

# 2017-2022年中国养老公寓 行业全景调研及市场全景评估报告

## 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

《2017-2022年中国养老公寓行业全景调研及市场全景评估报告》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/R0402/201709/28-239685.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

中国是世界上唯一老年人口过两亿的国家。截至2015年底，全国60岁及以上老年人口2.22亿人，占总人口的16.1%；65岁及以上人口1.44亿人，占总人口的10.5%。

老年人口还在不断增长，未来还有加速趋势。统计数据显示，自“十一五”规划以来，十年内，中国60岁及以上老年人口增加了7299万人，增加比例48.98%，年平均增速为4.90%。从2006年开始，60岁及以上人口占总人口比重逐年上升，至2010年增速达到顶峰，2011年有所减缓，2012到2015年依旧保持年平均4.65%的高连续增长。

2006-2015年中国60岁及以上老年人口变化

2011-2015年我国将步入婴儿回升潮。婴儿潮，指的是在某一时期及特定地区，出生率大幅度提升的现象。目前人口众多的“80后”一代也已长大，陆续成家立业。在21世纪的前15年，中国将迎来新一轮的“婴儿潮”。

人口模型显示，20-29岁生育高峰人口将从2009年的1.8亿增长至2015年的2.1亿，未来5年每年结婚的新人将有2009年的100万对增长到1400万对，每年新生儿将有2005-2006年低谷的1600万增长到1900万，0-4岁的婴幼儿将从2009年的7300万增长至2015年的9100万。

2003-2020年中国人口出生率及自然增长率发展现状及预测

由于底部老龄化与顶部老龄化同时作用，我国人口年龄结构从成年型进入老年型仅用了18年左右的时间，与发达国家相比，速度十分惊人。由于我国人口政策的作用，改变了世界老龄人口的发展格局，即人口老龄化不仅成为发达国家的问题，而且也已经开始成为发展中国家的问题。我国人口未富先老，对经济增长造成较大压力。

党的十八大明确提出,必须以保障和改善民生为重点,在学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居上持续取得新进展,积极应对人口老龄化,大力发展老龄服务事业和产业.因此,开展社区养老护理,提高老年人生活质量势在必行.故对当今国内外社区养老护理模式进行探讨,旨在为研究适应我国社区养老护理模式的发展提供方向和参考,推进我国养老护理事业的发展

中国产业研究报告网发布的《2017-2022年中国养老公寓行业全景调研及市场全景评估报告》共八章。首先介绍了养老公寓行业市场发展环境、养老公寓整体运行态势等，接着分析了养老公寓行业市场运行的现状，然后介绍了养老公寓市场竞争格局。随后，报告对养老公寓做了重点企业经营状况分析，最后分析了养老公寓行业发展趋势与投资预测。您若想对养老公寓产业有个系统的了解或者想投资养老公寓行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

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

中国60岁及以上人口占比趋势图

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 (ZY GXH)

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
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
&hellip;&hellip;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 (ZY GXH)

## 图表目录：

图表1：2012-2016年中国国内生产总值及其增长速度（单位：亿元，%）	19
图表2：2012-2016年工业增加值月度同比增长速度（单位：%）	20
图表3：2012-2016年全国居民消费价格走势	21
图表4：2016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5：2012-2016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6：2012-2016年我国全社会固定资产投资变化情况（单位：亿元）	25
图表7：2016年1-12月全国房地产市场运行数据	27
图表8：2012-2016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

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201709/28-239685.html>