



河北某老年公寓项目 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/>

目 录

第一章 项目总论.....	1
第一节 项目概况	1
第二节 项目可行性研究结论	1
第三节 编制依据和原则	1
第二章 项目建设背景分析	1
第一节 政策背景	1
第二节 经济环境	2
第三节 社会环境	2
第四节 文化环境	2
第三章 项目建设必要性及可行性分析	3
第一节 项目建设必要性分析	3
第二节 项目建设可行性分析	3
第四章 中国养老产业发展分析.....	4
第一节 中国养老产业发展概述.....	4
第二节 中国养老产业市场分析.....	4
第三节 我国养老机构经营模式分析	5
第四节 养老产业发展趋势	5
第五节 京津冀地区养老发展分析.....	5
第五章 项目建设选址分析	7
第一节 项目选址	7
第二节 项目区位条件.....	7
第三节 项目选址合理性分析	7
第六章 项目建设规划.....	7
第一节 项目目标市场分析	7
第二节 项目建设规划及规模	8
第三节 项目建设内容.....	8
第四节 项目方案设计.....	8
第七章 项目建设方案.....	8

第一节 项目建设设计	8
第二节 项目布局规划	8
第三节 公用辅助工程	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	9
第一节 节能的必要性	9
第二节 能耗分析	9
第三节 节能措施	9
第十一章 项目建设实施进度安排	9
第一节 项目建设实施进度	9
第二节 项目工程招标方案	9
第十二章 项目组织管理与运行	9
第一节 项目组织管理与控制	9
第二节 项目建成后运行管理	9
第十三章 投资估算和资金筹措	10
第一节 投资估算依据	10
第二节 投资估算	10
第三节 资金筹措及使用计划	11
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价	11
第一节 财务评价	11
第二节 社会效益分析	12
第十五章 项目风险分析及规避建议	13
第一节 项目开发过程中潜在的风险及对策	13
第二节 项目本身潜在的风险及对策	13

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	14
第一节 建设项目可行性研究结论.....	14
第二节 建设项目可行性研究建议.....	14

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

河北某老年公寓项目

二、项目性质

新建

三、项目占地面积及建筑面积

项目占地 30.5 亩，建筑面积 7926 平方米

四、总投资额

项目总投资 3000.00 万元

五、项目经营范围

项目主要收入为老年公寓收入，包括床位费收入、护理收入、餐饮收入等内容。同时，项目建设有配套医院，除了对内为老年公寓入住老人进行医疗服务外，也对外为周边群众进行门诊诊疗服务，获得部分医疗收入。

.....

第二节 项目可行性研究结论

第三节 编制依据和原则

第二章 项目建设背景分析

第一节 政策背景

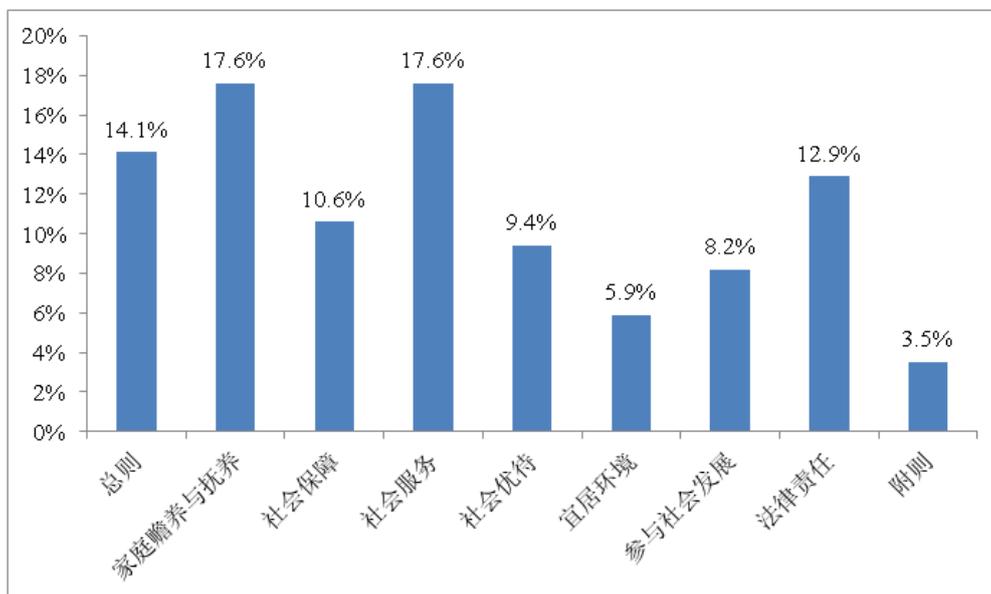
一、国家政策

1、《中华人民共和国老年人权益保障法》

2012 年 12 月，十一届全国人大常委会第 30 次会议审议通过了《中华人民共和国老年人权益保障法》修订，明确规定了老年人有享受社会服务的权利，并针对“社会服务”做了具体规定。在 85 条规定中，关于社会服务的规定最多，共有 15 条，占 17.6%，是国家建设以居家为基础、社区为依托、机构为支撑“的

社会养老服务体系，大力发展老龄服务事业和产业的重要法律依据。

图表 1:《中华人民共和国老年人权益保障法》内容分析



.....

二、地方政策

1、《河北省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》

2014年6月，河北省人民政府印发了《河北省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》。《意见》提出，到2020年，河北省将全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系。养老服务政策体系基本形成，市场机制不断健全，养老服务业健康发展，社会力量成为养老服务供给主体，养老服务业成为我省服务业重要组成部分，从业人员规模不断扩大。居家养老服务中心覆盖所有城市社区和90%以上乡（镇），农村互助幸福院基本实现全覆盖，每千名老年人拥有养老床位35张以上。实现养老服务与医疗康复、文化教育、家庭服务、旅游休闲、金融保险等相关领域互动发展，形成养老服务新业态。

.....

第二节 经济环境

第三节 社会环境

第四节 文化环境

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、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

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。

.....

第二节 项目建设可行性分析

一、市场化运作是养老产业发展的必然趋势

随着我国市场经济体制的转轨，商品经济的日益发达，消费市场格局必将随着消费结构的变化而调整，特别是老年消费群体的出现与日益扩大，客观上要求从消费市场体系中派生出一个能满足老年人特殊消费需求的特殊市场。

老龄产业的发展速度和规模，首先取决于老年消费人口的数量，一般情况下，人口数量越多，消费需求也越大，因而市场的容量也就越大；其次，取决于老年人口收入水平的高低，我国老年人的人均收入水平从整体上看比较低，但由于我国老年人口的绝对数量特别大，仅其中一部分高收入者，就是十分可观的消费群体，会形成较大的市场。从发展趋势来看，随着国民经济的增长，老年人的退休金收入也会随之增长，并有一定的个人储蓄，其购买潜力非常大。当然，老龄产业的发展不仅取决于老年人的购买欲望的强烈程度，其高低在很大程度上还取决于老年人的消费观念和生活方式的转变。许多老年人已从往日那种“重积累、轻

消费、重子女、轻自己”的传统观念中走了出来，也推动了我国社会养老的市场化趋势。

.....

第四章 中国养老产业发展分析

第一节 中国养老产业发展概述

第二节 中国养老产业市场分析

一、市场需求状况分析

1、我国人口老龄化特征为养老产业提供了庞大的“需求主体”

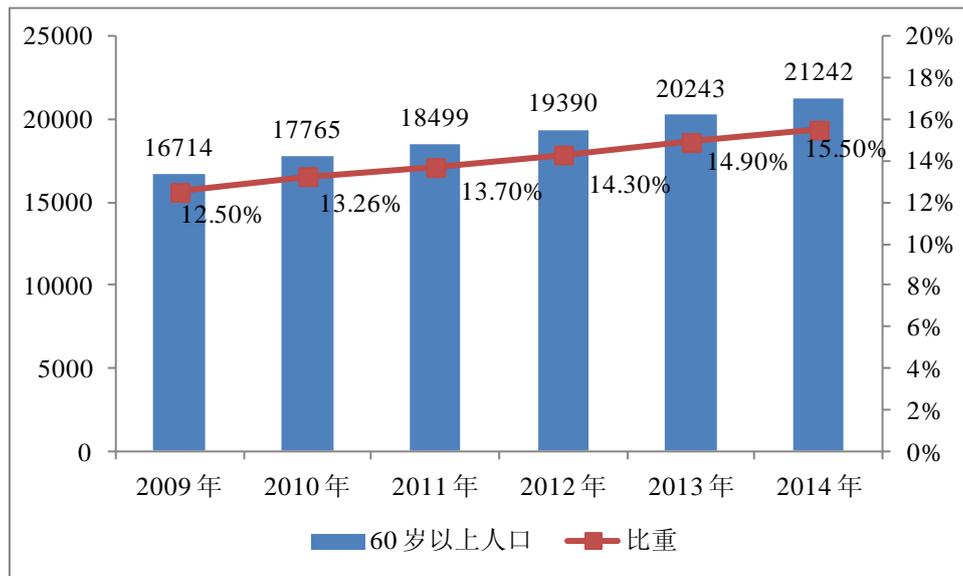
(1) 我国老龄人口基数大

20世纪90年代以来，由于改革开放后我国经济迅速发展，人民的生活水平和医疗卫生条件不断改善，人均寿命的不断提高，老年人的绝对数和相对比例均在增加，我国人口的年龄结构已由成年型转向老年型，并于1999年进入了老龄化社会。

据《2014年社会服务发展统计公报》，截至2014年底，全国60岁及以上老年人口21242万人，占总人口的15.5%，其中65岁及以上人口13755万人，占总人口的10.1%。世界上60岁以上人口超过1亿的只有中国，是世界老年人口总量的1/5，是亚洲老年人口的1/2，是欧洲人口的总和。预计到2030年时中国将进入“超老年型”社会。到2050年，60岁以上的人口总数将达到4亿左右，占总人口的比重将超过25%。届时，每4个中国人中间就有1个老年人，中国将成为高度老龄化的国家。

老年人口数量的不断增加也预示了养老产业的巨大市场空间。

图表 2：2009-2014 年我国 60 岁及以上人口数量和比重



.....

第三节 我国养老机构经营模式分析

第四节 养老产业发展趋势

一、养老产业市场发展趋于细分化，向产业化方向发展

养老产业市场趋于细分化，出现了老年用品、老年公寓、老年护理、老年疗养、老年文化、老年娱乐、老年家政护理等多种养老服务及配套服务业。而且在操作上，逐步有民营资本进入，开始市场化进行成本运作，养老产业市场正在向产业化方向良性发展。

大连第一家养老超市、重庆的“医养结合”养老方式、宁波首家养老照护培训基地、大连工人养老院与日本上村友好介护株式会社的“旅游养老方式”、海南异地养老等诸多细分形态的出现，体现了我国的养老业正在逐步产业化。

本项目将各类型养老服务优势集中，提供包括老年公寓及老年疗养在内的各种养老服务设施，是一种先进的养老服务模式。

.....

第五节 京津冀地区养老发展分析

一、京津冀地区人口老龄化趋势

二、京津冀地区居民的机构养老需求分析

1、京津冀地区居民养老需求特点分析

(1) 居家养老是京津冀地区居民的养老首选

居家养老是指依托家庭的传统养老模式，以家庭为载体，由家庭成员提供养老资源，自然实现保障功能，父母养育儿女，儿女赡养父母，在家庭单位内形成一个天然的养老基金的缴纳、积累、增值以及给付过程。长期以来我国主要采取家庭养老模式，赡养老年人是国人责无旁贷的责任。时至今日，我国老年人普遍不愿外出养老，年纪越大对家的眷顾越强烈，大多数人认为待在家中颐养天年，才有归属感。据 2013 年 3 月份对京津冀地区 2311 名 60 岁以上老年居民调查显示，55.1% 的受访者明确表示不会考虑去养老院养老，仅 17.9% 的人会考虑去养老院。在不考虑养老院养老的人群中，55.5% 的人倾向在家中养老，43.4% 的人倾向居家养老与社区养老相结合，即在家中养老，同时享受社区提供的生活和健康等方面的养老服务，1.0% 的人倾向其他，如去寺庙养老等。

(2) 亲情观念是影响选择的主要因素

与子女共同生活，照顾孙辈，多代同堂，享受其乐融融的家庭生活，是中老年人选择在家中养老的主流因素。问卷调查显示，在不选择养老院养老的原因中，在家养老能得到子女关心的认可度最高，达 71.0%；其次是在家养老能帮忙带带孙辈，认可度 54.3%；再次是受世俗观念影响，觉得去养老院养老会被认为孩子不孝顺，养老院是孤寡老人的无奈选择，认可度 33.1%；担心养老院收费高，经济负担不起的认可度 29.8%；担心养老院护理差，得不到很好照顾的认可度 24.8%。

(3) 医疗服务是居家养老最需要的服务

社区养老，是以居家养老为主，社区机构提供养老服务为辅，老人住在自己家里，得到家人照顾的同时，由社区的有关服务机构为老人提供上门服务或托老服务，是居家养老和机构养老服务的有机结合。现阶段社区养老仍处于起步阶段，常见的社区养老服务包括医疗、餐饮、家政、救助、精神抚慰、集体活动等。问卷调查显示，京津冀地区居民最希望社区提供的居家养老服务是医疗服务，65.9% 的居民需求此项服务，包括上门打针、护理、理疗、建立健康档案等内容；其次是应急救助，即遇到紧急情况时及时上门解决，45.9% 的人有需求；再次是集体活动，即组织老人们开展文娱活动等，38.2% 的人有需求；家政服务的需求度为 36.2%，包括洗衣、做饭、打扫卫生等；餐饮服务的需求度为 27.3%，包括送饭

上门，社区开办专供老年人吃饭的食堂等；精神慰藉的需求度为 25.6%，如有人定期上门陪着聊天等。

.....

第五章 项目建设选址分析

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目建设规划

第一节 项目目标市场分析

一、项目目标人群

1、目前我国老龄人群的情况

60 岁以上的人群是由 1955 年之前出生的人组成，70 岁以上的人群是由 1945 年出生的人组成，80 岁以上的人群是由 1935 年出生的人组成。

60 年代后出生的人群距离进入老龄阶段还有 5 年的时间。这样的年龄结构，可以分析出如下的群体特征：目前处于老年层面的人大多数是解放前后出生的人，这批人的特点是吃过苦、大多数时间是在计划经济、没有太多的积蓄、能够留给子女们的财产大多是靠节俭实现的。而到了 50 年代末、60 年代初的这批人，经历了文化大革命、上山下乡、改革开放、独生子女等一系列政策，尤其是有相当一部分人经历了在 1978 年改革开放以后的这些年中国由单一体制向多元化经济的变革，实现了原始的自我积累，思想相对开化，对独生子女政策、包括留给孩 子和自我消费的界限已经有一定的区分能力，这批人已经有为自己和家人主动寻求个性服务的资金实力和动机。

70 年代后出生的这批人是养老服务变革的过渡人群。

80 年代后出生的这批人对于养老的需求又会发生随着世界范围内的社会大环境变化而变化，他们所受的教育、使用的工具、思维的方式与上一代人有巨大的区别。

2、项目目标人群

综合我国目前老龄人群的情况与本项目的实际规划状况和建设情况，将本项目的目标人群定位为：1935年-1965年出生的人群也即是50-80岁之间的人群，这群人有为自己和家人寻找个性养老服务的资金实力和动机；未来目标人群为1960年-1970年出生的人群。

.....

第二节 项目建设规划及规模

本项目总占地面积30.5亩，其中生活区域占地3.5亩，总建筑面积7926平方米，包括养老用房、医疗用房、餐厅、生活娱乐和其他用房。

配套农业区域占地27亩进行果木园、养殖大棚、养鱼池、观赏池、种植大棚等农业种养内容建设。另有10亩暂作为未来二期建设用地。

具体规模如下表所示：

图表 3：项目建设内容及规模

区域	内容	数值 (m ²)
生活区域	养老用房	5316
	医疗用房	1160
	餐厅	360
	生活娱乐用房	600
	其他用房	490
农业区域	景观绿化	4660
	养鱼池	480
	养殖大棚	1000
	果木园	5200
	种植大棚	6660

第三节 项目建设内容

第四节 项目方案设计

第七章 项目建设方案

第一节 项目建设设计

第二节 项目布局规划

第三节 公用辅助工程

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

第九章 劳动保护与消防

第一节 劳动保护

第二节 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 节能措施

第十一章 项目建设实施进度安排

第一节 项目建设实施进度

第二节 项目工程招标方案

第十二章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理与控制

第二节 项目建成后运行管理

一、项目建成后管理

二、劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目正常运营的实际需求员工数目；
- (2) 完成项目后，各项业务开展所需要的管理人员；
- (3) 参照项目员工管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

本项目所需全部人员主要向社会公开招聘并择优录取，预计新增劳动定员如下：

图表 4：项目劳动定员

序号	部门		劳动定员（人）
1	管理人员	总经理	1
		副总经理	1
		部门经理	3
2	护理人员		46
3	医护人员		17
4	食堂人员		15
5	保安人员		5
6	后勤及办公室人员		5
7	种植、养殖及园林养护人员		6
8	财务人员	总会计师	1
		会计	3
9	合计		103

注：护理人员依照入驻人数 320 人计算，1 护理人员负责 7 人。

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

一、固定资产投资估算

二、流动资金估算

三、总投资估算

项目总投资估算额为 3000.00 万元，详见下表：

图表 5：项目投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	2731.08	91.04
1.1	建设投资	2731.08	91.04
1.1.1	工程费用	2319.00	77.30
1.1.1.1	建筑工程费	1531.92	51.06
1.1.1.2	设备购置费	749.60	24.99
1.1.1.3	安装工程费	37.48	1.25
1.1.2	工程建设其他费用	283.96	9.47
1.1.3	预备费用	128.12	4.27
1.1.3.1	基本预备费用	128.12	4.27
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	铺底流动资金	268.92	8.96
3	总计	3000.00	100.00

第三节 资金筹措及使用计划

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

1、营业收入

本项目建成后，主要收入为老年公寓收入，包括床位收入、护理收入、餐饮收入和其他收入。其中，床位收入分为三档，分别为高级养老床位为 3800 元/月，共 8 张；普通养老床位 1800 元/月，共 302 张；五保户养老床位 500 元/月，共 12 张。护理费用 550 元/月，餐饮费用 450 元/月，其他费用 200 元/月。另外项目还有少部分医疗收入，包括对内和对外两部分，每人次诊疗费用 500 元。

经测算，项目正常年（满员）营业收入 1625.78 万元，其中老年公寓收入 1159.68 万元，医院医疗收入 466.10 万元。具体收入如下表：

图表 6：项目达产后营业收入明细

序号	项目	合计	运营期		
			T+1	T+2	T+3-T+10
0	入住率 (%)		60	80	100
1	营业收入	15282.75	975.53	1300.50	1625.78

序号	项目	合计	运营期		
			T+1	T+2	T+3-T+10
1.1	老年公寓收入		695.88	927.60	1159.68
1.2	医院医疗收入	4381.35	279.65	372.90	466.10

.....

三、成本费用测算

四、利润测算

经测算，项目实施后正常年利润总额为 594.82 万元。

根据有关文件，盈余公积金按所得税后利润的 10% 计提，任意公益金按所得税后利润的 5% 计提。

五、财务分析

1、投资利润率及投资利税率

项目投资利润率=项目达产后年利润总额/总投资额×100%=19.83%。

项目投资利税率=项目达产后年利税总额/总投资额×100%=27.19%。

2、营业净利率

营业净利率反映企业营业收入的获利能力。

经测算：本项目达产年营业净利率为 27.44%。

3、财务内部收益率

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

经测算：项目实施后财务内部收益率所得税前为 20.73%，所得税后为 16.09%。

.....

六、项目盈亏平衡及敏感性分析

七、财务评价结论

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 7：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
----	------	----------	---------	------

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	

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

该项目规模大，开发建设周期长，涉及问题多且复杂，不确定因素过多。建设风险是指项目无法完工、延期完工或者完工后无法达到预期运行标准而带来的风险，具体包括工程不能完工风险和完工延迟风险。其中，存在于项目建设阶段的完工风险是建设项目的风险之一。

建设风险对本项目造成的负面影响是综合性的，将导致项目建设成本增加、项目现金流量不能按计划获得、贷款偿还期限的延长和市场机会的流失。

防范措施：

为了减少建设风险，在工程项目实施之前，必须事先制定一个切实可行的、科学的进度计划。明确承包商在投标过程中向业主承诺的工期，并在其中标后写入合同，并规定“工期拖延的罚款”条款，作为一项重要的合同条款对承包商产生约束效应。

.....

第二节 项目本身潜在的风险及对策

一、市场风险及对策

受社会养老需求的拉动和政府优惠政策的推动，当前市场需求巨大、目标客

户群较多，前景广阔。但仍面临一些现实问题，养老市场是一个动态市场，受宏观经济、区域经济、产品结构、消费心理、地域文化等诸多因素的影响，这些不确定因素都将给项目带来一定风险性。除了一般的价值观念、人为破坏等风险之外，项目本身也面临一些市场风险。

本项目建成后，能否有足够的入住率，存在一定的市场风险。当前，老年人及其子女对养老机构这种居住养老方式和生活方式的认知认可度不确定。在现代家庭结构演变中，“核心家庭”逐年增多，传统家庭日益减少，但养老机构这种居住方式和生活方式得到老年人客户群体及其子女的认知、认可，仍需要一个时间过程。其认可程度在一定层面上决定了老年人住宅市场的成熟程度及项目建设的可行性。

防范措施：

- 1、做好总体规划，保证其科学、统一、个性，建筑设计必须具有和体现老年设施的特色；
- 2、充分满足老年人特殊群体养老、休闲的特殊需要，以人为本，人性化设计；
- 3、项目实施前，需进行深化地市场调研，对市场前景做出准确判断并提出详尽而具有针对性和可操作性的方案，以便化解风险；
- 4、做好市场营销，制定和实施正确的营销策略。

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 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：上海市浦东新区新区商城路 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：029-63365628 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