

2024-2029年中国养老地产行业发展全景调研与投资趋势预测研究报告

报告简介

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。截止2019年底，16至59周岁的劳动年龄人口89640万人，占总人口的比重为64.0%；60周岁及以上人口25388万人，占总人口的18.1%，其中65周岁及以上人口17603万人，占总人口的12.6%。我国已大踏步进入老龄化社会。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。

国家政策促进了养老地产业的发展。2019年10月20日，在全国首个共有产权养老试点恭和家园，首批139户家庭的房产证开始发放。2019年11月21日，中共中央、国务院印发了《国家积极应对人口老龄化中长期规划》明确，要积极应对人口老龄化的战略目标：到2022年，我国积极应对人口老龄化的制度框架初步建立；到2035年，积极应对人口老龄化的制度安排更加科学有效；到21世纪中叶，与社会主义现代化强国相适应的应对人口老龄化制度安排成熟完备。《规划》提出，要引导规范金融、地产企业进入养老市场，鼓励养老机构探索各类跨界养老商业模式。2019年12月5日，自然资源部印发的《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》提出，对土地用途确定为社会福利用地的，出让和租赁方式的供应年限分别为50年和20年，养老服务设施用地的出让底价也将远低于商业及房地产用地地价，还将在此基础上再打七折。

为应对新冠疫情，民政部2020年2月以来先后发布《养老机构新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指南》(第一版)和(第二版)、《新冠肺炎疫情高风险地区及被感染养老机构防控指南》等文件部署疫情防控工作。各地政府迅速响应民政部政策，陆续对所辖养老机构实施封闭管理。2020年3月5日，民政部发布《民政部办公厅关于分区分级精准做好养老服务机构疫情防控与恢复服务秩序工作的指导意见》。

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，我国养老地产的商业化运作还处于起步阶段。未来，养老地产将逐渐进入理性、有序的发展，有万科、远洋、保利、绿城、泰康等先发企业为代表的养老地产将慢慢走向连锁化运营阶段，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。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家工信部、国家发改委、国务院发展研究中心、中国养老地产协会、51行业报告网、全国及海外多种相关报刊杂志以及专业研究机构公布和提供的大量资料，对我国养老地产及各子行业的发展状况、上下游行业发展状况、市场供需形势、新成果与技术等进行了分析，并重点分析了我国养老地产行业发展状况和特点，以及中国养老地产行业将面临的挑战、企业的发展策略等。报告还对全球的养老地产行业发展态势作了详细分析，并对养老地产行业进行了趋向研判，是养老地产开发、经营企业、科研、投资机构等单位准确了解目前养老地产业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

报告目录

第一部分 产业环境透视

第一章 养老地产发展概述

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 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 中国养老地产行业发展环境分析

第一节 养老地产行业政策环境分析

一、养老地产行业监管体系

二、养老地产行业产品规划

三、养老地产行业布局规划

四、养老地产行业企业规划

第二节 养老地产行业经济环境分析

一、中国GDP增长情况

二、固定资产投资情况

第三节 养老地产行业技术环境分析

一、养老地产行业专利申请数分析

二、养老地产行业专利申请人分析

三、养老地产行业热门专利技术分析

第四节 养老地产行业消费环境分析

- 一、养老地产行业消费态度调查
- 二、养老地产行业消费驱动分析
- 三、养老地产行业消费需求特点
- 四、养老地产行业消费群体分析
- 五、养老地产行业消费行为分析
- 六、养老地产行业消费关注点分析
- 七、养老地产行业消费区域分布

第二部分 行业深度分析

第三章 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
- 7、北京和上海等地的老年住宅比较火热

三、市场存在问题分析

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、目前国主要的经营发展模式

第四章 我国养老地产行业整体运行指标分析

第一节 2019-2023年中国养老地产行业总体规模分析

- 一、企业数量结构分析
- 二、人员规模状况分析
- 三、行业资产规模分析
- 四、行业市场规模分析

第二节 2019-2023年中国养老地产行业财务指标总体分析

一、行业盈利能力分析

- 1、我国养老地产行业销售利润率
- 2、我国养老地产行业成本费用利润率
- 3、我国养老地产行业亏损面

二、行业偿债能力分析

- 1、我国养老地产行业资产负债比率
- 2、我国养老地产行业利息保障倍数

三、行业营运能力分析

- 1、我国养老地产行业应收帐款周转率
- 2、我国养老地产行业总资产周转率
- 3、我国养老地产行业流动资产周转率

四、行业发展能力分析

- 1、我国养老地产行业总资产增长率
- 2、我国养老地产行业利润总额增长率
- 3、我国养老地产行业主营业务收入增长率
- 4、我国养老地产行业资本保值增值率

第三部分 市场全景调研

第五章 养老地产行业产业结构分析

第一节 养老地产产业结构分析

- 一、市场细分充分程度分析
- 二、各细分市场领先企业排名
- 三、各细分市场占总市场的结构比例
- 四、领先企业的结构分析(所有制结构)

第二节 产业价值链的结构及整体竞争优势分析

一、产业价值链的构成

二、产业链条的竞争优势与劣势分析

第三节 产业结构发展预测

一、产业结构调整指导政策分析

二、产业结构调整中消费者需求的引导因素

三、中国养老地产行业参与国际竞争的战略市场定位

四、产业结构调整方向分析

第六章 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

第七章 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

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

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

第四部分 竞争格局分析

第八章 养老地产区域市场分析

第一节 北京市养老地产市场分析

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

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

第二节 上海市养老地产市场分析

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 广州市养老地产市场分析

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 深圳市养老地产市场分析

一、深圳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

第五节 天津市养老地产市场分析

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 重庆市养老地产市场分析

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 杭州市养老地产市场分析

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 成都市养老地产市场分析

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 武汉市养老地产市场分析

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 青岛市养老地产市场分析

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 大连市养老地产市场分析

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

第十二节 南京市养老地产市场分析

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 宁波市养老地产市场分析

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 沈阳市养老地产市场分析

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 长沙市养老地产市场分析

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 郑州市养老地产市场分析

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 济南市养老地产市场分析

一、济南市经济发展水平析

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 哈尔滨市养老地产市场分析

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 石家庄市养老地产市场分析

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

第二十章 长春市养老地产市场分析

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

第九章 2024-2029年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

1、现有企业间竞争

2、潜在进入者分析

3、替代品威胁分析

4、供应商议价能力

5、客户议价能力

6、竞争结构特点总结

二、养老地产行业企业间竞争格局分析

1、不同地域企业竞争格局

2、不同规模企业竞争格局

3、不同所有制企业竞争格局

三、养老地产行业集中度分析

1、市场集中度分析

2、企业集中度分析

3、区域集中度分析

4、各子行业集中度

5、集中度变化趋势

四、养老地产行业SWOT分析

1、养老地产行业优势分析

2、养老地产行业劣势分析

3、养老地产行业机会分析

4、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

1、中国养老地产行业品牌竞争格局

2、养老地产业未来竞争格局和特点

3、养老地产市场进入及竞争对手分析

二、中国养老地产行业竞争力分析

1、我国养老地产行业竞争力剖析

2、我国养老地产企业市场竞争的优势

3、民企与外企比较分析

4、国内养老地产企业竞争能力提升途径

三、中国养老地产竞争力优势分析

四、养老地产行业主要企业竞争力分析

1、重点企业资产总计对比分析

2、重点企业从业人员对比分析

3、重点企业营业收入对比分析

4、重点企业利润总额对比分析

5、重点企业综合竞争力对比分析

第三节 2019-2023年养老地产行业竞争格局分析

一、2019-2023年国内外养老地产竞争分析

二、2019-2023年我国养老地产市场竞争分析

三、2019-2023年我国养老地产市场集中度分析

四、2019-2023年国内主要养老地产企业动向

五、2019-2023年国内养老地产企业拟在建项目分析

第四节 养老地产市场竞争策略分析

第十章 2024-2029年养老地产行业领先企业经营形势分析

第一节 保利房地产(集团)股份有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第二节 万科企业股份有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第三节 华润置地有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第四节 首创置业股份有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第五节 绿地控股集团有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第六节 浙江云天房地产开发有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第七节 亲和源股份有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第八节 乐成老年事业投资有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第九节 鹤湾老年公寓投资管理有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第十节 北京汇晨养老机构管理有限公司

一、企业发展概况

二、企业经营状况分析

三、企业养老地产项目运营模式

四、企业标杆养老地产项目分析

五、企业经营状况优劣势分析

第五部分 发展前景展望

第十一章 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

二、养老地产投资策略分析

第十二章 2024-2029年养老地产行业投资价值评估分析

第一节 养老地产行业投资特性分析

一、养老地产行业进入壁垒分析

二、养老地产行业盈利因素分析

三、养老地产行业盈利模式分析

第二节 2024-2029年养老地产行业发展的影响因素

一、有利因素

二、不利因素

第三节 2024-2029年养老地产行业投资价值评估分析

一、行业投资效益分析

1、行业活力系数比较及分析

2、行业投资收益率比较及分析

3、行业投资效益评估

二、产业发展的空白点分析

三、投资回报率比较高的投资方向

四、新进入者应注意的障碍因素

第六部分 发展战略研究

第十三章 2024-2029年养老地产行业面临的困境及对策

第一节 2019-2023年养老地产行业面临的困境

第二节 养老地产企业面临的困境及对策

一、重点养老地产企业面临的困境及对策

1、重点养老地产企业面临的困境

2、重点养老地产企业对策探讨

二、中小养老地产企业发展困境及策略分析

1、中小养老地产企业面临的困境

2、中小养老地产企业对策探讨

三、国内养老地产企业的出路分析

第三节 中国养老地产行业存在的问题及对策

一、中国养老地产行业存在的问题

二、养老地产行业发展的建议对策

1、把握国家投资的契机

2、竞争性战略联盟的实施

3、企业自身应对策略

三、市场的重点客户战略实施

1、实施重点客户战略的必要性

2、合理确立重点客户

3、重点客户战略管理

4、重点客户管理功能

第四节 中国养老地产市场发展面临的挑战与对策

第十四章 养老地产行业发展战略研究

第一节 养老地产行业发展战略研究

一、战略综合规划

二、技术开发战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、营销品牌战略

七、竞争战略规划

第二节 对我国养老地产品牌的战略思考

一、养老地产品牌的重要性

二、养老地产实施品牌战略的意义

三、养老地产企业品牌的现状分析

四、我国养老地产企业的品牌战略

五、养老地产品牌战略管理的策略

第三节 养老地产经营策略分析

一、养老地产市场细分策略

二、养老地产市场创新策略

三、品牌定位与品类规划

四、养老地产新产品差异化战略

第四节 养老地产行业投资战略研究

一、2019-2023年养老地产行业投资战略

二、2024-2029年养老地产行业投资战略

三、2024-2029年细分行业投资战略

第十五章 研究结论及投资建议

第一节 养老地产行业研究结论及建议

第二节 养老地产子行业研究结论及建议

第三节 中道泰和养老地产行业投资建议

一、行业发展策略建议

二、行业投资方向建议

三、行业投资方式建议

图表目录

图表：养老地产行业生命周期

图表：养老地产行业产业链结构

图表：2019-2023年全球养老地产行业市场规模

图表：2019-2023年中国养老地产行业市场规模

图表：2019-2023年养老地产行业重要数据指标比较

图表：2019-2023年中国养老地产市场占全球份额比较

图表：2019-2023年养老地产行业销售收入

图表：2019-2023年养老地产行业利润总额

- 图表：2019-2023年养老地产行业资产总计
- 图表：2019-2023年养老地产行业负债总计
- 图表：2019-2023年养老地产行业竞争力分析
- 图表：2019-2023年养老地产市场价格走势
- 图表：2019-2023年养老地产行业主营业务收入
- 图表：2019-2023年养老地产行业主营业务成本
- 图表：2019-2023年养老地产行业销售费用分析
- 图表：2019-2023年养老地产行业管理费用分析
- 图表：2019-2023年养老地产行业财务费用分析
- 图表：2019-2023年养老地产行业销售毛利率分析
- 图表：2019-2023年养老地产行业销售利润率分析
- 图表：2019-2023年养老地产行业成本费用利润率分析
- 图表：2019-2023年养老地产行业总资产利润率分析
- 图表：2019-2023年养老地产行业需求分析
- 图表：2019-2023年养老地产行业集中度

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : kf@51baogao.cn

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/bg/20170126/14970.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)