

# 2025-2031年中国养老公寓 市场变革与投资策略调整报告

## 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

《2025-2031年中国养老公寓市场变革与投资策略调整报告》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/report/383827RAAO.html>

【报告价格】纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

【出版日期】2026-05-09

【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: 《2025-2031年中国养老公寓市场变革与投资策略调整报告》由权威行业研究机构博思数据精心编制,全面剖析了中国养老公寓市场的行业现状、竞争格局、市场趋势及未来投资机会等多个维度。本报告旨在为投资者、企业决策者及行业分析师提供精准的市场洞察和投资建议,规避市场风险,全面掌握行业动态。

第1章中国养老公寓行业发展环境分析1.1 养老公寓行业政策环境分析1.1.1 养老公寓行业相关法律、政策解析1.1.2 养老公寓行业优惠政策解析(1) 国家税收优惠政策(2) 北京市养老服务支持政策(3) 湖北省养老服务支持政策(4) 大连市养老服务支持政策(5) 上海市养老服务支持政策1.2 养老公寓行业经济环境分析1.2.1 行业与经济发展的相关性分析1.2.2 中国宏观经济发展现状分析(1) 中国GDP分析(2) 中国CPI波动情况分析(3) 居民收入增长情况分析(4) 居民消费水平分析1.2.3 行业中观环境分析(1) 房地产开发投资分析(2) 房地产市场供给分析(3) 房地产市场销售分析1.3 养老公寓行业社会环境分析1.3.1 中国城镇化进程分析1.3.2 中国城镇化现状与规划1.3.3 城镇化对养老事业的影响分析第2章国内外养老公寓的发展现状分析2.1 国内外养老模式发展现状分析2.1.1 国外养老模式发展现状分析(1) 国外养老模式发展历程(2) 日本典型养老服务模式研究(3) 美国典型养老服务模式研究(4) 丹麦典型养老服务模式研究(5) 国外养老发展趋势(6) 国外养老模式借鉴2.1.2 中国养老模式比较分析(1) 中国家庭养老模式(2) 中国社区居家养老模式(3) 中国新兴养老模式(4) 中国养老公寓发展现状2.2 中国养老市场需求调研分析2.2.1 老年养老需求分析——个人基本情况方面2.2.2 老年养老需求分析——个人意愿方面2.2.3 老年养老需求分析——设施服务方面2.2.4 老年养老需求分析——经济承受能力方面2.2.5 老年养老需求分析——社会行为方面2.3 中国发展养老公寓可行性分析2.3.1 市场发展增速分析(1) 养老机构数量(2) 养老床位数量(3) 每千名老人养老床位数2.3.2 市场需求驱动分析(1) 老龄化人口驱动分析(2) 经济收入驱动分析2.3.3 市场盈利能力分析2.3.4 市场吸引力分析与评估2.4 中国养老公寓发展现状分析2.4.1 中国养老公寓市场容量分析(1) 中国人口规模分析(2) 中国养老观念变化分析(3) 中国老龄化对市场容量的影响(4) 中国老年人口消费潜力分析2.4.2 中国养老公寓发展中存在的问题(1) 体制层面问题(2) 相关的政策、法律不健全(3) 养老公寓整体实力不足2.4.3 中国养老公寓发展中的对策分析第3章中国养老公寓的市场定位与营销策略3.1 中国养老公寓市场定位分析3.1.1 养老公寓项目市场运营状况分析及市场定位分析(1) 养老公寓项目市场运营状况分析研究(2) 养老公寓消费者心理特征分析(3) 养老公寓消费者行为模式及购买决策过程分析3.1.2 养老公寓项目消费者细分市场分析(1) 根据人口因素细分(2) 根据地理因素细分(3) 根据心理特性细分3.1.3 养老公寓项目目标消费者市场选择3.1.4 养老公寓项目市场定位分析

(1) 市场定位原则 (2) 市场定位的几种方法 (3) 项目定位需要注意的问题

### 3.2 中国养老公寓市场盈利模式分析

#### 3.2.1 养老公寓项目销售渠道类型 (1) 第一渠道模式 (2) 第二渠道模式

#### 3.2.2 养老公寓项目销售渠道选择 (1) 销售渠道考虑要素分析 (2) 养老公寓项目的销售渠道选择

### 3.3 中国养老公寓项目促销策略

#### 3.3.1 养老公寓促销目标分析

#### 3.3.2 养老公寓促销方式分析

#### 3.3.3 养老公寓项目促销策略分析 (1) 养老公寓项目广告促销策略 (2) 养老公寓项目人员推销策略 (3) 养老公寓项目营业推广策略 (4) 养老公寓项目公共关系策略

#### 3.3.4 养老公寓项目滞销应对策略 (1) 养老公寓开卖就滞销的应对策略 (2) 养老公寓售出两三成后滞销的应对策略 (3) 养老公寓售出四五成后滞销的应对策略 (4) 养老公寓售出七八成后滞销的应对策略

### 3.4 中国养老公寓项目价格策略

#### 3.4.1 养老公寓项目定价目标 (1) 利润最大化是许多企业的定价目标。(2) 以市场占有率为定价目标是一种扩张式的选择方式。(3) 以稳定的价格赢得企业形象, 有利于在行业中树立长期优势。

#### 3.4.2 养老公寓项目价格影响因素 (1) 供需关系 (2) 房地产价格受房地产开发成本约束 (3) 经济环境是房地产价格生存的基础 (4) 政策对房地产价格有着指导意义 (5) 竞争 (6) 消费者承受能力 (7) 养老公寓自身因素

#### 3.4.3 养老公寓项目定价方法研究 (1) 成本导向定价法 (2) 竞争导向定价 (3) 需求导向定价

#### 3.4.4 养老公寓项目调价方法研究 (1) 高开低走 (2) 低开高走 (3) 平稳推进 (4) 波浪螺旋

#### 3.4.5 养老公寓项目定价程序研究 (1) 收集整理养老公寓市场信息及定价标的物房产资料 (2) 估计成本和需求 (3) 分析竞争对手 (4) 决定养老公寓的平均单价 (5) 决定各期、各栋的平均单价 (6) 决定楼层垂直价差 (7) 决定水平价差 (8) 调整价格偏差 (9) 确定付款方式 (10) 根据房地产销售策略调价

## 第4章 中国养老公寓开发与经营分析

### 4.1 中国养老地产融资与开发模式

#### 4.1.1 养老地产融资分析 (1) 融资来源 (2) 融资渠道分析 (3) 融资方式分析

#### 4.1.2 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) 养老公寓模式

### 4.2 中国养老公寓运营与管理分析

#### 4.2.1 养老公寓运营模式分析 (1) “养老文化”概念营销模式 (2) 养老公寓产业链延伸模式 (3) 租、售、反按揭组合入住模式

#### 4.2.2 养老公寓管理模式分析 (1) 开发商管理模式分析 (2) 战略联盟管理模式分析 (3) 专业公司管理模式分析

### 4.3 我国养老公寓开发与经营现状

#### 4.3.1 我国养老公寓开发资金融资现状分析

#### 4.3.2 我国养老公寓开发现状分析 (1) 养老公寓功能设计局限性分析 (2) 养老公寓经营效益分析 (3) 养老公寓投资前景分析

#### 4.3.3 我国养老公寓开发创新分析 (1) 养老公寓产品创新 (2) 养老公寓融资模式创新 (3) 养老公寓经营模式创新

## 第5章 中国重点地区养老公寓行业发展现状和趋势分析

### 5.1 北京市养老公寓行业发展现状和趋势分析

#### 5.1.1 北京市房地产市场分析 (1) 北京市房地产开发投资分析 (2) 北京市房地产市场供给分析 (3) 北京市房地产市场销售分析

#### 5.1.2 北京市养老公寓市场规模分析 (1) 养老公寓总量统计 (2) 养老公寓分布情况

#### 5.1.3 北京市养老公寓经营效益分析

#### 5.1.4 北京市养老公寓需求潜力分析 (1) 老龄化人口驱动

分析(2)经济收入驱动分析5.1.5北京市养老公寓优惠政策分析5.1.6北京市养老公寓典型案例运营情况调研5.1.7北京市养老公寓发展趋势分析5.2上海市养老公寓行业发展现状和趋势分析5.2.1上海市房地产市场分析(1)上海市房地产开发投资分析(2)上海市房地产市场供给分析(3)上海市房地产市场销售分析5.2.2上海市养老公寓市场规模分析5.2.3上海市养老公寓需求潜力分析(1)老龄化人口驱动分析(2)经济收入驱动分析5.2.4上海市养老公寓优惠政策分析5.2.5上海市养老公寓典型案例运营情况调研5.2.6上海市养老公寓发展趋势分析5.3深圳市养老公寓行业发展现状和趋势分析5.3.1深圳市房地产市场分析(1)深圳市房地产开发投资分析(2)深圳市房地产市场供给分析(3)深圳市房地产市场销售分析5.3.2深圳市养老公寓市场规模分析5.3.3深圳市养老公寓需求潜力分析(1)老龄化人口驱动分析(2)经济收入驱动分析5.3.4深圳市养老公寓优惠政策分析5.3.5深圳市养老公寓典型案例运营情况调研5.3.6深圳市养老公寓发展趋势分析5.4广州市养老公寓行业发展现状和趋势分析5.4.1广州市房地产市场分析(1)广州市房地产开发投资分析(2)广州市房地产市场供给分析(3)广州市房地产市场销售分析5.4.2广州市养老公寓市场规模分析5.4.3广州市养老公寓需求潜力分析(1)老龄化人口驱动分析(2)经济收入驱动分析5.4.4广州市养老公寓优惠政策分析5.4.5广州市养老公寓典型案例运营情况调研5.4.6广州市养老公寓发展趋势分析5.5济南市养老公寓行业发展现状和趋势分析5.5.1济南市房地产市场分析(1)济南市房地产开发投资分析(2)济南市房地产市场供给分析(3)济南市房地产市场销售分析5.5.2济南市养老公寓市场规模分析5.5.3济南市养老公寓需求潜力分析(1)老龄化人口驱动分析(2)经济收入驱动分析5.5.4济南市养老公寓优惠政策分析5.5.5济南市养老公寓典型案例运营情况调研5.5.6济南市养老公寓发展趋势分析5.6武汉市养老公寓行业发展现状和趋势分析5.6.1武汉市房地产市场分析(1)武汉市房地产开发投资分析(2)武汉市房地产市场供给分析(3)武汉市房地产市场销售分析5.6.2武汉市养老公寓市场规模分析5.6.3武汉市养老公寓需求潜力分析(1)老龄化人口驱动分析(2)经济收入驱动分析5.6.4武汉市养老公寓优惠政策分析5.6.5武汉市养老公寓典型案例运营情况调研5.6.6武汉市养老公寓发展趋势分析5.7天津市养老公寓行业发展现状和趋势分析5.7.1天津市房地产市场分析(1)天津市房地产开发投资分析(2)天津市房地产市场供给分析(3)天津市房地产市场销售分析5.7.2天津市养老公寓市场规模分析5.7.3天津市养老公寓需求潜力分析(1)老龄化人口驱动分析(2)经济收入驱动分析5.7.4天津市养老公寓优惠政策分析5.7.5天津市养老公寓典型案例运营情况调研5.7.6天津市养老公寓发展趋势分析第6章中国养老公寓行业发展趋势和前景分析6.1中国养老公寓行业发展趋势分析6.1.1趋势一：开发与后期运营结合6.1.2趋势二：混合社区模式成主流6.1.3趋势三：服务团队建设是关键6.1.4趋势四：科技元素注入新活力6.1.5趋势五：养老公寓走向产业化6.2中国养老公寓行业趋势预测分析6.2.1养老公寓行业市场需求前景分析(1)老龄化的加剧，带来养老公寓巨大的发展空间。(2)养老

观念的转变，拉动养老公寓的巨大市场需求。（3）老年人服务建设，推动养老公寓行业的发展。

### 6.2.2 养老公寓行业市场可持续发展建议

- （1）做服务整合平台，走专业化发展路线
- （2）养老公寓产品层次化定位满足不同群体需求
- （3）着眼市场差异，选择缺口较大的区域发展

## 第7章 中国养老公寓行业重点企业与个案分析

### 7.1 中国房地产企业投资养老公寓分析

#### 7.1.1 保利发展控股集团股份有限公司

- （1）企业概述
- （2）竞争优势分析
- （3）企业经营分析
- （4）发展战略分析

#### 7.1.2 万科企业股份有限公司

- （1）企业概述
- （2）竞争优势分析
- （3）企业经营分析
- （4）发展战略分析

#### 7.1.3 华润置地有限公司

- （1）企业概述
- （2）竞争优势分析
- （3）企业经营分析
- （4）发展战略分析

#### 7.1.4 首创置业股份有限公司

- （1）企业概述
- （2）竞争优势分析
- （3）企业经营分析
- （4）发展战略分析

#### 7.1.5 绿地控股集团有限公司

- （1）企业概述
- （2）竞争优势分析
- （3）企业经营分析
- （4）发展战略分析

#### 7.1.6 浙江云天集团有限公司

- （1）企业概述
- （2）竞争优势分析
- （3）企业经营分析
- （4）发展战略分析

### 7.2 中国养老公寓运营管理重点企业分析

#### 7.2.1 亲和源集团有限公司

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

#### 7.2.2 重庆凯尔老年公寓管理有限公司

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

#### 7.2.3 长沙市爱之心老年公寓管理有限公司

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

#### 7.2.4 千鹤湾老年公寓投资管理有限公司

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

### 7.3 中国养老公寓重点个案经营分析

#### 7.3.1 上海康桥亲和源养老公寓

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

#### 7.3.2 北京汇晨老年公寓

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

#### 7.3.3 上海浦东新区爱心养老公寓

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

#### 7.3.4 广州南国颐景老年公寓

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

#### 7.3.5 荣成市老年公寓

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

#### 7.3.6 北京通州华龙老年公寓

- （1）企业简介
- （2）企业经营状况及竞争力分析

### 图表目录

图表1：截至2024年养老公寓行业相关法律、政策一览表  
图表2：2020-2024年中国国内生产总值及其增速变化情况（单位：亿元，%）  
图表3：2020-2024年全国居民消费价格走势（单位：%）  
图表4：2020-2024年中国城镇居民和农村居民人均可支配收入情况（单位：元）  
图表5：2020-2024年中国居民人均消费支出额（单位：元）  
图表6：2020-2024年中国房地产开发投资额及其增长速度（单位：亿元，%）  
图表7：2020-2024年中国房地产开发竣工面积及同比增速（单位：万平方米，%）  
图表8：2020-2024年中国商品房销售面积及其增长速度（单位：万平方米，%）  
图表9：2020-2024年中国商品房销售金额及其增长速度（单位：亿元，%）  
图表10：我国城镇化进程图  
图表11：2020-2024年中国城镇化率变化分析图（单位：%）  
图表12：2025-2031年日本老龄人口的现状与预测（单位：万人，%）  
图表13：日本提供居家养老服务的企业数目（单位：家）  
图表14：日本三种低收费养老机构类型对比图  
图表15：日本三类收费养老机构比较图  
图表16：日本三类社会养老机构比较图  
图表17：日本先进的社会养老机构——幸朋苑概况图  
图表18：美国先进的社会养老机构——奥斯汀养老社区的特点图  
图表19：北京市被

调查老年人受婚姻状况（单位：%）图表20：北京市被调查老年人受教育情况（单位：%）更多图表见正文.....

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/383827RAAO.html>