

天津东疆国际老年（公寓）休养中心建设 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

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 项目基本情况.....	1
第二节 研究报告编写依据.....	1
第三节 研究报告主要结论.....	2
第二章 项目建设的必要性和可行性.....	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性.....	3
第三节 项目建设可行性.....	4
第三章 市场分析及预测.....	5
第一节 我国养老公寓的市场现状.....	5
第二节 我国养老公寓经营模式分析.....	6
第三节 我国养老公寓市场发展趋势分析.....	6
第四节 本项目市场开拓策略分析.....	6
第四章 项目承建单位的基本情况.....	7
第五章 项目建设方案及内容.....	7
第一节 项目建设目标.....	7
第二节 项目方案设计.....	7
第三节 项目建设内容.....	8
第六章 项目地区的建设条件.....	8
第七章 项目用地规划及地点选择.....	8
第一节 项目用地规划.....	8
第二节 项目配套要求.....	8
第三节 项目布局规划.....	8
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
第十章 项目组织管理与运行.....	8
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.....	9
第四节 项目工程招标方案.....	10
第十二章 项目效益分析.....	10
第一节 财务评价.....	10
第十三章 项目风险分析与对策.....	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
第十四章 结论与建议.....	12
第一节 结论.....	12
第二节 建议.....	12

第一章 项目摘要

第一节 项目基本情况

项目名称：天津东疆国际老年（公寓）休养中心建设项目。

项目性质：新建。

项目定位：定位于国内、国际高端老年休养中心，建设集养老、休闲、保健、养生等为一体的老年公寓养老机构。以市场运作为导向，以优质服务为核心，综合配套，多元经营，致力于提高老年人的生活品质，同时吸引城市亚健康高端人群（包括中青年）疗养。

计划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。

项目选址：天津市滨海新区东疆港区。

项目承建单位：**股份有限公司（提供土地），**集团、**集团（共同出资）。

建设年限：2年。

建设内容：以老年公寓建设为主，休闲区、餐饮区、商务区、服务区等配套设施建设为辅。同时内设医疗机构，达到一级医院的水平（有观察无住院），兼顾东疆港区医疗保障（保健急救）。

项目投资总额：3亿元。

产品/服务范围：天津东疆国际老年（公寓）休养中心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、围合式养老、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。

第二节 研究报告编写依据

1、1996年8月29日，第八届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过的《中华人民共和国老年人权益保障法》

.....

第三节 研究报告主要结论

项目将立足天津周边、面向全国，建设成为北方地区规模最大、功能完善、配套齐全的现代化世界一流养老公寓，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。

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，基础设施配套齐全，充分具备了养老公寓集养老、休闲、度假于一体的优越性。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，可行性较高。

项目总投资 3 亿元，建设周期 24 个月，通过两年建设，可实现全面运营。所得税前项目内部收益率 IRR 为 22.95%，全部投资财务净现值 NPV 为 13284.18 万元，全部静态投资回收期为 4.99 年（含 2 年建设期），动态投资回收期为 6.51 年（含 2 年建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 19.08%，全部投资财务净现值 NPV 为 8903.27 万元，全部投资回收期为 5.72 年（含 2 年建设期），动态投资回收期为 7.97 年（含 2 年建设期）。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。

第二章 项目建设的必要性和可行性

第一节 项目建设背景

一、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一览表

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

.....

二、老龄事业发展概况

1、养老保障

截至 2010 年底，全国城镇基本养老保险参保人数达到 2.57 亿人，比 2009 年增加 2157 万人，增长 9.2%。全年城镇基本养老保险基金总收入 13420 亿元，同比增长 16.8%，其中征缴收入 11110 亿元，同比增长 16.5%。各级财政补贴基本养老保险基金 1954 亿元。全年基金总支出 10555 亿元，同比增长 18.7%。年末基本养老保险基金累计结存 15365 亿元。

.....

三、社会化养老成为大势所趋

1、社会化养老背景

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。

.....

三、天津地区老龄化问题尤为突出

根据国际标准，如果一个国家 60 岁以上老年人口达到总人口数的 10%或者 65 岁以上老年人口占人口总数 7%以上，那么这个国家就已经属于人口老龄化国家。从人口结构看，天津市是全国率先进入老龄社会的城市之一。天津市自 2000 年起即初步踏入老龄化社会，2011 年人口老龄化程度在全国各大城市中位列第三，紧跟上海、北京之后。

.....

第二节 项目建设必要性

一、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

老年公寓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，对老年公寓的依附性越来越强。依托老年公寓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。

.....

二、本项目是促进我国社会化养老工作与国际接轨的需要

老年公寓现已盛行于发达国家，如美国、加拿大、瑞典、荷兰、日本都有一定规模大中小相结合的新型老年公寓。它们一般是由面积不大，但功能比较齐全的独立单元居室所组成，内有厨房、卫生间等设施，使老年人能在居室内独立生活。公寓内设有食堂、洗衣房、活动中心等公共服务设施，为老年人提供相应的服务。

.....

三、本项目是推动老年人权益保障工作、构建和谐社会的需要

我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。

.....

四、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。

.....

第三节 项目建设可行性

一、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，解决我国严峻的社会化养老问题。目前虽然仅是支持鼓励，并无政策条文，但在税收上有明显优惠。根据民政局和税务局 1994 年 72 号文件，兴办养老机构可以免交营业税，免交一年

所得税（实际上现有养老机构从未交过此项税款），免交固定资产投资方向调节税。

.....

二、传统家庭观念正在变化，老年公寓需求逐步扩大

“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。代际结构 4: 2: 1 的出现以及人口地域流动性的加强，使中间代所承受的压力很大，正所谓“上有老，下有小，工作忙得不得了，顾了小，就顾不得老”。

.....

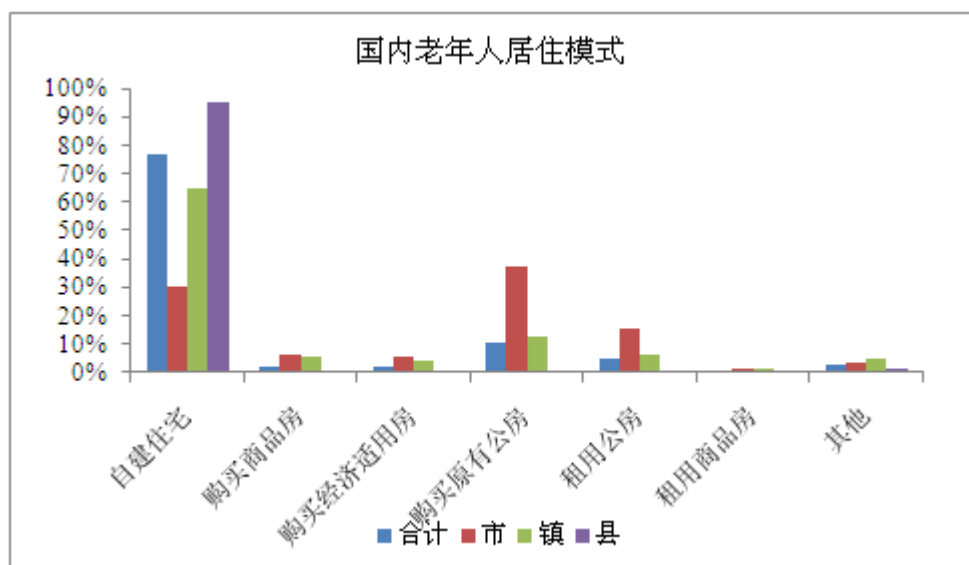
第三章 市场分析及预测

第一节 我国养老公寓的市场现状

一、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



.....

二、国内老年公寓发展现状

目前我国老年公寓住宅的整体发展现状是供不应求。国外一些发达国家，进驻老年公寓和养老机构的老年人约占老年人总数的 5% 左右。而我国老年公寓住宅还远远不能满足随着人口老龄化发展对它的需求。

.....

第二节 我国养老公寓经营模式分析

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、住宅建设与管理相分离的经营模式。

一、政府、慈善机构合作经营管理

1、纯福利性质的养老院

这种纯福利性质的养老机构通常不以盈利为目的，主要依靠政府或者企业提供所有的建设以及经营管理的资金。由于收费低廉，其所拥有的娱乐设施少，生活用具粗糙，生活环境差，不能满足刚刚迈入 60 岁的新型老年人的要求。所以，入住福利型养老院的大多是没有或只有很少经济收入的孤寡老人。

.....

第三节 我国养老公寓市场发展趋势分析

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：

1、规模化

市场的发展一般会遵循这样一条轨迹：大量“老人公寓”、“老少居”等住宅的出现，使老年住宅产品走向数量化；而后，随着市场的进一步发展，需求的进一步加大，专业化程度更高、居住质量更好、价格更适宜的大型老年社区应运而生，老年住宅产品呈现规模化。

.....

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天津东疆国际老年（公寓）

休养中心具备以下功能优势：

图表 3：天津东疆国际老年（公寓）休养中心功能优势示意图



.....

第四章 项目承建单位的基本情况

第五章 项目建设方案及内容

第一节 项目建设目标

（集团）有限公司、集团、**集团共同筹建的“天津东疆国际老年（公寓）休养中心”建设项目，计划建成以居家式享受型为主打的中高端老年公寓，酒店式精装修，集疗养、休闲、居家于一体，提供 24 小时专业护理人员服务，以高收入、高品位的中老年中产群体为目标顾客。

第二节 项目方案设计

在老年公寓的规划和设计上，不仅要满足居住功能的要求，使老年人的居住建筑安全、卫生、方便和适用，还要无处不在的体现出对老人的关怀，更要考虑社会心理学所涉及的居住心理问题。

一、规划设计

在规划设计上，要从老年公寓的特点出发，满足自然环境、人文环境、生活环境等方面

的需求。具体需考虑到以下几点：

- 1、住宅区与活动区相分离，以保证老年人的生活空间不受干扰；
- 2、设置通道连接室内外空间，过道宽度保持在净宽 1.8m 以方便步行和轮椅的使用；
-

第三节 项目建设内容

一、建设布局规划原则

二、建设内容

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

第一节 项目用地规划

考虑到老年公寓、休闲区、餐饮区、商务区等各方面的规划面积，以及市场调查中对于总建筑面积的需求，项目规划用地达 100 亩（6.6 万平方米）。根据实际市场现状，考虑到入住率，可能存在一定比例的需求失效。

第二节 项目配套要求

第三节 项目布局规划

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

一、建设投资估算

项目建设投资估算额为 14989.98 万元。详见附表。

二、总投资估算

项目总投资估算额为 3 亿元，详见下表：

图表 4 项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	14990	49.97
1.1	固定资产投资	13170	43.90
1.1.1	工程费用	12060	40.20
1.1.1.1	建筑工程费用	6363	21.21
1.1.1.2	设备购置费用	5555	18.52
1.1.1.3	设备安装费用	142	0.47
1.1.2	其他费用	0	0.00
1.1.3	预备费用	1110	3.70
1.1.3.1	基本预备费用	1110	3.70
1.1.3.1	涨价预备费用	0	0.00
1.2	无形资产	1109	3.70
1.3	其他资产	711	2.37
2	建设期利息	0	0.00
3	流动资金	15010	50.03
4	总计	30000	100.00

第三节 资金筹措

本项目计划总投资额为 3 亿元，由**集团、**集团共同出资，不计划进行银行贷款。

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

一、财务评价依据

二、财务分析

1、收入、税金及附加

图表 5：项目正常年份老年公寓收入及税费、附加情况列表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期		
			第 3 年	第 4 年	第 5-15 年
	负荷（%）		70	90	100
1	营业收入	119136.00	5922.00	7614.00	9600.00
1.1	包房收入	90720.00	5040.00	6480.00	7200
	单价（万元/人）		24.00	24.00	24.00
	数量（人）		210.00	270.00	300.00
1.2	护理收入	24134.40	856.80	1101.60	2016
1.2.1	特级护理	14515.20	806.40	1036.80	1152.00
1.2.2	一般护理	7441.35	137.09	176.26	648.00
1.2.3	钟点护理	2721.60	151.20	194.40	216.00
1.3	医疗类收入	4780.80	243.60	313.20	384.00
1.3.1	保健收入	1756.80	75.60	97.20	144.00
1.3.2	药品收入	1386.00	77.00	99.00	110.00
1.3.3	医疗收入	1638.00	91.00	117.00	130.00
1.4	养生收入	3024.00	168.00	216.00	240.00
1.5	娱乐性收入	4082.40	226.80	291.60	324.00
2	营业税金及附加	6882.63	319.79	411.16	518.40
2.1	营业税	5956.80	296.1	380.7	480
2.2	消费税	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市维护建设税	297.85	14.81	19.04	24.00
2.4	教育费附加	178.70	8.88	11.42	14.40
3	产品增值税	0.00	0.00	0.00	0.00

2、总成本及经营成本估算

图表 6:项目总成本情况列表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期		
			第 3 年	第 4 年	第 5-15 年
	负荷（%）		70	90	100
1	营业收入	119136.00	5922.00	7614.00	9600.00
1.1	包房收入	90720.00	5040.00	6480.00	7200
	单价（万元/人）		24.00	24.00	24.00
	数量（人）		210.00	270.00	300.00
1.2	护理收入	24134.40	856.80	1101.60	2016
1.2.1	特级护理	14515.20	806.40	1036.80	1152.00
1.2.2	一般护理	7441.35	137.09	176.26	648.00
1.2.3	钟点护理	2721.60	151.20	194.40	216.00
1.3	医疗类收入	4780.80	243.60	313.20	384.00
1.3.1	保健收入	1756.80	75.60	97.20	144.00
1.3.2	药品收入	1386.00	77.00	99.00	110.00
1.3.3	医疗收入	1638.00	91.00	117.00	130.00
1.4	养生收入	3024.00	168.00	216.00	240.00
1.5	娱乐性收入	4082.40	226.80	291.60	324.00
2	营业税金及附加	6882.63	319.79	411.16	518.40
2.1	营业税	5956.80	296.1	380.7	480
2.2	消费税	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市维护建设税	297.85	14.81	19.04	24.00
2.4	教育费附加	178.70	8.88	11.42	14.40
3	产品增值税	0.00	0.00	0.00	0.00

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。全部投资现金流量预测表见附表，由表中结果可见：所得税前项目内部收益率 IRR 为 22.95%，全部投资财务净现值 NPV 为 13284.18 万元，全部静态投资回收期为 4.99 年（含 2 年建设期），动态投资回收期为 6.51 年（含 2 年建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 19.08%，全部投资财务净现值 NPV 为 8903.27 万元，全部投资回收期为 5.72 年（含 2 年建设期），动态投资回收期为 7.97 年（含 2 年建设期）。

.....

第十三章 项目风险分析与对策

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、市场风险及防范

受社会养老需求的拉动和政府优惠政策的推动，当前市场需求巨大、前景广阔。但老年公寓市场是一个动态市场，受宏观经济、区域经济、产品结构、消费心理、地域文化等诸多因素的影响，这些不确定因素都将给项目带来一定风险性。

.....

防范措施：

1、做好总体规划，保证其科学、统一、个性，建筑设计必须具有和体现养老公寓的特色；

2、充分满足老年人特殊群体养老、休闲的特殊需要，以人为本，人性化设计；

.....

二、人力资源供给风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第十四章 结论与建议

第一节 结论

项目将立足天津、面向全国，建设成为北方地区规模最大、功能完善、配套齐全的现代化世界一流老年公寓休养中心，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。

第二节 建议

.....

附表：财务附表（略）