

2013-2018年中国养老地产 行业市场前瞻与投资规划分析报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2013-2018年中国养老地产行业市场前瞻与投资规划分析报告》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.abaogao.com/b/qita/W91894FJAT.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

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

第一章 中国主要养老模式分析

- 1.1 中国养老服务体系发展分析
 - 1.1.1 改革开放前的养老服务体系概况
 - 1.1.2 改革开放后养老服务的变化分析
 - 1.1.3 中国养老服务体系进一步完善
 - 1.1.4 我国实现新农保和城居保制度全覆盖
- 1.2 中国养老模式的发展变迁
 - 1.2.1 社会发展与养老模式的变迁
 - 1.2.2 我国养老模式的历史变迁
- 1.3 中国城市养老模式的发展特征
 - 1.3.1 家庭养老仍是主要养老模式
 - 1.3.2 社会养老成为必要补充
 - 1.3.3 社区居家养老成为新兴模式
- 1.4 中国主要养老模式分析
 - 1.4.1 家庭养老模式SWOT分析
 - 1.4.2 机构养老模式SWOT分析
 - 1.4.3 社区养老模式SWOT分析
- 1.5 中国城市养老模式发展趋势分析
 - 1.5.1 家庭养老社会功能逐渐被削弱
 - 1.5.2 社会养老的功能作用尚未充分发挥
 - 1.5.3 社区居家养老有待进一步完善推广

第二章 2011-2013年中国养老地产业发展潜力分析

- 2.1 经济环境向好
 - 2.1.1 2011年中国宏观经济运行状况
 - 2.1.2 2012年中国宏观经济运行状况
 - 2.1.3 2013年第3季度宏观经济运行状况
 - 2.1.4 我国积极推进经济结构转型升级

- 2.1.5 中国经济未来发展形势分析
- 2.2 人口老龄化趋势
 - 2.2.1 人口老龄化的定义及标准
 - 2.2.2 中国人口老龄化的特点
 - 2.2.3 中国人口老龄化不断加剧
 - 2.2.4 人口老龄化已成为重要民生问题
- 2.3 老龄化带动养老产业崛起
 - 2.3.1 人口老龄化催生“养老危机”
 - 2.3.2 养老产业向多元化市场化方向发展
 - 2.3.3 国家鼓励民企积极参与养老产业
 - 2.3.4 中国养老服务业的市场规模分析
 - 2.3.5 中国养老产业发展前景乐观
- 2.4 民办民营养老机构优劣势分析
 - 2.4.1 优势
 - 2.4.2 劣势
 - 2.4.3 适用性

第三章 2011-2012年中国养老地产业总体分析

- 3.1 养老地产的概念及分类
 - 3.1.1 养老地产的概念界定
 - 3.1.2 养老地产的分类
 - 3.1.3 养老地产的主要模式
- 3.2 发展养老地产的可行性
 - 3.2.1 中国城镇化水平保持快速增长
 - 3.2.2 城市“空巢老人”养老问题突出
 - 3.2.3 中国老年人消费观念的转变分析
 - 3.2.4 我国多次提高企业退休人员基本养老金
- 3.3 2011-2012年中国老年住宅业发展分析
 - 3.3.1 老年住宅业进入起步阶段
 - 3.3.2 老年住宅产品的开发情况
 - 3.3.3 老年住宅的功能特点分析

- 3.3.4 老年公寓的主要发展类型
- 3.3.5 社会力量办老年公寓的区域模式
- 3.4 2011-2012年中国养老地产业市场发展特征
 - 3.4.1 市场投资悄然升温
 - 3.4.2 落地项目多定位高端
 - 3.4.3 项目运营模式尚不成熟
 - 3.4.4 部分项目潜藏“圈地”隐忧
- 3.5 中国养老地产业市场发展面临的主要挑战
 - 3.5.1 政策优惠无保障
 - 3.5.2 新兴市场不稳定
 - 3.5.3 项目投资额规模较大
 - 3.5.4 后期物业管理要求高
 - 3.5.5 投资回收期较长

第四章 2011-2012年中国养老地产业投资主体分析

- 4.1 2011-2012年房企投资养老地产业态势分析
 - 4.1.1 老龄化趋势引领地产业转型
 - 4.1.2 房地产企业看好养老地产市场商机
 - 4.1.3 房企巨头争相布局养老地产市场
 - 4.1.4 国内房企积极创新养老地产发展模式
 - 4.1.5 房企涉足养老地产领域的风险分析
- 4.2 2011-2012年介入养老地产市场的主要房企
 - 4.2.1 万科集团
 - 4.2.2 远洋地产
 - 4.2.3 保利地产
 - 4.2.4 绿城集团
 - 4.2.5 首创置业
- 4.3 2011-2012年险企投资养老地产业态势分析
 - 4.3.1 保险企业投资养老地产业的可行性
 - 4.3.2 保险企业参与养老地产业的必要性
 - 4.3.3 国内保险企业争相布局养老产业

- 4.3.4 养老社区成保险企业投资焦点
- 4.3.5 保险资金投资养老地产的主要方式
- 4.4 2011-2012年介入养老地产市场的主要险企
 - 4.4.1 中国人寿
 - 4.4.2 中国平安
 - 4.4.3 太平人寿
 - 4.4.4 泰康人寿
 - 4.4.5 新华保险
 - 4.4.6 合众人寿
- 4.5 介入中国养老地产市场的其他投资主体
 - 4.5.1 大型综合性企业集团
 - 4.5.2 地方民营企业
 - 4.5.3 外资企业
 - 4.5.4 风投资本

第五章 2011-2012年中国养老地产业区域发展分析

- 5.1 华北地区
 - 5.1.1 北京
 - 5.1.2 天津
 - 5.1.3 河北
 - 5.1.4 山西
- 5.2 华东地区
 - 5.2.1 山东
 - 5.2.2 江苏
 - 5.2.3 上海
 - 5.2.4 安徽
 - 5.2.5 浙江
- 5.3 华中地区
 - 5.3.1 陕西
 - 5.3.2 河南
 - 5.3.3 武汉

- 5.3.4 长沙
- 5.4 华南地区
 - 5.4.1 广东
 - 5.4.2 海南
 - 5.4.3 云南
 - 5.4.4 重庆
 - 5.4.5 成都

第六章 中国养老地产的目标客户分析

- 6.1 目标客户需求特征
 - 6.1.1 内在需求
 - 6.1.2 外在需求
- 6.2 目标客户的购买力消费特征
 - 6.2.1 购买力
 - 6.2.2 购买欲望
 - 6.2.3 影响因素
- 6.3 目标客户消费特征
 - 6.3.1 性质特征
 - 6.3.2 时限特征
 - 6.3.3 行为特征
 - 6.3.4 思想特征
 - 6.3.5 质量特征
 - 6.3.6 内在特征
- 6.4 目标客户对居住环境的心理需求
 - 6.4.1 亲情需求
 - 6.4.2 交际需求
 - 6.4.3 精神文化需求
 - 6.4.4 安定感需求
 - 6.4.5 安全感需求
- 6.5 养老地产的市场定位

第七章 养老地产项目的选址及规划设计

7.1 养老地产项目的选址策略

7.1.1 自然环境

7.1.2 地理位置

7.1.3 配套设施

7.1.4 社区规模

7.2 养老地产项目的物理环境设计

7.2.1 房间设计要求

7.2.2 室内通风要求

7.2.3 房间光线要求

7.2.4 室内温、湿度要求

7.2.5 控制噪音要求

7.2.6 防止辐射要求

7.2.7 室内整洁舒适

7.2.8 安全设施要求

7.2.9 布置与色调要求

7.3 养老地产的人文环境设计

7.3.1 休息厅

7.3.2 阅览室

7.3.3 健身房

7.3.4 保健室（医务室）

7.4 养老地产的无障碍生活环境设计

7.4.1 无障碍生活环境设计的特征

7.4.2 基于老年人生理特征的无障碍环境设计

7.4.3 基于老年人心理感受的无障碍环境设计

7.4.4 基于老年人交往需求的无障碍环境设计

第八章 中国养老地产项目运作分析

8.1 盈利模式

8.1.1 会员式盈利模式

- 8.1.2 逆抵押贷款购房模式
- 8.1.3 转让使用权模式
- 8.1.4 分散租赁式模式
- 8.1.5 利弊分析
- 8.2 经营模式
 - 8.2.1 住宅建设与社区管理相结合模式
 - 8.2.2 住宅建设与社区管理分离模式
 - 8.2.3 后期物业管理模式分析
- 8.3 营销模式
 - 8.3.1 终身监护制营销模式
 - 8.3.2 购-销-装一站式营销模式
 - 8.3.3 特色服务，以旧换新营销模式
 - 8.3.4 房屋管家营销模式
 - 8.3.5 产权式酒店公寓
- 8.4 模型分析
 - 8.4.1 项目构想模型
 - 8.4.2 项目运营模式
 - 8.4.3 项目盈利模式
- 8.5 运作策略
 - 8.5.1 开发策略
 - 8.5.2 功能建议
 - 8.5.3 配套设施复合化

第九章 国外养老地产先进模式介绍

- 9.1 美国养老地产的发展
 - 9.1.1 发展模式
 - 9.1.2 太阳城
 - 9.1.3 The Terraces
 - 9.1.4 大学村
- 9.2 欧洲养老地产的发展
 - 9.2.1 社区照顾模式

- 9.2.2 英国
- 9.2.3 法国
- 9.2.4 荷兰
- 9.2.5 瑞典
- 9.3 日本养老地产的发展
 - 9.3.1 发展阶段
 - 9.3.2 发展模式
 - 9.3.3 港北新城
 - 9.3.4 京都老人之家
- 9.4 新加坡养老地产的发展
 - 9.4.1 发展模式
 - 9.4.2 投资和运作
 - 9.4.3 政策措施

第十章 中国养老地产开发成功案例分析

- 10.1 北京东方太阳城
 - 10.1.1 项目总体规划
 - 10.1.2 社区环境
 - 10.1.3 居住建筑
 - 10.1.4 配套服务
 - 10.1.5 业主结构分析
- 10.2 上海亲和源
 - 10.2.1 亲和源老年社区概况
 - 10.2.2 建筑设计及配套
 - 10.2.3 会员服务内容
 - 10.2.4 项目特色分析
 - 10.2.5 运营模式分析
- 10.3 国寿（廊坊）生态健康城
 - 10.3.1 项目概况
 - 10.3.2 项目定位
 - 10.3.3 发展理念

- 10.3.4 布局规划
- 10.4 万科?幸福汇（北京）
 - 10.4.1 项目简介
 - 10.4.2 项目特色
 - 10.4.3 市场预测
- 10.5 其他养老地产项目发展模式介绍
 - 10.5.1 燕达国际健康城
 - 10.5.2 天津滨海宜老社区-云杉镇
 - 10.5.3 上海绿地21城-孝贤坊
 - 10.5.4 杭州金色年华
 - 10.5.5 云南卧云仙居

第十一章 中国养老地产业发展趋势及前景预测

- 11.1 未来养老地产的发展趋势
 - 11.1.1 项目选址趋势
 - 11.1.2 规划设计趋势
 - 11.1.3 盈利模式发展趋势
- 11.2 中国养老地产市场需求规模预测
 - 11.2.1 老年人口规模预测
 - 11.2.2 机构养老型养老地产需求预测
 - 11.2.3 居家养老型养老地产需求预测
- 11.3 中国养老地产市场发展前景预测
 - 11.3.1 中国民办养老服务机构发展潜力大
 - 11.3.2 我国养老地产市场发展前景乐观
 - 11.3.3 我国养老地产市场将快速崛起
 - 11.3.4 中国养老地产市场发展走向分析

第十二章 中国养老地产业政策环境分析

- 12.1 2012-2013年相关房地产调控政策分析
 - 12.1.1 2012年中央政府房地产调控政策解读

- 12.1.2 2012年地方政府房地产调控政策解读
- 12.1.3 2013年中央发布新“国五条”及其细则
- 12.1.4 我国土地调控政策的演变分析
- 12.2 2011-2013年相关养老保障政策分析
 - 12.2.1 2011年我国推动城镇居民社会养老保险试点
 - 12.2.2 2012年出台新政鼓励民间资本参与养老服务
 - 12.2.3 2013年《老年人权益保障法》（修订版）实施
 - 12.2.4 《中国老龄事业发展“十二五”规划》出台
 - 12.2.5 《社会养老服务体系规划建设规划（2011-2015年）》出台
- 12.3 2012-2013年地方政府相关政策解读
 - 12.3.1 北京非营利民营养老机构将获土地划拨
 - 12.3.2 山东省进一步加大社会化养老扶持力度
 - 12.3.3 湖北对养老服务机构实行星级评定
 - 12.3.4 贵州省对民办养老服务机构进行资助
 - 12.3.5 福建省多措并举推进社会养老服务业
 - 12.3.6 广州市出台加快养老机构发展实施方案

附录：

附录一：中华人民共和国老年人权益保障法（修订版）

附录二：关于鼓励和引导民间资本进入养老服务领域的实施意见

附录三：社会养老服务体系规划建设规划（2011-2015年）

图表目录：

图表1 中国福利社会化构成示意图

图表2 中国改革开放前后社会福利体系比较

图表3 家庭养老模式的SWOT分析

图表4 机构养老模式的SWOT分析

图表5 社区养老模式的SWOT分析

图表6 2006-2011年国内生产总值及其增长速度

图表7 2011年国内居民消费价格比上年涨跌幅度

图表8 2006-2011年我国粮食产量及其增长速度

图表9 2006-2011年全部工业增加值及其增长速度

- 图表10 2011年主要工业产品产量及其增长速度
- 图表11 2006-2011年全社会固定资产投资及其增长速度
- 图表12 2006-2011年社会消费品零售总额及其增长速度
- 图表13 2011年货物进出口总额及其增长速度
- 图表14 2011年末全部金融机构本外币存贷款余额及其增长速度
- 图表15 2012年国内生产总值分产业情况
- 图表16 2012年我国规模以上工业企业增加值增速走势
- 图表17 2012年1-12月我国固定资产投资（不含农户）增速走势
- 图表18 2012年1-12月我国房地产开发及增速情况
- 图表19 2012年1-12月我国社会消费品零售总额月度增速走势
- 图表20 2012年我国进出口总额及增速情况
- 图表21 2012年我国居民消费价格增速情况
- 图表22 2012年末我国货币供应量及增长情况
- 图表23 2012-2013年3季度国内生产总值同比增长情况
- 图表24 2012-2013年3季度规模以上工业增加值同比增长情况
- 图表25 2013年第3季度主要产品产量及增长情况
- 图表26 2012-2013年3季度我国社会消费品零售总额名义增速走势
- 图表27 2012-2013年3季度居民消费价格同比增长走势
- 图表28 2012-2013年3季度居民消费价格同比增长走势
- 图表29 2012-2013年3季度城镇居民人均可支配收入实际增长速度
- 图表30 2012-2013年3季度农村居民人均收入实际增长速度
- 图表31 中国60岁以上人口比例变动情况
- 图表32 中国60岁以上人口数量及比重情况
- 图表33 中国老年抚养比变动情况
- 图表34 中国80岁以上人口数量及所占比重变动情况
- 图表35 中国各地区的老年比
- 图表36 2010-2100年中国人口结构预测
- 图表37 中国分年龄段人均消费水平
- 图表38 2002-2011年全国城镇人口比重
- 图表39 老年人选择养老物业关注的因素
- 图表40 凤凰岛国际养生度假中心效果图
- 图表41 天来泉效果图

- 图表42 牧屿云天效果图
- 图表43 1999-2030年中国离退休人员退休金总额
- 图表44 养老地产项目功能构想模型图
- 图表45 养老地产项目预期收益模型图
- 图表46 养老地产项目的配套实施需求
- 图表47 北京东方太阳城平面图
- 图表48 北京东方太阳城的社区环境
- 图表49 北京东方太阳城的居住建筑
- 图表50 东方太阳城入住业主退休前职业构成
- 图表51 国寿（廊坊）生态健康城项目规划图
- 图表52 燕达国际健康城项目规划图
- 图表53 天津市宝坻区宜老社区云杉镇收费标准
- 图表54 杭州金色年华项目景观概念设计
- 图表55 杭州金色年华项目功能区规划
- 图表56 2012年中央政府房地产调控政策一览
- 图表57 2012年地方政府房地产调控政策一览
- 图表58 2013年新“国五条”具体内容

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/qita/W91894FJAT.html>