

# 2016-2022年中国养老公寓 行业分析及发展机遇研究报告

## 报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制

[www.chinairr.org](http://www.chinairr.org)

## 一、报告报价

《2016-2022年中国养老公寓行业分析及发展机遇研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.chinairr.org/report/R13/R1304/201604/26-198755.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: [sales@chyxx.com](mailto:sales@chyxx.com)

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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、说明、目录、图表目录

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

- 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
  - &hellip;&hellip;另有5家企业分析。
- 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

⋯⋯另有15家企业分析。

#### 图表目录：

- 图表1：2006-2015年中国国内生产总值及其增长速度（单位：亿元，%）19
- 图表2：2008-2015年工业增加值月度同比增长速度（单位：%）20
- 图表3：2003-2015年全国居民消费价格走势21
- 图表4：2015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5：2008-2015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6：2000-2015年我国全社会固定资产投资变化情况（单位：亿元）25
- 图表7：2015年1-12月全国房地产市场运行数据27
- 图表8：1990-2015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40：2015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41：2015年深圳市商品房成交量走势（单位：万平方米）176

图表42：2015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43：2015年成都市养老事业规划（单位：%）188

图表44：2015年武汉市各区60岁以上老龄人口图（单位：万）192

图表45：2010-2015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46：2009-2015年天津市人口老龄化趋势（单位：万人）196

图表47：2008-2015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48：2015年保利房地产（集团）股份有限公司的产品结构（单位：%）203

图表49：2008-2015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50：2008-2015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51：2008-2015年保利房地产（集团）股份有限公司偿债能力分析（单位：%、倍）205

图表52：2008-2015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：<http://www.chinairr.org/report/R13/R1304/201604/26-198755.html>