



## 江苏某凤凰湖康复养老中心项目 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](mailto: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.....	2
第二章 项目建设背景及必要性分析 .....	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目必要性分析.....	4
第三章 项目市场分析.....	5
第一节 中国养老产业发展分析.....	5
第二节 江苏及丹阳养老产业发展分析.....	6
第三节 项目 SWOT 分析.....	7
第四章 项目发展规划.....	8
第一节 项目发展定位.....	8
第二节 项目规划设计理念.....	8
第三节 项目建设内容及规模.....	8
第四节 项目营销模式及盈利模式.....	8
第五节 项目优势与特色.....	8
第五章 项目选址及区位分析 .....	8
第一节 项目选址要求.....	8
第二节 项目区位条件.....	8
第三节 施工条件.....	9
第四节 项目选址合理性分析.....	9
第六章 项目工程建设方案.....	9
第一节 土建工程.....	9
第二节 老年公寓设计方案.....	9
第三节 公辅工程.....	9
第七章 项目环境保护方案.....	9
第一节 执行标准及排放标准.....	9

第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	9
第三节 环境保护措施.....	9
第八章 项目消防及安全方案.....	9
第一节 消防设施及方案.....	9
第二节 安全方案.....	9
第九章 节能方案分析.....	9
第一节 用能标准和节能规范.....	9
第二节 节能措施.....	9
第三节 项目能耗分析.....	9
第十章 建设期限和实施的进度安排.....	10
第一节 项目施工组织措施.....	10
第二节 项目实施进度.....	10
第三节 工程招投标.....	10
第十一章 项目组织管理与运行.....	10
第一节 项目组织管理.....	10
第二节 劳动定员和人员培训.....	10
一、劳动定员及工资福利.....	10
第三节 企业发展战略.....	10
第四节 项目发展及运作.....	11
第十二章 项目投资估算及资金筹措.....	11
第一节 投资估算.....	11
第二节 资金筹措.....	11
第十三章 经济效益分析.....	11
第一节 评价依据.....	11
第二节 经济效益测算.....	11
第三节 经济合理性分析.....	11
第四节 财务评价结论.....	12
第十四章 项目社会效益分析.....	12
第一节 社会效益.....	12
第二节 互适性分析.....	12

第三节 项目社会效益综合评价 .....	12
第十五章 项目风险分析及规避措施 .....	12
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范 .....	12
第二节 项目本身潜在的风险及防范 .....	12
第三节 其他风险 .....	12
第十六章 结论及建议 .....	12
第一节 结论 .....	12
第二节 建议 .....	12

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目概况

项目名称：江苏某凤凰湖康复养老中心项目

### 第二节 项目可行性研究结论

经济效益：项目建成达产后，年能够实现销售收入为 7637.00 万元，利润总额为 2713.79 万元，净利润 2035.34 万元；税前项目财务投资净现值为 5750.60 万元，税后项目财务投资净现值为 1495.13 万元；税前内部收益率为 10.47%，税后内部收益率为 7.92%；税前投资回收期 9.47 年（不含建设期），税后投资回收期 9.86 年（不含建设期）；投资净利率为 7.14%，投资利税率为 12.04%。项目财务投资净现值大于 0，内部收益率也大于基准收益率 7%，表明项目是可行的。

.....

社会效益：满足社会对养老服务日益增加的需求。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，人们对养老服务机构的需求越来越大，有一些养老机构甚至出现人满为患的局面。本项目以丹阳水晶山为基点，面向全国，打造较为高端的现代化康复养老中心，设置养老床位 600 张，康复床位 100 张，为老年人的晚年生活提供了理想的去处，缓解了丹阳市目前中高档养老床位供应严重不足的局势，可帮助丹阳市政府实现大力发展养老服务的目标，也符合江苏省 2020 年“全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑、信息为辅助，功能完善、服务优良、覆盖城乡的养老服务体系”的发展目标。

促进养生养老产业与生态农业、休闲娱乐等产业融合发展。本项目将为促进长三角区域经济多种产业融合发展提供探索与尝试，通过本项目的实施加强延伸养生养老服务产业链，促进养老产业与生态农业、休闲娱乐等产业的融合与复合发展。以水晶山文化旅游度假区的优质环境资源倡导生态养生养老服务，并与周边地区康复养老资源协同整合，积极开发江苏丹阳的养生养老产业，推出适宜老年人的生态农业和休闲娱乐项目，提高服务水平，通过标准化运营管理模式营造良好的养生养老、休闲娱乐的资源环境，不断推进江苏、镇江、丹阳区域的养生养老产业发展。

### 第三节 编制依据和原则

## 第二章 项目建设背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景

2015年11月，国务院办公厅转发卫生计生委等9部门联合编制的《关于推进医疗卫生与养老服务相结合的指导意见》（国办发〔2015〕84号），提出到2017年，医养结合政策体系、标准规范和管理制度初步建立，建成一批兼具医疗卫生和养老服务资质和能力的医疗卫生机构或养老机构。到2020年，符合国情的医养结合体制机制和政策法规体系基本建立，覆盖城乡、规模适宜、功能合理、综合连续的医养结合服务网络基本形成。建立健全医疗卫生机构与养老机构合作机制，鼓励养老机构与周边的医疗卫生机构开展多种形式协议合作，建立健全协作机制，本着互利互惠原则，明确双方责任。支持养老机构开展医疗服务。鼓励社会力量兴办医养结合机构。鼓励社会力量针对老年人健康养老需求，通过市场化运作方式，举办医养结合机构以及老年康复、老年护理等专业医疗机构。

……

2013年9月，国务院印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发〔2013〕35号），提出到2020年，我国全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系。养老服务产品会更加丰富，市场机制不断完善，养老服务业持续健康发展。该意见大力加强养老机构建设，支持社会力量举办养老机构。各地要根据城乡规划布局要求，统筹考虑建设各类养老机构。在资本金、场地、人员等方面，进一步降低社会力量举办养老机构的门槛，简化手续、规范程序、公开信息，行政许可和登记机关要核定其经营和活动范围，为社会力量举办养老机构提供便捷服务。鼓励民间资本对企业厂房、商业设施及其他可利用的社会资源进行整合和改造，用于养老服务。

……

我国人口老龄化发展速度快，来势猛。老龄化分为两种，一种是因年龄金字塔底部少儿人口增长减慢所造成，一种是顶部的老年人口增长加速所导致，人口学中称之为底部老龄化和顶部老龄化。发达国家经历了由底部老龄化到顶部老龄化的漫长演变过程。我国由于计划生育政策和人口预期寿命的延长，底部老龄化

与顶部老龄化同时夹击，人口老龄化的速度发展很快，我国人口年龄结构从成年型进入老年型仅用 18 年左右，与发达国家相比，速度十分惊人。法国完成这一过程用 115 年，瑞典 85 年，美国 60 年，英国 45 年，最短的日本也 25 年。我国人口老龄化呈现“三加快”的显著特点，面临的挑战之多是世界其他国家所没有遇到的。一是老年人口增速加快，目前我国 60 岁及以上老年人口已达 2.22 亿，约占总人口的 16.1%。二是高龄老人增速加快，高龄人口增速超过老龄人口增速。近 10 年来我国 80 岁以上高龄老人增加近一倍，已超过 2000 万。三是空巢化加快，农村青壮年劳动力外出务工、经商、上学造成大量空巢老人，城市青壮年与父母分别居住的情况也十分普遍。2010 年，我国城乡空巢家庭约 50%；失能、半失能老年人数达 3300 多万。

.....

人口老龄化需要社会解决日益突出的养老保障问题。我国人口老龄化具有增长速度加快、数量增大、高龄化更加显著等特点。养老保障问题更加突出，劳动年龄人口对老年人赡养负担加重，社区照料服务需求迅速增加，解决老龄问题的社会压力显著加大，特别是我国第一次生育高峰的人口将陆续进入老年。2015 年 65 岁及以上老年抚养比例分别达到 14.7%，预计到 2030 年，一对中年夫妇将要负担 4 位老人。而根据联合国《2012 年世界人口展望》报告的预计，到 2050 年中国 60 岁以上人口比例将达到 32.8%，3 个人里就有 1 个老年人。随着我国人口老龄化进程的加剧，养老成为摆在我国面前的一个大课题，如养老问题不能及时有效解决，将会影响经济社会的发展。

.....

江苏人口老年化比例全国居首，“银发海啸”正在形成。根据《2014 年江苏省老年人口信息和老龄事业发展状况报告》显示，江苏省老龄化比例居全国各省区之首。截至 2014 年底，江苏全省 60 岁以上老年人口达到 1579.23 万人，占户籍总人口的 20.57%，比全国约高 5 个百分点；65 岁以上老年人口 1072.47 万人，占户籍人口的 13.97%，比全国高 3.87 个百分点。目前江苏省老年人口除具有基数大、增速快、寿龄高、空巢多等特点外，人口老龄化还处于加速期，且失能半失能老年人口不断增多，老龄化区域和城乡差异愈加明显。江苏省“银发海啸”正在形成，养老行业的产业化已是大势所趋。

.....

老年人生活观念在发生转变。随着中国知识型老年群体的增长，老年人自主意识和自主关注逐渐增强。部分城镇老年人在儿女成家立业后，拒绝为其儿女承担任何的家庭照顾服务，他们有较强的独立生活需求，包括教育学习、休闲娱乐、旅游度假等。他们渴望在进入老年后有时间出外旅游、与老友相聚、参与更多的老年群体活动等，他们已经不再受传统养老方式约束。

.....

社会化养老观念逐渐深入人心。我国受儒家文化影响至深，一直信奉“老吾老以及人之老”。传统的养儿防老模式一直占据主导地位，靠社会机构养老是子女不孝的表现。人老了都希望在家享受天伦之乐，靠儿女来扶养和照顾，包括经济上、生活上和精神上的照顾。我国宪法也明确肯定家庭养老的作用，明确规定儿女有义务扶养老人。随着计划生育政策的贯彻执行，三口之家、单亲家庭甚至单人家庭日益增多，“421”家庭结构将大量出现，加上市场经济条件下竞争日益激烈，子女工作压力大、闲暇时间少，外出经商、留学人员增加，城市“空巢家庭”越来越多，传统家庭养老服务功能日益弱化。与此相应的是人们在逐渐转变养老观念，社会化养老模式已得到广泛的认可，只要价格和服务合适，很多人愿意接受社会化养老服务设施。

## 第二节 项目必要性分析

项目是适应人口老龄化，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。项目在江苏省丹阳市水晶山文化旅游区建设养老公寓（600个床位）、

康复中心（250 个床位）、体检中心，并配套文化娱乐、休闲及运动项目等，能够解决中高收入老人养生养老问题。

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。目前，我国经济发展水平不高，老年服务业总体发展水平滞后，老年福利设施在数量和质量上都与现实需要有很大差距，现有社会养老机构照料老人的能力远不能满足要求。因此，以老年公寓和康复中心发展社会化养老是我国社会保障体系的重要补充，也是改善老年人居住环境的重大战略选择。

强化以老年公寓和康复中心发展社会化养老，是提高老年人生活质量，加强社会主义精神文明建设的现实需要。提高老年人生活质量，让老年人享受舒适安全、高质量的养老服务，是国家对养老事业提出的新要求。完善的社会化养老应该包括衣食住行、医疗保健、学习教育、健身娱乐、情感慰藉、法律咨询、生活援助、参与社会等职能，而不是单一的养老。要满足和改善老年人对物质生活的非凡要求，更要不断满足和丰富老年人对精神文化生活的需要。为老年人提供全方位的服务，在养老过程中体现出鲜明的人文性和道义性，是社会文明进步的重要标志。这不仅有利于社会养老事业的发展和完善，还有利于形成积极的社会风尚，使社区老人在一种积极、活跃的精神状态中安度晚年。

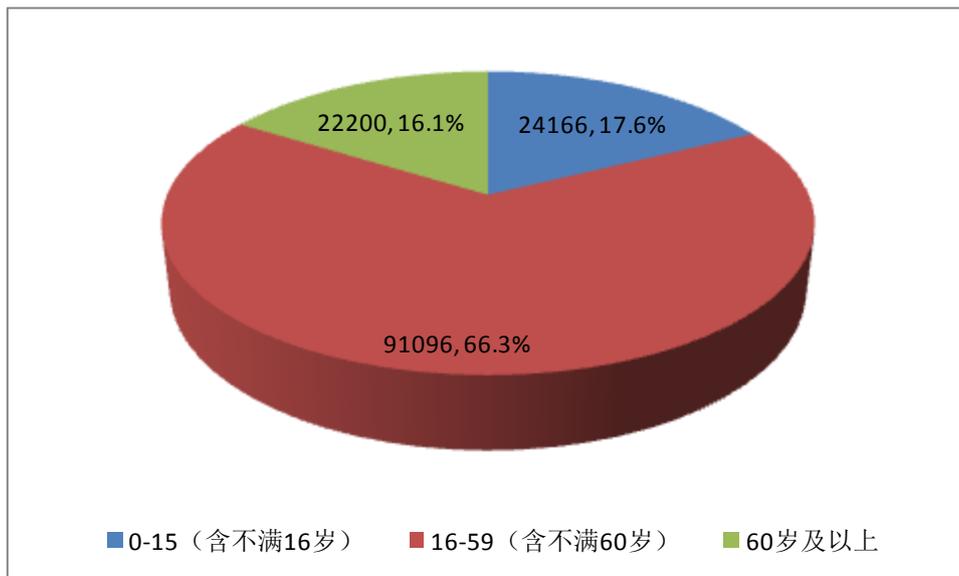
本项目建设即是按照国家对养老机构的多功能要求来建设，同时满足老年人对于物质生活和精神生活的双重需要，对于改善丹阳市及周边地区乃至长三角地区的老年人的养老条件，提高老年人晚年生活质量具有重要意义。

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 中国养老产业发展分析

20 世纪 90 年代以来，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，人均寿命不断提高，老年人的绝对数和相对比例均增加，我国人口的年龄结构已由成年型转向老年型，并于 1999 年进入老龄化社会。根据国家统计局数据，截至 2015 年底，全国 60 岁及以上老年人口 22200 万人，占总人口的 16.1%，其中 65 岁及以上人口 14386 万人，占总人口的 10.5%。

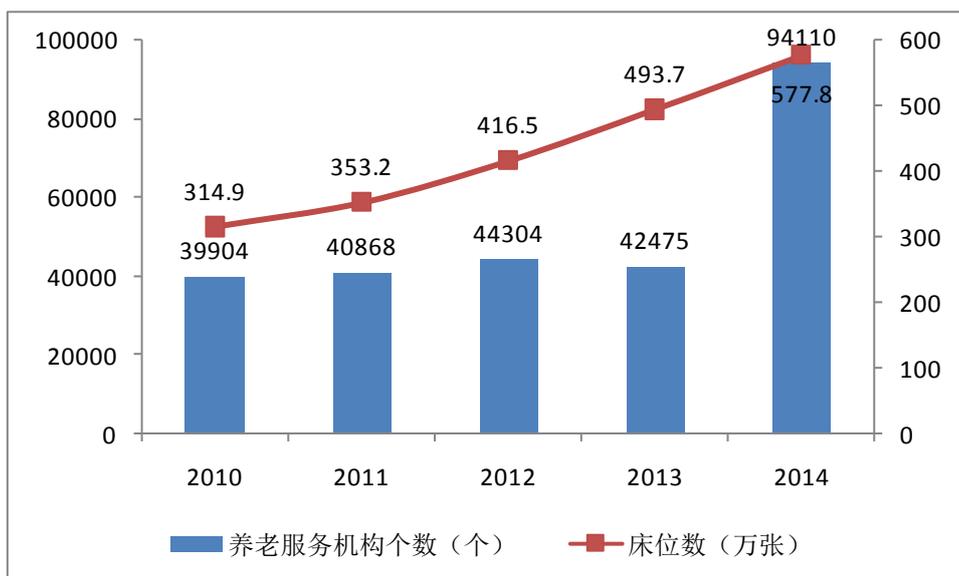
图表 1: 2015 年底中国人口结构



.....

根据民政部网站数据，2014 年全国各类养老服务机构和设施 94110 个，其中：养老服务机构 33043 个，社区养老服务机构和设施 18927 个，互助型的养老设施 40357 个，军队离退干部休养所 1783 个；各类养老床位 577.8 万张，比上年增长 17.0%（每千名老年人拥有养老床位 27.2 张，比上年增长 11.5%），其中社区留宿和日间照料床位 187.5 万张。

图表 2: 2010-2014 年我国养老服务机构个数及床位数据

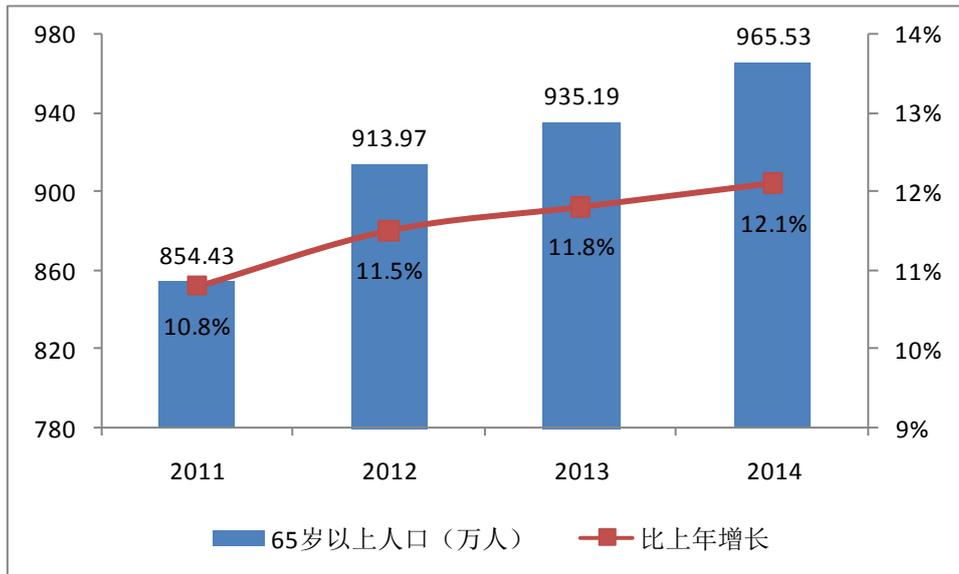


## 第二节 江苏及丹阳养老产业发展分析

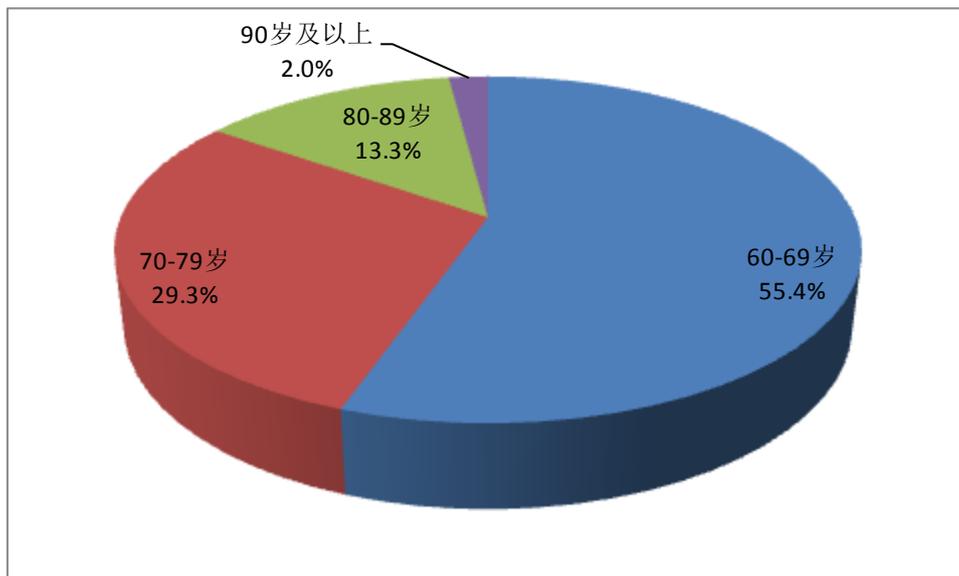
江苏是全国最早进入人口老龄化的省份，老年人口总数及老龄化比例逐年升

高。《江苏省 2014 年老年人口信息和老龄事业发展状况报告》显示，截至 2014 年底，60 岁以上老年人口达到 1579.23 万人，比 2013 年新增了 84.44 万人，占户籍总人口的 20.57%，比全国约高 5 个百分点；全省老龄化比例居全国各省区之首，平均每 5 个人就有一个是老年人，南通老龄化率高达 26.52%。

图表 3：2011-2014 年江苏省 65 周岁及以上人口及占比



图表 4：江苏省 60 周岁及以上老年人口年龄结构



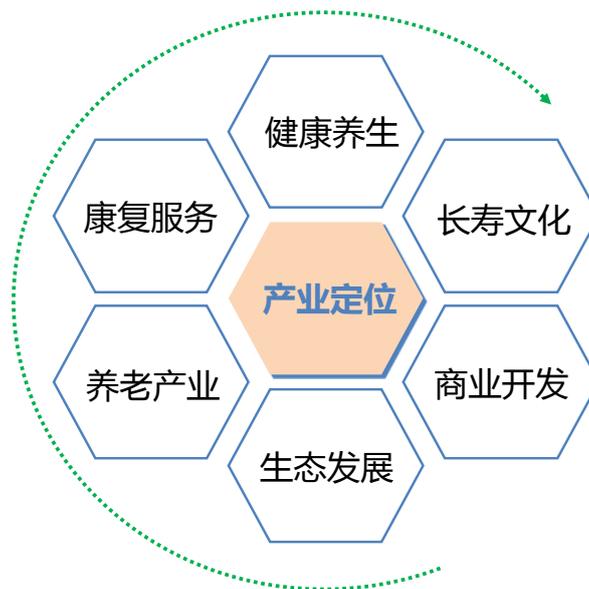
### 第三节 项目 SWOT 分析

## 第四章 项目发展规划

### 第一节 项目发展定位

根据项目市场分析、调研、研讨，丹阳市凤凰湖康复养老中心项目拟定生态发展、养老产业、康复服务、健康养生、长寿文化、商业服务配套六个方面的特色定位，使中心具有文化多样性的功能覆盖。

图表 5：项目产业发展定位



.....

### 第二节 项目规划设计理念

### 第三节 项目建设内容及规模

### 第四节 项目营销模式及盈利模式

### 第五节 项目优势与特色

## 第五章 项目选址及区位分析

### 第一节 项目选址要求

### 第二节 项目区位条件

## 第三节 施工条件

## 第四节 项目选址合理性分析

## 第六章 项目工程建设方案

### 第一节 土建工程

### 第二节 老年公寓设计方案

### 第三节 公辅工程

## 第七章 项目环境保护方案

### 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 主要污染源、污染物及防治措施

### 第三节 环境保护措施

## 第八章 项目消防及安全方案

### 第一节 消防设施及方案

### 第二节 安全方案

## 第九章 节能方案分析

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 节能措施

### 第三节 项目能耗分析

项目电力消耗主要是医疗设备用电、照明用电、办公生活设备用电等；项目消耗水主要是绿化用水和住户及工作人员生活用水，本项目能源消耗如下表所述。

图表 6：项目主要能源消耗

序号	能源以及工质名称	计量单位		年需要量			百分比
		单位	标煤	实物	折算系数	折标煤	
1	电	万 kWh	t	128.62	1.229	158.07	100.0%
2	水	万 t	t	5.71	0	0	0.0%
3	合计					158.07	100.0%

## 第十章 建设期限和实施的进度安排

### 第一节 项目施工组织措施

### 第二节 项目实施进度

### 第三节 工程招投标

## 第十一章 项目组织管理与运行

### 第一节 项目组织管理

### 第二节 劳动定员和人员培训

#### 一、劳动定员及工资福利

图表 7：项目劳动定员一览表

序号	职位	人员占比	人数（人）
1	中高级管理人员	5%	10
2	养生养老区工作人员	60%	120
3	生态农林区工作人员	5%	10
4	医疗保健区工作人员	15%	30
5	休闲娱乐区工作人员	10%	20
6	服务配套区工作人员	5%	10
7	人员总数	100%	200

### 第三节 企业发展战略

## 第四节 项目发展及运作

# 第十二章 项目投资估算及资金筹措

## 第一节 投资估算

图表 8：项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资	27324.75	97.6%
1.1	建设投资	26544.32	94.8%
1.1.1	工程费用	20300.00	72.5%
1.1.1.1	建筑工程费	14000.00	50.0%
1.1.1.2	设备购置费	6000.00	21.4%
1.1.1.3	安装工程费	300.00	1.1%
1.1.2	工程建设其他费用	4496.69	16.1%
1.1.3	预备费用	1747.63	6.2%
1.2	建设期利息	780.43	2.8%
2	流动资金	675.25	2.4%
3	总计	28000.00	100.0%

## 第二节 资金筹措

# 第十三章 经济效益分析

## 第一节 评价依据

## 第二节 经济效益测算

## 第三节 经济合理性分析

敏感性分析：由敏感性分析结果可以看出，对主要因素进行上下 5% 浮动，项目的税后内部收益率仍都大于基准收益率 7%，税后财务净现值也都大于 0，这表明项目的抗风险能力较强。另外从表中可以看出，销售收入的影响最为显著，其后是建设投资，所以在建设过程中要严控建设成本，防止超支；建设完成后，要对内加强管理，提升服务品质，对外加强营销，确保营业收入。

图表 9：敏感性分析表

指标	波动幅度	税后财务内部收益率 (%)	税后动态投资回收期 (年)	税后财务净现值 (万元)	敏感性系数
基本方案		7.92%	9.86	1495.13	
建设投资	5%	7.17%	9.97	288.61	-1.88
	-5%	8.76%	9.74	2767.49	-2.13
经营成本	5%	7.35%	9.95	565.19	-1.44
	-5%	8.53%	9.76	2490.91	-1.54
销售收入	5%	8.97%	9.70	3219.77	2.66
	-5%	6.90%	10.18	-163.67	2.57

#### 第四节 财务评价结论

### 第十四章 项目社会效益分析

#### 第一节 社会效益

#### 第二节 互适性分析

#### 第三节 项目社会效益综合评价

### 第十五章 项目风险分析及规避措施

#### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

#### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 第三节 其他风险

### 第十六章 结论及建议

#### 第一节 结论

#### 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

**陕西分公司：**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

**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