

2016年中国养老产业研究报告

- 中国早于1999年便进入了老龄化社会，截至2015年底，中国60岁以上老年人口已达到2.22亿人，老年人口抚养比达13.9%。预计到2020年中国60岁以上老年人口数量将达2.43亿人，老年人口抚养比将达15.8%，老龄化趋势进一步加剧。
- 2016年，中国政府颁布了《关于金融支持养老服务业加快发展的指导意见》、《民政事业发展第十三个五年规划》、《关于全面放开养老服务市场 提升养老服务质量的若干意见》等政策推进养老服务设施建设，积极发展医养相结合的养老服务体系。同时，中国养老保障系统逐步完善，覆盖范围进一步扩大。截至2015年底，中国养老保险参保人数达85833万人，其中城镇职工基本养老保险参保人数35361万人，城乡居民基本养老保险参保人数50472万人。预计到2020年，中国养老保险参保人数将达92380万人。
- 养老产业主要包括老年公寓建设、家政服务产业、金融服务产业以及医疗就诊、医药保健品、家用器械、健康管理等老人医疗健康服务等。本报告主要研究养老地产市场。
- 目前，中国养老市场存在4万亿元左右的商机，到2030年有望增加到13万亿元，发展前景可观。在潜在利益及利好政策的推动下，部分房地产企业、保险公司和多元化企业，以及一些外资企业开始在中国布局养老项目。

未来，中国养老产业将呈现以下几大趋势：

- **一、医养结合成为主要模式：**由于老年人群体的特殊性，同时在政策的支持下，医养相结合的养老服务模式将成为中国养老产业的主要发展方向。养老机构将开办老年病院、康复院、医务室等机构，以满足老年人的医养需求。
- **二、竞争更加激烈：**在政策的推动下，中国养老服务市场门槛进一步降低，外资准入标准也进一步放宽。这意味着未来将有更多的本土企业和外资企业进入养老市场，中国养老市场竞争将更为激烈，同时经营模式也将逐步发展成熟。
- **三、中端消费市场逐步扩大：**目前中国大多数资金都流入了高端养老市场，但高端养老机构价格不菲，只有极少数的高收入人群才消费得起。中端消费水平的老人数量占比相对最高，中端消费市场将逐步成为市场的主体力量。随着养老需求的进一步增长，未来中端养老市场将逐步打开。

《2016-2020年中国养老产业研究报告》主要包括以下内容：

- 中国养老保障体系分析，包括政策支持、养老保障、医疗保障、金融保障；
- 中国养老市场分析，包括市场需求、市场供给、发展趋势等；
- 中国养老地产行业分析，包括发展现状、竞争格局、行业盈利模式、行业投资风险；
- 19家企业经营情况分析以及在养老产业的布局情况和发展战略分析。



表：2016年中国养老市场主要企业布局情况

企业性质	企业名称	时间	主要布局情况
房地产企业	万科股份	2016年1月	万科推出在广深地区的首个养老项目万颐智汇坊项目
		2016年2月	万科推出社区居家养老服务品牌随园之家
	保利地产	2016上半年	保利地产完成健康养老平台公司设立，并且在北京、上海、广州、成都等核心城市规划或投入运营养老项目共11个
	远洋地产	2016上半年	远洋地产陆续进驻北京、上海、大连三个城市，加快养老产业布局
	华润置地	2016年12月	华润置地东北大区以1.52亿获取沈阳市沈河区小南街2016-12养老中心地块，正式进入养老地产行业
保险公司	泰康人寿	2016年7月	上海的泰康之家·申园养老社区投入运营
	合众人寿	2016年11月	合众人寿联合信泰资本（Cindat WT LLC）、美国房地产投资信托基金Welltower, Inc.发起一笔约9.3亿美元（约合人民币63.24亿元）的投资，用于收购位于美国新泽西州、宾夕法尼亚州、马萨诸塞州、弗吉尼亚州等13个州的39家养老护理社区
	中国太平	2016年6月	太平养管与美国水印公司合资组建太平水印（上海）养老企业管理有限公司，由太平养管控股，对接“梧桐人家”项目
	新华人寿	2016年9月	新华养老保险股份有限公司正式开业，成为第七家专业的养老保险机构
多元化企业	双箭股份	2016年4月	双箭股份与上海红日家园企业管理有限公司在上海合资设立上海双箭红日家园投资管理有限公司，加快推动公司对养老服务产业的投资
		2016年6月	双箭红日与张琴、汪明共同设立苏州双箭红日颐养院有限公司用于建设养老服务项目
	金陵饭店	2016年4月	金陵饭店与江苏省财政厅共同设立江苏第一支养老产业基金——江苏省养老产业投资基金
外资企业	美国水印公司	2016年5月	水印公司与中弘股份签署合作协议，双方将在养老等方面展开合作，首个合作项目为平谷夏各庄养老项目
		2016年6月	水印公司与太平养管组合太平水印（上海）养老企业管理有限公司，由太平养管控股，对接“梧桐人家”项目

整理：水清木华研究中心

报告目录

第一章 概述

- 1.1 定义
- 1.2 产业链
- 1.3 养老模式
 - 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 政策支持
 - 2.1.1 十三五规划
 - 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

2.3 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 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 市场需求

- 3.1.1 中国老龄化速度加快
- 3.1.2 老年人口抚养比逐年上升
- 3.1.3 劳动年龄人口占比下降
- 3.1.4 平均家庭户规模缩小

3.2 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 国外养老产业发展现状

- 3.3.1 美国
- 3.3.2 英国



3.3.3 日本

3.3.4 德国

3.4 发展趋势

3.4.1 医养相结合是主要发展方向

3.4.2 中端服务市场将成未来行业主体

3.4.3 轻资产重服务的模式拥有巨大优势

3.4.4 资金雄厚的企业更具优势

3.4.5 准入门槛降低竞争将加剧，市场逐步发展成熟

第四章 中国养老地产行业分析

4.1 发展现状

4.1.1 简介

4.1.2 国外经验借鉴

4.2 竞争格局

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 行业投资风险

4.4.1 销售方式

4.4.2 盈利模式

4.4.3 配套支持政策

4.4.4 养老地产选址

4.4.5 盈利水平

第五章 中国养老产业主要企业

5.1 万科企业股份有限公司

5.1.1 公司简介

5.1.2 经营情况

5.1.3 营收构成

5.1.4 毛利率

5.1.5 销售情况

5.1.6 养老地产业务

5.2 保利房地产（集团）股份有限公司

5.2.1 公司简介

5.2.2 经营情况

5.2.3 营收构成

5.2.4 毛利率

5.2.5 布局情况

5.2.6 投资动向



5.2.7 养老地产业务

5.2.8 和熹会

5.2.9 发展战略

5.3 首创置业股份有限公司

5.3.1 公司简介

5.3.2 经营情况

5.3.3 毛利率

5.3.4 销售情况

5.3.5 养老地产业务

5.4 远洋地产控股有限公司

5.4.1 公司简介

5.4.2 经营情况

5.4.3 营收构成

5.4.4 毛利率

5.4.5 销售情况

5.4.6 养老地产业务

5.5 泰康人寿保险股份有限公司

5.5.1 公司简介

5.5.2 经营情况

5.5.3 营收构成

5.5.4 养老业务

5.6 新华人寿保险股份有限公司

5.6.1 公司简介

5.6.2 经营情况

5.6.3 营收构成

5.6.4 养老业务

5.6.5 发展战略

5.7 中国平安保险（集团）股份有限公司

5.7.1 公司简介

5.7.2 经营情况

5.7.3 营收构成

5.7.4 养老业务

5.8 合众人寿保险股份有限公司

5.8.1 公司简介

5.8.2 经营情况

5.8.3 营收构成

5.8.4 养老业务

5.9 亲和源股份有限公司

5.9.1 公司简介

5.9.2 经营情况

5.9.3 养老地产业务

5.9.4 宜华健康收购亲和源58.33%股权

5.10 北京汇晨养老机构管理有限公司

5.10.1 公司简介

5.10.2 光大控股收购汇晨养老67.27%的股权

5.10.3 经营情况



5.10.4 发展动态

5.11 天津鹤童老年福利协会

5.11.1 公司简介

5.11.2 经营情况

5.12 夕阳红连锁老人公寓

5.12.1 背景介绍

5.12.2 运营方式

5.12.3 江苏江阴夕阳老年康乐中心

5.12.4 平顶山市夕阳红老年公寓

5.12.5 福建莆田市夕阳红老人公寓

5.13 上海恒晖医疗技术发展有限公司

5.13.1 公司简介

5.13.2 日月星连锁养老院

5.13.3 收费标准

5.14 浙江双箭橡胶股份有限公司

5.14.1 公司简介

5.14.2 养老业务

5.15 河北三河燕达实业集团有限公司

5.15.1 公司简介

5.15.2 养老业务

5.15.3 经营方式

5.16 光明食品（集团）有限公司

5.16.1 公司简介

5.16.2 养老业务

5.17 中国太平保险集团有限责任公司

5.17.1 公司简介

5.17.2 养老业务

5.18 金陵饭店

5.18.1 公司简介

5.18.2 养老业务

5.19 朗高养老

5.19.1 公司简介

5.19.2 经营情况

5.19.3 营收构成

5.19.4 毛利率

5.19.5 养老业务

5.19.6 发展规划



图表目录

- 图：养老产业相关产业链
- 表：中国部分地区老龄事业十三五规划
- 表：2001-2016年中国养老服务行业主要政策
- 图：2010-2020年中国养老保险参保人数
- 图：2010-2020E年中国城镇职工基本养老保险参保人数
- 图：2010-2020E中国城乡居民基本养老保险参保人数
- 图：2009-2015年中国城镇职工基本养老保险参保人数（分类型）
- 图：2009-2015年中国基本养老保险基金收入及支出
- 图：2009-2015年中国城镇职工基本养老保险基金累计结存
- 图：2009-2015年中国城乡最低生活保障人数
- 图：2009-2015年中国城乡最低生活保障补助水平
- 图：2009-2015年中国农村五保供养人数
- 图：2009-2015年中国农村五保供养标准
- 表：中国部分地区高龄津贴政策汇总
- 图：2009-2015年中国城镇基本医疗保险参保人数（分类型）
- 图：2009-2015年中国城镇基本医疗保险基金收入及支出
- 图：2009-2015年中国城镇基本医疗保险基金累计结存
- 图：2009-2015年中国新农合参合人数及参合率
- 表：2014-2015年中国医疗卫生机构数及床位数
- 图：2010-2015年中国企业年金概况

- 图：2009-2020E中国60岁以上人口数量
- 图：2009-2020E中国老年人口抚养比
- 图：2009-2020E中国15-64岁人口占比
- 表：中国主要养老模式及其特点
- 表：中国养老机构分类
- 图：2008-2015年中国各类养老机构床位数
- 图：2008-2015年中国各类养老机构每千名老年人拥有床位数
- 图：英国养老金制度
- 表：日本“两代居”类型
- 表：国外养老模式（社区）对比
- 表：2010-2016年中国房地产企业所开发的养老地产项目及模式
- 表：2010-2016年中国保险公司养老地产项目
- 表：2010-2016年中国多元化企业养老地产项目
- 表：2012-2016年外资企业在中国养老产业布局情况
- 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
- 图：2012-2016年万科股份营业收入及净利润
- 图：2012-2016年万科股份营业收入（分业务）
- 图：2012-2016年万科股份营业收入构成（分业务）
- 图：2012-2016年万科股份营业收入（分区域）
- 图：2012-2016年万科股份营业收入构成（分区域）



- 图：2012-2016年万科股份房地产业务毛利率
- 图：2012-2016年万科股份房地产销售面积
- 图：2012-2016年万科股份房地产结算面积
- 图：2012-2016年保利地产营业收入及净利润
- 图：2012-2016年保利地产营业收入（分业务）
- 图：2012-2016年保利地产营业收入构成（分业务）
- 图：2012-2016年保利地产毛利率
- 图：2012-2016年保利地产毛利率（分业务）
- 图：保利地产养老战略规划
- 表：保利地产养老品牌简介
- 表：保利地产主要和熹会项目
- 图：2012-2016年首创置业营业收入及净利润
- 图：2012-2016年首创置业毛利率
- 表：2015年首创置业销售情况
- 表：2016上半年首创置业销售情况
- 图：2016上半年首创置业销售金额区域分布
- 图：2012-2016年远洋地产营业收入及净利润
- 图：2012-2016年远洋地产营业收入（分业务）
- 图：2012-2016年远洋地产营业收入构成（分业务）
- 图：2013-2016年远洋地产营业收入（分地区）
- 图：2013-2016年远洋地产营业收入构成（分地区）
- 图：2012-2016年远洋地产毛利率



- 图：2013-2015年远洋地产协议销售额（分类型）
- 图：2013-2015年远洋地产协议销售面积（分类型）
- 图：2012-2015年泰康人寿营业收入及净利润
- 图：2012-2015年泰康人寿营业收入（分业务）
- 图：2012-2015年泰康人寿营业收入构成（分业务）
- 图：泰康之家都市医养社区布局情况
- 表：泰康之家都市养老社区简介
- 图：2012-2016年新华人寿营业收入及净利润
- 图：2012-2016年新华人寿营业收入（分业务）
- 图：2012-2016年新华人寿营业收入构成（分业务）
- 表：新华保险主要健康管理子公司
- 图：2012-2016年中国平安营业收入及净利润
- 图：2012-2016年中国平安营业收入（分业务）
- 图：2012-2016年中国平安营业收入构成（分业务）
- 图：2012-2015年合众人寿营业收入及净利润
- 图：2012-2015年合众人寿营业收入（分业务）
- 表：合众人寿主要养老社区项目简介
- 表：上海亲和源会员卡类别及其费用和权益
- 表：2014-2015年亲和源资产状况
- 表：2014-2015年新和源财务数据
- 表：亲和源主要养老社区简介
- 表：亲和源股权结构

- 表：亲和源工商变更后的股权结构
- 表：汇晨养老发展历程
- 表：北京汇晨主要养老公寓简介
- 表：夕阳工程主要内容
- 表：江阴市夕阳红爱心护理院收费标准
- 表：日月星连锁养老院布局情况
- 表：上海静安区日月星养老院收费标准
- 表：上海徐汇区日月星养老院收费标准
- 表：上海宜川日月星养老院收费标准
- 表：上海杨浦日月星养老院收费标准
- 表：上海浦东日月星养老院收费标准
- 表：宁波日月星养老院收费标准
- 表：上海日月星护理院收费标准
- 表：上海爱以德护理院收费标准
- 表：2015-2016年桐乡和济颐养院有限公司财务指标
- 表：2013-2016年中国太平养老产业布局
- 图：朗高养老发展历程
- 图：2014-2016年朗高养老营业收入及净利润
- 表：2014-2016年朗高养老营业收入（分业务）
- 表：2014-2016年朗高养老主要客户
- 图：2014-2016年朗高养老毛利率
- 表：朗高养老机构养老业务服务内容



购买报告

价 格	电子版: 8000元	电话：010-8260.1561
	纸质版: 4000元	传真：010-8260.1570
页数：136页		邮箱：hanyue@waterwood.com.cn
发布日期：2016-12		网址：www.pday.com.cn
链接： http://www.pday.com.cn/Htmls/Report/201612/24515135.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

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。

