2026-2031年中国养老地产行业市场全景调研及投资规划研究咨询报告

报告简介

养老地产是指以老年人为主要消费群体，由房地产开发企业或相关的社会机构推出的能够满足老年人日常饮食起居、身体照护和精神照护需要以及社会活动需要，为老年人的健康提供良好基础设施保障，把房地产与健康医疗服务有效结合起来的一种房地产产品，如养老院、敬老院、老年公寓、护理院等。随着老年人口增多，子女赡养压力增加，传统居家养老开始难以覆盖老年人的基本生活、医疗需求，社区居家养老将成为既符合中国人重视家庭理念，又满足护理服务需求的新型养老模式，是居家养老的未来主要发展方向。为满足居家养老条件，专为养老设计的服务型住宅成为未来养老地产的重要业态。

人口结构持续变动带动老年群体消费观念转变，人们对于晚年生活的选择不再局限于居家或者公立养老机构，愿意为舒适居住环境、稳定照护服务付费的群体持续增多。不少参与开发的主体跳出卖房为主的思路，开始重视后续长期运营，把服务能力当成项目核心竞争力。项目选址、配套规划、服务方案都会结合目标人群的偏好调整，靠近医疗资源、生态环境优越的区域更容易获得认可。市场里的产品形态也逐步丰富，既有集中式康养社区，也有嵌入社区的小型照护站点，不同定位的产品对应不同的消费人群，市场分层慢慢清晰。

消费端诉求持续变化，会持续推动养老地产相关产品迭代升级。单纯依靠房产销售回款的模式风险偏高，持续运营带来的稳定现金流，会成为项目可持续运转的重要方向。智能化设备逐步融入日常照护场景，健康监测、紧急呼叫、智能看护等工具，降低照护人力压力，提升居住安全感。家庭照护人力紧张的现实情况，会让兼顾私密性与专业照护的产品获得更多关注。同时，消费者选择项目时会更加理性，重点考察服务团队稳定性、医疗资源对接能力、收费规则透明度，只重视硬件建设、服务跟不上的项目很难维持运营。

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、国家民政部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、中国老龄协会、

中国健康管理协会健康养老分会、中国老龄科学研究中心、51行业报告网、全国及海外相关报刊杂志的基础信息以及养老地产行业研究单位等公布和提供的大量资料。报告对我国养老地产行业的供需状况、发展现状、子行业发展变化等进行了分析，重点分析了国内外养老地产行业的发展现状、如何面对行业的发展挑战、行业的发展建议、行业竞争力，以及行业的投资分析和趋势预测等等。报告还综合了养老地产行业的整体发展动态，对行业在产品方面提供了参考建议和具体解决办法。报告对于养老地产产品生产企业、经销商、行业管理部门以及拟进入该行业的投资者具有重要的参考价值，对于研究我国养老地产行业发展规律、提高企业的运营效率、促进企业的发展壮大有学术和实践的双重意义。

本报告也可以用于专精特新、小巨人、单项冠军、行业地位证明，申请申报。

报告目录

第一章 养老地产行业发展基础概述

第一节 养老地产概述

一、养老产业的定义和目标

二、养老地产的内涵及特征

三、养老地产利益主体分析

四、成熟养老地产特点分析

第二节 养老地产行业政治法律环境(p)

一、行业相关法律法规

1、《中华人民共和国老年人权益保障法》

2、《关于加强老年人优待工作的意见》

3、《关于加快发展养老服务业的意见》

4、《关于加快发展养老服务业的若干意见》

5、《关于全面推进居家养老服务工作的意见》

6、“以房养老”试点的指导意见

二、行业相关发展规划

三、中国房地产市场调控政策分析

四、中国养老地产的支持政策分析

第三节 行业经济环境分析(e)

一、中国gdp增长情况分析

二、工业经济发展形势分析

三、社会固定资产投资分析

四、全社会消费品零售总额

五、城乡居民收入增长分析

六、居民消费价格变化分析

七、对外贸易发展形势分析

第四节 行业社会环境分析(s)

一、中国人口老龄化趋势分析

二、中国老年人养老模式分析

三、中国养老观念的转变分析

四、社会养老服务体系的现状

五、中国的老龄人口红利分析

第五节 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

1、养老地产住宅设计的功能

2、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

1、《老年人建筑设计规范》简介

2、《老年人建筑设计规范》内容

第二章 国际养老地产所属行业运行状况分析

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、世界各国老龄化对策

第二节 国外养老地产业发展状况分析

一、国外养老模式发展历程

二、国外养老模式经验借鉴

三、国外老年人的居住模式

四、国外养老地产发展分析

五、国际养老社区模式分析

六、西方养老地产发展经验

第三节 世界主要国家养老地产发展分析

一、美国养老地产开发经验及启示

1、美国养老模式运行机制

2、美国养老地产市场现状

3、美国养老地产项目分析

4、美国养老地产开发经验

5、美国养老地产开发启示

二、日本养老地产开发经验及启示

1、日本社会的老龄化趋势

2、日本的多样化养老模式

3、日本养老地产发展现状

4、日本养老地产项目分析

5、日本养老地产发展经验

三、欧洲国家养老地产开发经验及启示

1、英国养老地产开发经验

2、荷兰养老地产开发经验

3、法国养老地产开发经验

4、丹麦养老地产开发经验

5、德国养老地产开发经验

四、其他国家养老地产项目经验分析

第三章 我国养老地产所属行业运行现状分析

第一节 我国养老地产行业发展状况

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、我国养老地产行业运营模式与盈利模式

1、中国养老地产运营模式分析

2、中国养老地产盈利模式解析

第二节 我国养老地产所属行业发展规模

一、中国养老地产行业市场需求

二、中国养老地产行业市场供给

三、我国养老地产行业企业规模

四、中国养老地产企业项目规模

第三节 我国养老地产所属行业市场情况分析

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

第四章 我国养老地产发展模式分析

第一节 家庭养老

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

第四节 新兴的养老模式

一、养生文化村

1、案例

2、模式点评

二、大型综合性服务机构

1、案例

2、模式点评

三、以房养老

1、案例

2、模式点评

四、异地养老

1、异地购房

2、“候鸟式”养老

3、“季节性”养老

4、海外华人回国养老

五、度假养老基地连锁

1、案例

2、模式点评

六、分时度假式养老

1、案例

2、模式点评

七、连锁养老超市

1、案例

2、模式点评

第五节 我国养老模式案例总结

一、“社区+医院+地产”模式

二、会籍制的养老俱乐部

三、以房养老

四、异地养老

五、度假基地连锁

六、分时度假式养老

七、连锁养老超市

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、产品创新是养老地产发展关键

第五章 养老地产行业开发模式分析

第一节 与社区共同建设

一、专门建设综合型养老社区

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

第六章 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

第三节 住宅建设与管理相分离的经营模式

第七章 养老地产行业重点项目案例分析

第一节 北京东方太阳城

一、项目基本情况概述

二、项目规划设计分析

三、项目运营模式分析

四、项目运营现状分析

五、项目盈利情况分析

六、项目的优劣势分析

第二节 三亚清平乐

一、项目基本情况概述

二、项目规划设计分析

三、项目运营模式分析

四、项目运营现状分析

五、项目盈利情况分析

六、项目的优劣势分析

第三节 上海亲和源老年公寓

一、公寓基本情况概述

二、公寓规划设计分析

三、公寓运营模式分析

四、公寓运营现状分析

五、公寓盈利情况分析

六、公寓的优劣势分析

第四节 荣成老年公寓

一、公寓发展简况分析

二、公寓配套服务分析

三、公寓收费情况分析

四、公寓发展规划分析

第八章 养老地产消费者调研分析

第一节 老年人特征与消费能力分析

一、老年人的生理特征研究

1、老年人人体工程学

2、老年人的生理特征

3、老年人的生理需求

二、老年人的心理特征研究

1、老年人的心理特征

2、老年人的心理需求

三、老年人的行为活动特征

1、老年人活动分布圈

2、老年人的活动特性

四、老年人群购买力分析

1、老年人经济收入来源

2、老年人购买力正提升

第二节 中国养老地产客户群体分析

一、企事业单位老年退休人群

二、收入学历较高的中年子女

三、追求安逸老年生活退休者

四、休闲度假养生的老年客流

五、养老地产的潜在客户分析

六、养老地产客户群消费特征

第三节 养老地产消费者行为分析

一、中国居民养老意愿调查

二、老年人的养老消费观念

三、消费者对养老地产认识

四、不同老年人关注度调查

五、养老地产设施服务需求

六、养老地产入住方式调查

第四节 养老地产调研结论及对策

第九章 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

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

二、养老地产行业市场竞争格局分析

三、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 养老地产行业竞争格局综述

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

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

第十章 养老地产行业企业分析

第一节 保利发展控股集团股份有限公司

一、企业发展基本情况

二、养老地产项目布局

三、企业经营情况分析

四、企业经济指标分析

第二节 万科企业股份有限公司

一、企业发展基本情况

二、养老地产项目布局

三、企业经营情况分析

四、企业经济指标分析

第三节 远洋地产控股有限公司

一、企业发展基本情况

二、养老地产项目布局

三、企业经营情况分析

四、企业经济指标分析

第四节 华润置地有限公司

一、企业发展基本情况

二、养老地产项目布局

三、企业经营情况分析

四、企业经济指标分析

第五节 龙湖集团控股有限公司

一、企业发展基本情况

二、养老地产项目布局

三、企业经营情况分析

四、企业主要经济指标

第六节 绿城房地产集团有限公司

一、企业发展基本情况

二、养老地产项目布局

三、企业发展历程分析

四、企业发展战略分析

第十一章 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、无法复制的中国养老地产

二、年轻人成为养老地产销售主角

三、养老会员制模式能走多远

四、政策引导失利市场预期不定

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

1、养老地产运营盈利模式不够成熟

2、养老地产融资难，前期资金压力大

3、后期服务复杂，专业护理人员缺乏

二、养老地产企业发展的对策

1、规划设计先易后难，缓解前期压力

2、吸引社会资本，拓展融资渠道

3、企业配合当地政府规划，争取政府支持

4、借鉴国外成熟经验，提升运营服务能力

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

1、开发养老地产应慎之又慎

2、可考虑合作开发养老地产

3、在已建项目或拟开发项目上建设日托(养老)站

第十二章 中国养老地产市场前景预测分析

第一节 养老地产市场发展驱动力分析

一、我国房地产市场细分为大势所趋

二、我国人口老龄化进程加速发展

三、家庭收入小康化和富裕人群扩大化

四、养老机构和专业护理人员严重不足

第二节 中国养老地产发展趋势分析

一、综合性住宅将成为主导产品

二、市场竞争激烈设计更重细节

三、更加注重以人为本开发理念

四、小户型是养老地产开发首选

五、将逐步从主城区向郊区转移

六、开发不再片面追求规模档次

第三节 中国养老地产市场机会分析

一、养老综合体的市场机会

二、养生养老地产市场机会

三、养老旅游地产市场机会

四、养老地产区域投资潜力

五、保险企业养老地产机会

六、医疗康复机构市场机会

七、酒店管理企业市场机会

第四节 中国养老地产市场发展前景分析

一、养老地产成房地产新增长点

二、养老地产产品渐成新型刚需

三、养老地产潜力巨大尚需升级

四、养老地产市场需求前景广阔

五、中国养老地产市场规模预测

第十三章 养老地产投融资市场战略分析

第一节 养老地产投资开发影响因素分析

一、地区经济水平

二、地区居民收入

三、社会福利制度

四、老龄人口数量

五、居民养老观念

六、地区生态环境

七、地区地价水平

第二节 中国养老地产投资特性分析

一、养老地产项目投入产出分析

二、投资养老地产关键决策要素

三、养老地产的投资价值点分析

1、进入品牌效应

2、售租获取利润

3、运营管理获益

4、地区辐射效应

5、社会口碑效应

第三节 房地产企业投资养老地产可行性分析

一、养老地产成房企开发新方向

二、房企开发养老地产优势分析

三、房企开发养老地产前提分析

四、房企投资养老地产效益分析

第四节 保险企业投资养老地产可行性分析

一、保险资金与养老地产匹配性

二、险资投资养老地产法律环境

三、保险资金养老地产投资模式

四、险企养老地产运营模式分析

五、险企养老地产投资收益分析

第五节 中国养老地产投资风险分析

一、产业政策风险

二、房产信贷风险

三、新兴市场风险

四、投资收益风险

五、物业管理风险

第六节 中国养老地产投融资策略分析

一、房地产投融资主体分析

二、养老地产融资渠道分析

三、养老地产融资方式分析

四、养老地产融资策略分析

五、养老地产pfi融资模式

第十四章 养老地产行业投资开发战略研究

第一节 对我国养老地产开发战略思考

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

1、基础型养老社区

2、高端型养老社区

二、对环境景观要求

1、好景配好房

2、高绿地率

3、高供氧绿植组合

三、对交通的要求

1、人车分流系统是最低要求

2、结合景观体系打造慢生活步行系统

四、对规划尺度的要求

1、控制建筑高度和密度

2、宜人的活动场所尺度

3、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

1、无障碍道路系统为强制性建设内容

2、入户式和随身式急救护理系统

3、医疗体检康复中心

七、养老地产规划选址综述

图表目录

图表：传统住宅地产与养老地产的对比

图表：房地产调控“新国四条”与“新国十条”主要内容

图表：房地产调控政策“国五条”主要内容

图表：“新国八条”主要内容

图表：中国各年龄段人口比重

图表：中国人口老龄化发展趋势图

图表：中国养老服务机构数量变化趋势图

图表：中国养老服务机构床位数统计

图表：全球人口总数统计

图表：世界人口排名前十的国家

图表：养老地产的混合开发模式

图表：老年养护机构重点实现的功能

图表：城市和农村社区养老各自发展特点

图表：国内引起较大关注的两种反向抵押贷款模式

图表：2026年金砖国家及部分亚洲经济体gdp同比增长率

图表：2026年主要经济体制造业和服务业pmi

图表：2026年主要经济体制造业pmi新订单和出口新订单指数

图表：2024-2026年国内生产总值及其增长速度

图表：2024-2026年国内生产总值季度增速分析

图表：2024-2026年中国人口及其自然增长率变化情况

图表：2023-2030年人口数及老龄化占比测算

图表：新加坡养老地产模式总结

图表：国外老年人居住模式

图表：我国养老模式案例总结——“社区+医院+地产”模式

图表：我国养老模式案例总结——会籍制的养老俱乐部

图表：我国养老模式案例总结——以房养老

图表：我国养老模式案例总结——异地养老

图表：我国养老模式案例总结——度假基地连锁

图表：我国养老模式案例总结——分时度假式养老

图表：我国养老模式案例总结——连锁养老超市

图表：高端型和基础型养老社区在选址上建议考虑的各种要素分析

把握投资 决策经营！

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

报告编号：4070585

本文地址：https://www.51baogao.cn/baogao/20261118/4070585.shtml

在线订购：点击这里