

2012-2015年中国养老产业研究报告

目前中国老龄化已进入加速期。2012年，中国60岁及以上老年人口数量达到1.94亿，老龄化水平达到14.3%；2013年达到2.02亿，老龄化水平达到14.8%。同时，高龄老年人、无子女老年人、失能老人及慢性病老年人数量持续增多也加剧了中国人口老龄化的严峻性。

为积极应对人口老龄化，中国政府出台了一系列政策扶持老龄事业发展，着力构建以居家为基础、以社区为依托、以机构为支撑的社会养老服务体系。目前，中国大多数地区都提出“9073”计划（90%的老人为家庭养老，7%的老人从社区接受养老服务，3%的老人为机构养老），“十二五”期间将逐步建立起集中照料服务与社区居家服务互为补充的养老服务体系。

截至2011年底，中国城乡养老机构达到39145个，养老床位313.2万张。但是单靠福利性养老院已经难以满足老年人口需求，按照“9073”养老体系计算，2011年中国机构养老床位供应缺口达241.8万张。同时，养老护理人员与需求仍有很大的差距，按照3:1的比例计算，中国需护理人员1000多万，而目前从业人员不足100万。

近年来，中国政府已主动放开和接纳社会资本进入养老领域；同时，社会老龄化加剧也使“银发经济”拥有了庞大的市场基础和潜力，养老产业开发的项目早已投入运营。多元化企业如哈工大集团等纷纷进入养老市场。

主要企业	主要项目或规划
万科集团	万科集团在北京、青岛、武汉等地房地产项目中已配备养老地产产品；2011年11月公司首个养老地产项目（北京房山“万科幸福汇”）开工；此外公司还在杭州、清远长春等地建设养老地产项目。
保利地产	2010年11月在上海开工首个养老公寓项目——“保利安平和熹会·林语乐龄中心”，2012年9月开始销售；2011年与北京安平投资有限公司合作成立养老产业专业管理公司；北京市首个养老地产项目选址西山区域。
北京太阳城	北京太阳城坐落于京城北郊昌平区小汤山镇，2010年5月开始入住，以房地产开发模式进行运营，仅象征性拿出规划中12%的产品作为养老公寓。
上海亲和源	2008年5月在上海市浦东新区建成中国第一个老年人会员制养老社区，土地性质为政府划拨，运营模式较为成熟。2012年第四期工程开始建设。
泰康人寿	2009年11月，公司养老社区投资试点方案获保监会批准；2010年3月成立从事养老社区投资与运营的子公司；2012年6月，首个养老地产项目“泰康之家养老社区北京旗舰店”开始建设。
新华保险	首个养老地产项目投资金额为19.2亿元，总建筑面积27.2万平方米，计划于2013年启动工程建设，2015年开业。
九华集团	2012年12月首个养老型酒店开始预售，规划套数为7000户。
中航工业	2012年12月首个养老服务中心建成开业，项目规划面积5060平方米。
Emeritus Corp.	2012年6月与上海盛源发展有限公司、上海洪天建筑工程有限公司共同投资设立上海凯健华鹏老年服务有限公司，注册资本为300万美元，投资总额600万美元。
瑞辉国际	2012年9月，与庐山市民政局、珠海市紫来鸿升投资发展有限公司签署庐山西海山水菁华国际养生养老运动中心（项目）战略合作框架协议。

《2012-2015年中国养老服务行业研究报告》的内容主要包括以下内容：

- 中国养老产业概况，包括养老模式、产业链及基本特点等；
- 中国养老体系分析，包括中国养老产业政策环境、养老保障体系、医疗保障体系、金融保障体系等；
- 中国养老市场分析，包括养老市场需求情况、居家养老现状及存在的问题、机构养老市场供给、养老市场发展趋势等；
- 中国养老地产分析，包括国外先进模式借鉴、行业发展现状、行业竞争情况、行业盈利模式、拟在建项目、行业投资风险等；
- 中国2家房地产龙头企业、2家保险企业、6家民营企业经营情况，养老地产项目运营情况，未来发展规划等。



报告目录

第一章 养老产业概述

1.1 定义

1.2 产业链

1.3 模式

1.3.1 家庭养老

1.3.2 机构养老

1.3.3 社区居家养老

1.4 基本特点

1.4.1 综合性

1.4.2 福利性

1.4.3 公益性

1.4.4 营利性

第二章 中国养老保障体系分析

2.1 养老政策环境

2.1.1 “十二五” 规划

2.1.2 其他政策法规

2.2 养老保障

2.2.1 养老保险

2.2.2 社会救助

2.2.3 高龄老年人生活补贴

2.3 医疗保障

2.3.1 城镇基本医疗保险

2.3.2 新型农村合作医疗

2.3.3 老年卫生服务

2.4 金融保障

2.4.1 养老金融

2.4.2 商业养老保险

2.4.3 护理保险

2.4.4 养老机构综合责任保险

第三章 中国养老市场分析

3.1 养老市场需求

3.1.1 中国老龄化进入加速期

3.1.2 老年人口抚养比逐年上升

3.1.3 人口变动加剧老龄化严峻性

3.2 养老市场供给



3.2.1 养老格局

3.2.2 居家养老

3.2.3 机构养老

3.3 养老市场趋势

3.3.1 养老机构供需失衡严重

3.3.2 民办养老机构发展迅速

3.3.3 高端养老服务需求强劲

第四章 中国养老地产市场分析

4.1 行业发展概况

4.1.1 简介

4.1.2 国外经验借鉴

4.2 行业竞争现状

4.2.1 总体情况

4.2.2 房地产企业

4.2.3 保险公司

4.2.4 多元化企业

4.2.5 外资企业

4.3 行业盈利模式

4.3.1 持有经营

4.3.2 出售+出租

4.3.3 出售

4.4 养老地产拟在建项目

4.5 行业投资风险

4.5.1 销售方式

4.5.2 盈利模式

4.5.3 配套支持政策

4.5.4 养老地产选址

4.5.5 盈利水平

第五章 中国养老产业主要企业

5.1 万科股份

5.1.1 公司简介

5.1.2 经营情况

5.1.3 营收构成分析

5.1.4 毛利率分析

5.1.5 养老地产业务分析

5.2 保利地产

5.2.1 公司简介

5.2.2 经营情况



5.2.3 营收构成分析

5.2.4 毛利率分析

5.2.5 养老地产业务分析

5.3 上海亲和源

5.3.1 公司简介

5.3.2 养老地产项目

5.3.3 经营管理情况

5.3.4 发展战略

5.4 泰康人寿

5.4.1 公司简介

5.4.2 经营情况

5.4.3 营收构成分析

5.4.4 养老地产业务分析

5.5 新华保险

5.5.1 公司简介

5.5.2 经营情况

5.5.3 营收构成分析

5.5.4 养老业务分析

5.6 汇晨老年公寓

5.6.1 项目简介

5.6.2 运营情况

5.6.3 发展战略

5.7 天津鹤童老年福利协会

5.7.1 项目简介

5.7.2 经营管理情况

5.7.3 发展动态

5.8 夕阳红连锁老人公寓

5.8.1 背景介绍

5.8.2 运营方式

5.8.3 江苏江阴夕阳红老年康乐中心

5.9 恒晖医疗

5.9.1 公司简介

5.9.2 经营管理情况

5.10 河北廊坊燕达国际健康城

5.10.1 项目简介

5.10.2 重点项目分析

5.10.3 经营方式



图表目录

- 图：养老产业相关产业链
- 表：“十二五”期间中国老龄事业发展重点任务
- 表：2001-2013年中国养老服务行业主要政策
- 图：2005-2012年中国参加城镇职工基本养老保险人数
- 图：2007-2012年中国城镇职工基本养老保险基金收入及支出
- 图：2007-2012年中国城镇职工基本养老保险基金累计结存
- 图：2004-2011年中国城乡低保人数
- 图：2004-2011年中国农村五保供养人数
- 图：2007-2011年中国农村每人每年五保供养标准
- 图：2007-2011年中国享受高龄补贴老年人数量
- 图：2005-2011年中国城镇职工及城镇居民参加基本医疗保险人数
- 图：2005-2011年中国城镇职工基本医疗保险在职及退休人数
- 图：2005-2011年中国城镇基本医疗保险基金收入及基金支出
- 图：2005-2011年中国城镇基本医疗保险基金累计结余
- 图：2007-2011年中国新农合参合人数及参合率
- 表：2011年中国医疗卫生机构数及床位数



- 图：2005-2011年中国医院数量
- 图：2006-2011年中国医疗卫生机构床位数
- 图：2006-2011年中国卫生技术人员数量
- 表：中国人保健康长期护理保险的主要内容及利益
- 图：2007-2013年中国60岁及以上人口数及占总人口数比重
- 图：1990-2011年中国老年人口抚养比
- 图：1990-2011年中国15-64岁人口占比
- 图：1953-2010年中国平均家庭户规模
- 图：2007-2012年中国社区服务设施数量
- 表：2008年中国城市居家养老服务需求率与满足率比较
- 图：2008-2011年中国各类老年人和残疾人服务机构数
- 图：2008-2011年中国各类老年人和残疾人服务机构床位数
- 图：2011年中国各地区养老机构床位使用率
- 表：国外几种养老模式（社区）的比较
- 表：2010-2013年中国房地产企业开发的养老地产项目及模式
- 表：2010-2013年中国保险公司开发的养老地产项目
- 表：2010-2013年中国多元化企业开发的养老地产项目
- 表：2010-2013年外资企业在华养老地产发展计划



- 表：中国持有经营式养老地产项目案例及经营特点
- 表：中国出租+出售式养老地产项目案例及经营特点
- 表：中国出售式养老地产项目案例及经营特点
- 表：2011-2013年中国养老地产拟在建项目
- 图：2008-2012年万科股份营业收入和净利润
- 表：2008-2012年万科股份（分产品）营业收入
- 表：2008-2012年万科股份（分地区）营业收入
- 表：2008-2012年万科股份毛利率（分业务）
- 图：2008-2012年保利地产营业收入和净利润
- 图：2008-2012年保利地产（分产品）营业收入
- 图：2008-2012年保利地产毛利率（分业务）
- 表：上海亲和源会员卡类别及其费用和权益
- 图：2008-2012年泰康人寿营业收入和净利润
- 图：2008-2012年泰康人寿（分产品）营业收入
- 图：2008-2012年新华保险营业收入和净利润
- 图：2008-2012年新华保险（分产品）营业收入
- 表：汇晨老年公寓经营方式相关内容
- 表：汇晨公寓床位供给情况



- 表：鹤童老人五级护理评定等级界定标准及护理费用（单位：元/人/天）
- 表：“夕阳工程”内容
- 表：2009年江阴市夕阳红爱心护理院收费标准（单位：元/月）
- 表：上海徐汇区日月星养老院收费标准（单位：元/月）
- 表：燕达国际健康城五大板块介绍



中文：www.pday.com.cn

英文：www.researchinchina.com

ResearchInChina
水清木华研究中心

购买报告

价 格	电子版：7500元	电话：010-8260.1561/62
	纸质版：8000元	传真：010-8260.1570
页数：80页		邮箱：hanyue@waterwood.com.cn
发布日期：2013-04		网址：www.pday.com.cn
链接： http://www.pday.com.cn/Htmls/Report/201304/24511613.html		
地址：北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座3单元502室		

如何申请购买报告

1, 请填写《研究报告订购协议》

(http://www.pday.com.cn/research/pday_report.doc), 注明单位名称、联系人、
联系办法(含传真和邮件)、申请报告名称, 然后签字盖章后传真到: 86-10-
82601570。

2, 研究中心在签订协议后, 将回复传真给您。

3, 会员或客户按照签订的协议汇款到以下帐户:

开户行: 交通银行世纪城支行

帐号: 110060668012015061217

户名: 北京水清木华科技有限公司

4, 研究中心在收到会员或客户汇款凭证的传真确认后, 按时提供信息服务资料或研究报告的文档。

电话: 86-10-82601561、82601562、82601563 传真: 86-10-82601570

版权声明

该报告的所有图片、表格以及文字内容的版权归北京水清木华科技有限公司（水清木华研究中心）所有。其中，部分图表在标注有其他方面数据来源的情况下，版权归属原数据所有公司。水清木华研究中心获取的数据主要来源于市场调查、公开资料和第三方购买，如果有涉及版权纠纷问题，请及时联络水清木华研究中心。

