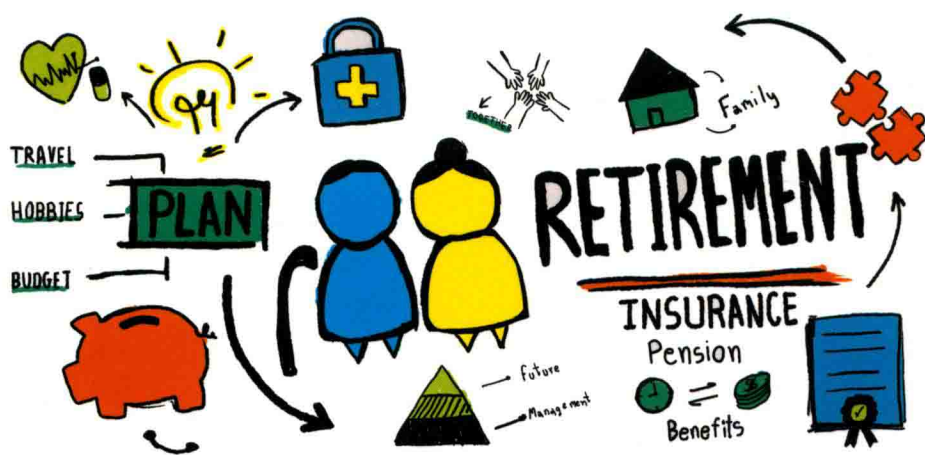


养老地产与养生地产开发宝典丛书

养老地产开发 全程策划指南

余源鹏 / 主编



养老地产开发基本知识

养老地产项目全程指南

全程策划要点 / 市场调查分析 / 目标战略制定与定位 / 产品规划设计建议

盈利模式与投资分析 / 营销推广策划 / 经营管理策划

国内外成功养老地产项目借鉴案例

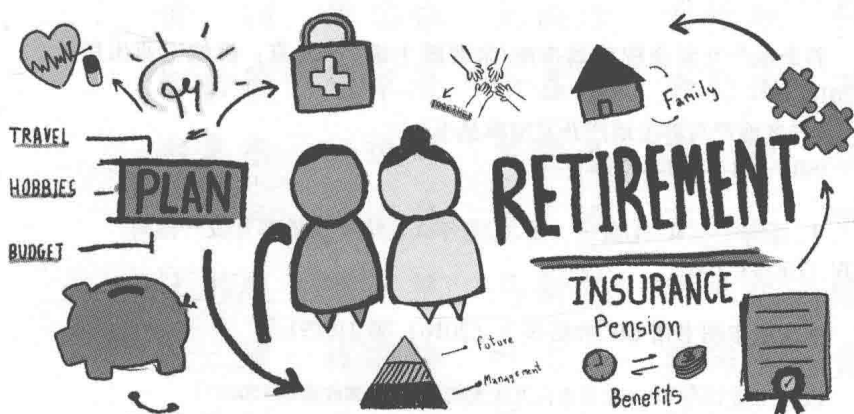


机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

养老地产与养生地产开发宝典丛书

养老地产开发 全程策划指南

余源鹏 / 主编



本书是一本理论与案例相结合的,内容全面的有关养老地产开发全程策划的工作参考书。全书共用8章的内容全面地讲述养老地产开发全程策划的要诀,具体包括养老地产开发的基本知识与全程策划要点、养老地产项目市场调查分析、养老地产项目目标战略制定与定位、养老地产项目产品规划设计建议、养老地产项目盈利模式与投资分析、养老地产项目营销推广策划、养老地产项目经营管理策划以及国内外成功养老地产项目借鉴等。本书实操性和先导性强,内容全面、简明易懂,加上案例丰富,也可作为工具书使用,是养老地产开发策划人员,房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人士、与养老地产项目开发有密切联系的企业的从业人士的工作参考书和实操培训手册。

图书在版编目(CIP)数据

养老地产开发全程策划指南/余源鹏主编. —北京:机械工业出版社, 2016. 10

(养老地产与养生地产开发宝典丛书)

ISBN 978-7-111-54750-1

I. ①养… II. ①余… III. ①老年人住宅—房地产开发—指南
IV. ①F293.3-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第210191号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:赵荣 责任编辑:赵荣 林静

责任校对:王欣 张玉琴 封面设计:张静

责任印制:李洋

三河市宏达印刷有限公司印刷

2016年11月第1版第1次印刷

184mm×260mm·17印张·300千字

标准书号:ISBN 978-7-111-54750-1

定价:49.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

服务咨询热线:010-88361066

读者购书热线:010-68326294

010-88379203

封面无防伪标均为盗版

网络服务

机工官网:www.cmpbook.com

机工官博:weibo.com/cmp1952

金书网:www.golden-book.com

教育服务网:www.cmpedu.com

本书编写人员

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：陈秀玲 梁嘉恩 蔡燕珊 杨秀梅 谭嘉媚
黄颖 陈思雅 刘雁玲 刘俊琼 黎敏慧
朱嘉蕾 张家进 余鑫泉 唐璟怡 李苑茹
李惠东 杨逸婷 陈晓冬 奚艳 张雄辉
王旭丹 陈小哲 夏庆 邓祝庆 罗宇玉
杜志杰 罗艳 马新芸 林旭生 陈友芬
张洁 林敏玲 叶志兴 莫润冰 黄志英
胡银辉 曾琳 谭玉婵 蒋祥初 宋明志
肖文敏 刘丹霞 林达愿 罗慧敏 崔美珍

信息支持：智地网

www.eaky.com

前 言

随着社会老龄化的加剧，我国越来越多的房地产公司开始投入到养老地产的开发中。养老地产是以养老为主题，地产为载体，适老化设计为标准，服务为核心价值的新兴地产形式，是指在人口老龄化日益加重的背景下，由房地产开发企业或相关的社会机构推出的适合老年人居住、符合老年人心理特点及生理特点并能够满足老年人社会活动需求，为老年人的健康提供良好基础设施保障的老年住宅产品。目前，比较成功的养老地产项目主要有美国太阳城、日本横滨太阳城、上海亲和源、北京太阳城、太申祥和山庄等。

房地产公司要成功开发养老地产项目，需要考虑的问题有很多。例如，怎样才能满足老年人的生理和心理需求？要提供哪些产品及服务？如何把握市场寻求效益最大化？如何稳定经营收益和控制投资风险？而这些问题就需要靠养老地产开发全程策划来解决。养老地产开发全程策划是指从养老地产项目开发的决策阶段开始到项目交付使用和经营管理阶段全过程的策划工作。一般由房地产公司营销策划部门或公司聘请专业的养老地产策划公司来执行，其策划内容主要包括养老地产项目市场调查分析、目标战略制定与定位、产品规划设计建议、投资分析、营销推广策划以及经营管理策划等。

为了让养老地产从业人士对养老地产开发全程策划有更全面、深入的了解，并掌握养老地产开发全程策划的要诀，经过近两年来对国内外典型养老地产项目的研究探索，我们特别策划编写了这本书——《养老地产开发全程策划指南》。

本书共用 8 章的内容全面讲述养老地产开发全程策划要诀，这 8 章的内容包括：

第 1 章，养老地产开发的基本知识与全程策划要点，主要讲述养老地产的概念、特点、开发要点、发展趋势等基本知识以及养老地产开发全程策划的特点、常见问题与关键点等内容。

第 2 章，养老地产项目市场调查分析，主要讲述宏观环境分析、区域房地产市场分析、国内外养老地产市场分析、养老地产项目所在城市条件分析、



养老地产项目自身情况分析、养老地产项目竞争对手分析、养老地产项目客户需求分析以及养老地产项目 SWOT 分析等内容。

第 3 章，养老地产项目目标战略制定与定位，主要讲述养老地产项目目标战略制定、养老地产项目整体定位、养老地产项目目标客户群定位、养老地产项目形象定位、养老地产项目产品总体定位以及养老地产项目经营方式定位等内容。

第 4 章，养老地产项目产品规划设计建议，主要讲述养老地产项目规划设计的原则要求与依据、养老地产项目总平面规划建议、养老地产项目道路交通规划与景观布置建议、养老地产项目建筑立面建议、养老地产项目建筑规划设计与装修建议、养老地产项目配套设施设备建议以及养老地产项目公用工程设计建议等内容。

第 5 章，养老地产项目盈利模式与投资分析，主要讲述养老地产项目常见的盈利模式及其特点分析、养老地产项目与普通房地产项目盈利模式对比分析、国内外养老地产项目盈利模式分析、养老地产项目不同盈利模式的优缺点分析、养老地产项目盈利模式的运用策略分析以及养老地产项目的投资成本估算、投资计划与资金筹措、收入测算、财务评价、效益分析、敏感性分析、投资风险分析与投资建议等内容。

第 6 章，养老地产项目营销推广策划，主要讲述养老地产项目整合推广策划以及销售执行策划等内容。

第 7 章，养老地产项目经营管理策划，主要讲述养老地产项目经营管理公司组织架构设置、人力资源配置以及员工招聘培训计划制订等内容。

第 8 章，国内外成功养老地产项目借鉴，主要讲述居家式养老地产项目、大型综合养老社区项目、异地度假型养老地产项目、康疗型养老地产项目、学院式养老地产项目以及保险资金投资养老地产项目等不同类型成功养老地产项目的借鉴要点等内容。

本书是一本理论与案例相结合的内容全面的有关养老地产开发全程策划的工作参考书，该书的编写力求做到具备以下六大特性：

第一，实操性。本书的编写人员全部来自多年从事房地产策划的一线专家，实操经验丰富，力求通过全面实用的理论和众多成功的案例，使读者可以在最短的时间内吸收前人的实操经验，掌握养老地产项目开发全程策划的成功要诀。

第二，先导性。本书以我们的工作经验为基础，总结了近年来养老地产



开发全程策划的成功经验，走在时代发展的前列，能反映养老地产开发全程策划的发展动态。

第三，全面性。本书的全面性体现在两个方面：一是本书包括了养老地产项目开发各阶段的策划内容；二是本书中的案例来自于国内外，涉及内容全面，分析到位，能代表国内外最高水平。

第四，简明易懂性。由于房地产从业人员大多工作繁忙，简明到位地阐述问题既有助于读者理解知识点，又可以节省读者的时间和精力。本书正是出于这一方面的考虑，在语言表达上尽量做到通俗易懂，让即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解作者想表达的意思，从而更好地理解 and 掌握养老地产开发全程策划的各项要诀并运用到实践中去。

第五，案例性。为了让读者更好地掌握养老地产开发全程策划的要领，我们在讲述各项策划要点时，都会结合典型案例进行说明。

第六，工具性。本书按照养老地产开发策划的各阶段分章编写，并引用了许多养老地产项目的成功案例。读者在工作上遇到问题时，可以直接找到书中相应的内容进行参考借鉴。

本书是养老地产项目开发从业人员的必备书籍，特别适合养老地产开发策划人员，房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人士参考阅读。

同时，本书还十分适合参与养老地产项目工程建设的设计单位、监理单位、施工单位、建材和设备提供单位、招标单位、装修单位以及建设、规划、国土、质检、安检、市政、供水、供电、供气、供暖、环卫、消防等与养老地产项目开发有密切联系的企业和单位的相关从业人士阅读。

另外，本书还可作为房地产相关专业师生的优秀教材，可作为房地产公司新进员工的培训手册和工作指导书。

本书编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，才使得本书能及时与读者见面。本书是我们编写的“养老地产与养生地产开发宝典丛书”中的一本，有关房地产其他相关实操性知识，请读者们参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。

编者

目 录

前言

第1章 养老地产开发的基本知识与全程策划要点	1
1.1 养老地产开发的基本知识	2
1.1.1 养老地产的概念	2
1.1.2 养老地产开发与住宅地产开发的区别	2
1.1.3 养老地产的6种常见开发模式	3
1.1.4 养老地产的4种常见运营模式	4
1.1.5 养老地产开发的条件	5
1.1.6 养老地产开发的要点	5
1.1.7 养老地产的发展趋势	7
1.2 养老地产开发的全程策划要点	7
1.2.1 养老地产开发全程策划的特点	8
1.2.2 养老地产开发全程策划的常见问题	9
1.2.3 养老地产开发全程策划的关键点	10
第2章 养老地产项目市场调查分析	13
2.1 宏观环境分析	14
2.1.1 经济环境分析	14
1. 经济环境总体分析	14
2. 国内生产总值分析	15
3. 居民消费水平分析	15
2.1.2 政策环境分析	16
1. 各地政策综合分析	16
2. 土地政策分析	17



3. 税收优惠与补贴政策分析	18
2.1.3 文化环境分析	18
2.2 区域房地产市场分析	19
2.2.1 区域房地产市场总体情况分析	19
1. 房地产市场基本现状分析	19
2. 房地产开发投资额分析	19
3. 房地产施工面积分析	20
4. 房地产竣工面积分析	21
5. 商品房销售面积分析	21
6. 商品房销售价格分析	22
7. 商品房空置面积分析	22
8. 土地供应情况分析	22
9. 房地产市场运行基本特征分析	23
10. 房地产市场发展趋势分析	25
2.2.2 区域普通住宅产品市场分析	27
1. 在售普通住宅项目基本情况分析	27
2. 普通住宅产品销售价格走势分析	27
3. 普通住宅产品销售速度分析	28
4. 普通住宅产品销售量分析	28
5. 普通住宅产品市场分析小结	29
2.2.3 区域低密度产品市场分析	29
1. 低密度产品销售情况分析	30
2. 低密度产品租赁情况分析	32
3. 典型低密度项目分析	33
2.3 养老地产市场分析	35
2.3.1 国外养老地产市场分析	35
1. 国外老龄化现状分析	35
2. 国外养老地产开发模式分析	36
3. 典型国家养老地产分析	40
2.3.2 区域养老地产市场分析	43
1. 区域养老地产市场需求状况分析	43
2. 区域养老地产市场供应状况分析	48



3. 区域养老地产市场发展趋势分析	49
2.4 养老地产项目所在城市条件分析	50
2.4.1 养老地产项目所在城市基本情况分析	50
2.4.2 养老地产项目所在城市自然条件分析	51
2.4.3 养老地产项目所在城市历史文化分析	51
1. 城市历史文脉分析	52
2. 城市民俗文化分析	52
2.5 养老地产项目自身情况分析	53
2.5.1 养老地产项目地块分析	53
1. 地块土地属性分析	53
2. 地块区位分析	53
3. 地块交通状况分析	54
4. 地块周边资源分析	54
5. 地块地势特征分析	56
6. 地块经济技术指标分析	57
7. 地块分析小结	58
2.5.2 养老地产项目开发相关企业分析	58
1. 投资企业分析	58
2. 开发企业分析	59
3. 运营管理企业分析	59
2.5.3 养老地产项目建设规模与建设内容分析	63
1. 建设规模分析	63
2. 建设内容分析	64
2.5.4 养老地产项目建设条件分析	66
1. 项目建设有利条件分析	66
2. 公用工程建设条件分析	66
2.6 养老地产项目竞争对手分析	67
2.6.1 养老地产项目竞争对手整体分析	68
2.6.2 养老地产项目竞争对手个案分析	69
2.7 养老地产项目客户需求分析	75
2.7.1 养老地产项目客户需求分析的调研方法	75
1. 定性深度访谈法	75





2. 定量问卷调研法	75
2.7.2 养老地产项目客户需求分析的要点	75
1. 目标客户群的消费特征分析	75
2. 目标客户群的消费方式分析	75
3. 目标客户群的基本诉求分析	76
4. 目标客户群的产品需求分析	77
5. 目标客户群需求分析小结	77
2.8 养老地产项目 SWOT 分析	78
2.8.1 养老地产项目优势分析	78
1. 区域交通优势分析	78
2. 景观资源优势分析	78
3. 开发企业自身优势分析	79
2.8.2 养老地产项目劣势分析	80
1. 行业发展劣势分析	80
2. 区位劣势分析	81
3. 价格劣势分析	81
4. 品牌劣势分析	81
2.8.3 养老地产项目机会分析	82
1. 区域经济发展机会分析	82
2. 政府政策支持机会分析	82
3. 市场需求机会分析	84
2.8.4 养老地产项目威胁分析	85
1. 竞争对手威胁分析	85
2. 区域相似项目威胁分析	85
3. 政府政策威胁分析	85
第3章 养老地产项目目标战略制定与定位	87
3.1 养老地产项目目标战略制定与整体定位	88
3.1.1 养老地产项目目标战略制定	88
1. 养老地产项目开发目标确定	88
2. 养老地产项目开发计划制订	88
3. 养老地产项目发展策略制定	89



3.1.2 养老地产项目整体定位	93
3.2 养老地产项目目标客户群定位	94
3.2.1 养老地产项目目标客户群特征分析	94
1. 目标客户群心理特征分析	94
2. 目标客户群生理特征分析	95
3. 目标客户群行为特征分析	96
4. 目标客户群产品偏好特征分析	96
5. 目标客户群消费特征分析	97
3.2.2 养老地产项目目标客户群细分	97
1. 按年龄阶段细分目标客户群	97
2. 按区域细分目标客户群	98
3. 按消费目的细分目标客户群	100
4. 按消费阶层细分目标客户群	100
3.2.3 养老地产项目典型目标客户描述	101
3.2.4 养老地产项目目标客户群确定	102
3.3 养老地产项目形象定位	103
3.3.1 养老地产项目主题定位	103
3.3.2 养老地产项目案名定位	104
3.4 养老地产项目产品总体定位	105
3.4.1 养老地产项目产品功能定位	105
1. 居家型养老社区项目产品功能定位	105
2. 休闲度假型养老地产项目产品功能定位	106
3.4.2 养老地产项目产品类型定位	109
1. 养老地产项目产品类型定位的影响因素分析	109
2. 全龄社区养老地产项目产品类型定位	109
3. 休闲度假型养老地产项目产品类型定位	114
3.4.3 养老地产项目产品户型面积定位	114
3.5 养老地产项目经营方式定位	114
3.5.1 养老地产项目不同经营方式对比分析	115
3.5.2 养老地产项目经营方式确定	118
第4章 养老地产项目产品规划设计建议	119
4.1 养老地产项目规划设计的原则、要求与依据	120





4.1.1	养老地产项目规划设计的原则	120
4.1.2	养老地产项目规划设计的要求	120
4.1.3	养老地产项目规划设计的依据	121
4.2	养老地产项目总平面规划建议	122
4.2.1	养老地产项目总平面规划布局建议	122
1.	总平面规划布局原则的确定	122
2.	总平面规划布局主要经济技术指标的分析	122
3.	总平面规划布局建议方案的制订	123
4.2.2	养老地产项目开发分期建议	127
4.3	养老地产项目道路规划与景观布置建议	127
4.3.1	养老地产项目道路规划建议	127
1.	养老地产项目内部道路规划建议	127
2.	养老地产项目停车场设置建议	128
3.	养老地产项目内外部交通规划建议	129
4.3.2	养老地产项目景观布置建议	130
1.	养老地产项目景观总体风格建议	130
2.	养老地产项目局部景观布置建议	130
4.4	养老地产项目建筑立面建议	131
4.4.1	养老地产项目建筑立面风格建议	131
4.4.2	养老地产项目建筑立面材质建议	133
4.4.3	养老地产项目建筑立面色彩建议	133
4.5	养老地产项目建筑规划设计与装修建议	133
4.5.1	养老地产项目建筑规划建议	133
4.5.2	养老地产项目老年住宅公共空间设计建议	138
1.	坡道无障碍设计建议	138
2.	楼厅与电梯设计建议	138
3.	公用走廊设计建议	139
4.	公用楼梯设计建议	140
5.	院落设计建议	142
4.5.3	养老地产项目老年住宅室内空间设计建议	142
1.	门窗设计建议	142
2.	门厅设计建议	143



3. 室内走廊设计建议	143
4. 卫生间设计建议	143
5. 厨房设计建议	145
6. 居室设计建议	146
4.5.4 养老地产项目户型设计建议	146
4.5.5 养老地产项目装修建议	146
4.6 养老地产项目配套设施设备建议	147
4.6.1 养老地产项目配套设施建议	147
1. 养老地产项目配套设施设置原则	147
2. 养老地产项目医疗护理配套建议	147
3. 养老地产项目生活服务配套建议	148
4. 养老地产项目商业配套建议	149
5. 养老地产项目文体娱乐配套建议	149
6. 养老地产项目健康养生配套建议	150
4.6.2 养老地产项目设备购置建议	151
4.7 养老地产项目公用工程设计建议	154
4.7.1 养老地产项目公用工程设计依据	154
4.7.2 养老地产项目给水排水设计建议	155
4.7.3 养老地产项目供电与照明设计建议	155
4.7.4 养老地产项目防雷设计建议	156
4.7.5 养老地产项目通信网络与有线电视安装建议	156
4.7.6 养老地产项目采暖与通风设计建议	156
4.7.7 养老地产项目垂直运输设计建议	157
4.7.8 养老地产项目医疗救护系统设计建议	157
4.7.9 养老地产项目智能系统设计建议	157
第5章 养老地产项目盈利模式与投资分析	159
5.1 养老地产项目盈利模式分析	160
5.1.1 养老地产项目常见的盈利模式及其特点分析	160
5.1.2 养老地产项目与普通房地产项目盈利模式对比分析	161
5.1.3 国内外养老地产项目盈利模式分析	162
1. 国外养老地产项目盈利模式分析	162





2. 国内养老地产项目盈利模式分析	163
5.1.4 养老地产项目不同盈利模式的优缺点分析	163
5.1.5 养老地产项目盈利模式的运用策略分析	164
1. 养老地产项目住宅销售定价策略	164
2. 养老地产项目物业服务盈利策略	164
5.2 养老地产项目投资分析	165
5.2.1 养老地产项目投资成本估算	166
1. 养老地产项目投资成本估算依据	166
2. 养老地产项目前期费用估算	166
3. 养老地产项目中期费用估算	166
4. 养老地产项目后期费用估算	167
5. 养老地产项目开发管理费与不可预见费估算	167
6. 养老地产项目投资总成本估算	167
5.2.2 养老地产项目投资计划与资金筹措	168
1. 养老地产项目投资计划	168
2. 养老地产项目资金筹措	168
5.2.3 养老地产项目收入测算	169
1. 养老地产项目产品经济技术指标分析	169
2. 养老地产项目不同产品类型收入测算	170
3. 养老地产项目收入测算总结	170
5.2.4 养老地产项目财务评价	171
1. 养老地产项目基本财务报表编制	171
2. 养老地产项目财务静态指标分析	174
3. 养老地产项目财务动态指标分析	175
5.2.5 养老地产项目效益分析	176
1. 养老地产项目社会效益分析	176
2. 养老地产项目经济效益分析	177
5.2.6 养老地产项目敏感性分析	178
1. 销售价格变化的敏感性分析	178
2. 成本变化的敏感性分析	178
3. 容积率变化的敏感性分析	179
5.2.7 养老地产项目投资风险分析与投资建议	180



1. 养老地产项目投资风险分析	180
2. 养老地产项目投资建议	183
第6章 养老地产项目营销推广策划	185
6.1 养老地产项目整合推广策划	186
6.1.1 养老地产项目广告策划	186
6.1.2 养老地产项目包装策划	189
6.1.3 养老地产项目活动策划	192
6.1.4 养老地产项目整合推广策略的制定	192
6.2 养老地产项目销售执行策划	195
6.2.1 养老地产项目销售目标与计划的制订	196
1. 养老地产项目销售目标的制订	196
2. 养老地产项目销售计划的制订	196
6.2.2 养老地产项目销售人员的组织	197
1. 养老地产项目的销售体系架构的设置	197
2. 养老地产项目销售人员岗位职责的说明	197
3. 养老地产项目销售人员培训内容的制定	198
6.2.3 养老地产项目销售价格策略的制定	200
1. 养老地产项目销售定价策略的制定	200
2. 养老地产项目销售价格优惠策略的制定	200
6.2.4 养老地产项目销售模式的确定	201
6.2.5 养老地产项目开盘策略的制定	203
第7章 养老地产项目经营管理策划	205
7.1 养老地产项目经营管理公司组织架构设置	206
7.2 养老地产项目经营管理公司人力资源配置	206
7.3 养老地产项目经营管理公司员工招聘培训计划制订	208
第8章 国内外成功养老地产项目借鉴	209
8.1 国内成功养老地产项目借鉴	210
8.1.1 居家式养老地产项目借鉴	210
1. 万科幸福汇项目借鉴要点	210





2. 绿地 21 城孝贤坊项目借鉴要点	211
3. 江南太阳城项目借鉴要点	213
4. 保利和熹会项目借鉴要点	214
8.1.2 大型综合养老社区项目借鉴	217
1. 北京东方太阳城项目借鉴要点	217
2. 上海亲和源项目借鉴要点	221
3. 宜兴九如城项目借鉴要点	223
8.1.3 异地度假型养老地产项目借鉴	224
1. 天津滨海云杉镇项目借鉴要点	224
2. 海南南丽湖项目借鉴要点	226
3. 桐乡合悦江南项目借鉴要点	226
8.1.4 康疗型养老地产项目借鉴	228
1. 太申祥和山庄项目借鉴要点	228
2. 杭州万科随园嘉树项目借鉴要点	230
3. 保利西塘越项目借鉴要点	236
8.1.5 其他类型养老地产项目借鉴	240
1. 学院式养老地产项目借鉴——绿地乌镇雅园项目借鉴要点	240
2. 保险资金投资养老地产项目借鉴——泰康之家燕园项目 借鉴要点	244
8.2 国外成功养老地产项目借鉴	247
8.2.1 美国佛罗里达太阳城项目借鉴要点	248
8.2.2 日本横滨太阳城项目借鉴要点	250