

# 2023-2029年中国养老公寓 产业发展现状与投资策略报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2023-2029年中国养老公寓产业发展现状与投资策略报告》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.cction.com/report/202307/385858.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

中企顾问网发布的《2023-2029年中国养老公寓产业发展现状与投资策略报告》报告中的资料和数据来源于对行业公开信息的分析、对业内资深人士和相关企业高管的深度访谈，以及共研分析师综合以上内容作出的专业性判断和评价。分析内容中运用共研自主建立的产业分析模型，并结合市场分析、行业分析和厂商分析，能够反映当前市场现状，趋势和规律，是企业布局市场服务行业的重要决策参考依据。

在一个供大于求的需求经济时代，企业成功的关键就在于，是否能够在需求尚未形成之时就牢牢的锁定并捕捉到它。那些成功的公司往往都会倾尽毕生的精力及资源搜寻产业的当前需求、潜在需求以及新的需求!

随着养老公寓行业竞争的不断加剧，大型养老公寓企业间并购整合与资本运作日趋频繁，国内优秀的养老公寓企业愈来愈重视对行业市场的研究，特别是对企业发展环境和客户需求趋势变化的深入研究。正因为如此，一大批国内优秀的养老公寓品牌迅速崛起，逐渐成为养老公寓行业中的翘楚!

本报告利用资讯长期对养老公寓行业市场跟踪搜集的一手市场数据，采用与国际同步的SCP科学分析模型，全面而准确的为您从行业的整体高度来架构分析体系。报告主要分析了养老公寓行业进入壁垒;行业发展环境;国内外养老公寓行业发展状况;养老公寓运营模式;中国养老公寓建设规划设计;中国养老公寓开发经营;中国重点地区养老公寓行业发展现状和趋势;养老公寓行业领先个案经营情况;同时，佐之以全行业近5年来全面详实的一手连续性市场数据，让您全面、准确地把握整个养老公寓行业的市场走向和发展趋势。

报告目录：

### 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 养老公寓项目市场调查及市场定位分析

- (1) 养老公寓项目市场调查研究
- (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) 养老公寓投资风险分析

##### 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分析

### 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 中国养老公寓行业发展前景分析
  - 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经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业营收情况分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业主营业务经营分析

(8) 企业养老公寓项目开发情况

(9) 企业经营状况优劣势分析

##### 7.1.2 万科企业股份有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业营收情况分析

(3) 企业盈利能力分析

(4) 企业运营能力分析

(5) 企业偿债能力分析

(6) 企业发展能力分析

(7) 企业主营业务经营分析

(8) 企业养老公寓项目开发情况

(9) 企业经营状况优劣势分析

##### 7.1.3 华润置地有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业总体经营情况

- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业主营业务经营分析
- (8) 企业养老公寓项目开发情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析

#### 7.1.4 首创置业股份有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业主营业务经营分析
- (8) 企业养老公寓项目开发情况
- (9) 企业经营状况优劣势分析

#### 7.1.5 绿地控股集团有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况
- (3) 企业主营业务经营分析
- (4) 企业养老公寓项目开发情况
- (5) 企业经营状况优劣势分析

#### 7.1.6 浙江云天集团有限公司经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业总体经营情况
- (3) 企业养老公寓项目开发情况
- (4) 企业经营状况优劣势分析

### 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经营情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营业务范围

(3) 企业养老公寓项目开发运营情况

(4) 企业经营状况优劣势分析

#### 7.2.2 重庆凯尔老年公寓管理有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营业务范围

(3) 企业养老公寓项目开发运营情况

#### 7.2.3 长沙市爱之心老年公寓管理有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营业务范围

(3) 企业养老公寓项目开发运营情况

#### 7.2.4 千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营业务范围

(3) 企业养老公寓项目开发运营情况

### 图表目录

图表1：截至2021年养老公寓行业相关法律、政策一览表

图表2：2014-2021年中国国内生产总值及其增速变化情况（单位：亿元，%）

图表3：2018-2021年全国居民消费价格走势（单位：%）

图表4：2015-2021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5：2015-2021年中国居民人均消费支出额（单位：元）

图表6：2012-2021年中国房地产开发投资额及其增长速度（单位：亿元，%）

图表7：2012-2021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8：2012-2021年中国商品房销售面积及其增长速度（单位：万平方米，%）

图表9：2012-2021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

图表11：2010-2021年中国城镇化率变化分析图（单位：%）

图表12：2022-2027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

图表15：日本三类收费养老机构比较

图表16：日本三类社会养老机构比较

图表17：日本先进的社会养老机构——幸朋苑概况

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：%）

图表21：北京市被调查老年同住人员状况（单位：%）

图表22：北京市被调查老年人家庭总人数情况（单位：%）

图表23：北京市被调查老年人健康状况（单位：%）

图表24：北京市被调查老年人住房面积状况（单位：%）

图表25：北京市被调查老年人住房类型状况（单位：%）

图表26：北京市被调查老年人住房面积状况（单位：%）

图表27：养老公寓住房面积偏好（单位：%）

图表28：养老公寓类型偏好选择（单位：%）

图表29：养老公寓房间类型选择调研（单位：%）

图表30：养老公寓环境选择调研（单位：%）

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202307/385858.html>