

2016-2022年中国养老地产 行业分析及投资前景评估报告

报告目录及图表目录

一、报告报价

《2016-2022年中国养老地产行业分析及投资前景评估报告》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/R04/R0402/201609/07-213265.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

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：

第一章 中国养老地产发展基础概述 20

第一节 养老地产概述 20

一、养老产业的定义和目标 20

二、养老地产的内涵及特征 20

三、养老地产利益主体分析 22

四、成熟养老地产特点分析 23

第二节 中国养老地产行业政策分析 24

一、中国房地产市场调控政策分析 24

二、中国养老地产的支持政策分析 30

三、《中华人民共和国老年人权益保障法》 30

四、《关于加强老年人优待工作的意见》 31

五、《关于加快发展养老服务业的意见》 32

六、《中国老龄事业发展“十二五”规划》 34

七、《社会养老服务体系建设的“十二五”规划》 42

八、《关于全面推进居家养老服务工作的意见》 43

九、《关于加快发展养老服务业的若干意见》 44

十、《养老服务设施用地指导意见》 45

十一、《中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》 46

十二、《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》 46

第三节 中国养老地产社会环境分析 47

一、中国人口老龄化趋势分析 47

二、中国老年人养老模式分析 50

三、中国养老观念的转变分析 54

四、社会养老服务体系现状 55

五、中国的老龄人口红利分析 56

第四节 中国养老地产相关产业分析 58

一、中国养老服务业发展分析 58

二、老年医疗保健业发展分析 61

三、老年人文化娱乐产业分析	62
四、老年人用品产业发展分析	62
五、老年人理财行业发展分析	63

第二章 国外养老地产开发经验及启示分析 65

第一节 世界养老地产业市场环境分析 65

一、世界人口总数和分布	65
二、世界人口老龄化现状	66
三、世界各国老龄化对策	70

第二节 国外养老地产业发展状况分析 72

一、国外养老模式发展历程	72
二、国外养老模式经验借鉴	73
三、国外老年人的居住模式	76
四、国外养老地产发展分析	80
五、国际养老社区模式分析	81
六、西方养老地产发展经验	82

第三节 世界主要国家养老地产分析 84

一、美国养老地产开发经验及启示 84

（一）美国养老模式运行机制	84
（二）美国养老地产市场现状	88
（三）美国养老地产项目分析	89
（四）美国养老地产开发经验	91
（五）美国养老地产开发启示	92

二、日本养老地产开发经验及启示 93

（一）日本社会的老龄化趋势	93
（二）日本的多样化养老模式	93
（三）日本养老地产发展现状	95
（四）日本养老地产项目分析	98
（五）日本养老地产发展经验	99

三、欧洲国家养老地产开发经验及启示 100

（一）英国养老地产开发经验	100
（二）荷兰养老地产开发经验	103

（三）法国养老地产开发经验	104
（四）丹麦养老地产开发经验	105
（五）德国养老地产开发经验	106
四、其他国家养老地产项目经验分析	106

第三章 中国养老地产发展状况分析 111

第一节 中国老年住宅市场现状分析 111

一、老年人的主要居住模式分析	111
二、老年住宅开发特殊性及其模式	113
三、中国老年住宅市场发展现状	114
四、中国老年住宅市场需求分析	115
五、中国老年住宅市场供给分析	116

第二节 中国养老地产行业发展现状 117

一、养老地产处于摸索阶段	117
二、房企布局养老地产情况	117
三、保险企业涉足养老地产	121
四、多家央企投资养老地产	123
五、外资在华投资老年住宅	124
六、中国养老地产开发特点	125
七、中国典型养老地产项目	126
八、中国养老地产市场规模	129

第三节 不同类型养老地产市场分析 130

一、养老服务嵌入式住宅市场	130
二、养老服务型老年公寓市场	130
三、“学院式”养老地产市场	132
四、健康养生型养老地产市场	133
五、养老综合体养老地产市场	134

第四节 养老地产开发运营模式分析 134

一、中国养老地产商业模式分析	134
（一）中国现有养老地产模式分析	134
（二）适合中国养老地产开发模式	136
（三）中国养老地产运营模式分析	142

(四) 中国养老地产盈利模式解析	144
(五) 养老地产商业模式创新分析	146
二、中国养老地产管理模式分析	146
(一) 房地产开发商管理的模式	146
(二) 与专业公司建立战略联盟	146
(三) 引进专业公司的管理模式	147
(四) 各种管理模式的优劣对比	147
(五) 养老地产管理的收益分析	147
第五节 中国养老公寓市场发展状况分析	148
一、中国养老公寓市场发展分析	148
(一) 养老公寓发展基本现状	148
(二) 养老公寓市场需求分析	150
(三) 养老公寓市场供给情况	151
(四) 养老公寓建设运营模式	152
(五) 养老公寓发展存在问题	154
二、一线城市养老公寓开发运营分析	157
(一) 一线城市养老公寓需求分析	157
(二) 一线城市养老公寓开发现状	157
(三) 一线城市养老公寓市场情况	158
三、中小城市养老公寓开发运营分析	159
(一) 中小城市养老公寓经营现状	159
(二) 中小城市养老公寓融资现状	160
(三) 中小城市养老公寓成本控制	161
(四) 中小城市养老公寓经营效益	164
(五) 中小城市养老公寓投资风险	165
四、养老公寓开发创新分析	167
(一) 养老公寓产品创新分析	167
(二) 养老公寓融资创新分析	169
(三) 养老公寓设计创新分析	170
第六节 中国养老地产发展问题及策略建议	170
一、中国养老地产发展面临的障碍	170
二、制约养老地产发展的瓶颈分析	171

三、开发养老地产需要解决的问题	172
四、养老地产项目开发策略及建议	174
五、养老地产经营者发展战略分析	175
六、养老地产核心是服务和产业链	177

第四章 中国养老地产市场消费者分析 178

第一节 老年人特征与消费能力分析 178

一、老年人的生理特征研究 178

（一）老年人人体工程学 178

（二）老年人的生理特征 179

（三）老年人的生理需求 180

二、老年人的心理特征研究 181

（一）老年人的心理特征 181

（二）老年人的心理需求 181

三、老年人的行为活动特征 182

（一）老年人活动分布圈 182

（二）老年人的活动特性 183

四、老年人群购买力分析 184

（一）老年人经济收入来源 184

（二）老年人购买力正提升 184

第二节 中国养老地产客户群体分析 185

一、企事业单位老年退休人群 185

二、收入学历较高的中年子女 185

三、追求安逸老年生活退休者 185

四、休闲度假养生的老年客流 185

五、养老地产的潜在客户分析 186

六、养老地产客户群消费特征 186

第三节 养老地产消费者行为分析 188

一、中国居民养老意愿调查 188

二、老年人的养老消费观念 188

三、消费者对养老地产认识 189

四、不同老年人关注度调查 189

五、养老地产设施服务需求	189
六、养老地产入住方式调查	190
第四节 养老地产调研结论及解决对策	190

第五章 中国养老地产项目开发设计分析 193

第一节 养老地产项目开发策略分析 193

一、养老地产开发核心战略	193
二、养老地产开发成功要素	193
三、养老地产开发策划特点	194
四、养老地产项目定位分析	197
五、养老地产客户市场细分	199
六、养老地产项目选址分析	199
七、养老地产项目建设程序	204

第二节 养老地产项目规划设计分析 204

一、养老社区规划设计基本要求	204
二、养老地产配套服务需求分析	205

（一）医疗护理服务需求 205

（二）生活照料服务需求 206

（三）文化娱乐设施需求 206

（四）生活休闲配套需求 206

（五）社区绿化环境需求 206

（六）周边商业配套需求 206

（七）其他服务需求分析 207

三、养老地产功能配置元素设计 207

（一）《老年人建筑设计规范》 207

（二）老年社区设计原则 216

（三）居住功能元素设计 216

（四）公共服务元素设计 226

（五）无障碍交通的设计 230

（六）社区环境景观设计 232

四、养老地产项目规划设计分析 232

（一）区块功能划分设计 232

(二) 空间布局形态设计	233
(三) 建筑组合设计分析	233
(四) 配套设施分区设计	235
(五) 道路停车系统设计	235
第三节 CCRC养老社区开发设计分析	236
一、持续照料退休社区的概念	236
二、CCRC养老社区特征分析	237
三、CCRC养老社区服务人群	238
四、CCRC养老社区设计特点	238
五、CCRC模式的国内适用性	239
第四节 混住型老年公寓规划设计分析	239
一、混住型公寓的可行性研究	239
二、混住型老年公寓选址分析	242
三、混住型老年公寓空间布局	244
四、混住型老年公寓构成类型	245
五、混住型老年公寓户型分析	246
六、混住型公寓内部设计原则	249
七、混住型公寓配套设施分析	250
第六章 中国养老地产项目营销策略分析	252
第一节 中国养老地产项目营销策略研究	252
一、养老地产营销中存在的问题	252
二、养老地产市场营销策略分析	253
三、养老地产项目销售渠道类型	254
四、养老地产项目销售渠道选择	256
第二节 养老地产项目促销策略分析	259
一、养老地产促销目标分析	259
二、养老地产促销方式分析	259
三、养老项目促销策略分析	259
(一) 养老地产广告促销策略	259
(二) 养老地产人员推销策略	260
(三) 养老地产营业推广策略	260

(四) 养老地产公共关系策略	262
四、项目滞销应对策略分析	262
(一) 养老地产开卖滞销策略	262
(二) 售出两三成后滞销策略	263
(三) 售出四五成后滞销策略	263
(四) 售出七八成后滞销策略	263
第三节 养老地产产品价格策略分析	263
一、养老地产项目定价策略分析	263
二、养老地产项目价格影响因素	264
三、养老地产项目定价方法研究	265
四、养老地产项目调价方法研究	268
五、养老地产项目定价程序研究	270
第四节 养老地产项目网络营销策略分析	273
一、养老地产网络营销运作模式分析	273
二、养老地产开展网络营销的优势	274
三、养老地产开展网络营销的缺陷	276
四、养老地产网络营销的整合互补	277
五、养老地产实现网络营销的策略	278

第七章 中国重点城市养老地产市场机会分析 280

第一节 北京市养老地产市场机会分析 280

一、北京房地产市场投资分析	280
二、北京市养老地产相关政策	280
三、北京市养老地产市场现状	281
四、北京市养老地产项目分析	282
五、北京市养老地产需求潜力	286

第二节 上海市养老地产市场机会分析 288

一、上海房地产市场投资分析	288
二、上海市养老地产相关政策	288
三、上海市养老地产市场现状	290
四、上海市养老地产项目分析	291
五、上海市养老地产需求潜力	293

第三节 广州市养老地产市场机会分析	296
一、广州房地产市场投资分析	296
二、广州市养老地产相关政策	296
三、广州市养老地产市场现状	298
四、广州市养老地产项目分析	299
五、广州市养老地产需求潜力	300
第四节 深圳市养老地产市场机会分析	300
一、深圳房地产市场投资分析	300
二、深圳市养老地产相关政策	301
三、深圳市养老地产市场现状	302
四、深圳市养老地产项目分析	302
五、深圳市养老地产需求潜力	303
第五节 天津市养老地产市场机会分析	303
一、天津房地产市场投资分析	303
二、天津市养老地产相关政策	304
三、天津市养老地产市场现状	305
四、天津市养老地产项目分析	305
五、天津市养老地产需求潜力	306
第六节 济南市养老地产市场机会分析	307
一、济南房地产市场投资分析	307
二、济南市养老地产相关政策	307
三、济南市养老地产市场现状	308
四、济南市养老地产项目分析	308
五、济南市养老地产需求潜力	309
第七节 青岛市养老地产市场机会分析	310
一、青岛房地产市场投资分析	310
二、青岛市养老地产相关政策	310
三、青岛市养老地产市场现状	314
四、青岛市养老地产项目分析	314
五、青岛市养老地产需求潜力	315
第八节 南京市养老地产市场机会分析	316
一、南京房地产市场投资分析	316

二、南京市养老地产相关政策	316
三、南京市养老地产市场现状	317
四、南京市养老地产项目分析	317
五、南京市养老地产需求潜力	319
第九节 杭州市养老地产市场机会分析	320
一、杭州房地产市场投资分析	320
二、杭州市养老地产相关政策	320
三、杭州市养老地产市场现状	322
四、杭州市养老地产项目分析	322
五、杭州市养老地产需求潜力	325
第十节 长沙市养老地产市场机会分析	325
一、长沙房地产市场投资分析	325
二、长沙市养老地产相关政策	326
三、长沙市养老地产市场现状	326
四、长沙市养老地产项目分析	327
五、长沙市养老地产需求潜力	328
第十一节 武汉市养老地产市场机会分析	329
一、武汉房地产市场投资分析	329
二、武汉市养老地产相关政策	330
三、武汉市养老地产市场现状	331
四、武汉市养老地产项目分析	332
五、武汉市养老地产需求潜力	334
第十二节 重庆市养老地产市场机会分析	335
一、重庆房地产市场投资分析	335
二、重庆市养老地产相关政策	336
三、重庆市养老地产市场现状	336
四、重庆市养老地产项目分析	337
五、重庆市养老地产需求潜力	338
第十三节 成都市养老地产市场机会分析	339
一、成都房地产市场投资分析	339
二、成都市养老地产相关政策	339
三、成都市养老地产市场现状	340

四、成都市养老地产项目分析	341
五、成都市养老地产需求潜力	342
第十四节 沈阳市养老地产市场机会分析	342
一、沈阳房地产市场投资分析	342
二、沈阳市养老地产相关政策	343
三、沈阳市养老地产市场现状	344
四、沈阳市养老地产项目分析	344
五、沈阳市养老地产需求潜力	345
第十五节 昆明市养老地产市场机会分析	346
一、昆明房地产市场投资分析	346
二、昆明市养老地产相关政策	347
三、昆明市养老地产市场现状	348
四、昆明市养老地产项目分析	348
五、昆明市养老地产需求潜力	349
第十六节 海南养老地产市场机会分析	349
一、海南房地产市场投资分析	349
二、海南养老地产相关政策	350
三、海南养老地产市场现状	350
四、海南养老地产项目分析	351
五、海南养老地产需求潜力	352
 第八章 中国养老地产典型案例及项目分析	 354
第一节 北京东方太阳城	354
一、项目基本情况概述	354
二、项目规划设计分析	356
三、项目运营模式分析	357
四、项目运营现状分析	358
五、项目盈利情况分析	358
六、项目的优劣势分析	359
第二节 北京万科幸福汇	360
一、项目基本情况概述	360
二、项目规划设计分析	361

三、项目运营模式分析	361
四、项目运营现状分析	362
五、项目盈利情况分析	362
六、项目的优劣势分析	362
第三节 北京太申祥和山庄	363
一、项目基本情况概述	363
二、项目规划设计分析	364
三、项目运营模式分析	365
四、项目运营现状分析	365
五、项目盈利情况分析	366
六、项目的优劣势分析	366
第四节 三亚?清平乐	366
一、项目基本情况概述	366
二、项目规划设计分析	367
三、项目运营模式分析	370
四、项目运营现状分析	371
五、项目盈利情况分析	371
六、项目的优劣势分析	372
第五节 上海21城孝贤坊	373
一、项目基本情况概述	373
二、项目规划设计分析	374
三、项目运营模式分析	375
四、项目运营现状分析	377
五、项目盈利情况分析	378
六、项目的优劣势分析	378
第六节 上海亲和源老年公寓	379
一、公寓发展简况分析	379
二、公寓规划设计分析	380
三、公寓运营模式分析	380
四、公寓运营现状分析	381
五、公寓盈利情况分析	382
六、公寓的优劣势分析	384

第七节 杭州金色年华老年公寓	384
一、公寓发展简况分析	384
二、公寓规划设计分析	385
三、公寓运营模式分析	386
四、公寓运营现状分析	387
五、公寓盈利情况分析	388
六、公寓主要优势分析	388
第八节 山东荣成老年公寓	389
一、公寓发展简况分析	389
二、公寓配套服务分析	389
三、公寓收费情况分析	390
四、公寓发展规划分析	390
第九节 浙江嘉善老年公寓	391
一、公寓发展简况分析	391
二、公寓规划设计分析	391
三、公寓配套服务分析	392
四、公寓收费情况分析	393
第十节 泰康人寿的泰康之家	394
一、项目基本情况概述	394
二、项目规划设计分析	394
三、项目配套设施分析	395
四、项目服务模式分析	396
五、项目优势及影响分析	396
六、泰康之家未来发展规划	397
第十一节 远洋椿萱茂·凯建项目	397
一、项目基本情况概述	397
二、项目规划设计分析	399
三、项目适老设施分析	399
四、项目服务模式分析	401
五、凯建项目优势分析	403
第十二节 养老地产建设项目分析	405
一、广东从化养老地产项目	405

二、济南五峰山养老社区项目	405
三、浙江余杭养生社区项目	406
四、长沙华盛养老社区项目	406
五、重庆璧山养老地产项目	406
第九章 中国养老地产企业经营竞争力分析	407
第一节 养老地产房地产企业竞争力分析	407
一、保利房地产(集团)股份有限公司	407
(一) 企业发展简况分析	407
(二) 企业经营情况分析	407
(三) 企业经营优劣势分析	410
二、万科企业股份有限公司	413
(一) 企业发展简况分析	413
(二) 企业经营情况分析	414
(三) 企业经营优劣势分析	416
三、远洋地产控股有限公司	421
(一) 企业发展简况分析	421
(二) 企业经营情况分析	421
(三) 企业经营优劣势分析	422
四、花样年控股集团有限公司	426
(一) 企业发展简况分析	426
(二) 企业经营情况分析	427
(三) 企业经营优劣势分析	427
五、首创置业股份有限公司	432
(一) 企业发展简况分析	432
(二) 企业经营情况分析	432
(三) 企业经营优劣势分析	432
第二节 养老地产运营服务企业竞争力分析	440
一、亲和源股份有限公司	440
(一) 企业发展情况分析	440
(二) 企业经营情况分析	440
(三) 企业经营优劣势分析	440

二、北京安信颐和控股有限公司 443

（一）企业发展情况分析 443

（二）企业经营情况分析 443

（三）企业经营优劣势分析 443

三、北京慈爱嘉养老服务有限公司 444

（一）企业发展情况分析 444

（二）企业经营情况分析 444

（三）企业经营优劣势分析 444

第三节 养老地产保险企业竞争力分析 450

一、中国人寿保险股份有限公司 450

（一）企业发展简况分析 450

（二）企业经营情况分析 451

（三）企业经营优劣势分析 451

二、泰康人寿保险股份有限公司 454

（一）企业发展简况分析 454

（二）企业经营情况分析 454

（三）企业经营优劣势分析 455

第十章 2016-2022年中国养老地产市场前景分析 465

第一节 2016-2022年养老地产市场发展驱动力分析 465

一、中国社会经济快速发展 465

二、城乡居民收入快速提高 466

三、传统养老方式面临挑战 467

四、养老设施难以满足需求 468

五、政府鼓励发展养老地产 468

第二节 2016-2022年中国养老地产发展趋势分析 469

一、政策逐步向养老地产倾斜 469

二、盈利模式日益明朗化 469

三、更多企业参与进来 470

四、企业分工专业化 470

五、服务配套体系完善化 470

六、融资渠道多样化 470

七、客群大众化	471
八、养老项目社区化	471
九、养老项目连锁化	471
十、养老智能化	472
第三节 2016-2022年中国养老地产市场机会分析	472
一、养老综合体的市场机会	472
二、养生养老地产市场机会	472
三、养老旅游地产市场机会	473
四、养老地产区域投资潜力	475
五、保险企业养老地产机会	476
六、医疗康复机构市场机会	477
七、酒店管理企业市场机会	477
第四节 2016-2022年中国养老地产市场前景分析	478
一、养老地产成房地产新增长点	478
二、养老地产产品渐成新型刚需	478
三、养老地产潜力巨大尚需升级	479
四、养老地产市场需求前景广阔	480
五、中国养老地产市场规模预测	481
第十一章 2016-2022年中国养老地产投融资市场战略分析	482
第一节 养老地产投资开发影响因素分析	482
一、地区经济水平	482
二、地区居民收入	482
三、社会福利制度	482
四、老龄人口数量	482
五、居民养老观念	483
六、地区生态环境	483
七、地区地价水平	483
第二节 2016-2022年中国养老地产投资特性分析	483
一、养老地产行业投资特性分析	483
二、养老地产项目投入产出分析	484
三、投资养老地产关键决策要素	485

四、养老地产的投资价值点分析	486
(一) 进入品牌效应	486
(二) 售租获取利润	486
(三) 运营管理获益	486
(四) 地区辐射效应	487
(五) 社会口碑效应	487
第三节 房地产企业投资养老地产可行性分析	487
一、养老地产成房企开发新方向	487
二、房企开发养老地产优势分析	487
三、房企开发养老地产前提分析	488
四、房企投资养老地产效益分析	488
五、房企开发养老地产战略分析	488
第四节 保险企业投资养老地产可行性分析	489
一、保险资金与养老地产匹配性	489
二、险资投资养老地产法律环境	490
三、保险资金养老地产投资模式	491
四、险企养老地产运营模式分析	493
五、险企养老地产投资收益分析	493
第五节 2016-2022年中国养老地产投资风险分析	494
一、产业政策风险	494
二、房产信贷风险	495
三、新兴市场风险	495
四、投资收益风险	495
五、物业管理风险	496
第六节 2016-2022年中国养老地产投融资策略分析	496
一、房地产投融资主体分析	496
二、养老地产融资渠道分析	497
三、养老地产融资方式分析	499
四、养老地产融资策略分析	500
五、养老地产PFI融资模式	502

部分图表目录：

图表 1 传统住宅地产与养老地产的对比	21
图表 2 房地产调控“新国四条”与“新国十条”主要内容	25
图表 3 房地产调控政策“国五条”主要内容	26
图表 4 “新国八条”主要内容	28
图表 5 年中国人口数量及其构成情况统计	48
图表 6 年末中国各年龄段人口比重	48
图表 7 1990-2050年中国人口老龄化发展趋势图	49
图表 8 年中国养老服务机构数量变化趋势图	56
图表 9 年中国养老服务机构床位数统计	56
图表 10 -2050年全球人口总数统计	65
图表 11 年世界人口排名前十的国家	66
图表 12 世界各地区人口60岁以上人口的比例	67
图表 13 世界中老年人口中女性比例	69
图表 14 1950-2050年世界80岁以上人口数量增长趋势	70
图表 15 典型国家老年人的居住模式	80
图表 16 西方老年住宅的发展历程	80
图表 17 国外老年社区的产生机制	81
图表 18 国际养老社区分类及特点	82
图表 19 发达国家养老地产经验借鉴	83
图表 20 美国65岁以上人群主要养老资金来源	86
图表 21 美国以社安金为主要收入的人群在退休人员中的比例	87
图表 22 老年住宅主要开发户型	114
图表 23 中国主要房企试水养老地产一览表	119
图表 24 2025年中国养老地产市场规模预测	129
图表 25 2035年中国养老地产市场规模预测	130
更多图表见正文……	

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201609/07-213265.html>