

2025-2031年中国养老地产 市场评估与投资分析报告

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

《2025-2031年中国养老地产市场评估与投资分析报告》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/202509/491950.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

养老地产定义为住宅地产、商业地产和服务三者的有机结合体，可以称为房地产混合开发模式。养老地产接近于高端住宅产品，但又有所不同，养老地产的标准更高，功能和设施更全，可以根据老年人的需要，从居住、餐饮、护理、医疗、康复等方面量身设置。养老地产是“养老+地产”的一种开发模式，是复合地产。从建筑设计、园林规划到装饰标准，这类养老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。养老地产实现了品质地产和优良管家服务的有机结合，从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务到日常起居呵护，增加设施设备和精心打造专业管理团队。养老地产主要的产品形态包括：保险资金推出的升级版的养老机构，如养老院，把养老地产视做商业地产项目长期经营；开发商推出的养老地产项目。

中企顾问网发布的《2025-2031年中国养老地产市场评估与投资分析报告》报告中的资料和数据来源于对行业公开信息的分析、对业内资深人士和相关企业高管的深度访谈，以及共研分析师综合以上内容作出的专业性判断和评价。分析内容中运用共研自主建立的产业分析模型，并结合市场分析、行业分析和厂商分析，能够反映当前市场现状，趋势和规律，是企业布局市场服务行业的重要决策参考依据。

报告目录：

第一部分行业发展现状

第一章养老地产行业发展综述

第一节养老地产行业定义及分类

一、行业定义

二、行业主要产品分类

三、行业特性及在国民经济中的地位

第二节最近几年中国养老地产行业经济指标分析

第三节养老地产行业产业链分析

一、主要环节的增值空间

二、与上、下游行业之间的关联性

三、行业产业链上、下游相关行业分析

（一）养老产业发展状况及影响

（二）房地产行业发展及其影响

第二章养老地产行业市场环境及影响分析（pest）

第一节养老地产行业政治法律环境（p）

一、行业管理体制分析

二、行业相关法律法规

(一) 《中华人民共和国老年人权益保障法》

(二) 《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》

三、行业相关发展规划

(一) 《社会养老服务体系规划》

(二) 《中国老龄事业发展规划》

第二节行业经济环境分析(e)

一、宏观经济形势分析

(一) 国际宏观经济形势分析

(二) 中国宏观经济形势分析

(三) 产业宏观经济环境分析

二、宏观经济环境对行业的影响分析

(一) 经济复苏对行业的影响

(二) 货币政策对行业的影响

(三) 区域规划对行业的影响

第三节行业社会环境分析(s)

一、养老地产产业社会环境

(一) 人口环境分析

(二) 中国城镇化率

二、社会环境对行业的影响

(一) 中国“空巢老人”的养老问题突出

(二) 中国老年人消费观念的转变分析

(三) 中国多次提高企业退休人员基本养老金

(四) 中国城镇化水平继续保持快速增长

三、养老地产产业发展对社会发展的影响

第四节行业技术环境分析(t)

一、养老地产市场项目的产品分析

二、养老地产产品的功能、设计与内涵

(一) 养老地产住宅设计的功能

(二) 养老地产住宅的设计与内涵

三、《老年人建筑设计规范》简介及内容

(一) 《老年人建筑设计规范》简介

(二) 《老年人建筑设计规范》内容

第三章国际养老地产行业运行状况分析

第一节国际养老地产业运行环境分析

一、世界人口总数和分布

二、世界人口老龄化现状

三、世界养老地产业政策分析

第二节国外养老模式理论及模式分析

一、西方国家养老模式理论分析

(一) 传统型养老保险制度

(二) 国家统筹型养老保险制度

(三) 强制储蓄型

二、美国养老模式及运行机制分析

(一) 生活自理型社区

(二) 生活协助型社区

(三) 特殊护理型社区

(四) 混合型的持续护理退休社区

三、英国社区照顾养老模式及特点

四、日本养老模式的多样化分析

五、国外集中养老模式比较及借鉴

六、国外其他养老模式简单介绍

第三节世界主要国家养老地产发展分析

一、发达国家养老地产概述

二、美国养老地产发展情况

三、日本养老地产发展情况

四、欧洲养老地产发展情况

第四节国外老年住宅典型案例分析

一、美国太阳城中心

二、日本的港北新城

三、澳大利亚退休村庄

第五节2025-2031年世界养老地产趋势预测分析

第四章我国养老地产行业运行现状分析

第一节我国养老地产行业发展状况分析

- 一、我国养老地产行业发展阶段
- 二、我国养老地产行业发展总体概况
- 三、我国养老地产行业商业模式与盈利模式

第二节养老地产行业发展规模

- 一、我国养老地产行业市场规模
- 二、我国养老地产行业企业规模
- 三、中国养老地产企业项目规模

第三节养老地产市场情况分析

- 一、中国养老地产市场总体概况
- 二、中国养老地产产品市场发展分析

第二部分行业前景调研

第五章我国养老地产发展模式分析

第一节家庭养老

- 一、家庭养老的历史
- 二、家庭养老的基础

第二节机构养老

- 一、案例
- 二、机构养老的盈亏分析
- 三、模式点评

第三节社区居家养老

- 一、案例
- 二、模式点评
 - (一) 社区养老的优势
 - (二) 社区养老服务受到的挑战

第四节新兴的养老模式

- 一、养生文化村
 - (一) 案例
 - (二) 模式点评
- 二、大型综合性服务机构
 - (一) 案例
 - (二) 模式点评

三、以房养老

(一) 案例

(二) 模式点评

四、异地养老

(一) 异地购房

(二) “候鸟式”养老

(三) “季节性”养老

(四) 海外华人回国养老

五、度假养老基地连锁

(一) 案例

(二) 模式点评

六、分时度假式养老

(一) 案例

(二) 模式点评

七、连锁养老超市

(一) 案例

(二) 模式点评

第五节我国养老模式案例总结

第六节创新养老模式的建议

- 一、养老产业必须走社会化的道路
- 二、养老产业必须走产业化的道路
- 三、养老产业必须走专业化的道路
- 四、老年社区应构建科学的选址模型
- 五、老年社区为核心的人群复合化发展
- 六、老年社区应满足需求的多样化
- 七、养老地产与政府部门合作营销
- 八、具有多功能养老地产是发展趋势
- 九、在养老地产的基础之上发展养生社区

第六章养老地产行业开发模式分析

第一节与社区共同建设

- 一、专门建设复合型养老社区
- 二、新建大型社区的同时开发养老组团

三、普通社区中配建各类养老产品

四、成熟社区周边插建多功能老年服务设施

第二节与相关设施并设

一、与医疗机构结合

二、养老设施与幼儿园并设

三、与教育设施结合

第三节与旅游或商业地产结合

一、在旅游风景区中开发养老居住产品

二、与商业地产结合而开发老年公寓

第四节与国际品牌接轨

一、建世界型连锁老年设施

二、与国际知名养老品牌共同开发

第五节以其他方式转型

一、利用险资投资养老地产

二、与护理服务业结合

三、利用自身独特资源转型

四、将旧的国有资产盘活

第七章养老地产行业经营模式分析

第一节政府、慈善机构合作经营模式

一、纯福利性质的养老院

二、民办养老院

第二节专业公司经营管理-老年公寓

一、老年公寓的类型与特点

二、老年人辅助生活机构

三、老年公寓经营应遵循的策略

第三节住宅建设与管理相分离的经营模式

第八章养老地产行业重点项目分析

第一节北京东方太阳城

一、北京东方太阳城简介

二、北京东方太阳城老年住宅设计

第二节三亚清平乐

一、三亚清平乐简介

二、老年社区的环境-三亚

三、三亚清平乐老年社区建设情况

第三节北京通州华龙老年公寓

一、北京通州华龙老年公寓简介

二、华龙老年公寓建筑配套及其服务

第四节荣成老年公寓

一、荣成老年公寓简介

二、荣成老年公寓建筑配套及服务

三、荣成老年公寓发展情况及规划

第五节十大养老地产项目介绍

一、西塘—保利西塘越

二、天津—永泰红磡阳光幸福村

三、天津—滨海雲杉镇

四、青岛—新华锦国际颐养中心

五、上海—复星星堡中环

六、宜兴—中大九如城

七、杭州—万科随园嘉树

八、长沙—康乃馨国际老年生活示范区

九、北京—万科幸福汇

十、沈阳—蔚蓝听雨观澜林溪公馆

第九章养老地产消费者调研

第一节养老地产行业研究

一、个人情况调研概要

二、入住老年公寓意愿

三、设施服务需求方面

四、经济承受能力方面

五、社会行为方面调研

六、目标消费者调研总结

第二节老年人心态分析

一、心理特征

二、消费特征

(1) 消费行为的习惯性

(2) 消费决策的理智性

(3) 消费目标的便利性

第三节目标消费者消费方式

一、以租换租

二、以旧换新

三、倒按揭

第三部分竞争格局分析

第十章养老地产行业竞争形势及策略

第一节行业总体市场竞争状况分析

一、养老地产行业竞争结构分析

(一) 现有企业间竞争

(二) 潜在进入者分析

(三) 替代品威胁分析

(四) 供应商议价能力

(五) 客户议价能力

二、养老地产行业企业间竞争格局分析

三、养老地产行业SWOT分析

(一) 养老地产行业优势分析

1) 养老地产潜力巨大

2) 养老产品市场巨大

(二) 养老地产行业劣势分析

(三) 养老地产行业机会分析

(四) 养老地产行业威胁分析

第二节中国养老地产行业竞争格局综述

一、养老地产行业竞争概况

(一) 养老地产业未来竞争格局和特点

(二) 养老地产市场进入及竞争对手分析

二、中国养老地产企业竞争力分析

(一) 投资方竞争力分析

(二) 开发方竞争力分析

(三) 运营商竞争力分析

第三节养老地产市场竞争策略分析

一、养老配套服务是核心竞争力

二、养老地产市场竞争策略建议

第十一章养老地产行业领先企业分析

第一节保利房地产（集团）股份有限公司

一、企业概况

二、企业经营分析

三、养老地产项目

四、企业经营策略和发展战略

第二节万科企业股份有限公司

一、企业概况

二、企业经营分析

三、养老地产项目

四、企业经营策略和发展战略

第三节金成房地产集团有限公司

一、企业概况

二、企业经营分析

三、养老地产项目

四、企业经营策略和发展战略

第四节盛世天颐投资（集团）股份有限公司

一、企业概况

二、企业经营分析

三、养老地产项目

四、企业经营策略和发展战略

第五节亲和源股份有限公司

一、企业概况

二、企业经营分析

三、养老地产项目

四、企业经营策略和发展战略

第四部分投资前景展望

第十二章养老地产行业面临的困境及对策

第一节养老地产行业面临的困境

一、政策优惠无保障

二、新兴市场不稳定

三、投资额高

四、回收期长

五、后期物业管理要求高

第二节养老地产企业面临的困境及对策

一、养老地产企业面临的困境

(一) 技术的障碍

(二) 开发主体结构单一

(三) 开发模式不够吸引

(四) 土地成本高

二、养老地产企业发展的对策

(一) 地产资本跨界进入专业服务领域

(二) 政策允许下的商业模式探索

(三) 养老地产产品设计的升级

第三节中国养老地产行业发展建议

一、对政府的建议

二、对开发商的建议

(一) 抓住养老政策带来的机遇

(二) 开发养老地产应慎之又慎

(三) 可考虑合作开发养老地产

(四) 在已建项目或拟开发项目上建设日托(养老)站

第十三章2025-2031年中国养老地产市场前景预测分析

第一节2025-2031年中国养老地产发展趋势分析

一、养老地产建设发展趋势

二、养老地产产品发展趋势

三、养老地产消费发展趋势

四、养老地产总体发展趋势

第二节2025-2031年中国养老地产市场发展前景分析

一、养老地产将成为房地产新增长点

二、中国养老地产市场需求前景分析

三、老年公寓市场发展趋势与前景

第三节未来中国养老地产市场发展问题及瓶颈分析

一、中国养老地产市场存在的主要问题

(一) 中国养老地产存在的主要问题

- 1) 尚未形成完整的金融支撑体系
- 2) 尚未形成多元化的运营模式
- 3) 养老地产的服务属性不足

(二) 开发养老地产需要解决的问题

二、中国养老地产发展面临的问题

第四节2025-2031年中国养老地产发展策略及建议

一、中国养老地产开发策略与建议

二、养老地产经营者发展战略分析

三、中国养老地产发展对策与建议

第十四章2025-2031年养老地产行业投资机会与风险防范

第一节养老地产行业融资分析

一、中国行业融资分析

二、国际行业融资分析

第二节2025-2031年养老地产行业投资机会

一、养老型地产投资成行业新宠

二、国际资本在华投资老年住宅

三、保险资金探路中国养老地产

四、养老地产区域投资潜力分析

第三节中国养老地产行业投资风险评估

一、新兴市场不稳定

二、政策优惠无保障

三、开发模式需创新

四、投入资金额较高

五、投资回收周期长

六、后期物业管理难

第五部分投资战略研究

第十五章养老地产行业投资战略研究

对我国养老地产发展的战略思考

一、市场定位及有效需求与供给

二、资源的获取整合与有效利用

三、能力培育与创新

四、利益关系及共生共长

第二节养老地产行业投资开发规划研究

一、规划选址要求

(一) 基础型养老社区

(二) 高端型养老社区

二、对环境景观要求

(一) 好景配好房

(二) 高绿地率

(三) 高供氧绿植组合

三、对交通的要求

(一) 人车分流系统是最低要求

(二) 结合景观体系打造慢生活步行系统

四、对规划尺度的要求

(一) 控制建筑高度和密度

(二) 宜人的活动场所尺度

(三) 适合老年人出行的服务设施设置半径

五、老年社区对日照通风卫生要求

六、老年社区对公共服务设施的要求

(一) 无障碍道路系统为强制性建设内容

(二) 入户式和随身式急救护理系统

(三) 医疗体检康复中心

七、养老地产规划选址综述

第三节2025-2031年中国养老地产投资策略与建议

一、产品设计研究

二、营销品牌战略

三、市场细分策略

(一) 家庭养老

(二) 机构养老

(三) 社区居家养老

四、国外经验借鉴

五、行业投资建议

部分图表目录：

图表1：行业发展阶段主要特征列表

图表2：我国养老产业的发展状况

图表3：七国集团GDP增长率（%）

图表4：金砖国家及部分亚洲经济体GDP同比增长率（%）

图表5：全球及主要经济体制造业和服务业PMI

图表6：全球及主要经济体制造业PMI新订单和出口新订单指数

图表7：2020-2024年我国季度GDP增长率走势分析图（单位：%）

图表9：2020-2024年我国工业增加值走势分析图（单位：%）

图表10：2020-2024年我国固定资产投资走势分析图（单位：%）

图表11：2020-2024年我国东、中、西部地区固定资产投资走势分析图（单位：%）

图表12：2020-2024年我国社会消费品零售总额走势分析图（单位：亿元，%）

图表19：2020-2024年我国人民币新增贷款量走势分析图（单位：亿元）

图表20：2020-2024年我国汇储备总额走势分析图（单位：亿美元、%）

图表21：国外集中养老模式比较及借鉴

图表22：美国经济与养老市场发展阶段

图表23：日本经济与养老市场发展阶段

图表24：德国经济与养老市场发展阶段

图表25：英国经济与养老市场发展阶段

图表26：中国经济与养老市场发展阶段

图表27：我国养老模式案例总结

图表28：西塘—保利西塘越项目介绍

图表29：天津—永泰红磡阳光幸福村项目简介

图表30：天津—滨海雲杉镇项目简介

图表31：青岛—新华锦国际颐养中心项目简介

图表32：上海—复星星堡中环项目简介

图表33：宜兴—中大九如城项目简介

图表34：杭州—万科随园嘉树项目简介

图表35：长沙—康乃馨国际老年生活示范区项目简介

图表36：北京—万科幸福汇项目简介

图表37：沈阳—蔚蓝听雨观澜林溪公馆项目简介

图表38：入住老年公寓意愿情况

图表39：在选择老年公寓国营和民营性质方面

图表40：养老住房考虑情况

图表41：希望选择的养老住房面积情况

图表42：更喜欢的老年公寓类型情况

图表43：更愿意选择的房间类型情况

图表44：老年公寓环境情况

图表45：医疗需求情况

图表46：老年公寓必备设施服务情况（单位：%）

图表47：老年公寓房间必备设备设施情况（单位：%）

图表48：厨房需求情况

图表49：费用支付形式情况

图表50：费用承受能力情况

图表51：一次性费用支付能力情况

图表52：费用支付来源情况

图表53：目前拥有的理财方式情况

图表54：未来投资计划情况

图表55：期望的投资回报率情况

图表56：入住人员要求情况

图表57：合住意愿情况

图表58：希望子女看望周期情况

图表59：心理健康服务需求情况

图表60：参与工作的意愿情况

图表61：日常用品的使用情况

图表70：金成房地产集团有限公司主要经营数据分析（单位：千元）

图表71：盛世天颐投资（集团）股份有限公司主要经营数据分析（单位：千元）

图表72：亲和源股份有限公司主要经营数据分析（单位：千元）

图表73：2025-2031年中国养老地产产品设计研究

……

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202509/491950.html>