

2015-2020年中国养老地产 市场监测及投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2020年中国养老地产市场监测及投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/fangdichan1411/K24775Y3CQ.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-11-12

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年中国养老地产市场监测及投资前景研究报告》共十二章。首先介绍了中国当前的主要养老模式，接着分析了中国养老地产业的发展潜力。然后，报告对养老地产行业的产业概况、投资主体、区域发展、目标客户以及运作策略等方面进行了系统解析，并详细介绍了国内外养老地产开发的成功案例。最后，报告对中国养老地产行业的发展趋势及前景进行了科学的预测。

养老地产包括适宜老年人居住的如老年住宅、养老公寓等项目的开发和经营的过程。国内外养老地产业的发展主要有三种模式：老年公寓、老年社区、普通自住型老年住宅。

随着人口老龄化的不断加剧和房地产市场调控政策趋紧，近年来，越来越多的房地产开发商开始进入养老地产领域。2012年2月，保利地产宣布将北京作为试点区域，在养老地产等方面实现重点突破。2014年3月，以商业地产开发为核心的银山集团在上海成立了瀚耀（上海）投资有限公司，开始专注投资养老类地产。此外，一些保险企业也在尝试直接或间接投资于养老服务设施，成为养老地产市场的另一重要投资主体。中国人寿、新华保险、合众人寿等多家保险公司都在积极研究布局养老社区。

2013年9月，国务院印发了《关于加快发展养老服务业的若干意见》。《意见》提出，未来新建城区和新建居住（小）区要按人均用地不少于0.1平方米的标准配套建设养老服务设施，与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，老城区和已建成居住（小）区要限期通过购置、置换、租赁等方式开辟养老服务设施。

尽管我国已经出现了如东方太阳城、上海亲和源等一些较为成功的养老地产项目，但从整体上看，目前我国养老地产的商业化运作还处于起步阶段。《社会养老服务体系规划（2011-2015）》提出：到2015年，我国将基本形成制度完善、组织健全、规模适度、运营良好、服务优良、监管到位、可持续发展的社会养老服务体系。居家养老和社区养老服务网络基本健全。全功能、高品质的养老年住宅，有望成为未来养老地产开发的主打方向。

报告目录

第一章 中国主要养老模式分析

1.1 中国养老服务体系发展分析

1.1.1 改革开放前的养老服务体系概况

1.1.2 改革开放后养老服务的变化分析

- 1.1.3 中国养老服务体系进一步完善
- 1.1.4 我国实现新农保和城居保制度全覆盖
- 1.2 中国养老模式的发展变迁
 - 1.2.1 社会发展与养老模式的变迁
 - 1.2.2 我国养老模式的历史变迁
- 1.3 中国城市养老模式的发展特征
 - 1.3.1 家庭养老仍是主要养老模式
 - 1.3.2 社会养老成为必要补充
 - 1.3.3 社区居家养老成为新兴模式
- 1.4 中国主要养老模式分析
 - 1.4.1 家庭养老模式SWOT分析
 - 1.4.2 机构养老模式SWOT分析
 - 1.4.3 社区养老模式SWOT分析
- 1.5 中国城市养老模式发展趋势分析
 - 1.5.1 家庭养老社会功能逐渐被削弱
 - 1.5.2 社会养老的功能作用尚未充分发挥
 - 1.5.3 社区居家养老有待进一步完善推广

第二章 2012-2014年中国养老地产业发展潜力分析

- 2.1 经济环境向好
 - 2.1.1 2012年中国宏观经济运行状况
 - 2.1.2 2013年中国宏观经济运行状况
 - 2.1.3 2014年上半年宏观经济运行状况
 - 2.1.4 我国经济结构转型取得积极进展
 - 2.1.5 中国宏观经济未来发展形势分析
- 2.2 人口老龄化趋势
 - 2.2.1 人口老龄化的定义及标准
 - 2.2.2 中国人口老龄化的特点
 - 2.2.3 中国人口老龄化不断加剧
 - 2.2.4 人口老龄化已成为重要民生问题
- 2.3 老龄化带动养老产业崛起
 - 2.3.1 人口老龄化催生“养老危机”

2.3.2 养老产业向多元化市场化方向发展

2.3.3 国家鼓励民企积极参与养老产业

2.3.4 中国养老服务业的市场规模分析

2.3.5 中国养老产业发展前景乐观

2.4 民办民营养老机构优劣势分析

2.4.1 优势

2.4.2 劣势

2.4.3 适用性

第三章 2012-2014年中国养老地产业总体分析

3.1 养老地产的概念及分类

3.1.1 养老地产的概念界定

3.1.2 养老地产的分类

3.1.3 养老地产的主要模式

3.2 发展养老地产的可行性

3.2.1 中国城镇化水平保持快速增长

3.2.2 城市“空巢老人”养老问题突出

3.2.3 中国老年人消费观念的转变分析

3.2.4 我国多次提高企业退休人员基本养老金

3.3 2012-2014年中国老年住宅业发展分析

3.3.1 老年住宅业进入起步阶段

3.3.2 老年住宅产品的开发情况

3.3.3 老年住宅的功能特点分析

3.3.4 老年公寓的主要发展类型

3.3.5 社会力量办老年公寓的区域模式

3.4 2012-2014年中国养老地产业市场发展特征

3.4.1 市场投资悄然升温

3.4.2 落地项目多定位高端

3.4.3 市场投资主体三足鼎立

3.4.4 项目运营模式尚不成熟

3.4.5 部分项目潜藏“圈地”隐忧

3.5 中国养老地产业市场发展面临的主要挑战

- 3.5.1 政策优惠无保障
- 3.5.2 新兴市场不稳定
- 3.5.3 项目投资规模较大
- 3.5.4 后期物业管理要求高
- 3.5.5 投资回收期较长

第四章 2012-2014年中国养老地产业投资主体分析

4.1 2012-2014年房企投资养老地产业态势分析

- 4.1.1 老龄化趋势引领地产业转型
- 4.1.2 房地产企业看好养老地产市场商机
- 4.1.3 房企巨头争相布局养老地产市场
- 4.1.4 国内房企积极创新养老地产发展模式
- 4.1.5 房企涉足养老地产领域的风险分析

4.2 2012-2014年介入养老地产市场的主要房企

- 4.2.1 万科集团
- 4.2.2 远洋地产
- 4.2.3 保利地产
- 4.2.4 绿城集团
- 4.2.5 招商地产
- 4.2.6 中海集团

4.3 2012-2014年险企投资养老地产业态势分析

- 4.3.1 保险企业投资养老地产业的可行性
- 4.3.2 保险企业参与养老地产业的必要性
- 4.3.3 国内保险企业争相布局养老地产
- 4.3.4 养老社区成保险企业投资焦点
- 4.3.5 保险资金投资养老地产的主要方式

4.4 2012-2014年介入养老地产市场的主要险企

- 4.4.1 中国人寿
- 4.4.2 中国平安
- 4.4.3 太平人寿
- 4.4.4 泰康人寿
- 4.4.5 新华保险

4.4.6 合众人寿

4.5 介入中国养老地产市场的其他投资主体

4.5.1 大型综合性企业集团

4.5.2 地方民营企业

4.5.3 外资企业

4.5.4 风投资本

第五章 2012-2014年中国养老地产业区域发展分析

5.1 华北地区

5.1.1 北京

5.1.2 天津

5.1.3 河北

5.1.4 山西

5.2 华东地区

5.2.1 山东

5.2.2 江苏

5.2.3 上海

5.2.4 安徽

5.2.5 杭州

5.3 华中地区

5.3.1 陕西

5.3.2 河南

5.3.3 武汉

5.3.4 长沙

5.4 华南地区

5.4.1 广东

5.4.2 海南

5.4.3 云南

5.4.4 重庆

5.4.5 成都

第六章 中国养老地产的目标客户分析

- 6.1 目标客户需求特征
 - 6.1.1 内在需求
 - 6.1.2 外在需求
- 6.2 目标客户的购买力消费特征
 - 6.2.1 购买力
 - 6.2.2 购买欲望
 - 6.2.3 影响因素
- 6.3 目标客户消费特征
 - 6.3.1 性质特征
 - 6.3.2 时限特征
 - 6.3.3 行为特征
 - 6.3.4 思想特征
 - 6.3.5 质量特征
 - 6.3.6 内在特征
- 6.4 目标客户对居住环境的心理需求
 - 6.4.1 亲情需求
 - 6.4.2 交际需求
 - 6.4.3 精神文化需求
 - 6.4.4 安定感需求
 - 6.4.5 安全感需求
- 6.5 养老地产的市场定位

第七章 养老地产项目的选址及规划设计

- 7.1 养老地产项目的选址策略
 - 7.1.1 自然环境
 - 7.1.2 地理位置
 - 7.1.3 配套设施
 - 7.1.4 社区规模
- 7.2 养老地产项目的物理环境设计
 - 7.2.1 房间设计要求
 - 7.2.2 室内通风要求
 - 7.2.3 房间光线要求

- 7.2.4 室内温、湿度要求
- 7.2.5 控制噪音要求
- 7.2.6 防止辐射要求
- 7.2.7 室内整洁舒适
- 7.2.8 安全设施要求
- 7.2.9 布置与色调要求
- 7.3 养老地产的人文环境设计
 - 7.3.1 休息厅
 - 7.3.2 阅览室
 - 7.3.3 健身房
 - 7.3.4 保健室（医务室）
- 7.4 养老地产的无障碍生活环境设计
 - 7.4.1 无障碍生活环境设计的特征
 - 7.4.2 基于老年人生理特征的无障碍环境设计
 - 7.4.3 基于老年人心理感受的无障碍环境设计
 - 7.4.4 基于老年人交往需求的无障碍环境设计

第八章 中国养老地产项目运作分析

- 8.1 盈利模式
 - 8.1.1 会员式盈利模式
 - 8.1.2 逆抵押贷款购房模式
 - 8.1.3 转让使用权模式
 - 8.1.4 分散租赁式模式
 - 8.1.5 利弊分析
- 8.2 经营模式
 - 8.2.1 住宅建设与社区管理相结合模式
 - 8.2.2 住宅建设与社区管理分离模式
 - 8.2.3 后期物业管理模式分析
- 8.3 营销模式
 - 8.3.1 终身监护制营销模式
 - 8.3.2 购-销-装一站式营销模式
 - 8.3.3 特色服务，以旧换新营销模式

8.3.4 房屋管家营销模式

8.3.5 产权式酒店公寓

8.4 模型分析

8.4.1 项目构想模型

8.4.2 项目运营模式

8.4.3 项目盈利模式

8.5 运作策略

8.5.1 开发策略

8.5.2 功能建议

8.5.3 配套设施复合化

第九章 国外养老地产先进模式介绍

9.1 美国养老地产的发展

9.1.1 发展模式

9.1.2 太阳城

9.1.3 The Terraces

9.1.4 大学村

9.2 欧洲养老地产的发展

9.2.1 社区照顾模式

9.2.2 英国

9.2.3 法国

9.2.4 荷兰

9.2.5 瑞典

9.3 日本养老地产的发展

9.3.1 发展阶段

9.3.2 发展模式

9.3.3 港北新城

9.3.4 京都老人之家

9.4 新加坡养老地产的发展

9.4.1 发展模式

9.4.2 投资和运作

9.4.3 政策措施

第十章 中国养老地产开发成功案例分析

10.1 北京东方太阳城

10.1.1 项目总体规划

10.1.2 社区环境

10.1.3 居住建筑

10.1.4 配套服务

10.1.5 业主结构分析

10.2 上海亲和源

10.2.1 亲和源老年社区概况

10.2.2 建筑设计及配套

10.2.3 会员服务内容

10.2.4 项目特色分析

10.2.5 运营模式分析

10.3 国寿（廊坊）生态健康城

10.3.1 项目概况

10.3.2 项目定位

10.3.3 发展理念

10.3.4 布局规划

10.4 万科•幸福汇（北京）

10.4.1 项目简介

10.4.2 项目特色

10.4.3 市场预测

10.5 其他养老地产项目发展模式介绍

10.5.1 燕达国际健康城

10.5.2 天津滨海宜老社区-云杉镇

10.5.3 上海绿地21城-孝贤坊

10.5.4 杭州金色年华

10.5.5 云南卧云仙居

第十一章 博思数据关于中国养老地产业发展趋势及前景预测

11.1 未来养老地产的发展趋势

11.1.1 项目选址趋势

- 11.1.2 规划设计趋势
- 11.1.3 盈利模式发展趋势
- 11.2 中国养老地产市场需求规模预测
 - 11.2.1 老年人口规模预测
 - 11.2.2 机构养老型养老地产需求预测
 - 11.2.3 居家养老型养老地产需求预测
- 11.3 中国养老地产市场发展前景预测
 - 11.3.1 中国民办养老服务机构发展潜力大
 - 11.3.2 我国养老地产市场发展前景乐观
 - 11.3.3 我国养老地产市场将快速崛起
 - 11.3.4 中国养老地产市场发展走向分析

第十二章 中国养老地产业政策环境分析

- 12.1 2012-2014年相关房地产调控政策分析
 - 12.1.1 2012年中央政府房地产调控政策解读
 - 12.1.2 2012年地方政府房地产调控政策解读
 - 12.1.3 2013年中央发布新“国五条”及其细则
 - 12.1.4 2014年房地产政策定调分类调控因地制宜
 - 12.1.5 我国土地调控政策的演变分析
- 12.2 2012-2014年相关养老保障政策分析
 - 12.2.1 2012年出台新政鼓励民间资本参与养老服务
 - 12.2.2 2013年民政部规范养老机构设立与管理
 - 12.2.3 2013年我国进一步加快养老服务业发展
 - 12.2.4 2014年我国试点推进以房养老保险
 - 12.2.5 2014年政府出台养老服务设施用地新政
 - 12.2.6 2014年年5月《养老设施建筑设计规范》实施
 - 12.2.7 《社会养老服务体系规划建设（2011-2015年）》出台
- 12.3 2012-2014年地方政府相关政策解读
 - 12.3.1 山东省进一步加速社会养老服务体系建设
 - 12.3.2 山西省规划社会养老服务体系建设路径
 - 12.3.3 陕西鼓励社会资本进入养老服务领域
 - 12.3.4 河南省实施多重政策激励养老服务业发展

- 12.3.5 福建省继续加大养老服务业扶持力度
- 12.3.6 广州市出台加快养老机构发展实施方案
- 12.3.7 深圳挂牌拍卖全国首例养老用地

附录：

附录一：中华人民共和国老年人权益保障法（修订版）

附录二：关于鼓励和引导民间资本进入养老服务领域的实施意见

附录三：关于加快发展养老服务业的若干意见

附录四：《养老机构设立许可办法》

附录五：《养老机构管理办法》

附录六：社会养老服务体系规划建设规划（2011-2015年）

图表目录

- 图表1 中国福利社会化构成示意图
- 图表2 中国改革开放前后社会福利体系比较
- 图表3 家庭养老模式的SWOT分析
- 图表4 机构养老模式的SWOT分析
- 图表5 社区养老模式的SWOT分析
- 图表6 2012年国内生产总值分产业情况
- 图表7 2012年我国规模以上工业企业增加值增速走势
- 图表8 2012年1-12月我国固定资产投资（不含农户）增速走势
- 图表9 2012年1-12月我国房地产开发及增速情况
- 图表10 2012年1-12月我国社会消费品零售总额月度增速走势
- 图表11 2012年我国进出口总额及增速情况
- 图表12 2012年我国居民消费价格增速情况
- 图表13 2012年末我国货币供应量及增长情况
- 图表14 2009-2013年我国生产总值及增长速度
- 图表15 2013年我国规模以上工业增长速度
- 图表16 2013年主要工业产品产量及其增长速度
- 图表17 2013年我国固定资产投资（不含农户）增速
- 图表18 2013年固定资产投资新增主要生产能力
- 图表19 2013年我国社会消费品零售总额增速情况

- 图表20 2009-2013年我国货物进出口总额情况
- 图表21 2013年货物进出口总额及其增长速度
- 图表22 2013年非金融领域外商直接投资及其增长速度
- 图表23 2013-2014年二季度国内生产总值增长速度（累计同比）
- 图表24 2013-2014年6月规模以上工业增加值增速（月度同比）
- 图表25 2013-2014年6月固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）
- 图表26 2013-2014年6月房地产开发投资名义增速（累计同比）
- 图表27 2013-2014年6月社会消费品零售总额名义增速（月度同比）
- 图表28 2013-2014年6月居民消费价格上涨情况（月度同比）
- 图表29 2013-2014年6月工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）
- 图表30 2013-2014年二季度农村居民人均收入实际增长速度（累计同比）
- 图表31 2013-2014年二季度城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）
- 图表32 2006-2011年我国人口及其自然增长率变化趋势
- 图表33 2011年我国各年龄段人口比重
- 图表34 2006-2011年我国各年龄段人口比重变化趋势
- 图表35 2006-2011年我国出生人口性别比变化趋势
- 图表36 2010-2100年中国人口结构预测
- 图表37 中国分年龄段人均消费水平
- 图表38 2002-2011年全国城镇人口比重
- 图表39 万科集团部分养老地产项目概况
- 图表40 保利地产部分养老地产项目概况
- 图表41 老年人选择养老物业关注的因素
- 图表42 凤凰岛国际养生度假中心效果图
- 图表43 天来泉效果图
- 图表44 牧屿云天效果图
- 图表45 1999-2030年中国离退休人员退休金总额
- 图表46 养老地产项目功能构想模型图
- 图表47 养老地产项目预期收益模型图
- 图表48 养老地产项目的配套实施需求
- 图表49 北京东方太阳城平面图
- 图表50 北京东方太阳城的社区环境
- 图表51 北京东方太阳城的居住建筑

图表52 东方太阳城入住业主退休前职业构成

图表53 国寿（廊坊）生态健康城项目规划图

图表54 燕达国际健康城项目规划图

图表55 天津市宝坻区宜老社区云杉镇收费标准

图表56 杭州金色年华项目景观概念设计

图表57 杭州金色年华项目功能区规划

图表58 2012年中央政府房地产调控政策一览

图表59 2012年地方政府房地产调控政策一览

图表60 2013年新“国五条”具体内容

本研究报告数据主要来自于国家统计局、民政部、人力资源和社会保障部、财政部市场调查中心以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对养老地产行业有个系统深入的了解、或者想投资养老地产项目建设运营，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1411/K24775Y3CQ.html>