



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2012-2016年中国养老地产市场 调查与发展前景预测报告

## 一、调研说明

《2012-2016年中国养老地产市场调查与发展前景预测报告》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/197950.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](mailto: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

### 目录

第一章 老年地产业基础概述	10
第一节 养老产业相关概述	10
一、养老产业的起源和发展	10
二、养老产业的定义和目标	10
第二节 老年地产的分类	11
一、老年住宅社区类型	11
二、老年住宅主要形式	12
第三节 成熟市场老年地产的特征	15
一、老年人生理和心理特性	15
二、老年住宅的模式分析	16
三、老年公寓的兴起和发展	18
四、老年住宅的演进过程	18
第二章 2010-2011年国际老年地产业运行状况分析	20
第一节 2010-2011年国际老年地产业运行环境分析	20
一、2010年世界经济发展概况	20
二、2010年世界人口总数和分布	21
三、2010年世界人口老龄化现状	23
四、世界老年地产业政策分析	25
第二节 2010-2011年国外养老模式理论及模式分析	27
一、西方国家养老模式理论分析	27
二、美国养老模式及运行机制分析	29
三、英国社区照顾养老模式及特点	33
四、日本养老模式的多样化分析	36
第三节 2010-2011年世界主要国家老年地产发展分析	39
一、发达国家养老地产概述	39
二、美国老年地产发展情况	40
三、日本老年地产发展情况	42

四、欧洲老年地产发展情况	44
第四节 2010-2011年国外老年住宅典型案例分析	48
一、美国太阳城中心	48
二、日本的港北新城	49
三、澳大利亚退休村庄	49
第五节 2012-2016年世界老年地产趋势预测分析	50
第三章 2010-2011年中国老年地产业运行环境分析	53
第一节 2010-2011年中国宏观经济环境分析	53
一、2011年中国GDP增长情况分析	53
二、2011年中国工业经济发展形势分析	54
三、2011年中国全社会固定资产投资分析	57
四、2011年中国社会消费品零售总额分析	58
五、2011年中国城乡居民收入与消费分析	59
六、2011年中国对外贸易发展形势分析	62
七、2011年中国宏观经济运行情况分析	63
第二节 2010-2011年中国老年地产业政策环境分析	65
一、政府政策对老年住宅产业的支持	65
二、国家有关建设老年公寓的提案	66
三、《中华人民共和国老年人权益保障法》	67
四、《中国老龄事业发展"十一五"规划》	68
五、《关于加强老年人优待工作的意见》	68
六、《关于加快发展养老服务业的意见》	69
七、《关于全面推进居家养老服务工作的意见》	71
八、《中国老龄事业发展"十二五"规划》	72
九、2010-2011年中国房地产行业政策综述	73
第三节 2010-2011年中国老年地产行业社会环境分析	77
一、中国人口规模及结构分析	77
二、中国人口老龄化发展进程	78
三、中国人口老龄化对社会经济的影响	81
四、中国老年人消费观念的转变分析	83
五、未来中国老年人口红利分析	83

#### 第四章 2010-2011年中国养老产业发展现状分析 86

##### 第一节 中国养老服务体系发展历程和现状分析 86

一、改革开放前的养老服务体系概况 86

二、改革开放后养老服务的变化分析 86

三、中国社会福利社会化的发展分析 88

四、2010年中国养老服务体系发展现状 89

##### 第二节 2010-2011年中国养老产业发展分析 90

一、中国养老产业和老龄事业的关系 90

二、中国养老产业长期以政府为主 91

三、2009年中国老年卫生机构数量情况 92

四、老年生活和护理用品市场发展滞后 94

五、中国老年理财正处于起步发展阶段 95

##### 第三节 2010-2011年中国养老行业发展态势分析 96

一、国家鼓励民企积极参与养老产业发展 96

二、2010年中国城乡居民养老保险发展情况 97

三、2010年国外资本纷纷进军中国养老产业 101

四、2010年中国提高企业退休人员基本养老金 102

##### 第四节 中国养老产业发展现状中的问题探索 103

一、养老产业的市场化运行分析 103

二、养老产业的盈利性分析 103

三、发展异地养老模式的科学性分析 104

四、养老产业规划中存在的问题分析 105

##### 第五节 中国养老产业创新发展的建议 106

一、养老产业应走社会化的道路 106

二、养老产业应走专业化发展道路 107

三、中国养老产业发展政府扶持建议 108

四、中国养老产业的现代型规划建设 109

五、积极开发中国养老行业咨询服务机构 110

#### 第五章 2010-2011年中国老年地产业运行态势分析 111

##### 第一节 2010-2011年国内房地产市场现状综述 111

一、2010年中国房地产开发景气指数 111

二、2010年中国房地产开发投资情况	112
三、2010年房地产开发企业资金来源情况	114
四、2010年中国商品房屋建筑与销售情况	115
五、2010年中国房地产市场价格变动情况	119
六、2011年中国房地产市场运行情况分析	123
第二节 2010-2011年中国老年住宅市场现状分析	124
一、中国发展养老地产的必要性分析	124
二、现阶段中国老龄人主要居住模式	126
三、老年住宅开发的特殊性及其新模式	128
四、目前国内老年住宅市场供应紧缺	130
第三节 2010-2011年中国老年公寓市场分析	131
一、中国老年公寓市场供给状况	131
二、中国老年公寓市场需求分析	132
三、中国老年公寓开发主要特点	133
四、中国老年公寓发展存在的问题	134
五、2011年中国老年公寓动态分析	137
第六章 2010-2011年中国老年地产经营模式分析	140
第一节 政府、慈善机构合作经营模式	140
一、纯福利性质的养老院	140
二、民办养老院	140
第二节 专业公司经营管理 - 老年公寓	140
一、老年公寓的类型与特点	140
二、老年人辅助生活机构	142
三、老年公寓经营应遵循的策略	143
第三节 住宅建设与管理相分离的经营模式	145
第七章 2010-2011年中国老年地产消费市场运行形势分析	146
第一节 2010-2011年国内老年地产消费市场研究	146
一、国内城市老年地产消费能力分析	146
二、老年地产目标客户群的消费特征	146
第二节 2010-2011年国内老年地产的产品设计	148

- 一、老年地产市场项目的产品分析 148
- 二、老年地产产品的功能、设计与内涵 149
  - 1、老年地产住宅设计的功能 149
  - 2、老年地产住宅的设计与内涵 150
- 三、《老年人建筑设计规范》简介及内容 150
  - 1、《老年人建筑设计规范》简介 150
  - 2、《老年人建筑设计规范》内容 153
- 第三节 2010-2011年国内老年地产需求分析 159
  - 一、管理主体需求分析 159
  - 二、消费主体需求分析 159
  - 三、供给主体需求分析 160
- 第四节 2010-2011年城市老年住宅市场需求解决对策 160

## 第八章 2010-2011年中国知名老年地产项目透析 163

- 第一节 北京东方太阳城 163
  - 一、北京东方太阳城简介 163
  - 二、北京东方太阳城老年住宅设计 164
- 第二节 三亚清平乐 167
  - 一、三亚清平乐简介 167
  - 二、老年社区的环境&mdash;三亚 167
  - 三、三亚清平乐老年社区建设情况 168
- 第三节 北京通州华龙老年公寓 171
  - 一、北京通州华龙老年公寓简介 171
  - 二、华龙老年公寓建筑配套及其服务 171
- 第四节 荣成老年公寓 172
  - 一、荣成老年公寓简介 172
  - 二、荣成老年公寓建筑配套及服务 173
  - 三、荣成老年公寓发展情况及规划 174
- 第五节 其他老年公寓 174
  - 一、嘉善老年公寓 174
  - 二、侨发颐年园老年公寓 175
  - 三、蓓赢老年公寓 176

四、英智老年公寓	177
五、颐园老年公寓	177
六、上海东方老年公寓	179
七、青岛福彩养老集团	179
八、嘉德老年公寓	180
第六节 预建老年地产项目分析介绍	180
一、中国盐湖城国际康乐文化旅游度假区	180
二、佳木斯市安康老年公寓建设项目	180
第九章 2012-2016年中国老年地产市场前景预测分析	182
第一节 2012-2016年中国老年住宅发展趋势分析	182
一、老年住宅建设发展趋势	182
二、老年住宅产品发展趋势	183
三、老年住宅消费发展趋势	184
第二节 2012-2016年中国老年住宅市场发展前景分析	185
一、老年住宅将成为房地产新增长点	185
二、中国老年住宅市场需求前景分析	185
三、老年公寓市场发展趋势与前景	186
第三节 未来中国老年地产市场发展问题及瓶颈分析	187
一、中国老年地产市场存在的主要问题	187
1、中国老年住宅存在的主要问题	187
2、开发老年住宅需要解决的问题	188
二、中国老年住宅发展面临的问题	189
1、消费主体潜在需求难以激发成为有效需求	189
2、老年地产开发运营成本高利润低风险大	189
3、政府对老年住宅的政策和资金援助不够	190
第四节 2012-2016年中国老年地产发展策略及建议	190
一、中国老年住宅开发策略与建议	190
二、老年地产经营者发展战略分析	191
三、中国养老地产发展对策与建议	193
第十章 2012-2016年中国老年地产行业投资前景分析	195



第一节 2010-2011年中国老年地产行业投资概况	195
一、老年地产行业投资特性分析	195
二、老年地产具有良好投资价值	196
三、中国老年地产投资环境利好	196
第二节 2012-2016年中国老年地产投资机会分析	199
一、养老型地产投资成行业新宠	199
二、国际资本在华投资老年住宅	199
三、保险资金探路中国养老地产	200
四、老年地产区域投资潜力分析	201
第三节 2012-2016年中国老年地产投资风险分析	202
一、宏观调控风险	202
二、产业政策风险	203
三、房产信贷风险	204
四、市场经营风险	204
第四节 2012-2016年中国老年地产投资策略与建议	204

## 图表目录

图表 1 不同年龄阶段下的老年住宅需求	12
图表 2 老年人的生理和心理特点	15
图表 3 老年住宅分类（按老年人的生理、心理健康状态）	16
图表 4 老年住宅的演变过程	18
图表 5 2006-2010年世界主要国家和地区经济增长率比较	21
图表 6 2010年世界人口排名前十位的国家	22
图表 7 2010年世界发达国家和不发达国家人口数量	22
图表 8 2010年世界发达国家和不发达国家人口分布	22
图表 9 世界各地区人口60岁以上人口的比例	24
图表 10 2009年世界中老年人口中女性比例	25
图表 11 1950-2050年世界80岁以上人口数量增长趋势	25
图表 12 西方国家的三种养老服务模式比较	27
图表 13 西方国家养老服务构成示意图	28
图表 14 2008年美国65岁以上人群主要养老资金来源	31

图表 15 美国以社安金为主要收入的人群在退休人员中的比例 32

图表 16 发达国家养老地产经验借鉴 40

图表 17 1950-2050年世界人口老龄化趋势 50

图表 18 2005-2011年中国国内生产总值及增长速度趋势图 53

图表 19 1998-2011年中国规模以上工业企业经济指标统计 56

图表 20 2006-2011年中国全部工业增加值及增长速度趋势图 57

图表 21 2005-2011年中国全社会固定资产投资增长趋势图 58

图表 22 2005-2011年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图 59

图表 23 2006-2011年城镇居民人均可支配收入及增长趋势图 60

图表 24 2006-2011年城镇居民人均消费性支出及增长趋势图 61

图表 25 2005-2011年农村居民纯收入及增长情况统计 61

图表 26 2006-2011年农村居民人均消费性支出及增长趋势图 62

图表 27 2006-2011年中国进出口总额增长趋势图 63

图表 28 近年中国地区与国家关于老年公寓提案汇总表（部分） 67

图表 29 2010年9月以来出台一系列"二次调控"政策及主要内容 74

图表 30 2011年中国人口数及其构成情况 78

图表 31 2005-2011年中国人口数量变化趋势图 78

图表 32 2006-2009年中国老年人口数量情况 79

图表 33 2004-2009年中国65岁及以上人口数增长趋势图 79

图表 34 2009年各地65岁以上人口占总人口的比重 80

图表 35 中国改革前后社会福利体系比较 87

图表 36 中国福利社会化构成示意图 88

图表 37 2009年中国养老服务机构基本情况 90

图表 38 2010年中国社会福利事业发展统计 90

图表 39 2009年中国主要老年卫生机构数统计 93

图表 40 2009年中国主要老年卫生机构按管理方式分类 93

图表 41 2009年中国主要养老卫生机构卫生人员数 94

图表 42 1989-2010年中国参加城镇基本养老保险人数情况 97

图表 43 2004-2010年中国参加城镇基本养老保险人数趋势图 98

图表 44 2009年中国各地区城镇基本养老保险情况统计 98

图表 45 2009年中国各地区农村社会养老保险情况统计 100

图表 46 2007-2011年12月国房景气指数及主要分类指数走势 111

- 图表 47 2005-2011年中国房地产开发投资增长趋势图 112
- 图表 48 2005-2011年不同用途房地产开发投资构成情况 113
- 图表 49 2008-2011年12月累计不同用途房地产开发投资增长率变动情况 113
- 图表 50 2011年1-12月累计不同地区房地产投资额完成情况 114
- 图表 51 2005-2011年全国房地产开发企业资金来源构成情况 115
- 图表 52 2005-2011年房地产开发企业资金总额增长趋势图 115
- 图表 53 2008-2011年房地产土地购置与开发面积及同比增长率变动趋势 116
- 图表 54 2005-2011年中国商品房施工面积增长趋势图 117
- 图表 55 2005-2011年中国商品房新开工面积增长趋势图 117
- 图表 56 2005-2011年中国商品房竣工面积增长趋势图 118
- 图表 57 2005-2011年全国商品房销售面积增长趋势图 119
- 图表 58 2005-2011年全国商品房销售额增长趋势图 119
- 图表 59 2008-2010年全国70个大中城市房屋销售价格指数同比变动趋势 120
- 图表 60 2008-2010年全国70个大中城市房屋销售价格指数环比变动趋势 120
- 图表 61 2010年12月份70个大中城市房屋销售价格指数 121
- 图表 62 2011年一季度中国房地产市场运行数据统计 124
- 图表 63 老年住宅主要开发户型 129
- 图表 64 华龙老年公寓医疗方面服务 172
- 图表 65 荣成老年公寓及其服务 173
- 图表 66 荣成老年公寓收费标准： 174
- 图表 67 嘉善老年公寓建筑配套及其服务 175
- 图表 68 侨发颐年园老年公寓服务项目 176
- 图表 69 英智老年公寓配套设施及其服务特色 177
- 图表 70 颐园老年公寓服务项目 178
- 图表 71 上海东方老年公寓配套设施及其服务 179
- 图表 72 "十二五"时期中国经济社会发展主要指标 197
- 图表 73 中国异地养老最佳城市列表 202

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/197950.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](http://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。