

****养老院建设项目 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

0755-26462885

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 项目摘要.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 编制依据.....	2
第二章 项目建设必要性和可行性分析.....	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设的必要性.....	4
第三节 项目建设可行性分析.....	4
第三章 市场分析及预测.....	5
第一节 我国养老院的市场现状.....	5
第二节 我国养老院经营模式分析.....	6
第三节 我国养老院市场发展趋势分析.....	6
第四节 本项目市场开拓策略分析.....	6
第四章 项目承建单位基本情况.....	7
第五章 项目建设方案及内容.....	7
第六章 项目地区的建设条件.....	7
第七章 项目用地规划及地点选择.....	7
第八章 环境保护和劳动保护.....	8
第九章 建设期限和实施的进度安排.....	8
第一节 项目规划.....	8
第二节 项目的开发建设.....	8
第十章 项目组织管理与运行.....	9
第十一章 投资估算和资金筹措.....	9
第一节 投资估算依据.....	9
第二节 投资估算.....	9
第三节 资金筹措.....	10
第四节 项目工程招标方案.....	10
第十二章 项目效益分析.....	11
第一节 财务评价.....	11
第二节 社会效益评价.....	13
第十三章 项目风险分析与对策.....	13
第十四章 投资结论与建议.....	14
第一节 结论.....	14
第二节 建议.....	14
附表、附件.....	14

第一章 项目摘要

第一节 项目概况

1、项目基本情况

项目名称：**养老院建设项目

项目性质：新建

项目选址：北京市**区

项目承建单位：**

项目定位：旨在建设集居住、健身、休闲、保健、养生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，借助北京市门**区的区位优势，打造特色养老（如：旅游养老），并着力提高老年人的生活品质。本项目采取住宅建设与经营管理相分离的集中经营模式，形成辐射全国的老年休闲养生产业基地，推动中国养老事业向世界一流水平跨越

建设年限：3 年

建设内容：建设项目总占地面积为 11930m²，其中养老院区（包含休闲娱乐等场所）的规划面积为 10000m²，另外 1930m²作为预留用地

产品/服务范围：**养老院由风格各异的单体建筑组成，融传统的建筑理念和简约时尚的现代魅力于一体，配套设施完善，涵盖了集中养老、居家养老、疗养旅游式养老等先进养老理念；拥有国际高科技智能老年产品；提供综合性、全方位护理；引进高端医疗服务；让老年人充分亲近自然，享受阳光，发挥才智，在休闲中尽享尊贵的晚年时光，突出现代老年群体的精神风貌和高尚情操。

2、项目主要研究结论

（1）项目投资结构及资金来源

本项目计划总投资 2000 万元，全部由**集团有限公司投资，不计划进行银行贷款。

（2）项目投资效益情况

1) 经济效益

项目的总投资额为 2000 万元人民币，建设周期为 3 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 24.20%，项目的净现值为 1172.02 万元，静态投资回收期为 5.36 年，动态投资

回收期为 7.13 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 20.58%，全部投资财务净现值 NPV 为 758.62 万元，全部静态投资回收期为 5.99 年，动态投资回收期为 8.6 年（不包括建设期）。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。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标均处于较理想状态，整个项目建设投资规模、建设周期和投资回报比较协调、合理。项目赢利能力较好，能够在较短的时间内收入全部投资。

2) 社会效益

养老院为微利行业，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。

a 据权威统计，北京市老年人口已占到全市人口总数的 15%，且全市人口的老龄化趋势越来越明显。对老年人的生活照料、康复护理、医疗保健、精神文化等需求日益凸显，如何养老成为城市发展中日趋严峻的问题。

因此，**养老院建设项目市场前景较好，项目的建成必将产生良好的经济效益，对北京市门头沟区当地的财政税收的增长产生巨大贡献。

b.....

c.....

d.....

e.....

(3) 项目综合评价

.....

第二节 编制依据

.....

第二章 项目建设必要性和可行性分析

第一节 项目建设背景

1、中国人口的老龄化加剧

人口老龄化是指总人口中因年轻人口数量减少、年长人口数量增加而导致的老年人口比例相应增长的动态过程。国际上通常把 60 岁以上的人口占总人口比例达到 10%，或 65 岁以上人口占总人口的比重达到 7% 作为国家或地区进入老龄化社会的标准。

图表 1：国际通用人口类型指标

项目	国际通用标准		
	年轻型	成年型	老年型
0-14 岁人口比重 (%)	40 以上	30-40	30 以下
65 岁以上人口比重 (%)	4 以下	4-7	7 以上
老少比 (%)	15 以下	15-30	30 以上
年龄中位数	20 岁以下	20-30 岁	30 岁以上

我国 1999 年进入老年型国家，老龄化加速发展，并日益呈现出老年人“人口基数大、增长快、高龄化、空巢化”的明显趋势，需要照料的失能、半失能老人比例呈高发态势。

截至 2009 年底，我国 60 岁以上老年人已超过 1.67 亿，占总人口的 12.47%，与上年度相比，……。

我国人口老龄化的发展趋势呈现以下特征：

……

2、社会化养老成为大势所趋

老龄化来势凶猛，对我国传统的家庭养老方式提出了严峻挑战。传统的家庭养老模式在市场经济发展的今天，已然面临着家庭规模减小、照料资源匮乏等种种挑战；社会化养老作为养老模式的一个重要方向，已经悄然抬头，并逐渐发展。

养老院作为具有开放性和产业化特点的老年人养护和生活社区，……。

3、北京地区老龄化问题尤为突出

北京市 1990 年成为人口老年型城市，截至 2008 年底，北京市 60 岁及以上老年人口为 218 万，比 2007 年增加 7.3 万，占总人口 17.7%，位居全国之首。而老年抚养系数比 2007 年增加 0.7 个百分点，达到 24.3%，意味着每 4 个劳动人口要抚养 1 名老人。随着老龄人口

的增加，北京市民的养老压力也在增大。

北京市老龄办 2009 年最新编制完成的《北京市 2008 年老年人口信息和老龄事业发展状况报告》显示，北京市纯老年家庭人口数为……。

第二节 项目建设的必要性

1、本项目是适应人口老龄化发展、解决老龄化社会问题的需要

养老院养老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，老年人对社会化服务的需求逐渐增加，对养老院的依附性越来越强。依托养老院构筑社会化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，依托养老院构筑社会化养老是城市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。

2、本项目是促进我国社会化养老工作与国际接轨的需要

……

3、本项目是推动老年人权益保障工作、构建和谐社会的需要

……

4、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

……

第三节 项目建设可行性分析

1、国家支持社会力量兴办老年福利事业

目前，由政府兴办的养老院已无法满足社会的需求，而且政府直接兴办养老机构也带来了效率不高、负担沉重等问题。因此，政府正积极鼓励各种社会组织包括企业兴办养老机构，以解决我国严峻的社会化养老问题。目前……。

2、传统家庭观念正在变化，养老院需求逐步扩大

“养儿防老”、“四世同堂”是中国传统的家庭观念，而如今这种传统的观念和家庭组合

正在发生变化，……。

3、老人精神需求得以满足，养老服务产业前景广阔

孤独感在老年人中十分常见，上海一项调查发现，60~70 岁的老人中有孤独感的占 1/3 左右，80 岁以上者占 60%左右。全国老龄办 2007 年 12 月 17 日发布的《中国老年人口状况追踪调查》表明……。

4、市场化运作是北京养老院发展的必然趋势

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。

……。

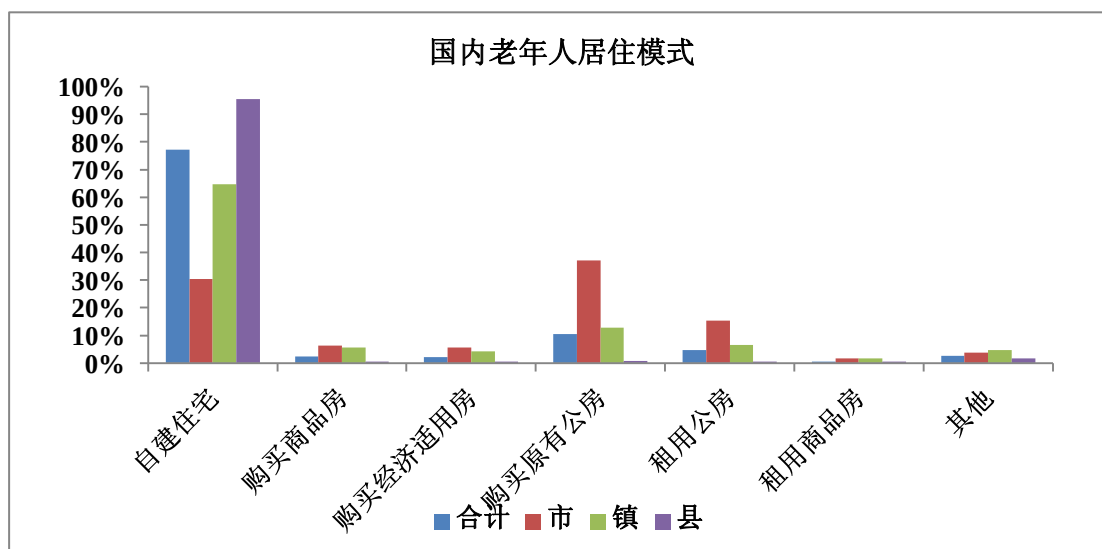
第三章 市场分析及预测

第一节 我国养老院的市场现状

1、国内老年人居住的现状

目前，我国城镇居民已经有三成以上居民住在自己购买的住房中。自建住房是我国居民尤其是农民家庭住房来源的主要途径。租房居住是消费者支付一定的房屋租金，取得房屋居住使用权的一种住房消费形式，当前市、镇老年家庭租房居住的比例高于农村老年家庭。

图表 2：国内老年人居住模式



资料来源：老年住宅课题研究组

与目前超过 1.67 亿的 60 岁以上的老年人相比较，我国只有 42000 多所的养老机构，所拥有的床位还不到 100 万张，只能为 1%（1.32 亿）的老年人解决住房问题。据估计，……。

2、养老院开发的障碍

目前，国内养老院的发展进程较慢，主要是由以下原因造成的：

（1）大多数的养老院和养老机构建筑老化，设施不全

当前，国内设备齐全、环境优美、服务周到的养老院不多。而有些单位和个人资助的养老机构，如福利院、敬老院的环境、条件和服务则较差，不能达到“老有所养、老有所乐”的目的。

（2）政府和社会对老年人的住宅建设重视和支持力度不够

……

（3）养老院的布局不合理

……

第二节 我国养老院经营模式分析

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

……

第三节 我国养老院市场发展趋势分析

随着老年住宅市场的日益成熟完善，老年住宅产品将会呈现如下发展趋势：

……

第四节 本项目市场开拓策略分析

在开展本项目的市场开拓策略时，首先应明确本次项目所建的养老社区具备以下功能优势：

图表 3: **养老院功能优势



养老院的建设比一般住宅更为复杂，它的细部要求比一般住宅更高、更多，建筑施工水平 and 成本都高于其他普通住宅。同时……。

第四章 项目承建单位基本情况

……

第五章 项目建设方案及内容

……

第六章 项目地区的建设条件

……

第七章 项目用地规划及地点选择

……

第八章 环境保护和劳动保护

.....

第九章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目规划

本项目开发建设用地 11930m²，拟建中高端的养老院。建设工期为 3 年。前 2 年完成基础设施建设、部分公寓楼及附属设施，最后 1 年完成所有主体工程及其附属设施建设，并结束装修工程。

建设进度计划包括：项目建议书批复、编制可行性研究报告并报批、建筑方案设计、综合管网设计、施工图设计、报建、领取建设规划许可证、工程开工等。

第二节 项目的开发建设

项目建设包括前期准备和施工两个环节，施工方案又分为土建施工和设备安装工程两部分。

1、前期准备

前期准备包括项目立项、土地出让、资金筹措等方面，具体进度如下：

图表 4：项目前期准备实施进度表

序号	实施项目	2011 年							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	项目选址	■	■						
2	国有土地储备中心办理土地使用手续		■	■	■				
3	办理项目立项、土地租售手续			■	■	■	■		
4	办理前期规划手续						■	■	
5	方案图、施工图、园林景观设计						■	■	■
6	其他准备工作								■

2、土建工程

.....

3、项目实施整体进度

图表 5：项目实施进度表

序号	实施项目	2011 年	2014 年	2014 年
1	前期准备			
2	土建施工			
3	设备采购及安装			
4	设备调试			
5	交付使用			

第十章 项目组织管理与运行

.....

第十一章 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 2000 万元，在项目开发时的投资估算具体如下。

1、建设投资估算

项目建设投资估算额为 1251.34 万元，详见下表：

图表 6：项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	建筑面积	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	11461	634.56	490.00	14.10	0.00	1150.66
1.1	主体工程	6785	542.80	315.00	9.45	0.00	867.25
1.1.1	住宅区（1号院、2号院、3号院）	5428	434.24	250.00	7.50	0.00	691.74
1.1.2	休闲娱乐区	926	74.08	35.00	1.05	0.00	110.13
1.1.3	医疗保健中心	431	34.48	30.00	0.90	0.00	65.38
1.2	公用工程	0	0.00	175.00	4.65	0.00	179.65
.....							
4	建设投资合计		634.56	490.00	14.10	112.68	1251.34

2、总投资估算

项目总投资估算额为 2000 万元，详见下表：

图表 7：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	1252	62.60
.....			
2	建设期利息	0	0.00
3	流动资金	748	37.40
4	总计	2000	100.00

第三节 资金筹措

本项目计划总投资额为 2000 万元，全部为项目承建公司——中国**集团有限公司自筹资金。

第四节 项目工程招标方案

.....

第十二章 项目效益分析

第一节 财务评价

1、财务评价依据

.....

2、财务分析

(1) 收入、税金及附加

本项目建成后，将获得以下几方面的收入：养老院入住费用（一般标准房与豪华公寓收费不等）、护理收入（特级护理、一般护理及钟点护理）、医疗类收入（保健收入、药品收入、医疗收入）、养生收入、娱乐性收入（棋牌室、健身房等收入）及其他收入。

图表 8：**养老院护理内容设想列表

护理类别	二级分类	护理内容
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。
	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。
	长期卧床	一、二、三级护理内容加：夜间护理。
特级护理	一对二护理	一个护工照顾两个老人，二十四小时护理。
	一对一护理	一个护工照顾一个老人，二十四小时护理。
钟点护理	按钟点进行计算	

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。

正常年份收入、税金及附加情况如下表：

图表 9：项目正常年份养老院收入及税费、附加情况列表

序号	项 目	合计	运营期					
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	...	第 19 年	第 20 年
	负荷 (%)		70	90	100	...	100	100
1	营业收入	23848.80	1210.70	1554.90	1728.00	...	1728.00	1728.00
1.1	包房收入	7287.00	370	475	528	...	528	528
	单价 (万元 /人)		1.32	1.32	1.32	...	1.32	1.32
	数量 (人)	5520.00	280.00	360.00	400.00	...	400.00	400.00
1.2	护理收入	8820.00	448	575	639	...	639	639
.....								

(2) 总成本及经营成本估算

.....

(3) 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 8%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

1) 净现值 NPV

税前项目净现值 NPV 为：
$$NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 1172.02 \text{ 万元}$$
，税后项目净现值 NPV 为 758.62 万元，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。

2) 内部收益率 IRR

当
$$NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$$
 时，求出的 i 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR=24.20%，所得税后是 20.41%，大于基准收益率 8%。说明该项目的动态收益是可行的。

3) 投资回收期 P_t

.....

(4) 敏感性分析

.....

(5) 财务评价结论

本项目的建设既符合国家的发展战略及规划，又能有效地促进老年人福利事业的发展，提升当地的城市建设层次，对优化当地环境也具有一定的促进作用。因此，进行本项目的建设是必要的。

项目本身具有良好的经济效益。其中各项指标如下：

图表 10：项目的基本情况指标表

序号	指 标 名 称	单 位	指 标	备 注
1	总投资	万元	2000.00	
2	财务内部收益率	%	24.20%	税前
		%	20.41%	税后
3	静态投资回收期	年	5.36	税前，不含建设期
		年	5.99	税后，不含建设期
4	动态投资回收期	年	7.13	税前，不含建设期
		年	8.60	税后，不含建设期
5	财务净现值	万元	1172.02	税前，不含建设期
		万元	758.62	税后，不含建设期
.....				

从上述财务盈利能力分析看，项目内部收益率、投资回收期、投资利润率、投资利税率四项财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力，因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

第二节 社会效益评价

.....

第十三章 项目风险分析与对策

.....

第十四章 投资结论与建议

第一节 结论

.....

第二节 建议

.....

附表、附件