

# 2017-2022年中国养老地产行业发展现状分析及市场供需预测报告

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发展现状分析及市场供需预测报告》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/296079.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，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。

2015年中国0-14岁人口为22681万人，2015年中国15-64岁人口为100347万人，2005-2010年中国0-14岁人口逐年下降，2010年0-14岁人口达到近十年最低值，为22259万人。2015年中国65岁及以上人口为14434万人，近十年65岁及以上人口逐年增加，人口红利逐渐消失，人口红利的消失，意味着人口老龄化的高峰即将到来和创造价值的劳动力减少，因此，养老问题的严重性和必要性浮出水面。

2005-2015年中国65岁及以上人口变化趋势图

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 中国主要养老模式分析22

1.1 中国养老服务体系发展分析22

1.1.1 改革开放前的养老服务体系概况22

1.1.2 改革开放后养老服务的变化分析23

1.1.3 中国养老服务体系进一步完善26

1.1.4 我国实现新农保和城居保制度全覆盖28

1.2 中国养老模式的发展变迁29

1.2.1 社会发展与养老模式的变迁29

1.2.2 我国养老模式的历史变迁30

1.3 中国城市养老模式的发展特征31

1.3.1 家庭养老仍是主要养老模式31

1.3.2 社会养老成为必要补充32

1.3.3 社区居家养老成为新兴模式33

1.4 中国主要养老模式分析35

- 1.4.1 家庭养老模式SWOT分析35
- 1.4.2 机构养老模式SWOT分析35
- 1.4.3 社区养老模式SWOT分析37
- 1.5 中国城市养老模式发展趋势分析38
- 1.5.1 家庭养老社会功能逐渐被削弱38
- 1.5.2 社会养老的功能作用尚未充分发挥39
- 1.5.3 社区居家养老有待进一步完善推广40

## 第二章 2013-2016年中国养老地产业发展潜力分析42

- 2.1 经济环境向好42
- 2.1.1 2014年中国宏观经济运行状况42
- 2.1.2 2015年中国宏观经济运行状况71
- 2.1.3 2016年中国宏观经济运行状况78

2015年，我国国民经济稳定增长。初步核算，全年国内生产总值676708亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值60863亿元，增长3.9%；第二产业增加值274278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341567亿元，增长8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.0%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为50.5%，首次突破50%。2015年以来，面对错综复杂的国际形势和国内经济下行压力加大的困难局面，稳中求进成为2015年的工作总基调，中国进入以提高质量效益为中心，调整产业结构，深化改革开放的发展阶段。

### 2011- 2016年中国国内生产总值及其增长速度

- 2.1.4我国经济结构转型取得积极进展83
- 2.1.5 中国宏观经济未来发展形势分析85
- 2.2 人口老龄化趋势86
- 2.2.1 人口老龄化的定义及标准86
- 2.2.2 中国人口老龄化的特点87
- 2.2.3 中国人口老龄化不断加剧87
- 2.2.4 人口老龄化已成为重要民生问题88
- 2.3 老龄化带动养老产业崛起91
- 2.3.1 人口老龄化催生“养老危机”91
- 2.3.2 养老业向多元化市场化方向发展92
- 2.3.3 国家鼓励民企积极参与养老产业97
- 2.3.4 中国养老服务业的市场规模分析98
- 2.3.5 中国养老产业发展前景乐观99

## 2.4 民办民营养老机构优劣势分析105

### 2.4.1 优势105

### 2.4.2 劣势106

### 2.4.3 适用性107

## 第三章 2013-2016年中国养老地产业总体分析108

### 3.1 养老地产的概念及分类108

#### 3.1.1 养老地产的概念界定108

#### 3.1.2 养老地产的分类108

#### 3.1.3 养老地产的主要模式109

### 3.2 发展养老地产的可行性115

#### 3.2.1 中国城镇化水平保持快速增长115

#### 3.2.2 城市“空巢老人”养老问题突出115

#### 3.2.3 中国老年人消费观念的转变分析116

#### 3.2.4 我国多次提高企业退休人员基本养老金119

### 3.3 2013-2016年中国老年住宅业发展分析120

#### 3.3.1 老年住宅业进入起步阶段120

#### 3.3.2 老年住宅产品的开发情况121

#### 3.3.3 老年住宅的功能特点分析123

#### 3.3.4 老年公寓的主要发展类型123

#### 3.3.5 社会力量办老年公寓的区域模式125

### 3.4 2013-2016年中国养老地产业市场发展特征127

#### 3.4.1 市场投资悄然升温127

#### 3.4.2 落地项目多定位高端130

#### 3.4.3 市场投资主体三足鼎立131

#### 3.4.4 一线城市养老地产需求强劲133

#### 3.4.5 险资与房企跨界合作养老地产136

#### 3.4.6 养老地产运营模式尚不成熟139

### 3.5 中国养老地产业市场发展面临的主要挑战143

#### 3.5.1 政策优惠无保障143

#### 3.5.2 新兴市场不稳定143

#### 3.5.3 项目投资规模较大144

#### 3.5.4 后期物业管理要求高144

#### 3.5.5 投资回收期较长145

#### 第四章 2013-2016年中国养老地产业投资主体分析146

##### 4.1 2013-2016年房企投资养老地产业态势分析146

###### 4.1.1 老龄化趋势引领地产业转型146

###### 4.1.2 房地产企业看好养老地产市场商机146

###### 4.1.3 房企巨头争相布局养老地产市场149

###### 4.1.4 国内房企积极创新养老地产发展模式151

###### 4.1.5 房企涉足养老地产领域的风险分析152

##### 4.2 2013-2016年介入养老地产市场的主要房企155

###### 4.2.1 万科集团155

###### (一) 企业偿债能力分析158

###### (二) 企业运营能力分析160

###### (三) 企业盈利能力分析163

###### 4.2.2 远洋地产164

###### (一) 企业偿债能力分析165

###### (二) 企业运营能力分析167

###### (三) 企业盈利能力分析170

###### 4.2.3 保利地产171

###### (一) 企业偿债能力分析173

###### (二) 企业运营能力分析175

###### (三) 企业盈利能力分析178

###### 4.2.4 绿城集团179

###### (一) 企业偿债能力分析180

###### (二) 企业运营能力分析182

###### (三) 企业盈利能力分析185

###### 4.2.5 招商地产186

###### (一) 企业偿债能力分析187

###### (二) 企业运营能力分析189

###### (三) 企业盈利能力分析192

###### 4.2.6 中海集团193

###### (一) 企业偿债能力分析194

###### (二) 企业运营能力分析196

###### (三) 企业盈利能力分析199

##### 4.3 2013-2016年险企投资养老地产业态势分析200

###### 4.3.1 保险企业投资养老地产业的可行性200

###### 4.3.2 保险企业参与养老地产业的必要性202

- 4.3.3 国内保险企业争相布局养老地产204
- 4.3.4 养老社区成保险企业投资焦点205
- 4.3.5 保险资金投资养老地产的主要方式205
- 4.4 2013-2016年介入养老地产市场的主要险企206
  - 4.4.1 中国人寿206
  - 4.4.2 中国平安207
  - 4.4.3 太平人寿207
  - 4.4.4 泰康人寿208
  - 4.4.5 新华保险209
  - 4.4.6 合众人寿210
- 4.5 介入中国养老地产市场的其他投资主体211
  - 4.5.1 大型综合性企业集团211
  - 4.5.2 地方民营企业211
  - 4.5.3 外资企业212
  - 4.5.4 风投资本212

## 第五章 2013-2016年中国养老地产业区域发展分析214

- 5.1 华北地区214
  - 5.1.1 北京214
  - 5.1.2 天津215
  - 5.1.3 河北218
  - 5.1.4 山西219
- 5.2 华东地区222
  - 5.2.1 山东222
  - 5.2.2 江苏222
  - 5.2.3 上海225
  - 5.2.4 安徽227
  - 5.2.5 杭州232
- 5.3 华中地区235
  - 5.3.1 陕西235
  - 5.3.2 河南239
  - 5.3.3 武汉243
  - 5.3.4 长沙244
- 5.4 华南地区246
  - 5.4.1 广东246

5.4.2 海南247

5.4.3 云南248

5.4.4 重庆250

5.4.5 成都251

5.4.6 贵阳252

## 第六章 中国养老地产的目标客户分析255

6.1 目标客户需求特征255

6.1.1 内在需求255

6.1.2 外在需求255

6.2 目标客户的购买力消费特征255

6.2.1 购买力255

6.2.2 购买欲望256

6.2.3 影响因素256

6.3 目标客户消费特征257

6.3.1 性质特征257

6.3.2 时限特征257

6.3.3 行为特征258

6.3.4 思想特征258

6.3.5 质量特征258

6.3.6 内在特征258

6.4 目标客户对居住环境的心理需求259

6.4.1 亲情需求259

6.4.2 交际需求259

6.4.3 精神文化需求260

6.4.4 安定感需求260

6.4.5 安全感需求260

6.5 养老地产的市场定位261

## 第七章 养老地产项目的选址及规划设计264

7.1 养老地产项目的选址策略264

7.1.1 自然环境264

7.1.2 地理位置264

7.1.3 配套设施265

7.1.4 社区规模266



## 7.2 养老地产项目的物理环境设计267

### 7.2.1 房间设计要求267

### 7.2.2 室内通风要求268

### 7.2.3 房间光线要求269

### 7.2.4 室内温、湿度要求270

### 7.2.5 控制噪音要求271

### 7.2.6 防止辐射要求272

### 7.2.7 室内整洁舒适272

### 7.2.8 安全设施要求273

### 7.2.9 布置与色调要求275

## 7.3 养老地产的人文环境设计275

### 7.3.1 休息厅275

### 7.3.2 阅览室276

### 7.3.3 健身房276

### 7.3.4 保健室（医务室）277

## 7.4 养老地产的无障碍生活环境设计277

### 7.4.1 无障碍生活环境设计的特征277

### 7.4.2 基于老年人生理特征的无障碍环境设计278

### 7.4.3 基于老年人心理感受的无障碍环境设计280

### 7.4.4 基于老年人交往需求的无障碍环境设计281

## 第八章 中国养老地产项目运作分析282

### 8.1 盈利模式282

#### 8.1.1 会员式盈利模式282

#### 8.1.2 逆抵押贷款购房模式282

#### 8.1.3 转让使用权模式282

#### 8.1.4 分散租赁式模式282

#### 8.1.5 利弊分析283

### 8.2 经营模式286

#### 8.2.1 销售模式286

#### 8.2.2 销售加持有模式287

#### 8.2.3 持有模式288

### 8.3 管理模式291

#### 8.3.1 住宅建设与社区管理相结合模式291

#### 8.3.2 住宅建设与社区管理分离模式291

8.3.3 后期物业管理模式分析292

8.4 营销模式292

8.4.1 终身监护制营销模式292

8.4.2 购-销-装一站式营销模式292

8.4.3 特色服务，以旧换新营销模式293

8.4.4 房屋管家营销模式294

8.4.5 产权式酒店公寓294

8.5 模型分析295

8.5.1 项目构想模型295

8.5.2 项目运营模式303

8.5.3 项目盈利模式304

8.6 运作策略306

8.6.1 开发策略306

8.6.2 用地策略307

8.6.3 融资策略307

8.6.4 功能建议307

8.6.5 配套建议308

第九章 国外养老地产先进模式介绍309

9.1 美国养老地产的发展309

9.1.1 发展模式309

9.1.2 太阳城310

9.1.3 The Terraces311

9.1.4 大学村311

9.2 欧洲养老地产的发展312

9.2.1 社区照顾模式312

9.2.2 英国313

9.2.3 法国315

9.2.4 荷兰320

9.2.5 瑞典321

9.3 日本养老地产的发展325

9.3.1 发展阶段325

9.3.2 发展模式328

9.3.3 港北新城330

9.3.4 京都老人之家332

## 9.4 新加坡养老地产的发展332

### 9.4.1 发展模式332

### 9.4.2 投资和运作333

### 9.4.3 政策措施334

## 第十章 中国养老地产开发成功案例分析336

### 10.1 北京东方太阳城336

#### 10.1.1项目总体规划336

#### 10.1.2 社区环境337

#### 10.1.3 居住建筑337

#### 10.1.4 配套服务338

#### 10.1.5 业主结构分析339

### 10.2 上海亲和源340

#### 10.2.1 亲和源老年社区概况340

#### 10.2.2 建筑设计及配套340

#### 10.2.3 会员服务内容340

#### 10.2.4 项目特色分析341

#### 10.2.5 运营模式分析341

### 10.3 国寿（廊坊）生态健康城343

#### 10.3.1 项目概况343

#### 10.3.2 项目定位343

#### 10.3.3 发展理念343

#### 10.3.4 布局规划344

### 10.4 万科?幸福汇（北京） 344

#### 10.4.1 项目简介344

#### 10.4.2 项目特色345

#### 10.4.3 市场预测345

### 10.5 其他养老地产项目发展模式介绍345

#### 10.5.1 燕达国际健康城345

#### 10.5.2 天津滨海宜老社区-云杉镇346

#### 10.5.3 上海绿地21城-孝贤坊347

#### 10.5.4 杭州金色年华348

#### 10.5.5 云南卧云仙居349

## 第十一章 中国养老地产业发展趋势及前景预测352

- 11.1 未来养老地产的发展趋势352
  - 11.1.1项目选址趋势352
  - 11.1.2 规划设计趋势354
  - 11.1.3 盈利模式发展趋势356
- 11.2 中国养老地产市场需求规模预测358
  - 11.2.1 老年人口规模预测358
  - 11.2.2 机构养老型养老地产需求预测359
  - 11.2.3 居家养老型养老地产需求预测360
- 11.3 中国养老地产市场发展前景预测361
  - 11.3.1 中国民办养老服务机构发展潜力大361
  - 11.3.2 我国养老地产市场发展前景乐观365
  - 11.3.3 我国养老地产市场将快速崛起365
  - 11.3.4 中国养老地产市场发展走向分析366

## 第十二章 中国养老地产业政策环境分析371

- 12.1 2013-2016年相关房地产调控政策分析371
  - 12.1.1我国土地调控政策的演变分析371
  - 12.1.2 2013年发布新“国五条”及其细则373
  - 12.1.3 2015年我国房地产市场政策调控动态375
  - 12.1.4 2016年我国房地产市场政策调控动态379
  - 12.1.5 2016年我国房地产政策定调控导向380
- 12.2 2013-2016年相关养老保障政策分析380
  - 12.2.1 2013年民政部规范养老机构设立与管理380
  - 12.2.2 2013年我国进一步加快养老服务业发展381
  - 12.2.3 2015年我国试点推进以房养老保险382
  - 12.2.4 2015年政府出台养老服务设施用地新政383
  - 12.2.5 2015年《养老设施建筑设计规范》实施384
  - 12.2.6 2016年鼓励民间资本参与养老服务业发展387
  - 12.2.7 2016年出台金融政策助力社会养老服务融资388
- 12.3 2013-2016年地方政府相关政策解读390
  - 12.3.1 陕西鼓励社会资本进入养老服务领域390
  - 12.3.2 山西省实施财政贴息扶持民办养老服务391
  - 12.3.3 河南省实施多重政策激励养老服务发展391
  - 12.3.4 福建省继续加大养老服务业扶持力度393
  - 12.3.5 贵州省支持社会力量发展养老服务业400

12.3.6 广州出台加快养老机构发展实施方案402

12.3.7 深圳市规范养老服务设施用地供应机制402

12.3.8 北京市养老供地试水混合用地模式404

附录：408

附录一：中华人民共和国老年人权益保障法（修订版）408

附录二：关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见420

附录三：关于加快发展养老服务业的若干意见427

附录四：《养老机构设立许可办法》436

附录五：《养老机构管理办法》442

附录六：社会养老服务体系规划建设规划（2011-2016年）447

部分图表目录：

图表 1 中国福利社会化示意图22

图表 2 改革开放前后社会福利养老体系比较25

图表 3 2005年2季度—2016年2季度国内生产总值季度累计同比增长率（%）42

图表 4 2005年—2016年工业增加值月度同比增长率（%）44

图表 5 2005年—2016年社会消费品零售总额月度同比增长率（%）46

图表 6 2005年—2016年固定资产投资完成额月度累计同比增长率（%）48

图表 7 2005年—2016年出口总额月度同比增长率与进口总额月度同比增长率（%）50

图表 8 2016年居民消费价格主要数据52

图表 9 2005年—2016年居民消费价格指数（上年同月=100）54

图表 10 2005年—2016年工业品出厂价格指数（上年同月=100）56

图表 11 2005年—2016年货币供应量月度同比增长率（%）58

图表 12 2009-2016年我国养老服务行业市场规模98

图表 13 近3年万科企业股份有限公司资产负债率变化情况159

图表 14 近3年万科企业股份有限公司产权比率变化情况160

图表 15 近3年万科企业股份有限公司固定资产周转次数情况161

图表 16 近3年万科企业股份有限公司流动资产周转次数变化情况162

图表 17 近3年万科企业股份有限公司总资产周转次数变化情况163

图表 18 近3年万科企业股份有限公司销售毛利率变化情况163

图表 19 近3年远洋地产有限公司资产负债率变化情况165

图表 20 近3年远洋地产有限公司产权比率变化情况166

图表 21 近3年远洋地产有限公司固定资产周转次数情况167

图表 22 近3年远洋地产有限公司流动资产周转次数变化情况168

- 图表 23 近3年远洋地产有限公司总资产周转次数变化情况169
- 图表 24 近3年远洋地产有限公司销售毛利率变化情况170
- 图表 25 近3年保利房地产（集团）股份有限公司资产负债率变化情况174
- 图表 26 近3年保利房地产（集团）股份有限公司产权比率变化情况175
- 图表 27 近3年保利房地产（集团）股份有限公司固定资产周转次数情况176
- 图表 28 近3年保利房地产（集团）股份有限公司流动资产周转次数变化情况176
- 图表 29 近3年保利房地产（集团）股份有限公司总资产周转次数变化情况177
- 图表 30 近3年保利房地产（集团）股份有限公司销售毛利率变化情况178
- 图表 31 近3年绿城房地产集团有限公司资产负债率变化情况180
- 图表 32 近3年绿城房地产集团有限公司产权比率变化情况181
- 图表 33 近3年绿城房地产集团有限公司固定资产周转次数情况182
- 图表 34 近3年绿城房地产集团有限公司流动资产周转次数变化情况183
- 图表 35 近3年绿城房地产集团有限公司总资产周转次数变化情况184
- 图表 36 近3年绿城房地产集团有限公司销售毛利率变化情况185
- 图表 37 近3年招商局地产控股股份有限公司资产负债率变化情况188
- 图表 38 近3年招商局地产控股股份有限公司产权比率变化情况188
- 图表 39 近3年招商局地产控股股份有限公司固定资产周转次数情况189
- 图表 40 近3年招商局地产控股股份有限公司流动资产周转次数变化情况190
- 图表 41 近3年招商局地产控股股份有限公司总资产周转次数变化情况191
- 图表 42 近3年招商局地产控股股份有限公司销售毛利率变化情况192
- 图表 43 近3年中海地产集团资产负债率变化情况194
- 图表 44 近3年中海地产集团产权比率变化情况195
- 图表 45 近3年中海地产集团固定资产周转次数情况196
- 图表 46 近3年中海地产集团流动资产周转次数变化情况197
- 图表 47 近3年中海地产集团总资产周转次数变化情况198
- 图表 48 近3年中海地产集团销售毛利率变化情况199
- 图表 49 高端型和基础型养老社区在选址上建议考虑的各种要素352
- 图表 50 2000-2050年中国人口及老龄化人口比重预测358
- 图表 51 中国60岁以上人口占比趋势图359
- 图表 52 中国总人口及老龄化人口比重，2004年-2030年预测360
- 图表 53 35个大中城市养老地产发展潜力TOP10361
- 图表 54 35个大中城市养老地产发展潜力TOP20362
- 图表 55 35个大中城市养老地产发展潜力TOP35363
- 图表 56 养老地产行业参与者366
- 图表 57 我国房地产市场的调控政策371

更多图表见正文……

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/296079.html>