



艾凯咨询
ICAN Consulting

2015-2020年中国养老公寓市场 分析预测及发展趋势研究报告

一、调研说明

《2015-2020年中国养老公寓市场分析预测及发展趋势研究报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/248166.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：sales@icandata.com

联系人：刘老师

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。

二、摘要、目录、图表

第1章：中国养老公寓行业发展综述 15

1.1 养老公寓行业的定义 15

1.1.1 养老公寓的定义 15

1.1.2 养老公寓的性质 15

1.1.3 养老公寓的作用 15

1.2 中国养老公寓行业进入壁垒分析 16

1.2.1 资金实力壁垒 16

1.2.2 从业经验壁垒 16

1.2.3 人力资源壁垒 16

1.2.4 业务资质壁垒 16

第2章：养老公寓行业发展环境分析 17

2.1 养老公寓行业政策环境分析 17

2.1.1 养老公寓行业相关法律、法规解析 17

2.1.2 养老公寓行业优惠政策解析 17

2.2 养老公寓行业经济环境分析 18

2.2.1 行业与经济的相关性分析 18

2.2.2 中国宏观经济发展现状分析 19

(1) 中国GDP分析 19

(2) 工业增长情况分析 20

(3) 全国居民消费价格分析 21

(4) 城乡居民收入分析 21

(5) 社会消费品零售分析 24

(6) 社会固定资产投资分析 25

2.2.3 行业经济环境分析 26

2.3 养老公寓行业社会环境分析 27

2.3.1 中国人口规模及结构分析 27

2.3.2 中国人口老龄化趋势分析 29

2.3.3 中国养老观念变化分析 30

2.3.4 中国人口老龄化对经济的影响 31

第3章：国内外养老公寓的发展现状分析 33

3.1 国内外养老模式发展现状分析	33
3.1.1 国外养老模式发展现状分析	33
(1) 国外养老模式发展历程	33
(2) 日本养老社区模式研究	33
(3) 美国养老社区模式研究	34
(4) 丹麦养老社区模式研究	35
(5) 国外养老模式借鉴	35
3.1.2 中国养老模式比较分析	35
(1) 中国家庭养老模式	35
(2) 中国福利机构养老模式	36
(3) 中国养老公寓模式	36
3.2 中国养老市场调研分析	37
3.2.1 老年养老需求分析——个人基本情况方面	37
3.2.2 老年养老需求分析——个人意愿方面	38
3.2.3 老年养老需求分析——设施服务方面	41
3.2.4 老年养老需求分析——经济承受能力方面	43
3.2.5 老年养老需求分析——社会行为方面	47
3.3 中国发展养老公寓可行性分析	50
3.3.1 市场人口因素分析	50
3.3.2 市场购买力因素分析	52
3.3.3 市场需求产生的购买意向分析	52
3.4 中国养老公寓发展现状分析	53
3.4.1 中国养老公寓发展的基本现状	53
3.4.2 中国养老公寓发展中存在的问题	53
3.4.3 中国养老公寓发展中的对策分析	56
第4章：中国养老公寓运营模式分析	59
4.1 中国养老公寓建设分析	59
4.1.1 养老公寓建设项目的选址分析	59
(1) 地块影响因素分析	59
(2) 养老公寓项目的选址理论	61
(3) 养老公寓项目的选址方法分析	61
(4) 土地获取的途径及方式	63

4.1.2 养老公寓项目市场调查及市场定位分析	65
(1) 养老公寓项目市场调查研究	65
(2) 养老公寓消费者心理特征分析	68
(3) 养老公寓消费者行为模式及购买决策过程分析	71
4.1.3 养老公寓项目消费者细分市场分析	75
4.1.4 养老公寓项目目标消费者市场选择	77
4.1.5 养老公寓项目市场定位分析	78
4.2 中国养老公寓项目营销策略研究	80
4.2.1 养老公寓项目销售渠道类型	80
(1) 第一渠道模式	80
(2) 第二渠道模式	83
4.2.2 养老公寓项目销售渠道选择	84
(1) 销售渠道考虑要素分析	84
(2) 养老公寓项目的销售渠道选择	85
4.3 中国养老公寓项目促销策略	85
4.3.1 养老公寓促销目标分析	85
4.3.2 养老公寓促销方式分析	86
4.3.3 养老公寓项目促销策略分析	87
(1) 养老公寓项目广告促销策略	87
(2) 养老公寓项目人员推销策略	90
(3) 养老公寓项目营业推广策略	90
(4) 养老公寓项目公共关系策略	91
4.3.4 养老公寓项目滞销应对策略	92
(1) 养老公寓开卖就滞销的应对策略	92
(2) 养老公寓售出两三成后滞销的应对策略	92
(3) 养老公寓售出四五成后滞销的应对策略	92
(4) 养老公寓售出七八成后滞销的应对策略	93
4.4 中国养老公寓项目价格策略	94
4.4.1 养老公寓项目定价目标	94
4.4.2 养老公寓项目价格影响因素	95
4.4.3 养老公寓项目定价方法研究	97
4.4.4 养老公寓项目调价方法研究	99

4.4.5 养老公寓项目定价程序研究	101
第5章：中国养老公寓建设规划设计分析	104
5.1 中国老年人的特征与特殊需求分析	104
5.1.1 老年人的生理特征研究	104
(1) 老年人人体工程学研究	104
(2) 老年人的生理特征研究	104
(3) 老年人的生理需求研究	106
5.1.2 老年人的心理特征研究	107
(1) 老年人的心理特征研究	107
(2) 老年人的心理需求研究	108
5.1.3 老年人的行为活动特征	109
(1) 老年人的活动分布圈	109
(2) 老年人的活动特性	110
5.2 中国养老公寓的功能元素设计分析	111
5.2.1 养老公寓的居住功能元素设计	112
5.2.2 养老公寓的公共服务功能元素设计	121
5.2.3 养老公寓的交通功能元素设计	125
5.3 中国养老公寓的建筑组合及总平面设计	126
5.3.1 养老公寓的建筑组合设计	126
5.3.2 养老公寓养老公寓的总平面设计	128
5.4 中国混住型养老公寓规划设计分析	130
5.4.1 混住型养老公寓可行性研究	130
5.4.2 混住型养老公寓设计要点分析	133
5.4.3 混住型养老公寓设计案例调研	145
第6章：中国养老公寓开发经营分析	156
6.1 中国一线城市老年公寓开发经营分析	156
6.1.1 一线城市养老公寓开发现状分析	156
6.1.2 发达城市养老公寓经营模式分析	157
6.2 中国中小城市养老公寓开发经营分析	158
6.2.1 中小城市养老公寓开发现状分析	158
(1) 中小城市养老公寓开发资金融资现状分析	158
(2) 中小城市养老公寓功能设计局限性分析	159

(3) 中小城市养老公寓经营效益分析	162
(4) 中小城市养老公寓投资风险分析	162
6.2.2 中小城市养老公寓开发创新分析	162
(1) 中小城市养老公寓产品创新	163
(2) 中小城市养老公寓融资模式创新	164
(3) 中小城市养老公寓成本控制分析	164
(4) 中小城市养老公寓风险管理分析	165
6.2.3 中小城市养老公寓经营创新分析	165
(1) 中小城市养老公寓经营现状及趋势分析	165
(2) 中小城市养老公寓经营模式创新分析	166
6.2.4 中小城市养老公寓开发经营案例调研	166
第7章：中国重点地区养老公寓行业发展现状和趋势分析	168
7.1 北京市养老公寓行业发展现状和趋势分析	168
7.1.1 北京市房地产市场分析	168
(1) 北京市房地产开发投资分析	168
(2) 北京市房地产市场销售分析	169
(3) 北京市房地产资金来源分析	169
7.1.2 北京市房地产市场运行趋势分析	169
7.1.3 北京市养老公寓市场规模分析	170
(1) 养老公寓总量统计	170
(2) 养老公寓床位数统计	170
(3) 养老公寓分布情况	170
7.1.4 北京市养老公寓经营效益分析	170
7.1.5 北京市养老公寓需求潜力分析	170
7.1.6 北京市养老公寓政府相关性优惠政策分析	171
7.1.7 北京市养老公寓典型案例运营情况调研	171
7.1.8 北京市养老公寓发展趋势分析	171
7.2 上海市养老公寓行业发展现状和趋势分析	172
7.2.1 上海市房地产市场分析	172
(1) 上海市房地产开发投资分析	172
(2) 上海市房地产市场销售分析	173
(3) 上海市房地产资金来源分析	173

7.2.2	上海市房地产市场运行趋势分析	173
7.2.3	上海市养老公寓市场规模分析	174
	(1) 养老公寓总量统计	174
	(2) 养老公寓床位数统计	174
7.2.4	上海市养老公寓需求潜力分析	174
7.2.5	上海市养老公寓政府相关性优惠政策分析	174
7.2.6	上海市养老公寓典型案例运营情况调研	174
7.2.7	上海市养老公寓发展趋势分析	175
7.3	深圳市养老公寓行业发展现状和趋势分析	175
7.3.1	深圳市房地产市场分析	175
	(1) 深圳市房地产开发投资分析	175
	(2) 深圳市房地产市场销售分析	175
	(3) 深圳市房地产资金来源分析	176
7.3.2	深圳市房地产市场运行趋势分析	176
7.3.3	深圳市养老公寓市场规模分析	176
	(1) 养老公寓总量统计	177
	(2) 养老公寓床位数统计	177
	(3) 养老公寓分布情况	177
7.3.4	深圳市养老公寓需求潜力分析	177
7.3.5	深圳市养老公寓政府相关性优惠政策分析	177
7.3.6	深圳市养老公寓典型案例运营情况调研	178
7.3.7	深圳市养老公寓发展趋势分析	179
7.4	广州市养老公寓行业发展现状和趋势分析	179
7.4.1	广州市房地产市场分析	179
	(1) 广州市房地产开发投资分析	179
	(2) 广州市房地产市场销售分析	180
7.4.2	广州市房地产市场运行趋势分析	180
7.4.3	广州市养老公寓市场规模分析	180
	(1) 养老公寓总量统计	180
	(2) 养老公寓床位数统计	181
	(3) 养老公寓分布情况	181
7.4.4	广州市养老公寓需求潜力分析	181

7.4.5 广州市养老公寓政府相关性优惠政策分析	181
7.4.6 广州市养老公寓典型案例运营情况调研	181
7.4.7 广州市养老公寓发展趋势分析	182
7.5 济南市养老公寓行业发展现状和趋势分析	182
7.5.1 济南市房地产市场分析	182
(1) 济南市房地产开发投资分析	182
(2) 济南市房地产市场销售分析	183
7.5.2 济南市房地产市场运行趋势分析	183
7.5.3 济南市养老公寓市场规模分析	184
(1) 养老公寓总量统计	184
(2) 养老公寓床位数统计	184
(3) 养老公寓分布情况	184
7.5.4 济南市养老公寓经营效益分析	184
7.5.5 济南市养老公寓需求潜力分析	184
7.5.6 济南市养老公寓政府相关性优惠政策分析	184
7.5.7 济南市养老公寓典型案例运营情况调研	185
7.5.8 济南市养老公寓发展趋势分析	185
7.6 成都市养老公寓行业发展现状和趋势分析	185
7.6.1 成都市房地产市场分析	185
(1) 成都市房地产开发投资分析	186
(2) 成都市房地产市场销售分析	186
7.6.2 成都市房地产市场运行趋势分析	186
7.6.3 成都市养老公寓市场规模分析	187
(1) 养老公寓总量统计	187
(2) 养老公寓床位数统计	187
(3) 养老公寓分布情况	188
7.6.4 成都市养老公寓需求潜力分析	188
7.6.5 成都市养老公寓政府相关性优惠政策分析	188
7.6.6 成都市养老公寓典型案例运营情况调研	189
7.6.7 成都市养老公寓发展趋势分析	189
7.7 武汉市养老公寓行业发展现状和趋势分析	189
7.7.1 武汉市房地产市场分析	189

- (1) 武汉市房地产开发投资分析 190
- (2) 武汉市房地产市场销售分析 190
- (3) 武汉市房地产资金来源分析 190
- 7.7.2 武汉市房地产市场运行趋势分析 190
- 7.7.3 武汉市养老公寓市场规模分析 191
 - (1) 养老公寓总量统计 191
 - (2) 养老公寓床位数统计 191
 - (3) 养老公寓分布情况 191
- 7.7.4 武汉市养老公寓需求潜力分析 191
- 7.7.5 武汉市养老公寓政府相关性优惠政策分析 192
- 7.7.6 武汉市养老公寓典型案例运营情况调研 192
- 7.7.7 武汉市养老公寓发展趋势分析 193
- 7.8 天津市养老公寓行业发展现状和趋势分析 193
 - 7.8.1 天津市房地产市场分析 193
 - (1) 天津市房地产开发投资分析 193
 - (2) 天津市房地产市场销售分析 193
 - 7.8.2 天津市房地产市场运行趋势分析 194
 - 7.8.3 天津市养老公寓市场规模分析 195
 - (1) 养老公寓总量统计 195
 - (2) 养老公寓床位数统计 195
 - (3) 养老公寓分布情况 195
 - 7.8.4 天津市养老公寓需求潜力分析 195
 - 7.8.5 天津市养老公寓政府相关性优惠政策分析 196
 - 7.8.6 天津市养老公寓典型案例运营情况调研 197
 - 7.8.7 天津市养老公寓发展趋势分析 197
- 7.9 重庆市养老公寓行业发展现状和趋势分析 197
 - 7.9.1 重庆市房地产市场分析 197
 - (1) 重庆市房地产开发投资分析 198
 - (2) 重庆市房地产市场销售分析 198
 - (3) 重庆市房地产资金来源分析 198
 - 7.9.2 重庆市房地产市场运行趋势分析 199
 - 7.9.3 重庆市养老公寓市场规模分析 200

(1) 养老公寓总量统计	200
(2) 养老公寓床位数统计	200
(3) 养老公寓分布情况	200
7.9.4 重庆市养老公寓需求潜力分析	200
7.9.5 重庆市养老公寓政府相关性优惠政策分析	200
7.9.6 重庆市养老公寓典型案例运营情况调研	201
7.9.7 重庆市养老公寓发展趋势分析	201
第8章：中国养老公寓行业领先个案经营状况	202
8.1 中国房地产企业投资养老公寓经营分析	202
8.1.1 保利房地产(集团)股份有限公司经营情况分析	202
(1) 企业发展规模分析	202
(2) 企业总体经营情况分析	202
(3) 企业主营业务及其经营状况分析	203
(4) 企业养老公寓项目开发情况	203
(5) 企业盈利能力分析	204
(6) 企业运营能力分析	204
(7) 企业偿债能力分析	205
(8) 企业发展能力分析	205
(9) 企业经营状况优劣势分析	206
(10) 企业发展目标及展望	207
……另有5家企业分析。	
8.2 中国养老公寓运营管理领先企业分析	227
8.2.1 亲和源股份有限公司经营情况分析	227
(1) 企业发展规模分析	227
(2) 企业总体经营情况分析	227
(3) 企业养老公寓项目开发运营情况	227
(4) 企业经营状况优劣势分析	228
(5) 企业发展目标及展望	229
……另有4家企业分析。	
8.3 中国养老公寓领先个案经营分析	234
8.3.1 上海亲和源养老公寓经营情况分析	234
(1) 公寓发展简况分析	234

- (2) 公寓规划设计分析 234
- (3) 公寓运营模式分析 235
- (4) 公寓入住状况分析 236
- (5) 公寓收费情况分析 237
- (6) 公寓经营优劣势分析 238

⋯⋯另有15家企业分析。

图表目录：

- 图表1：2009-2014年中国国内生产总值及其增长速度（单位：亿元，%） 19
- 图表2：2009-2014年工业增加值月度同比增长速度（单位：%） 20
- 图表3：2003-2014年全国居民消费价格走势 21
- 图表4：2014年城乡居民人均收入平均数与中位数比较情况（单位：元） 24
- 图表5：2009-2014年中国社会消费品零售总额月度同比增长速度（单位：%） 25
- 图表6：2000-2014年我国全社会固定资产投资变化情况（单位：亿元） 25
- 图表7：2014年1-9月全国房地产市场运行数据 27
- 图表8：1990-2014年中国人口数量及增长情况（单位：亿人，%） 28
- 图表9：第三次婴儿潮人口步入婚育引发第四次婴儿潮（单位：万人，%） 29
- 图表10：入驻养老公寓的意愿调研 38
- 图表11：养老公寓机构性质选择 39
- 图表12：养老公寓购买意向调研 39
- 图表13：养老公寓住房面积偏好 40
- 图表14：养老公寓类型偏好选择 40
- 图表15：养老公寓房间类型选择 41
- 图表16：养老公寓环境选择调研 41
- 图表17：养老公寓医疗设施配备需求 42
- 图表18：养老公寓必备设施服务 42
- 图表19：养老公寓必备服务项 43
- 图表20：养老公寓厨房需求 43
- 图表21：养老公寓费用支付形式调研 44
- 图表22：养老公寓每月费用承受能力调研（单位：元） 44
- 图表23：养老公寓一次性费用支付能力调研 45
- 图表24：养老公寓费用支付来源调研 45
- 图表25：养老公寓目前拥有的理财方式调研 46

图表26：未来六个月的投资计划 46

图表27：养老公寓投资者期望的投资回报率调研 47

图表28：养老公寓入驻人员要求调研 47

图表29：养老公寓合住意愿调研 48

图表30：入驻养老公寓老人希望子女看望周期调研 48

图表31：养老公寓心理健康服务需求调研 49

图表32：参与工作意愿调研 49

图表33：养老公寓日常用品使用偏好调研 50

图表34：养老公寓促销方式表 87

图表35：老年人生活的变化与年龄的关系 105

图表36：养老公寓公共服务设施项目配置 121

图表37：独居老人住宅行为活动内容 138

图表38：老年夫妇居住模式住宅行为活动内容 140

图表39：项目经济技术指标 149

图表40：2014年北京市房地产开发和销售主要指标（单位：万平方米，亿元，%） 168

图表41：2014年深圳市商品房成交量走势（单位：万平方米） 176

图表42：2014年成都市商品住房成交面积及同比增速（单位：万平方米，%） 186

图表43：2015年成都市养老事业规划（单位：%） 188

图表44：2014年武汉市各区60岁以上老龄人口图（单位：万） 192

图表45：2010-2014年天津市商品房成交情况及同比增速（单位：套，亿元，万平方米，%）
194

图表46：2009-2030年天津市人口老龄化趋势（单位：万人） 196

图表47：2009-2014年保利房地产（集团）股份有限公司主要经济指标分析（单位：万元） 203

图表48：2014年保利房地产（集团）股份有限公司的产品结构（单位：%） 203

图表49：2009-2014年保利房地产（集团）股份有限公司盈利能力分析（单位：%） 204

图表50：2009-2014年保利房地产（集团）股份有限公司运营能力分析（单位：次） 205

图表51：2009-2014年保利房地产（集团）股份有限公司偿债能力分析（单位：%、倍） 205

图表52：2009-2014年保利房地产（集团）股份有限公司发展能力分析（单位：%） 206

图表53：保利房地产（集团）股份有限公司优劣势分析 206

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/248166.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;
数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;
良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。