

2017-2023年中国养老公寓行业市场全景评估及发展趋势研究预测报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2017-2023年中国养老公寓行业市场全景评估及发展趋势研究预测报告》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/320327.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

中国是世界上唯一老年人口过两亿的国家。截至2015年底，全国60岁及以上老年人口2.22亿人，占总人口的16.1%；65岁及以上人口1.44亿人，占总人口的10.5%。

老年人口还在不断增长，未来还有加速趋势。统计数据显示，自“十一五”规划以来，十年内，中国60岁及以上老年人口增加了7299万人，增加比例48.98%，年平均增速为4.90%。从2006年开始，60岁及以上人口占总人口比重逐年上升，至2010年增速达到顶峰，2011年有所减缓，2012到2015年依旧保持年平均4.65%的高连续增长。

2006-2015年中国60岁及以上老年人口变化

2011-2015年我国将步入婴儿回升潮。婴儿潮，指的是在某一时期及特定地区，出生率大幅度提升的现象。目前人口众多的“80后”一代也已长大，陆续成家立业。在21世纪的前15年，中国将迎来新一轮的“婴儿潮”。

人口模型显示，20-29岁生育高峰人口将从2009年的1.8亿增长至2015年的2.1亿，未来5年每年结婚的新人将有2009年的100万对增长到1400万对，每年新生儿将有2005-2006年低谷的1600万增长到1900万，0-4岁的婴幼儿将从2009年的7300万增长至2015年的9100万。

2003-2020年中国人口出生率及自然增长率发展现状及预测

由于底部老龄化与顶部老龄化同时作用，我国人口年龄结构从成年型进入老年型仅用了18年左右的时间，与发达国家相比，速度十分惊人。由于我国人口政策的作用，改变了世界老龄人口的发展格局，即人口老龄化不仅成为发达国家的问题，而且也已经开始成为发展中国家的问题。我国人口未富先老，对经济增长造成较大压力。

党的十八大明确提出,必须以保障和改善民生为重点,在学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居上持续取得新进展,积极应对人口老龄化,大力发展老龄服务事业和产业.因此,开展社区养老护理,提高老年人生活质量势在必行.故对当今国内外社区养老护理模式进行探讨,旨在为研究适应我国社区养老护理模式的发展提供方向和参考,推进我国养老护理事业的发展

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1章：中国养老公寓行业发展综述15

1.1养老公寓行业的定义15

1.1.1 养老公寓的定义15

1.1.2 养老公寓的性质15

1.1.3 养老公寓的作用15

1.2 中国养老公寓行业进入壁垒分析16

1.2.1 资金实力壁垒16

1.2.2 从业经验壁垒16

1.2.3 人力资源壁垒16

1.2.4 业务资质壁垒16

第2章：养老公寓行业发展环境分析17

2.1 养老公寓行业政策环境分析17

2.1.1 养老公寓行业相关法律、法规解析17

2.1.2 养老公寓行业优惠政策解析17

2.2 养老公寓行业经济环境分析18

2.2.1 行业与经济发展的相关性分析18

2.2.2 中国宏观经济发展现状分析19

(1) 中国GDP分析19

(2) 工业增长情况分析20

(3) 全国居民消费价格分析21

(4) 城乡居民收入分析21

(5) 社会消费品零售分析24

(6) 社会固定资产投资分析25

2.2.3 行业经济环境分析26

2.3 养老公寓行业社会环境分析27

2.3.1 中国人口规模及结构分析27

2.3.2 中国人口老龄化趋势分析29 中国60岁及以上人口占比趋势图

2.3.3 中国养老观念变化分析30

2.3.4 中国人口老龄化对经济的影响31

第3章：国内外养老公寓的发展现状分析33

3.1 国内外养老模式发展现状分析33

3.1.1 国外养老模式发展现状分析33

(1) 国外养老模式发展历程33

(2) 日本养老社区模式研究33

(3) 美国养老社区模式研究34

- (4) 丹麦养老社区模式研究35
- (5) 国外养老模式借鉴35
- 3.1.2中国养老模式比较分析35
 - (1) 中国家庭养老模式35
 - (2) 中国福利机构养老模式36
 - (3) 中国养老公寓模式36
- 3.2中国养老市场调研分析37
 - 3.2.1老年养老需求分析——个人基本情况方面37
 - 3.2.2老年养老需求分析——个人意愿方面38
 - 3.2.3老年养老需求分析——设施服务方面41
 - 3.2.4老年养老需求分析——经济承受能力方面43
 - 3.2.5老年养老需求分析——社会行为方面47
- 3.3中国发展养老公寓可行性分析50
 - 3.3.1市场人口因素分析50
 - 3.3.2市场购买力因素分析52
 - 3.3.3市场需求产生的购买意向分析52
- 3.4中国养老公寓发展现状分析53
 - 3.4.1中国养老公寓发展的基本现状53
 - 3.4.2中国养老公寓发展中存在的问题53
 - 3.4.3中国养老公寓发展中的对策分析56
- 第4章：中国养老公寓运营模式分析59
 - 4.1中国养老公寓建设分析59
 - 4.1.1养老公寓建设项目的选址分析59
 - (1) 地块影响因素分析59
 - (2) 养老公寓项目的选址理论61
 - (3) 养老公寓项目的选址方法分析61
 - (4) 土地获取的途径及方式63
 - 4.1.2养老公寓项目市场调查及市场定位分析65
 - (1) 养老公寓项目市场调查研究65
 - (2) 养老公寓消费者心理特征分析68
 - (3) 养老公寓消费者行为模式及购买决策过程分析71
 - 4.1.3养老公寓项目消费者细分市场分析75
 - 4.1.4养老公寓项目目标消费者市场选择77
 - 4.1.5养老公寓项目市场定位分析78

4.2中国养老公寓项目营销策略研究80

4.2.1养老公寓项目销售渠道类型80

(1) 第一渠道模式80

(2) 第二渠道模式83

4.2.2养老公寓项目销售渠道选择84

(1) 销售渠道考虑要素分析84

(2) 养老公寓项目的销售渠道选择85

4.3中国养老公寓项目促销策略85

4.3.1养老公寓促销目标分析85

4.3.2养老公寓促销方式分析86

4.3.3养老公寓项目促销策略分析87

(1) 养老公寓项目广告促销策略87

(2) 养老公寓项目人员推销策略90

(3) 养老公寓项目营业推广策略90

(4) 养老公寓项目公共关系策略91

4.3.4养老公寓项目滞销应对策略92

(1) 养老公寓开卖就滞销的应对策略92

(2) 养老公寓售出两三成后滞销的应对策略92

(3) 养老公寓售出四五成后滞销的应对策略92

(4) 养老公寓售出七八成后滞销的应对策略93

4.4中国养老公寓项目价格策略94

4.4.1养老公寓项目定价目标94

4.4.2养老公寓项目价格影响因素95

4.4.3养老公寓项目定价方法研究97

4.4.4养老公寓项目调价方法研究99

4.4.5养老公寓项目定价程序研究101

第5章：中国养老公寓建设规划设计分析104

5.1中国老年人的特征与特殊需求分析104

5.1.1老年人的生理特征研究104

(1) 老年人人体工程学研究104

(2) 老年人的生理特征研究104

(3) 老年人的生理需求研究106

5.1.2老年人的心理特征研究107

(1) 老年人的心理特征研究107

(2) 老年人的心理需求研究	108
5.1.3 老年人的行为活动特征	109
(1) 老年人的活动分布圈	109
(2) 老年人的活动特性	110
5.2 中国养老公寓的功能元素设计分析	111
5.2.1 养老公寓的居住功能元素设计	112
5.2.2 养老公寓的公共服务功能元素设计	121
5.2.3 养老公寓的交通功能元素设计	125
5.3 中国养老公寓的建筑组合及总平面设计	126
5.3.1 养老公寓的建筑组合设计	126
5.3.2 养老公寓养老公寓的总平面设计	128
5.4 中国混住型养老公寓规划设计分析	130
5.4.1 混住型养老公寓可行性研究	130
5.4.2 混住型养老公寓设计要点分析	133
5.4.3 混住型养老公寓设计案例调研	145
 第6章：中国养老公寓开发经营分析	156
6.1 中国一线城市老年公寓开发经营分析	156
6.1.1 一线城市养老公寓开发现状分析	156
6.1.2 发达城市养老公寓经营模式分析	157
6.2 中国中小城市养老公寓开发经营分析	158
6.2.1 中小城市养老公寓开发现状分析	158
(1) 中小城市养老公寓开发资金融资现状分析	158
(2) 中小城市养老公寓功能设计局限性分析	159
(3) 中小城市养老公寓经营效益分析	162
(4) 中小城市养老公寓投资风险分析	162
6.2.2 中小城市养老公寓开发创新分析	162
(1) 中小城市养老公寓产品创新	163
(2) 中小城市养老公寓融资模式创新	164
(3) 中小城市养老公寓成本控制分析	164
(4) 中小城市养老公寓风险管理分析	165
6.2.3 中小城市养老公寓经营创新分析	165
(1) 中小城市养老公寓经营现状及趋势分析	165
(2) 中小城市养老公寓经营模式创新分析	166
6.2.4 中小城市养老公寓开发经营案例调研	166

第7章：中国重点地区养老公寓行业发展现状和趋势分析168

7.1北京市养老公寓行业发展现状和趋势分析168

7.1.1北京市房地产市场分析168

(1) 北京市房地产开发投资分析168

(2) 北京市房地产市场销售分析169

(3) 北京市房地产资金来源分析169

7.1.2北京市房地产市场运行趋势分析169

7.1.3北京市养老公寓市场规模分析170

(1) 养老公寓总量统计170

(2) 养老公寓床位数统计170

(3) 养老公寓分布情况170

7.1.4北京市养老公寓经营效益分析170

7.1.5北京市养老公寓需求潜力分析170

7.1.6北京市养老公寓政府相关性优惠政策分析171

7.1.7北京市养老公寓典型案例运营情况调研171

7.1.8北京市养老公寓发展趋势分析171

7.2上海市养老公寓行业发展现状和趋势分析172

7.2.1上海市房地产市场分析172

(1) 上海市房地产开发投资分析172

(2) 上海市房地产市场销售分析173

(3) 上海市房地产资金来源分析173

7.2.2上海市房地产市场运行趋势分析173

7.2.3上海市养老公寓市场规模分析174

(1) 养老公寓总量统计174

(2) 养老公寓床位数统计174

7.2.4上海市养老公寓需求潜力分析174

7.2.5上海市养老公寓政府相关性优惠政策分析174

7.2.6上海市养老公寓典型案例运营情况调研174

7.2.7上海市养老公寓发展趋势分析175

7.3深圳市养老公寓行业发展现状和趋势分析175

7.3.1深圳市房地产市场分析175

(1) 深圳市房地产开发投资分析175

(2) 深圳市房地产市场销售分析175

(3) 深圳市房地产资金来源分析176

7.3.2	深圳市房地产市场运行趋势分析	176
7.3.3	深圳市养老公寓市场规模分析	176
(1)	养老公寓总量统计	177
(2)	养老公寓床位数统计	177
(3)	养老公寓分布情况	177
7.3.4	深圳市养老公寓需求潜力分析	177
7.3.5	深圳市养老公寓政府相关性优惠政策分析	177
7.3.6	深圳市养老公寓典型案例运营情况调研	178
7.3.7	深圳市养老公寓发展趋势分析	179
7.4	广州市养老公寓行业发展现状和趋势分析	179
7.4.1	广州市房地产市场分析	179
(1)	广州市房地产开发投资分析	179
(2)	广州市房地产市场销售分析	180
7.4.2	广州市房地产市场运行趋势分析	180
7.4.3	广州市养老公寓市场规模分析	180
(1)	养老公寓总量统计	180
(2)	养老公寓床位数统计	181
(3)	养老公寓分布情况	181
7.4.4	广州市养老公寓需求潜力分析	181
7.4.5	广州市养老公寓政府相关性优惠政策分析	181
7.4.6	广州市养老公寓典型案例运营情况调研	181
7.4.7	广州市养老公寓发展趋势分析	182
7.5	济南市养老公寓行业发展现状和趋势分析	182
7.5.1	济南市房地产市场分析	182
(1)	济南市房地产开发投资分析	182
(2)	济南市房地产市场销售分析	183
7.5.2	济南市房地产市场运行趋势分析	183
7.5.3	济南市养老公寓市场规模分析	184
(1)	养老公寓总量统计	184
(2)	养老公寓床位数统计	184
(3)	养老公寓分布情况	184
7.5.4	济南市养老公寓经营效益分析	184
7.5.5	济南市养老公寓需求潜力分析	184
7.5.6	济南市养老公寓政府相关性优惠政策分析	184
7.5.7	济南市养老公寓典型案例运营情况调研	185

7.5.8济南市养老公寓发展趋势分析	185
7.6成都市养老公寓行业发展现状和趋势分析	185
7.6.1成都市房地产市场分析	185
(1) 成都市房地产开发投资分析	186
(2) 成都市房地产市场销售分析	186
7.6.2成都市房地产市场运行趋势分析	186
7.6.3成都市养老公寓市场规模分析	187
(1) 养老公寓总量统计	187
(2) 养老公寓床位数统计	187
(3) 养老公寓分布情况	188
7.6.4成都市养老公寓需求潜力分析	188
7.6.5成都市养老公寓政府相关性优惠政策分析	188
7.6.6成都市养老公寓典型案例运营情况调研	189
7.6.7成都市养老公寓发展趋势分析	189
7.7武汉市养老公寓行业发展现状和趋势分析	189
7.7.1武汉市房地产市场分析	189
(1) 武汉市房地产开发投资分析	190
(2) 武汉市房地产市场销售分析	190
(3) 武汉市房地产资金来源分析	190
7.7.2武汉市房地产市场运行趋势分析	190
7.7.3武汉市养老公寓市场规模分析	191
(1) 养老公寓总量统计	191
(2) 养老公寓床位数统计	191
(3) 养老公寓分布情况	191
7.7.4武汉市养老公寓需求潜力分析	191
7.7.5武汉市养老公寓政府相关性优惠政策分析	192
7.7.6武汉市养老公寓典型案例运营情况调研	192
7.7.7武汉市养老公寓发展趋势分析	193
7.8天津市养老公寓行业发展现状和趋势分析	193
7.8.1天津市房地产市场分析	193
(1) 天津市房地产开发投资分析	193
(2) 天津市房地产市场销售分析	193
7.8.2天津市房地产市场运行趋势分析	194
7.8.3天津市养老公寓市场规模分析	195
(1) 养老公寓总量统计	195

(2) 养老公寓床位数统计	195
(3) 养老公寓分布情况	195
7.8.4 天津市养老公寓需求潜力分析	195
7.8.5 天津市养老公寓政府相关性优惠政策分析	196
7.8.6 天津市养老公寓典型案例运营情况调研	197
7.8.7 天津市养老公寓发展趋势分析	197
7.9 重庆市养老公寓行业发展现状和趋势分析	197
7.9.1 重庆市房地产市场分析	197
(1) 重庆市房地产开发投资分析	198
(2) 重庆市房地产市场销售分析	198
(3) 重庆市房地产资金来源分析	198
7.9.2 重庆市房地产市场运行趋势分析	199
7.9.3 重庆市养老公寓市场规模分析	200
(1) 养老公寓总量统计	200
(2) 养老公寓床位数统计	200
(3) 养老公寓分布情况	200
7.9.4 重庆市养老公寓需求潜力分析	200
7.9.5 重庆市养老公寓政府相关性优惠政策分析	200
7.9.6 重庆市养老公寓典型案例运营情况调研	201
7.9.7 重庆市养老公寓发展趋势分析	201
 第8章：中国养老公寓行业领先个案经营状况	202
8.1 中国房地产企业投资养老公寓经营分析	202
8.1.1 保利房地产(集团)股份有限公司经营情况分析	202
(1) 企业发展规模分析	202
(2) 企业总体经营情况分析	202
(3) 企业主营业务及其经营状况分析	203
(4) 企业养老公寓项目开发情况	203
(5) 企业盈利能力分析	204
(6) 企业运营能力分析	204
(7) 企业偿债能力分析	205
(8) 企业发展能力分析	205
(9) 企业经营状况优劣势分析	206
(10) 企业发展目标及展望	207
8.2 中国养老公寓运营管理领先企业分析	227

8.2.1亲和源股份有限公司经营情况分析227

- (1) 企业发展规模分析227
- (2) 企业总体经营情况分析227
- (3) 企业养老公寓项目开发运营情况227
- (4) 企业经营状况优劣势分析228
- (5) 企业发展目标及展望229

……另有4家企业分析。

8.3中国养老公寓领先个案经营分析234

8.3.1上海亲和源养老公寓经营情况分析234

- (1) 公寓发展简况分析234
- (2) 公寓规划设计分析234
- (3) 公寓运营模式分析235
- (4) 公寓入住状况分析236
- (5) 公寓收费情况分析237
- (6) 公寓经营优劣势分析238

图表目录：

图表1：2012-2016年中国国内生产总值及其增长速度（单位：亿元，%） 19

图表2：2012-2016年工业增加值月度同比增长速度（单位：%） 20

图表3：2012-2016年全国居民消费价格走势21

图表4：2016年城乡居民人均收入平均数与中位数比较情况（单位：元） 24

图表5：2012-2016年中国社会消费品零售总额月度同比增长速度（单位：%） 25

图表6：2012-2016年我国全社会固定资产投资变化情况（单位：亿元） 25

图表7：2016年1-12月全国房地产市场运行数据27

图表8：2012-2016年中国人口数量及增长情况（单位：亿人，%） 28

图表9：第三次婴儿潮人口步入婚育引发第四次婴儿潮（单位：万人，%） 29

图表10：入驻养老公寓的意愿调研38

图表11：养老公寓机构性质选择39

图表12：养老公寓购买意向调研39

图表13：养老公寓住房面积偏好40

图表14：养老公寓类型偏好选择40

图表15：养老公寓房间类型选择41

图表16：养老公寓环境选择调研41

图表17：养老公寓医疗设施配备需求42

图表18：养老公寓必备设施服务42

- 图表19：养老公寓必备服务项43
- 图表20：养老公寓厨房需求43
- 图表21：养老公寓费用支付形式调研44
- 图表22：养老公寓每月费用承受能力调研（单位：元） 44
- 图表23：养老公寓一次性费用支付能力调研45
- 图表24：养老公寓费用支付来源调研45
- 图表25：养老公寓目前拥有的理财方式调研46
- 图表26：未来六个月的投资计划46
- 图表27：养老公寓投资者期望的投资回报率调研47
- 图表28：养老公寓入驻人员要求调研47
- 图表29：养老公寓合住意愿调研48
- 图表30：入驻养老公寓老人希望子女看望周期调研48
- 图表31：养老公寓心理健康服务需求调研49
- 图表32：参与工作意愿调研49
- 图表33：养老公寓日常用品使用偏好调研50
- 图表34：养老公寓促销方式表87
- 图表35：老年人生活的变化与年龄的关系105
- 图表36：养老公寓公共服务设施项目配置121
- 图表37：独居老人住宅行为活动内容138
- 图表38：老年夫妇居住模式住宅行为活动内容140
- 图表39：项目经济技术指标149
- 图表40：2016年北京市房地产开发和销售主要指标（单位：万平方米，亿元，%） 168
- 图表41：2016年深圳市商品房成交量走势（单位：万平方米） 176
- 图表42：2016年成都市商品住房成交面积及同比增速（单位：万平方米，%） 186
- 图表43：2016年成都市养老事业规划（单位：%） 188
- 图表44：2016年武汉市各区60岁以上老龄人口图（单位：万） 192
- 图表45：2011-2016年天津市商品房成交情况及同比增速（单位：套，亿元，万平方米，%） 194
- 图表46：2012-2016年天津市人口老龄化趋势（单位：万人） 196
- 图表47：2012-2016年保利房地产（集团）股份有限公司主要经济指标分析（单位：万元） 203
- 图表48：2016年保利房地产（集团）股份有限公司的产品结构（单位：%） 203
- 图表49：2012-2016年保利房地产（集团）股份有限公司盈利能力分析（单位：%） 204
- 图表50：2012-2016年保利房地产（集团）股份有限公司运营能力分析（单位：次） 205
- 图表51：2012-2016年保利房地产（集团）股份有限公司偿债能力分析（单位：%、倍） 20

5

图表52：2012-2016年保利房地产（集团）股份有限公司发展能力分析（单位：%） 206

图表53：保利房地产（集团）股份有限公司优劣势分析206

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/320327.html>