

2021年中国养老地产市场调研报告- 行业深度分析与投资前景预测

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《2021年中国养老地产市场调研报告-行业深度分析与投资前景预测》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/533139533139.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

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

养老地产是开发接近于高端住宅产品开发的规律，创新核心在于适老化设计的行业。我国养老地产类型主要包括养老社区、老年公寓、养老驿站。养老社区是一站式的、全方位的、综合性的居住社区，涵盖了居家养老、社区养老和机构养老的所有功能。老年公寓是针对机构养老模式开发的，区别于保障型的公办养老院，主要针对自理能力较低、收入不高的独居老人、孤寡老人等。养老驿站是居家社区养老依托的地产类型，一般位于社区中心。

养老地产服务体系分类

地产类型

养老模式

地理位置

特点

代表案例

养老社区

养老社区养老

城市郊区、度假风景区

建有养老住宅、养老公寓、护理中心、医疗中心、老年大学、文娱活动中心等各种养老配套设施，还兼顾其他人群需求，比如幼儿园、休闲商业、度假酒店等

万科随园嘉树、泰康之家燕园、绿城乌镇雅园、亲和源

老年公寓

机构养老

城市中心

医养结合，配备专业康复和护理机构，提供各式文娱服务

万科幸福家、远洋椿萱茂、保利和嘉会、汇晨养老公寓、

养老驿站

居家社区养老

社区中心

提供短期全托、日托、膳食供应、生活照料、康复护理、紧急救援、文娱活动，交通接送等服务，同时为老人提供居家养老服务，如上门医疗护理、家政、餐饮。陪同出行等

万科智汇坊、保利和嘉生活馆、国安银柏、诚和敬数据来源：公开资料整理

根据数据显示，2018年，我国养老地产行业市场规模为6.5亿元，较上年同比增长6.6%；2019年，我国养老地产行业市场规模为**亿元，较上年同比增长**%。

2015-2019年我国养老地产行业市场规模及增速 数据来源：公开资料整理

一、优势分析

(1) 养老社区受到市场欢迎:养老社区与普通地产项目相比设施配备更加完善,一般配有

医护中心、文化休闲中心、活动中心等，受到市场欢迎，吸引了更多的企业进入市场，加速养老地产的发展。

(2) 盈利模式多元化:养老地产附加的养老服务为运营商带来了多种盈利模式。通过保持养老服务的品质，养老地产运营商可以实现稳定的长期现金流入和地产项目升值,驱动养老地产的发展更加完善。

(3) 行业参与者争相合作：我国养老地产行业主要参与者可分为地产企业、保险企业、专业机构、跨界企业。近年来企业合作模式兴起,如中国石化、中国水电、首旅集团、海南椰岛这四家企业通过多种形式合作开发养老地产,降低项目成本和风险,整合多方资源优势,推动养老地产向系统化、专业化方向发展。

养老地产行业优势分析 数据来源：公开资料整理

二、劣势分析

(1) 从养老社区方面来看，养老社区的开发、运营比普通项目成本更高,受老年人消费能力和消费习惯的限制,定价过高可能会大幅影响销量，造成养老社区发展困境。

(2) 从老年公寓方面来看，老年公寓分为高端型老年公寓和公立保障型养老院。高端型老年公寓收费较高，客户技术少，入住率低，无法解决大众老年人真正需求。

(3) 从养老驿站方面看，我国尚未建立全面的政府养老支付体系,养老驿站主要依靠政府补助维持运营,难以实现盈利，无法吸引大量的社会资本进入，发展受到限制。

养老地产行业劣势分析 数据来源：公开资料整理

三、机遇分析

(1) 老年人口的持续增长使得生活照料、医疗服务需求快速增长，成为养老地产行业的重要发展动力。根据数据显示，2018年，我国65岁及以上人口数量为1.52亿人，较上年同比增长6.3%；2019年，我国65岁及以上人口数量为1.6亿人，较上年同比增长5.3%。

2015-2019年我国65岁及以上人口数量及增速 数据来源：公开资料整理

(2) 养老地产是银发经济产业细分领域之一。老年人口收入水平不断增长为包括养老地产在内的银发经济产业的发展奠定了坚实的物质基础。根据数据显示，2018年，我国银发经济产业规模为3.7万亿元，较上年同比增长12.1%；2019年，我国银发经济产业规模为*万亿元，较上年同比增长**%。

2016-2019年我国银发经济产业规模及增速 数据来源：公开资料整理

(3) 近年来，我国十分重视养老地产行业的发展，从服务体系形成、土地建设支持、资金费用扶持等方面出发制定相关政策促进行业向好发展。

服务体系形成方面：如2019年3月，国务院在《关于推进养老服务发展的意见》中提出支持养老机构规模化连锁化发展，推动解决养老服务机构融资问题，提升医养结合服务能力。推动居家、社区和机构养老融合发展，支持养老机构运营社区养老服务设施，上门为居家老年人提供服务。实施“互联网+养老”，在全国建设一批“智慧养老院”，推广物联网和远程智能安防监控技术，形成示范效应。

土地建设支持方面：2019年6月，自然资源部出台《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见(征求意见稿)》，意见明确养老服务设施用地范围，统筹规划养老服务设施用地空间布局，规定年度国有建设用地供应计划时应当优先保障养老者服务设施用地需求，加强养老服务设施用地服务和监管。

资金费用扶持方面：2015年2月，民政部、国家发展改革委在《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》中提出鼓励民间资本在城镇社区举办或运营老年人日间照料中心、老年人活动中心等养老服务设施，支持采取股份制、股份合作制、PPP(政府和民间资本合作)等模式建设或发展养老机构，通过中央基建投资等现有资金渠道对合适的养老项目予以适当扶持。民政部本级彩票公益金和地方各级政府用于社会福利事业的彩票公益金，要将50%以上的资金用于支持发展养老服务业，其中，支持民办养老服务发展的资金不得低于30%。同时，对符合要求的机构和服务给予免征或优惠的税收政策扶持。

我国养老地产行业相关政策

层面

时间

政策名称

制定部门

主要内容

服务体系形成

2019.03

《关于推进养老服务发展的意见》

国务院

支持养老机构规模化连锁化发展，推动解决养老服务机构融资问题，提升医养结合服务能力。推动居家、社区和机构养老融合发展，支持养老机构运营社区养老服务设施，上门为居家老年人提供服务。实施“互联网+养老”，在全国建设一批“智慧养老院”，推广物联网和远程智能安防监控技术，形成示范效应

2017.03

《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》

国务院

到2020年，居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系更加健全，大力发展居家社区养者服务，推动养者机构提质增效。推进医养结合

2016.12

《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》

国务院

全面放开养老服务市场，放宽营利性养老机构市场准入条件，鼓励社会力量以公建民营的形式参与养老机构改革，推进居家社区养老服务全面覆盖。市场的全面开放，使更多社会力量

和资本进入市场，产业结构更加合理，服务体系更加完善，推动中国养老地产更快更好发展
2015.11

《关于推进医疗卫生与养老服务相结合的指导意见》

卫生计生委、民政部、发展改革委、财政部、人力资源社会保障部、国土资源部、住房城乡建设部、全国老龄办、中医药局

提出加快推进医疗卫生与养老服务相结合，到2020年符合国情的医养结合体制机制和政策法规体系基本建立，所有养老机构能够以不同形式为入住老年人提供医疗卫生服务。推动医疗卫生服务延伸至社区、家庭，鼓励社会力量兴办医养结合机构

2013.09

《关于加快发展养老服务业的若干意见》

国务院

到2020年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系。完善投融资、土地供应。税费优惠、人才培养和就业等政策，鼓励公益慈善组织支持养老服务

2011.12

《社会养老服务体系规划建设(2011-2015年)》

国务院

明确中国社会养老服务体系由居家养老、社区养老和机构养老三个有机部分组成，对三者涵盖的服务范围和服务对象做出详细表述，从资金投入。规范运营、人才培养、科技运用等方面提出了保障措施

2011.09

《中国老龄事业发展“十二五”规划》

国务院

提出建立以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系，居家养老和社区养老服务网络基本健全，全国每千名老年人拥有养老床位数达30张。重点发展居家养老服务，大力发展社区照料服务，统筹发展机构养老服务，推动建设老年友好型城市和老年宜居社区
土地建设支持

2019.06

《关于加强规划和用地保障促进养老服务发展的意见(征求意见稿)》

自然资源部

明确养老服务设施用地范围，统筹规划养老服务设施用地空间布局，规定年度国有建设用地供应计划时应当优先保障养老服务设施用地需求，加强养老服务设施用地服务和监管

2016.10

《关于支持整合改造闲置社会资源发展养老服务的通知》

民政部、国家发展改革委

利用闲置厂房、社区用房，城市经济型酒店等非民用房，农村集体经济组织的集体建设用地

，党政机关和国有企事业单位举办的培训、疗养中心等各类领域整合改造成适于开展养者服务的设施。通过整改闲置社会资源建成的养者服务设施，可以享受建设补贴、运营补贴等资金支持和税费减免。水电热费用优惠等政策扶持

2016.09

《关于推进老年宜居环境建设的指导意见》

全国老龄办、国家发展改革委
等25部门

支持适老住宅建设，鼓励发展通用住宅，对发开老年公寓、老少同居的新社区和有适老功能的新住宅提供相应政策扶持

2014.04

《养老服务设施用地指导意见》

国土资源部

合理界定专门为老年人提供生活照料、康复护理、托管等服务的房屋和场地设施占用土地为养老服务设施用地。确定养者服务设施用地的土地用途为医卫慈善用地，以出让方式供应的，使用权出让年限最高不超过50年。营利性养老服务设施用地以租赁、出让等方式供应，原则上以租赁为主。建设用地使用权可以整体转让和转租、不得分割转让和转租

2014.01

《关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》

住房和城乡建设部、国土资源部、民政部、全国老龄办

合理确定养老服务设施类型、布局和规模，严格执行工程建设标准和土地使用标准。对于单体建设的养老服务设施，将其所使用的土地单独划宗，单独办理供地手续并设置国有建设用地使用权。在城市规划中，按要求配套建设养老服务设施，与住宅同步规划、同步建设
资金费用扶持

2015.04

《关于开发性金融支持社会养老服务体系建设的实施意见》

民政部、国家开发银行

对社区居家养老服务设施建设项目、居家养老服务网络建设项目、养老机构建设项目提供国家开发银行贷款支持

2015.02

《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》

民政部、国家发展改革委

鼓励民间资本在城镇社区举办或运营老年人日间照料中心、老年人活动中心等养老服务设施，支持采取股份制、股份合作制、PPP(政府和民间资本合作)等模式建设或发展养老机构，通过中央基建投资等现有资金渠道对合适的养老项目予以适当扶持。民政部本级彩票公益金和地方各级政府用于社会福利事业的彩票公益金，要将50%以上的资金用于支持发展养老服

务业，其中，支持民办养老服务发展的资金不得低于30%。同时，对符合要求的机构和服务给予免征或优惠的税收政策扶持数据来源：公开资料整理

四、威胁分析

(1) 目前我国老年消费市场的开发和规范仍处于初级阶段。在市场快速发展的背景下，养老地产各种陷阱和骗局层出不穷，不少老人防不胜防，对行业的发展造成负面影响。

(2) 我国推出的养老相关政策主要考虑中国老年人居家养老的偏好、实际支付能力、养老服务机构的供应情况，而具体到对养老社区的工程建设支持和资金费用扶持相关政策较少，对养老社区的发展产生了一定的限制。

(3) 土地资源是养老地产行业的核心资源，影响着养老地产后续的盈利模式和运营模式。目前我国没有专门针对养老社区的用地供应，使用商业用地进行项目开发的开发商无法通过出售产权回笼资金，导致现金流压力大，回报周期长，收益率低。

威胁我国养老地产行业发展因素分析 数据来源：公开资料整理 (zlj)

中国报告网是观研天下集团旗下的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户。《2021年中国养老地产市场调研报告-行业深度分析与投资前景预测》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。

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 2017-2020年中国养老地产行业发展概述

第一节 养老地产行业发展情况概述

- 一、养老地产行业相关定义
- 二、养老地产行业基本情况介绍
- 三、养老地产行业发展特点分析
- 四、养老地产行业经营模式
 - 1、生产模式
 - 2、采购模式
 - 3、销售模式
- 五、养老地产行业需求主体分析

第二节 中国养老地产行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、养老地产行业产业链条分析
- 三、产业链运行机制
 - 1、沟通协调机制
 - 2、风险分配机制
 - 3、竞争协调机制
- 四、中国养老地产行业产业链环节分析
 - 1、上游产业
 - 2、下游产业

第三节 中国养老地产行业生命周期分析

- 一、养老地产行业生命周期理论概述
- 二、养老地产行业所属的生命周期分析

第四节 养老地产行业经济指标分析

- 一、养老地产行业的赢利性分析
- 二、养老地产行业的经济周期分析
- 三、养老地产行业附加值的提升空间分析

第五节 中国养老地产行业进入壁垒分析

- 一、养老地产行业资金壁垒分析
- 二、养老地产行业技术壁垒分析
- 三、养老地产行业人才壁垒分析
- 四、养老地产行业品牌壁垒分析
- 五、养老地产行业其他壁垒分析

第二章 2017-2020年全球养老地产行业市场发展现状分析

第一节 全球养老地产行业发展历程回顾

第二节 全球养老地产行业市场区域分布情况

第三节 亚洲养老地产行业地区市场分析

一、亚洲养老地产行业市场现状分析

二、亚洲养老地产行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲养老地产行业市场前景分析

第四节 北美养老地产行业地区市场分析

一、北美养老地产行业市场现状分析

二、北美养老地产行业市场规模与市场需求分析

三、北美养老地产行业市场前景分析

第五节 欧洲养老地产行业地区市场分析

一、欧洲养老地产行业市场现状分析

二、欧洲养老地产行业市场规模与市场需求分析

三、欧洲养老地产行业市场前景分析

第六节 2021-2026年世界养老地产行业分布走势预测

第七节 2021-2026年全球养老地产行业市场规模预测

第三章 中国养老地产产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

一、中国GDP增长情况分析

二、工业经济发展形势分析

三、社会固定资产投资分析

四、全社会消费品养老地产总额

五、城乡居民收入增长分析

六、居民消费价格变化分析

七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国养老地产行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

第三节 中国养老地产产业社会环境发展分析

一、人口环境分析

二、教育环境分析

三、文化环境分析

四、生态环境分析

五、消费观念分析

第四章 中国养老地产行业运行情况

第一节 中国养老地产行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业创新情况分析

三、行业发展特点分析

第二节 中国养老地产行业市场规模分析

第三节 中国养老地产行业供应情况分析

第四节 中国养老地产行业需求情况分析

第五节 我国养老地产行业细分市场分析

一、细分市场一

二、细分市场二

三、其它细分市场

第六节 中国养老地产行业供需平衡分析

第七节 中国养老地产行业发展趋势分析

第五章 中国养老地产所属行业运行数据监测

第一节 中国养老地产所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国养老地产所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国养老地产所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2017-2020年中国养老地产市场格局分析

第一节 中国养老地产行业竞争现状分析

一、中国养老地产行业竞争情况分析

二、中国养老地产行业主要品牌分析

第二节 中国养老地产行业集中度分析

一、中国养老地产行业市场集中度影响因素分析

二、中国养老地产行业市场集中度分析

第三节 中国养老地产行业存在的问题

第四节 中国养老地产行业解决问题的策略分析

第五节 中国养老地产行业钻石模型分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第七章 2017-2020年中国养老地产行业需求特点与动态分析

第一节 中国养老地产行业消费市场动态情况

第二节 中国养老地产行业消费市场特点分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 养老地产行业成本结构分析

第四节 养老地产行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、渠道因素

四、其他因素

第五节 中国养老地产行业价格现状分析

第六节 中国养老地产行业平均价格走势预测

一、中国养老地产行业价格影响因素

二、中国养老地产行业平均价格走势预测

三、中国养老地产行业平均价格增速预测

第八章 2017-2020年中国养老地产行业区域市场现状分析

第一节 中国养老地产行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区养老地产市场分析

- 一、华东地区概述
- 二、华东地区经济环境分析
- 三、华东地区养老地产市场规模分析
- 四、华东地区养老地产市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

- 一、华中地区概述
- 二、华中地区经济环境分析
- 三、华中地区养老地产市场规模分析
- 四、华中地区养老地产市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

- 一、华南地区概述
- 二、华南地区经济环境分析
- 三、华南地区养老地产市场规模分析
- 四、华南地区养老地产市场规模预测

第九章 2017-2020年中国养老地产行业竞争情况

第一节 中国养老地产行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、现有企业间竞争
- 二、潜在进入者分析
- 三、替代品威胁分析
- 四、供应商议价能力
- 五、客户议价能力

第二节 中国养老地产行业SCP分析

- 一、理论介绍
- 二、SCP范式
- 三、SCP分析框架

第三节 中国养老地产行业竞争环境分析（PEST）

- 一、政策环境
- 二、经济环境
- 三、社会环境
- 四、技术环境

第十章 养老地产行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第十一章 2021-2026年中国养老地产行业发展前景分析与预测

第一节 中国养老地产行业未来发展前景分析

一、养老地产行业国内投资环境分析

二、中国养老地产行业市场机会分析

三、中国养老地产行业投资增速预测

第二节 中国养老地产行业未来发展趋势预测

第三节 中国养老地产行业市场发展预测

一、中国养老地产行业市场规模预测

二、中国养老地产行业市场规模增速预测

三、中国养老地产行业产值规模预测

四、中国养老地产行业产值增速预测

五、中国养老地产行业供需情况预测

第四节 中国养老地产行业盈利走势预测

一、中国养老地产行业毛利润同比增速预测

二、中国养老地产行业利润总额同比增速预测

第十二章 2021-2026年中国养老地产行业投资风险与营销分析

第一节 养老地产行业投资风险分析

一、养老地产行业政策风险分析

二、养老地产行业技术风险分析

三、养老地产行业竞争风险分析

四、养老地产行业其他风险分析

第二节 养老地产行业应对策略

一、把握国家投资的契机

二、竞争性战略联盟的实施

三、企业自身应对策略

第十三章 2021-2026年中国养老地产行业发展战略及规划建议

第一节 中国养老地产行业品牌战略分析

一、养老地产企业品牌的重要性

二、养老地产企业实施品牌战略的意义

三、养老地产企业品牌的现状分析

四、养老地产企业的品牌战略

五、养老地产品牌战略管理的策略

第二节 中国养老地产行业市场重点客户战略实施

一、实施重点客户战略的必要性

二、合理确立重点客户

三、对重点客户的营销策略

四、强化重点客户的管理

五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节 中国养老地产行业战略综合规划分析

一、战略综合规划

二、技术开发战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、营销品牌战略

七、竞争战略规划

第四节 养老地产行业竞争力提升策略

一、养老地产行业产品差异性策略

二、养老地产行业个性化服务策略

三、养老地产行业的促销宣传策略

四、养老地产行业信息智能化策略

五、养老地产行业品牌化建设策略

六、养老地产行业专业化治理策略

第十四章 2021-2026年中国养老地产行业发展策略及投资建议

第一节 中国养老地产行业产品策略分析

一、服务产品开发策略

二、市场细分策略

三、目标市场的选择

第二节 中国养老地产行业营销渠道策略

一、养老地产行业渠道选择策略

二、养老地产行业营销策略

第三节 中国养老地产行业价格策略

第四节 观研天下行业分析师投资建议

一、中国养老地产行业重点投资区域分析

二、中国养老地产行业重点投资产品分析

图表详见正文

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/533139533139.html>