.3 项目投资额大
 - 10.2.4 资金回收期长
- 10.3 老年公寓投资机遇分析
 - 10.3.1 集中养老趋势
 - 10.3.2 家庭因素影响
 - 10.3.3 国家政策支持
 - 10.3.4 市场亟待开发
- 10.4 老年公寓市场投资形势
 - 10.4.1 投资潜力巨大
 - 10.4.2 具有刚性需求
 - 10.4.3 成为投资热点
 - 10.4.4 民间投资青睐
 - 10.4.5 项目动态分析
- 10.5 老年公寓BOT融资方式分析
 - 10.5.1 模式构造
 - 10.5.2 模式分析
 - 10.5.3 优势分析
 - 10.5.4 劣势分析

第十一章 中国老年公寓市场投资风险预警

- 11.1 养老地产市场投资风险
 - 11.1.1 落地项目多定位高端
 - 11.1.2 项目运营模式尚不成熟
 - 11.1.3 部分项目潜藏“圈地”隐忧

- 11.1.4 房企进入养老地产的风险
- 11.2 老年公寓市场的投资风险
 - 11.2.1 政策优惠无保障
 - 11.2.2 新兴市场不稳定
 - 11.2.3 项目投资规模较大
 - 11.2.4 后期物业管理要求高
 - 11.2.5 投资回收期较长
- 11.3 民资发展老年公寓的优劣势分析
 - 11.3.1 优势分析
 - 11.3.2 劣势分析
 - 11.3.3 适用性分析

第十二章 老年公寓项目投资开发建议

- 12.1 项目定位建议
 - 12.1.1 市场价格必须合理
 - 12.1.2 配套设施必须完善
 - 12.1.3 租、售方式多元化
 - 12.1.4 社区服务管理专业化
- 12.2 开发途径建议
 - 12.2.1 投资企业的选择
 - 12.2.2 宅基地归并方式
 - 12.2.3 BOT融资模式
 - 12.2.4 PPP融资模式
 - 12.2.5 引进优质运营管理主体
- 12.3 政府引导建议
 - 12.3.1 制定计划和目标
 - 12.3.2 给予财政、政策支持
 - 12.3.3 为开发商提供融资便利
 - 12.3.4 鼓励社会各界力量参与

第十三章 对中国老年公寓市场的前景趋势展望

- 13.1 中国养老地产市场前景趋势展望

13.1.1 市场前景展望

13.1.2 市场发展方向

13.1.3 未来发展趋势

13.2 中国老年公寓市场前景趋势预测

13.2.1 未来前景广阔

13.2.2 市场发展趋势

13.2.3 产品发展方向

13.2.4 未来发展模式

附录

附录一：《中华人民共和国土地管理法》

附录二：《养老机构设立许可办法》

附录三：《养老机构管理办法》

附录四：《养老服务设施用地指导意见》

附录五：《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》

附录六：《关于开发性金融支持社会养老服务体系建设的实施意见》

图表目录

图表 2017-2021年国内生产总值及其增速

图表 2017-2021年国内生产总值及增长速度

图表 2021年GDP（国内生产总值）核算数据

图表 2021年GDP同比增长速度

图表 2021年GDP环比增长速度

图表 2021年全社会固定资产投资

图表 2021年分行业固定资产投资（不含农户）及其增速

图表 2017-2021年全社会固定资产投资

图表 2021年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比

图表 2021年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度

图表 2021年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表 2017-2021年固定资产投资（不含农户）同比增速

图表 2021年全国房地产开发投资增速

图表 2021年房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2021年商品房销售面积及销售额增速

图表 2021年房地产开发企业到位资金增速

图表 2021年全国房地产开发和销售情况

图表 2021年中国65岁及以上人口变化趋势图

图表 2021年中国0-14岁人口变化趋势图

图表 2021年中国15-64岁人口变化趋势图

图表 2021年中国总抚养比、少儿抚养比、老年抚养比情况

图表 2021年中国60岁以上人口数量及比重

图表 2017-2036年预测的人口数

图表 联合国对我国预期寿命的预测

图表 2011-2049年中国失能老年人口统计分析

图表 中国人口老年抚养比预测

图表 中央重要文件、会议主要内容

图表 放松限购城市时间表

图表 “央五条”主要内容

图表 “930”新政主要内容

图表 各地信贷政策调整主要内容

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415299.html>