

2020年中国养老地产市场前景研究报告- 行业现状与发展趋势预测

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《2020年中国养老地产市场前景研究报告-行业现状与发展趋势预测》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/388792388792.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

养老地产就是将养老主题融合于地产开发项目之中，以满足日益增长的特定市场需求。这类老年地产的建筑产品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。

我国养老地产模式

分类

名称

概念

经营模式

第一类

单体的养老机构

专门的养老院或者老年公寓，不属于房地产开发项目，由专业的养老机构负责运营

大部分为公办民营，采取出租或会员制形式

第二类

养老服务嵌入式住宅小区

无专业养老运营机构提供服务，项目中养老服务主要是为老年人提供一个活动的场所

养老不以盈利为目的的，通老家住宅销售来平衡养老服务支出。

第三类

综合性养老社区

属于房地产开发项目，项目中的养老地产由开发商自行运营或由专业的运营机构负责运营

养老地产部分持有、部分销售

表格来源：观研天下整理

目前，中国已经成为世界上老年人口最多的国家，老年人口比例严重超标。据数据显示，60周岁及以上人口24090万人，占总人口的17.3%，其中65周岁及以上人口15831万人，占总人口的11.4%。

2013-2017年中国65岁以上老年人口数量情况

数据来源：国家统计局

2012-2017年全国65岁以上人口比重变化情况

数据来源：国家统计局

伴随着老龄化进程的加快，失能、高龄、空巢和独居等养老服务重点对象将大幅增加，同时也成为了养老需求的重大出口。解决这部分弱势老年群体的问题，将成为解决养老难关的关键，同时也是养老市场发展所需要关注的重点。

目前我国养老形式结构

数据来源：商务委

未来，在生活水平提升、人口老龄化发展及房地产行业转型发展的影响下，我国养老地产将成为朝着社区规模化、区位郊区化、家居智能化、建筑多样化、功能丰富化、服务专业化六大方向发展，多种模式的融合将有效的推动养老地产的融合发展。可以看出，我国养老地产具有较大的发展空间。（XY）

【报告大纲】

第一章 养老地产发展背景与开发环境分析

第一节 养老地产定义与分类

一、养老地产的定义

二、养老地产的分类

第二节 养老地产开发环境分析

一、政策法律环境分析

二、经济发展环境分析

（1）中国GDP增长分析

（2）信贷规模持续扩大

（3）固定资产投资总况

三、社会需求环境分析

（1）人口老龄化现状及趋势

（2）老年人的特点及养老需求

（3）现有养老保障体系存在的主要问题

第三节 我国主要养老模式分析

一、传统居家养老模式分析

二、机构养老模式分析

三、社区养老模式分析

四、反向抵押贷款养老模式

第二章 国内外养老地产发展历程与建设案例

第一节 国际养老地产发展历程

第二节 欧美养老地产发展现状与建设规划分析

一、欧美养老地产发展现状及趋势

（1）欧美地区老龄化现状及趋势

（2）养老地产发展现状及主要模式

二、欧美养老地产设计原则

- (1) 欧美文化背景下的居所本质
- (2) 养老地产项目平面设计分析
- (3) 养老地产项目的室内和产品设计
- (4) 养老地产项目的外部环境设计

三、欧美经典养老地产项目案例分析

- (1) 克罗恩斯特顿公寓 (Cronsteten House)
- (2) 斯塔特加利老年人公寓 (Stadtcarré)
- (3) 埃尔伯宫住宅区 (Elbschloss Residences)
- (4) 棕榈海滩的传统住宅 (The Tradition of the Palm Beaches)

第三节 日本养老地产发展现状与建设规划分析

一、日本养老地产发展现状及趋势

- (1) 日本老龄化现状及特点
- (2) 老年人福祉设施历史沿革
- (3) 养老地产现状及主要模式
- (4) 养老地产供给与建设趋势

二、日本养老地产未来建设需求

- (1) 超功能和使用主体
- (2) 居住化的意义分析
- (3) 居住化的方法分析
- (4) 小规模共同体的可能性

三、日本经典养老地产项目案例分析

- (1) 淑德共生苑 (Shukutoku Kyoseien)
- (2) 志摩银色护理丰寿园 (Special Elderly Nursing Home HOUJUEN)
- (3) 威尔·马克香椎滨老年住宅区 (Will Mark Kashiihama Residences for Seniors)

第四节 韩国养老地产发展现状与建设规划分析

一、韩国养老地产发展现状及趋势

- (1) 韩国老龄化现状及特点
- (2) 养老地产现状及主要模式

二、老年人专用居住政策的现状

- (1) 老年人专用居住政策变化
- (2) 老人福祉设施的总类及类型
- (3) 老人福祉住宅的入所资格及入住程序
- (4) 高龄者居住设施的供给体系

三、其他老年人居住支援相关法规

- (1) 提倡老年人家族抚养推荐政策
- (2) 老年人住宅的设施基准分析
- (3) 老年人居住安定法的制定(案)

第五节 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析

一、新加坡养老地产发展现状及趋势

- (1) 新加坡老龄化现状及特点
- (2) 养老地产现状及主要模式
- (3) 养老地产供给与建设趋势

二、新加坡养老地产发展经验借鉴

第六节 香港养老地产发展现状与建设规划分析

一、香港养老地产发展现状及趋势

- (1) 香港老龄化现状及特点
- (2) 养老地产现状及主要模式
- (3) 养老地产供给与建设趋势

二、香港经典养老地产项目案例分析

- (1) 葵盛东邨盛家楼
- (2) 彩颐居

第七节 台湾养老地产发展现状与建设规划分析

一、台湾养老地产发展现状及趋势

- (1) 台湾老龄化现状及特点
- (2) 养老地产现状及主要模式
- (3) 养老地产供给与建设趋势

二、台湾养老地产发展经验借鉴

- (1) 养老设施运营管理经验
- (2) 经典养老地产项目案例分析

第三章 养老地产行业投资开发模式分析

第一节 国外养老地产开发模式借鉴

一、融资模式分析与经验借鉴

- (1) 融资模式分析
- (2) 相关经验借鉴

二、运营模式分析与经验借鉴

- (1) 运营模式分析
- (2) 相关经验借鉴

三、管理模式分析与经验借鉴

- (1) 管理模式分析

(2) 相关经验借鉴

第二节 国内养老地产开发模式分析

一、养老地产融资模式分析

(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) 老年公寓模式

三、养老地产运营模式分析

(1) “养老文化”概念营销模式

(2) 养老地产产业链延伸模式

(3) 租、售、反按揭组合入住模式

四、养老地产管理模式分析

(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

五、中国养老地产开发模式案例分析

(1) 亲和源：具有特色的盈利模式（会员制，年费+会费）

(2) 北京东方太阳城：出售为主，逐年回购产权

(3) 万科幸福汇：公司负责开发，租售并举

(4) 泰康保险：为老人提供一站式服务

第四章 国内养老地产行业现状与瓶颈分析

第一节 养老地产行业发展现状及市场分析

一、市场客户群体分析

(1) 世界人口老龄化是必然趋势

(2) 中国已经成为老年人口最多的国家

二、市场发展空间分析

(1) 养老地产行业有众多人口的支撑

(2) 老年消费者对养老地产的购买力不断提高

(3) 购房者对老年房产的购买意向逐渐增强

(4) 老年人养老逐步走向集中养老转移

(5) “421家庭”加快养老住宅的发展

(6) 国家鼓励开发商进行老年人的住宅开发

三、市场存在问题分析

(1) 供需不平衡

(2) 选址布局不尽合理

(3) 售价偏高

(4) 配套设施不全

(5) 老年公寓的供给呈现多元化特征，但仍缺乏对客户的准确定位

(6) 金融支持工具准备不足

四、市场开发特征分析

(1) 客户为中高经济实力的老年人

(2) 居家养老和社区养老相结合

(3) 具有福利性事业、市场化经营的特点

(4) 投资额大、资金回收期长的特点

(5) 对政策的依赖性较大

五、行业发展现状分析

(1) 养老地产需求分析

(2) 养老地产供给分析

(3) 养老地产市场需求容量测算

(4) 目前养老地产存在的问题

(5) 养老地产市场的发展趋势

第二节 养老地产行业存在问题分析

一、政府扶持政策不明晰

二、城市规划养老控制滞后

三、市场定位同质化现象严重

四、产品设计与后期管理简单复制

五、经营模式缺乏创新

(1) 目前国内养老地产经营模式现状

(2) 目前国内主要的经营发展模式

第五章 养老地产行业建筑规划设计分析

第一节 老年人对居住环境的特殊需求

一、因生活时间结构变化而产生的特殊要求

二、因生活空间结构变化而产生的特殊要求

三、因老年个人生理和心理变化而产生的特殊需求

第二节 老年人生理和心理设计原则

一、针对体力的衰退

- 二、针对智力的衰退
- 三、针对视力、听力的衰退
- 四、针对易发生突然性的病变
- 五、针对心理上的失落感、孤独感
- 六、针对生理上存在缺陷与残疾的老年人

第三节 养老地产的规划应采取的原则

- 一、地理位置
- 二、建筑形式
- 三、社区空间结构
- 四、社区道路系统
- 五、室外社交空间规划
- 六、低层居住单元的组合形式

第四节 养老地产项目选址要点分析

- 一、地形因素
- 二、环境因素
- 三、配套设施因素
- 四、地块选择因素

第五节 养老设施建筑设计模式分析

- 一、起居空间的构成与设计模式分析
- 二、卧室空间的构成与设计模式分析
- 三、卫生空间的构成与设计模式分析
- 四、楼梯无障碍设计模式分析
- 五、厨房设计模式分析
- 六、阳台设计模式分析

第六节 养老建筑的设计要点分析

- 一、国外养老建筑设计理念
- 二、国内养老建筑设计特点
 - (1) 细化设计是关键
 - (2) 卫生间设计要点
 - (3) 厨房设计要点
 - (4) 采光设计的意义
 - (5) 储藏室的设计
 - (6) 公共走廊的设计
 - (7) 内部墙体角度位设计
 - (8) 装饰色彩的设计

(9) 家具的设计

(10) 照明布置及灯具造型设计

(11) 户外环境空间设计要点

第七节 养老地产项目配套分析

一、智能化配置

二、会所配置

三、电梯配置

(1) 电梯配置基本要求

(2) 配置电梯的设计

四、商业配置

五、配套设施

六、老年医院及护理院

七、生活机能配备

第六章 养老地产行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 房地产开发商养老地产战略分析

一、保利房地产（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、浙江云天房地产开发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 养老地产标杆运营商经营状况分析

一、亲和源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

二、乐成老年事业投资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、鹤湾老年公寓投资管理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、北京光大汇晨养老服务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、泰康之家（北京）投资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、海南颐和养老产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

七、北京太阳城房地产开发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

第三节 养老地产建筑规划设计企业分析

一、北京清华同衡规划设计研究院有限公司分析

二、上海明申建筑设计有限公司分析

第七章 养老地产区域市场投资机会分析

第一节 北京市养老地产投资机会分析

一、北京市经济发展水平分析

二、养老服务设施建设情况分析

(1) 养老机构总数

(2) 新开业机构数量

(3) 床位数增长量

三、养老地产行业市场供给分析

(1) “强势”+“管理”主管部门的新标签

(2) 医疗系的渗透

(3) 央企和地方国企的冰火境遇

四、养老地产行业市场需求分析

五、养老地产行业投资机会与前景分析

第二节 上海市养老地产投资机会分析

一、上海市经济发展水平分析

二、养老服务设施建设情况分析

三、养老地产行业市场供给分析

四、养老地产行业市场需求分析

五、养老地产行业投资机会与前景分析

第三节 广州市养老地产投资机会分析

一、广州市经济发展水平分析

- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析
- 第四节 深圳市养老地产投资机会分析
 - 一、深圳市经济发展水平分析
 - 二、深圳市养老模式分析
 - 三、养老服务设施建设情况分析
 - 四、养老地产行业市场供给分析
 - 五、养老地产行业市场需求分析
 - 六、养老地产行业投资机会与前景分析
- 第五节 天津市养老地产投资机会分析
 - 一、天津市经济发展水平分析
 - 二、养老服务设施建设情况分析
 - 三、养老地产行业市场供给分析
 - 四、养老地产行业市场需求分析
 - 五、养老地产行业投资机会与前景分析
- 第六节 重庆市养老地产投资机会分析
 - 一、重庆市经济发展水平分析
 - 二、养老服务设施建设情况分析
 - 三、养老地产行业市场供给分析
 - 四、养老地产行业市场需求分析
 - 五、养老地产行业投资机会与前景分析
- 第七节 杭州市养老地产投资机会分析
 - 一、杭州市经济发展水平分析
 - 二、养老服务设施建设情况分析
 - 三、养老地产行业市场供给分析
 - 四、养老地产行业市场需求分析
 - 五、养老地产行业投资机会与前景分析
- 第八节 成都市养老地产投资机会分析
 - 一、成都市经济发展水平分析
 - 二、养老服务设施建设情况分析
 - 三、养老地产行业市场供给分析
 - 四、养老地产行业市场需求分析
 - 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第九节 武汉市养老地产投资机会分析

- 一、武汉市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十节 青岛市养老地产投资机会分析

- 一、青岛市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十一节 大连市养老地产投资机会分析

- 一、大连市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场需求分析
- 四、养老地产行业投资机会与前景分析

第十二节 南京市养老地产投资机会分析

- 一、南京市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十三节 宁波市养老地产投资机会分析

- 一、宁波市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十四节 沈阳市养老地产投资机会分析

- 一、沈阳市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十五节 长沙市养老地产投资机会分析

- 一、长沙市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十六节 郑州市养老地产投资机会分析

- 一、郑州市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十七节 济南市养老地产投资机会分析

- 一、济南市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十八节 哈尔滨市养老地产投资机会分析

- 一、哈尔滨市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第十九节 石家庄市养老地产投资机会分析

- 一、石家庄市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景分析

第二十节 长春市养老地产投资机会分析

- 一、长春市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析

五、养老地产行业投资机会与前景分析

第八章 养老地产行业需求趋势与投资策略

第一节 养老地产未来需求规模与结构预测

一、未来我国老年人口规模预测

二、机构养老型老年住宅需求预测

三、居家养老型老年住宅需求预测

第二节 养老地产前景展望与趋势预测

一、养老地产发展前景展望

二、国内养老地产发展趋势

- (1) 综合性住宅成养老地产主导产品
- (2) 市场竞争激烈，设计更看重细节
- (3) 更加注重以人为本的开发理念
- (4) 将细分不同消费档次老年消费群体
- (5) 功能齐全小户型是重要选择
- (6) 项目开发逐步从主城区向郊区转移
- (7) “山水型”项目更受消费者青睐
- (8) 开发不再片面追求规模与档次

第三节 养老地产投资机会与策略分析

一、养老地产投资风险分析

- (1) 市场风险
- (2) 资本风险
- (3) 运营风险

二、养老地产投资策略分析

- (1) 转变观念，明确市场定位
- (2) 注重配套服务的建设
- (3) 转变角色，进行资源整合

图表目录

图表1：养老地产与一般房地产开发模式不同点

图表2：按功能划分养老地产种类

图表3：按用地性质划分养老地产种类

图表4：养老地产开发主要政策法规

图表5：2017-2020上半年中国GDP走势图（单位：万亿元，%）

图表6：2017-2020年中国新增信贷规模变化情况（单位：万亿元）

图表7：2017-2020上半年全社会固定资产投资变化情况（单位：亿元）

图表8：2020年上半年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比（单位：%）

图表9：2017-2020年我国65岁以上老年人口规模变化（单位：万人）

图表10：老年养护机构重点实现的功能

图表11：城市和农村社区养老各自发展特点

图表12：国内引起较大关注的两种反向抵押贷款模式

图表13：国际养老地产发展演进历程

图表14：美国老年住宅模式

图表15：英国老年人住宅类型

图表16：瑞典老年住宅主要形式

图表17：克罗恩斯特顿公寓简介

图表18：斯塔特加利老年人公寓简介

图表19：埃尔伯宫住宅区简介

图表20：棕榈海滩的传统住宅简介

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/388792388792.html>