



湖南省某景观旅游及养老基地项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

<http://www.shangpu-china.com>

目录

第一章 项目总论	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 编制依据和原则.....	1
第三节 项目可行性研究结论.....	1
第二章 项目建设环境分析	2
第一节 政策环境.....	2
第二节 经济环境.....	3
第三节 社会环境.....	3
第四节 文化环境.....	4
第三章 项目建设必要性及可行性分析	4
第一节 项目建设必要性分析.....	4
第二节 项目建设可行性分析.....	4
第四章 养老产业发展分析	5
第一节 国外养老产业概况.....	5
第二节 中国养老产业发展概述.....	5
第三节 中国养老产业市场分析.....	5
第四节 养老产业发展趋势.....	6
第五节 老年人消费特征分析.....	6
第五章 项目建设地情况	6
第一节 项目地区自然环境.....	6
第二节 社会环境现状.....	6
第六章 项目建设和发展规划	7
第一节 项目规划和设计.....	7
第二节 项目建设目标.....	7
第三节 项目建设内容.....	7

第七章 项目用地规划及地点选择	8
第一节 项目用地规划.....	8
第二节 项目配套要求.....	8
第三节 项目布局规划.....	9
第八章 环境保护	9
第一节 执行标准及排放标准	9
第二节 当地环保部门对本项目建设的要求.....	9
第三节 主要污染源、污染物及防治措施	9
第九章 劳动保护与消防	9
第一节 劳动保护	9
第二节 消防.....	9
第十章 节能方案分析	10
第一节 节能的必要性.....	10
第二节 能耗分析	10
第三节 节电措施	10
第四节 节水措施	10
第五节 节能措施	10
第十一章 建设期限和实施的进度安排	10
第一节 项目规划	10
第二节 项目的开发建设.....	10
第三节 项目工程招标方案	10
第十二章 项目组织管理与运行	11
第一节 项目组织管理.....	11
第二节 项目建设后期及建成后运行管理	11
第十三章 投资估算和资金筹措	13
第一节 投资估算依据.....	13

第二节 投资估算	13
第三节 资金筹措	14
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价	14
第一节 财务评价	14
第二节 社会效益分析.....	16
第十五章 项目风险分析及规避建议.....	17
第一节 项目开发过程中潜在的风险及对策.....	17
第二节 项目本身潜在的风险及对策.....	17
第三节 其他风险	17
第十六章 结论	17
第一节 结论.....	17
第二节 建议.....	18

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目投资单位

三、拟建设地点

四、建设内容与规模

项目将建设老年住宅区、休闲娱乐区、医疗保健区、生活办公区等四大区域。其中老年住宅区将建设公寓楼；休闲娱乐区将建设综合楼、户外娱乐场所、运动中心、种植园、景观植物园、温泉养生中心、水疗中心、休闲广场；医疗保健区将建设老年疾病护理康复中心、健康美食馆等内容。

五、项目性质

六、项目总投资及资金筹措

本项目总投资 80000 万元，其中建设投资 75111.63 万元，流动资金 4888.37 万元，项目投资全部由企业自筹获得。

七、建设期

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

第三节 项目可行性研究结论

一、经济效益

项目的总投资额为 80000.00 万元人民币，建设周期为 3 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 13.36%，项目的净现值为 17039.88 万元，静态投资回收期为 6.86 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 10.23%，全部投资财务净现值 NPV 为 1096.01 万元，静态投资回收期为 7.91 年（不包括建设期）。所得税前后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率，说明该项目的动态收益是可行的。

二、社会效益

三、项目总体评价

第二章 项目建设环境分析

第一节 政策环境

图表 1：2000 年以来养老相关政策举例



- 一、《关于加快发展养老服务业的意见》，指导并促进养老服务业的快速发展
- 二、《中共中央、国务院关于加强老龄工作的决定》
- 三、中国拟在 2015 年基本建设形成社会养老服务体系
- 四、十七大《报告》强调要以“基本养老”为重点
- 五、十八大报告勾勒养老保障图景
- 六、国务院关于加快发展养老服务业的若干意见
- 七、24 部门联合发文要求进一步加强老年人优待工作

第二节 经济环境

- 一、我国经济总体快速发展，居民收入持续增长
- 二、我国的老龄化处于“未富先老”的经济发展阶段

我国已经进入老龄化社会，但我国和其他的老龄化国家相比有一个很大的不同，用一句话来概括就是“国外是先富后老，我国是未富先老”。根据美国人口咨询局的资料，世界上已经有 70 个国家进入老龄化社会，而只有中国、格鲁吉亚、亚美尼亚和摩尔多瓦四个国家的人均国民产值不足 1000 美元。这说明我国经济发展水平尚处于世界中下水平时，老龄化程度却已进入了发达国家的行列，呈现“未富先老”的特征。老龄化的加速对社会经济发展都将产生巨大压力。

- 三、老年群体日渐成为一支重要的消费大军

第三节 社会环境

- 一、我国人口老龄化水平已超过国际公认的标志线水平
- 二、人口老龄化发展速度快，来势猛

三、我国即将进入老龄化加速阶段

四、家庭结构因素催生老年住宅的产生和发展

五、人口老龄化需要社会解决日益突出的养老保障问题

第四节 文化环境

一、老年人生活观念在发生转变

二、社会化养老观念逐渐深入人心

第三章 项目建设必要性及可行性分析

第一节 项目建设必要性分析

一、本项目是适应人口老龄化发展、解决中高收入老人养老问题的需要

二、本项目是推动老年人权益保障工作、构建和谐社会的需要

三、本项目是改善老年居住环境，提高老年人晚年生活质量的需要

四、本项目是促进我国社会化养老工作与国际接轨的需要

第二节 项目建设可行性分析

一、养老社区市场存在较大的需求群体

二、老年人的市场购买力逐渐增强

三、老年养老的购买意向不断增强

四、老人精神需求得以满足，养老服务产业前景广阔

五、市场化运作是养老产业发展的必然趋势

第四章 养老产业发展分析

第一节 国外养老产业概况

法国于 1851 年成为世界上最早进入老龄化社会的国家。40 年后，瑞典、挪威成为 20 世纪前进入老龄化社会的另外两个国家。第一次世界大战后，英国、德国、爱尔兰相继进入老龄化社会。第二次世界大战后，美国、瑞士等国成为老年型国家。到 20 世纪 90 年代，绝大部分发达国家都迈入了老龄化社会行列。国外发达国家对于老年居住问题的研究开始时间较早，其研究主要集中在养老保险、养老模式、养老住宅规划设计、养老地产的运营等方面。

一、美国

二、德国

三、加拿大

四、新加坡

第二节 中国养老产业发展概述

一、养老产业的提出

二、中国目前的三种主要养老方式

我国目前主要有家庭养老、机构养老和居家养老三种养老方式。

三、我国养老产业发展历程

第三节 中国养老产业市场分析

一、市场规模分析

二、市场供给状况分析

三、老年住宅市场

第四节 养老产业发展趋势

第五节 老年人消费特征分析

一、消费特征

二、影响因素

第五章 项目建设地情况

第一节 项目地区自然环境

一、项目地理位置

二、自然生态

三、地热资源

第二节 社会环境现状

一、行政区划

二、基础设施建设

三、经济条件

四、历史文化

第六章 项目建设和发展规划

第一节 项目规划和设计

一、项目规划原则

二、项目总体设计

三、住宅设计

四、单体设计

五、常规物业管理设计

六、色彩设计

七、立面设计

第二节 项目建设目标

一、功能目标

二、市场定位

第三节 项目建设内容

一、建设布局规划原则

二、建设内容

第七章 项目用地规划及地点选择

第一节 项目用地规划

第二节 项目配套要求

根据本项目规划的功能特点，要求养老社区拥有较好的自然条件和良好的交通、基础设施、公共设施和劳动力等方面的相关配套。

一、自然条件要求

老年人进入养老社区的目的就是安享晚年和健康长寿，对养老质量要求颇高，因此对环境质量要求较多，所以要远离噪音和空气污染区。建议从主城区向城郊转移，选择环境优美、空气清新、生活方便、交通便利的地方。具体如下：

1、地质条件要求：养老院内地势较平坦，地质构造稳定，地表水常年控制在 0.6m-1.2m；

2、水文条件要求：周边水系丰富，拥有河道及完善的雨、污水排放系统，确保防洪排涝能力；

3、气候条件要求：温度适中，气候怡人。

二、交通配套要求

本项目的功能定位是以京津冀地区为基点，向其他地区辐射，为全国有养老需求的老年人提供社会福利性居住场所。

交通条件的好坏将直接影响老年人入住的选择与效益的产生，因此要求项目建设地点与全国各城市之间具备便捷的交通条件。建议与其他城区通过市政路、快速路或地铁站等便利接驳，能与机场、港口、口岸等对外交通节点快速通达。

三、基础设施配套要求

四、劳动力配套要求

第三节 项目布局规划

第八章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 当地环保部门对本项目建设的要求

第三节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

三、绿化设计

四、环境影响综合评价

第九章 劳动保护与消防

第一节 劳动保护

一、劳动保护

二、防火、防盗、防传染措施

第二节 消防

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、给水消防

四、电气消防

第十章 节能方案分析

第一节 节能的必要性

第二节 能耗分析

第三节 节电措施

第四节 节水措施

第五节 节能措施

一、节能材料应用

二、新能源利用

第十一章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目规划

第二节 项目的开发建设

一、前期准备

二、土建工程

三、项目实施整体进度

第三节 项目工程招标方案

一、项目招标目的

二、招标原则及招投标方案

招标基本情况具体内容详见下表：

图表 2：招标基本情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招 标方式	备注
	全部招 标	部分招 标	自行招 标	委托招 标	公开招 标	邀请招 标		
设计							✓	
土建	✓			✓		✓		
设备及安 装	✓			✓		✓		
监理	✓			✓		✓		
其他								

第十二章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

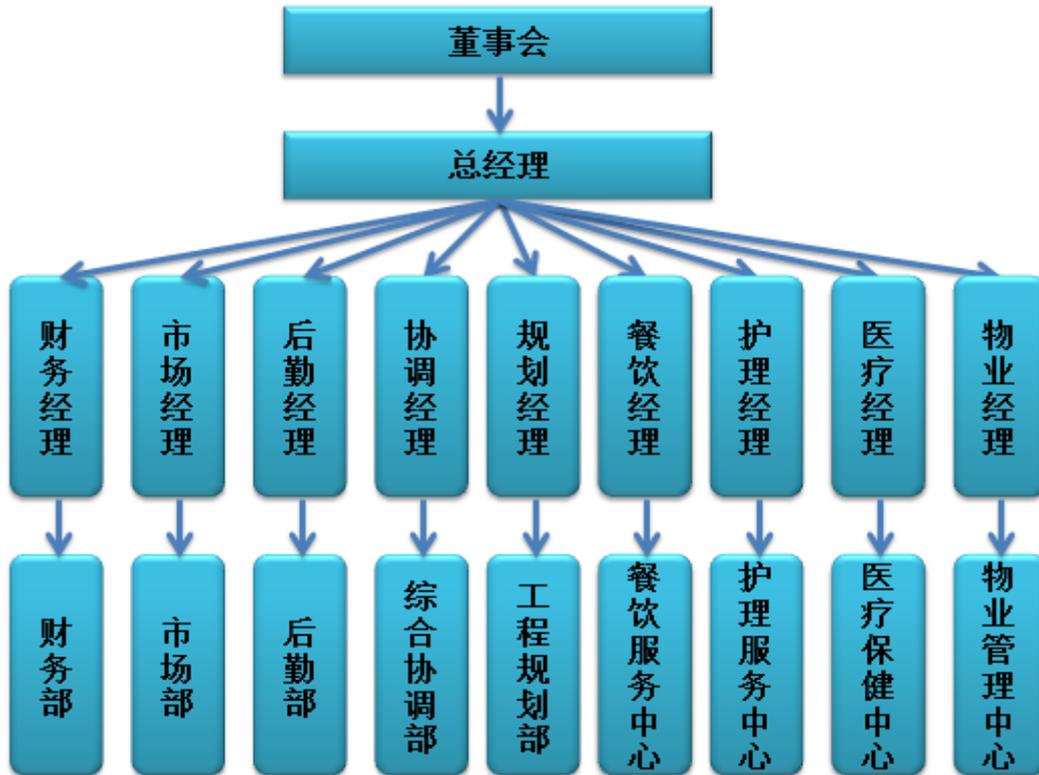
二、资金与信息管理的

第二节 项目建设后期及建成后运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

图表 3：管理机构组织机构图



三、劳动定员

图表 4：项目劳动定员

序号	工种	数量（人）
1	特护人员	
2	一般护理人员	
3	钟点工	
4	厨房工作人员	
5	医护人员	
6	一般工作人员	
7	合计	300

第十三章 投资估算和资金筹措

第一节 投资估算依据

第二节 投资估算

根据建设内容初步估算，本项目总投资为 80000.00 万元，在项目开发时的投资估算具体如下。

一、建设投资估算

二、总投资估算

项目总投资估算额为 80000.00 万元，详见下表：

图表 5：项目投资估算表

单位：万元，%

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	75111.63	93.89
1.1	建设投资	75111.63	93.89
1.1.1	工程费用	66062.55	82.58
1.1.1.1	建筑工程费	35221.01	44.03
1.1.1.2	设备购置费	29087.00	36.36
1.1.1.3	安装工程费	1754.55	2.19
1.1.2	工程建设其他费用	4822.95	6.03
1.1.3	预备费用	4226.13	5.28
1.1.3.1	基本预备费用	4226.13	5.28
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	流动资金	4888.37	6.11
3	总计	80000.00	100.00

第三节 资金筹措

第十四章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

三、成本费用测算

图表 6：项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-15
0	生产负荷 (%)		30	45	60	80	100
1	外购原辅材料费	13692.00	504.00	756.00	1008.00	1344.00	1680.00
2	外购燃料及动力费	1926.16	70.90	106.35	141.80	189.07	236.34
3	工资和福利费	19621.40	909.04	1072.68	1430.24	1906.99	2383.74
4	修理费	5381.79	538.18	538.18	538.18	538.18	538.18
5	其他费用	13725.00	600.00	825.00	1050.00	1350.00	1650.00
5.1	其他制造费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	其他管理费用	6390.00	330.00	420.00	510.00	630.00	750.00
5.3	其他营业费用	7335.00	270.00	405.00	540.00	720.00	900.00
6	经营成本 (1+2+~+5)	54346.34	2622.12	3298.21	4168.23	5328.24	6488.26
7	折旧费	35878.58	3587.86	3587.86	3587.86	3587.86	3587.86
8	摊销费	238.33	23.83	23.83	23.83	23.83	23.83
9	利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	总成本费用合计 (6+~+9)	90463.25	6233.81	6909.91	7779.92	8939.93	10099.95
10.1	其中：可变成本	22953.16	844.90	1267.35	1689.80	2253.07	2816.34
10.2	固定成本	67510.10	5388.91	5642.55	6090.11	6686.86	7283.61

四、利润测算

五、财务分析

六、项目盈亏平衡及敏感性分析

1、项目盈亏平衡分析

2、敏感性分析

图表 7：项目不确定性因素评价

指标		税前财务内部收益率 (%)	税前静态投资回收期 (年)	税前财务净现值	敏感性系数
基本方案		13.36%	6.86	17039.88	
新增建设投资	5%	12.59%	7.09	13625.72	-0.15
	-5%	14.17%	6.63	20454.05	-0.16
新增经营成本	5%	13.01%	6.97	15191.53	0.08
	-5%	13.89%	6.72	20013.45	0.06
新增销售收入	5%	14.56%	6.51	23670.48	0.24
	-5%	12.10%	7.26	10409.29	0.10

七、财务评价结论

从上述财务盈利能力分析看，项目内部收益率、投资回收期、投资利润率、投资利税率四项财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力，因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 8：财务指标汇总表

单位：万元

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	建设投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		

		%		
9	投资回收期	年		
10		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第二节 社会效益分析

一、社会效益

二、负面影响

三、综合影响

通过以上分析,对项目的社会影响做出评价,得出项目社会影响分析表如下:

图表 9: 项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	有一定影响	提高当地居民的收入	
2	对老年群体的影响	有一定影响	提高老年人的生活水平和质量	
3	对居民就业的影响	有一定影响	增加当地就业机会	
4	对不同利益群体的影响	较小	项目建设和运营时产生的污染物可能会对周边环境带来影响	确保文明施工,加大环保力度
5	对弱势群体的影响	无直接影响		
6	对地区文化、教育、卫生的影响	有一定影响	通过学习,促进老年群体整体文化素质的提高	
7	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有较大影响	推动了基础设施建设,社会服务容量增大	

第十五章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及对策

- 一、建设风险及防范
- 二、成本超支风险及防范
- 三、人力资源供给风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及对策

- 一、市场风险及对策
- 二、维护管理的风险及对策
- 三、运作风险及防范

第三节 其他风险

- 一、宏观调控政策风险
- 二、金融风险分析
- 三、市场竞争风险
- 四、市场运营机制风险

第十六章 结论

第一节 结论

项目总投资 80000 万元，建设周期三年，可实现全面运营。所得税前内部收益率 IRR 为 13.36%，投资财务净现值 NPV 为 17039.88 万元，项目静态投资回收期为 6.86 年（不含建设期），所得税后内部收益率 IRR 为 10.23%，投资财务

净现值 NPV 为 1096.01 万元，静态投资回收期为 7.91 年（不含建设期）。整个项目建设投资、建设周期和投资回报比较协调、合理。

因此，本项目无论是从市场、社会效益还是建设条件上来说，都是可行合理的，建设条件充分。

第二节 建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869