

2016-2022年中国养老地产 行业监测及发展机遇预测报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2016-2022年中国养老地产行业监测及发展机遇预测报告》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.cction.com/report/201603/131673.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

报告目录：

第一部分 行业发展现状 24

第一章 养老地产行业发展综述 24

第一节 养老地产行业定义及分类 24

一、行业定义 24

二、行业主要产品分类 24

三、行业特性及在国民经济中的地位 25

第二节 最近-年中国养老地产行业经济指标分析 25

一、赢利性 25

二、成长速度 26

三、附加值的提升空间 26

四、进入壁垒 / 退出机制 26

五、风险性 27

六、行业周期 27

七、竞争激烈程度 27

八、行业成熟度分析 28

第三节 养老地产行业产业链分析 28

一、主要环节的增值空间 28

二、与上下游行业之间的关联性 29

三、行业产业链上下游相关行业分析 29

1、养老产业发展状况及影响 29

2、房地产行业发展及其影响 37

3、养老地产开发状况及影响 39

第二章 养老地产行业市场环境及影响分析（PEST） 40

第一节 养老地产行业政治法律环境（P） 40

一、行业管理体制分析 40

二、行业相关法律法规 41

1、《中华人民共和国老年人权益保障法》 41

2、《国务院关于加强发展养老服务业的若干意见》 52

三、行业相关发展规划 62

1、《社会养老服务体系规划建设规划》 62

2、《中国老龄事业发展“十三五”规划》 71

四、政策环境对行业的影响 82

第二节 行业经济环境分析（E） 83

一、宏观经济形势分析 83

1、国际宏观经济形势分析 83

2、国内宏观经济形势分析 87

3、产业宏观经济环境分析 93

二、宏观经济环境对行业的影响分析 100

1、经济复苏对行业的影响 100

2、货币政策对行业的影响 105

3、区域规划对行业的影响 107

第三节 行业社会环境分析（S） 111

一、养老地产产业社会环境 111

1、人口环境分析 111

2、中国城镇化率 111

二、社会环境对行业的影响 112

三、养老地产产业发展对社会发展的影响 113

第四节 行业技术环境分析（T） 114

一、养老地产市场项目的产品分析 114

二、养老地产产品的功能、设计与内涵 115

1、养老地产住宅设计的功能 115

2、养老地产住宅的设计与内涵 115

三、《老年人建筑设计规范》简介及内容 117

1、《老年人建筑设计规范》简介 117

2、《老年人建筑设计规范》内容 117

第三章 2014-2015年国际养老地产行业运行状况分析 126

第一节 2014-2015年国际养老地产业运行环境分析 126

一、世界人口总数和分布 126

二、世界人口老龄化现状	126
三、世界养老地产业政策分析	127
第二节 2014-2015年国外养老模式理论及模式分析	129
一、西方国家养老模式理论分析	129
二、美国养老模式及运行机制分析	129
三、英国社区照顾养老模式及特点	133
四、日本养老模式的多样化分析	137
五、国外集中养老模式比较及借鉴	139
六、国外其他养老模式简单介绍	141
第三节 2014-2015年世界主要国家养老地产发展分析	142
一、发达国家养老地产概述	142
二、美国养老地产发展情况	143
三、日本养老地产发展情况	144
四、欧洲养老地产发展情况	144
第四节 2014-2015年国外老年住宅典型案例分析	145
一、美国太阳城中心	145
二、日本的港北新城	149
第五节 2016-2022年世界养老地产趋势预测分析	150

第四章 2014-2015年我国养老地产行业运行现状分析 151

第一节 我国养老地产行业发展状况分析	151
一、我国养老地产行业发展阶段	151
二、我国养老地产行业发展总体概况	151
三、我国养老地产行业商业模式与盈利模式	153
第二节 2014-2015年养老地产行业发展规模	155
一、2014-2015年我国养老地产行业市场规模	155
二、2014-2015年我国养老地产行业企业规模	156
三、2014-2015年中国养老地产企业项目规模	159
第三节 2014-2015年养老地产市场情况分析	160
一、2014-2015年中国养老地产市场总体概况	160
二、2014-2015年中国养老地产产品市场发展分析	160

第二部分 行业全景调研 162

第五章 我国养老地产发展模式分析 162

第一节 家庭养老 162

第二节 机构养老 167

一、案例 167

二、机构养老的盈亏分析 168

三、模式点评 170

第三节 社区居家养老 171

一、案例 171

二、模式点评 172

第四节 新兴的养老模式 173

一、养生文化村 173

1、案例 173

2、模式点评 174

二、大型综合性服务机构 174

1、案例 174

2、模式点评 175

三、以房养老 175

1、案例 175

2、模式点评： 176

四、异地养老 176

1、异地购房 176

2、“候鸟式”养老 178

3、季节性“养老” 178

4、海外华人回国养老 178

五、度假养老基地连锁 180

1、案例 180

2、模式点评 181

六、分时度假式养老 182

1、案例 182

2、模式点评 183

七、连锁养老超市 183

1、案例 183

2、模式点评 183

第五节 我国养老模式案例总结 184

一、“社区+医院+地产”模式 184

二、会籍制的养老俱乐部 184

三、以房养老 184

四、异地养老 185

五、度假基地连锁 185

六、分时度假式养老 186

七、连锁养老超市 186

第六节 创新养老模式的建议 186

一、养老产业必须走社会化的道路 186

二、养老产业必须走产业化的道路 187

三、养老产业必须走专业化的道路 187

四、老年社区应构建科学的选址模型 188

五、老年社区为核心的人群复合化发展 194

六、老年社区应满足需求的多样化 194

七、养老地产与政府部门合作营销 194

八、具有多功能养老地产是发展趋势 195

九、在养老地产的基础之上发展养生社区 195

第六章 养老地产行业开发模式分析 196

第一节 与社区共同建设 196

一、专门建设综合型养老社区 196

二、新建大型社区的同时开发养老组团 198

三、普通社区中配建各类养老产品 200

四、成熟社区周边插建多功能老年服务设施 201

第二节 与相关设施并设 202

一、与医疗机构结合 202

二、养老设施与幼儿园并设 203

三、与教育设施结合 204

第三节 与旅游或商业地产结合 205

一、在旅游风景区中开发养老居住产品 205

二、与商业地产结合而开发老年公寓 207

第四节 与国际品牌接轨 209

一、建世界型连锁老年设施 209

二、与国际知名养老品牌共同开发 209

第五节 以其他方式转型 210

一、利用险资投资养老地产 210

二、与护理服务业结合 210

三、利用自身独特资源转型 211

四、将旧的国有资产盘活 211

第七章 养老地产行业经营模式分析 212

第一节 政府、慈善机构合作经营模式 212

一、纯福利性质的养老院 212

二、民办养老院 212

第二节 专业公司经营管理 - 老年公寓 212

一、老年公寓的类型与特点 212

二、老年人辅助生活机构 215

三、老年公寓经营应遵循的策略 216

第三节 住宅建设与管理相分离的经营模式 219

第八章 养老地产行业重点项目分析 220

第一节 北京东方太阳城 220

一、北京东方太阳城简介 220

二、北京东方太阳城老年住宅设计 221

第二节 三亚清平乐 223

一、三亚清平乐简介 223

二、老年社区的环境-三亚 225

三、三亚清平乐老年社区建设情况 226

第三节 北京通州华龙老年公寓 227

一、北京通州华龙老年公寓简介 227

二、华龙老年公寓建筑配套及其服务 228

第四节 荣成老年公寓 228

一、荣成老年公寓简介 228

二、荣成老年公寓建筑配套及服务 229

三、荣成老年公寓发展情况及规划 229

第五节 2015年十大养老地产项目介绍 230

一、西塘—保利西塘越 230

二、天津—永泰红磡阳光幸福村 232

三、天津—滨海雲杉镇 233

四、青岛—新华锦国际颐养中心 234

五、上海—复星星堡中环 235

六、宜兴—中大九如城 237

七、杭州—万科随园嘉树 239

八、长沙—康乃馨国际老年生活示范区 239

九、北京—万科幸福汇 241

十、沈阳—蔚蓝听雨观澜林溪公馆 242

第九章 2016-2022年养老地产消费者调研 244

第一节 养老地产市场调研 244

一、个人情况调研概要 244

二、入住老年公寓意愿 244

三、设施服务需求方面 245

四、经济承受能力方面 245

五、社会行为方面调研 245

六、目标消费者调研总结 245

第二节 老年人心态分析 246

一、心理特征 246

二、消费特征 247

1、消费行为的习惯性 247

2、消费决策的理智性 248

3、消费目标的便利性 248

第三节 目标消费者消费方式 249

一、以租换租 249

二、以旧换新 250

三、倒按揭 250

第三部分 竞争格局分析 252

第十章 2016-2022年养老地产行业竞争形势及策略 252

第一节 行业总体市场竞争状况分析 252

一、养老地产行业竞争结构分析 252

1、现有企业间竞争 252

2、潜在进入者分析 253

3、替代品威胁分析 254

4、供应商议价能力 256

5、客户议价能力 257

二、养老地产行业企业间竞争格局分析 257

三、养老地产行业SWOT分析 259

1、养老地产行业优势分析 259

2、养老地产行业劣势分析 260

3、养老地产行业机会分析 260

4、养老地产行业威胁分析 260

第二节 中国养老地产行业竞争格局综述 261

一、养老地产行业竞争概况 261

1、养老地产业未来竞争格局和特点 261

2、养老地产市场进入及竞争对手分析 261

二、中国养老地产企业竞争力分析 262

1、投资方竞争力分析 262

2、开发方竞争力分析 263

3、运营商竞争力分析 264

第三节 养老地产市场竞争策略分析 266

一、养老配套服务是核心竞争力 266

二、养老地产市场竞争策略建议 270

第十一章 2016-2022年养老地产行业领先企业分析 273

第一节 保利房地产（集团）股份有限公司 273

一、企业概况	273
二、企业经营分析	275
(一) 企业偿债能力分析	275
(二) 企业运营能力分析	277
(三) 企业盈利能力分析	280
三、养老地产项目	281
四、企业经营策略和发展战略	282
第二节 万科企业股份有限公司	283
一、企业概况	283
二、企业经营分析	284
(一) 企业偿债能力分析	284
(二) 企业运营能力分析	286
(三) 企业盈利能力分析	289
三、养老地产项目	290
四、企业经营策略和发展战略	293
第三节 金成房地产集团有限公司	294
一、企业概况	294
(一) 企业偿债能力分析	294
(二) 企业运营能力分析	296
(三) 企业盈利能力分析	299
二、养老地产项目	300
三、企业经营策略和发展战略	301
第四节 盛世天颐投资(集团)股份有限公司	301
一、企业概况	301
二、养老地产项目	302
三、企业经营策略和发展战略	303
(一) 企业偿债能力分析	304
(二) 企业运营能力分析	306
(三) 企业盈利能力分析	309
第五节 亲和源股份有限公司	310
一、企业概况	310
二、养老地产项目	311

三、企业经营策略和发展战略 311

（一）企业偿债能力分析 312

（二）企业运营能力分析 313

（三）企业盈利能力分析 316

第四部分 投资前景展望 318

第十二章 2016-2022年养老地产行业面临的困境及对策 318

第一节 2016年养老地产行业面临的困境 318

一、政策优惠无保障 318

二、新兴市场不稳定 318

三、投资额高 318

四、回收期长 319

五、后期物业管理要求高 320

第二节 养老地产企业面临的困境及对策 320

一、养老地产企业面临的困境 320

1、技术的障碍 320

2、开发主体结构单一 321

3、开发模式不够吸引 322

4、土地成本高 322

二、养老地产企业发展的对策 323

1、地产资本跨界进入专业服务领域 323

2、政策允许下的商业模式探索 323

3、养老地产产品设计的升级 324

第三节 中国养老地产行业发展建议 325

一、对政府的建议 325

二、对开发商的建议 326

1、抓住养老政策带来的机遇 326

2、开发养老地产应慎之又慎 326

3、可考虑合作开发养老地产 326

4、在已建项目或拟开发项目上建设日托（养老）站 327

第十三章 2016-2022年中国养老地产市场前景预测分析 328

第一节 2016-2022年中国养老地产发展趋势分析 328

一、养老地产建设发展趋势 328

二、养老地产产品发展趋势 328

三、养老地产消费发展趋势 329

四、养老地产总体发展趋势 332

第二节 2016-2022年中国养老地产市场前景分析 332

一、养老地产将成为房地产新增长点 332

二、中国养老地产市场需求前景分析 333

三、老年公寓市场发展趋势与前景 334

第三节 未来中国养老地产市场发展问题及瓶颈分析 340

一、中国养老地产市场存在的主要问题 340

1、中国养老地产存在的主要问题 340

2、开发养老地产需要解决的问题 341

二、中国养老地产发展面临的问题 342

1、消费主体潜在需求难以激发成为有效需求 342

2、养老地产开发运营成本高利润低风险大 342

3、政府对养老地产的政策和资金援助不够 343

第四节 2016-2022年中国养老地产发展策略及建议 344

一、中国养老地产开发策略与建议 344

二、养老地产经营者发展战略分析 344

三、中国养老地产发展对策与建议 344

第四部分 投资战略研究 346

第十四章 2016-2022年养老地产行业投资机会与风险防范 346

第一节 养老地产行业融资分析 346

一、国内行业融资分析 346

二、国际行业融资分析 348

第二节 2016-2022年养老地产行业投资机会 350

一、养老型地产投资成行业新宠 350

二、国际资本在华投资老年住宅 352

三、保险资金探路中国养老地产 353

四、养老地产区域投资潜力分析 358

第三节 中国养老地产行业投资风险评估 361

- 一、新兴市场不稳定 361
- 二、政策优惠无保障 362
- 三、开发模式需创新 362
- 四、投入资金额较高 363
- 五、投资回收周期长 363
- 六、后期物业管理难 364

第十五章 养老地产行业投资战略研究 365

第一节 对我国养老地产发展的战略思考 365

- 一、市场定位及有效需求与供给 365
- 二、资源的获取整合与有效利用 365
- 三、能力培育与创新 366
- 四、利益关系及共生共长 367

第二节 养老地产行业投资开发规划研究 368

- 一、规划选址要求 368
 - 1、基础型养老社区 368
 - 2、高端型养老社区 369
- 二、对环境景观要求 370
 - 1、好景配好房 370
 - 2、高绿地率 371
 - 3、高供氧绿植组合 371
- 三、对交通的要求 371
 - 1、人车分流系统是最低要求 371
 - 2、结合景观体系打造慢生活步行系统 372
- 四、对规划尺度的要求 372
 - 1、控制建筑高度和密度 372
 - 2、宜人的活动场所尺度 372
 - 3、适合老年人出行的服务设施设置半径 373
- 五、老年社区对日照通风卫生要求 373
- 六、老年社区对公共服务设施的要求 374
 - 1、无障碍道路系统为强制性建设内容 374

2、入户式和随身式急救护理系统	374
3、医疗体检康复中心	374
七、养老地产规划选址综述	375
第三节 2016-2022年中国养老地产投资策略与建议	375
一、产品设计研究	375
二、营销品牌战略	376
三、市场细分策略	377
四、国外经验借鉴	377
五、行业投资建议	378

图表目录：

图表 1 2005年3季度—2015年4季度国内生产总值季度累计同比增长率（%）	87
图表 2 2015年12月居民消费价格主要数据	88
图表 3 2005年9月—2015年12月居民消费价格指数（上年同月=100）	90
图表 4 2014年按收入来源分的全国居民人均可支配收入及占比	92
图表 5 2005年9月—2015年12月工业增加值月度同比增长率（%）	93
图表 6 2005年1-9月—2015年1-12月固定资产投资完成额月度累计同比增长率（%）	95
图表 7 2014年年末人口数及其构成	111
图表 8 中国总人口及老龄化人口比重，2004年-2030年预测	156
图表 9 专门建设综合型养老社区图例	196
图表 10 新建大型社区的同时开发养老组团图例	198
图表 11 普通社区中配建各类养老产品图例	200
图表 12 成熟社区周边插建多功能老年服务设施图例	201
图表 13 与医疗机构结合图例	202
图表 14 老设施与幼儿园并设图例	203
图表 15 在旅游风景区中开发养老居住产品图例	205
图表 16 与商业地产结合，开发老年公寓	207
图表 17 我国养老地产的进入壁垒	253
图表 18 养老度假地产项目分布	261
图表 19 产业资产进入养老地产情况	262
图表 20 地产商养老地产开发情况	264
图表 21 保险公司进入养老地产情况	265

图表 22 政府、投资机构进入养老地产情况	265
图表 23 近3年保利房地产（集团）股份有限公司资产负债率变化情况	275
图表 24 近3年保利房地产（集团）股份有限公司产权比率变化情况	276
图表 25 近3年保利房地产（集团）股份有限公司固定资产周转次数情况	277
图表 26 近3年保利房地产（集团）股份有限公司流动资产周转次数变化情况	278
图表 27 近3年保利房地产（集团）股份有限公司总资产周转次数变化情况	279
图表 28 近3年保利房地产（集团）股份有限公司销售毛利率变化情况	280
图表 29 近3年万科企业股份有限公司资产负债率变化情况	284
图表 30 近3年万科企业股份有限公司产权比率变化情况	285
图表 31 近3年万科企业股份有限公司固定资产周转次数情况	286
图表 32 近3年万科企业股份有限公司流动资产周转次数变化情况	287
图表 33 近3年万科企业股份有限公司总资产周转次数变化情况	288
图表 34 近3年万科企业股份有限公司销售毛利率变化情况	289
图表 35 近3年金成房地产集团有限公司资产负债率变化情况	295
图表 36 近3年金成房地产集团有限公司产权比率变化情况	296
图表 37 近3年金成房地产集团有限公司固定资产周转次数情况	297
图表 38 近3年金成房地产集团有限公司流动资产周转次数变化情况	298
图表 39 近3年金成房地产集团有限公司总资产周转次数变化情况	298
图表 40 近3年金成房地产集团有限公司销售毛利率变化情况	299
图表 41 近3年盛世天颐投资(集团)股份有限公司资产负债率变化情况	304
图表 42 近3年盛世天颐投资(集团)股份有限公司产权比率变化情况	305
图表 43 近3年盛世天颐投资(集团)股份有限公司固定资产周转次数情况	306
图表 44 近3年盛世天颐投资(集团)股份有限公司流动资产周转次数变化情况	307
图表 45 近3年盛世天颐投资(集团)股份有限公司总资产周转次数变化情况	308
图表 46 近3年盛世天颐投资(集团)股份有限公司销售毛利率变化情况	309
图表 47 近3年亲和源股份有限公司资产负债率变化情况	312
图表 48 近3年亲和源股份有限公司产权比率变化情况	313
图表 49 近3年亲和源股份有限公司固定资产周转次数情况	314
图表 50 近3年亲和源股份有限公司流动资产周转次数变化情况	315
图表 51 近3年亲和源股份有限公司总资产周转次数变化情况	316
图表 52 近3年亲和源股份有限公司销售毛利率变化情况	317
图表 53 养老服务产业链分布图	329

图表 54 2002-2015年中国65岁以上人口数量及占比统计	330
图表 55 2002-2015年中国逆抚养比趋势图	330
图表 56 35个大中城市养老地产发展潜力TOP10	358
图表 57 35个大中城市养老地产发展潜力TOP20	359
图表 58 35个大中城市养老地产发展潜力TOP35	360
图表 59 高端型和基础型养老社区在选址上建议考虑的各种要素	370

表格目录

表格 1 近4年保利房地产（集团）股份有限公司资产负债率变化情况	275
表格 2 近4年保利房地产（集团）股份有限公司产权比率变化情况	276
表格 3 近4年保利房地产（集团）股份有限公司固定资产周转次数情况	277
表格 4 近4年保利房地产（集团）股份有限公司流动资产周转次数变化情况	278
表格 5 近4年保利房地产（集团）股份有限公司总资产周转次数变化情况	279
表格 6 近4年保利房地产（集团）股份有限公司销售毛利率变化情况	280
表格 7 近4年万科企业股份有限公司资产负债率变化情况	284
表格 8 近4年万科企业股份有限公司产权比率变化情况	285
表格 9 近4年万科企业股份有限公司固定资产周转次数情况	286
表格 10 近4年万科企业股份有限公司流动资产周转次数变化情况	287
表格 11 近4年万科企业股份有限公司总资产周转次数变化情况	288
表格 12 近4年万科企业股份有限公司销售毛利率变化情况	289
表格 13 近4年金成房地产集团有限公司资产负债率变化情况	294
表格 14 近4年金成房地产集团有限公司产权比率变化情况	295
表格 15 近4年金成房地产集团有限公司固定资产周转次数情况	296
表格 16 近4年金成房地产集团有限公司流动资产周转次数变化情况	297
表格 17 近4年金成房地产集团有限公司总资产周转次数变化情况	298
表格 18 近4年金成房地产集团有限公司销售毛利率变化情况	299
表格 19 近4年盛世天颐投资(集团)股份有限公司资产负债率变化情况	304
表格 20 近4年盛世天颐投资(集团)股份有限公司产权比率变化情况	305
表格 21 近4年盛世天颐投资(集团)股份有限公司固定资产周转次数情况	306
表格 22 近4年盛世天颐投资(集团)股份有限公司流动资产周转次数变化情况	307
表格 23 近4年盛世天颐投资(集团)股份有限公司总资产周转次数变化情况	308
表格 24 近4年盛世天颐投资(集团)股份有限公司销售毛利率变化情况	309

表格 25 近4年亲和源股份有限公司资产负债率变化情况 312

表格 26 近4年亲和源股份有限公司产权比率变化情况 313

表格 27 近4年亲和源股份有限公司固定资产周转次数情况 314

表格 28 近4年亲和源股份有限公司流动资产周转次数变化情况 314

表格 29 近4年亲和源股份有限公司总资产周转次数变化情况 315

表格 30 近4年亲和源股份有限公司销售毛利率变化情况 316

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201603/131673.html>