

# 2018-2024年中国养老地产市场运行态势及投资战略咨询研究报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2018-2024年中国养老地产市场运行态势及投资战略咨询研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.huaon.com/detail/347579.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.com

联系人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

报告目录：

### 第一章 养老地产行业概述

#### 1.1 养老地产定义与分类

##### 1.1.1 养老地产的定义

##### 1.1.2 养老地产的分类

#### 1.2 我国主要养老模式分析

##### 1.2.1 传统居家养老模式分析

##### 1.2.2 机构养老模式分析

##### 1.2.3 社区养老模式分析

##### 1.2.4 反向抵押贷款养老模式

### 第二章 养老地产行业市场环境及影响分析（PEST）

#### 2.1 养老地产行业政治法律环境（P）

##### 2.1.1 行业管理体制分析

##### 2.1.2 行业相关法律法规

（1）《中华人民共和国老年人权益保障法》

（2）《国务院关于加强发展养老服务业的若干意见》

##### 2.1.3 行业相关发展规划

（1）《社会养老服务体系发展规划（2018-2024年）》

（2）《中国老龄事业发展“十三五”规划（2018-2024年）》

##### 2.1.4 政策环境对行业的影响

#### 2.2 行业经济环境分析（E）

##### 2.2.1 宏观经济形势分析

（1）国际宏观经济形势分析

（2）国内宏观经济形势分析

（3）产业宏观经济环境分析

##### 2.2.2 宏观经济环境对行业的影响分析

（1）经济复苏对行业的影响

（2）货币政策对行业的影响

（3）区域规划对行业的影响

#### 2.3 行业社会环境分析（S）

##### 2.3.1 养老地产产业社会环境

（1）人口环境分析

- (2) 中国城镇化率
- 2.3.2 社会环境对行业的影响
- 2.3.3 养老地产产业发展对社会发展的影响
- 2.4 行业技术环境分析 (T)
- 2.4.1 养老地产市场项目的产品分析
- 2.4.2 养老地产产品的功能、设计与内涵
  - (1) 养老地产住宅设计的功能
  - (2) 养老地产住宅的设计与内涵
- 2.4.3 《老年人建筑设计规范》简介及内容
  - (1) 《老年人建筑设计规范》简介
  - (2) 《老年人建筑设计规范》内容

### 第三章 国际养老地产发展历程与建设分析

- 3.1 国际养老地产发展历程与政策沿革
  - 3.1.1 国际养老地产发展历程回顾
  - 3.1.2 国际养老政策沿革及养老建筑研究
- 3.2 欧美养老地产发展现状与建设规划分析
  - 3.2.1 欧美养老地产发展现状及趋势
  - 3.2.2 欧美养老地产设计原则
- 3.3 日本养老地产发展现状与建设规划分析
  - 3.3.1 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) 养老地产供给与建设趋势
  - 3.3.2 日本养老地产未来建设需求
- 3.4 韩国养老地产发展现状与建设规划分析
  - 3.4.1 韩国养老地产发展现状及趋势
  - 3.4.2 老年人专用居住政策的现状
- 3.5 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析
  - 3.5.1 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) 养老地产案例分析
  - 3.5.2 新加坡养老地产发展经验借鉴
    - (1) 养老设施运营管理经验
    - (2) 养老地产及养老建筑设计

### 3.6 香港养老地产发展现状与建设规划分析

#### 3.6.1 香港养老地产发展现状及趋势

#### 3.6.2 香港养老地产发展经验借鉴

### 3.7 台湾养老地产发展现状与建设规划分析

#### 3.7.1 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

#### 3.7.2 台湾养老地产发展经验借鉴

##### (1) 养老设施运营管理经验

##### (2) 养老地产及养老建筑设计

## 第四章 养老地产行业投资开发模式分析

### 4.1 国外养老地产开发模式借鉴

#### 4.1.1 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

#### 4.1.2 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

#### 4.1.3 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

### 4.2 国内养老地产开发模式分析

#### 4.2.1 养老地产融资模式分析

##### (1) 投资融资主体

##### (2) 融资渠道分析

##### (3) 融资方式分析

#### 4.2.2 养老地产开发模式分析

##### (1) 新建适老化通用住宅

##### (2) 新建住区中开发部分老年住宅。

##### (3) 老年社区

##### (4) 老年公寓

##### (5) 养老院、敬老院

#### 4.2.3 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
- 4.2.4 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
- 4.3 中国养老地产开发模式案例分析
  - 4.3.1 家庭养老
  - 4.3.2 机构养老
    - (1) 案例
    - (2) 机构养老的盈亏分析
    - (3) 模式点评
  - 4.3.3 社区居家养老
    - (1) 案例
    - (2) 模式点评
  - 4.3.4 新兴的养老模式
    - (1) 养生文化村
    - (2) 大型综合性服务机构
    - (3) 以房养老
    - (4) 异地养老
    - (5) 度假养老基地连锁
    - (6) 分时度假式养老
    - (7) 连锁养老超市
  - 4.3.5 我国养老模式案例总结
    - (1) “社区+医院+地产”模式
    - (2) 会籍制的养老俱乐部
    - (3) 以房养老
    - (4) 异地养老
    - (5) 度假基地连锁
- 4.4 中国养老地产模式典型案例分析
  - 4.4.1 亲和源盈利模式：会员制，年费+会费
    - (1) 亲和源老年公寓案例特点
    - (2) 亲和源老年公寓开发主体分析
    - (3) 亲和源老年公寓所在位置

- (4) 亲和源老年公寓总建筑面积
- (5) 亲和源老年公寓总户数
- 4.4.2 北京东方太阳城：出售为主，逐年回购产权
  - (1) 北京东方太阳城案例特点
  - (2) 北京东方太阳城开发主体
  - (3) 北京东方太阳城所在位置
  - (4) 北京东方太阳城总建筑面积
  - (5) 北京东方太阳城总户数
- 4.4.3 万科幸福汇：公司负责开发，租售并举
  - (1) 万科幸福汇老年公寓案例特点
  - (2) 万科幸福汇老年公寓开发主体
  - (3) 万科幸福汇老年公寓所在位置
  - (4) 万科幸福汇老年公寓总建筑面积
  - (5) 万科幸福汇老年公寓总户数
- 4.4.4 泰康保险：亲为老人提供一站式服务
  - (1) 泰康养老社区案例特点
  - (2) 泰康养老社区开发主体
  - (3) 泰康养老社区位置
  - (4) 泰康养老社区经营模式分析

## 第五章 国内养老地产行业现状与瓶颈分析

### 5.1 养老地产行业发展现状及市场分析

#### 5.1.1 市场客户群体分析

#### 5.1.2 市场发展空间分析

#### 5.1.3 市场存在问题分析

#### 5.1.4 市场开发特征分析

#### 5.1.5 行业发展现状分析

### 5.2 养老地产行业存在问题分析

#### 5.2.1 政府扶持政策不明晰

#### 5.2.2 城市规划养老控制滞后

#### 5.2.3 市场定位同质化现象严重

#### 5.2.4 产品设计与后期管理简单复制

#### 5.2.5 经营模式缺乏创新

## 第六章 养老地产行业建筑规划设计分析

- 6.1 老年人对居住环境的特殊需求
  - 6.1.1 因生活时间结构变化而产生的特殊要求
  - 6.1.2 因生活空间结构变化而产生的特殊要求
  - 6.1.3 因老年个人生理和心理变化而产生的特殊需求
- 6.2 老年人生理和心理设计原则
  - 6.2.1 针对体力的衰退
  - 6.2.2 针对智力的衰退
  - 6.2.3 针对视力、听力的衰退
- 6.3 养老地产的规划应采取的原则
  - 6.3.1 地理位置
  - 6.3.2 建筑形式
  - 6.3.3 社区空间结构
  - 6.3.4 社区道路系统
  - 6.3.5 室外社交空间规划
  - 6.3.6 低层居住单元的组合形式
- 6.4 养老地产项目规划要点分析
  - 6.4.1 规划选址要求
  - 6.4.2 对环境景观要求
  - 6.4.3 对交通的要求
  - 6.4.4 对规划尺度的要求
  - 6.4.5 老年社区对日照通风卫生要求
  - 6.4.6 老年社区对公共服务设施的要求
- 6.5 养老设施建筑设计模式分析
  - 6.5.1 起居空间的构成与设计模式分析
  - 6.5.2 卧室空间的构成与设计模式分析
  - 6.5.3 卫生空间的构成与设计模式分析
  - 6.5.4 厨房设计模式分析
  - 6.5.5 阳台设计模式分析
- 6.6 养老建筑的设计理念分析
  - 6.6.1 国外养老建筑设计特点
  - 6.6.2 国内养老建筑设计理念
    - (1) 整体布局合理化
    - (2) 居室设计“宜老化”
    - (3) 生活设施智能化
    - (4) 社区配套人性化



- (5) 建筑景观艺术化
- (6) 服务功能多元化
- 6.7 养老地产项目配套分析
  - 6.7.1 智能化配置
  - 6.7.2 会所配置
  - 6.7.3 电梯配置
  - 6.7.4 商业配置
  - 6.7.5 配套设施
  - 6.7.6 老年医院及护理院
  - 6.7.7 生活机能配备
- 6.8 养老地产客户群体市场调研
  - 6.8.1 个人情况调研概要
  - 6.8.2 入住老年公寓意愿
  - 6.8.3 设施服务需求方面
  - 6.8.4 经济承受能力方面
  - 6.8.5 社会行为方面调研
  - 6.8.6 目标消费者调研总结

## 第七章 养老地产领先企业经营状况分析

- 7.1 房地产开发商养老地产战略分析
  - 7.1.1 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
  - 7.1.2 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
  - 7.1.3 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
- 7.1.4 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
- 7.1.5 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
- 7.2 养老地产标杆运营商经营状况分析
  - 7.2.1 亲和源股份有限公司经营情况分析
    - (1) 企业发展概况
    - (2) 企业养老地产项目运营模式
    - (3) 企业标杆养老地产项目分析
    - (4) 企业经营状况优劣势分析
  - 7.2.2 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
  - 7.2.3 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
  - 7.2.4 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
- 7.2.5 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

### 7.3 养老地产建筑规划设计企业分析

#### 7.3.1 北京清华同衡规划设计研究院有限公司分析

- (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) 企业标杆项目分析
- (5) 养老地产项目经验

#### 7.3.2 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

## 第八章 养老地产区域市场投资机会分析

### 8.1 北京市养老地产投资机会分析

- 8.1.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
- 8.1.2 养老服务设施建设用地规模分析
- 8.1.3 养老地产行业市场供给规模分析
- 8.1.4 养老地产行业市场需求规模分析
- 8.1.5 养老地产行业投资机会与前景分析

### 8.2 上海市养老地产投资机会分析

- 8.2.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
- 8.2.2 养老服务设施建设用地规模分析
- 8.2.3 养老地产行业市场供给规模分析
- 8.2.4 养老地产行业市场需求规模分析

- 8.2.5 养老地产行业投资机会与前景分析
- 8.3 广州市养老地产投资机会分析
  - 8.3.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
  - 8.3.2 养老地产行业市场供给规模分析
  - 8.3.3 养老地产行业市场需求规模分析
  - 8.3.4 养老地产行业投资机会与前景分析
- 8.4 深圳市养老地产投资机会分析
  - 8.4.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
  - 8.4.2 养老地产行业市场供给规模分析
  - 8.4.3 养老地产行业市场需求规模分析
  - 8.4.4 养老地产行业投资机会与前景分析
- 8.5 天津市养老地产投资机会分析
  - 8.5.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
  - 8.5.2 养老地产行业市场供给规模分析
  - 8.5.3 养老地产行业市场需求规模分析
  - 8.5.4 养老地产行业投资机会与前景分析
- 8.6 重庆市养老地产投资机会分析
  - 8.6.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
  - 8.6.2 养老地产行业市场供给规模分析
  - 8.6.3 养老地产行业市场需求规模分析
  - 8.6.4 养老地产行业投资机会与前景分析
- 8.7 杭州市养老地产投资机会分析
  - 8.7.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
  - 8.7.2 养老服务设施建设用地规模分析
  - 8.7.3 养老地产行业市场供给规模分析
  - 8.7.4 养老地产行业市场需求规模分析
  - 8.7.5 养老地产行业投资机会与前景分析
- 8.8 成都市养老地产投资机会分析
  - 8.8.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
  - 8.8.2 养老地产行业市场供给规模分析
  - 8.8.3 养老地产行业市场需求规模分析
  - 8.8.4 养老地产行业投资机会与前景分析
- 8.9 武汉市养老地产投资机会分析
  - 8.9.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
  - 8.9.2 养老地产行业市场供给规模分析

- 8.9.3 养老地产行业市场需求规模分析
- 8.9.4 养老地产行业投资机会与前景分析
- 8.10 青岛市养老地产投资机会分析
  - 8.10.1 当地经济水平与老龄人口规模分析
  - 8.10.2 养老地产行业市场供给规模分析
  - 8.10.3 养老地产行业市场需求规模分析
  - 8.10.4 养老地产行业投资机会与前景分析
- 第九章 养老地产行业需求趋势与投资策略
  - 9.1 养老地产未来需求规模与结构预测
    - 9.1.1 未来我国老年人口规模预测
    - 9.1.2 机构养老型老年住宅需求预测
    - 9.1.3 居家养老型老年住宅需求预测
  - 9.2 养老地产行业面临的困境与对策
    - 9.2.1 养老地产行业面临的困境
    - 9.2.2 养老地产企业面临的困境及对策
  - 9.3 养老地产前景展望与趋势预测
    - 9.3.1 养老地产发展前景展望
    - 9.3.2 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
  - 9.4 养老地产投资机会与策略分析
    - 9.4.1 养老地产投资风险分析
    - 9.4.2 养老地产投机会分析
    - 9.4.3 养老地产投资策略分析

## 第十章 研究结论和建议

- 10.1 研究结论
- 10.2 建议

图表目录：

图表：养老地产的混合开发模式

图表：老年养护机构重点实现的功能

图表：城市和农村社区养老各自发展特点

图表：国内引起较大关注的两种反向抵押贷款模式

图表：2017年七国集团GDP增长率

图表：2017年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率

图表：2017年主要经济体制造业和服务业PMI

图表：2017年主要经济体制造业PMI新订单和出口新订单指数

图表：2012-2017年国内生产总值及其增长速度

图表：2014-2017年国内生产总值季度增速分析

图表：2007-2017年中国人口及其自然增长率变化情况

图表：2017年人口数及其构成预测

图表：新加坡养老地产模式总结

图表：国外老年人居住模式

图表：我国养老模式案例总结——“社区+医院+地产”模式

图表：我国养老模式案例总结——会籍制的养老俱乐部

图表：我国养老模式案例总结——以房养老

图表：我国养老模式案例总结——异地养老

图表：我国养老模式案例总结——度假基地连锁

图表：我国养老模式案例总结——分时度假式养老

图表：我国养老模式案例总结——连锁养老超市

图表：亲和源老年公寓会员制运营模式分析

图表：高端型和基础型养老社区在选址上建议考虑的各种要素分析

图表：植被供氧量值分析

图表：使用轮椅老人进入浴盆的方式

图表：老年人的活动范围

图表：残疾人的活动范围

图表：消费者入住老年公寓意愿调研

图表：消费者入住老年公寓意愿调研

图表：消费者养老住房购买意向调研

图表：消费者希望选择的养老住房面积调研

图表：消费者更喜欢的老年公寓调研

图表：消费者更愿意选择的房间类型调研

图表：消费者选择老年公寓环境调研

图表：消费者对老年公寓医疗需求方面调研

图表：消费者认为老年公寓必备设施服务调研

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/347579.html>