

2020年中国养老公寓市场前景研究报告- 市场运营态势与发展前景研究

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《2020年中国养老公寓市场前景研究报告-市场运营态势与发展前景研究》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/368675368675.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

全面老龄化社会来袭，老年公寓为养老服务提供新的方向

2018年2月，国家统计局发布2017年国民经济和社会发展统计公报。公报数据显示，2017年年末我国60周岁及以上人口数为24090万人，占总人口比重为17.3%。65周岁及以上人口数为15831万人，占比11.4%。若是一个国家或区域60岁以上老年人口占总人口10%，或65岁以上老年人口占总人口7%，则表明这个国家或区域已进入老龄化社会。通过统计数据可以看出，中国已全面进入老龄化社会。同时，根据《第四次中国城乡老年人生活状况抽样调查》报告的数据，我国城镇老年人人均年收入水平已经由2000年7392元增加至2016年的23930元，平均增长率为5.9%。养老方面的理念也有明显的改变，2016年自报需要照护服务的老年人占比为15.3%，比2000年的6.6%上升近9个百分点，因此，老年人不再仅停留于“养儿防老”的阶段，更多人需要且愿意进入养老机构接受专业养老服务，更多的老年人需要从单个家庭养老走向集中养老，社会、政府需要开发各种形式的养老机构，以满足不同类型老年人的养老需求已经成为一项紧急的工作。

65岁及以上人口占比（%）资料来源：国家统计局、观研天下数据中心整理

老年公寓作为供给老年人集中居住的住宅模型，不仅可以全方位地为老年人提供专业化的养老服务，还可以为老年提供自由的居住环境，更符合当代老年人的养老需求。

供需矛盾促进老年公寓的发展

1、养老床位逐年增多，但结构性供需矛盾突出

2017年，我国各类养老服务机构床位总数从2008年的267万张增加到的730多万张，增加了300余万张。但目前我国养老机构床位仍存在结构性供需矛盾。2017年我国城市养老服务机构床位利用率为51%左右，农村为65%左右，整体床位利用率平均在55%左右。养老服务存在结构性供需矛盾，使得许多需要专业养老服务的老人无法得到养老照顾，老年公寓的出现不仅可以增加养老机构、养老服务，还可以公私部门优劣势互补，提高养老服务质量。

2、财政投入逐年增加，但仍无法满足养老需求

我国在养老方面的投入主要来自与中央和地方的财政收入。其中地方政府财政投入一般远大于中央财政投入，成为养老的主要资金来源。我国政府在养老服务领域需要投入1000亿元左右的资金，而2013年用于老年福利的财政支出仅有112亿元，即使加上福利彩票的128亿元，也远远低于1000亿元的资金需求。未来老年人的数量将不断增加，资金缺口也会不断扩大，如果仅靠政府在养老服务领域的财政投入是不可行的，因此，需要私人部门资金与人力的介入，才能够解决我国财政投资不足的问题。

3、养老机构问题显著

目前，公办养老机构仍然是在我国养老机构中占主体地位。公办养老机构门槛低、数量大、覆盖面，但是因为我国老年人政策法规体系建设还不健全，养老机构存在基础设施不

齐全、一床难求、服务不到位等问题。此外，民办养老机构和民办非企业性质的养老机构也存在着价格高、自我监控能力弱、制度依赖性强和运营困难等现实问题。因此，公办与民办养老机构各自发展已不能完全适应我国老龄化加速以及养老服务需求多样化的发展走势，增加公私合作的老年公寓项目将有利于解决相应的问题。

养老产业规模庞大，养老公寓前景逐渐明朗

养老公寓作为养老地产中的一员，目前因投资成本高、拿地难是行业面临的主要问题。另外，国内养老公寓的商业模式还没有成熟，缺乏相关的政策指导，存在一定的投资风险。但是，也正是由于我国养老地产行业处于起步阶段，国外也有成熟模式借鉴，行业属于新兴市场，在结合我国养老产业的发展需求，养老公寓是大有可为的一片蓝海。结合我国养老产业的下游和老年人口的需求来测算，2017年年我国养老产业市场规模达到了5.7万亿元。

2012-2017年中国养老产业市场规模

资料来源：观研天下数据中心整理

国内养老公寓盈利模式

目前，国内养老公寓的盈利模式主要有三种，即出售、出租和前两者相结合的方式。

国内养老地产盈利模式

资料来源：公开资料整理

老年公寓除开产品本身，其物业管理和养老服务才是最大的盈利点。在物业管理方面，由于老年公寓需要的服务形式区别于其他普通社区，因此，老年公寓的物业服务费的收取标准采取相对高价位标准。其次，除了常规的物业服务，针对老年人的需求，社区服务也包括了日常的订菜送菜服务、厨师服务、清洁卫生服务、病人看护服务、家庭保姆服务、收费钓鱼服务、收费娱乐服务、收费社区活动服务等。（GYLP）

观研天下发布的《2020年中国养老公寓市场前景研究报告-市场运营态势与发展前景研究》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。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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家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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 中国养老公寓行业发展环境分析

第一节 养老公寓行业政策环境分析

一、养老公寓行业相关法律、政策解析

二、养老公寓行业优惠政策解析

(1) 国家税收优惠政策

(2) 北京市养老服务支持政策

(3) 湖北省养老服务支持政策

(4) 大连市养老服务支持政策

(5) 上海市养老服务支持政策

第二节 养老公寓行业经济环境分析

一、行业与经济的相关性分析

二、中国宏观经济发展现状分析

(1) 中国GDP分析

(2) 中国CPI波动情况分析

(3) 居民收入增长情况分析

(4) 居民消费水平分析

三、行业中观环境分析

(1) 房地产开发投资分析

(2) 房地产市场供给分析

(3) 房地产市场销售分析

第三节 养老公寓行业社会环境分析

一、中国城镇化进程分析

二、中国城镇化现状与规划

三、城镇化对养老事业的影响分析

第二章 国内外养老公寓的发展现状分析

第一节 国内外养老模式发展现状分析

一、国外养老模式发展现状分析

(1) 国外养老模式发展历程

(2) 日本典型养老服务模式研究

- (3) 美国典型养老服务模式研究
- (4) 丹麦典型养老服务模式研究
- (5) 国外养老发展趋势
- (6) 国外养老模式借鉴

二、中国养老模式比较分析

- (1) 中国家庭养老模式
- (2) 中国社区居家养老模式
- (3) 中国新兴养老模式
- (4) 中国养老公寓发展现状

第二节 中国养老市场需求调研分析

- 一、老年养老需求分析——个人基本情况方面
- 二、老年养老需求分析——个人意愿方面
- 三、老年养老需求分析——设施服务方面
- 四、老年养老需求分析——经济承受能力方面
- 五、老年养老需求分析——社会行为方面

第三节 中国发展养老公寓可行性分析

- 一、市场发展增速分析
 - (1) 养老机构数量
 - (2) 养老床位数量
 - (3) 每千名老人养老床位数
- 二、市场需求驱动分析
 - (1) 老龄化人口驱动分析
 - (2) 经济收入驱动分析
- 三、市场盈利能力分析
- 四、市场吸引力分析与评估

第四节 中国养老公寓发展现状分析

- 一、中国养老公寓市场容量分析
 - (1) 中国人口规模分析
 - (2) 中国养老观念变化分析
 - (3) 中国老龄化对市场容量的影响
 - (4) 中国老年人口消费潜力分析
- 二、中国养老公寓发展中存在的问题
 - (1) 体制层面问题
 - (2) 相关的政策、法律不健全
 - (3) 养老公寓整体实力不足

三、中国养老公寓发展中的对策分析

第三章 中国养老公寓的市场定位与营销策略

第一节 中国养老公寓市场定位分析

一、养老公寓项目市场调查及市场定位分析

- (1) 养老公寓项目市场调查研究
- (2) 养老公寓消费者心理特征分析
- (3) 养老公寓消费者行为模式及购买决策过程分析

二、养老公寓项目消费者细分市场分析

- (1) 根据人口因素细分
- (2) 根据地理因素细分
- (3) 根据心理特性细分

三、养老公寓项目目标消费者市场选择

四、养老公寓项目市场定位分析

- (1) 市场定位原则
- (2) 市场定位的几种方法
- (3) 项目定位需要注意的问题

第二节 中国养老公寓市场盈利模式分析

一、养老公寓项目销售渠道类型

- (1) 第一渠道模式
- (2) 第二渠道模式

二、养老公寓项目销售渠道选择

- (1) 销售渠道考虑要素分析
- (2) 养老公寓项目的销售渠道选择

第三节 中国养老公寓项目促销策略

一、养老公寓促销目标分析

二、养老公寓促销方式分析

三、养老公寓项目促销策略分析

- (1) 养老公寓项目广告促销策略
- (2) 养老公寓项目人员推销策略
- (3) 养老公寓项目营业推广策略
- (4) 养老公寓项目公共关系策略

四、养老公寓项目滞销应对策略

- (1) 养老公寓开卖就滞销的应对策略
- (2) 养老公寓售出两三成后滞销的应对策略
- (3) 养老公寓售出四五成后滞销的应对策略

(4) 养老公寓售出七八成后滞销的应对策略

第四节 中国养老公寓项目价格策略

一、养老公寓项目定价目标

- (1) 利润最大化是许多企业的定价目标
- (2) 以市场占有率为定价目标是一种扩张式的选择方式
- (3) 以稳定的价格赢得企业形象，有利于在行业中树立长期优势

二、养老公寓项目价格影响因素

- (1) 供需关系
- (2) 房地产价格受房地产开发成本约束
- (3) 经济环境是房地产价格生存的基础
- (4) 政策对房地产价格有着指导意义
- (5) 竞争
- (6) 消费者承受能力
- (7) 养老公寓自身因素

三、养老公寓项目定价方法研究

- (1) 成本导向定价法
- (2) 竞争导向定价
- (3) 需求导向定价

四、养老公寓项目调价方法研究

- (1) 高开低走
- (2) 低开高走
- (3) 平稳推进
- (4) 波浪螺旋

五、养老公寓项目定价程序研究

- (1) 收集整理养老公寓市场信息及定价标的物房产资料
- (2) 估计成本和需求
- (3) 分析竞争对手
- (4) 决定养老公寓的平均单价
- (5) 决定各期、各栋的平均单价
- (6) 决定楼层垂直价差
- (7) 决定水平价差
- (8) 调整价格偏差
- (9) 确定付款方式
- (10) 根据房地产销售策略调价

第四章 中国养老公寓开发与经营分析

第一节 中国养老地产融资与开发模式

一、养老地产融资分析

- (1) 融资来源
- (2) 融资渠道分析
- (3) 融资方式分析

二、养老地产开发模式分析

- (1) 原宅适老化改造模式
- (2) 新建住区适老化通用住宅模式
- (3) 专门老年住区模式
- (4) 养老公寓模式

第二节 中国养老公寓运营与管理分析

一、养老公寓运营模式分析

- (1) “养老文化”概念营销模式
- (2) 养老公寓产业链延伸模式
- (3) 租、售、反按揭组合入住模式

二、养老公寓管理模式分析

- (1) 开发商管理模式分析
- (2) 战略联盟管理模式分析
- (3) 专业公司管理模式分析

第三节 我国养老公寓开发与经营现状

一、我国养老公寓开发资金融资现状分析

二、我国养老公寓开发现状分析

- (1) 养老公寓功能设计局限性分析
- (2) 养老公寓经营效益分析
- (3) 养老公寓投资风险分析

三、我国养老公寓开发创新分析

- (1) 养老公寓产品创新
- (2) 养老公寓融资模式创新
- (3) 养老公寓经营模式创新分析

第五章 中国重点地区养老公寓行业发展现状和趋势分析

第一节 北京市养老公寓行业发展现状和趋势分析

一、北京市房地产市场分析

- (1) 北京市房地产开发投资分析
- (2) 北京市房地产市场供给分析
- (3) 北京市房地产市场销售分析

二、北京市养老公寓市场规模分析

(1) 养老公寓总量统计

(2) 养老公寓分布情况

三、北京市养老公寓经营效益分析

四、北京市养老公寓需求潜力分析

(1) 老龄化人口驱动分析

(2) 经济收入驱动分析

五、北京市养老公寓优惠政策分析

六、北京市养老公寓典型案例运营情况调研

七、北京市养老公寓发展趋势分析

第二节 上海市养老公寓行业发展现状和趋势分析

一、上海市房地产市场分析

(1) 上海市房地产开发投资分析

(2) 上海市房地产市场供给分析

(3) 上海市房地产市场销售分析

二、上海市养老公寓市场规模分析

三、上海市养老公寓需求潜力分析

(1) 老龄化人口驱动分析

(2) 经济收入驱动分析

四、上海市养老公寓优惠政策分析

五、上海市养老公寓典型案例运营情况调研

六、上海市养老公寓发展趋势分析

第三节 深圳市养老公寓行业发展现状和趋势分析

一、深圳市房地产市场分析

(1) 深圳市房地产开发投资分析

(2) 深圳市房地产市场供给分析

(3) 深圳市房地产市场销售分析

二、深圳市养老公寓市场规模分析

三、深圳市养老公寓需求潜力分析

(1) 老龄化人口驱动分析

(2) 经济收入驱动分析

四、深圳市养老公寓优惠政策分析

五、深圳市养老公寓典型案例运营情况调研

六、深圳市养老公寓发展趋势分析

第四节 广州市养老公寓行业发展现状和趋势分析

一、广州市房地产市场分析

(1) 广州市房地产开发投资分析

(2) 广州市房地产市场供给分析

(3) 广州市房地产市场销售分析

二、广州市养老公寓市场规模分析

三、广州市养老公寓需求潜力分析

(1) 老龄化人口驱动分析

(2) 经济收入驱动分析

四、广州市养老公寓优惠政策分析

五、广州市养老公寓典型案例运营情况调研

六、广州市养老公寓发展趋势分析

第五节 济南市养老公寓行业发展现状和趋势分析

一、济南市房地产市场分析

(1) 济南市房地产开发投资分析

(2) 济南市房地产市场供给分析

(3) 济南市房地产市场销售分析

二、济南市养老公寓市场规模分析

三、济南市养老公寓需求潜力分析

(1) 老龄化人口驱动分析

(2) 经济收入驱动分析

四、济南市养老公寓优惠政策分析

五、济南市养老公寓典型案例运营情况调研

六、济南市养老公寓发展趋势分析

第六节 武汉市养老公寓行业发展现状和趋势分析

一、武汉市房地产市场分析

(1) 武汉市房地产开发投资分析

(2) 武汉市房地产市场供给分析

(3) 武汉市房地产市场销售分析

二、武汉市养老公寓市场规模分析

三、武汉市养老公寓需求潜力分析

(1) 老龄化人口驱动分析

(2) 经济收入驱动分析

四、武汉市养老公寓优惠政策分析

五、武汉市养老公寓典型案例运营情况调研

六、武汉市养老公寓发展趋势分析

第七节 天津市养老公寓行业发展现状和趋势分析

一、天津市房地产市场分析

(1) 天津市房地产开发投资分析

(2) 天津市房地产市场供给分析

(3) 天津市房地产市场销售分析

二、天津市养老公寓市场规模分析

三、天津市养老公寓需求潜力分析

(1) 老龄化人口驱动分析

(2) 经济收入驱动分析

四、天津市养老公寓优惠政策分析

五、天津市养老公寓典型案例运营情况调研

六、天津市养老公寓发展趋势分析

第六章 中国养老公寓行业发展趋势和前景分析

第一节 中国养老公寓行业发展趋势分析

一、趋势一：开发与后期运营结合

二、趋势二：混合社区模式成主流

三、趋势三：服务团队建设是关键

四、趋势四：科技元素注入新活力

五、趋势五：养老公寓走向产业化

第二节 中国养老公寓行业发展前景分析

一、养老公寓行业市场需求前景分析

(1) 老龄化的加剧，带来养老公寓巨大的发展空间

(2) 养老观念的转变，拉动养老公寓的巨大市场需求

(3) 老年人服务建设，推动养老公寓行业的发展

二、养老公寓行业市场可持续发展建议

(1) 做服务整合平台，走专业化发展路线

(2) 养老公寓产品层次化定位满足不同群体需求

(3) 着眼市场差异，选择缺口较大的区域发展

第七章 中国养老公寓行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 中国房地产企业投资养老公寓分析

一、保利发展控股集团股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

二、万科企业股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

三、华润置地有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

四、首创置业股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

五、绿地控股集团有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

六、浙江云天集团有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业产品服务分析
- (3) 企业发展现状分析
- (4) 企业竞争优势分析

第二节 中国养老公寓运营管理领先企业分析

一、亲和源集团有限公司经营情况分析

二、重庆凯尔老年公寓管理有限公司经营情况分析

三、长沙市爱之心老年公寓管理有限公司经营情况分析

四、千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析

第三节 中国养老公寓领先个案经营分析

一、上海康桥亲和源养老公寓经营情况分析

二、北京汇晨老年公寓经营情况分析

三、上海浦东新区爱心养老公寓经营情况分析

四、广州南国颐景老年公寓经营情况分析

五、荣成市老年公寓经营情况分析

六、北京通州华龙老年公寓经营情况分析

图表目录

图表1：截至2020年养老公寓行业相关法律、政策一览表

图表2：2017-2020年中国国内生产总值及其增速变化情况（单位：亿元，%）

图表3：2020-2020年全国居民消费价格走势（单位：%）

图表4：2017-2020中国城镇居民和农村居民人均可支配收入情况（单位：元）

图表5：2017-2020中国居民人均消费支出额（单位：元）

图表6：2017-2020年中国房地产开发投资额及其增长速度（单位：亿元，%）

图表7：2017-2020年中国房地产开发竣工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表8：2017-2020年中国商品房销售面积及其增长速度（单位：万平方米，%）

图表9：2017-2020年中国商品房销售金额及其增长速度（单位：亿元，%）

图表10：我国城镇化进程

图表11：2017-2020年中国城镇化率变化分析图（单位：%）

图表12：2021-2026年日本老龄人口的现状与预测（单位：万人，%）

图表13：日本提供居家养老服务的企业数目（单位：家）

图表14：日本三种低收费养老机构类型对比

图表15：日本三类收费养老机构比较

图表16：日本三类社会养老机构比较

图表17：日本先进的社会养老机构——幸朋苑概况

图表18：美国先进的社会养老机构——奥斯汀养老社区的特点

图表详见报告正文 (GYSYL)

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/368675368675.html>