

# 2016-2020年中国老年公寓 市场分析与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

## 报告报价

《2016-2020年中国老年公寓市场分析与投资前景研究报告》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.bosidata.com/fangdichan1511/057504XC7I.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7000元 纸介+电子7200元

【出版日期】2015-11-30

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2016-2020年中国老年公寓市场分析与投资前景研究报告》共十三章。报告介绍了老年公寓行业相关概述、中国老年公寓产业运行环境、分析了中国老年公寓行业的现状、中国老年公寓行业竞争格局、对中国老年公寓行业做了重点企业经营状况分析及中国老年公寓产业发展前景与投资预测。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。

老年公寓（Apartment for the aged），是专供老年人集中居住，符合老年体能心态特征的公寓式老年住宅，具备餐饮、清洁卫生、文化娱乐、医疗保健服务体系，是综合管理的住宅类型。

随着社会发展，我国的家庭结构逐步走向小型化，老年人的住宅消费观念也随之发生变化，从基本的住宅消费逐步发展到提高住宅消费品质上来，老年人的需求呈现出多元化的特征。老年公寓市场上已经针对不同类型消费群体的高端老年公寓、亲情社区型老年公寓、福养老机构、利性设计独特的小户型房等多种产品。

近年来，政策也大力扶持社会养老服务健康可持续发展。2015年4月14日，民政部和国家开发银行联合印发《关于开发性金融支持社会养老服务体系建设的实施意见》，决定进一步合作加大对社会养老服务体系建设的支 持。2015年4月22日，发改委印发《关于进一步做好养老服务业发展有关工作的通知》，通知指出，要切实加大养老服务体系投入力度，积极支持社会资本进入，探索建立多元化投融资模式。

伴随我国“未富先老”问题的日益凸显，养老问题也变得愈发沉重。截止2014年，我国60岁及以上老年人口总人数已达到2.12亿。从我国的人口结构来说，逐步进入老龄化的发展态势将是老年公寓兴起的内在动力。高比重的老年市场将成为不容忽视的潜在客户群，从而带动养老市场的发展。

在我国，由于主要还是实行家庭养老，老年人多和家庭其他成员住在一起，往往难以满足老年人对住的特殊需求，有条件单独居住的老人，其住房条件也不理想。但是随着家庭养老功能的弱化和社会化养老的发展，以及老年人收入的增加，老年人对住宅的需求将会不断提升。由此来看，未来老年公寓市场具有巨大的发展潜力。

## 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

### 1.2.3 相关概念的辨析

## 第二章 2013-2015年中国老年公寓发展的市场环境分析

### 2.1 宏观经济现状分析

#### 2.1.1 全球经济发展形势

#### 2.1.2 中国经济运行现状

#### 2.1.3 经济发展趋势分析

### 2.2 我国人口老龄化形势

#### 2.2.1 老龄化衡量标准

#### 2.2.2 中国老龄化现状

#### 2.2.3 老龄化发展趋势

#### 2.2.4 老龄化的严峻性

### 2.3 我国养老产业逐渐崛起

#### 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 养老产业前景乐观

## 第三章 2013-2015年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 市场重要政策回顾

#### 3.1.2 政策调控现状分析

#### 3.1.3 政策发展趋势预判

### 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 鼓励引导民资参与养老服务

#### 3.3.3 金融扶持养老服务体系建

### 3.3.4 加大养老服务体系投入力度

## 第四章 2013-2015年中国老年公寓市场总体状况分析

### 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 中国城镇化水平快速增长

#### 4.2.2 城市“空巢老人”养老问题

#### 4.2.3 中国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 中国老年公寓市场的发展现状分析

#### 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 区位因素

#### 4.4.3 服务水平因素

#### 4.4.4 价格因素

### 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 2013-2015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 老年公寓项目的运作模式分析

#### 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 特色服务，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 老年公寓项目的规划选址分析

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 老年公寓项目的建筑设计分析

### 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 老年公寓的市场化设计概述

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 北京寿山福海老年公寓

- 9.1.1 基本概况
- 9.1.2 整体开发模式
- 9.1.3 经营状况概述
- 9.1.4 项目特点简析

### 9.2 上海亲和源老年公寓

- 9.2.1 基本概况
- 9.2.2 建筑设计及配套
- 9.2.3 会员服务内容
- 9.2.4 项目特色分析
- 9.2.5 运营模式分析
- 9.2.6 经营瓶颈分析

### 9.3 北京太阳城老年国际公寓

- 9.3.1 基本概述
- 9.3.2 开发模式分析
- 9.3.3 产品组合分析
- 9.3.4 项目开发借鉴
- 9.3.5 项目特点简述

### 9.3.6 发展经验分析

## 9.4 典型项目对开发老年公寓项目的启发

### 9.4.1 从老年公寓自身经营角度看

### 9.4.2 从住宅类产品开发的作用看

## 第十章 中国老年公寓市场的投资潜力分析

### 10.1 养老地产市场总体投资形势

#### 10.1.1 市场投资升温

#### 10.1.2 房企竞逐市场

#### 10.1.3 保险企业布局

#### 10.1.4 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 私人投资青睐

#### 10.4.5 外资酝酿进入

### 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 优点分析

#### 10.5.4 劣势分析

## 第十一章 中国老年公寓市场的投资风险预警

- 11.1 我国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分析
  - 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 老年公寓项目的投资开发建议

- 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 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 市场需求预测

### 13.1.3 市场发展趋势

## 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：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录三：《养老机构设立许可办法》

附录四：《养老机构管理办法》

附录五：《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 2013-2014年世界工业生产同比增长率

图表 2011-2014年世界三大经济体GDP环比增长率

图表 2012-2014年世界及主要经济体GDP同比增长率

图表 2013-2014年三大经济体零售额同比增长率

图表 2013-2014年世界贸易量同比增长率

图表 2013-2014年波罗的海干散货运指数

图表 2013-2014年世界、发达国家和发展中国家消费价格同比上涨率

图表 2013-2014年美国、日本和欧元区失业率

图表 2014年全球需求仍处于较低水平

图表 2014年世界降息经济体

图表 2014年升息经济体

图表 2014年美国道琼斯工业指数走势

图表 2014年新兴市场股指走势

图表 2014年美元指数及美元兑欧元和日元走势

图表 2014年美元兑卢布走势

图表 2014年每单位外币兑美元走势

图表 2011-2014年国际市场初级产品价格名义指数走势（2010 = 100）

图表 2013-2014年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2005-2014年全国粮食产量

图表 2013-2014年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2013-2014年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表 2013-2014年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2013-2014年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2013-2014年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 2014年年末人口数及其构成

图表 2014-2015年国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2014-2015年规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2014-2015年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）

图表 2014-2015年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2014-2015年居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2014-2015年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）

图表 “国五条”（国办发〔2013〕17号）细则主要内容

图表 三中全会决定中关于深化户籍、土地、金融等要素改革的内容

图表 公布细则及房价控制目标的省市

图表 2013年下半年各城市政策分化时间表

图表 《意见》（国办发〔2013〕67号）中涉及房地产行业主要内容

图表 不动产统一登记的工作时间表

图表 2014年中央重要文件、会议主要内容

图表 2014年放松限购城市时间表

图表 “央五条”主要内容

图表 “930”新政主要内容

图表 各地信贷政策调整主要内容

图表 金融机构人民币存贷款基准利率调整表

图表 1998年房改至2014年以来五年期金融机构存贷款利率及住房公积金贷款利率走势

图表 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》主要内容

图表 2014年以来主要省市公积金政策调整

图表 2014年以来主要省市财税政策调整

图表 2011-2014年保障性安居工程建设计划及实际完成情况

图表 2014年支持棚户区改造的主要金融政策

图表 《关于调整城市规模划分标准的通知》城市规模划分标准

图表 2014年不动产统一登记工作加速推进

图表 我国城镇化水平变化

图表 城市（镇）数量和规模变化情况

图表 城市基础设施和服务设施变化情况

图表 1999-2030年中国离退休人员退休金总额

图表 北京寿山福海老年公寓整体开发模式

图表 北京太阳城老年国际公寓整体开发模式

图表 北京太阳城老年国际公寓产品组合分析

图表 北京太阳城老年国际公寓项目的开发顺序

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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1511/057504XC7I.html>