



河南省某老年住宅公寓建设项目 项目建议书案例

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

北京总公司：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/>

项目名称：河南省某老年住宅公寓建设项目建议书

项目性质：新建项目

项目地点：河南省

项目建设的必要性：

老年公寓是一种老年人相对集中居住，以社会化服务为主的养老方式。随着年龄的增长和身体的衰老，老年人对介助、介护服务的需求逐渐增加，对老年公寓的依附性越来越强。依托老年公寓构筑养老服务体系不仅具有方便易行、针对性强、参与面广等特点，而且还能给老人带来认同感和归属感。我国传统的大家庭，正在或者已经被核心家庭取代，老年人和子女分开居住已经相当普遍，“空巢”家庭增多，这给老人的生活照顾、医疗保健及精神照料方面都带来诸多的不便。对众多独生子女来说，对老人的赡养、照料也是一个沉重的负担。如：提供照顾所带来的经济、身体和精神等负担或压力以及照顾与工作之间的冲突等。因此，依托老年公寓构筑社会化养老是解决老年人养老问题、适应老人及其家庭需求的客观要求，是社会发展的必然。

建设方案：

项目建设用地 50.48 亩，总建筑面积 16002 平方米。



河南省某老年住宅公寓建设项目

经济收益与社会效益：

经济效益：项目的总投资额为 7255 万元人民币，建设周期为 2 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 11.08%，项目的净现值为 820.70 万元，静态投资回收期为 8.47 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 10.93%，全部投资财务净现值 NPV 为 733.61 万元，静态投资回收期为 8.55 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。

社会效益：随着经济的发展、人们生活水平的提高以及老龄化程度的不断加速，人们对老年养老服务机构的需求越来越大，有一些养老服务机构甚至还出现人满为患的局面。本项目以昆明地区为基点，面向全国，参照欧洲养老机构的模式，打造较为高端的现代化老年公寓，为老人的晚年生活提供了很好的去处，有利于社会的和谐与稳定。

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	

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