

2017-2022年中国养老地产行业市场深度调查及发展前景预测报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2017-2022年中国养老地产行业市场深度调查及发展前景预测报告》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/291862.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

养老地产定义为住宅地产、商业地产和服务三者的有机结合体，可以称为房地产混合开发模式。养老地产接近于高端住宅产品，但又有所不同，养老地产的标准更高，功能和设施更全，可以根据老年人的需要，从居住、餐饮、护理、医疗、康复等方面量身设置。养老地产是“养老+地产”的一种开发模式，是复合地产。从建筑设计、园林规划到装饰标准，这类养老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。

综合预计，2015年全国城市商业化养老机构的潜在需求为自理老人床位数174万~185万张左右，需要护理老人床位数30万~32万张左右。按照一个项目最优化床位数为400张计算，未来三年市场上将需要至少4500个项目的建设，粗略估计将有上万亿元投入。但从供应角度看，市场上大部分养老机构配套设施落后，缺乏现代化的管理方式；服务及费用参差不齐，针对中高端消费人群的养老机构缺口仍然很大。在新型城镇化建设中，利用异地生态养老和旅游产业相结合的方式，既能推动了相对落后地区的经济发展，也能有效的化解中心城市土地资源紧张和人口老龄化等问题。养老地产的规模从2010年的近1万亿元，提升到2012年的2万亿元，有望提升到2020年的8万亿元，到2030年达到22万亿元的规模，将是城镇化建设产业支持的重要选项之一。

2013年是养老地产发展的转折年，在这一年，众多大投资项目上马，投资地域也从北上广一线城市拓展到二三线城市。万科、远洋、绿城、保利、首创置业、复星等大牌地产公司争相进入这一领域。截止2013年年底，已有超过80家房地产商进入养老地产行业，而公开信息披露的养老地产项目也已超百个。此外，泰康、新华、平安、国寿、太保、合众等多家知名保险企业也纷纷发力，酝酿借助银发浪潮来袭之际，加入养老地产大战。2013年7月20日，泰康人寿旗下广州广泰投资有限公司竞得萝岗广州开发区永和区相关地块，进行养老社区布局，成为首家完成在北京、上海和广州拿地建设养老社区的险企；2013年11月，合众人寿在武汉的养老社区竣工，为业内第一家养老社区；2015年6月12日，中国人寿联手美国最大的非上市养老运营管理机构魅力花园公司投资建设针对高端客户群的复合型养老养生社区。

养老地产概况

目前养老的主要模式包括居家养老、机构养老和社区养老，在我国居家养老占据96%，机构养老占据3%，社区养老仅为1%。居家养老，依托社区提供日常医疗保健、文

化娱乐、体育休闲、学习培训、送餐、家政等服务。机构养老，则是老年人居住在特别的养老机构中，在我国养老机构种类繁多，包括普通型养老院、医护型养老院和敬老院。社区养老，则是由社会所提供的商业化的养老服务，通过社区服务设施，为半失能老年人为主的日托老年人提供日间服务，以及养老社区，比如

度假型养老社区。老年公寓则是居家养老和社区养老相结合而形成的养老地产。

根据十二五规划，我国居家养老、社区养老和机构养老的比例以 90%、7%和 3%为目标。相较于目前 96%、3%和 1%的占比，居家养老的比例将有所下降，机构养老的比例会保持不变，而社区养老的比例将从 1%提高至 7%，社区养老将会有很大的提升空间。在未来，由于老年抚养比的逐年递增、老年人口中患病比例的上升以及老年人对于生活质量的要求，社区养老，尤其是和医疗相结合的养老将会成为主要的发展方向。

目前养老结构

十二五养老规划结构

十二五规划养老模式

养老地产发展趋势：第一，规模化：随着市场的进一步发展，质高价低的大型老年社区应运而生，老年住宅产品呈现规模化。第二，郊区化：满足对环境的高要求，也为了减低成本降低入住的门槛，未来老年住宅的选址将会远离城市，但是同时会顾及交通的便捷性，以方便家人朋友的探访的郊区。第三，科技化：为老年人提供更细致的照顾；智能化的应用，带来更方便、安全的全方位保障。第四，建筑多样化：随着市场的日趋成熟，产品推陈出新，建筑呈现多样化。在建筑设计上，住宅健康性、使用的多功能化、增强邻里沟通的将是未来产品的竞争焦点。第五，功能丰富化：融养老和家庭悠闲于一体；第六，社区服务专业化：社区服务在不断细化、丰富的过程中向专业化发展。

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：

第一章 养老地产行业概述 1

1.1 养老地产定义与分类 1

1.1.1 养老地产的定义 1

1.1.2 养老地产的分类	2
1.2 我国主要养老模式分析	2
1.2.1 传统居家养老模式分析	2
1.2.2 机构养老模式分析	2
1.2.3 社区养老模式分析	3
1.2.4 反向抵押贷款养老模式	3
第二章 养老地产行业市场环境及影响分析 (PEST)	5
2.1 养老地产行业政治法律环境 (P)	5
2.1.1 行业管理体制分析	5
2.1.2 行业相关法律法规	9
(1) 《中华人民共和国老年人权益保障法》	9
(2) 《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》	17
2.1.3 行业相关发展规划	26
(1) 《社会养老服务体系规划建设规划 (2011-2015年)》	26
(2) 《中国老龄事业发展“十二五”规划 (2011-2015年)》	33
2.1.4 政策环境对行业的影响	42
2.2 行业经济环境分析 (E)	43
2.2.1 宏观经济形势分析	43
(1) 国际宏观经济形势分析	43
(2) 国内宏观经济形势分析	48
(3) 产业宏观经济环境分析	52
2.2.2 宏观经济环境对行业的影响分析	53
(1) 经济复苏对行业的影响	53
(2) 货币政策对行业的影响	55
(3) 区域规划对行业的影响	55
2.3 行业社会环境分析 (S)	56
2.3.1 养老地产产业社会环境	56
(1) 人口环境分析	56
(2) 中国城镇化率	58
2.3.2 社会环境对行业的影响	58
2.3.3 养老地产产业发展对社会发展的影响	59
2.4 行业技术环境分析 (T)	59
2.4.1 养老地产市场项目的产品分析	59
2.4.2 养老地产产品的功能、设计与内涵	60

(1) 养老地产住宅设计的功能	60
(2) 养老地产住宅的设计与内涵	61
2.4.3 《老年人建筑设计规范》简介及内容	65
(1) 《老年人建筑设计规范》简介	65
(2) 《老年人建筑设计规范》内容	65
 第三章 国际养老地产发展历程与建设分析	72
3.1 国际养老地产发展历程与政策沿革	72
3.1.1 国际养老地产发展历程回顾	72
3.1.2 国际养老政策沿革及养老建筑研究	72
3.2 欧美养老地产发展现状与建设规划分析	74
3.2.1 欧美养老地产发展现状及趋势	74
3.2.2 欧美养老地产设计原则	76
3.3 日本养老地产发展现状与建设规划分析	77
3.3.1 日本养老地产发展现状及趋势	77
(1) 日本老龄化现状及特点	77
(2) 养老地产供给与建设趋势	77
3.3.2 日本养老地产未来建设需求	79
3.4 韩国养老地产发展现状与建设规划分析	80
3.4.1 韩国养老地产发展现状及趋势	80
3.4.2 老年人专用居住政策的现状	81
3.5 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析	82
3.5.1 新加坡养老地产发展现状及趋势	82
(1) 新加坡老龄化现状及特点	82
(2) 养老地产现状及主要模式	82
(3) 养老地产案例分析	83
3.5.2 新加坡养老地产发展经验借鉴	83
(1) 养老设施运营管理经验	83
(2) 养老地产及养老建筑设计	84
3.6 香港养老地产发展现状与建设规划分析	84
3.6.1 香港养老地产发展现状及趋势	84
3.6.2 香港养老地产发展经验借鉴	84
3.7 台湾养老地产发展现状与建设规划分析	86
3.7.1 台湾养老地产发展现状及趋势	86
(1) 台湾老龄化现状及特点	86

(2) 养老地产现状及主要模式	86
(3) 养老地产供给与建设趋势	88
3.7.2 台湾养老地产发展经验借鉴	88
(1) 养老设施运营管理经验	88
(2) 养老地产及养老建筑设计	90
 第四章 养老地产行业投资开发模式分析	92
4.1 国外养老地产开发模式借鉴	92
4.1.1 融资模式分析与经验借鉴	92
(1) 融资模式分析	92
(2) 相关经验借鉴	93
4.1.2 运营模式分析与经验借鉴	94
(1) 运营模式分析	94
(2) 相关经验借鉴	94
4.1.3 管理模式分析与经验借鉴	95
(1) 管理模式分析	95
(2) 相关经验借鉴	96
4.2 国内养老地产开发模式分析	97
4.2.1 养老地产融资模式分析	97
(1) 投资融资主体	97
(2) 融资渠道分析	98
(3) 融资方式分析	99
4.2.2 养老地产开发模式分析	100
(1) 新建适老化通用住宅	100
(2) 新建住区中开发部分老年住宅。	100
(3) 老年社区	100
(4) 老年公寓	100
(5) 养老院、敬老院	101
4.2.3 养老地产运营模式分析	101
(1) “养老文化”概念营销模式	101
(2) 养老地产产业链延伸模式	101
(3) 租、售、反按揭组合入住模式	102
4.2.4 养老地产管理模式分析	103
(1) 开发商管理模式分析	103
(2) 战略联盟管理模式分析	103

- (3) 专业公司管理模式分析 103
- 4.3 中国养老地产开发模式案例分析 104
 - 4.3.1 家庭养老 104
 - 4.3.2 机构养老 104
 - (1) 案例 105
 - (2) 机构养老的盈亏分析 105
 - (3) 模式点评 107
 - 4.3.3 社区居家养老 107
 - (1) 案例 108
 - (2) 模式点评 108
 - 4.3.4 新兴的养老模式 109
 - (1) 养生文化村 109
 - (2) 大型综合性服务机构 110
 - (3) 以房养老 111
 - (4) 异地养老 112
 - (5) 度假养老基地连锁 115
 - (6) 分时度假式养老 116
 - (7) 连锁养老超市 117
 - 4.3.5 我国养老模式案例总结 118
 - (1) “社区+医院+地产”模式 118
 - (2) 会籍制的养老俱乐部 118
 - (3) 以房养老 119
 - (4) 异地养老 119
 - (5) 度假基地连锁 120
 - (6) 分时度假式养老 120
 - (7) 连锁养老超市 121
 - 4.3.6 创新养老模式的建议 121
 - (1) 养老产业必须走社会化的道路 121
 - (2) 养老产业必须走产业化的道路 122
 - (3) 养老产业必须走专业化的道路 122
 - (4) 老年社区应构建科学的选址模型 122
 - (5) 老年社区为核心的人群复合化发展 123
 - (6) 老年社区应满足需求的多样化 123
 - (7) 养老地产与政府部门合作营销 123
 - (8) 具有多功能养老地产是发展趋势 124

- (9) 在养老地产的基础之上发展养生社区 124
- 4.4 中国养老地产模式典型案例分析 124
 - 4.4.1 亲和源盈利模式：会员制，年费+会费 124
 - (1) 亲和源老年公寓案例特点 124
 - (2) 亲和源老年公寓开发主体分析 124
 - (3) 亲和源老年公寓所在位置 124
 - (4) 亲和源老年公寓总建设面积 125
 - (5) 亲和源老年公寓总户数 125
 - (6) 亲和源老年公寓配套设施 125
 - (7) 亲和源老年公寓经营模式分析 126
 - (8) 亲和源老年公寓经营特点分析 126
 - 4.4.2 北京东方太阳城：出售为主，逐年回购产权 127
 - (1) 北京东方太阳城案例特点 127
 - (2) 北京东方太阳城开发主体 127
 - (3) 北京东方太阳城所在位置 128
 - (4) 北京东方太阳城总建设面积 128
 - (5) 北京东方太阳城总户数 128
 - (6) 北京东方太阳城配套设施 129
 - (7) 北京东方太阳城经营模式分析 129
 - (8) 北京东方太阳城经营特点分析 129
 - 4.4.3 万科幸福汇：公司负责开发，租售并举 130
 - (1) 万科幸福汇老年公寓案例特点 130
 - (2) 万科幸福汇老年公寓开发主体 130
 - (3) 万科幸福汇老年公寓所在位置 130
 - (4) 万科幸福汇老年公寓总建设面积 130
 - (5) 万科幸福汇老年公寓总户数 131
 - (6) 万科幸福汇老年公寓配套设施 131
 - (7) 万科幸福汇老年公寓经营模式分析 131
 - (8) 万科幸福汇老年公寓经营特点分析 131
 - 4.4.4 泰康保险：亲为老人提供一站式服务 132
 - (1) 泰康养老社区案例特点 132
 - (2) 泰康养老社区开发主体 132
 - (3) 泰康养老社区位置 133
 - (4) 泰康养老社区经营模式分析 133

第五章 国内养老地产行业现状与瓶颈分析 134

5.1 养老地产行业发展现状及市场分析 134

养老地产在近年来是房地产市场发展的一大热点，在未来的 15 年内，其规模有望超过 10 万亿人民币，并取代商业房地产成为中国最大的产业。究其原因，一 是由于我国人口老龄化程度的不断加剧，使得养老地产的需求急速上升；二是由于现在的养老机构和配套设施都较为落后，而老年人的消费能力却在不断上升，二者的不匹配导致中高端养老地产的供给仍然不足；同时，国家政策的扶持使得曾一度困扰养老地产的地价高、补贴少、运营成本昂贵等问题得到了有效缓解。

据统计，世界上发达国家诸如美国、英国、新加坡和日本的老龄人口占比呈现增长趋势，从 2010 年至 2015 年这五年间，此趋势尤为显著。由此可见，老龄化已经是一个全球性问题。在我国，根据 2014 年和 2015 年民政局发布的社会服务发展统计公告显示，60 岁以上老年人口的数量在 2007 年已达到 1.53 亿人，占全国人口比重的 11.6%，截止 2015 年年底，我国 60 岁以上老年人口为 2.22 亿人，占全国总人口的 16.1%。根据中国老龄产业发展报告，中国老龄化从 2013 年到 2021 年开始进入快速发展阶段，将由 2.02 亿人增加至 2.58 亿人，共增加 5,600 万人，老龄化水平从 14.9% 提高到 17.9%，进入轻度老龄化水平。从 2022 年到 2030 年，中国老龄化进入急速发展阶段，将由 2.58 亿人增长到 3.71 亿人，年均增长 1,260 万人，进入中度老龄化水平。由此可见，未来我国人口老龄化将十分迅猛，养老产业将成为我国未来经济发展的新增长引擎。

发达国家老龄人口占比（%）

2007-2015 年老年人口及占全国人口比重

未来由于城镇化进程快速推进，城市老年人口将仍然保持增长，而农村老年人口则是先增后减，根据中国老龄产业发展报告显示，农村老龄人口变化的拐点将会在 2035 年左右。与此同时，在老年人口中女性比例将会逐渐上升。在 2014 年，在老年人口中女性已超过男性，且在高龄段，该差距愈发明显。而到 2050 年，据估计，由于高龄老年人口的大幅增长，老年人口性别比将会日益失衡，女性老年人口比男性老年人口多出 3,000 万人。因此，未来养老产业的局部应更多注重城市以及女性老年群体的需求。

未来城乡老年人口变动趋势

5.1.1 市场客户群体分析 134

5.1.2 市场发展空间分析 141

5.1.3 市场存在问题分析 142

5.1.4 市场开发特征分析	142
5.1.5 行业发展现状分析	143
5.2 养老地产行业存在问题分析	145
5.2.1 政府扶持政策不明晰	145
5.2.2 城市规划养老控制滞后	145
5.2.3 市场定位同质化现象严重	145
5.2.4 产品设计与后期管理简单复制	146
5.2.5 经营模式缺乏创新	146
 第六章 养老地产行业建筑规划设计分析	 147
6.1 老年人对居住环境的特殊需求	147
6.1.1 因生活时间结构变化而产生的特殊要求	147
6.1.2 因生活空间结构变化而产生的特殊要求	147
6.1.3 因老年个人生理和心理变化而产生的特殊需求	148
6.2 老年人生理和心理设计原则	148
6.2.1 针对体力的衰退	148
6.2.2 针对智力的衰退	150
6.2.3 针对视力、听力的衰退	151
6.3 养老地产的规划应采取的原则	153
6.3.1 地理位置	153
6.3.2 建筑形式	153
6.3.3 社区空间结构	153
6.3.4 社区道路系统	153
6.3.5 室外社交空间规划	154
6.3.6 低层居住单元的组合形式	154
6.4 养老地产项目规划要点分析	154
6.4.1 规划选址要求	154
6.4.2 对环境景观要求	156
6.4.3 对交通的要求	157
6.4.4 对规划尺度的要求	158
6.4.5 老年社区对日照通风卫生要求	159
6.4.6 老年社区对公共服务设施的要求	159
6.5 养老设施建筑设计模式分析	160
6.5.1 起居空间的构成与设计模式分析	160
6.5.2 卧室空间的构成与设计模式分析	161

6.5.3 卫生空间的构成与设计模式分析	161
6.5.4 厨房设计模式分析	164
6.5.5 阳台设计模式分析	167
6.6 养老建筑的设计理念分析	167
6.6.1 国外养老建筑设计特点	167
6.6.2 国内养老建筑设计理念	168
(1) 整体布局合理化	168
(2) 居室设计“宜老化”	169
(3) 生活设施智能化	169
(4) 社区配套人性化	169
(5) 建筑景观艺术化	170
(6) 服务功能多元化	170
6.7 养老地产项目配套分析	171
6.7.1 智能化配置	171
6.7.2 会所配置	171
6.7.3 电梯配置	172
6.7.4 商业配置	172
6.7.5 配套设施	172
6.7.6 老年医院及护理院	173
6.7.7 生活机能配备	173
6.8 养老地产客户群体市场调研	174
6.8.1 个人情况调研概要	174
6.8.2 入住老年公寓意愿	175
6.8.3 设施服务需求方面	179
6.8.4 经济承受能力方面	181
6.8.5 社会行为方面调研	184
6.8.6 目标消费者调研总结	187
 第七章 养老地产领先企业经营状况分析	 189
7.1 房地产开发商养老地产战略分析	189
7.1.1 保利房地产(集团)股份有限公司经营情况分析	189
(1) 企业发展概况	189
(2) 企业主营业务分析	190
(3) 企业养老地产战略分析	193
(4) 企业养老地产项目推进现状	198

(5) 企业发展养老地产优劣势分析	198
7.1.2 万科企业股份有限公司经营情况分析	199
(1) 企业发展概况	199
(2) 企业主营业务分析	201
(3) 企业养老地产战略分析	203
(4) 企业养老地产项目推进现状	204
(5) 企业发展养老地产优劣势分析	204
7.1.3 华润置地有限公司经营情况分析	205
(1) 企业发展概况	205
(2) 企业主营业务分析	206
(3) 企业养老地产战略分析	206
(4) 企业养老地产项目推进现状	207
(5) 企业发展养老地产优劣势分析	209
7.1.4 首创置业股份有限公司经营情况分析	209
(1) 企业发展概况	209
(2) 企业主营业务分析	209
(3) 企业养老地产战略分析	210
(4) 企业养老地产项目推进现状	211
(5) 企业发展养老地产优劣势分析	211
7.1.5 绿地控股集团有限公司经营情况分析	211
(1) 企业发展概况	211
(2) 企业主营业务分析	212
(3) 企业养老地产战略分析	213
(4) 企业养老地产项目推进现状	214
(5) 企业发展养老地产优劣势分析	214
7.2 养老地产标杆运营商经营状况分析	215
7.2.1 亲和源股份有限公司经营情况分析	215
(1) 企业发展概况	215
(2) 企业养老地产项目运营模式	215
(3) 企业标杆养老地产项目分析	216
(4) 企业经营状况优劣势分析	217
7.2.2 乐成老年事业投资有限公司经营情况分析	217
(1) 企业发展概况	217
(2) 企业经营状况分析	217
(3) 企业养老地产项目运营模式	218

(4) 企业标杆养老地产项目分析	218
(5) 企业经营状况优劣势分析	218
7.2.3 千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析	219
(1) 企业发展概况	219
(2) 企业经营状况分析	219
(3) 企业养老地产项目运营模式	219
(4) 企业标杆养老地产项目分析	220
(5) 企业经营状况优劣势分析	220
7.2.4 北京汇晨养老机构管理有限公司经营情况分析	220
(1) 企业发展概况	220
(2) 企业经营状况分析	221
(3) 企业养老地产项目运营模式	221
(4) 企业标杆养老地产项目分析	222
(5) 企业经营状况优劣势分析	222
7.2.5 泰康之家(北京)投资有限公司经营情况分析	223
(1) 企业发展概况	223
(2) 企业经营状况分析	223
(3) 企业养老地产项目运营模式	224
(4) 企业标杆养老地产项目分析	225
(5) 企业经营状况优劣势分析	225
7.3 养老地产建筑规划设计企业分析	225
7.3.1 北京清华同衡规划设计研究院有限公司分析	225
(1) 企业发展概况	225
(2) 企业设计理念分析	225
(3) 企业主营业务分析	226
(4) 企业标杆项目分析	226
(5) 养老地产项目经验	228
7.3.2 上海学汇建筑设计有限公司分析	228
(1) 企业发展概况	228
(2) 企业设计理念分析	228
(3) 企业主营业务分析	229
(4) 养老地产项目经验	229

第八章 养老地产区域市场投资机会分析 230

8.1 北京市养老地产投资机会分析 230

8.1.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	230
8.1.2 养老服务设施建设用地规模分析	231
8.1.3 养老地产行业市场供给规模分析	231
8.1.4 养老地产行业市场需求规模分析	231
8.1.5 养老地产行业投资机会与前景分析	233
8.2 上海市养老地产投资机会分析	235
8.2.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	235
8.2.2 养老服务设施建设用地规模分析	236
8.2.3 养老地产行业市场供给规模分析	236
8.2.4 养老地产行业市场需求规模分析	236
8.2.5 养老地产行业投资机会与前景分析	237
8.3 广州市养老地产投资机会分析	240
8.3.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	240
8.3.2 养老地产行业市场供给规模分析	240
8.3.3 养老地产行业市场需求规模分析	241
8.3.4 养老地产行业投资机会与前景分析	241
8.4 深圳市养老地产投资机会分析	242
8.4.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	242
8.4.2 养老地产行业市场供给规模分析	243
8.4.3 养老地产行业市场需求规模分析	243
8.4.4 养老地产行业投资机会与前景分析	243
8.5 天津市养老地产投资机会分析	245
8.5.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	245
8.5.2 养老地产行业市场供给规模分析	245
8.5.3 养老地产行业市场需求规模分析	246
8.5.4 养老地产行业投资机会与前景分析	247
8.6 重庆市养老地产投资机会分析	249
8.6.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	249
8.6.2 养老地产行业市场供给规模分析	251
8.6.3 养老地产行业市场需求规模分析	251
8.6.4 养老地产行业投资机会与前景分析	252
8.7 杭州市养老地产投资机会分析	256
8.7.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	256
8.7.2 养老服务设施建设用地规模分析	256
8.7.3 养老地产行业市场供给规模分析	256

8.7.4 养老地产行业市场需求规模分析	257
8.7.5 养老地产行业投资机会与前景分析	259
8.8 成都市养老地产投资机会分析	259
8.8.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	259
8.8.2 养老地产行业市场供给规模分析	259
8.8.3 养老地产行业市场需求规模分析	260
8.8.4 养老地产行业投资机会与前景分析	261
8.9 武汉市养老地产投资机会分析	262
8.9.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	262
8.9.2 养老地产行业市场供给规模分析	262
8.9.3 养老地产行业市场需求规模分析	263
8.9.4 养老地产行业投资机会与前景分析	264
8.10 青岛市养老地产投资机会分析	265
8.10.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	265
8.10.2 养老地产行业市场供给规模分析	265
8.10.3 养老地产行业市场需求规模分析	267
8.10.4 养老地产行业投资机会与前景分析	268
8.11 大连市养老地产投资机会分析	270
8.11.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	270
8.11.2 养老地产行业市场供给规模分析	271
8.11.3 养老地产行业市场需求规模分析	271
8.12 南京市养老地产投资机会分析	272
8.12.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	272
8.12.2 养老地产行业市场供给规模分析	272
8.12.3 养老地产行业市场需求规模分析	273
8.12.4 养老地产行业投资机会与前景分析	274
8.13 宁波市养老地产投资机会分析	276
8.13.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	276
8.13.2 养老服务设施建设用地规模分析	276
8.13.3 养老地产行业市场供给规模分析	277
8.13.4 养老地产行业市场需求规模分析	277
8.14 沈阳市养老地产投资机会分析	279
8.14.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	279
8.14.2 养老地产行业市场供给规模分析	280
8.14.3 养老地产行业市场需求规模分析	280

8.14.4 养老地产行业投资机会与前景分析	281
8.15 长沙市养老地产投资机会分析	282
8.15.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	282
8.15.2 养老地产行业市场供给规模分析	283
8.15.3 养老地产行业投资机会与前景分析	283
8.16 郑州市养老地产投资机会分析	283
8.16.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	283
8.16.2 养老地产行业市场供给规模分析	284
8.16.3 养老地产行业市场需求规模分析	284
8.16.4 养老地产行业投资机会与前景分析	285
8.17 济南市养老地产投资机会分析	287
8.17.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	287
8.17.2 养老服务设施建设用地规模分析	287
8.17.3 养老地产行业市场供给规模分析	287
8.17.4 养老地产行业市场需求规模分析	289
8.17.5 养老地产行业投资机会与前景分析	289
8.18 哈尔滨市养老地产投资机会分析	290
8.18.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	290
8.18.2 养老服务设施建设用地规模分析	291
8.18.3 养老地产行业市场需求规模分析	291
8.18.4 养老地产行业投资机会与前景分析	291
8.19 石家庄市养老地产投资机会分析	294
8.19.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	294
8.19.2 养老地产行业市场供给规模分析	294
8.19.3 养老地产行业市场需求规模分析	295
8.19.4 养老地产行业投资机会与前景分析	296
8.20 长春市养老地产投资机会分析	298
8.20.1 当地经济水平与老龄人口规模分析	298
8.20.2 养老地产行业市场需求规模分析	298
8.20.3 养老地产行业投资机会与前景分析	298

第九章 养老地产行业需求趋势与投资策略 301

9.1 养老地产未来需求规模与结构预测	301
9.1.1 未来我国老年人口规模预测	301
9.1.2 机构养老型老年住宅需求预测	302

截止 2014 年底，全国各类养老服务机构和设施 94,110 个，其中：养老服务机构 33,043 个，社区养老服务机构和设施 18,927 个，互助型的养老设施 40,357 个，军队离退休干部休养所 1,783 个；各类养老床位 577.8 万张，比上年增长 17.0%，每千名老年人拥有养老床位 27.2 张，比上年增长 11.5%。离国发【2013】35 号文《加快发展养老服务业的若干意见》中所提出的“全社会养老床位数达到每千名老人 35-40 张仍然相距甚远。根据国发【2013】35 号文，机构养老床位需求到 2050 年将增至 1,404 万张。

随着经济水平的提高，在北京、上海、广州等经济发达城市，根据中国老年产业发展报告，从 2014 年到 2050 年，中国老年人口的消费潜力将从 4 万亿左右增长到 106 万亿元，占 GDP 的比例从 8% 增长到 33%；同时，据中国老龄科学研究中心预测，退休金将从 2010 年的 8,383 亿元上涨至 2030 年的 73,219 亿元；据中国社科院老年研究院预测，养老市场商机将从 2014 年的 4 万亿上升至 2030 年 13 万亿。这说明，未来老年人口将会逐渐成为消费的主力人群，而他们的消费需求也将逐渐转向中端老年产品。但是从供应角度来看，市场上大部分养老机构配套设施落后，缺乏现代化的管理方式；而目前国内企业在进入养老产业时大多选择“高端”，致使 90% 以上的中等收入人群被忽略。

退休金预测（单位：亿）

养老市场商机（单位：万亿）

“机构养老”床位需求保守预测（单位：万张）

9.1.3 居家养老型老年住宅需求预测 302

9.2 养老地产行业面临的困境与对策 303

9.2.1 养老地产行业面临的困境 303

9.2.2 养老地产企业面临的困境及对策 304

9.3 养老地产前景展望与趋势预测 307

9.3.1 养老地产发展前景展望 307

9.3.2 国内养老地产发展趋势 309

（1）综合性住宅成养老地产主导产品 309

（2）市场竞争激烈，设计更看重细节 309

（3）更加注重以人为本的开发理念 310

（4）将细分不同消费档次老年消费群体 310

（5）功能齐全小户型是重要选择 310

（6）项目开发逐步从主城区向郊区转移 310

(7) “山水型”项目更受消费者青睐 310

(8) 开发不再片面追求规模与档次 310

9.4 养老地产投资机会与策略分析 311

9.4.1 养老地产投资风险分析 311

9.4.2 养老地产投机会分析 313

9.4.3 养老地产投资策略分析 317

第十章 研究结论和建议 323

10.1 研究结论 323

10.2 建议 324

图表目录：

图表：养老地产的混合开发模式 1

图表：老年养护机构重点实现的功能 3

图表：城市和农村社区养老各自发展特点 3

图表：国内引起较大关注的两种反向抵押贷款模式 4

图表：2016年七国集团GDP增长率 43

图表：2016年金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率 44

图表：2016年全球及主要经济体制造业和服务业PMI 45

图表：2016年全球及主要经济体制造业PMI新订单和出口新订单指数 46

图表：2012-2016年国内生产总值及其增长速度 49

图表：2014-2016年国内生产总值季度增速分析 50

图表：2007-2016年中国人口及其自然增长率变化情况 57

图表：2016年人口数及其构成预测 57

图表：新加坡养老地产模式总结 83

图表：国外老年人居住模式 92

图表：我国养老模式案例总结——“社区+医院+地产”模式 118

图表：我国养老模式案例总结——会籍制的养老俱乐部 118

图表：我国养老模式案例总结——以房养老 119

图表：我国养老模式案例总结——异地养老 119

图表：我国养老模式案例总结——度假基地连锁 120

图表：我国养老模式案例总结——分时度假式养老 120

图表：我国养老模式案例总结——连锁养老超市 121

图表：亲和源老年公寓会员制运营模式分析 126

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比全国统计 135

图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比广东统计	135
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比江苏统计	135
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比辽宁统计	135
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比山东统计	135
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比上海统计	136
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比四川统计	136
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比湖北统计	136
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比浙江统计	136
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比黑龙江统计	136
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比河南统计	137
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比北京统计	137
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比河北统计	137
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比湖南统计	137
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比安徽统计	137
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比吉林统计	137
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比天津统计	138
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比重庆统计	138
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比福建统计	138
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比陕西统计	138
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比山西统计	138
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比内蒙古统计	138
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比广西统计	139
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比江西统计	139
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比云南统计	139
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比新疆统计	139
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比甘肃统计	139
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比贵州统计	140
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比宁夏统计	140
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比海南统计	140
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比青岛统计	140
图表：2015年底60岁及以上人口和老年抚养比西藏统计	140
图表：2012-2030年我国养老地产行业市场规模	141
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	156
图表：植被供氧量值分析	157
图表：使用轮椅老人进入浴盆的方式	163

图表：老年人的活动范围	165
图表：残疾人的活动范围	165
图表：消费者入住老年公寓意愿调研	175
图表：消费者入住老年公寓意愿调研	176
图表：消费者养老住房购买意向调研	176
图表：消费者希望选择的养老住房面积调研	177
图表：消费者更喜欢的老年公寓调研	177
图表：消费者更愿意选择的房间类型调研	178
图表：消费者选择老年公寓环境调研	178
图表：消费者对老年公寓医疗需求方面调研	179
图表：消费者认为老年公寓必备设施服务调研	179
图表：消费者认为老年公寓必备服务项调研	180
图表：消费者对老年公寓厨房需求方面调研	181
图表：消费者对老年公寓费用支付形式调研	181
图表：消费者对老年公寓费用承受能力调研	182
图表：消费者对老年公寓一次性费用支付能力调研	182
图表：消费者目前拥有的理财方式调研	183
图表：消费者未来投资计划调研	184
图表：消费者期望的投资回报率调研	184
图表：消费者期望的投资回报率调研	185
图表：消费者对老年公寓的合住意愿调研	185
图表：消费者希望子女看望周期调研	186
图表：消费者心理健康服务需求调研	186
图表：消费者参与工作的意愿调研	187
图表：消费者日常用品的使用调研	187
图表：2016年保利房地产(集团)股份有限公司经营分析	191
图表：2015年保利房地产(集团)股份有限公司经营分析	192
图表：2014-2016年保利房地产（集团）股份有限公司成长能力分析	192
图表：2014-2016年保利房地产（集团）股份有限公司盈利能力分析	193
图表：2014-2016年保利房地产（集团）股份有限公司运营能力分析	193
图表：2014-2016年保利房地产（集团）股份有限公司偿债能力分析	193
图表：2016年万科企业股份有限公司经营分析	201
图表：2015年万科企业股份有限公司经营分析	202
图表：2014-2016年万科企业股份有限公司成长能力分析	202
图表：2014-2016年万科企业股份有限公司盈利能力分析	202

图表：2014-2016年万科企业股份有限公司运营能力分析	202
图表：2014-2016年万科企业股份有限公司偿债能力分析	203
图表：万科企业股份有限公司主要养老地产项目	204
图表：2016年北京市常住人口及构成	230
图表：2012-2016年北京市地区生产总值及增长速度	231
图表：2012-2016年上海市生产总值及其增长速度	235
图表：2012-2016年上海市城镇居民人均住房居住面积	236
图表：2012-2016年广州市生产总值及其增长速度	240
图表：2012-2016年深圳市生产总值及其增长速度	242
图表：2012-2016年天津市地区生产总值	245
图表：2012-2016年重庆市生产总值及其增长速度	250
图表：2016年重庆市人口构成	251
图表：2013—2016年重庆市社会养老服务体系建设主要指标	252
图表：2013—2016年重庆市社会养老服务体系建设重点工程项目	255
图表：2016年石家庄市居民消费价格指数	294
图表：2016-2025年我国老年人口规模预测	301
图表：养老地产行业投资风险分析	312

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/291862.html>