



北京某养老院建设项目 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 项目基本情况	1
一、项目名称	1
二、项目投资单位	1
三、拟建设地点	1
四、建设内容与规模	1
五、项目性质	1
六、项目总投资及资金筹措	1
七、建设期	2
第二节 编制依据和原则	2
第三节 项目可行性研究结论	2
一、经济效益	2
二、社会效益	2
三、项目总体评价	2
第二章 项目建设环境分析	2
第三章 项目建设必要性及可行性分析	3
第二节 项目建设可行性分析	4
第四章 养老产业发展分析	4
第一节 国外养老产业概况	4
第二节 中国养老产业发展概述	4
第五章 项目建设地情况	5
第六章 项目建设和发展规划	5
第一节 项目规划和设计	5
第二节 项目建设目标	5
第三节 项目建设内容	6

第七章 项目用地规划及地点选择.....	7
第八章 环境保护.....	7
第九章 劳动保护与消防.....	7
第十章 节能方案分析.....	7
第十一章 建设期限和实施的进度安排.....	7
第十二章 项目组织管理与运行.....	7
第十三章 投资估算和资金筹措.....	7
第一节 投资估算依据.....	7
第二节 投资估算.....	7
第三节 资金筹措.....	9
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价.....	9
第一节 财务评价.....	9
第二节 社会效益分析.....	11
第十五章 项目风险分析及规避建议.....	11
第十六章 结论.....	11
第一节 结论.....	11
第二节 建议.....	11

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

北京某养老院项目

二、项目投资单位

三、拟建设地点

北京市朝阳区

四、建设内容与规模

项目总投资 3798.91 万元。由某厂与北京某养老院共同投资建设，其中某厂出本项目所需土地，占 25% 股份，北京某养老院以现金方式，出资 3798.91 万元作为本项目建筑改造及装修的建设资金，占 75% 股份。

项目规划总建筑面积 3997 平方米，主要对现有建筑改造成：老年公寓、老年活动中心及康复理疗中心；其中 956 平方米建筑主要进行装修，另 3041 平方米建筑新建。项目建成后，可提供床位 306 张，安排就业岗位 100 余个，为客户提供优质服务。

五、项目性质

本项目为新建项目。

六、项目总投资及资金筹措

项目总投资 3798.91 万元。由某厂与北京某养老院共同投资建设，其中 701 厂出本项目所需土地，占 25% 股份，北京某养老院以现金方式，出资 3798.91 万元作为本项目建筑改造及装修的建设资金，占 75% 股份。其中，建设投资为

2659.24 万元，铺底流动资金为 1139.67 万元。

七、建设期

本项目建设期为 13 个月（2016 年 2 月—2017 年 3 月）。

第二节 编制依据和原则

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 3798.91 万元人民币，建设周期为 13 个月。经测算，所得税前、税后项目财务内部收益率为 13.52%，项目的净现值为 884.36 万元，投资回收期为 7.63 年（不包括建设期）（根据《关于加快本市养老机构建设实施办法的通知》：社会资本投资建设的营利性养老机构运营期间免征营业税；减半征收有关行政事业性收费。）所以，本项目税前、税后内部收益率、净现值及回收期相同）。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

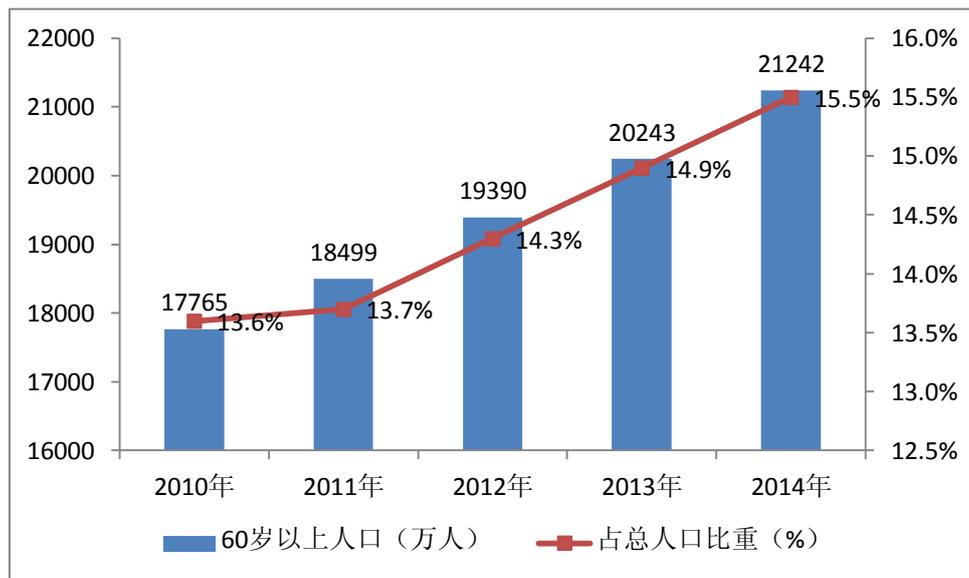
三、项目总体评价

第二章 项目建设环境分析

根据联合国人口老龄化的标准，一个国家 60 岁及以上的老年人口占人口总数的比例超过 10%，或 65 岁及以上的老年人口占总人口的比例高于 7%，这个国家或地区就进入了老年型社会或老年型国家。

据民政部发布的《2014 年社会服务发展统计公报》显示，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%。，已超过国际公认的标志线水平。

图表 1：2010-2014 年我国老年人口规模变动情况



第三章 项目建设必要性及可行性分析

养老中心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，对养老产业园的依附性越来越强。依托养老社区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，依托养老社区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

第四章 养老产业发展分析

第一节 国外养老产业概况

第二节 中国养老产业发展概述

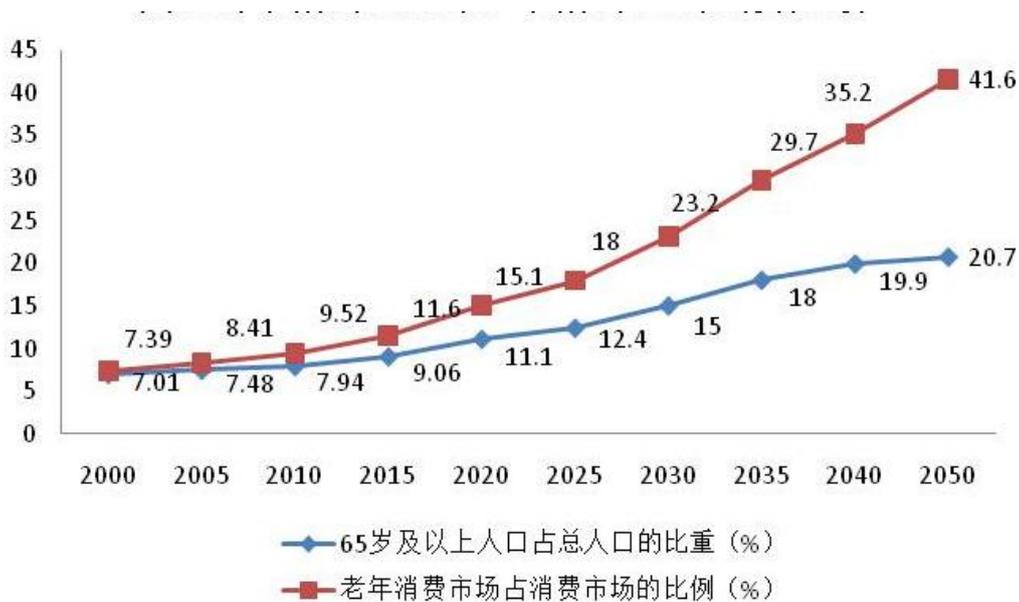
1、养老服务产业规模

按照国家养老服务发展有关规划，到 2015 年，中国每千名老年人拥有养老床位数将达到 30 张，日间照料服务将基本覆盖城市社区和半数以上农村社区，老年人护理服务和生活照料潜在市场规模将超过 4500 亿元，养老服务就业岗位将超过 500 万个，发展前景非常广阔。

2、老年人口消费潜力

一般认为，在年轻型社会和成年型社会中，少年儿童和劳动年龄人口是消费市场的主体。在我国老龄化特征明显的社会中，老年人口数量的激增会直接带来老年人口需求和消费总量的迅猛增长。从下表可以看出，我国老年市场占有率上升速度很快，2000-2050 年间年均增长幅度达到 0.69%，这意味着我国老龄产业的发展速度不仅可能超过其他发展中国家，而且可能超过发达国家。我国老年人口市场需求水平在 2016 年前后将达到美国 1985 年所处的水平，可见我国老年人口的市场购买力是巨大的。

图表 2：我国老年市场需求量占总人口市场需求量比例的变动趋势



根据中国老龄科学研究中心发布的《中国老龄产业发展报告(2014)》预测，2050年全世界老年人口将达到20.2亿，其中，中国老年人口将达到4.8亿，几乎占全球老年人口的四分之一，是世界上老年人口最多的国家。2014年至2050年间，中国老年人口的消费潜力将从4万亿元左右增长到106万亿元左右，占GDP的比例将从8%左右增长到33%左右。我国将成为全球老龄产业市场潜力最大的国家。

第五章 项目建设地情况

第六章 项目建设和发展规划

第一节 项目规划和设计

二、项目总体设计

第二节 项目建设目标

一、发展目标

本项目旨在建设集居住、健身、休闲、保健等为一体的大规模老年生活社区，以市场运作为导向，以优质服务为核心，综合配套，多元经营，实现文化养神、运动物产养形、气候养颜、生活养情的高品质养老生活方式。

本项目由专业公司经营管理，以出租为主要经营模式，形成以北京市朝阳区为圆心，辐射北京市的老年养老中心，助推北京市及全国养老事业发展。

二、市场定位

本项目以北京市朝阳区为圆心辐射北京市乃至全国地区，可对覆盖地区的老年人进行人性化服务，让该地区老年人享受除子女照顾之外还能得到政府、社会以及专业医护人员的关爱照料。

第三节 项目建设内容

一、建设布局规划原则

二、建设内容

项目规划总建筑面积 3997 平方米，主要对现有建筑改造成：老年公寓、老年活动中心及康复理疗中心；其中 956 平方米建筑主要进行装修，另 3041 平方建筑新建。项目建成后，可提供床位 306 张，安排就业岗位 100 余个，为客户提供优质服务。具体建设规模如下：

图表 3：项目主体工程一览表

具体部分	建设内容	建设规模 (m ²)
综合服务大楼		3997
老年公寓	建设 2 栋，3 层（内置电梯），单层客房数量为 35 间，2 层楼，单层客房数量为 24 间，均为 2 人间；	
老年活动中心	内设书画室、棋牌室、健身房、影视厅、图书室等。	
康复理疗中心	常年为老人提供医疗护理康复等日常服务，并为其进行针对性的技能训练和护理治疗。	
招待中心		258
洗衣房		200
大门		20

第七章 项目用地规划及地点选择

第八章 环境保护

第九章 劳动保护与消防

第十章 节能方案分析

第十一章 建设期限和实施的进度安排

第十二章 项目组织管理与运行

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 3798.91 万元，在项目开发时的投资估算具体如下。

一、建设投资估算

项目建设投资估算额为 2659.24 万元，详见下表：

图表 4：项目建设投资表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	1905.69	211.00	8.43	0.00	2125.11
1.1	主体工程	1663.90	195.00	6.83	0.00	1865.73
1.1.1	老年公寓			2.63		1598.13
1.1.2	老年活动中心			0.70		92.40
1.1.3	康复理疗中心			3.50		175.20
1.2	辅助工程			2	0	161.00
1.2.1	招待中心			1.00		88.40

1.2.2	洗衣房	60.00	5	0.50		65.50
1.2.3	大门	6.00	1	0.10		7.10
1.3	厂外工程	98.39				98.39
1.3.3	绿化等	98.39				98.39
2	工程建设其他费用				292.38	292.38
2.1	建设用地费				0.00	0.00
2.2	建设单位管理费					
2.3	工程建设监理费					
2.4	勘察设计费					
2.5	施工图设计文件审查					
2.6	咨询费(可研、环评、能评)					
2.7	生产准备费					
2.8	工程保险费					
2.9	招投标交易服务费					
2.10	招投标代理费					
3	预备费					
3.1	基本预备费				241.75	241.75
3.2	涨价预备费				0.00	0.00
4	建设投资合计	1905.69	211.00	8.43	534.13	2659.24

二、总投资估算

项目总投资估算额为 1644.28 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	2659.24	70.00
1.1	建设投资	2659.24	70.00
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		

1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	铺底流动资金	1139.67	30.00
3	总计	3798.91	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

本项目建成后，主要收入来源为：养老社区入住管理费用。综合每户老人在养老社区的年消费按平均 4.8 万元/人/年计算；全部入住后按 306 人考虑，则项目达产后年实现营业收入 1468.80 万元。

图表 6：营业收入表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
1	营业收入	881.28	1028.16	1175.04	1321.92	1468.80
1.1	养老中心收入	881.28	1028.16	1175.04	1321.92	1468.80
	床位数量(张)	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00
	均价(元/张)					

注：根据《关于加快本市养老机构建设实施办法的通知》，社会资本投资建设的营利性养老机构运营期间免征营业税；减半征收有关行政事业性收费。

三、成本费用测算

四、利润测算

经测算，项目完全运营后年利润总额为 266.32 万元。

根据有关文件，对符合条件的民办福利性、非营利性养老机构取得的收入，按规定免征企业所得税。具体见附表《项目利润与利润分配表》。

五、财务分析

1、投资利润率

项目投资利润率=项目达产后年利润总额/总投资额×100%=7.01%。

2、销售净利率

销售净利率反映企业销售收入的获利能力。

经测算：本项目完全运营年销售净利率为 16.48%。

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、税后为 13.52%。

4、财务净现值

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

经测算：项目实施后财务净现值（ic=8%）所得税前、税后为 884.36 万元。

5、投资回收期

投资回收期是指自投资方案实施起，至收回初始投入资本所需的时间，即能够使与此方案相关的累计现金流入量等于现金流出量的时间。

经测算：项目实施后静态投资回收期所得税前、税后为 7.63 年（不含建设期）；具体见附表《项目投资现金流量表》。

注：根据《关于加快本市养老机构建设实施办法的通知》：社会资本投资建设的营利性养老机构运营期间免征营业税；减半征收有关行政事业性收费。

六、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析是通过盈亏平衡点（BEP）分析项目成本与收益的平衡关系的

一种方法。各种不确定因素（如投资、成本、销售量、价格、项目寿命期等）的变化会影响投资方案的经济效果。本项目生产能力的盈亏平衡计算如下：

服务能力利用率（%） $BEP = \frac{\text{年固定总成本}}{\text{年营业收入} - \text{年可变总成本} - \text{年营业税金及附加}} \times 100\% = 77.84\%$ 。

第二节 社会效益分析

第十五章 项目风险分析及规避建议

第十六章 结论

第一节 结论

本项目将立足于北京市朝阳区地区，面向北京市及全国，是一项利国利民的福利性项目。因此，项目建设和成功运营，具有重大的战略意义和政治意义。

该项目顺应国家各项政策和法律法规的要求，用地符合选址原则，地理位置优越，自然环境质量良好，交通便利，充分具备了老年产业园“养老、健康、娱乐”于一体的优越性。项目市场需求巨大，实施后将产生较大的经济效益和社会效益，可行度较高。

项目总投资 3798.91 万元，建设周期 13 个月，可实现全面运营。所得税前、税后内部收益率 IRR 为 13.52%，投资财务净现值 NPV 为 884.36 万元，项目投资回收期为 7.63 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

1、本项目投资类别囊括了养老公寓区、餐饮区和娱乐区等几方面的建设，在实际操作过程中需要注意的事项各不相同，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目总平面布置及工程方案的研究，尤其对项目各功能分区规划、交通组织进行更加深入的分析。

2、注重环保技术的研究和应用,面对环保治理要求愈来愈严格的生存形势,把环保治污问题作为专项课题进行研究与建设,实现各项指标达标排放的目标。

3、项目在实施过程中要做好建设管理工作,积极与项目所在地有关部门联系,确保工厂选址、资源配置等工作的顺利进行,使项目早运营、早见效。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作,积极与项目所在地有关部门联系,确保工厂选址、资源配置等工作的顺利进行,使项目早运营、早见效。

5、建设养老社区是一项政策性很强的工程,涉及民政、卫生、土地等多个领域,建议政府在政策及资金方面给予大力帮助,降低建设的门槛,支持本项目的建设运营。

6、在本项目建成并投入使用后,建议有关部门进行必要的监管,保证养老社区的生活品质、食品安全及环境卫生。

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：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953

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