

中国养老地产行业市场发展现状及前景趋势与投资分析研究报告(2026-2031版)

报告简介

养老地产是以地产为载体、养老为核心，将住宅、商业及养老服务融合在一起，为老年人提供基本养老服务和多层次多功能服务的一种新兴业态。它是一种集住宅、商业和服务于一体的综合开发的复合型房地产，通过整合房地产开发与养老服务资源，为老年人提供适宜居住环境和全方位养老服务的综合性产业。

随着老年人口数量的增加和养老服务需求的多样化发展，养老地产行业将迎来快速发展期。未来，养老地产将更加注重服务质量的提升和功能的多样化，以满足老年人日益增长的物质文化需求。同时，政策支持和技术创新也将为养老地产行业的发展提供有力保障。

养老地产是一种以老年人为主要目标客户群体，通过整合房地产开发与养老服务资源，为老年人提供适宜居住环境和全方位养老服务的综合性产业。它具有目标客户集中、选址与规划要求高、适老化设计、服务内容丰富等特点，并将在未来迎来快速发展期。

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、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、国家海关总署、中国工信部、全国商业信息中心、中国经济景气监测中心、51行业报告网、国内外相关报刊杂志的基础信息以及养老地产相关专业研究单位等公布和提供的大量资料，对我国养老地产的行业现状、市场各类经营指标的情况、重点企业状况、产业链上下游发展情况等内容进行详细的阐述和深入的分析，着重对养老地产市场的发展进行详尽深入的分析，并根据市场的政策经济发展环境对市场潜在的风险和防范建议进行分析。最后提出研究者对养老地产市场的研究观点，以供投资决策者参考。

本报告也可以用于专精特新“小巨人”申请申报。

报告目录

第一章 养老地产发展背景与开发环境分析

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 养老地产开发环境分析

一、政策法律环境分析

二、经济信贷环境分析

三、社会需求环境分析

1、人口老龄化现状及趋势

2、老年人的特点及养老需求

3、现有养老保障体系存在的主要问题

第三节 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 国际养老地产发展历程与建设案例

第一节 国际养老地产发展历程

第二节 欧美养老地产发展现状与建设规划分析

一、欧美养老地产发展现状及趋势

1、欧美地区老龄化现状及趋势

2、养老地产发展现状及主要模式

二、欧美养老地产设计原则

- 1、欧美文化背景下的居所本质
- 2、养老地产项目平面设计分析
- 3、养老地产项目的室内和产品设计
- 4、养老地产项目的外部环境设计

三、欧美经典养老地产项目案例分析

- 1、克罗恩斯特顿公寓(cronsteten house)
- 2、斯塔特加利老年人公寓(stadtcarré)
- 3、埃尔伯宫住宅区(elbschloss residences)
- 4、棕榈海滩的传统住宅(the tradition of the palm beaches)

第三节 日本养老地产发展现状与建设规划分析

一、日本养老地产发展现状及趋势

- 1、日本老龄化现状及特点
- 2、老年人福祉设施历史沿革
- 3、养老地产现状及主要模式
- 4、养老地产供给与建设趋势

二、日本养老地产未来建设需求

- 1、超功能和使用主体
- 2、居住化的意义分析
- 3、居住化的方法分析
- 4、小规模共同体的可能性

三、日本经典养老地产项目案例分析

- 1、淑德共生苑(shukutoku kyoseien)
- 2、志摩银色护理丰寿园(special elderly nursing home "houjuen")
- 3、威尔马克香椎滨老年住宅区(will mark kashiihama residences for seniors)

第四节 韩国养老地产发展现状与建设规划分析

一、韩国养老地产发展现状及趋势

- 1、韩国老龄化现状及特点
- 2、养老地产现状及主要模式

二、老年人专用居住政策的现状

- 1、老年人专用居住政策变化
- 2、老人福祉设施的总类及类型
- 3、老人福祉住宅的入所资格及入住程序
- 4、高龄者居住设施的供给体系

三、其他老年人居住支援相关法规

- 1、提倡老年人家族抚养推荐政策
- 2、老年人住宅的设施基准分析
- 3、老年人居住安定法的制定(案)

第五节 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析

一、新加坡养老地产发展现状及趋势

- 1、新加坡老龄化现状及特点
- 2、养老地产现状及主要模式
- 3、养老地产供给与建设趋势

二、新加坡养老地产发展经验借鉴

第六节 香港养老地产发展现状与建设规划分析

一、香港养老地产发展现状及趋势

- 1、香港老龄化现状及特点
- 2、养老地产现状及主要模式
- 3、养老地产供给与建设趋势

二、香港经典养老地产项目案例分析

- 1、葵盛东邨盛家楼
- 2、彩颐居

第七节 台湾养老地产发展现状与建设规划分析

一、台湾养老地产发展现状及趋势

- 1、台湾老龄化现状及特点
- 2、养老地产现状及主要模式
- 3、养老地产供给与建设趋势

二、台湾养老地产发展经验借鉴

- 1、养老设施运营管理经验
- 2、经典养老地产项目案例分析

第三章 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

- 1、亲和源：具有特色的盈利模式(会员制，年费+会费)
- 2、北京东方太阳城：出售为主，逐年回购产权
- 3、万科幸福汇：公司负责开发，租售并举
- 4、泰康保险：为老人提供一站式服务

第四章 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

第五章 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

一、地形要求

二、周边环境

三、商业设施

四、公共设施

五、公共交通

六、场地要求

七、场地面积

八、土地利用模式分析

九、地块规模选择

十、地块区域选择

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

1、细化设计是关键

2、卫生间设计要点

3、厨房设计要点

4、采光设计的意义

5、储藏室的设计

6、公共走廊的设计

7、内部墙体角度位设计

8、装饰色彩的设计

9、家具的设计

10、照明布置及灯具造型设计

1、户外环境空间设计要点

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

三、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

第六章 养老地产领先企业经营状况分析

第一节 房地产开发商养老地产战略分析

一、保利房地产(集团)股份有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

二、万科企业股份有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

三、华润置地有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

四、首创置业股份有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

五、绿地控股集团有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

六、浙江云天房地产开发有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

第二节 养老地产标杆运营商经营状况分析

一、亲和源股份有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

二、乐成老年事业投资有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

三、千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

四、北京汇晨养老机构管理有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业经营状况分析

4、企业竞争优势分析

五、泰康之家(北京)投资有限公司经营情况分析

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业产品服务分析
- 3、企业经营状况分析
- 4、企业竞争优势分析

六、海南颐和养老产业股份有限公司经营情况分析

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业产品服务分析
- 3、企业经营状况分析
- 4、企业竞争优势分析

七、北京太阳城房地产开发有限公司经营情况分析

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业产品服务分析
- 3、企业经营状况分析
- 4、企业竞争优势分析

第三节 养老地产建筑规划设计企业分析

一、北京清华城市规划设计研究院分析

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业产品服务分析
- 3、企业经营状况分析
- 4、企业竞争优势分析

二、上海学汇建筑设计有限公司分析

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业产品服务分析
- 3、企业经营状况分析
- 4、企业竞争优势分析

第七章 养老地产区域市场投资机会分析

第一节 北京市养老地产投资机会分析

- 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 上海市养老地产投资机会分析

- 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 广州市养老地产投资机会分析

- 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 深圳市养老地产投资机会分析

一、深圳市经济发展水平分析

二、深圳市养老模式分析

三、养老服务设施建设情况分析

四、养老地产行业市场供给分析

五、养老地产行业市场需求分析

六、养老地产行业投资机会与前景分析

第五节 天津市养老地产投资机会分析

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 重庆市养老地产投资机会分析

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 杭州市养老地产投资机会分析

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

三、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 成都市养老地产投资机会分析

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

三、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 武汉市养老地产投资机会分析

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

三、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

图表目录

图表：养老地产与一般房地产开发模式不同点

图表：按功能划分养老地产种类

图表：按用地性质划分养老地产种类

图表：养老地产应用领域

图表：养老地产产业链示意图

图表：2021-2026年中国养老地产数量变化趋势图

图表：中国养老地产主要企业数量统计

图表：2021-2026年中国养老地产需求量变化趋势图

图表：2026-2031年中国养老地产数量预测趋势图

图表：2026-2031年中国养老地产需求量与趋势图

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

报告编号：766612

本文地址：<https://www.51baogao.cn/baogao/20240726/766612.shtml>

在线订购：[点击这里](#)