

1.2 养老地产开发环境分析

1.2.1 政策法律环境分析

1.2.2 经济发展环境分析

(1) 中国GDP增长分析

(2) 固定资产投资总况

1.2.3 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

(4) 社会需求环境对养老地产行业发展的影响

1.3 我国主要养老模式分析

1.3.1 传统居家养老模式分析

1.3.2 机构养老模式分析

1.3.3 社区养老模式分析

第2章：国际养老地产行业发展情况分析2.1 国际养老地产发展现状分析

2.1.1 国际养老地产发展历程

2.1.2 国际养老地产发展现状

(1) 世界人口老龄化现状

(2) 和地区老龄化程度

2.1.3 国际养老地产模式分析

2.1.4 国际养老地产发展趋势

(1) 市场化与政府支持高度结合

(2) 养老地产与智慧养老结合

(3) 医养结合

2.2 欧美养老地产发展现状与建设规划分析

2.2.1 欧美养老地产发展现状及趋势

(1) 欧美养老地产发展概述

(2) 欧美养老地产发展现状

(3) 欧美养老地产主要模式

(4) 欧美养老地产发展趋势分析

2.2.2 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

2.2.3 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 (Stadtcarri é)

(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)

2.3 日本养老地产发展现状与建设规划分析

2.3.1 日本养老地产发展现状及趋势

(1) 日本养老地产发展概述

(2) 日本养老地产发展现状

(3) 日本养老地产主要模式

(4) 日本养老地产发展趋势分析

2.3.2 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

2.3.3 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)

2.4 韩国养老地产发展现状与建设规划分析

2.4.1 韩国养老地产发展现状及趋势

(1) 韩国养老地产发展概述

(2) 韩国养老地产发展现状

(3) 韩国养老地产主要模式

(4) 韩国养老地产发展趋势分析

2.4.2 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

2.4.3 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)

2.4.4 韩国经典养老地产项目案例分析

(1) 三星Noble County社区

(2) The Classic 500养老公寓

2.5 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析

2.5.1 新加坡养老地产发展现状及趋势

(1) 新加坡养老地产发展概述

(2) 新加坡养老地产发展现状

(3) 新加坡养老地产主要模式

(4) 新加坡养老地产发展趋势分析

2.5.2 新加坡养老地产发展经验借鉴

2.6 国际养老地产行业发展经验借鉴

2.6.1 养老地产/机构产业方向：市场化与政府支持高度结合

2.6.2 养老医疗护理产业方向：医疗器械、护理设施、智能养老

2.6.3 老年人休闲娱乐：带社交属性的旅行运动

第3章：中国养老地产行业发展现状分析3.1 中国养老地产行业发展历程

3.2 中国养老地产行业开发特征

3.2.1 客户为中高经济实力的老年人

3.2.2 居家养老和社区养老相结合

3.2.3 具有福利性事业、市场化经营的特点

3.2.4 投资额大、资金回收期长的特点

3.2.5 对政策的依赖性较大

3.3 中国养老地产行业供给分析

3.3.1 中国养老地产行业参与者类型及数量

3.3.2 中国养老地产行业产品及机构分析

3.4 中国养老地产行业需求分析

3.4.1 老年消费者对养老地产的购买力不断提高

(1) 老年人的收入的提高为其购买力提供了条件

(2) 老年人福利水平的提高为养老地产行业消费解除后顾之忧

(3) 子女为父母购买养老地产或入住养老公寓提供资金支持

3.4.2 购房者对老年房产的购买意向逐渐增强

3.4.3 老年人养老逐步向集中养老转移

3.4.4 “421家庭”加快养老住宅的发展

3.4.5 国家鼓励开发商进行老年人的住宅开发

3.5 养老地产行业存在问题分析

3.5.1 市场风险大

3.5.2 产品层次不丰富

3.5.3 政府扶持政策不明晰

(1) 养老地产项目投资风险大

(2) 土地开发支持政策不足

(3) 财政支持政策力度不够

3.5.4 城市养老规划滞后

3.5.5 养老地产项目盈利周期长

3.5.6 融资难度大、融资成本高

3.5.7 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4章：养老地产行业发展模式分析4.1 国外养老地产发展模式借鉴

4.1.1 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

4.1.2 运营模式分析与经验借鉴

(1) 运营模式分析

4.1.3 管理模式分析与经验借鉴

(1) 管理模式分析

4.2 国内养老地产开发模式分析

4.2.1 养老地产投资模式分析

4.2.2 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

4.2.3 养老地产销售模式分析

4.2.4 养老地产运营模式分析

4.2.5 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) 公司管理模式分析

4.2.6 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：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5章：养老地产行业建筑规划设计分析5.1 老年人对居住环境的特殊需求

5.1.1 因生活时间结构变化而产生的特殊要求

5.1.2 因生活空间结构变化而产生的特殊要求

5.1.3 因老年个人生理和心理变化而产生的特殊需求

5.2 老年人生理和心理设计原则

5.2.1 针对体力的衰退

5.2.2 针对智力的衰退

5.2.3 针对视力、听力的衰退

5.2.4 针对易发生突然性的病变

5.2.5 针对心理上的失落感、孤独感

5.2.6 针对生理上存在缺陷与残疾的老年人

5.3 养老地产的规划应采取的原则

5.3.1 地理位置

5.3.2 建筑形式

5.3.3 社区空间结构

5.3.4 社区道路系统

5.3.5 室外社交空间规划

5.3.6 低层居住单元的组合形式

5.4 养老地产项目选址要点分析

5.4.1 地形因素

5.4.2 环境因素

5.4.3 配套设施因素

5.4.4 地块选择因素

5.5 养老设施建筑设计模式分析

5.5.1 起居空间的构成与设计模式分析

5.5.2 卧室空间的构成与设计模式分析

5.5.3 卫生空间的构成与设计模式分析

5.5.4 楼梯无障碍设计模式分析

5.5.5 厨房设计模式分析

5.5.6 阳台设计模式分析

5.6 养老建筑的设计要点分析

5.6.1 国外养老建筑设计理念

5.6.2 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

(11) 户外环境空间设计要点

5.7 养老地产项目配套分析

5.7.1 智能化配置

5.7.2 会所配置

5.7.3 电梯配置

(1) 电梯配置基本要求

(2) 配置电梯的设计

5.7.4 商业配置

5.7.5 配套设施

5.7.6 老年医院及护理院

5.7.7 生活机能配备

第6章：养老地产企业经营状况分析6.1 房地产开发商养老地产战略分析

6.1.1 保利发展控股集团股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展概况

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业养老地产战略分析

(4) 企业养老地产推进现状

(5) 企业发展养老地产优劣势分析

6.1.2 万科企业股份有限公司经营情况分析

(4) 企业养老地产项目推进现状

6.1.3 华润置地有限公司经营情况分析

6.1.4 首创置业有限公司经营情况分析

(3) 企业主营业务分析

(4) 企业养老地产战略分析

(5) 企业养老地产项目推进现状

(6) 企业发展养老地产优劣势分析

6.1.5 绿地控股集团有限公司经营情况分析

6.1.6 浙江云天集团有限公司经营情况分析

(2) 企业养老地产战略分析

(3) 企业养老地产项目推进现状

(4) 企业发展养老地产优劣势分析

6.2 养老地产运营商经营状况分析

6.2.1 亲和源集团有限公司经营情况分析

(3) 企业养老地产项目运营模式

(4) 企业养老地产项目分析

(5) 企业经营状况优劣势分析

6.2.2 乐成老年事业投资有限公司经营情况分析

6.2.3 千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析

6.2.4 北京光大汇晨养老服务有限公司经营情况分析

6.2.5 泰康之家（北京）投资有限公司经营情况分析

6.2.6 北京房地产开发有限公司经营情况分析

6.3 养老地产建筑规划设计企业分析

6.3.1 北京清华同衡规划设计研究院有限公司分析

(2) 企业设计理念分析

(4) 养老地产项目经验

6.3.2 奥意建筑工程设计有限公司分析

(2) 企业理念分析

第7章：养老地产区域市场投资机会分析7.1 北京市养老地产投资机会分析

7.1.1 北京市经济发展水平分析

7.1.2 养老服务设施建设情况分析

(1) 养老机构数量

(2) 养老机构床位数量

7.1.3 养老地产行业市场供给分析

7.1.4 养老地产行业市场需求分析

7.1.5 养老地产行业投资机会与前景分析

(1) 养老服务设施发展规划

(2) 投资机会与前景分析

7.2 上海市养老地产投资机会分析

7.2.1 上海市经济发展水平分析

7.2.2 养老服务设施建设情况分析

(2) 养老机构床位数

7.2.3 养老地产行业市场供给分析

7.2.4 养老地产行业市场需求分析

7.2.5 养老地产行业投资机会与前景分析

7.3 广州市养老地产投资机会分析

7.3.1 广州市经济发展水平分析

7.3.2 养老服务设施建设情况分析

7.3.3 养老地产行业市场供给分析

7.3.4 养老地产行业市场需求分析

7.3.5 养老地产行业投资机会与前景分析

7.4 深圳市养老地产投资机会分析

7.4.1 深圳市经济发展水平分析

7.4.2 养老服务设施建设情况分析

7.4.3 养老地产行业市场供给分析

7.4.4 养老地产行业市场需求分析

7.4.5 养老地产行业投资机会与前景分析

(1) 养老设施发展规划

(2) 养老地产投资机会与前景分析

7.5 天津市养老地产投资机会分析

7.5.1 天津市经济发展水平分析

7.5.2 养老服务设施建设情况分析

7.5.3 养老地产行业市场供给分析

7.5.4 养老地产行业市场需求分析

7.5.5 养老地产行业投资机会与前景分析

7.6 重庆市养老地产投资机会分析

7.6.1 重庆市经济发展水平分析

7.6.2 养老服务设施建设情况分析

7.6.3 养老地产行业市场供给分析

7.6.4 养老地产行业市场需求分析

7.6.5 养老地产行业投资机会与前景分析

7.7 武汉市养老地产投资机会分析

7.7.1 武汉市经济发展水平分析

7.7.2 养老服务设施建设情况分析

7.7.3 养老地产行业市场供给分析

7.7.4 养老地产行业市场需求分析

7.7.5 养老地产行业投资机会与前景分析

7.8 南京市养老地产投资机会分析

7.8.1 南京市经济发展水平分析

7.8.2 养老服务设施建设情况分析

7.8.3 养老地产行业市场供给分析

7.8.4 养老地产行业市场需求分析

7.8.5 养老地产行业投资机会与前景分析

7.9 宁波市养老地产投资机会分析

7.9.1 宁波市经济发展水平分析

7.9.2 养老服务设施建设情况分析

7.9.3 养老地产行业市场供给分析

7.9.4 养老地产行业市场需求分析

7.9.5 养老地产行业投资机会与前景分析

(2) 养老地产行业投资机会分析

7.10 成都市养老地产投资机会分析

7.10.1 成都市经济发展水平分析

7.10.2 养老服务设施建设情况分析

7.10.3 养老地产行业市场供给分析

7.10.4 养老地产行业市场需求分析

7.10.5 养老地产行业投资机会与前景分析

第8章：中国养老地产行业需求趋势与投资策略8.1 中国养老地产行业发展潜力分析

8.1.1 中国养老地产行业生命发展周期

8.1.2 中国养老地产行业发展因素分析

(1) 驱动因素

(2) 阻碍因素

8.1.3 中国养老地产行业盈利模式分析

8.2 中国养老地产行业发展前景预测

8.2.1 未来我国老年人口规模预测

8.2.2 机构养老型老年住宅需求预测

8.2.3 居家养老型老年住宅需求预测

8.3 中国养老地产行业发展趋势预测

8.3.1 综合性住宅成养老地产主导产品

(1) 年轻型阶段要点

(2) 老年型阶段要点

(3) 长寿型阶段要点

8.3.2 市场竞争激烈，设计更看重细节

8.3.3 更加注重以人为本的开发理念

8.3.4 将细分不同消费档次老年消费群体

8.3.5 功能齐全小户型是重要选择

8.3.6 项目开发逐步从主城区向郊区转移

8.3.7 “山水型”项目更受消费者青睐

8.3.8 开发不再片面追求规模与档次

8.4 中国养老地产行业进入壁垒与投资风险分析

8.4.1 市场风险

8.4.2 资本风险

8.4.3 运营风险

8.5 中国养老地产行业投资机会与策略分析

8.5.1 转变观念，明确市场定位

8.5.2 注重配套服务的建设

8.5.3 转变角色，进行资源整合

图表目录

图表1：养老地产属性特点

图表2：养老地产与一般房地产行业开发模式的不同点

图表3：按功能划分养老地产种类

图表4：按用地性质划分养老地产种类

图表5：2014-2022年养老地产开发主要政策法规

图表6：2012-2022年中国GDP增长走势图（单位：万亿元，%）

图表7：2012-2022年中国固定资产投资变化情况（单位：万亿元，%）

图表8：2014-2022年中国60岁及以上人口数量及增速情况（单位：万人，%）

图表9：老年养护机构重点实现的功能

图表10：城市和农村社区养老各自发展特点

图表11：国际养老地产的演进阶段与规律

图表12：国际老龄住宅分类

图表13：2022-2027年世界65岁及以上人口占总人口的比例（单位：%）

图表14：世界老年人口地区分布情况（单位：%）

图表15：2001-2022年美国/日本/澳大利亚/韩国片老年人（65岁及以上）占总人口比重（单位：%）

图表16：国际养老地产模式分析

图表17：2022-2027年美国老龄人口情况（单位：百万人）

图表18：美国老年住宅模式

图表19：英国老年人住宅类型

图表20：瑞典老年住宅主要形式

图表21：克罗恩斯特顿公寓简介

图表22：斯塔特加利老年人公寓简介

图表23：埃尔伯宫住宅区简介

图表24：棕榈海滩的传统住宅简介

图表25：2022-2027年日本老龄人口的现状与预测（单位：万人，%）

图表26：日本“机构设施”类型

图表27：日本“住宅”类型

图表28：日本养老地产服务三大特点

图表29：淑德共生苑简介

图表30：淑德共生苑五个精心构思

图表31：志摩银色护理丰寿园简介

图表32：志摩银色护理丰寿园点评

图表33：威尔·马克香椎滨老年住宅区简介

图表34：2001-2022年韩国老年人（65岁及以上）占总人口比重（单位：%）

图表35：韩国养老设施类型

图表36：韩国老年人专用居住政策变化

图表37：老人福祉设施的总类及类型

图表38：老年人住居福祉设施的入所对象及程序

图表39：老年人住居设施供给的法律制度体系

图表40：税制优惠方面的政策

图表41：三星Noble County社区简介

图表42：三星Noble County社区简介

图表43：2001-2022年新加坡老年人（65岁及以上）占总人口比重（单位：%）

图表44：新加坡公共住房养老地产类型

图表45：中国养老地产行业发展历程

图表46：主要地产商、保险企业养老地产行业布局

图表47：除地产、保险外其他企业养老地产布局

图表48：2018-2022年中国养老机构及床位数（单位：个，万张）

图表49：2022-2027年我国退休金支出金额预测（单位：亿元）

图表50：享受国家养老地产优惠政策案例

图表51：我国地方公司投资养老地产运营模式比较

图表52：国外老年人居住模式

图表53：反按揭入住方式对老年人的六大好处

图表54：美国老年住宅四种类型管理模式分析

图表55：美国和德国的养老地产管理模式借鉴

图表56：我国养老地产投资模式分析

图表57：老年社区的基本要素分析

图表58：按功能区分老年公寓模式

图表59：按投资主体区分老年公寓模式

图表60：养老地产销售模式分析

图表61：养老地产销售模式分析

图表62：亲和源各项指标分析（单位：万平方米，人）

图表63：北京东方各项指标分析（单位：万平方米，户）

图表64：万科幸福汇老年公寓各项指标分析（单位：万平方米，户）

图表65：泰康养老社区各项指标分析（单位：万平方米，户）

图表66：老年人对居住地理位置环境的需求

图表67：室外空间组合

图表68：养老地产项目选址周边环境要求

图表69：养老地产项目配套设施要求

图表70：起居室尺寸

图表71：卧室功能分区

图表72：室内照度标准

图表73：洗手池的尺寸设计

图表74：扶手尺寸

图表75：楼梯扶手设计

图表76：楼梯细节设计

图表77：厨房中的操作尺寸

图表78：国外养老建筑设计理念

图表79：美国、日本、新加坡和欧洲国家老年住宅产品比较

图表80：公共走廊的设计

图表81：公共走廊空间的营造

图表82：室外绿化空间设计

图表83：室内观赏空间设计

图表84：其他会所功能配置

图表85：候梯厅的设计

图表86：配套设施详细情况

图表87：医疗设施

图表88：某老年公寓生活机能配置的结构图

图表89：保利发展控股集团股份有限公司基本信息表

图表90：保利发展控股集团股份有限公司业务能力简况表

图表91：2021保利发展控股集团股份有限公司与实际控制人之间的产权及控制关系图（单位：%）

图表92：2016-2022年保利发展控股集团股份有限公司主要经济指标分析（单位：亿元）

图表93：2016-2022年保利发展控股集团股份有限公司盈利能力分析（单位：%）

图表94：2016-2022年保利发展控股集团股份有限公司运营能力分析（单位：次）

图表95：2016-2022年保利发展控股集团股份有限公司偿债能力分析（单位：%、倍）

图表96：2016-2022年保利发展控股集团股份有限公司发展能力分析（单位：%）

图表97：保利房地产“三位一体”养老模式

图表98：2011-2022年保利养老产业推进历程

图表99：保利发展控股集团股份有限公司优劣势分析

图表100：万科企业股份有限公司基本信息表

图表101：万科企业股份有限公司业务能力简况表

图表102：2016-2022年万科企业股份有限公司主要经营指标分析（单位：亿元）

图表103：2021年万科企业股份有限公司房地产业务销售情况（单位：%）

图表104：2016-2022年万科企业股份有限公司盈利能力分析（单位：%）

图表105：2016-2022年万科企业股份有限公司运营能力分析（单位：次）

图表106：2016-2022年万科企业股份有限公司偿债能力分析（单位：%、倍）

图表107：2016-2022万科企业股份有限公司发展能力分析（单位：%）

图表108：万科企业股份有限公司部分养老地产项目

图表109：万科企业股份有限公司优劣势分析

图表110：华润置地有限公司基本信息表

图表111：2016-2022年华润置地有限公司主要经营指标分析（单位：亿元）

图表112：2016-2022年华润置地有限公司盈利能力分析（单位：%）

图表113：2016-2022年华润置地有限公司运营能力分析（单位：次）

图表114：2016-2022年华润置地有限公司偿债能力分析（单位：%）

图表115：2016-2022年华润置地有限公司发展能力分析（单位：%）

图表116：华润置地有限公司养老地产项目情况

图表117：华润置地有限公司优劣势分析

图表118：首创置业有限公司基本信息表

图表119：2016-2022年首创置业有限公司主要经营指标分析（单位：亿元）

图表120：2016-2022年首创置业有限公司盈利能力分析（单位：%）

略 完整目录请咨询客服