

# 中国养老地产行业营销策略分析及未来运营方向研究报告2023-2030年

产品名称	中国养老地产行业营销策略分析及未来运营方向研究报告2023-2030年
公司名称	鸿晟信合（北京）信息技术研究院有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	北京市朝阳区日坛北路19号楼9层(08)(朝外孵化器0530)（注册地址）
联系电话	010-84825791 15910976912

## 产品详情

中国养老地产行业营销策略分析及未来运营方向研究报告2023-2030年

【全新修订】：2023年5月

【出版机构】：中赢信合研究网

【内容部分有删减·详细可参中赢信合研究网出版完整信息！】

【报告价格】：[纸质版]:6500元 [电子版]:6800元 [纸质+电子]:7000元 (可以优惠)

【服务形式】：文本+电子版+光盘

【联系人】：何晶晶 顾佳

## 报告目录

章 养老地产发展背景与开发环境分析

节 养老地产定义与分类

一、养老地产的定义

## 二、养老地产的分类

### 第二节 养老地产开发环境分析

#### 一、政策法律环境分析

#### 二、经济信贷环境分析

#### 三、社会需求环境分析

##### 1、人口老龄化现状及趋势预测分析

##### 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

### 第三节 我国主要养老模式分析

#### 一、传统居家养老模式分析

#### 二、机构养老模式分析

#### 三、社区养老模式分析

#### 四、反向抵押贷款养老模式

## 第二章 国际养老地产发展历程与建设案例

### 第一节 国际养老地产发展历程

#### 第二节 欧美养老地产发展现状与建设规划分析

##### 一、欧美养老地产发展现状及趋势预测分析

## 1、欧美地区老龄化现状及趋势预测分析

## 2、养老地产发展现状及主要模式

### 二、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

### 三、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（Stadtcarrière）

#### 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）

### 第三节 日本养老地产发展现状与建设规划分析

#### 一、日本养老地产发展现状及趋势预测分析

##### 1、日本老龄化现状及特点

##### 2、老年人福祉设施历史沿革

##### 3、养老地产现状及主要模式

#### 4、养老地产供给与建设趋势预测分析

### 二、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

### 三、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）

### 第四节 韩国养老地产发展现状与建设规划分析

#### 一、韩国养老地产发展现状及趋势预测分析

#### 1、韩国老龄化现状及特点

#### 2、养老地产现状及主要模式

#### 二、老年人专用居住政策的现状调研

#### 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

三、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）

第五节 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析

一、新加坡养老地产发展现状及趋势预测分析

1、新加坡老龄化现状及特点

2、养老地产现状及主要模式

3、养老地产供给与建设趋势预测分析

二、新加坡养老地产发展经验借鉴

第六节 中国香港养老地产发展现状与建设规划分析

一、中国香港养老地产发展现状及趋势预测分析

1、中国香港老龄化现状及特点

2、养老地产现状及主要模式

3、养老地产供给与建设趋势预测分析

## 二、中国香港经典养老地产项目案例分析

### 1、葵盛东邨盛家楼

### 2、彩颐居

## 第七节 中国台湾养老地产发展现状与建设规划分析

### 一、中国台湾养老地产发展现状及趋势预测分析

#### 1、中国台湾老龄化现状及特点

#### 2、养老地产现状及主要模式

#### 3、养老地产供给与建设趋势预测分析

### 二、中国台湾养老地产发展经验借鉴

#### 1、养老设施运营管理经验

#### 2、经典养老地产项目案例分析

## 第三章 养老地产行业投资开发模式分析

### 节 国外养老地产开发模式借鉴

#### 一、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

#### 二、运营模式分析与经验借鉴

1、运营模式分析

2、相关经验借鉴

三、管理模式分析与经验借鉴

1、管理模式分析

2、相关经验借鉴

第二节 国内养老地产开发模式分析

一、养老地产融资模式分析

1、融资来源

2、融资渠道分析

3、融资方式分析

二、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

三、养老地产运营模式分析

1、“养老文化”概念营销模式

2、养老地产产业链延伸模式

3、租、售、反按揭组合入住模式

#### 四、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

#### 五、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

### 第四章 国内养老地产行业现状与瓶颈分析

#### 节 养老地产行业发展现状及市场分析

##### 一、市场客户群体分析

1、世界人口老龄化是必然趋势预测分析

2、中国已经成为老年人口多的国家

##### 二、市场发展空间分析



- 1、养老地产行业有众多人口的支撑
- 2、老年消费者对养老地产的购买力不断提高
- 3、购房者对老年房产的购买意向逐渐增强
- 4、老年人养老逐步走向集中养老转移
- 5、“421家庭”加快养老住宅的发展
- 6、国家鼓励开发商进行老年人的住宅开发
- 7、北京和上海等地的老年住宅比较火热

### 三、市场存在问题分析

### 四、市场开发特征分析

- 1、客户为中高经济实力的老年人
- 2、居家养老和社区养老相结合
- 3、具有福利性事业、市场化经营的特点
- 4、投资额大、资金回收期长的特点
- 5、对政策的依赖性较大

### 五、行业发展现状分析

- 1、养老地产需求分析
- 2、养老地产供给分析

3、养老地产市场需求容量测算

4、目前养老地产存在的问题

5、养老地产市场的发展趋势预测分析

## 第二节 养老地产行业存在问题分析

一、政府扶持政策不明晰

二、城市规划养老控制滞后

三、市场定位同质化现象严重

四、产品设计与后期管理简单复制

五、经营模式缺乏创新

1、目前国内养老地产经营模式现状调研

2、目前国主要的经营发展模式

## 第五章 养老地产行业建筑规划设计分析

### 节 老年人对居住环境的特殊需求

一、因生活时间结构变化而产生的特殊要求

二、因生活空间结构变化而产生的特殊要求

三、因老年个人生理和心理变化而产生的特殊需求

### 第二节 老年人生理和心理设计原则

一、针对体力的衰退

二、针对智力的衰退

三、针对视力、听力的衰退

四、针对易发生突然性的病变

五、针对心理上的失落感、孤独感

六、针对生理上存在缺陷与残疾的老年人

### 第三节 养老地产的规划应采取的原则

一、地理位置

二、建筑形式

三、社区空间结构

四、社区道路系统

五、室外社交空间规划

六、低层居住单元的组合形式

### 第四节 养老地产项目选址要点分析

一、地形要求

二、周边环境

三、商业设施

四、公共设施

五、公共交通

六、场地要求

七、场地面积

八、土地利用模式分析

九、地块规模选择

十、地块区域选择

#### 第五节 养老设施建筑设计模式分析

一、起居空间的构成与设计模式分析

二、卧室空间的构成与设计模式分析

三、卫生空间的构成与设计模式分析

四、楼梯无障碍设计模式分析

五、厨房设计模式分析

六、阳台设计模式分析

#### 第六节 养老建筑的设计要点分析

一、国外养老建筑设计理念

二、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

#### (1) 户外环境空间设计要点

### 第七节 养老地产项目配套分析

#### 一、智能化配置

#### 二、会所配置

#### 三、电梯配置

##### 1、电梯配置基本要求

##### 2、配置电梯的设计

### 三、商业配置

### 五、配套设施

### 六、老年医院及护理院

### 七、生活机能配备

## 第六章 养老地产企业经营状况分析

### 节 房地产开发商养老地产战略分析

#### 一、保利房地产（集团）股份有限公司经营情况分析

##### 1、企业发展概况

##### 2、企业主营业务分析

##### 3、企业养老地产战略分析

##### 4、企业养老地产项目推进现状调研

##### 5、企业发展养老地产优劣势分析

#### 二、万科企业股份有限公司经营情况分析

##### 1、企业发展概况

##### 2、企业主营业务分析

##### 3、企业养老地产战略分析

##### 4、企业养老地产项目推进现状调研

## 5、企业发展养老地产优劣势分析

# 三、华润置地有限公司经营情况分析

## 1、企业发展概况

## 2、企业主营业务分析

## 3、企业养老地产战略分析

## 4、企业养老地产项目推进现状调研

## 5、企业发展养老地产优劣势分析

# 四、首创置业股份有限公司经营情况分析

## 1、企业发展概况

## 2、企业主营业务分析

## 3、企业养老地产战略分析

## 4、企业养老地产项目推进现状调研

## 5、企业发展养老地产优劣势分析

# 五、绿地控股集团有限公司经营情况分析

## 1、企业发展概况

## 2、企业主营业务分析

## 3、企业养老地产战略分析

4、企业养老地产项目推进现状调研

5、企业发展养老地产优劣势分析

## 六、浙江云天房地产开发有限公司经营情况分析

1、企业发展概况

2、企业养老地产战略分析

3、企业养老地产项目推进现状调研

4、企业发展养老地产优劣势分析

## 第二节 养老地产运营商经营状况分析

### 一、亲和源股份有限公司经营情况分析

1、企业发展概况

2、企业经营状况分析

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

### 二、乐成老年事业投资有限公司经营情况分析

1、企业发展概况



2、企业经营状况分析

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

三、千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析

1、企业发展概况

2、企业经营状况分析

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

四、北京汇晨养老机构管理有限公司经营情况分析

1、企业发展概况

2、企业经营状况分析

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

五、泰康之家（北京）投资有限公司经营情况分析

1、企业发展概况

2、企业经营状况分析

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

六、海南颐和养老产业股份有限公司经营情况分析

1、企业发展概况

2、企业经营状况分析

3、企业经营状况优劣势分析

七、北京\*\*房地产开发有限公司经营情况分析

1、企业发展概况

2、企业经营状况分析

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

第三节 养老地产建筑规划设计企业分析

一、北京清华城市规划设计研究院分析

- 1、企业发展概况
- 2、企业设计理念分析
- 3、企业主营业务分析
- 4、养老地产项目经验

## 二、上海学汇建筑设计有限公司分析

- 1、企业发展概况
- 2、企业设计理念分析
- 3、企业主营业务分析
- 4、养老地产项目经验

## 第七章 养老地产区域市场投资机会分析

### 第一节 北京市养老地产投资机会分析

- 一、北京市经济发展水平分析
- 二、养老服务设施建设情况分析
- 三、养老地产行业市场供给分析
- 四、养老地产行业市场需求分析
- 五、养老地产行业投资机会与前景预测

### 第二节 上海市养老地产投资机会分析

一、上海市经济发展水平分析

二、养老服务设施建设情况分析

三、养老地产行业市场供给分析

四、养老地产行业市场的需求分析

五、养老地产行业投资机会与前景预测

### 第三节 广州市养老地产投资机会分析

一、广州市经济发展水平分析

二、养老服务设施建设情况分析

三、养老地产行业市场供给分析

四、养老地产行业市场的需求分析

五、养老地产行业投资机会与前景预测

### 第四节 深圳市养老地产投资机会分析

一、深圳市经济发展水平分析

二、深圳市养老模式分析

三、养老服务设施建设情况分析

四、养老地产行业市场供给分析

五、养老地产行业市场的需求分析

## 六、养老地产行业投资机会与前景预测

### 第五节 天津市养老地产投资机会分析

#### 一、天津市经济发展水平分析

#### 二、养老服务设施建设情况分析

#### 三、养老地产行业市场供给分析

#### 四、养老地产行业市场需求分析

#### 五、养老地产行业投资机会与前景预测

### 第六节 重庆市养老地产投资机会分析

#### 一、重庆市经济发展水平分析

#### 二、养老服务设施建设情况分析

#### 三、养老地产行业市场供给分析

#### 四、养老地产行业市场需求分析

#### 五、养老地产行业投资机会与前景预测

### 第七节 杭州市养老地产投资机会分析

#### 一、杭州市经济发展水平分析

#### 二、养老服务设施建设情况分析

#### 三、养老地产行业市场供给分析

### 三、养老地产行业市场需求分析

### 五、养老地产行业投资机会与前景预测

#### 第八节 成都市养老地产投资机会分析

##### 一、成都市经济发展水平分析

##### 二、养老服务设施建设情况分析

##### 三、养老地产行业市场供给分析

##### 三、养老地产行业市场需求分析

##### 五、养老地产行业投资机会与前景预测

#### 第九节 武汉市养老地产投资机会分析

##### 一、武汉市经济发展水平分析

##### 二、养老服务设施建设情况分析

##### 三、养老地产行业市场供给分析

##### 三、养老地产行业市场需求分析

##### 五、养老地产行业投资机会与前景预测

### 第八章 养老地产行业需求趋势与投资策略

#### 节 养老地产未来需求规模与结构预测分析

##### 一、未来我国老年人口规模预测分析

## 二、机构养老型老年住宅需求预测分析

## 三、居家养老型老年住宅需求预测分析

### 第二节 养老地产前景展望与趋势预测分析

#### 一、养老地产发展前景展望

#### 二、国内养老地产发展趋势预测分析

##### 1、综合性住宅成养老地产主导产品

##### 2、市场竞争激烈，设计更看重细节

##### 3、更加注重以人为本的开发理念

##### 4、将细分不同消费档次老年消费群体

##### 5、功能齐全小户型是重要选择

##### 6、项目开发逐步从主城区向郊区转移

##### 7、“山水型”项目更受消费者青睐

##### 8、开发不再片面追求规模与档次

### 第三节 养老地产投资机会与策略分析

#### 一、养老地产投资风险分析

#### 二、养老地产投资策略分析

更多信息请参考：

图表 1：养老地产与一般房地产开发模式不同点

图表 2：按功能划分养老地产种类

图表 3：按用地性质划分养老地产种类

图表 4：2017-2022年中国新增信贷规模变化情况（单位：万亿元）

图表 5：2023年世界各降息经济体（单位：次，%）

图表 6：2023年世界各升息经济体（单位：次，%）

图表 7：老年养护机构重点实现的功能

图表 8：城市和农村社区养老各自发展特点

图表 9：国内引起较大关注的两种反向抵押贷款模式

图表 10：国际养老地产发展演进历程

图表 11：美国老年住宅模式

图表 12：英国老年人住宅类型

图表 13：瑞典老年住宅主要形式

图表 14：克罗恩斯特顿公寓简介

图表 15：斯塔特加利老年人公寓简介

图表 16：埃尔伯宫住宅区简介

图表 17：棕榈海滩的传统住宅简介



图表 18：日本老年人福祉设施历史沿革

图表 19：日本“机构设施”类型

图表 20：日本“住宅”类型

图表 21：日本养老地产三大特点

图表 22：淑德共生苑简介

图表 23：淑德共生苑五个精心构思

图表 24：志摩银色护理丰寿园简介

图表 25：志摩银色护理丰寿园点评

图表 26：威尔·马克香椎滨老年住宅区简介

图表 27：韩国养老设施类型

图表 28：韩国老年人专用居住政策变化

图表 29：老人福祉设施的总类及类型

图表 30：老年人住居福祉设施的入所对象及程序

图表 31：老年人住居设施供给的法律制度体系

图表 32：税制优惠方面的政策

图表 33：中国台湾长庚养生文化村项目简况

图表 34：中国台湾长庚养生文化村项目收入来源

图表 35：中国台湾长庚养生文化村项目园区设计规划

图表 36：中国台湾长庚养生文化村内的健康服务内容

图表 37：中国台湾长庚养生文化村生活汇总

图表 38：中国台湾长庚养生文化村其他经营项目

图表 39：国外老年人居住模式

图表 40：反按揭入住方式对老年人的六大好处

图表 41：美国老年住宅四种类型管理模式分析

图表 42：美国和德国的养老地产管理模式借鉴

图表 43：我国当前房地产融资来源分析

图表 44：我国养老地产融资渠道分析

图表 45：我国养老地产融资方式分析

图表 46：老年社区的基本要素分析

图表 47：按功能区分老年公寓模式

图表 48：按投资主体区分老年公寓模式

图表 49：养老地产产业链

图表 50：养老地产租、售、反按揭组合入住模式

图表 51：亲和源各项指标分析（单位：万平方米，人）

图表 52：北京东方\*\*\*各项指标分析（单位：万平方米，户）

图表 53：万科幸福汇老年公寓各项指标分析（单位：万平方米，户）

图表 54：泰康养老社区各项指标分析（单位：万平方米，户）

图表 55：2010-2050年世界60岁以上及65岁以上人口占总人口的比例（单位：%）

图表 56：世界老年人口地区分布情况（单位：%）

图表 57：2023年世界超高龄国家分布状况分析

图表 58：2030年世界超高龄国家分布状况分析

图表 59：中国65岁及以上人口占总人口比重情况（单位：%）

图表 60：我国老年化将经历的三个阶段（单位：%）

图表 61：中国65岁及以上老年人口变化趋势图（单位：十万人，万人）

图表 62：2023-2030年我国退休金支出金额预测（单位：亿元）

图表 63：我国老年人期望入住方式所占的比重（单位：%）

图表 64：我国老年住宅市场多元化表现

图表 65：老年人居住方式偏好（单位：%）

图表 66：进入或拟进入养老地产的发展商一览表

图表 67：部分养老度假地产项目分布

图表 68：2023年我国养老市场需求容量测算（一）（单位：万人）

图表 69：2023年我国养老市场需求容量测算（二）（单位：万人）

图表 70：养老地产发展的关键要素

图表 71：我国养老市场由第二阶段向第三阶段的发展过程中

图表 72：我国地方公司投资养老地产运营模式比较（一）

图表 73：我国地方公司投资养老地产运营模式比较（二）

图表 74：老年人对居住地理位置环境的需求

图表 75：室外空间组合

图表 76：趣味空间设计

图表 77：交往空间设计

图表 78：地块条件需求

图表 79：起居室尺寸

图表 80：卧室功能分区

图表 81：室内照度标准

图表 82：洗手池的尺寸设计

图表 83：扶手尺寸

图表 84：楼梯扶手设计

图表 85：楼梯细节设计

图表 86：厨房中的操作尺寸

图表 87：美国、日本、新加坡和欧洲国家老年住宅产品比较

图表 88：公共走廊的设计

图表 89：公共走廊空间的营造

图表 90：室外绿化空间设计

图表 91：室内观赏空间设计

图表 92：其他会所功能配置

图表 93：候梯厅的设计

图表 94：配套设施详细状况分析

图表 95：医疗设施

图表 96：某老年公寓生活机能配置的结构图

图表 97：保利房地产（集团）股份有限公司基本信息表

图表 98：保利房地产（集团）股份有限公司业务能力简况表

图表 99：2023年底保利房地产（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

图表 100：2023年保利房地产（集团）股份有限公司主营业务分行业情况表（单位：万元，%）

图表 101：保利房地产（集团）股份有限公司优劣势分析

图表 102：万科企业股份有限公司基本信息表

图表 103：万科企业股份有限公司业务能力简况表

图表 104：2023年底万科企业股份有限公司与实际控制人之间的产权及控制关系图

图表 105：2023年万科企业股份有限公司主营业务分行业情况表（单位：万元，%）

图表 106：万科企业股份有限公司主要养老地产项目

图表 107：万科企业股份有限公司优劣势分析

图表 108：华润置地有限公司基本信息表

图表 109：华润置地有限公司业务能力简况表

图表 110：2023年华润置地有限公司组织结构图

图表 111：华润置地有限公司优劣势分析

图表 112：首创置业股份有限公司基本信息表

图表 113：首创置业股份有限公司业务能力简况表

图表 114：2023年首创置业股份有限公司组织结构图

图表 115：首创置业股份有限公司养老地产运营与金融体系相结合

图表 116：首创置业股份有限公司主要养老地产项目

图表 117：首创置业股份有限公司优劣势分析

图表 118：绿地控股集团有限公司基本信息表