

2024-2030年中国养老地产 市场深度评估与投资策略报告

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

《2024-2030年中国养老地产市场深度评估与投资策略报告》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/202310/415281.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

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。

人口老龄化催生养老地产需求。2022年末，全国60岁及以上人口为28004万人，占19.8%，其中65岁及以上人口为20978万人，占14.9%。与2021年相比，60岁及以上人口增加1268万人，比重上升0.9个百分点；65岁及以上人口增加922万人，比重上升0.7个百分点。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。近年来“养老+地产”引起了资本的兴趣，成为老龄化时期行业发展的新的关注点。

全国各类养老服务机构和设施呈上升趋势。据民政部统计数据，截至2021年底，全国共有各类养老机构和设施35.8万个，养老床位合计815.9万张。其中：全国共有注册登记的养老机构4.0万个，比上年增长4.7%，床位503.6万张，比上年增长3.1%；社区养老服务机构和设施31.8万个，共有床位312.3万张。截至2022年第一季度，全国各类养老服务机构和设施数为36万个。

2021年，中央及地方政府围绕养老服务持续完善养老用地政策。2月，国务院出台《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》；6月，民政部等部门发布《“十四五”民政事业发展规划》，在供地方式和养老设施供给方面提出了若干意见。在供地方式上，鼓励农村集体建设用地优先用于发展养老服务；在养老设施供给方面，逐步提高农村养老服务设施的建设补贴、运营补贴水平。此外，地方政府在提高养老服务建设中，围绕加强养老服务设施建设、强化公建配套养老设施落实以及积极盘活存量资源用于养老服务，如8月，广州印发《广州市养老服务体系“十四五”规划的通知》，强调做实养老服务人才、资金、政策、场地用地等要素保障。国家政策促进了养老地产业的发展。2021年11月24日，中共中央、国务院发布《关于加强新时代老龄工作的意见》，研究制定住房等支持政策，提出进一步规范发展机构养老。各地要通过直接建设、委托运营、购买服务、鼓励社会投资等多种方式发展机构养老。加强光荣院建设。建立健全养老服务标准和评价体系，加强对养老机构建设和运营的监管。研究制定养老机构预收服务费用管理政策，严防借养老机构之名圈钱、欺诈等行为。

未来，随着养老地产的不断发展，养老用地供应政策也将持续细化，为养老服务的高质量发展提供强有力的支撑。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国养老地产市场深度评估与投资策略报告》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行业的发展环境。然后，报告

对养老地产行业的总体情况、投资主体、区域发展、目标客户以及项目运作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，并详细梳理了近年养老地产行业相关重点政策。

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、中企顾问网、中企顾问网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。

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 财政支持养老服务体系建设

1.1.5 未来养老服务建设发展方向

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 2021-2023年中国养老地产行业发展环境分析

2.1 经济环境

2.1.1 宏观经济发展概况

2.1.2 固定资产投资状况

2.1.3 服务行业运行状况

2.1.4 宏观经济发展展望

2.2 社会环境

2.2.1 居民收入水平

2.2.2 居民消费结构

2.2.3 老年民生保障

2.2.4 医疗卫生资源

2.2.5 医疗服务水平

2.3 人口环境

2.3.1 人口规模构成

2.3.2 人口老龄化催生“养老危机”

2.3.3 人口老龄化应对策略

2.4 民营养老机构优劣势

2.4.1 优势

2.4.2 劣势

2.4.3 适用性

2.4.4 发展扶持

第三章 2021-2023年中国养老地产行业总体分析

3.1 养老地产的概念及分类

3.1.1 养老地产概念界定

3.1.2 养老地产的分类

3.1.3 养老地产的特点

3.1.4 养老地产主要模式

3.2 养老地产的需求分析

3.2.1 人口老龄化催生需求

3.2.2 老龄事业建设成效

- 3.2.3 财富效应提供支撑
- 3.2.4 一线城市需求强劲
- 3.3 养老地产供给分析
 - 3.3.1 养老服务供给能力
 - 3.3.2 养老地产项目供给
 - 3.3.3 养老地产供给预测
- 3.4 2021-2023年中国老年住宅业发展分析
 - 3.4.1 老年住宅业进入起步阶段
 - 3.4.2 老年住宅空间设计特点
 - 3.4.3 住宅适老化改造布局状况
 - 3.4.4 老年住宅产品的开发情况
 - 3.4.5 老年住宅的功能特点分析
 - 3.4.6 老年公寓的主要发展类型
 - 3.4.7 老年公寓的市场发展现状
- 3.5 2021-2023年中国养老地产市场发展情况
 - 3.5.1 养老地产市场规模
 - 3.5.2 养老地产分布特点
 - 3.5.3 养老地产运营情况
 - 3.5.4 市场投资状况分析
 - 3.5.5 市场项目落地情况
 - 3.5.6 养老地产开发建议
- 3.6 中国养老地产业市场发展面临的主要挑战
 - 3.6.1 政策与市场的不确定
 - 3.6.2 运营模式尚不成熟
 - 3.6.3 项目投资风险较大
 - 3.6.4 后期物业管理要求高

第四章 2021-2023年中国养老地产行业投资主体分析

- 4.1 中国养老地产市场主要投资主体介绍
 - 4.1.1 房地产开发企业投资主导型
 - 4.1.2 保险类金融企业投资型
 - 4.1.3 医院系产业主导型

- 4.1.4 轻资产服务企业主导型
- 4.2 2021-2023年房企在养老地产领域布局分析
 - 4.2.1 房企布局养老地产优势
 - 4.2.2 房企进入养老地产路径
 - 4.2.3 房企布局养老地产现状
 - 4.2.4 房企养老地产财务分析
 - 4.2.5 房企养老地产案例分析
- 4.3 介入养老地产市场的主要房企
 - 4.3.1 泰康集团
 - 4.3.2 万科集团
 - 4.3.3 远洋集团
 - 4.3.4 保利地产
 - 4.3.5 绿城集团
 - 4.3.6 佳源集团
 - 4.3.7 中海地产
- 4.4 2021-2023年险企在养老地产领域的运行情况
 - 4.4.1 保险企业参与养老产业的必要性
 - 4.4.2 险企布局养老地产的政策背景
 - 4.4.3 保险企业投资养老地产的优势
 - 4.4.4 国内保险企业加快布局养老地产
 - 4.4.5 保险资金布局养老地产的模式
 - 4.4.6 保险企业养老地产的布局特点
- 4.5 介入养老地产市场的主要险企
 - 4.5.1 中国人寿
 - 4.5.2 太平人寿
 - 4.5.3 泰康人寿
 - 4.5.4 新华保险
 - 4.5.5 中国平安
 - 4.5.6 合众人寿
- 4.6 介入养老地产市场的其他投资主体
 - 4.6.1 养老管理公司
 - 4.6.2 国资康养企业

4.6.3 地方民营企业

4.6.4 外资企业参与

第五章 2021-2023年中国养老地产行业区域发展分析

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 安徽

5.2.4 浙江

5.3 西北和华中地区

5.3.1 陕西

5.3.2 河南

5.3.3 湖南

5.3.4 湖北

5.4 华南和西南地区

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 考虑要素
 - 7.1.2 自然环境
 - 7.1.3 地理位置
 - 7.1.4 配套设施
 - 7.1.5 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 建设模式
 - 8.1.1 社区共同建设
 - 8.1.2 相关设施并设
 - 8.1.3 结合旅游或商业地产
 - 8.1.4 接轨国际品牌
 - 8.1.5 其他转型模式
- 8.2 盈利模式
 - 8.2.1 产权出售模式
 - 8.2.2 持有出租模式
 - 8.2.3 租售并举模式
 - 8.2.4 会员式盈利模式
 - 8.2.5 逆抵押贷款购房模式
 - 8.2.6 转让使用权模式
 - 8.2.7 分散租赁式模式
- 8.3 经营模式
 - 8.3.1 销售模式
 - 8.3.2 销售加持有模式
 - 8.3.3 持有模式

- 8.4 管理模式
 - 8.4.1 住宅建设与社区管理相结合模式
 - 8.4.2 住宅建设与社区管理分离模式
 - 8.4.3 后期物业管理模式分析
- 8.5 营销模式
 - 8.5.1 终身监护制营销模式
 - 8.5.2 购-销-装一站式营销模式
 - 8.5.3 特色服务，以旧换新营销模式
 - 8.5.4 房屋管家营销模式
 - 8.5.5 产权式酒店公寓
- 8.6 模型分析
 - 8.6.1 项目构想模型
 - 8.6.2 项目运营模式
 - 8.6.3 项目盈利模式
- 8.7 运作策略
 - 8.7.1 开发策略
 - 8.7.2 用地策略
 - 8.7.3 融资策略
 - 8.7.4 功能建议
 - 8.7.5 配套建议

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 主要类型
 - 9.1.2 经营模式
 - 9.1.3 融资模式
 - 9.1.4 投资主体
 - 9.1.5 发展分析
 - 9.1.6 区域分布
 - 9.1.7 太阳城
 - 9.1.8 The Terraces
 - 9.1.9 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 疫情影响分析

9.2.3 英国

9.2.4 法国

9.2.5 荷兰

9.2.6 瑞典

9.3 日本养老地产的发展

9.3.1 发展阶段

9.3.2 机构类型

9.3.3 发展模式

9.3.4 设计标准

9.3.5 经营模式

9.3.6 港北新城

9.3.7 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 发展特点

9.4.3 投资和运作

9.4.4 政策措施

9.4.5 典型案例

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 项目基本概况

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 万科随园嘉树
 - 10.4.1 项目简介
 - 10.4.2 配套设施
 - 10.4.3 项目特色
 - 10.4.4 运营模式
 - 10.4.5 服务理念
- 10.5 远洋•椿萱茂
 - 10.5.1 项目简介
 - 10.5.2 项目特色
 - 10.5.3 运营模式
 - 10.5.4 营销模式
- 10.6 其他养老地产项目发展模式介绍
 - 10.6.1 燕达国际健康城
 - 10.6.2 天津滨海宜老社区-云杉镇
 - 10.6.3 杭州金色年华
 - 10.6.4 北京太申祥和山庄
 - 10.6.5 北京泰康之家燕园
 - 10.6.6 爱晚太阳城

第十一章 2024-2030年中国养老地产行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 全球发展趋势
 - 11.1.2 未来发展趋势
 - 11.1.3 项目选址趋势

- 11.1.4 规划设计趋势
- 11.1.5 盈利模式趋势
- 11.1.6 市场竞争趋势
- 11.1.7 产业融合趋势
- 11.2 中国养老地产市场需求规模预测
 - 11.2.1 中国老年人口数量规模预测
 - 11.2.2 中国老年人口消费规模预测
 - 11.2.3 中国养老产业市场空间预测
 - 11.2.4 养老服务床位需求规模预测
 - 11.2.5 机构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展望
 - 11.3.1 投资风险与机遇
 - 11.3.2 产业发展潜力大
 - 11.3.3 养老资本多样化
 - 11.3.4 养老产品创新化
 - 11.3.5 延伸养老产业链
 - 11.3.6 未来发展路径
 - 11.3.7 未来发展建议

第十二章 2021-2023年中国养老地产行业相关政策分析

- 12.1 中国养老地产行业相关政策发展综述
 - 12.1.1 养老地产支持政策
 - 12.1.2 养老服务领域标准
 - 12.1.3 养老服务政策发展
 - 12.1.4 评定体系指导意见
 - 12.1.5 促进养老消费市场
 - 12.1.6 商业养老保险政策
 - 12.1.7 智慧养老发展政策
 - 12.1.8 疫情防控相关政策
- 12.2 中国养老地产行业重点政策解读
 - 12.2.1 养老机构土地供应政策
 - 12.2.2 养老服务设施攻占

- 12.2.3 养老机构服务质量建设
- 12.2.4 养老机构服务安全规范
- 12.2.5 养老机构管理政策修订
- 12.3 2021-2023年相关房地产调控政策分析
 - 12.3.1 2021年调控政策分析
 - 12.3.2 2022年调控政策分析
 - 12.3.3 2023年调控政策分析
- 12.4 2021-2023年相关养老保障政策分析
 - 12.4.1 2021年重点养老政策
 - 12.4.2 2022年重点养老政策
 - 12.4.3 2023年重点养老政策
- 12.5 地方政府“十四五”养老政策解读
 - 12.5.1 北京市
 - 12.5.2 上海市
 - 12.5.3 重庆市
 - 12.5.4 天津市
 - 12.5.5 安徽省
 - 12.5.6 湖北省
 - 12.5.7 福建省
 - 12.5.8 浙江省
 - 12.5.9 广东省
 - 12.5.10 广西省
 - 12.5.11 贵州省
 - 12.5.12 云南省
 - 12.5.13 青海省
 - 12.5.14 甘肃省

附录：

附录一：养老机构管理办法（2020年版）

附录二：关于加强新时代老龄工作的意见

附录三：关于印发全国示范性老年友好型社区评分细则（试行）的通知

图表目录

图表 中国福利社会化构成示意图

图表 中国改革开放前后社会福利体系比较

图表 家庭养老模式的SWOT分析

图表 机构养老模式的SWOT分析

图表 社区养老模式的SWOT分析

图表 2018-2022年国内生产总值及其增长速度

图表 2018-2022年三次产业增加值占国内生产总值比重

图表 2021年全国三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重

图表 2021年分行业固定资产投资（不含农户）增长速度

图表 2021年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表 2022年三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重

图表 2022年分行业固定资产投资（不含农户）增长速度

图表 2022年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表 2023年三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重

图表 2023年分行业固定资产投资（不含农户）增长速度

图表 2023年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表 2018-2022年全国服务业增加值及其增长速度

图表 2020年全国居民人均可支配收入平均数与中位数

图表 2021年全国居民人均可支配收入平均数与中位数

图表 2018-2022年全国居民人均可支配收入及其增长速度

图表 2021年居民人均消费支出及构成

图表 2022年全国居民人均消费支出及其构成

图表 2023年居民人均消费支出及构成

图表 2020-2021年全国医疗卫生机构及床位数

图表 2016-2021年全国医院、社区卫生服务中心（站）、乡镇卫生院数

图表 2020-2021年全国医疗卫生机构及床位数

图表 2016-2021年全国卫生技术人员数

图表 2020-2021年全国卫生人员数

图表 2020-2021年全国各类医疗卫生机构人员数

图表 2016-2021年全国医疗卫生机构诊疗量

图表 2020-2021年全国医疗服务工作量

图表 2016-2021年全国医疗卫生机构住院量

图表 2021-2022年全国医疗卫生机构医疗服务量

图表 2022年各地区医院和乡镇卫生院医疗服务量

图表 2020-2021年医院医师担负工作量

图表 2020-2021年全国卫生总费用

图表 2016-2021年全国医疗卫生机构床位数及增长速度

图表 2020-2021年医院病床使用情况

图表 2021-2022年病床使用情况

图表 2022年年末人口数及其构成

图表 2012-2021年全国60周岁及以上老年人口数量及占全国总人口比重

图表 2012-2021年全国65周岁及以上老年人口数量及占全国总人口比重

图表 2012-2021年全国65周岁及以上老年人口抚养比

图表 2014-2021年全国各类养老机构和设施数量

图表 房地产企业养老地产项目

图表 保险企业养老地产项目

图表 2013-2022年中国养老地产行业市场规模

图表 全国四大养老地产聚集区养老地产平均售价

图表 不同养老机构收费水平对比

图表 2022年养老服务机构发展指数排名

图表 2022年样本养老机构重点动态

图表 部分入局养老地产房企

图表 养老地产四种商业模式

图表 部分国内养老地产典型项目

图表 远洋椿萱茂养老产品线

图表 保利地产布局养老地产的模式

图表 保利养老地产三位一体发展模式

图表 保利养老地产全产业链介入模式

图表 绿城养老服务体系

图表 主要险企养老社区布局

图表 我国养老社区的参与模式

图表 国寿嘉园差异化定位

图表 国寿嘉园•雅境收费标准

图表 太平•上海周浦梧桐人家收费标准

- 图表 泰康之家全国布局
- 图表 泰康之家•燕园收费模式
- 图表 新华家园三线布局
- 图表 新华家园多层次医疗服务
- 图表 新华家园莲花池养老公寓入住费用
- 图表 平安臻颐年产品特色
- 图表 合众优年收费模式

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415281.html>