

2012-2016年中国养老地产 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

报告报价

《2012-2016年中国养老地产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/fangdichan1211/E647753UD4.html>

【报告价格】纸介版8500元 电子版8500元 纸介+电子9000元

【出版日期】2012-11-06

【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

博思数据研究中心 <http://www.bosidata.com>

报告说明:

博思数据研究中心发布的《2012-2016年中国养老地产市场分析与投资前景研究报告》共十章。介绍了养老地产行业相关概述、中国养老地产产业运行环境、分析了中国养老地产行业的现状、中国养老地产行业竞争格局、对中国养老地产行业做了重点企业经营状况分析及中国养老地产产业发展前景与投资预测。您若想对养老地产产业有个系统的了解或者想投资养老地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

随着中国老龄化程度的提高，巨大的养老市场已经呈现。在当前，诸多房地产企业处于产品、业态转型的关键时期，养老地产作为一个新兴的房地产市场的细分产品受到青睐。伴随着中国老龄化速度的加剧，国家“十二五”规划中明确指出：“积极应对人口老龄化，注重发挥家庭和社区功能，优先发展社会养老服务，培育壮大老龄服务事业和产业。”近年来，在调控及社会历史进程的双重推动下，养老住宅迎来了发展机遇。保利、万科、龙湖、华润、花样年等纷纷涉足养老地产。随着需求的逐步释放与政策的完善，未来十年养老地产有望真正迎来快速发展阶段。

养老地产的发展将是不可抗拒的必然趋势。目前国内的环境还未达到支持养老地产全速发展的程度，养老地产的发展尚存困境。养老地产作为一个新兴的市场自然要面对新兴市场所要面对的风险。由于人们多对这一产业还不熟悉，所以可能需要一个适应期，再加上老年人风险意识很强、行事谨慎等原因，使得养老地产的投资者可能出现面对着巨大的消费群体却卖不出房子的风险，而且出售使用权的项目风险更高。同时，养老地产消费群体的特殊性要求投资者在建造老年社区时，要投入比普通住宅项目更多的资金。另外，养老地产项目在配套方面的投入很大，如医疗保健中心、老年活动中心、商业购物中心等大量的医护及配套设施设备，对企业来说是很重的负担。我国老年人更青睐于租赁或购买（所有权）的方式入住养老地产，因养老地产配套设施较多，养老地产项目需要投资者进行一定时期的经营才可以收回投资，这种长时间的占用资金一方面增加了机会成本，另一方面也在无形中扩大了投资者的风险。

到2050年我国老龄人口占总人口的比重将达到21.4%，未来几十年我国对老年住宅的需求将不断增加。越来越多的房地产商嗅出了老年房产中蕴藏的巨大商机，开始青睐老年房产开发。从细分市场看，居家养老型老年住宅需求的满足可以通过原有普通住宅适老化改造或在新建小区或老年住区中配建适老化设计住宅等方式解决。从老年人住房消费意愿的选择上来看，普通住宅是居家养老型老年住宅的主要形态。假设2015年末和2020年末分别有5%和10%

的老年家庭（以中高收入为主）选择新购置适老化设计老年住宅，则2015年末适老化设计老年住宅需求规模约为700万套，2015-2020年间新增适老化设计老年住宅需求规模约为1600万套。

→报告目录

CONTENTS

第一部分 行业发展环境分析

第一章 老年地产业基础概述 1

第一节 养老产业相关概述 1

一、养老产业的起源和发展 1

二、养老产业的定义和目标 2

第二节 老年地产的分类 5

一、老年住宅社区类型 5

二、老年住宅主要形式 8

第三节 成熟市场老年地产的特征 11

一、老年人生理和心理特性 11

二、老年住宅的模式分析 17

三、老年公寓的兴起和发展 27

四、老年住宅的演进过程 29

第二章 2011-2012年国际老年地产业运行状况分析 31

第一节 2011-2012年国际老年地产业运行环境分析 31

一、世界经济发展概况 31

二、世界人口总数和分布 35

三、世界人口老龄化现状 36

四、世界老年地产业政策分析 36

第二节 2011-2012年国外养老模式理论及模式分析 37

一、西方国家养老模式理论分析 37

二、美国养老模式及运行机制分析 40

三、英国社区照顾养老模式及特点 41

四、日本养老模式的多样化分析 42

第三节 2011-2012年世界主要国家老年地产发展分析 43

一、发达国家养老地产概述 43

二、美国老年地产发展情况 43

三、日本老年地产发展情况 45

四、欧洲老年地产发展情况 46

第四节 2011-2012年国外老年住宅典型案例分析 47

一、美国太阳城中心 47

二、日本的港北新城 53

三、澳大利亚退休村庄 54

第五节 2012-2016年世界老年地产趋势预测分析 55

第三章 2011年中国老年地产业运行环境分析 57

第一节 2011年中国宏观经济环境分析 57

一、2011年中国GDP增长情况分析 57

二、2011年工业经济发展形势分析 82

三、2011年全社会固定资产投资分析 89

四、2011年社会消费品零售总额分析 95

五、2011年城乡居民收入与消费分析 96

六、2011年中国对外贸易发展形势分析 101

第二节 2011年中国老年地产业政策环境分析 102

一、政府政策对老年住宅产业的支持 102

二、国家有关建设老年公寓的提案 103

三、《中华人民共和国老年人权益保障法》 105

四、《中国老龄事业发展“十二五”规划》 120

五、《关于加强老年人优待工作的意见》 132

六、《关于加快发展养老服务业的意见》 136

七、《关于全面推进居家养老服务工作的意见》 138

八、2011年中国房地产行业政策综述 141

第三节 2011年中国老年地产行业社会环境分析 145

一、中国人口规模及结构分析 145

二、中国人口老龄化发展进程 150

三、中国人口老龄化对社会经济的影响 151

四、中国老年人消费观念的转变分析 153

五、未来中国老年人口红利分析 156

第四章 2011-2012年中国养老产业发展现状分析 157

第一节 中国养老服务体系发展历程和现状分析 157

一、改革开放前的养老服务体系概况 157

二、改革开放后养老服务的变化分析 158

三、中国社会福利社会化的发展分析 160

四、2011年中国养老服务体系发展现状 161

第二节 2011-2012年中国养老产业发展分析 162

一、中国养老产业和老龄事业的关系 162

二、中国养老产业长期以政府为主 163

三、2011年中国老年卫生机构数量情况 164

四、老年生活和护理用品市场发展滞后 172

五、中国老年理财正处于起步发展阶段 174

第三节 2011年中国养老行业发展态势分析 175

一、国家鼓励民企积极参与养老产业发展 175

二、2011年中国城乡居民养老保险发展情况 176

三、近两年国外资本纷纷进军中国养老产业 178

四、中国拟设立专门机构管理养老金投资 180

五、2011年企业退休人员养老金有所增加 183

第四节 中国养老产业发展现状中的问题探索 183

一、养老产业的市场化运行分析 183

二、养老产业的盈利性分析 185

三、发展异地养老模式的科学性分析 189

四、养老产业规划中存在的问题分析 202

第五节 中国养老产业创新发展的建议 203

一、养老产业应走社会化的道路 203

二、养老产业应走专业化发展道路 204

三、中国养老产业发展政府扶持建议 207

四、中国养老产业的现代型规划建议 208

五、积极开发中国养老行业咨询服务机构 210

第二部分 行业运行分析

第五章 2011-2012年中国老年地产业运行态势分析 215

第一节 2011-2012年国内房地产市场现状综述 215

- 一、2011年中国房地产开发景气指数 215
- 二、2011年中国房地产开发投资情况 215
- 三、2011年房地产开发企业资金来源情况 225
- 四、2011年中国商品房屋建筑与销售情况 226
- 五、2011年中国房地产市场价格变动情况 235
- 六、2012年中国房地产市场运行情况 235

第二节 2011年中国老年住宅市场现状分析 238

- 一、中国发展养老地产的必要性分析 238
- 二、现阶段中国老龄人主要居住模式 243
- 三、老年住宅开发的特殊性及其新模式 244
- 四、目前国内老年住宅市场供应紧缺 252

第三节 2011年中国老年地产开发分析 254

- 一、明确要进入养老地产的开发商 254
- 二、老年人群的划分与对应的需求 255
- 三、中国老人及其家属关注的问题 256
- 四、目前国内的养老地产开发模式 257
- 五、中国养老社区适合的区位分析 261
- 六、养老地产项目投资开发价值分析 262

第四节 2011年中国老年公寓市场分析 264

- 一、中国老年公寓市场供给状况 264
- 二、中国老年公寓市场需求分析 266
- 三、中国老年公寓开发主要特点 267
- 四、老年公寓的建设和运营模式 269
- 五、中国老年公寓发展存在的问题 272
- 六、2011年中国老年公寓动态分析 277

第六章 2011年中国老年地产经营模式分析 280

第一节 政府、慈善机构合作经营模式 280

- 一、纯福利性质的养老院 280

二、民办养老院 280

第二节 专业公司经营管理 - 老年公寓 281

一、老年公寓的类型与特点 281

二、老年人辅助生活机构 282

三、老年公寓经营应遵循的策略 282

第三节 住宅建设与管理相分离的经营模式 283

第七章 2011年中国老年地产消费市场运行形势分析 285

第一节 2011年国内老年地产消费市场研究 285

一、国内城市老年地产消费能力分析 285

二、老年地产目标客户群的消费特征 286

第二节 2011年国内老年地产的产品设计 287

一、老年地产市场项目的产品分析 287

二、老年地产产品的功能、设计与内涵 288

1、老年地产住宅设计的功能 288

2、老年地产住宅的设计与内涵 290

三、《老年人建筑设计规范》简介及内容 294

1、《老年人建筑设计规范》简介 294

2、《老年人建筑设计规范》内容 294

第三节 2011年国内老年地产需求分析 303

一、管理主体需求分析 303

二、消费主体需求分析 303

三、供给主体需求分析 304

第四节 2011年城市老年住宅市场需求解决对策 304

第三部分 重点项目分析

第八章 2011年中国知名老年地产项目透析 307

第一节 北京东方太阳城 307

一、北京东方太阳城简介 307

二、北京东方太阳城老年住宅设计 309

第二节 三亚?清平乐 313

一、三亚?清平乐简介 313

二、老年社区的环境-三亚	315
三、三亚?清平乐老年社区建设情况	315
第三节 北京通州华龙老年公寓	324
一、北京通州华龙老年公寓简介	324
二、华龙老年公寓建筑配套及其服务	324
第四节 荣成老年公寓	325
一、荣成老年公寓简介	325
二、荣成老年公寓建筑配套及服务	325
三、荣成老年公寓发展情况及规划	327
第五节 其他老年公寓	328
一、嘉善老年公寓	328
二、侨发颐年园老年公寓	329
三、蓰赢老年公寓	330
四、英智老年公寓	330
五、颐园老年公寓	332
六、上海东方老年公寓	333
七、青岛福彩养老集团	335
八、嘉德老年公寓	336
第六节 预建老年地产项目分析介绍	337
一、中国盐湖城国际康乐文化旅游度假区	337
二、佳木斯市安康老年公寓建设项目	337

第四部分 行业发展前景与投资分析

第九章 2012-2016年中国老年地产市场前景预测分析	338
第一节 2012-2016年中国老年住宅发展趋势分析	338
一、老年住宅建设发展趋势	338
二、老年住宅产品发展趋势	340
三、老年住宅消费发展趋势	345
第二节 2012-2016年中国老年住宅市场发展前景分析	347
一、老年住宅将成为房地产新增长点	347
二、中国老年住宅市场需求前景分析	347
三、老年公寓市场发展趋势与前景	350

第三节 未来中国老年地产市场发展问题及瓶颈分析 353

一、中国老年地产市场存在的主要问题 353

1、中国老年住宅存在的主要问题 353

2、开发老年住宅需要解决的问题 354

二、中国老年住宅发展面临的问题 356

1、消费主体潜在需求难以激发成为有效需求 356

2、老年地产开发运营成本高利润低风险大 357

3、政府对老年住宅的政策和资金援助不够 357

第四节 2012-2016年中国老年地产发展策略及建议 358

一、中国老年住宅开发策略与建议 358

二、老年地产经营者发展战略分析 367

三、中国养老地产发展对策与建议 368

第十章 2012-2016年中国老年地产行业投资前景分析 369

第一节 2012-2016年中国老年地产行业投资概况 369

一、老年地产行业投资特性分析 369

二、老年地产具有良好投资价值 371

三、中国老年地产投资环境利好 372

第二节 2012-2016年中国老年地产投资机会分析 374

一、养老型地产投资成行业新宠 374

二、国际资本在华投资老年住宅 375

三、保险资金探路中国养老地产 376

四、老年地产区域投资潜力分析 380

第三节 2012-2016年中国老年地产投资风险分析 380

一、宏观调控风险 380

二、产业政策风险 382

三、房产信贷风险 382

四、市场经营风险 383

第四节 2012-2016年中国老年地产投资策略与建议 384

图表目录

图表：老年住宅特殊性对比 22

图表：老年公寓户型配比 25

图表：太阳城地理位置 47

图表：太阳城在美国的位置 48

图表：太阳城第一个样品房 49

图表：房屋类型所占套数 50

图表：独栋示意图 50

图表：双拼示意图 50

图表：联排示意图 51

图表：太阳城内部设施 51

图表：太阳城周边公共设施统计表 53

图表：2006-2011年国内生产总值及其增长速度 57

图表：2011年居民消费价格月度涨跌幅度 58

图表：2011年居民消费价格比上年涨跌幅度 58

图表：2011年新建商品住宅月环比价格下降、持平、上涨城市个数变化情况 59

图表：2006-2011年城镇新增就业人数 60

图表：2006-2011年年末国家外汇储备及其增长速度 60

图表：2006-2011年公共财政收入及其增长速度 61

图表：2006-2011年粮食产量及其增长速度 62

图表：2006-2011年全部工业增加值及其增长速度 63

图表：2011年主要工业产品产量及其增长速度 63

图表：2011年规模以上工业企业实现利润及其增长速度 65

图表：2006-2011年建筑业增加值及其增长速度 66

图表：2006-2011年全社会固定资产投资及其增长速度 67

图表：2011年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度 67

图表：2011年固定资产投资新增主要生产能力 69

图表：2011年房地产开发和销售主要指标完成情况及其增长速度 69

图表：2006-2011年社会消费品零售总额及其增长速度 70

图表：2011年货物进出口总额及其增长速度 71

图表：2011年主要商品出口数量、金额及其增长速度 72

图表：2011年主要商品进口数量、金额及其增长速度 72

图表：2011年对主要国家和地区货物进出口额及其增长速度 73

图表：2006-2011年货物进出口总额 74

图表：2011年非金融领域外商直接投资及其增长速度 74

图表：2011年各种运输方式完成货物运输量及其增长速度 75

图表：2011年各种运输方式完成旅客运输量及其增长速度 76

图表：2006-2011年年末电话用户数 77

图表：2011年年末全部金融机构本外币存贷款余额及其增长速度 78

图表：2006-2011年普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数 79

图表：2011年年末人口数及其构成 80

图表：2006-2011年农村居民人均纯收入及其实际增长速度 81

图表：2006-2011年城镇居民人均可支配收入及其实际增长速度 81

图表：2011年12月份规模以上工业生产主要数据 83

图表：2010-2011年全国规模以上工业增加值增速 84

图表：2010-2011年全国东、中、西部规模以上工业增加值增速 85

图表：2010-2011年全国发电量统计 85

图表：2010-2011年全国钢材统计 86

图表：2010-2011年全国水泥统计 86

图表：2010-2011年全国原油加工量统计 87

图表：2010-2011年全国十种有色金属统计 87

图表：2010-2011年全国乙烯统计 88

图表：2010-2011年全国汽车统计 88

图表：2010-2011年全国轿车统计 89

图表：2011年固定资产投资主要情况 90

图表：2011年各地区固定资产投资（不含农户）情况 93

图表：2011年固定资产投资（不含农户）增速 94

图表：2011年固定资产投资资金来源增速 94

图表：2011年东、中、西部地区固定资产投资增速 95

图表：2011年全国城乡居民收入 99

图表：2011年全国农村居民收入结构 99

图表：2011年全国城镇居民收入结构 100

图表：1978-2010年城乡居民收入增长情况 100

图表：1978-2010年城乡居民收入比 101

图表：2006-2011年人口及其自然增长率变化趋势 146

图表：2006-2011年出生人口性别比变化情况 147

图表：2011年末各年龄段人口比重 148

图表：2006-2011年各年龄段人口比重变化情况 148

图表：2010年中国各地区人口结构 149

图表：2008-2011年60岁及以上老年人口数 151

图表：三者养老模式比较 157

图表：西方养老服务构成示意图 159

图表：中国福利社会化构成示意图 159

图表：中国改革前后社会福利体系比较 161

图表：2008-2012年1-7月医疗卫生机构数 165

图表：2008-2012年1-7月医院数量 165

图表：2008-2012年1-7月三级医院数 166

图表：2008-2012年1-7月二级医院数 166

图表：2008-2012年1-7月一级医院数 167

图表：2008-2012年1-7月基层医疗卫生机构数 167

图表：2008-2012年1-7月专业公共卫生机构数 168

图表：2008-2011年医疗卫生机构床位数 168

图表：2008-2011年医院床位数 169

图表：2008-2011年基层医疗卫生机构床位数 169

图表：2008-2011年专业公共卫生机构床位数 170

图表：2008-2011年三级医院床位数 170

图表：2008-2011年二级医院床位数 171

图表：2008-2011年一级医院床位数 171

图表：2008-2011年各类老年人和残疾人服务机构数 172

图表：2008-2011年各类老年人和残疾人服务机构床位数 172

图表：2008-2011年城镇职工基本养老保险参保人数 177

图表：2008-2012年1-8月房地产开发综合景气指数 215

图表：2008-2012年1-8月房地产开发投资完成额 216

图表：2011年全国房地产开发投资及销售情况 216

图表：2011年东中西部地区房地产开发投资情况 218

图表：2011年东中西部地区房地产销售情况 218

图表：2011年全国房地产开发投资增速 218

图表：2011年东中西部地区房地产开发投资总量及增速 219

图表：2008-2012年1-8月住宅开发投资完成额 219

图表：2008-2012年1-8月办公楼开发投资完成额 220

图表：2008-2012年1-8月商业营业用房开发投资完成额 220

图表：2008-2012年1-8月其他房地产开发投资完成额 221

图表：2008-2012年1-8月90平方米以下住房开发投资完成额 221

图表：2008-2012年1-8月经济适用房开发投资完成额 222

图表：2008-2012年1-8月别墅、高档公寓开发投资完成额 222

图表：2008-2012年1-8月房地产配套工程投资完成额 222

图表：2008-2012年1-8月房地产建筑工程投资完成额 223

图表：2008-2012年1-8月房地产安装工程投资完成额 223

图表：2008-2012年1-8月房地产设备工器具购置投资完成额 224

图表：2008-2012年1-8月房地产其他费用投资完成额 224

图表：2008-2012年1-8月房地产新增固定资产 224

图表：2008-2012年1-8月房地产开发投资资金来源 225

图表：2011年全国房地产开发企业本年资金来源增速 226

图表：2011年全国房地产开发企业土地购置面积增速 226

图表：2011年全国商品房销售面积增速 227

图表：2011年全国商品房销售额增速 228

图表：2008-2012年1-8月房屋施工面积 228

图表：2008-2012年1-8月住宅施工面积 229

图表：2008-2012年1-8月房屋竣工面积 229

图表：2008-2012年1-8月住宅竣工面积 229

图表：2008-2012年1-8月本年购置土地面积 230

图表：2008-2012年1-8月商品房销售面积 230

图表：2008-2012年1-8月住宅商品房销售面积 231

图表：2008-2012年1-8月商品房销售额 231

图表：2008-2012年1-8月住宅商品房销售额 232

图表：2008-2012年1-8月待开发土地面积 232

图表：2008-2012年1-8月本年土地成交价款 232

图表：2008-2012年1-8月新开工面积 233

图表：2008-2012年1-8月不可销售面积 233

图表：2008-2012年1-8月期房销售面积 234

图表：2008-2012年1-8月房屋竣工价值 234

图表：2008-2012年1-8月期房销售额 235

图表：我国老年居住社区模式 243

图表：国内外老年居住模式对比 243

图表：适老化设计老年住宅需求规模预测 347

图表：2000-2050年中国60岁以上人口 349

略.....

本报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家经济信息中心、国家人力资源和社会保障部、中国老龄产业协会、全国老龄工作委员会办公室、中国房地产协会、国内外相关报刊杂志的基础信息以及养老地产专业研究单位等公布和提供的大量资料。对我国养老地产的行业现状、重点项目状况、消费潜力等内容进行详细的阐述和深入的分析，并根据养老地产市场发展动向对养老地产未来的发展趋势作了审慎的判断，为养老地产产业投资者寻找新的投资机会。最后阐明养老地产行业的投资空间，指明投资方向，提出研究者的战略创新建议，以供投资决策者参考。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1211/E647753UD4.html>