

# 中国养老地产行业供需调查及未来五年发展动向 研究报告

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《中国养老地产行业供需调查及未来五年发展动向研究报告》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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/217816217816.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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。

### 第一章 养老地产行业基本情况

#### 1.1 养老地产的概念界定

##### 1.1.1 养老地产的定义

##### 1.1.2 养老地产的分类

#### 1.2 中国主要养老模式分析

##### 1.2.1 养老服务体系发展分析

##### 1.2.2 养老模式的发展变迁

##### 1.2.3 城市养老模式的发展特征

##### 1.2.4 主要养老模式分析

##### 1.2.5 城市养老模式发展趋势分析

### 第二章 全球主要国家及地区养老地产先进模式分析

#### 2.1 美国

##### 2.1.1 发展模式

##### 2.1.2 太阳城

##### 2.1.3 The Terraces

#### 2.1.4 大学村

#### 2.1.5 老年公寓

### 2.2 欧洲

#### 2.2.1 社区照顾模式

#### 2.2.2 英国

#### 2.2.3 法

#### 2.2.4 荷兰

#### 2.2.5 瑞典

### 2.3 日本

#### 2.3.1 发展阶段

#### 2.3.2 发展模式

#### 2.3.3 港北新城

#### 2.3.4 京都老人之家

### 2.4 新加坡

#### 2.4.1 发展模式

#### 2.4.2 投资和运作

#### 2.4.3 政策措施

## 第三章 中国养老地产行业发展环境分析

### 3.1 经济环境分析

#### 3.1.1 国际经济形势

#### 3.1.2 国内经济环境

### 3.2 人口老龄化趋势

#### 3.2.1 人口老龄化的定义及标准

#### 3.2.2 我国人口老龄化的特点

#### 3.2.3 我国人口老龄化不断加剧

#### 3.2.4 人口老龄化已成为重要民生问题

### 3.3 老龄化带动养老产业崛起

#### 3.3.1 人口老龄化催生“养老危机”

#### 3.3.2 养老产业向多元化市场化方向发展

#### 3.3.3 国家鼓励民企积极参与养老产

#### 3.3.4 国内养老服务业的市场规模分析

### 3.4 民办民营养老机构优劣势分析

#### 3.4.1 优势

#### 3.4.2 劣势

#### 3.4.3 适用性

## 第四章 中国养老地产业扶持政策分析

### 4.1 社会保障政策

#### 4.1.1 医疗保险政策

#### 4.1.2 养老保险政策

#### 4.1.3 离退休政策

### 4.2 中国房地产政策分析

#### 4.2.1 我国房地产调控政策汇总

#### 4.2.2 “国五条”定调调控方向

#### 4.2.3 货币及信贷政策动向

#### 4.2.4 长效机制调节供需结构

#### 4.2.5 土地政策及解读

### 4.3 “以房养老”政策解读

#### 4.3.1 政策路径

#### 4.3.2 适用条件

#### 4.3.3 国内实践

#### 4.3.4 发展困局

### 4.4 养老地产业其他相关政策解读

#### 4.4.1 政府鼓励民间资本参与养老服务

#### 4.4.2 政府购买公共服务政策解读

#### 4.4.3 养老服务业“十二五”政策导向

## 第五章 中国养老地产行业发展现状分析

### 5.1 中国发展养老地产的可行性

#### 5.1.1 我国城镇化水平保持快速增长

#### 5.1.2 城市“空巢老人”养老问题突出

#### 5.1.3 我国老年人消费观念的转变分析

#### 5.1.4 中国多次提高企业退休人员基本养老金

### 5.2 我国老年住宅业发展分析

#### 5.2.1 老年住宅业进入起步阶段

#### 5.2.2 老年住宅产品开发情况

#### 5.2.3 老年住宅的功能特点分析

#### 5.2.4 老年公寓的主要发展类型

#### 5.2.5 社会力量办老年公寓的区域模式

### 5.3 我国养老地产市场发展特征

#### 5.3.1 市场投资悄然升温

#### 5.3.2 落地项目多定位高端

### 5.3.3 项目运营模式尚不成熟

### 5.3.4 部分项目潜藏“圈地”隐忧

## 5.4 我国养老地产面临的主要挑战

### 5.4.1 政策优惠无保障

### 5.4.2 新兴市场不稳定

### 5.4.3 项目投资额规模较大

### 5.4.4 后期物业管理要求高

### 5.4.5 投资回收期较长

## 第六章 中国养老地产成功开发案例剖析

### 6.1 北京东方太阳城

#### 6.1.1 项目总体规划

#### 6.1.2 社区环境

#### 6.1.3 居住建筑

#### 6.1.4 配套服务

#### 6.1.5 业主结构分析

### 6.2 上海亲和源

#### 6.2.1 亲和源老年社区概况

#### 6.2.2 建筑设计及配套

#### 6.2.3 会员服务内容

#### 6.2.4 项目特色分析

#### 6.2.5 运营模式分析

### 6.3 国寿（廊坊）生态健康城

#### 6.3.1 项目概况

#### 6.3.2 项目定位

#### 6.3.3 发展理念

#### 6.3.4 布局规划

### 6.4 万科·幸福汇（北京）

#### 6.4.1 项目简介

#### 6.4.2 项目特色

#### 6.4.3 市场预测

### 6.5 其他养老地产项目发展模式介绍

#### 6.5.1 燕达国际健康城

#### 6.5.2 天津滨海宜老社区-云杉镇

#### 6.5.3 上海绿地21城-孝贤坊

#### 6.5.4 杭州金色年华

## 6.5.5 云南卧云仙居

## 第七章 养老地产行业重点区域发展分析

### 7.1 华北市场分析

### 7.2 中南市场分析

### 7.3 华东市场分析

### 7.4 东北市场分析

### 7.5 西南市场分析

## 第八章 中国养老地产投资运作模式分析

### 8.1 养老地产的目标客户分析

#### 8.1.1 目标客户需求特征

#### 8.1.2 目标客户的购买力消费特征

#### 8.1.3 目标客户消费特征

#### 8.1.4 目标客户对居住环境的心理需求

#### 8.1.5 养老地产的市场定位

### 8.2 养老地产项目盈利模式

#### 8.2.1 会员式盈利模式

#### 8.2.2 逆抵押贷款购房模式

#### 8.2.3 转让使用权模式

#### 8.2.4 分散租赁式模式

#### 8.2.5 利弊分析

### 8.3 养老地产项目经营模式

#### 8.3.1 住宅建设与社区管理相结合模式

#### 8.3.2 住宅建设与社区管理分离模式

#### 8.3.3 后期物业管理模式分析

### 8.4 养老地产项目营销模式

#### 8.4.1 终身监护制营销模式

#### 8.4.2 购-销-装一站式营销模式

#### 8.4.3 特色服务，以旧换新营销模式

#### 8.4.4 房屋管家营销模式

#### 8.4.5 产权式酒店公寓

### 8.5 养老地产项目模型分析

#### 8.5.1 项目构想模型

#### 8.5.2 项目运营模式

#### 8.5.3 项目盈利模式

## 第九章 养老地产行业风险及建议

## 9.1 养老地产业投资风险

### 9.1.1 政策风险

### 9.1.2 市场风险

### 9.1.3 资金风险

### 9.1.4 管理风险

### 9.1.5 盈利风险

## 9.2 养老地产业投资建议

### 9.2.1 养老地产项目开发策略

### 9.2.2 养老地产项目融资建议

### 9.2.3 房企投资养老地产的建议

### 9.2.4 险企投资养老地产的建议

### 9.2.5 民企投资养老地产的建议

## 9.3 养老地产项目的选址策略

### 9.3.1 自然环境

### 9.3.2 地理位置

### 9.3.3 配套设施

### 9.3.4 社区规模

## 9.4 养老地产项目运作策略

### 9.4.1 开发策略

### 9.4.2 功能建议

### 9.4.3 配套设施复合化

## 第十章 2015-2020年中国养老地产行业发展趋势及前景

### 10.1 2015-2020年养老地产的发展趋势

#### 10.1.1 项目选址趋势

#### 10.1.2 规划设计趋势

#### 10.1.3 盈利模式发展趋势

### 10.2 2015-2020年中国养老地产市场需求规模预测

#### 10.2.1 老年人口规模预测

#### 10.2.2 机构养老型养老地产需求预测

#### 10.2.3 居家养老型养老地产需求预测

### 10.3 2015-2020年中国养老地产行业预测分析

### 10.4 2015-2020年中国养老地产市场发展前景预测

#### 10.4.1 民办养老服务机构发展潜力大

#### 10.4.2 养老地产市场发展前景乐观

#### 10.4.3 养老地产市场将快速崛起

#### 10.4.4 养老地产市场发展走向分析

图表详见正文 . . . . .

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/217816217816.html>