



生态湿地及养老社区建设项目 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/>

目 录

第一章 项目概况..... 1

第二章 项目建设背景及必要性分析..... 2

 第一节 项目背景..... 2

 第二节 项目建设必要性分析..... 4

第三章 项目选址..... 4

 第一节 项目选址..... 4

 第二节 扬中市湿地资源现状..... 4

 第三节 项目基础条件优势..... 4

第四章 项目建设规划方案..... 4

 第一节 项目发展定位..... 4

 第二节 生态湿地项目建设规划..... 4

 第三节 养老社区建设规划..... 5

 第四节 项目整体开发及运营模式..... 5

第五章 项目投资估算..... 5

 第一节 估算范围及依据..... 5

 第二节 生态湿地项目总投资估算..... 5

 第三节 养老社区项目总投资估算..... 5

 第四节 项目整体总投资估算..... 5

第六章 财务效益评价..... 5

 第一节 评价依据..... 5

 第二节 生态湿地项目财务评价..... 5

 第三节 养老社区项目财务评价..... 6

第七章 项目生态及社会效益分析..... 6

 第一节 生态效益..... 6

 第二节 社会效益..... 7

第八章 风险来源识别及控制对策..... 7

 第一节 融资风险..... 7

 第二节 公共政策及法律法规变化风险..... 7

第三节 政府支付风险.....7

第四节 通货膨胀风险.....7

第五节 设计、建造风险.....7

第六节 不可抗力风险.....7

第九章 项目结论.....7

第一章 项目概况

一、项目名称

二、项目地点

坚持“科学规划、整体设计、梯次推进、分步实施、滚动开发”的项目开发思路。本项目整体分为生态湿地保护性开发及养老社区建设两个子项目：

其中一期生态湿地项目建设期为2年。由于项目所在地生态湿地面积广袤，动植物种类繁多，而且湿地在蓄洪防旱、调节气候、控制土壤侵蚀、促淤造陆、降解环境污染物等方面起着极其重要的作用，因此湿地项目不能进行商业化开发，只做适度保护性开发；

二期养老社区项目在一期建设完成后开始建设，预计建设期为3年。通过整体规划，形成与生态湿地项目的联动、融合发展机制。通过两个子项目的景观和客流联动，挖掘、打造、彰显扬中市生态、文化的精髓，同时将区域内多元化的景观业态和多元化养老服务内容做为出发点，以打造独具特色的养生、养老、度假相结合的高端产业平台为目标，与目前周边旅游景点在经营模式、消费引导等方面形成差异化配置，满足以家庭为单元养生、养老、度假市场潜在需求对产品细分的要求。

本项目整体以生态发展、养老产业、健康养生、旅游休闲为特色服务内容，突破传统养老形式单一、养老消费吸引力不足的瓶颈，使项目所在地得到全新增长动力，对提升扬中市城市品位、丰富文化与旅游资源，带动生态观光及养老产业的发展、增进城市核心竞争力发挥积极作用。

三、项目开发思路

四、项目运作模式

五、项目发展内容及目标

六、项目发展定位

七、项目建设内容

八、项目总投资

生态湿地项目初步估算总投资 94223.70 万元，其中建设投资 87223.70 万元（含拆迁补偿及道路拓宽费用 20000 万元），建设期融资成本 7000.00 万元；

养老社区项目初步估算总投资 181579.66 万元，其中建设投资 160929.66 万元（含土地费用 10000 万元），建设期融资成本 20650.00 万元。

九、生态及社会效益

十、经济效益

生态湿地项目建设期为 2 年，建设完成后政府在 8 年内回购，在考虑折旧、摊销、运营成本、融资成本等费用后，预计每年政府需支付回购费用为 16800 万元。

养老社区项目建设期为 3 年，经测算，项目年均收入可达 28588.60 万元，项目所得税前财务内部收益率为 9.44%，所得税后财务内部收益率为 8.85%，税后静态投资回收期为 8.25 年，税后动态投资回收期为 13.70 年。

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目背景

一、政策背景分析

1992 年 6 月国务院颁布了《中华人民共和国城市绿化条例》将城市绿化建设纳入国民经济和社会发展规划，并鼓励和加强城市绿化的科学研究和技术推广，使我国的城市绿化事业真正进入了法制轨道。这些政策法规的出台和实施将有力的推动我国景观园林行业的发展。

图表 2：园林绿化行业主要政策

发展历程	文件名称	发布时间	发布方
------	------	------	-----

发展历程	文件名称	发布时间	发布方
起步阶段 1949-1992	《关于当前城市工作若干问题的指示》等	1962 年	中共中央、国务院
全面发展阶段 1992-2000	《城市绿化条例》	1992 年	国务院
	《城市绿化规划建设指标的规定》	1993 年	原建设部
	《城市园林绿化企业资质管理办法》	1995 年	原建设部
	《城市园林绿化企业资质标准》	1995 年	原建设部
	《城市绿化工程施工及验收规范》	1999 年	原建设部
	《创建国家园林城市实施方案》 《国家园林城市标准》	2000 年	原建设部
蓬勃发展阶段 2001 年至今	《国务院关于加强城市绿化建设的通知》	2001 年	国务院
	《城市绿地分类标准》	2002 年	原建设部
	《城市园林绿化企业资质标准》（修订本）	2006 年	原建设部
	《工程设计资质标准》	2007 年	原建设部
	《建设工程勘察设计资质管理规定》	2007 年	原建设部
	《建设部园林绿化企业资质申报和审批工作规程》	2007 年	原建设部
	《城市园林绿化企业资质等级标准》	2009 年	住建部
	《城市园林绿化企业一级资质申报管理工作规程》	2009 年	住建部
	《关于加快建设园林绿化企业资质信息核准一体化管理体系的通知》	2011 年	住建部
	《全国造林绿化规划纲要 2011-2020》	2011 年	林业局
	《促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见》	2012. 11	住建部
	《西部地区重点生态区综合治理规划纲要 2012--2020》	2013. 4	发改委
	《国务院关于加快发展节能环保产业的意见》	2013. 8	国务院
	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	2013. 11	中央委员会
	《国家生态文明先行示范区建设方案》（试行）	2013. 12	发改委、财政部
	《关于 2014 年深化经济体制改革重点任务的意见》	2014. 4	国务院
	《关于加快推进生态文明建设的意见》	2015. 5	中共中央、国务院

党中央从增进民生福祉和环境综合治理出发，制定出台推进生态文明建设的一系列“组合拳”，包括修订实施史上最严格的《环境保护法》，制定印发《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》，从各个方面健全生态文明制度

体系，把环境保护和生态文明建设纳入法治化、制度化、系统化、常态化的轨道。从中央到地方已经将生态文明建设作为我国一项长远大计，各级政府对园林绿化建设的重视和大力投入，为园林绿化行业和生态环境的保护的持续、快速发展奠定了基础、明确了方向。

.....

二、社会背景分析

第二节 项目建设必要性分析

第三章 项目选址

第一节 项目选址

第二节 扬中市湿地资源现状

一、湿地资源现状

二、自然气候条件

三、自然植被种类

四、动物资源

五、水资源

第三节 项目基础条件优势

第四章 项目建设规划方案

第一节 项目发展定位

第二节 生态湿地项目建设规划

一、项目建设规划原则

二、项目设计布局

三、项目建设规划方案

第三节 养老社区建设规划

一、项目建设规划原则

二、项目性质、功能及定位

三、项目规划建设方案

第四节 项目整体开发及运营模式

一、合作模式

二、开发与融资方案

三、运营机制

第五章 项目投资估算

第一节 估算范围及依据

第二节 生态湿地项目总投资估算

第三节 养老社区项目总投资估算

第四节 项目整体总投资估算

第六章 财务效益评价

第一节 评价依据

第二节 生态湿地项目财务评价

一、政府回购费用

二、财务评价指标

第三节 养老社区项目财务评价

一、收入及利润测算

二、财务评价指标

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，本项目所得税后静态投资回收期为 8.25 年，所得税后动态投资回收期为 13.70 年（均不含建设期）。

.....

第七章 项目生态及社会效益分析

第一节 生态效益

湿地作为一种资源，在保护环境方面起着极其重要的作用。湿地可以调节降水量不均带来的洪涝与干旱，将过多的降雨和来水存储、缓冲，然后逐步放出发挥着蓄洪抗旱的功能；湿地大量水面及其水生植物可以调节气候，水体的热量调节和蒸发作用可以使周围地区的酷热降温，空气湿度增加；另外，湿地还能够对污染物质进行吸收，代谢，分解，积累及水体净化，起到降解环境污染的作用，如同肾能够帮助人体排泄废物，维持新陈代谢一样，湿地对于扬中市生态环境的重要作用显而易见。

本项目将湿地保护基地建设与生物多样性保护相结合，以改善维护原生湿地生态环境质量为目标，巩固生态建设成果，遏制原生湿地环境恶化为目标。建设成为包含多种植物、鸟类、鱼类的多物种基因资源库，形成对维护长江中下游生

物多样性具有重要意义的绿色生态保护基地。项目建设对实现当地生态环境质量、城市优美清洁、生活舒适便捷、丰富动植物多样性有积极意义。

第二节 社会效益

项目养老社区以扬中及镇江地区为基点，面向长三角地区打造较为高端的现代化老年设施中心，为老年人的晚年生活提供了理想的去处，缓解了江苏省目前中高档养老床位供应严重不足的局势，可实现江苏省政府提出的大力发展养老服务的目标，契合了镇江政府提出的养老服务产业与生态、园林融合发展的政策；与此同时，项目的成功运营，需要大量的工作人员，包括：护理师、营养师、医生等等，能有效提供大量工作岗位，在一定程度上促进社会就业的发展和人民生活水平的提高。同时该项目的市场前景较好，必将产生良好的经济收益，增加政府税收。

由此可见，生态湿地及养老社区建设项目建设具有重大的战略意义和政治意义，社会效益明显。

第八章 风险来源识别及控制对策

第一节 融资风险

第二节 公共政策及法律法规变化风险

第三节 政府支付风险

第四节 通货膨胀风险

第五节 设计、建造风险

第六节 不可抗力风险

第九章 项目结论

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 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