2026-2031年中国养老地产行业发展前景与投资机会分析报告

目 录

CONTENTS

第1章：养老地产发展背景与开发环境分析
1.1 养老地产定义与分类
1.1.1 养老地产的定义
1.1.2 养老地产的分类
1.2 养老地产开发环境分析
1.2.1 政策法律环境分析
1.2.2 经济发展环境分析
1.2.3 社会需求环境分析
1.3 我国主要养老模式分析
1.3.1 居家养老模式分析
1.3.2 机构养老模式分析
1.3.3 社区养老模式分析
第2章：国际养老地产行业发展情况分析
2.1 国际养老地产发展现状分析
2.1.1 国际养老地产发展历程
2.1.2 国际养老地产发展现状
2.1.3 国际养老地产模式分析
2.1.4 国际养老地产发展趋势
2.2 欧美养老地产发展现状与建设规划分析
2.2.1 欧美养老地产发展现状及趋势
2.2.2 欧美养老地产设计原则
2.2.3 欧美经典养老地产项目案例分析
2.3 日本养老地产发展现状与建设规划分析
2.3.1 日本养老地产发展现状及趋势
2.3.2 日本养老地产未来建设需求
2.3.3 日本经典养老地产项目案例分析
2.4 韩国养老地产发展现状与建设规划分析
2.4.1 韩国养老地产发展现状及趋势
2.4.2 老年人专用居住政策的现状
2.4.3 其他老年人居住支援相关法规
2.4.4 韩国经典养老地产项目案例分析
2.5 新加坡养老地产发展现状与建设规划分析
2.5.1 新加坡养老地产发展现状及趋势
2.5.2 新加坡养老地产发展经验借鉴
2.6 国际养老地产行业发展经验借鉴
2.6.1 养老地产/机构产业方向：市场化与政府支持高度结合
2.6.2 养老医疗护理产业方向：医疗器械、护理设施、智能养老
第3章：中国养老地产行业发展现状分析
3.1 中国养老地产行业发展历程
3.2 中国养老地产行业开发特征
3.2.1 客户主要为具备一定经济实力的老年人
3.2.2 居家养老和社区养老相结合
3.2.3 具有福利性事业、市场化经营的特点
3.2.4 投资额大、资金回收期长的特点
3.2.5 对政策的依赖性较大
3.2.6 受房地产行业发展周期影响较大
3.3 中国养老地产行业供给分析
3.3.1 中国养老地产行业参与者类型及数量
3.3.2 房地产住宅开发投资额及新开工面积近年来有所下滑
3.3.3 中国养老地产行业产品及机构分析
3.4 中国养老地产行业需求分析

3.4.1 老年消费者对养老地产的购买力不断提高
3.4.2 老年人养老逐步向集中养老转移
3.4.3 “421家庭”加快养老住宅的发展
3.4.4 国家鼓励开发商进行老年人的住宅开发
3.5 养老地产行业市场规模分析
3.5.1 未来中国老年人口规模
3.5.2 未来中国注册养老服务床位数
3.5.3 中国住宅销售价格
3.5.4 中国养老地产市场规模预测
3.6 养老地产行业存在问题分析
3.6.1 市场风险大
3.6.2 产品层次不丰富
3.6.3 政府扶持政策不明晰
3.6.4 城市养老规划滞后
3.6.5 养老地产项目盈利周期长
3.6.6 融资难度大、融资成本高
3.6.7 当前房地产市场低迷
第4章：养老地产行业发展模式分析
4.1 国外养老地产发展模式借鉴
4.1.1 融资模式分析与经验借鉴
4.1.2 运营模式分析与经验借鉴
4.1.3 管理模式分析与经验借鉴
4.2 国内养老地产开发模式分析
4.2.1 养老地产投资模式分析
4.2.2 养老地产开发模式分析
4.2.3 养老地产销售模式分析
4.2.4 养老地产运营模式分析
4.2.5 养老地产盈利模式分析
第5章：养老地产行业建筑规划设计分析
5.1 老年人对居住环境的特殊需求
5.1.1 因生活时间变化而产生的特殊要求
5.1.2 因生活空间变化而产生的特殊要求
5.1.3 因老年个人生理和心理变化而产生的特殊需求
5.2 老年人生理和心理设计原则
5.2.1 针对体力的衰退
5.2.2 针对智力的衰退
5.2.3 针对视力、听力的衰退
5.2.4 针对易发生突然性的病变
5.2.5 针对心理上的失落感、孤独感
5.2.6 针对生理上存在缺陷与残疾的老年人
5.3 养老地产的规划应采取的原则
5.3.1 地理位置
5.3.2 建筑形式
5.3.3 社区空间结构
5.3.4 社区道路系统
5.3.5 室外社交空间规划
5.3.6 低层居住单元的组合形式
5.4 养老地产项目选址要点分析
5.4.1 地形因素
5.4.2 环境因素
5.4.3 配套设施因素
5.4.4 地块选择因素
5.5 养老设施建筑设计模式分析
5.5.1 起居空间的构成与设计模式分析
5.5.2 卧室空间的构成与设计模式分析
5.5.3 卫生空间的构成与设计模式分析
5.5.4 楼梯无障碍设计模式分析
5.5.5 厨房设计模式分析
5.5.6 阳台设计模式分析

5.6 养老建筑的设计要点分析
5.6.1 国外养老建筑设计理念
5.6.2 国内养老建筑设计特点
5.7 养老地产项目配套分析
5.7.1 智能化配置
5.7.2 会所配置
5.7.3 电梯配置
5.7.4 商业配置
5.7.5 配套设施
5.7.6 老年医院及护理院
5.7.7 生活机能配备
5.7.8 养老地产管理模式分析
5.7.9 中国养老地产开发模式案例分析
第6章：养老地产领先企业经营状况分析
6.1 房地产开发商养老地产战略分析
6.1.1 保利发展控股集团股份有限公司经营情况分析
6.1.2 万科企业股份有限公司经营情况分析
6.1.3 华润置地有限公司经营情况分析
6.1.4 首创置业有限公司经营情况分析
6.1.5 绿地控股集团有限公司经营情况分析
6.1.6 浙江云天集团有限公司经营情况分析
6.2 养老地产标杆运营商经营状况分析
6.2.1 亲和源集团有限公司经营情况分析
6.2.2 乐成老年事业投资有限公司经营情况分析
6.2.3 千鹤湾老年公寓投资管理有限公司经营情况分析
6.2.4 北京光大汇晨养老服务有限公司经营情况分析
6.2.5 泰康之家（北京）投资有限公司经营情况分析
6.2.6 北京太阳城房地产开发有限公司经营情况分析
6.3 养老地产建筑规划设计企业分析
6.3.1 北京清华同衡规划设计研究院有限公司分析
6.3.2 奥意建筑工程设计有限公司分析
第7章：养老地产区域市场投资机会分析
7.1 北京市养老地产投资机会分析
7.1.1 北京市经济发展水平分析
7.1.2 养老服务设施建设情况分析
7.1.3 养老地产行业市场供给分析
7.1.4 养老地产行业市场需求分析
7.1.5 养老地产行业投资机会与前景分析
7.2 上海市养老地产投资机会分析
7.2.1 上海市经济发展水平分析
7.2.2 养老服务设施建设情况分析
7.2.3 养老地产行业市场供给分析
7.2.4 养老地产行业市场需求分析
7.2.5 养老地产行业投资机会与前景分析
7.3 广州市养老地产投资机会分析
7.3.1 广州市经济发展水平分析
7.3.2 养老服务设施建设情况分析
7.3.3 养老地产行业市场供给分析
7.3.4 养老地产行业市场需求分析
7.3.5 养老地产行业投资机会与前景分析
7.4 深圳市养老地产投资机会分析
7.4.1 深圳市经济发展水平分析
7.4.2 养老服务设施建设情况分析
7.4.3 养老地产行业市场供给分析
7.4.4 养老地产行业市场需求分析
7.4.5 养老地产行业投资机会与前景分析
7.5 天津市养老地产投资机会分析
7.5.1 天津市经济发展水平分析
7.5.2 养老服务设施建设情况分析

7.5.3 养老地产行业市场供给分析
7.5.4 养老地产行业市场需求分析
7.5.5 养老地产行业投资机会与前景分析
7.6 哈尔滨市养老地产投资机会分析
7.6.1 哈尔滨市经济发展水平分析
7.6.2 养老服务设施建设情况分析
7.6.3 养老地产行业市场供给分析
7.6.4 养老地产行业市场需求分析
7.6.5 养老地产行业投资机会与前景分析
7.7 武汉市养老地产投资机会分析
7.7.1 武汉市经济发展水平分析
7.7.2 养老服务设施建设情况分析
7.7.3 养老地产行业市场供给分析
7.7.4 养老地产行业市场需求分析
7.7.5 养老地产行业投资机会与前景分析
7.8 宁波市养老地产投资机会分析
7.8.1 宁波市经济发展水平分析
7.8.2 养老服务设施建设情况分析
7.8.3 养老地产行业市场供给分析
7.8.4 养老地产行业市场需求分析
7.8.5 养老地产行业投资机会与前景分析
7.9 成都市养老地产投资机会分析
7.9.1 成都市经济发展水平分析
7.9.2 养老服务设施建设情况分析
7.9.3 养老地产行业市场供给分析
7.9.4 养老地产行业市场需求分析
7.9.5 养老地产行业投资机会与前景分析
第8章：中国养老地产行业需求趋势与投资策略
8.1 中国养老地产行业发展潜力分析
8.1.1 中国养老地产行业生命发展周期
8.1.2 中国养老地产行业发展因素分析
8.1.3 中国养老地产行业盈利模式分析
8.2 中国养老地产行业发展前景预测
8.2.1 未来我国老年人口规模预测
8.2.2 机构养老型老年住宅需求预测
8.2.3 居家养老型老年住宅需求预测
8.2.4 养老地产市场规模预测
8.3 中国养老地产行业发展趋势预测
8.3.1 综合性住宅成养老地产主导产品
8.3.2 市场竞争激烈，设计更看重细节
8.3.3 更加注重以人为本的开发理念
8.3.4 将细分不同消费档次老年消费群体
8.3.5 功能齐全小户型是重要选择
8.3.6 项目开发逐步从主城区向郊区转移
8.3.7 “山水型”项目更受消费者青睐
8.3.8 开发不再片面追求规模与档次
8.4 中国养老地产行业进入壁垒与投资风险分析
8.4.1 市场风险
8.4.2 资本风险
8.4.3 运营风险
8.5 中国养老地产行业投资机会与策略分析
8.5.1 转变观念，明确市场定位
8.5.2 注重配套服务的建设
8.5.3 转变角色，进行资源整合
8.5.4 把握市场发展方向，着眼于养老住宅改造
8.5.5 因地制宜，打造差异化养老地产产品

图表目录

图表1：养老地产属性特点
图表2：养老地产与一般房地产行业开发模式的不同点
图表3：按功能划分养老地产种类
图表4：按用地性质划分养老地产种类
图表5：2016-2025年养老地产开发主要政策法律法规
图表6：2016-2025年中国GDP增长走势图（单位：万亿元，%）
图表7：2016-2025年中国固定资产投资变化情况（单位：万亿元，%）
图表8：2022-2025年中国居民人均可支配收入和消费支出（单位：元）
图表9：2015-2025年中国住宅开工面积及销售面积（单位：万平米）
图表10：2016-2025年中国65岁及以上人口数量及增速情况（单位：万人，%）
图表11：居民对养老方式的选择调查
图表12：不同年龄受访者对养老的担忧程度
图表13：不同年龄受访者的养老保障程度
图表14：老年养护机构重点实现的功能
图表15：城市和农村社区养老各自发展特点
图表16：国际养老地产的演进阶段与规律
图表17：国际老龄住宅分类
图表18：2026-2031年世界65岁及以上人口占总人口的比例（单位：%）
图表19：2025年世界65岁及以上老年人口地区分布情况（单位：%）
图表20：2002-2025年美国/日本/德国/韩国/中国老年人（65岁及以上）占总人口比重（单位：%）
图表21：2026-2031年美国超高老龄人口规模及新建老年公寓开工数（单位：百万人，个，%）
图表22：2021-2025年美国不同入住率的老年住宅数量占比变化（单位：%）
图表23：2016-2025年法国老年公寓数量及预测（单位：家）
图表24：国际养老地产模式分析
图表25：2026-2031年美国人口及老龄人口情况（单位：百万人）
图表26：美国的老年住宅类别
图表27：英国老年人住宅类型
图表28：瑞典老年住宅主要形式
图表29：克罗恩斯特顿公寓简介
图表30：萨姆纳中庭大楼简介
图表31：温彻斯特格伦退休社区简介
图表32：美丽生活阿布施塔特公寓简介
图表33：2026-2031年日本老龄人口的现状与预测（单位：万人，%）
图表34：日本“机构设施”类型
图表35：日本“住宅”类型
图表36：日本养老地产服务三大特点
图表37：淑德共生苑简介
图表38：淑德共生苑五个精心构思
图表39：志摩银色护理丰寿园简介
图表40：志摩银色护理丰寿园点评
图表41：世田谷中町项目简介
图表42：2002-2025年韩国老年人（65岁及以上）占总人口比重（单位：%）
图表43：韩国养老设施类型
图表44：韩国老年人专用居住政策变化
图表45：老人福祉设施的总类及类型
图表46：老年人住居福祉设施的入所对象及程序
图表47：老年人住居设施供给的法律制度体系
图表48：税制优惠方面的政策
图表49：三星Noble County社区简介
图表50：Classic 500社区简介
图表51：2002-2025年新加坡老年人（65岁及以上）占总人口比重（单位：%）
图表52：新加坡公共住房养老地产类型
图表53：中国养老地产行业发展历程

图表54：主要地产商、保险企业养老地产行业布局
图表55：除地产、保险外其他企业养老地产布局
图表56：2016-2025年中国住宅房地产开发投资总额及住宅新开工房屋面积（单位：亿元，万平米）
图表57：2020-2025年中国注册养老机构及床位数（单位：万个，万张）
图表58：2018-2025年我国城镇职工基本养老保险基金收入及支出（单位：亿元）
图表59：享受国家养老地产优惠政策案例
图表60：2026-2031年中国65岁及以上人口规模及预测（单位：千人）
图表61：2026-2031年中国养老机构床位数及预测（单位：万张）
图表62：2026-2031年中国住宅销售价格及预测（单位：元/平米）
图表63：2026-2031年中国养老地产市场规模预测（单位：亿元）
图表64：国外老年人居住模式
图表65：反按揭入住方式对老年人的六大好处
图表66：美国老年住宅四种类型管理模式分析
图表67：美国和德国的养老地产管理模式借鉴
图表68：我国养老地产投资模式分析
图表69：老年社区的基本要素分析
图表70：按功能区分老年公寓模式
图表71：按投资主体区分老年公寓模式
图表72：养老地产销售模式分析
图表73：养老地产运营模式分析
图表74：养老地产盈利模式分析
图表75：老年人对居住地理位置环境的需求
图表76：室外空间组合
图表77：养老地产项目选址周边环境要求
图表78：养老地产项目配套设施要求
图表79：起居室尺寸
图表80：卧室功能分区
图表81：室内照度标准
图表82：洗手池的尺寸设计
图表83：扶手尺寸
图表84：楼梯扶手设计
图表85：楼梯细节设计
图表86：厨房中的操作尺寸
图表87：国外养老建筑设计理念
图表88：美国、日本、新加坡和欧洲国家老年住宅产品比较
图表89：公共走廊的设计
图表90：公共走廊空间的营造
图表91：室外绿化空间设计
图表92：室内观赏空间设计
图表93：其他会所功能配置
图表94：候梯厅的设计
图表95：配套设施详细情况
图表96：医疗设施
图表97：某老年公寓生活机能配置的结构图
图表98：亲和源各项指标分析（单位：万平方米，人）
图表99：北京东方太阳城各项指标分析（单位：万平方米，户）
图表100：万科幸福汇老年公寓各项指标分析（单位：万平方米，户）
图表101：泰康养老社区各项指标分析（单位：万平方米，户）
图表102：保利发展控股集团股份有限公司基本信息表
图表103：保利发展控股集团股份有限公司业务能力简况表
图表104：2025年保利发展控股集团股份有限公司与实际控制人之间的产权及控制关系图（单位：%）
图表105：2018-2025年上半年保利发展控股集团股份有限公司主要经济指标分析（单位：亿元）
图表106：保利房地产“三位一体”养老模式
图表107：2012-2025年保利养老产业推进历程
图表108：保利发展控股集团股份有限公司优劣势分析
图表109：万科企业股份有限公司基本信息表
图表110：万科企业股份有限公司业务能力简况表
图表111：2018-2025年一季度万科企业股份有限公司主要经营指标分析（单位：亿元）
图表112：2025年万科企业股份有限公司房地产业务营收区域分布情况（单位：%）

图表113：2025年万科企业股份有限公司房地产业务营收行业分布情况（单位：%）
图表114：万科企业股份有限公司部分养老地产项目
图表115：万科企业股份有限公司优劣势分析
图表116：华润置地有限公司基本信息表
图表117：2018-2025年上半年华润置地有限公司主要经营指标分析（单位：亿元）
图表118：华润置地有限公司养老地产项目情况
图表119：华润置地有限公司优劣势分析
图表120：首创置业有限公司基本信息表
略·····完整目录请咨询客服

如需了解报告详细内容，请直接致电前瞻客服中心。

全国免费服务热线：400-068-7188 0755-82925195 82925295 83586158

或发电子邮件：service@qianzhan.com

或登录网站：https://bg.qianzhan.com/

我们会竭诚为您服务！