

北京硅谷敬老院项目 可行性研究报告 案例分析

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 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

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<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 项目建设单位概况.....	2
第三章 项目建设环境分析.....	2
第一节 政策环境.....	3
一、十部门联合下发《关于加快发展养老服务业的意见》，指导并促进养老服务业的快速发展.....	3
二、十七大《报告》强调要以“基本养老”为重点.....	3
第二节 经济环境.....	3
一、我国经济总体快速发展，居民收入持续增长.....	3
二、我国的老龄化处于“未富先老”的经济发展阶段.....	3
第三节 社会环境.....	4
一、我国人口老龄化水平已超过国际公认的标志线水平.....	4
二、人口老龄化发展速度快，来势猛.....	4
三、人口老龄化需要社会解决日益突出的养老保障问题.....	5
第四节 文化环境.....	5
一、老年人生活观念在发生转变.....	5
二、社会化养老观念逐渐深入人心.....	5
第四章 项目建设必要性及可行性分析.....	5
第一节 项目建设必要性分析.....	6
一、本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.....	6

二、本项目是推动老年人权益保障工作、构建和谐社会的需要.....	6
三、本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.....	6
第二节 项目建设可行性分析.....	6
一、敬老院市场存在较大的需求群体.....	6
二、老年人的市场购买力逐渐增强.....	7
第五章 中国养老产业发展分析.....	7
第一节 中国养老产业发展概述.....	7
一、养老产业的提出.....	7
二、中国目前的三种主要养老方式.....	8
三、我国养老产业发展历程.....	8
第二节 中国养老产业市场分析.....	8
一、市场需求状况分析.....	8
二、市场供给状况分析.....	9
第三节 我国养老机构经营模式分析.....	10
第四节 养老产业发展趋势.....	10
一、养老产业市场发展趋于细分化，向产业化方向发展.....	10
二、养老产业链逐渐丰富化、个性化.....	10
三、养老产业已成为“朝阳产业”，国内相当多省市将加大对养老产业扶持力度.....	10
第六章 项目建设地情况.....	11
第七章 项目建设和发展规划.....	11
第八章 项目用地规划及地点选择.....	11
第九章 环境保护.....	11
第十章 劳动保护与消防.....	11
第十一章 节能方案分析.....	11
第十二章 建设期限和实施的进度安排.....	11
第十三章 项目组织管理与运行.....	11
第十四章 投资估算和资金筹措.....	11
第一节 投资估算依据.....	11
第二节 投资估算.....	11
一、建设投资估算.....	12
二、总投资估算.....	12
第三节 资金筹措.....	12
第十五章 财务效益、经济和社会效益评价.....	12
第一节 财务评价.....	12

一、评价依据.....	12
二、营业收入及税金测算.....	12
三、成本费用测算.....	13
四、利润测算.....	15
五、财务分析.....	15
六、项目盈亏平衡及敏感性分析.....	16
七、财务评价结论.....	17
第二节 社会效益分析.....	17
第十六章 项目风险分析及规避建议.....	17
第十七章 结论	17

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

北京硅谷敬老院项目

二、项目投资单位

三、拟建设地点

四、建设内容与规模

本项目租赁 566 平方米，租赁建筑设施齐全，包括 103 张床铺，餐饮洗浴等，可提供敬老院所有日常运营设施。为丰富老年人文娱生活，特针对老年人需求增设老年图书室，老年康复保健活动室，棋牌室，老年户外娱乐场所。

老年图书室：世界名著、现代小说、名家鉴赏、科普读物等一应俱全，老人们可以根据自己的喜好按需挑选，体现人文关怀。

老年康复保健活动室：多功能平行杠、手指肌力训练器等十余种康复设施。

.....

五、项目性质

本项目为新建项目。

六、项目总投资及资金筹措

本项目总投资 30 万元，其中建筑装饰投资 27 万元，流动资金 3 万元，项目投资全部由企业自筹获得。

七、建设期

本项目建设期为半年。

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 30 万元人民币，建设周期为半年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 76.11%，项目的净现值为 105.96 万元，静态投资回收期为 1.78 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 57.32%，全部投资财务净现值 NPV 为 73.63 万元，静态投资回收期为 2.51 年（不包括建设期）。……

二、社会效益

老年产业为微利行业，初期投资规模较大、项目周期较长且资金回笼相对较慢，但项目建设具有重大的战略意义和政治意义，社会效益明显。具体如下：

1、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。

……

三、项目总体评价

……

第二章 项目建设单位概况

第三章 项目建设环境分析

第一节 政策环境

随着我国人口老龄化进程逐渐加快，养老问题一直是国家政策重点支持和发展的产业。

一、十部门联合下发《关于加快发展养老服务业的意见》，指导并促进养老服务业的快速发展

根据 2006 年 2 月全国老龄委办公室、发展改革委、教育部、民政部、劳动保障部、财政部、建设部、卫生部、人口计生委及税务总局十部门联合下发的《关于加快发展养老服务业的意见》，对发展养老服务业给出了具体指导意见，明确进一步发展老年社会福利事业、社会养老服务机构、居家老人服务业务、老年护理、临终关怀服务业务以及促进老年用品市场的开发。《关于加快发展养老服务产业的意见》中要求各级有关部门加强组织领导、认真落实意见中的相关政策。

二、十七大《报告》强调要以“基本养老”为重点

.....

第二节 经济环境

一、我国经济总体快速发展，居民收入持续增长

在复杂的环境中，我国经济保持较快的增长势头。2011 年全年国内生产总值 471564 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.2%。分产业看，第一产业增加值 47712 亿元，比上年增长 4.5%；第二产业增加值 220592 亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 203260 亿元，增长 8.9%。从环比看，四季度国内生产总值增长 2.0%。

2012 年全年国内生产总值 519322 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.8%，GDP 增速也在 2012 年 4 季度企稳回升，为 7.9%，国内生产总值首次全年突破 50 万亿元。

二、我国的老龄化处于“未富先老”的经济发展阶段

我国已经进入老龄化社会，但我国和其他的老龄化国家相比有一个很大的不同，用一句

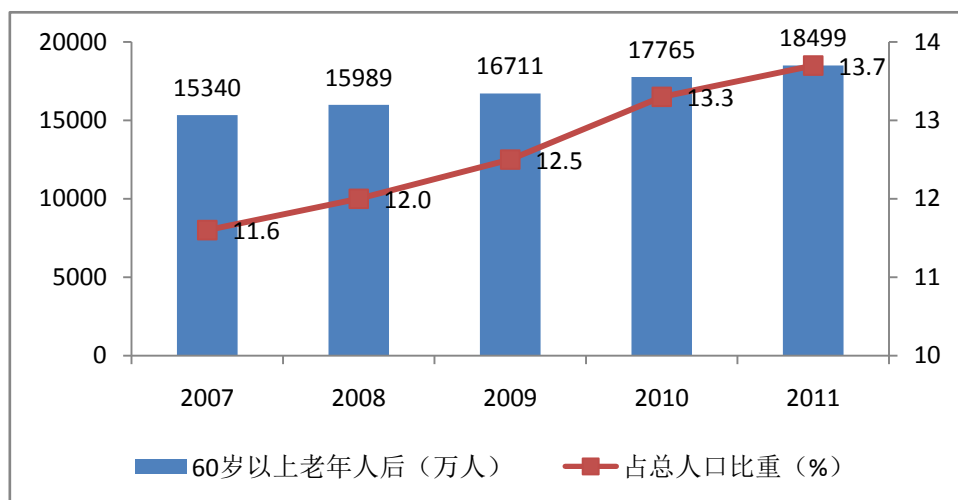
话来概括就是“国外是先富后老，我国是未富先老”。根据美国人口咨询局的资料，世界上已经有 70 个国家进入老龄化社会，而只有中国、格鲁吉亚、亚美尼亚和摩尔多瓦四个国家的人均国民产值不足 1000 美元。这说明我国经济发展水平尚处于世界中下水平时，老龄化程度却已进入了发达国家的行列，呈现“未富先老”的特征。……

第三节 社会环境

一、我国人口老龄化水平已超过国际公认的标志线水平

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《2011 年度中国老龄事业发展统计公报》显示，截至 2011 年底，全国 65 岁及以上人口达到近 1.23 亿人，占总人口的 9.1%，全国 60 岁及以上人口达近 1.85 亿人，占全国总人口的 13.7%，已超过国际公认的标志线水平。

图表 1：2007-2011 年我国老年人口规模变动情况



数据来源：《2011 年度中国老龄事业发展统计公报》

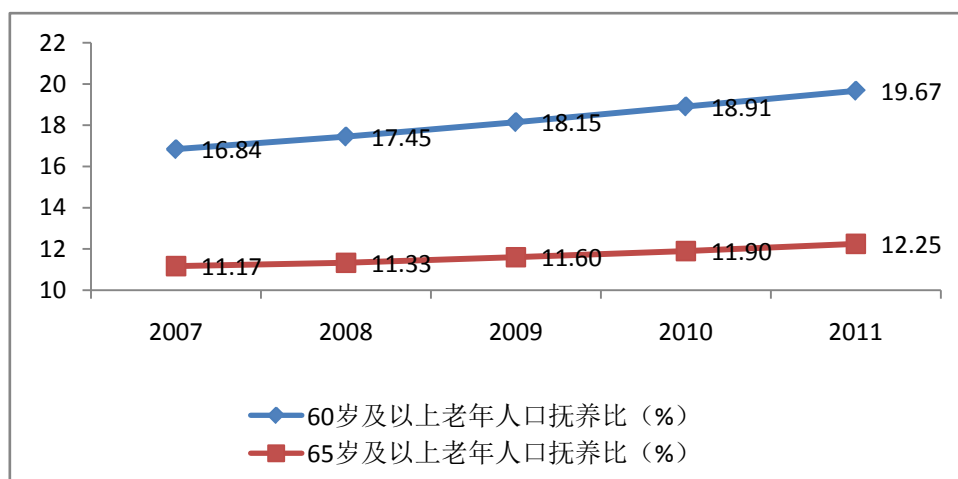
二、人口老龄化发展速度快，来势猛

老龄化分为两种，一种是由于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。……

三、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。……

图表 2：2007-2011 年老年抚养比变动情况



数据来源：《2011 年度中国老龄事业发展统计公报》

第四节 文化环境

一、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，老年人的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的需求，包括教育学习、休闲娱乐、旅游度假等。……

二、社会化养老观念逐渐深入人心

……

第四章 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、本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

敬老院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，对敬老院的依附性越来越强。依托敬老院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。

.....

二、本项目是推动老年人权益保障工作、构建和谐社会的需要

中国是在经济欠发达的情况下进入老龄化社会的，如此低的经济发展水平，要承受如此高程度的人口老龄化，决定了我国不能像西方国家那样由政府包办社会养老福利事业。这就需要开辟出一条养老职能社会化的道路，以缓解政府财政压力。

.....

三、本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，我国尚处于社会主义初级阶段，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，以敬老院发展社会化养老是我国社会养老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。

.....

第二节 项目建设可行性分析

一、敬老院市场存在较大的需求群体

我国是目前世界上老年人口最多、增长最快的国家，截至 2011 年底，我国 60 岁及以上老年人口已达 1.85 亿，占全国总人口的 13.7%，以后每年还将以 3.2% 的速度增长。并且我国老龄化人口高龄化现象明显，我国 80 岁及以上高龄老年人每年以 5.4% 左右的速度增长。

高龄老人已从 1990 年的 800 万增加到 2000 年的 1100 万，2010 年达到 1700 万，是老年人口中增长最快的年龄组。

.....

二、老年人的市场购买力逐渐增强

1、老年人收入的提高为其购买力提升提供了条件

20 世纪 90 年代退休金增长机制的建立，相应提高了我国老年人口的人均可支配收入。据中国老龄科学研究中心的调查资料显示，目前我国城市老年人中有 42.8% 拥有存款，仅退休金一项到 2010 年就增加到 8383 亿元，到 2020 年为 28145 亿元，2030 年为 73219 亿元。.....

2、老年人福利水平提高为老年公寓养老消费解除后顾之忧

.....

3、子女为父母入住老年公寓提供资金支持

.....

第五章 中国养老产业发展分析

第一节 中国养老产业发展概述

一、养老产业的提出

养老服务业是最典型和最大的老龄产业。老年人的需求是老龄产业发展的根本基础，而老年人的主要需求是养老服务需求。

中国的养老产业是从计划经济条件下那些专门为照顾“三无对象”而设立的国家福利设施的基础上发展起来的。随着经济社会发展，特别是人口老龄化的迅猛发展，家庭和政府都无力负担沉重的养老服务压力，只能求助市场，动员广泛的社会力量为老年人提供养老服务。

.....

二、中国目前的三种主要养老方式

我国目前主要有家庭养老、机构养老和居家养老三种养老方式。

1、家庭养老

所谓家庭养老，就是由子女提供供养经费、生活照顾（包括医疗护理）和精神慰藉的封闭式运作形式。家庭养老在我国可谓源远流长，它是一种建立在中国传统血亲价值和血亲伦理之上的养老方式。它体现了中华民族尊老爱幼的传统美德，与其他养老方式相比，优越性十分明显。

.....

三、我国养老产业发展历程

我国的养老产业自新中国成立至今，大致可分为以下三个阶段：

第一阶段：新中国成立至 20 世纪 70 年代，由于处于年轻型向成年型转变的人口结构，还未产生养老问题。

.....

第二节 中国养老产业市场分析

一、市场需求状况分析

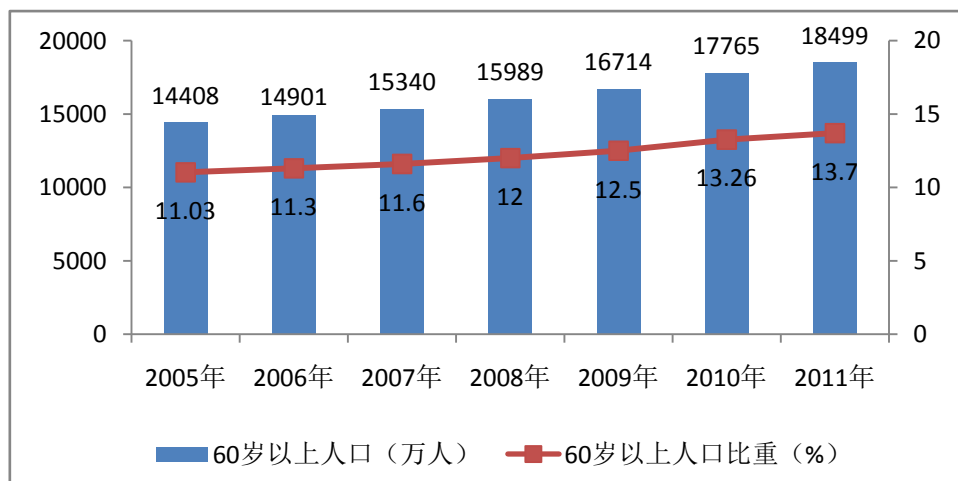
1、我国人口老龄化特征为养老产业提供了庞大的“需求主体”

（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。

.....

图表 3：中国 2005-2011 年 60 岁及以上人口数量和比重



数据来源：中华人民共和国民政部《2005-2011 年社会服务发展统计报告》

2、老年人口需求和消费总量将迅猛增长

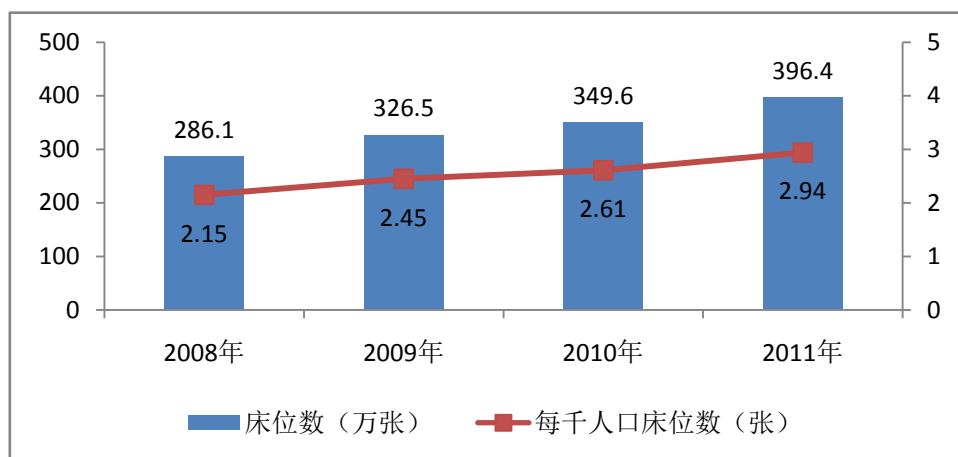
.....

二、市场供给状况分析

1、提供住宿的社会服务机构不断增多，养老服务机构数量亦保持持续增长

截至 2011 年底，全国各类提供住宿的社会服务机构 4.6 万个，其中登记注册为事业单位机构 0.9 万个；床位 396.4 万张，比上年增长 13.4%；每千人口平均拥有社会服务机构床位 2.94 张，比上年增长 12.6%；收养 293.4 万人，比上年增长 5.5%。

图表 4：2008-2011 年我国提供住宿的社会服务机构床位数及每千人口床位数



数据来源：中华人民共和国民政部《2008-2011 年社会服务发展统计报告》

.....

2、国内大多数的养老院和养老机构建筑老化，设施不全

.....

3、整个供给市场处于发展初期阶段，市场供给存在缺失

.....

第三节 我国养老机构经营模式分析

目前，国内的老年养老机构经营模式主要有三种：政府、慈善机构合作经营管理、专业公司经营管理、住宅建设与管理相分离的经营模式。

.....

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。

.....

二、养老产业链逐渐丰富化、个性化

.....

三、养老产业已成为“朝阳产业”，国内相当多省市将加大对养老产业扶持力度

.....

第六章 项目建设地情况

第七章 项目建设和发展规划

第八章 项目用地规划及地点选择

第九章 环境保护

第十章 劳动保护与消防

第十一章 节能方案分析

第十二章 建设期限和实施的进度安排

第十三章 项目组织管理与运行

第十四章 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 30 万元,在项目开发时的投资估算具体如下。

一、建设投资估算

项目建设装修投资估算额为 27 万元。

二、总投资估算

项目总投资估算额为 30 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	租赁投资	2	7
2	建设装修工程费用	25	83
3	流动资金	3	10
4	总计	30	100

第三节 资金筹措

本项目计划总投资额为 30 万元，建设投资 27 万元，流动资金为 3 万元，全部由项目承建公司自筹获得。

第十五章 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，将获得以下几方面的收入：敬老院入住费用、护理收入（特级护理、一般护理）、医疗类收入（保健收入）、娱乐性收入（棋牌室、门球场、图书室等收入）及其他收入。

图表 6：园区老年护理服务设想

护理类别	二级分类	护理内容	收费标准
一般护理	一级护理	每日打扫室内外卫生，打开水；一周洗外衣一次；一周洗床单、枕巾一次；半月洗被罩一次；二十四小时提供洗浴热水。陪护三人以上外出散步，三餐饮食。	均价： 1000 元/ 月
	二级护理	一级护理内容加：送饭到房间；监督吃药；帮老人洗内衣，泡脚；每周帮老人洗澡一次，为留置尿管老人看护尿袋；帮患糖尿病老人打胰岛素，三餐饮食。	
	三级护理	一、二级护理内容加：帮老人洗漱、穿脱衣服；扶起、坐；帮老人剪指甲；帮老人倒水、喂饭；换洗尿垫、衣服；帮助老人大小便及清洗便盆；帮老人翻身、拍背，三餐饮食。	

图表 7：预计医疗和娱乐人均消费额

序号	项目	人均消费（元/年）
1	保健	150
2	娱乐	200

敬老院的人均住宿收入按照 1.5 万元/年进行估算；则项目达产后年实现营业收入 208.5 万元。

（2）营业税金

根据国家规定，这里将营业税统一规定为营业收入的 5%，城市建设维护税和教育费附加分别按营业税的 5%、3%估算。

经测算，项目达产后年营业税额为 8.8 万元；城市建设维护税为 0.44 万元，教育费附加 0.26 万元。

图表 8：营业收入、营业税金及附加估算表

序号	项目	合计	生产期			
			1	2	3	4-10
0	生产负荷（%）		90	100	100	100
1	营业收入		158.85	176	176	176
1.1	食宿收入	1530	139.5	154.5	154.5	154.5
	平均价格（万元/人/年）	0	1.5	1.5	1.5	1.5
	数量（人）	0	93	103	103	103
1.2	护理收入	178.2	16.2	18	18	18
.....						

三、成本费用测算

总成本费用由生产成本和期间费用组成。

1、生产成本测算

生产成本由原材料、水电、工资及福利费及运营费用组成。

(1) 原材料费用

本项目主要是提供各种服务，不涉及产品的生产，所需原材料主要为药品和日常伙食原材料等易耗品，按照销售收入 7%的比例进行估算。

(2) 水电费

图表 9：水电费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	生产期			
			1	2	3	4-10
0	生产负荷（%）		90	100	100	100
1	燃料费	0	5.4	6	6	6
1.1	煤		5.4	6	6	6
	单价（元）		600	600	600	600
.....						

(3) 工资及福利费

图表 10：工资及福利费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	生产期			
			1	2	3	4-10
1	护理人员					
	人数		9	10	10	10
	人均年工资		4	4	4	4
	工资额	396	36	40	40	40
2	厨房工作人员					
.....						

2、期间费用估算

期间费用由管理费用、财务费用、营销费用和其他费用组成。

(1) 管理费用

.....

(2) 其他费用

其他费用按照企业实际情况计算。

图表 11：项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	生产期			
			1	2	3	4-10
0	生产负荷 (%)		90	100	100	100
1	外购原辅材料费	60.40	11.12	12.32	12.32	12.32
2	外购燃料及动力	13.37	1.22	1.35	1.35	1.35
3	工资及福利费	930.24	88.92	93.48	93.48	93.48
4	修理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	管理费	174.29	15.89	17.60	17.60	17.60
6	营销费	139.43	12.71	14.08	14.08	14.08
.....						

四、利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额为 23.91 万元。

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25%缴纳，盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。具体见附表《项目利润与利润分配表》。

图表 12：项目投产后利润估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	生产期			
			1	2	3	4-10
0	生产负荷 (%)		90	100	100	100
1	营业收入	1742.85	158.85	176.00	176.00	176.00
2	营业税金及附加	94.11	8.58	9.50	9.50	9.50
3	总成本费用	1414.75	131.44	142.59	142.59	142.59
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额 (1-2-3+4)	233.99	18.84	23.91	23.91	23.91
.....						

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%=80.87%。

项目投资利税率=项目达产后年利税总额/总投资额×100%=113.03%。

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：本项目达产年销售净利率为 10.19%。

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 76.11%，所得税后为 57.32%。

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=10%）所得税前为 105.96 万元，所得税后为 73.63 万元。

5、投资回收期（静态）

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：项目实施后投资回收期所得税前为 1.78 年，所得税后为 2.51 年（不含建设期）。具体见附表《项目投资现金流量表》。

六、项目盈亏平衡及敏感性分析

1、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、产品价格、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（%） $BEP = \frac{\text{年固定总成本}}{(\text{年营业收入} - \text{年可变总成本} - \text{年营业税金及附加})} \times 100\% = 37.36\%$ 。

2、敏感性分析

本项目的经济效益受诸多因素的影响，现就变动性较大的价格、经营成本、投资等因素对经济评价指标的影响进行敏感性分析。

由下表明显可以看出在以上三个因素中对项目效益影响最大的因素依次为产品价格、经营成本、建设投资。因此，企业要特别关注产品价格的变动，要使产品的成本与价格协调变动。从目前市场情况来看，该企业产品市场前景看好，市场潜力比较大，但由于市场竞争激烈，价格下降的可能性较大，但是只要企业加强管理，提高服务质量，从管理中要效益，同样达到避免经营风险，使企业获得更好的经济效益。

图表 13：项目不确定性因素评价（所得税后）

指标		财务内部收益率	静态回收期（年）
基本方案		57.32%	2.51
建设投资	10%	71%	1.98
	-10%	76%	1.67
经营成本	10%	20%	4.41
	-10%	94%	1.17
产品价格	10%	102%	1.09
	-10%	10%	6.65

七、财务评价结论

第二节 社会效益分析

第十六章 项目风险分析及规避建议

第十七章 结论