

2017-2022年中国老年公寓市场动向调研及发展前景分析报告

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2017-2022年中国老年公寓市场动向调研及发展前景分析报告》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/287706287706.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

老年公寓就是为了实现老年人“老有所养、老有所乐、病有所医、闲有所学”，随着人口老龄化，老年公寓的数量会呈现不断增长的趋势。相关人员必须对老年公寓的建设和发展提高重视度，深入了解并充分考虑老年居住者的身体健康和生理健康，塑造完善的具有多样鲜明个性的老年公寓，实现环保型、宜居型的新型老年公寓的建设。

1我国老年公寓的概况

1.1老年公寓的现状问题

老年公寓是一种提供一日三餐、清洁卫生、文化教养、娱乐休闲、医务治疗和身体保健的综合性建筑，其服务人群只限于老年人。70年代末和80年代初，我国的大城市开始建设老年公寓，至今在我国已经有30多年的历史。社会上有大量的老年公寓存在服务质量差、基础设施不完备的问题。其中最严重的问题就是对老年人心理状态照顾不周，导致无数老年人心理疾病高发的情况。不断有居住老人与老年公寓服务人员发生纠纷，双方互不满意而不欢而散的报道。

基于此，国家政府必须尽快出台更加完善的该方面的法律法规，既要保障老年人的居住舒适性又要维护老年公寓的利益和双方的权力及义务。

1.2老年公寓的设计思路

老年公寓的涉及范围包括了室内的起居室、室内的公共娱乐活动和休息空间、交通空间、服务人员的管理空间、室外的公共娱乐活动和休息空间以及绿化景观空间等。一座优质合格的老年公寓建筑的设计，不仅要从建筑学的角度来思考，还要结合城市规划学、心理学、社会学、行为学、生理学。只有真正了解老年人的生活习惯、体能情况和心理舒适度，才能创造出又安全又便利宜居型新型老年公寓。心理学上著名的“需求等级”理论把人的需要从低到高分五个等级：生理需要、安全的需要、爱与归属的需要、尊重的需要、自我实现的需要。每一位老人在身体健康状况、家庭观念、居住习惯上都是不同的，老年公寓格局布置不必太过一致。相反地，新型老年公寓应当具有丰富的多样性和鲜明的个性，让居住的老人可以针对性地挑选自己喜欢的居住环境。老年公寓方面要给予重视并可适度接受老年居住着的反馈，调整其居住环境，让其真正意义上住得更加舒心。设计思路中另外一个举足轻重的点是要考虑安全问题，大到整体消防和防火，小到每一节楼梯的防滑、防摔倒。

资料来源：公开资料，中国报告网整理

3我国老年公寓的发展趋势

3.1我国新型老年公寓的发展方向

根据人们需要的五个等级：生理需要、安全的需要、爱与归属的需要、尊重的需要、自我实现的需要，建设全部满足五个需要的新型更受欢迎的老年公寓。这五项要求可以通过升级换代的基础设施和越来越专业、素质越来越高的服务人员和环境友好型的绿化区域规划来保障。特别是最后的自我实现的需要要被突出重视，必须要有更大程度满足老人住户的自我实现的需要这一要求。

老年人不是社会的负担，而是社会的财富，他们自我价值的实现也是在为社会提供可贵的价值。已有无数专业人员和研究人员就人口老龄化背景下的宜居型老年公寓的设计进行了积极的探索。国外的会员制和产权式老年公寓已经被证明处于盈利模式，值得我国参考借鉴。

养老服务行业只会越来越繁荣，该产业同时也面临着观念模式转变、产业升级的稳中求改革的挑战。老年公寓的品牌化和规模化是国际养老公寓建设和发展的必然趋势。

3.2发展我国新型老年公寓的意义

近几十年来，我国的老年公寓建设了许多，对其设计原理和运行管理模式的研究也有了很大的发展，但总体上还没有形成普遍适用的理论体系。我国应积极反思现存的养老公寓的各种不足，深入了解现时代老年住户的真正需求和实际服务提供间的差距，积极寻求方法去减小这个差距。从政府层面上讲，积极建设新型老年公寓有利于深化养老保障制度，有利于完善相关的养老扶持政策，解决社会上部分老年人老来无所依的困境，营造全社会关爱老年群体的良好氛围。所以政府应当加大力度加大投资，支持新型老年公寓建设。

4小结

根据中国国情和实际发展中的机遇和挑战，在吸收外国成功经验的基础上，创立出具有中国特色的养老公寓品牌。老年公寓的建设规模会逐渐扩大，因为政府和各种慈善机构、企业、个人、团队会更多地参与进新型健全的老年公寓的设计和建设，这会是一项全社会关注的事业。

中国报告网发布的《2017-2022年中国老年公寓市场动向调研及发展前景分析报告》内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资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\REPORT DIRECTORY

第一章老年公寓的基本简述

1.1养老地产相关介绍

1.1.1养老地产的概念

1.1.2养老地产的分类

1.2老年公寓概念阐释

1.2.1老年公寓的定义

1.2.2老年公寓的特点

1.2.3相关概念的辨析

第二章中国老年公寓发展的经济社会环境分析

2.1宏观经济环境

2.1.1国民经济运行状况

2.1.2经济结构转型升级

2.1.3固定资产投资增速

2.1.4房地产市场规模

2.1.5宏观经济形势分析

2.2人口老龄化形势

2.2.1老龄化衡量标准

2.2.2中国老龄化现状

2.2.3老龄化社会效应

2.2.4老龄化的严峻性

2.3养老产业逐渐崛起

2.3.1养老产业市场化发展

2.3.2养老产业市场规模

2.3.3养老地产市场格局

2.3.4养老产业前景乐观

第三章中国老年公寓发展的政策环境分析

3.1中国房地产市场政策形势综述

3.1.1市场重要政策回顾

3.1.2政策调控动态

3.1.3楼市调控趋势

3.2老年公寓发展相关利好政策分析

3.2.1规范养老机构设立与管理

3.2.2大力推动养老服务业发展

3.2.3出台养老服务设施用地新政

3.2.4养老设施建筑设计规范实施

3.3养老机构领域投融资扶持政策分析

3.3.1支持民资进入养老机构领域

3.3.2鼓励民间资本参与养老服务业

3.3.3金融政策助力社会养老服务融资

3.3.4我国加大养老服务体系投入力度

第四章中国老年公寓市场总体分析

4.1中国老年公寓发展的必要性

4.1.1符合老年人生活需求

4.1.2刺激养老市场需求增长

4.1.3解决老年人社会需求

4.2中国老年公寓发展的可行性

4.2.1中国城镇化进程提速

4.2.2城市空巢老人养老问题

4.2.3老年人消费观念的转变

4.2.4退休人员养老金不断提高

4.3中国老年公寓市场发展现状

4.3.1市场需求状况

4.3.2市场供给状况

4.3.3主要发展模式

4.3.4区域典型模式

4.4中国老年公寓企业发展的主要影响因素

4.4.1市场需求因素

4.4.2区位因素

4.4.3服务水平因素

4.4.4价格因素

4.5中国老年公寓发展中的主要问题

4.5.1管理体制方面

4.5.2政策法律方面

4.5.3行业水平方面

4.5.4规划布局方面

4.6中国老年公寓市场的发展建议

4.6.1社会观念方面

4.6.2法律体系方面

4.6.3行业标准方面

4.6.4资金问题方面

4.6.5服务质量方面

4.7老年公寓企业的发展战略建议

4.7.1强化政府主导作用

4.7.2加强空间布局建设

4.7.3规范行业培训标准

4.7.4制定合理价格策略

第五章中国老年公寓市场目标客户特征分析

5.1目标客户需求特征

5.1.1内在需求

5.1.2外在需求

5.2目标客户的购买力消费特征

5.2.1购买力

5.2.2购买欲望

5.2.3影响因素

5.3目标客户消费特征

5.3.1性质特征

5.3.2时限特征

5.3.3行为特征

5.3.4思想特征

5.3.5质量特征

5.3.6内在特征

5.4目标客户对居住环境的心理需求

5.4.1亲情需求

5.4.2交际需求

5.4.3精神文化需求

5.4.4安定感需求

5.4.5安全感需求

第六章老年公寓项目运作模式分析

6.1老年公寓的运营模式分析

6.1.1市场化模式

6.1.2非营利模式

6.2老年公寓的盈利模式分析

6.2.1会员式盈利模式

6.2.2逆抵押贷款购房模式

6.2.3转让使用权模式

6.2.4分散租赁式模式

6.2.5利弊分析

6.3老年公寓的经营模式分析

6.3.1住宅建设与社区管理相结合模式

6.3.2住宅建设与社区管理分离模式

6.3.3后期物业管理模式分析

6.4老年公寓的营销模式分析

6.4.1终身监护制营销模式

6.4.2购-销-装一站式营销模式

6.4.3特色服务，以旧换新营销模式

6.4.4房屋管家营销模式

6.4.5产权式酒店公寓

6.5老年公寓运营模式应遵循的原则

6.5.1目标市场定位

6.5.2销售方式

6.5.3社区服务

第七章老年公寓项目规划选址分析

7.1老年公寓项目的整体规划

7.1.1服务对象和功能组成

7.1.2规模确定

7.1.3基地位置选择

7.2老年公寓项目规划的特点

7.2.1社区规划

7.2.2社区组成

7.2.3绿化景观

7.2.4交通布局

7.3老年公寓项目的选址特点

7.3.1地势地形

7.3.2周边环境

7.3.3商业设施

7.3.4公共设施

7.3.5公共交通

7.3.6场地要求

7.3.7地块规模

7.3.8不宜偏僻

第八章老年公寓项目建筑设计分析

8.1老年公寓建设的特点

8.1.1在无障碍和人性化设计上

8.1.2在居室空间建设上

8.1.3在公共部位的建设上

8.1.4在户外环境的布局上

8.1.5在智能化整体安排上

8.2老人对高端养老公寓设计的需求

8.2.1套内设施

8.2.2建筑风格

8.2.3周边配套设施

8.2.4总结概述

8.3老年公寓的一般空间设计

8.3.1老年居住环境问题

8.3.2老年人对居住环境的特殊需求

8.3.3老年公寓空间设计的特点

8.4老年公寓的市场化设计

8.4.1老年公寓的设计面临挑战

8.4.2老年公寓市场化设计趋势

8.4.3老年公寓市场化设计的原则

8.4.4老年公寓市场化设计的方法

8.5新型老年公寓的设计分析

8.5.1多样化的套型选择

8.5.2无障碍的建筑设计

8.5.3完善的配套设施

8.5.4需要注意的重点

8.6现代养老公寓中的无障碍设计

8.6.1老年人住宅总体设计思路

8.6.2针对视力的无障碍设计

8.6.3针对记忆力衰退的无障碍设计

8.6.4针对反应能力差的无障碍设计

8.6.5针对房屋平整性的无障碍设计

8.6.6针对门窗的无障碍设计

8.7老年公寓的房间设计

8.7.1卧室和起居室

8.7.2单元的入口

8.7.3厨房

8.7.4卫生间

8.7.5阳台

8.7.6门与窗

第九章国内老年公寓开发的典型案例分析

9.1上海亲和源老年公寓

9.1.1项目基本概况

9.1.2建筑设计及配套

9.1.3会员服务内容

9.1.4项目特色分析

9.1.5运营模式分析

9.2北京太阳城老年国际公寓

9.2.1项目基本情况

9.2.2开发模式分析

9.2.3产品组合分析

9.2.4项目开发借鉴

9.2.5项目特点及启示

9.3绿城·乌镇雅园

9.3.1项目基本情况

9.3.2项目优势分析

9.3.3学院养老模式

9.3.4项目医疗配套

9.3.5项目资金来源

9.4远洋·椿萱茂

9.4.1项目基本情况

9.4.2项目体系特色

9.4.3开发运营模式

9.5典型项目对开发老年公寓项目的启发

9.5.1从老年公寓自身经营角度看

9.5.2从住宅类产品开发的作用看

第十章中国老年公寓市场投资潜力分析

10.1养老地产市场投资形势

10.1.1市场投资升温

10.1.2投资主体分析

10.1.3房企竞逐市场

10.1.4保险企业布局

10.1.5外资进入市场

10.2老年公寓项目投资特性

10.2.1满足个性需求

10.2.2商业地产范畴

10.2.3项目投资额大

10.2.4资金回收期长

10.3老年公寓投资机遇分析

10.3.1集中养老趋势

10.3.2家庭因素影响

10.3.3国家政策支持

10.3.4市场亟待开发

10.4老年公寓市场投资形势

10.4.1投资潜力巨大

10.4.2具有刚性需求

10.4.3成为投资热点

10.4.4民间投资青睐

10.4.5项目投资动态

10.5老年公寓BOT融资方式分析

10.5.1模式构造

10.5.2模式分析

10.5.3优点分析

10.5.4劣势分析

第十一章中国老年公寓市场投资风险预警

11.1养老地产市场投资风险

11.1.1落地项目多定位高端

11.1.2项目运营模式尚不成熟

11.1.3部分项目潜藏“圈地”隐忧

11.1.4房企进入养老地产的风险

11.2老年公寓市场的投资风险

11.2.1政策优惠无保障

11.2.2新兴市场不稳定

11.2.3项目投资规模较大

11.2.4后期物业管理要求高

11.2.5投资回收期较长

11.3民资发展老年公寓的优劣势分析

11.3.1优势分析

11.3.2劣势分析

11.3.3适用性分析

第十二章老年公寓项目投资开发建议

12.1项目定位建议

12.1.1市场价格必须合理

12.1.2配套设施必须完善

12.1.3租、售方式多元化

12.1.4社区服务管理专业化

12.2开发途径建议

12.2.1投资企业的选择

12.2.2宅基地归并方式

12.2.3BOT融资模式

12.2.4PPP融资模式

12.2.5引进优质运营管理主体

12.3政府引导建议

12.3.1制定计划和目标

12.3.2给予财政、政策支持

12.3.3为开发商提供融资便利

12.3.4鼓励社会各界力量参与

第十三章对中国老年公寓市场的前景趋势展望

13.1中国养老地产市场前景趋势展望

13.1.1市场前景展望

13.1.2市场需求预测

13.1.3未来发展趋势

13.2中国老年公寓市场前景趋势预测

13.2.1未来前景广阔

13.2.2市场发展趋势

13.2.3产品发展方向

13.2.4未来发展模式

附录

附录一：《中华人民共和国土地管理法》

附录二：《养老机构设立许可办法》

附录三：《养老机构管理办法》

附录四：《养老服务设施用地指导意见》

附录五：《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》

附录六：《关于开发性金融支持社会养老服务体系建设的实施意见》

图表目录\CHARTDIRECTORY

图表国内生产总值及其增长速度

图表全国粮食产量增长情况

图表全部工业增加值及其增长情况

图表全社会建筑业增加值及其增长速度

图表全社会固定资产投资规模

图表社会消费品零售总额

图表我国货物进出口总额

图表末全部金融机构本外币存贷款余额及其增长速度

图表全国居民人均可支配收入来源结构

图表全国固定资产投资（不含农户）同比增速

图表全国固定资产投资到位资金增速

图表全国房地产开发投资增速

图表房地产开发企业土地购置面积增速

图表商品房销售面积及销售额增速

（GYZJY）

图表详见正文

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，请放心查阅。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/287706287706.html>