

# 中国养老院行业现状深度分析与发展前景研究报告（2024-2031年）

## 报告大纲

## 一、报告简介

观研报告网发布的《中国养老院行业现状深度分析与发展前景研究报告（2024-2031年）》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：<https://www.chinabaogao.com/baogao/202412/737357.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：sales@chinabaogao.com

联系人：客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，页面图表可能存在缺失；格式美观性可能有欠缺，实际报告排版规则、美观；可联系客服索取更完整的目录大纲。

## 二、报告目录及图表目录

前言：养老院主要是指老年人提供养老服务的非营利性组织。近年来，我国人口老龄化程度不断加重，2023年接近3亿人，养老院等相关产业随之出现。不过，近几年，由于房租、人工等运营成本持续上升和运营标准不断提高，而老年人消费能力有限，导致许多养老机构“倒闭”，企业注册量逐年下降，2023年仅879家。因此，养老问题只能向多元化去发展，企业、国家齐发力才有可能破解当前养老院市场困局，可以通过学习日本、德国经营模式，再结合国情，探索出属于国家与自身发展的经营模式。未来，在政策扶持及新资金注入下，我国养老院行业发展前景可观。

### 1、养老院定义

养老院又称敬老院，主要是指老年人提供养老服务的非营利性组织。西方国家的养老院通常由地方政府或慈善机构与企业合作开办，能接收有各种各样需求的老人。中国的敬老院是在农村实行“五保”的基础上发展起来的，目前除了五保老人，有条件的还接收享受退休金的自费老人，坚持入院自愿、出院自由的原则。

### 2、潜在用户接近3亿人，但养老院企业注册量下降

我国自2001年就已进入老龄化社会，近年来，人口老龄化程度逐渐加深。数据显示，截至2023年末，我国60岁以上人口达到29697万人，占全国人口的21.1%，65岁以上人口达到21676万人，占全国人口的15.4%，这意味着养老机构拥有接近3亿的潜在用户。随着我国人口老龄化程度不断加深，对养老服务的需求也将随之增加，可见养老院行业具有巨大的市场潜力和发展机遇。

数据来源：观研天下整理

数据来源：观研天下整理

但庞大市场依然难以维系养老院的运营。2019年4月，北京大学人口所教授乔晓春就曾表示，通过调研统计发现，北京市养老机构盈利状况十分严峻，只有4%的养老机构实现盈余，62%的养老机构需要10年以上时间才能收回投资。

自2019年至今，我国养老机构相关企业（仅统计企业名称、经营范围、产品名称包含养老院、颐养院以及敬老院的企业）注册量呈快速下降的趋势。根据数据显示，截至2024年12月11日，全国养老机构相关企业注册量为681家，相比于2023年全年下降了22.5%，仅为2019年全年的26%。

数据来源：观研天下整理

### 3、多重因素限制养老院市场扩张

为什么养老院市场盈利难呢？2024年6月，北京市养老服务行业协会发布的《北京市养老机

构行业发展报告》（下称“报告”），揭示当前养老院发展面临的困难。根据相关资料显示，截至2024年3月，剔除尚未收住老年人的机构后，全市养老机构平均入住率约为45%。同时，全市养老机构收住44938人，而2023年北京市60岁及以上常住人口为494.8万人，这意味着北京入住养老机构的老人数占60岁以上老人数的比例不足1%。

造成这种现象的原因，多位养老机构负责人认为，“老人入住意愿不强”和“老人消费能力有限”是最主要原因。根据相关调研结果显示，老人只有在无法进行居家养老的情况下，才会选择入住养老机构。由此可见，虽然我国60岁以上的老人人数接近3亿人，但真正有入住养老机构需求的只有失能和半失能老人，养老院很难让活力老人持续住进来。就如上述报告显示，在北京市养老机构收住的44938人中，80岁以上及不能完全自理（含不能自理和部分自理老人）的老年人占比达91.57%。

而且近几年我国老年人口抚养比（老龄人口抚养系数）也在持续上升，由2015年的14.3%上升至2023年的22.5%，居家养老也成为养老院市场发展阻碍因素之一。

数据来源：观研天下整理

另外一个原因是，短期内，消费能力仍然是制约养老院吸引老人入住的重要影响因素。目前，市面上大部分养老机构收费标准大约在4000元—5000元/月，人工成本占营收的比例50%。

同时，2024年10月，民政部、全国老龄办等部门联合发布的第五次中国城乡老年人生活状况抽样调查也显示，2021年，在有入住养老机构意愿的老年人中，能承受不超过每月1000元的占46.1%，每月3000元及以上的占15.8%。

北京市普乐园爱心养老院院长闫帅表示，目前，普惠型养老机构的收费标准已经压缩到最低，许多农村养老机构都在盈亏平衡线上挣扎。因此，许多机构只能放缓扩张步伐，同时机构内护理员的工资难上涨。

此外，近几年，养老院运营标准的提高也导致一些机构因历史遗漏问题而选择关停。2024年7月，经济观察报以调查问卷或电话采访的形式调研了全国18家养老机构在今年二季度接受行政检查的数量与细节。调研显示，二季度18家养老机构接受行政检查的次数为2至11次，平均为5.7次，检查出有问题的次数平均为1.6次。同时，机构管理者普遍反映，今年行政检查较以往明显增多。

#### 4、国家、企业齐发力，养老院行业仍具有客观发展前景

养老院关了，部分有需求的老年人没地方去，这明显不是最优解决办法。因此，未来，养老问题只能向多元化去发展，企业、国家齐发力才有可能破解当前养老院市场困局。

以日本为例，虽然日本的老龄化严重，但“社区养老”做成全球标杆，比如在社区内开设小型日托中心或护理站，为老人提供日间照料。老人吃住在家，还能有专业人员定期上门，这种模式不仅成本可控，还能在一定程度上缓解家人和老人的压力。

从运营模式上看，日本养老地产主要分为“住宅”和“机构设施”两大类。前者主要是个人或单

位向老人出租空闲房屋并提供养老服务的一种经营模式。后者是由开发商建造各种适合老人居住的房屋和设施，同时提供老人所需的饮食、医疗、护理、娱乐等各种服务的一种模式。

## 日本养老地产经营模式分析

### 种类

#### 经营模式

##### “住宅”类养老地产中的“高龄者住宅”模式

收费模式，日本“高龄者住宅”模式主要收费项目包括租金、管理费、护理费用等。考虑到一般房东不太愿意将房子出租给老人，为此日本政府出台了《高龄者专用租赁住宅登记标准》，规定由各级政府负责搭建面向老人和房东的房屋租赁信息平台，鼓励房东按照平台上的标准要求改造房屋并登记备案，从而促进了双方的交易。

盈利模式，日本“高龄者住宅”模式中房东可以提前收取几个月租金作为入住保证金。除了房租以外，房东也可以提供餐饮、清洁等其他服务以获得额外收入。

成本计算，日本“高龄者住宅”模式中的费用主要包括房屋的改建费用、物业管理费用、水电煤等费用。同时，房东可以自由决定是否提供各种老人服务，方式上既可以自己提供，也可以委托第三方专业机构提供。

##### “机构设施”类养老地产中的“收费老人住家”模式

收费模式，日本“收费老人住家”模式主要的收费项目包括入住金、管理费、餐饮费、清洁费、护理费等。其中，入住金是用以购买“收费老人住家”内的房屋以及共用部分、公共设施及各种设备的使用权。入住金数额是根据将要入住的老人的年龄大小、健康状况、当地平均寿命及服务类型等来确定的。如果老人中途解除租赁合同或不幸去世，则扣除入住期限后剩余的入住金会退还给老人或其合法继承人。如果该老人实际寿命长于入住时预测的期限，则老人有权继续免费使用房屋。

盈利模式，面积在20平米左右并且配置单独的小厨房和盥洗室的日本“收费老人住家”单元备受追捧，这可以使得开发商收取较多的“入住金”，从而部分或大部分的收回其建设成本以缓解开发商的资金压力。其后运营过程中开发商通过收取管理费及其他各种服务费来维持日常经营所需和回收其他投资成本。

成本计算，“收费老人住家”模式的主要投入为购买土地、设施建设、服务人员工资、设备采购、水电煤等费用。其中，服务人员的工资占运营成本一半左右，这使得该模式下聘用工资较低的非全日制护工或派遣工非常普遍。

资料来源：观研天下整理

德国的“家庭护理”模式也是一条路，通过社区支持或家庭护理，以更贴近的方式满足老年人的需求。德国的养老院也称作“住院照料设施”、“老年人照料中心”，它可以为援护期的老人提供专业的医疗护理和照料，租金费用由老年人自身的各类护理保险来承担。德国的养老院设施建设和运营由慈善机构、民间组织和政府共同承担。目前，德国很多机构的养老资源对社区开放，可以提供日夜照料或短期护理的不同选择。同时，德国的相关护理保险支持在短

期护理设施中居住的时间最长为八周。因此，我们也可以学习这些模式，并且结合国情，探索出适合自己的家庭结构和文化特点。

比如，医养结合功能很适合吸引老人入住养老机构，而且政策层面也在不断推动养老机构发展医养结合。2024年5月16日，国家卫生健康委老龄健康司司长王海东就在发布会上提及，对于每个老年人来讲，医疗卫生服务和养老服务一个都不能少。因此，医养结合是中国积极应对人口老龄化的重要途径，也是满足广大老年人健康养老服务需求的有效举措。

也有业内人士表示，入住养老机构的老人大部分是失能失智或高龄老年人，这类人群需要日常的医疗服务。而部分养老机构入住率偏低的一项重要原因就是养老机构的医养结合水平无法满足老人需求。

此外，《中共中央国务院关于加强新时代老龄工作的意见》、《国家积极应对人口老龄化中长期规划》、《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系建设规划》，共同构成我国实施积极应对人口老龄化国家战略、实现老龄事业和产业高质量发展的顶层设计，从资金、地址、人员培训等方面均有所涉及，以此解决当前养老机构所面临的困境。

#### “十四五”时期人口老龄化国家战略的制度框架

数据来源：观研天下整理

同时，部分地方已出台指导存量资源改建养老设施的相关具体文件，如2024年4月，《浙江省推进存量资源改建养老服务设施操作办法(试行)》中明确提及可将存量商品房改建养老服务设施，我们认为随着我国老龄化程度逐渐加深，将存量资源改建养老设施更符合国情发展和资源有效配置，对应房地产企业将更为积极去低效库存，适应业务转型变化。

并且，《中国老龄事业发展“十四五”规划》提出，发展社区养老服务机构，支持物业企业发挥贴近住户的优势，与社区养老服务机构合作提供居家养老服务；完善社区养老服务设施配套，各地要严格按照人均用地不少于0.1平方米的标准分区分级规划设置社区养老服务设施；强化居家社区养老服务能力，构建城乡老年助餐服务体系，开展助浴助洁和巡访关爱服务，加快发展生活性为老服务业。国家及地方政府的帮扶极大地减轻企业在初期投入上的经济压力和沟通成本，使运营者能够更专注于以较低的收费标准吸引老人入住。

综上所述，面对近3亿市场需求潜力的养老院市场，仍有较为客观的前景。未来，在政策扶持以及新资金注入下，我国养老院行业所面临的困境或将解决，企业一旦探索出适合国情与自身的经营模式出来，能抢先占据绝大部分市场份额。（WYD）

注：上述信息仅作参考，图表均为样式展示，具体数据、坐标轴与数据标签详见报告正文。

个别图表由于行业特性可能不会有出入，具体内容请联系客服确认，以报告正文为准。

更多图表和内容详见报告正文。

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趋势、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，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。

行业报告是业内企业、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。

## 【目录大纲】

### 第一章 2019-2023年中国养老院行业发展概述

#### 第一节 养老院行业发展情况概述

一、养老院行业相关定义

二、养老院特点分析

三、养老院行业基本情况介绍

四、养老院行业经营模式

1、生产模式

2、采购模式

3、销售/服务模式

五、养老院行业需求主体分析

#### 第二节 中国养老院行业生命周期分析

一、养老院行业生命周期理论概述

二、养老院行业所属的生命周期分析

#### 第三节 养老院行业经济指标分析

一、养老院行业的赢利性分析

二、养老院行业的经济周期分析

三、养老院行业附加值的提升空间分析

### 第二章 2019-2023年全球养老院行业市场发展现状分析

#### 第一节 全球养老院行业发展历程回顾

## 第二节 全球养老院行业市场规模与区域分布情况

### 第三节 亚洲养老院行业地区市场分析

#### 一、亚洲养老院行业市场现状分析

#### 二、亚洲养老院行业市场规模与市场需求分析

#### 三、亚洲养老院行业市场前景分析

### 第四节 北美养老院行业地区市场分析

#### 一、北美养老院行业市场现状分析

#### 二、北美养老院行业市场规模与市场需求分析

#### 三、北美养老院行业市场前景分析

### 第五节 欧洲养老院行业地区市场分析

#### 一、欧洲养老院行业市场现状分析

#### 二、欧洲养老院行业市场规模与市场需求分析

#### 三、欧洲养老院行业市场前景分析

### 第六节 2024-2031年世界养老院行业分布走势预测

### 第七节 2024-2031年全球养老院行业市场规模预测

## 第三章 中国养老院行业产业发展环境分析

### 第一节 我国宏观经济环境分析

### 第二节 我国宏观经济环境对养老院行业的影响分析

### 第三节 中国养老院行业政策环境分析

#### 一、行业监管体制现状

#### 二、行业主要政策法规

#### 三、主要行业标准

### 第四节 政策环境对养老院行业的影响分析

### 第五节 中国养老院行业产业社会环境分析

## 第四章 中国养老院行业运行情况

### 第一节 中国养老院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 中国养老院行业市场规模分析

#### 一、影响中国养老院行业市场规模的因素

#### 二、中国养老院行业市场规模

#### 三、中国养老院行业市场规模解析

### 第三节 中国养老院行业供应情况分析

#### 一、中国养老院行业供应规模

#### 二、中国养老院行业供应特点

### 第四节 中国养老院行业需求情况分析

#### 一、中国养老院行业需求规模

#### 二、中国养老院行业需求特点

### 第五节 中国养老院行业供需平衡分析

## 第五章 中国养老院行业产业链和细分市场分析

### 第一节 中国养老院行业产业链综述

#### 一、产业链模型原理介绍

#### 二、产业链运行机制

#### 三、养老院行业产业链图解

### 第二节 中国养老院行业产业链环节分析

#### 一、上游产业发展现状

#### 二、上游产业对养老院行业的影响分析

#### 三、下游产业发展现状

#### 四、下游产业对养老院行业的影响分析

### 第三节 我国养老院行业细分市场分析

#### 一、细分市场一

#### 二、细分市场二

## 第六章 2019-2023年中国养老院行业市场竞争分析

### 第一节 中国养老院行业竞争现状分析

#### 一、中国养老院行业竞争格局分析

#### 二、中国养老院行业主要品牌分析

### 第二节 中国养老院行业集中度分析

#### 一、中国养老院行业市场集中度影响因素分析

#### 二、中国养老院行业市场集中度分析

### 第三节 中国养老院行业竞争特征分析

#### 一、企业区域分布特征

#### 二、企业规模分布特征

#### 三、企业所有制分布特征

## 第七章 2019-2023年中国养老院行业模型分析

## 第一节中国养老院行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、波特五力模型原理
- 二、供应商议价能力
- 三、购买者议价能力
- 四、新进入者威胁
- 五、替代品威胁
- 六、同业竞争程度
- 七、波特五力模型分析结论

## 第二节中国养老院行业SWOT分析

- 一、SOWT模型概述
- 二、行业优势分析
- 三、行业劣势
- 四、行业机会
- 五、行业威胁
- 六、中国养老院行业SWOT分析结论

## 第三节中国养老院行业竞争环境分析（PEST）

- 一、PEST模型概述
- 二、政策因素
- 三、经济因素
- 四、社会因素
- 五、技术因素
- 六、PEST模型分析结论

# 第八章 2019-2023年中国养老院行业需求特点与动态分析

## 第一节中国养老院行业市场动态情况

## 第二节中国养老院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

## 第三节养老院行业成本结构分析

## 第四节养老院行业价格影响因素分析

- 一、供需因素
- 二、成本因素
- 三、其他因素

## 第五节中国养老院行业价格现状分析

## 第六节中国养老院行业平均价格走势预测

### 一、中国养老院行业平均价格趋势分析

### 二、中国养老院行业平均价格变动的影响因素

## 第九章 中国养老院行业所属行业运行数据监测

### 第一节中国养老院行业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

### 第二节中国养老院行业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

### 第三节中国养老院行业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

## 第十章 2019-2023年中国养老院行业区域市场现状分析

### 第一节中国养老院行业区域市场规模分析

#### 一、影响养老院行业区域市场分布的因素

#### 二、中国养老院行业区域市场分布

### 第二节中国华东地区养老院行业市场分析

#### 一、华东地区概述

#### 二、华东地区经济环境分析

#### 三、华东地区养老院行业市场分析

##### (1) 华东地区养老院行业市场规模

##### (2) 华东地区养老院行业市场现状

##### (3) 华东地区养老院行业市场规模预测

### 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、华中地区养老院行业市场分析

- (1) 华中地区养老院行业市场规模
- (2) 华中地区养老院行业市场现状
- (3) 华中地区养老院行业市场规模预测

### 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、华南地区养老院行业市场分析

- (1) 华南地区养老院行业市场规模
- (2) 华南地区养老院行业市场现状
- (3) 华南地区养老院行业市场规模预测

### 第五节华北地区养老院行业市场分析

#### 一、华北地区概述

#### 二、华北地区经济环境分析

#### 三、华北地区养老院行业市场分析

- (1) 华北地区养老院行业市场规模
- (2) 华北地区养老院行业市场现状
- (3) 华北地区养老院行业市场规模预测

### 第六节东北地区市场分析

#### 一、东北地区概述

#### 二、东北地区经济环境分析

#### 三、东北地区养老院行业市场分析

- (1) 东北地区养老院行业市场规模
- (2) 东北地区养老院行业市场现状
- (3) 东北地区养老院行业市场规模预测

### 第七节西南地区市场分析

#### 一、西南地区概述

#### 二、西南地区经济环境分析

#### 三、西南地区养老院行业市场分析

- (1) 西南地区养老院行业市场规模
- (2) 西南地区养老院行业市场现状
- (3) 西南地区养老院行业市场规模预测

### 第八节西北地区市场分析

#### 一、西北地区概述

#### 二、西北地区经济环境分析

### 三、西北地区养老院行业市场分析

- (1) 西北地区养老院行业市场规模
- (2) 西北地区养老院行业市场现状
- (3) 西北地区养老院行业市场规模预测

## 第十一章 养老院行业企业分析（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、公司优势分析

### 第六节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

## 四、公司优势分析

### 第七节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

## 四、公司优势分析

### 第八节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

## 四、公司优势分析

### 第九节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

## 四、公司优势分析

### 第十节企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

## 四、公司优势分析

# 第十二章 2024-2031年中国养老院行业发展前景分析与预测

## 第一节中国养老院行业未来发展前景分析

一、养老院行业国内投资环境分析

二、中国养老院行业市场机会分析

三、中国养老院行业投资增速预测

## 第二节中国养老院行业未来发展趋势预测

## 第三节中国养老院行业规模发展预测

一、中国养老院行业市场规模预测

二、中国养老院行业市场规模增速预测

三、中国养老院行业产值规模预测

四、中国养老院行业产值增速预测

五、中国养老院行业供需情况预测

第四节中国养老院行业盈利走势预测

第十三章 2024-2031年中国养老院行业进入壁垒与投资风险分析

第一节中国养老院行业进入壁垒分析

一、养老院行业资金壁垒分析

二、养老院行业技术壁垒分析

三、养老院行业人才壁垒分析

四、养老院行业品牌壁垒分析

五、养老院行业其他壁垒分析

第二节养老院行业风险分析

一、养老院行业宏观环境风险

二、养老院行业技术风险

三、养老院行业竞争风险

四、养老院行业其他风险

第三节中国养老院行业存在的问题

第四节中国养老院行业解决问题的策略分析

第十四章 2024-2031年中国养老院行业研究结论及投资建议

第一节观研天下中国养老院行业研究综述

一、行业投资价值

二、行业风险评估

第二节中国养老院行业进入策略分析

一、行业目标客户群体

二、细分市场选择

三、区域市场的选择

第三节养老院行业营销策略分析

一、养老院行业产品策略

二、养老院行业定价策略

三、养老院行业渠道策略

四、养老院行业促销策略

第四节观研天下分析师投资建议

图表详见报告正文 · · · · ·

详细请访问：<https://www.chinabaogao.com/baogao/202412/737357.html>