

# 2020-2026年中国老年公寓 市场现状调查及投资策略研究报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

## 一、报告报价

《2020-2026年中国老年公寓市场现状调查及投资策略研究报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/55916592AW.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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

随着我国人口老龄化进程的加剧，养老已成为摆在我们面前的一个大课题。传统的家庭养老模式在市场经济发展的今天，已然面临着家庭规模减小、照料资源匮乏等种种挑战；社会养老作为养老模式的一个重要方向，已经悄然抬头，并正在逐渐发展。2010-2053年中国老年人口发展趋势

老年公寓作为具有开放性和产业化特点的老年人养护和生活社区，近年来开始受到部分人士的关注，在一些城市，如北京、上海、广州等地，老年公寓作为社会养老的一个主要部分，已经逐渐发展，并初具规模，为我国老年养护设施及其生活社区的产业化和社会化发展开辟了新的途径。然而在现阶段，在我国市场经济发展还不十分完善的情况下，老年公寓的发展仍然面对着种种问题，如政策的不完善，资金的匮乏，抵抗风险的能力较弱等。

老年公寓是指向那些有生活自理能力的老年夫妇和单身老人提供便利和服务的一种设施，是一种既体现老年人居家养老，又能受到社会化服务的新型老年住宅。它不同于需要提供机体膳食服务的养老院，也不同于需要医护照料的护理院，而是面向有一定经济负担能力的，为普通老人提供住宅服务的一种养老机构，是老年人独立居住的整个住宅单元，单元内有卧室、起居室、浴室、厕所、厨房等，公寓内有各种服务、文化娱乐、医疗设施与专门的服务人员。

老年公寓现已盛行于发达国家，如美国、加拿大、瑞典、荷兰、日本都有一定规模大中小相结合的新型老年公寓。它们一般是由面积不大，但功能比较齐全的独立单元居室所组成，内有厨房、卫生间等设施，使老年人能在居室内独立生活。公寓内设有食堂、洗衣房、活动中心等公共服务设施，为老年人提供相应的服务。我国目前发展起来的老年公寓，大多属于这种类型，向老人提供居住设施、娱乐设施、医护设施等，但在具体的服务标准上，或有参差。

智研数据研究中心发布的《2020-2026年中国老年公寓市场现状调查及投资策略研究报告》共十三章。首先介绍了老年公寓行业市场发展环境、老年公寓整体运行态势等，接着分析了老年公寓行业市场运行的现状，然后介绍了老年公寓市场竞争格局。随后，报告对老年公寓做了重点企业经营状况分析，最后分析了老年公寓行业发展趋势与投资预测。您若想对老年公寓产业有个系统的了解或者想投资老年公寓行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

## 报告目录：

### 第一章 老年公寓的基本简述

#### 1.1 养老地产相关介绍

##### 1.1.1 养老地产的概念

##### 1.1.2 养老地产的分类

#### 1.2 老年公寓概念阐释

##### 1.2.1 老年公寓的定义

##### 1.2.2 老年公寓的特点及分类世界各国的老年公寓因规模分类 序号 类别 1 老年公寓

##### 2 老人之家 3 老人乐园 4 家庭式小公寓 资料来源：公开资料整理

##### 1.2.3 相关概念的辨析

### 第二章 中国老年公寓发展的经济社会环境分析

#### 2.1 宏观经济环境

##### 2.1.1 国内生产总值

##### 2.1.2 固定资产投资

##### 2.1.3 房地产投资规模

##### 2.1.4 经济转型升级

##### 2.1.5 经济发展趋势

#### 2.2 人口老龄化形势

##### 2.2.1 老龄化衡量标准

##### 2.2.2 中国老龄化现状

##### 2.2.3 人口老龄化影响

##### 2.2.4 老龄化趋势预测

#### 2.3 养老产业逐渐崛起

##### 2.3.1 养老产业市场化发展

##### 2.3.2 养老产业市场规模

##### 2.3.3 养老地产市场格局

##### 2.3.4 养老产业前景乐观

### 第三章 中国老年公寓发展的政策环境分析

#### 3.1 中国房地产市场政策形势综述

- 3.1.1 2014年市场重要政策
- 3.1.2 2019年政策调控动态
- 3.1.3 2019年楼市调控政策
- 3.2 老年公寓发展相关利好政策分析
  - 3.2.1 规范养老机构设立与管理
  - 3.2.2 大力推动养老服务业发展
  - 3.2.3 出台养老服务设施用地新政
  - 3.2.4 养老设施建筑设计规范实施
- 3.3 养老机构领域投融资扶持政策分析
  - 3.3.1 支持民资进入养老机构领域
  - 3.3.2 鼓励民间资本参与养老服务业
  - 3.3.3 金融政策助力社会养老服务融资
  - 3.3.4 加大养老服务体系投入力度

#### 第四章 2014-2019年中国老年公寓市场总体分析

- 4.1 中国老年公寓发展的必要性
  - 4.1.1 符合老年人生活需求
  - 4.1.2 刺激养老市场需求增长
  - 4.1.3 解决老年人社会需求
- 4.2 中国老年公寓发展的可行性
  - 4.2.1 中国城镇化进程提速
  - 4.2.2 城市空巢老人养老问题
  - 4.2.3 老年人消费观念的转变
  - 4.2.4 退休人员养老金不断提高
- 4.3 2014-2019年中国老年公寓市场发展现状
  - 4.3.1 市场需求状况
  - 4.3.2 市场供给状况
  - 4.3.3 主要发展模式
  - 4.3.4 区域典型模式
- 4.4 中国老年公寓企业发展的主要影响因素
  - 4.4.1 市场需求因素
  - 4.4.2 区位影响因素

- 4.4.3 服务水平因素
- 4.4.4 价格水平因素
- 4.5 中国老年公寓发展中的主要问题
  - 4.5.1 管理体制方面
  - 4.5.2 政策法律方面
  - 4.5.3 行业水平方面
  - 4.5.4 规划布局方面
- 4.6 中国老年公寓市场的发展建议
  - 4.6.1 社会观念方面
  - 4.6.2 法律体系方面
  - 4.6.3 行业标准方面
  - 4.6.4 资金问题方面
  - 4.6.5 服务质量方面
- 4.7 老年公寓企业的发展战略建议
  - 4.7.1 强化政府主导作用
  - 4.7.2 加强空间布局建设
  - 4.7.3 规范行业培训标准
  - 4.7.4 制定合理价格策略

## 第五章 2014-2019年中国老年公寓市场目标客户特征分析

- 5.1 目标客户需求特征
  - 5.1.1 内在需求
  - 5.1.2 外在需求
- 5.2 目标客户的购买力消费特征
  - 5.2.1 购买力
  - 5.2.2 购买欲望
  - 5.2.3 影响因素
- 5.3 目标客户消费特征
  - 5.3.1 性质特征
  - 5.3.2 时限特征
  - 5.3.3 行为特征
  - 5.3.4 思想特征

- 5.3.5 质量特征
- 5.3.6 内在特征
- 5.4 目标客户对居住环境的心理需求
  - 5.4.1 亲情需求
  - 5.4.2 交际需求
  - 5.4.3 精神文化需求
  - 5.4.4 安定感需求
  - 5.4.5 安全感需求

## 第六章 2014-2019年老年公寓项目运作模式分析

- 6.1 老年公寓的运营模式分析
  - 6.1.1 市场化模式
  - 6.1.2 非营利模式
- 6.2 老年公寓的盈利模式分析
  - 6.2.1 会员式盈利模式
  - 6.2.2 逆抵押贷款购房模式
  - 6.2.3 转让使用权模式
  - 6.2.4 分散租赁式模式
  - 6.2.5 利弊分析
- 6.3 老年公寓的经营模式分析
  - 6.3.1 住宅建设与社区管理相结合模式
  - 6.3.2 住宅建设与社区管理分离模式
  - 6.3.3 后期物业管理模式分析
- 6.4 老年公寓的营销模式分析
  - 6.4.1 终身监护制营销模式
  - 6.4.2 购-销-装一站式营销模式
  - 6.4.3 以旧换新营销模式
  - 6.4.4 房屋管家营销模式
  - 6.4.5 产权式酒店公寓
- 6.5 老年公寓运营模式应遵循的原则
  - 6.5.1 目标市场定位
  - 6.5.2 销售方式

### 6.5.3 社区服务

## 第七章 2014-2019年老年公寓项目规划选址分析

### 7.1 老年公寓项目的整体规划

#### 7.1.1 服务对象和功能组成

#### 7.1.2 规模确定

#### 7.1.3 基地位置选择

### 7.2 老年公寓项目规划的特点

#### 7.2.1 社区规划

#### 7.2.2 社区组成

#### 7.2.3 绿化景观

#### 7.2.4 交通布局

### 7.3 老年公寓项目的选址特点

#### 7.3.1 地势地形

#### 7.3.2 周边环境

#### 7.3.3 商业设施

#### 7.3.4 公共设施

#### 7.3.5 公共交通

#### 7.3.6 场地要求

#### 7.3.7 地块规模

#### 7.3.8 不宜偏僻

## 第八章 2014-2019年老年公寓项目建筑设计分析

### 8.1 老年公寓建设的特点

#### 8.1.1 在无障碍和人性化设计上

#### 8.1.2 在居室空间建设上

#### 8.1.3 在公共部位的建设上

#### 8.1.4 在户外环境的布局上

#### 8.1.5 在智能化整体安排上

### 8.2 老人对高端养老公寓设计的需求

#### 8.2.1 套内设施

#### 8.2.2 建筑风格



- 8.2.3 周边配套设施
- 8.2.4 总结概述
- 8.3 老年公寓的一般空间设计
  - 8.3.1 老年居住环境问题
  - 8.3.2 老年人对居住环境的特殊需求
  - 8.3.3 老年公寓空间设计的特点
- 8.4 老年公寓的市场化设计
  - 8.4.1 老年公寓的设计面临挑战
  - 8.4.2 老年公寓市场化设计趋势
  - 8.4.3 老年公寓市场化设计的原则
  - 8.4.4 老年公寓市场化设计的方法
- 8.5 新型老年公寓的设计分析
  - 8.5.1 多样化的套型选择
  - 8.5.2 无障碍的建筑设计
  - 8.5.3 完善的配套设施
  - 8.5.4 需要注意的重点
- 8.6 现代养老公寓中的无障碍设计
  - 8.6.1 老年人住宅总体设计思路
  - 8.6.2 针对视力的无障碍设计
  - 8.6.3 针对记忆力衰退的无障碍设计
  - 8.6.4 针对反应能力差的无障碍设计
  - 8.6.5 针对房屋平整性的无障碍设计
  - 8.6.6 针对门窗的无障碍设计
- 8.7 老年公寓的房间设计
  - 8.7.1 卧室和起居室
  - 8.7.2 单元的入口
  - 8.7.3 厨房
  - 8.7.4 卫生间
  - 8.7.5 阳台
  - 8.7.6 门与窗

## 第九章 国内老年公寓开发的典型案例分析

- 9.1 上海亲和源老年公寓
  - 9.1.1 项目基本概况
  - 9.1.2 建筑设计及配套
  - 9.1.3 会员服务内容
  - 9.1.4 项目特色分析
  - 9.1.5 运营模式分析
- 9.2 北京太阳城老年国际公寓
  - 9.2.1 项目基本概况
  - 9.2.2 开发模式分析
  - 9.2.3 产品组合分析
  - 9.2.4 项目开发借鉴
  - 9.2.5 项目特点及启示
- 9.3 绿城•乌镇雅园
  - 9.3.1 项目基本概况
  - 9.3.2 项目优势分析
  - 9.3.3 学院养老模式
  - 9.3.4 项目医疗配套
  - 9.3.5 项目资金来源
- 9.4 远洋•椿萱茂
  - 9.4.1 项目基本概况
  - 9.4.2 项目体系特色
  - 9.4.3 开发运营模式
- 9.5 典型项目对开发老年公寓项目的启发
  - 9.5.1 从老年公寓自身经营角度看
  - 9.5.2 从住宅类产品开发的作用看

## 第十章 中国老年公寓市场投资潜力分析

- 10.1 养老地产市场投资形势
  - 10.1.1 市场投资升温
  - 10.1.2 投资主体分析
  - 10.1.3 房企竞逐市场
  - 10.1.4 保险企业布局

- 10.1.5 外资进入市场
- 10.2 老年公寓项目投资特性
  - 10.2.1 满足个性需求
  - 10.2.2 商业地产范畴
  - 10.2.3 项目投资额大
  - 10.2.4 资金回收期长
- 10.3 老年公寓投资机遇分析
  - 10.3.1 集中养老趋势
  - 10.3.2 家庭因素影响
  - 10.3.3 国家政策支持
  - 10.3.4 市场亟待开发
- 10.4 老年公寓市场投资形势
  - 10.4.1 投资潜力巨大
  - 10.4.2 具有刚性需求
  - 10.4.3 成为投资热点
  - 10.4.4 民间投资青睐
  - 10.4.5 项目动态分析
- 10.5 老年公寓BOT融资方式分析
  - 10.5.1 模式构造
  - 10.5.2 模式分析
  - 10.5.3 优势分析
  - 10.5.4 劣势分析

## 第十一章 中国老年公寓市场投资风险预警

- 11.1 养老地产市场投资风险
  - 11.1.1 落地项目多定位高端
  - 11.1.2 项目运营模式尚不成熟
  - 11.1.3 部分项目潜藏“圈地”隐忧
  - 11.1.4 房企进入养老地产的风险
- 11.2 老年公寓市场的投资风险
  - 11.2.1 政策优惠无保障
  - 11.2.2 新兴市场不稳定

- 11.2.3 项目投资规模较大
- 11.2.4 后期物业管理要求高
- 11.2.5 投资回收期较长
- 11.3 民资发展老年公寓的优劣势分析
  - 11.3.1 优势分析
  - 11.3.2 劣势分析
  - 11.3.3 适用性分析

## 第十二章 老年公寓项目投资开发建议

- 12.1 项目定位建议
  - 12.1.1 市场价格必须合理
  - 12.1.2 配套设施必须完善
  - 12.1.3 租、售方式多元化
  - 12.1.4 社区服务管理专业化
- 12.2 开发途径建议
  - 12.2.1 投资企业的选择
  - 12.2.2 宅基地归并方式
  - 12.2.3 BOT融资模式
  - 12.2.4 PPP融资模式
  - 12.2.5 引进优质运营管理主体
- 12.3 政府引导建议
  - 12.3.1 制定计划和目标
  - 12.3.2 给予财政、政策支持
  - 12.3.3 为开发商提供融资便利
  - 12.3.4 鼓励社会各界力量参与

## 第十三章 中国老年公寓市场的前景趋势展望

- 13.1 中国养老地产市场前景趋势展望
  - 13.1.1 市场前景展望
  - 13.1.2 市场发展方向
  - 13.1.3 未来发展趋势
- 13.2 中国老年公寓市场前景趋势预测

13.2.1 未来前景广阔

13.2.2 市场发展趋势

13.2.3 产品发展方向

13.2.4 未来发展模式

附录

附录一：《中华人民共和国土地管理法》

附录二：《养老机构设立许可办法》

附录三：《养老机构管理办法》

附录四：《养老服务设施用地指导意见》

附录五：《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》

附录六：《关于开发性金融支持社会养老服务体系建设的实施意见》

图表目录：

图表1 2010-2019年国内生产总值及其增速

图表2 2011-2019年国内生产总值及增长速度

图表3 2019年GDP（国内生产总值）初步核算数据

图表4 2011-2019年GDP同比增长速度

图表5 2011-2019年GDP环比增长速度

图表6 2010-2014年全社会固定资产投资

图表7 2019年分行业固定资产投资（不含农户）及其增速

图表8 2011-2019年全社会固定资产投资

图表9 2019年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比

图表10 2019年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度

图表11 2019年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表12 2015-2019年固定资产投资（不含农户）同比增速

图表13 2019年全国房地产开发投资增速

图表14 2019年房地产开发企业土地购置面积增速

图表15 2019年商品房销售面积及销售额增速

图表16 2019年房地产开发企业到位资金增速

图表17 2019年全国房地产开发和销售情况

图表18 2005-2019年中国65岁及以上人口变化趋势图

图表19 2005-2019年中国0-14岁人口变化趋势图

- 图表20 2005-2019年中国15-64岁人口变化趋势图
- 图表21 2005-2019年中国总抚养比、少儿抚养比、老年抚养比情况
- 图表22 2007-2020年中国60岁以上人口数量及比重
- 图表23 2016-2036年预测的人口数
- 图表24 联合国对我国预期寿命的预测
- 图表25 2011-2049年中国失能老年人口统计分析
- 图表26 中国人口老年抚养比预测
- 图表27 2019年中央重要文件、会议主要内容
- 图表28 2019年放松限购城市时间表
- 图表29 “央五条”主要内容
- 图表30 “930”新政主要内容
- 图

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/55916592AW.html>