



## 浙江省某老年公寓康养综合体项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

# 第1章 项目总论

## 1.1 项目基本信息

### 1.1.1 项目名称

### 1.1.2 项目性质

### 1.1.3 项目单位

### 1.1.4 项目建设地点

### 1.1.5 项目提出理由

### 1.1.6 项目定位

### 1.1.7 项目服务理念

### 1.1.8 项目运营及盈利模式

### 1.1.9 项目建设内容

图表 1：项目技术经济指标

| 序号 | 名称     |                 | 单位  | 数值 | 备注 |
|----|--------|-----------------|-----|----|----|
| 1  | 总用地面积  |                 | 平方米 |    |    |
| 2  | 总建筑面积  |                 | 平方米 |    |    |
|    | 其中     | 1#楼<br>一、二、三层   | 平方米 |    |    |
|    |        | 2#楼             | 平方米 |    |    |
|    |        | 3#楼             | 平方米 |    |    |
|    |        | 4#楼、<br>1#楼四、五层 | 平方米 |    |    |
|    |        | 配套用房            | 平方米 |    |    |
|    |        | 底层架空停车          | 平方米 |    |    |
| 3  | 建筑占地面积 |                 | 平方米 |    |    |

| 序号 | 名称     |           | 单位  | 数值 | 备注 |
|----|--------|-----------|-----|----|----|
| 4  | 建筑密度   |           | %   |    |    |
| 5  | 容积率    |           |     |    |    |
| 6  | 绿地面积   |           | 平方米 |    |    |
| 7  | 绿地率    |           | %   |    |    |
| 8  | 最大建筑高度 |           | 米   |    |    |
| 9  | 机动车停车位 |           | 辆   |    |    |
|    | 其中     | 地面        | 辆   |    |    |
|    |        | 底层架空停车    | 辆   |    |    |
| 10 | 床位数    |           | 床   |    |    |
|    | 其中     | 自理型床位数    | 床   |    |    |
|    |        | 介助、介户型床位数 | 床   |    |    |

## 1.1.10 项目建设周期

## 1.1.11 项目投资规模及资金来源

图表 2：项目总投资使用结构一览表

单位：万元

| 序号      | 项目       | 合计 | 占总投资比例 |
|---------|----------|----|--------|
| 1       | 固定资产投资   |    |        |
| 1.1     | 建设投资     |    |        |
| 1.1.1   | 工程费用     |    |        |
| 1.1.1.1 | 建筑工程费    |    |        |
| 1.1.1.2 | 设备购置费    |    |        |
| 1.1.1.3 | 安装工程费    |    |        |
| 1.1.2   | 工程建设其他费用 |    |        |
| 1.1.3   | 预备费用     |    |        |
| 1.1.3.1 | 基本预备费用   |    |        |
| 1.1.3.2 | 涨价预备费用   |    |        |
| 1.2     | 建设期利息    |    |        |
| 2       | 流动资金     |    |        |
| 3       | 总计       |    |        |

## 1.2 项目效益评价

### 1.2.1 项目经济效益

图表 3：财务指标汇总表

| 序号  | 指标       | 单位  | 指标 | 备注       |
|-----|----------|-----|----|----------|
| 1   | 建筑面积     | 平方米 |    |          |
| 2   | 总投资      | 万元  |    |          |
| 2.1 | 固定资产投资   | 万元  |    |          |
| 2.2 | 铺底流动资金   | 万元  |    |          |
| 3   | 销售收入     | 万元  |    | 20 年平均   |
| 4   | 利润总额     | 万元  |    | 20 年平均   |
| 5   | 净利润      | 万元  |    | 20 年平均   |
| 6   | 总成本费用    | 万元  |    | 20 年平均   |
| 7   | 上缴税金     | 万元  |    |          |
| 7.1 | 年上缴税金及附加 | 万元  |    | 20 年平均   |
| 7.2 | 年上缴增值税   | 万元  |    | 20 年平均   |
| 7.3 | 年上缴所得税   | 万元  |    | 20 年平均   |
| 8   | 财务内部收益率  | %   |    | 税前       |
|     |          | %   |    | 税后       |
| 9   | 静态投资回收期  | 年   |    | 不含建设期，税前 |
|     |          | 年   |    | 不含建设期，税后 |
| 10  | 动态投资回收期  | 年   |    | 不含建设期，税前 |
|     |          | 年   |    | 不含建设期，税后 |
| 11  | 财务净现值    | 万元  |    | 税前       |
|     |          | 万元  |    | 税后       |
| 12  | 投资利润率    | %   |    | 20 年平均   |
| 13  | 投资利税率    | %   |    | 20 年平均   |
| 14  | 盈亏平衡点    | %   |    |          |

### 1.2.2 项目社会效益

## 1.3 可行性研究报告编制依据及研究范围

### 1.3.1 编制依据

### 1.3.2 编制原则

### 1.3.3 编制范围

## 第2章 项目建设背景、必要性

### 2.1 项目建设背景

#### 2.1.1 政策背景

随着老龄化趋势加剧，养老成为政府顶层设计重要议题。从 2013 年至今，政府已基本确定以居家养老为基础的养老服务体系，并支持社会资本在其中发挥重要作用。2018 年，我国养老事业进入稳步发展阶段，国家高度重视养老体系发展，养老服务体系进一步完善，整体服务质量逐步提升。2019 以来，养老机构设立许可取消进入法治化轨道，个人所得税赡养老人专项附加扣除政策落地，政府正加快推动养老事业和产业全局发展。

.....

#### 2.1.2 经济背景

#### 2.1.3 社会背景

#### 2.1.4 技术背景

#### 2.1.5 人文背景

### 2.2 项目建设必要性

## 第3章 项目行业分析

### 3.1 我国养老产业发展分析

#### 3.1.1 概念界定及发展历程

### **3.1.2 养老产业产业链分析**

### **3.1.3 市场发展及区域布局**

### **3.1.4 发展模式及难点分析**

### **3.1.5 养老产业行业研究结论及建议**

## **3.2 浙江省及宁波市养老产业发展分析**

### **3.2.1 浙江省养老产业发展分析**

### **3.2.2 宁波市养老产业发展分析**

### **3.2.3 海曙区养老产业需求分析**

## **3.3 国外智慧养老产业发展经验**

### **3.3.1 美国的智慧养老产业实践**

### **3.3.2 英国的智慧养老产业实践**

### **3.3.3 日本的智慧养老产业实践**

### **3.3.4 新加坡的智慧养老产业实践**

### **3.3.5 澳大利亚的智慧养老产业实践**

### **3.3.6 国外智慧养老产业发展经验总结**

## **第4章 项目选址**

### **4.1 项目选址要求**

#### **4.1.1 自然条件要求**

#### 4.1.2 交通配套要求

#### 4.1.3 基础设施配套要求

### 4.2 项目区位条件

#### 4.2.1 自然条件

#### 4.2.2 交通运输条件

#### 4.2.3 旅游资源条件

#### 4.2.4 历史文化条件

#### 4.2.5 市政配套条件

### 4.3 项目选址合理性分析

图表 4：项目选址合理性分析

| 要素   | 项目生产要素状况 |
|------|----------|
| 地理位置 |          |
| 气候水文 |          |
| 交通网络 |          |
| 地质地貌 |          |
| 基础设施 |          |

## 第5章 项目建设方案

### 5.1 项目建设说明

#### 5.1.1 项目建设指导思想

#### 5.1.2 设计依据

## 5.2 项目定位

## 5.3 项目规划建设内容与规模

### 5.3.1 项目建设内容

图表 5：项目技术经济指标

| 序号 | 名称     |                 | 单位  | 数值 | 备注 |
|----|--------|-----------------|-----|----|----|
| 1  | 总用地面积  |                 | 平方米 |    |    |
| 2  | 总建筑面积  |                 | 平方米 |    |    |
|    | 其中     | 1#楼<br>一、二、三层   | 平方米 |    |    |
|    |        | 2#楼             | 平方米 |    |    |
|    |        | 3#楼             | 平方米 |    |    |
|    |        | 4#楼、<br>1#楼四、五层 | 平方米 |    |    |
|    |        | 配套用房            | 平方米 |    |    |
|    |        | 底层架空停车          | 平方米 |    |    |
| 3  | 建筑占地面积 |                 | 平方米 |    |    |
| 4  | 建筑密度   |                 | %   |    |    |
| 5  | 容积率    |                 |     |    |    |
| 6  | 绿地面积   |                 | 平方米 |    |    |
| 7  | 绿地率    |                 | %   |    |    |
| 8  | 最大建筑高度 |                 | 米   |    |    |
| 9  | 机动车停车位 |                 | 辆   |    |    |
|    | 其中     | 地面              | 辆   |    |    |
|    |        | 底层架空停车          | 辆   |    |    |
| 10 | 床位数    |                 | 床   |    |    |
|    | 其中     | 自理型床位数          | 床   |    |    |
|    |        | 介助、介户型床位数       | 床   |    |    |

### 5.3.2 功能分区

## **5.4 总平面布置**

### **5.4.1 选址要求**

### **5.4.2 总平面布置原则**

### **5.4.3 总体布局**

### **5.4.4 绿化景观**

### **5.4.5 交通组织**

## **第6章 项目工程技术方案**

### **6.1 建筑设计**

#### **6.1.1 用房设置**

#### **6.1.2 生活用房**

#### **6.1.3 文娱与健身用房**

#### **6.1.4 康复与医疗用房**

#### **6.1.5 管理服务用房**

#### **6.1.6 交通空间**

#### **6.1.7 建筑细部**

### **6.2 专门要求**

#### **6.2.1 无障碍设计**

#### **6.2.2 室内装修**

### **6.2.3 安全疏散与紧急救助**

### **6.2.4 卫生控制**

### **6.2.5 噪声控制与声环境设计**

## **6.3 绿色建筑设计**

### **6.3.1 设计依据**

### **6.3.2 绿色设计目标**

### **6.3.3 主要技术措施**

## **6.4 结构设计**

### **6.4.1 工程结构形式**

### **6.4.2 结构设计依据**

### **6.4.3 抗震设计**

### **6.4.4 结构材料**

### **6.4.5 结构选型**

## **6.5 土建工程**

### **6.5.1 设计原则**

### **6.5.2 采用的标准及规范**

### **6.5.3 建筑地基**

### **6.5.4 施工能力**

## 6.6 给排水系统

### 6.6.1 设计依据

### 6.6.2 供水

图表 6：项目年用水量估算

| 序号 | 名称        | 用水标准 |    | 用水量 |    | 最高日用水量 (m <sup>3</sup> /d) | 用水天数 | 年用水量 (万 m <sup>3</sup> ) |
|----|-----------|------|----|-----|----|----------------------------|------|--------------------------|
|    |           | 标准   | 单位 | 数量  | 单位 |                            |      |                          |
| 1  | 办公生活用水    |      |    |     |    |                            |      |                          |
| 2  | 道路浇洒及绿化用水 |      |    |     |    |                            |      |                          |
| 3  | 未预见及漏损    |      |    |     |    |                            |      |                          |
| 4  | 合计        |      |    |     |    |                            |      |                          |

### 6.6.3 排水系统

### 6.6.4 主要设备材料选择

### 6.6.5 系统和设备的控制

## 6.7 电气系统

### 6.7.1 供配电设计依据

### 6.7.2 设计范围

### 6.7.3 用电量测算

项目估算年用电量如下表所示：

图表 7：项目用电量估算表

| 序号 | 名称   | 用电标准 |    | 用电量 |    | 倒班次 | 用电天数 | 年用电量 (万 KWH) |
|----|------|------|----|-----|----|-----|------|--------------|
|    |      | 标准   | 单位 | 数量  | 单位 |     |      |              |
| 1  | 医疗设备 |      |    |     |    |     |      |              |

| 序号 | 名称    | 用电标准 |    | 用电量 |    | 倒班次<br>数 | 用电天<br>数 | 年用电量（万<br>KWH） |
|----|-------|------|----|-----|----|----------|----------|----------------|
|    |       | 标准   | 单位 | 数量  | 单位 |          |          |                |
| 2  | 照明及其他 |      |    |     |    |          |          |                |
| 3  | 合计    |      |    |     |    |          |          |                |

#### 6.7.4 变配电系统

#### 6.7.5 电力系统

#### 6.7.6 照明系统

#### 6.7.7 防雷与接地系统

#### 6.7.8 消防系统的供电及监控

### 6.8 弱电设计

#### 6.8.1 设计依据

#### 6.8.2 电话通讯系统

#### 6.8.3 有线电视系统

#### 6.8.4 安全、监控系统

#### 6.8.5 背景音响系统

#### 6.8.6 火灾自动报警系统

#### 6.8.7 智能化系统（3A 系统）

#### 6.8.8 综合布线系统

### 6.9 暖通系统

#### 6.9.1 编制依据

## 6.9.2 供暖设计

## 6.9.3 通风系统

## 6.9.4 生命安全系统

# 第7章 项目运营方案

## 7.1 项目服务方案

### 7.1.1 项目服务理念

### 7.1.2 项目服务体系

### 7.1.3 项目服务类型

## 7.2 项目运营模式

### 7.2.1 项目运作模式

## 7.3 组织管理及人员配置情况

图表 8：项目劳动定员

| 序号 | 人员类别    | 劳动定员 |
|----|---------|------|
| 1  | 管理人员    |      |
| 2  | 卫生技术人员  |      |
| 3  | 护工人员    |      |
| 4  | 社工人员    |      |
| 5  | 职能及后勤人员 |      |
| 6  | 合计      |      |

## 7.4 项目优势

### 7.4.1 多样化活动服务

### 7.4.2 个性化服务

### **7.4.3 智能化服务**

### **7.4.4 生活用品赠送服务**

### **7.4.5 组织外出旅游、旅居服务**

## **第8章 项目环境保护方案**

### **8.1 执行标准及排放标准**

### **8.2 主要污染源、污染物及防治措施**

#### **8.2.1 项目建设期环境保护**

#### **8.2.2 项目运营期环境保护**

随着项目建成运行，伴随而来的是废水和生活垃圾的产生，如果不注意配套设施的建设，污水和垃圾将进一步加大对环境的污染，并将直接危及院内人健康。

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

.....

### **8.3 环境影响综合评价**

## **第9章 项目消防设施及方案**

### **9.1 设计标准及规程**

#### **9.1.1 设计标准及规程**

#### **9.1.2 消防说明**

## 9.2 建筑消防

## 9.3 给水消防

## 9.4 电气消防

## 9.5 防范措施

# 第10章 项目节能方案

## 10.1 用能标准和节能规范

### 10.1.1 相关法律、法规、规划和产业政策

### 10.1.2 建筑类相关标准及规范

### 10.1.3 相关终端用能产品能耗标准

## 10.2 节能措施

### 10.2.1 节电

### 10.2.2 节水

### 10.2.3 建筑节能

### 10.2.4 能源管理

## 10.3 项目能耗分析

### 10.3.1 主要能源消耗种类及消耗数量

图表 9：项目能耗指标表

| 序号 | 能源消耗种类 | 消耗量    | 单位       | 折标系数  | 折标煤（吨）  | 所占比例（%） |
|----|--------|--------|----------|-------|---------|---------|
| 1  | 电      | 981.13 | 万 kWh /年 | 3.3   | 3237.74 | 99.96%  |
|    |        |        |          | 1.229 | 1205.81 | 99.90%  |

| 序号 | 能源消耗种类 | 消耗量  | 单位      | 折标系数  | 折标煤（吨）  | 所占比例(%) |
|----|--------|------|---------|-------|---------|---------|
| 2  | 新水     | 1.36 | 万 m³ /年 | 0.857 | 1.17    | 0.10%   |
|    |        |      |         | —     | —       | —       |
| 合计 |        | 等价值  |         |       | 3238.91 |         |
|    |        | 当量值  |         |       | 1206.98 |         |

### 10.3.2 项目能源供应

## 第11章 项目安全方案

### 11.1 规范和依据

### 11.2 安全措施

### 11.3 监控系统说明

## 第12章 项目实施进度和招投标

### 12.1 基本要求

### 12.2 项目开发管理

#### 12.2.1 质量管理

#### 12.2.2 进度管理

#### 12.2.3 合同管理

### 12.3 项目实施进度

图表 10：项目实施进度表

| 工作阶段      | 2020 年 |        | 2021 年 |       |       |
|-----------|--------|--------|--------|-------|-------|
|           | 8 月    | 9-12 月 | 1-4 月  | 5-6 月 | 7-8 月 |
| 前期准备工作    |        |        |        |       |       |
| 装修工程及配套工程 |        |        |        |       |       |

| 工作阶段       | 2020 年 |        | 2021 年 |       |       |
|------------|--------|--------|--------|-------|-------|
|            | 8 月    | 9-12 月 | 1-4 月  | 5-6 月 | 7-8 月 |
| 设备购置、安装、调试 |        |        |        |       |       |
| 人员培训       |        |        |        |       |       |
| 项目竣工验收、试运营 |        |        |        |       |       |

## 12.4 项目招投标

### 12.4.1 编制依据

### 12.4.2 招标范围

### 12.4.3 招投标程序

图表 11：项目招标基本情况表

| 项目    | 招标范围 |      | 招标组织形式 |      | 招标方式 |      | 不采用招标方式 | 备注 |
|-------|------|------|--------|------|------|------|---------|----|
|       | 全部招标 | 部分招标 | 自行招标   | 委托招标 | 公开招标 | 邀请招标 |         |    |
| 设计、建设 | √    |      |        | √    |      | √    |         |    |
| 设备及安装 | √    |      |        | √    |      | √    |         |    |
| 监理    | √    |      |        | √    |      | √    |         |    |
| 其他    | √    |      |        | √    |      | √    |         |    |

# 第13章 项目投资估算

## 13.1 投资估算

### 13.1.1 估算说明

### 13.1.2 估算依据

### 13.1.3 建设进度

## 13.2 项目投资估算

### 13.2.1 工程费用估算

图表 12：项目工程费用一览表

| 序号  | 工程或费用名称  | 估算金额（万元） |      |           |      |    |
|-----|----------|----------|------|-----------|------|----|
|     |          | 建筑工程     | 安装工程 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 一   | 工程费用     |          |      |           |      |    |
| 1   | 老年公寓     |          |      |           |      |    |
| 1.1 | 建筑工程     |          |      |           |      |    |
| 1.2 | 装饰工程     |          |      |           |      |    |
| 1.3 | 室内精装     |          |      |           |      |    |
| 1.4 | 给排水及消防工程 |          |      |           |      |    |
| 1.5 | 采暖通风工程   |          |      |           |      |    |
| 1.6 | 强电工程     |          |      |           |      |    |
| 1.7 | 弱电工程     |          |      |           |      |    |
| 1.8 | 安防及智能化工程 |          |      |           |      |    |
| 1.9 | 电梯工程     |          |      |           |      |    |
| 2   | 二级综合医院   |          |      |           |      |    |
| 2.1 | 建筑工程     |          |      |           |      |    |
| 2.2 | 装饰工程     |          |      |           |      |    |
| 2.3 | 室内精装     |          |      |           |      |    |
| 2.4 | 给排水及消防工程 |          |      |           |      |    |
| 2.5 | 采暖通风工程   |          |      |           |      |    |
| 2.6 | 强电工程     |          |      |           |      |    |
| 2.7 | 弱电工程     |          |      |           |      |    |
| 2.8 | 安防及智能化工程 |          |      |           |      |    |
| 2.9 | 电梯工程     |          |      |           |      |    |
| 3   | 配套设施工程   |          |      |           |      |    |
| 3.1 | 建筑工程     |          |      |           |      |    |
| 3.2 | 装饰工程     |          |      |           |      |    |
| 3.3 | 室内精装     |          |      |           |      |    |
| 3.4 | 给排水及消防工程 |          |      |           |      |    |
| 3.5 | 采暖通风工程   |          |      |           |      |    |
| 3.6 | 强电工程     |          |      |           |      |    |
| 3.7 | 弱电工程     |          |      |           |      |    |
| 3.8 | 安防及智能化工程 |          |      |           |      |    |
| 3.9 | 电梯工程     |          |      |           |      |    |

| 序号    | 工程或费用名称   | 估算金额（万元） |      |           |      |    |
|-------|-----------|----------|------|-----------|------|----|
|       |           | 建筑工程     | 安装工程 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 4     | 底层停车场工程   |          |      |           |      |    |
| 4.1   | 建筑工程      |          |      |           |      |    |
| 4.2   | 装饰工程      |          |      |           |      |    |
| 4.3   | 室内精装      |          |      |           |      |    |
| 4.4   | 给排水及消防工程  |          |      |           |      |    |
| 4.5   | 采暖通风工程    |          |      |           |      |    |
| 4.6   | 强电工程      |          |      |           |      |    |
| 4.7   | 弱电工程      |          |      |           |      |    |
| 4.8   | 安防及智能化工程  |          |      |           |      |    |
| 4.9   | 电梯工程      |          |      |           |      |    |
| 5     | 地下工程      |          |      |           |      |    |
| 5.1   | 桩基工程      |          |      |           |      |    |
| 5.1.1 | 土方工程      |          |      |           |      |    |
| 5.1.2 | 支护工程      |          |      |           |      |    |
| 5.1.3 | 桩基工程      |          |      |           |      |    |
| 5.1.4 | 降水工程      |          |      |           |      |    |
| 5.2   | 建筑工程      |          |      |           |      |    |
| 5.3   | 装饰工程      |          |      |           |      |    |
| 5.3.1 | 给排水及消防工程  |          |      |           |      |    |
| 5.3.2 | 采暖通风工程    |          |      |           |      |    |
| 5.3.3 | 强电工程      |          |      |           |      |    |
| 5.3.4 | 弱电工程      |          |      |           |      |    |
| 5.3.5 | 安防及智能化工程  |          |      |           |      |    |
| 6     | 红线内基础设施   |          |      |           |      |    |
| 6.1   | 室外道路及硬化场地 |          |      |           |      |    |
| 6.2   | 室外绿化景观工程  |          |      |           |      |    |
| 6.3   | 雨污水工程     |          |      |           |      |    |
| 6.4   | 燃气工程      |          |      |           |      |    |
| 6.5   | 供电工程      |          |      |           |      |    |
| 6.6   | 消防工程      |          |      |           |      |    |
| 6.7   | 给水工程      |          |      |           |      |    |
| 6.8   | 排水工程      |          |      |           |      |    |

| 序号   | 工程或费用名称 | 估算金额（万元） |      |           |      |    |
|------|---------|----------|------|-----------|------|----|
|      |         | 建筑工程     | 安装工程 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 6.9  | 室外照明工程  |          |      |           |      |    |
| 6.10 | 大门及围墙   |          |      |           |      |    |

### 13.2.2 工程建设其他费用估算

图表 13：项目工程建设其他费用一览表

| 序号 | 项目           | 计提标准                | 合计（万元） |
|----|--------------|---------------------|--------|
| 二  | 工程建设其他费用     |                     |        |
| 1  | 土地使用费        | 参照企业实际开支情况测算        |        |
| 2  | 项目建设管理费      | 参见（财建[2016]504号）    |        |
| 3  | 工程建设监理费      | 参见（发改价格[2007]670号）  |        |
| 4  | 前期咨询评估费      | 参见（计价格[1999]1283号）  |        |
| 5  | 招投标代理服务费用    | 参见（计价格[2002]1980号）  |        |
| 6  | 招投标交易服务费用    | 参见（浙价服（2018）68号）    |        |
| 7  | 造价咨询费        | 参见（建标造函[2007]8号）    |        |
| 8  | 工程设计费        | 参见（计价格[2002]10号）    |        |
| 9  | 施工图预算及竣工图编制费 | 参见（计价格[2002]10号）    |        |
| 10 | 环境影响评价费      | 参见（计价格[2002]125号）   |        |
| 11 | 水影响评价费       | 按市场价格计取             |        |
| 12 | 城市基础设施建设费    | 参见浙价房（1997）209号     |        |
| 13 | 地震灾害危险性评估费   | 参见（发改办价格[2006]745号） |        |

### 13.2.3 预备费用估算

### 13.2.4 流动资金

### 13.2.5 总投资构成

图表 14：项目总投资使用结构一览表

单位：万元

| 序号    | 项目     | 合计 | 占总投资比例 |
|-------|--------|----|--------|
| 1     | 固定资产投资 |    |        |
| 1.1   | 建设投资   |    |        |
| 1.1.1 | 工程费用   |    |        |

| 序号      | 项目       | 合计 | 占总投资比例 |
|---------|----------|----|--------|
| 1.1.1.1 | 建筑工程费    |    |        |
| 1.1.1.2 | 设备购置费    |    |        |
| 1.1.1.3 | 安装工程费    |    |        |
| 1.1.2   | 工程建设其他费用 |    |        |
| 1.1.3   | 预备费用     |    |        |
| 1.1.3.1 | 基本预备费用   |    |        |
| 1.1.3.2 | 涨价预备费用   |    |        |
| 1.2     | 建设期利息    |    |        |
| 2       | 流动资金     |    |        |
| 3       | 总计       |    |        |

### 13.3 资金筹措

## 第14章 项目经济效益分析

### 14.1 评价依据

#### 14.1.1 遵循的有关法规

#### 14.1.2 基础数据和说明

### 14.2 营业收入估算

#### 14.2.1 民办公助业务收入

#### 14.2.2 老年公寓业务收入

#### 14.2.3 营业收入小结

### 14.3 成本费用测算

#### 14.3.1 原辅材料成本估算

#### 14.3.2 外购燃料及动力费

### 14.3.3 工资及福利费

### 14.3.4 折旧及摊销费

### 14.3.5 设备维修费

### 14.3.6 其他费用

### 14.3.7 总成本费用

## 14.4 利润测算

## 14.5 财务效益分析

### 14.5.1 财务净现值 FNPV

### 14.5.2 财务内部收益率 FIRR

### 14.5.3 项目投资回收期 Pt

## 14.6 项目不确定性分析

## 14.7 财务评价结论

图表 15：财务指标汇总表

| 序号  | 指标       | 单位  | 指标 | 备注     |
|-----|----------|-----|----|--------|
| 1   | 建筑面积     | 平方米 |    |        |
| 2   | 总投资      | 万元  |    |        |
| 2.1 | 固定资产投资   | 万元  |    |        |
| 2.2 | 铺底流动资金   | 万元  |    |        |
| 3   | 销售收入     | 万元  |    | 20 年平均 |
| 4   | 利润总额     | 万元  |    | 20 年平均 |
| 5   | 净利润      | 万元  |    | 20 年平均 |
| 6   | 总成本费用    | 万元  |    | 20 年平均 |
| 7   | 上缴税金     | 万元  |    |        |
| 7.1 | 年上缴税金及附加 | 万元  |    | 20 年平均 |

| 序号  | 指标      | 单位 | 指标 | 备注       |
|-----|---------|----|----|----------|
| 7.2 | 年上缴增值税  | 万元 |    | 20 年平均   |
| 7.3 | 年上缴所得税  | 万元 |    | 20 年平均   |
| 8   | 财务内部收益率 | %  |    | 税前       |
|     |         | %  |    | 税后       |
| 9   | 静态投资回收期 | 年  |    | 不含建设期，税前 |
|     |         | 年  |    | 不含建设期，税后 |
| 10  | 动态投资回收期 | 年  |    | 不含建设期，税前 |
|     |         | 年  |    | 不含建设期，税后 |
| 11  | 财务净现值   | 万元 |    | 税前       |
|     |         | 万元 |    | 税后       |
| 12  | 投资利润率   | %  |    | 20 年平均   |
| 13  | 投资利税率   | %  |    | 20 年平均   |
| 14  | 盈亏平衡点   | %  |    |          |

## 第15章 项目社会效益分析

### 15.1 社会效益分析

### 15.2 互适性分析

图表 16：项目社会影响分析表

| 序号 | 社会因素                    | 影响范围、程度 | 可能出现的结果 | 措施建议 |
|----|-------------------------|---------|---------|------|
| 1  | 对居民收入的影响                |         |         |      |
| 2  | 对居民就业的影响                |         |         |      |
| 3  | 对不同利益群体的影响              |         |         |      |
| 4  | 对弱势群体的影响                |         |         |      |
| 5  | 对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响 |         |         |      |

## 第16章 项目风险因素识别及防控

## 16.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

### 16.1.1 运作风险及防范

本项目建成投产后，在资源整合、资金管理、经营管理等方面对项目单位提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

### 16.1.2 工程风险及防范

## 16.2 项目本身潜在的风险及防范

### 16.2.1 财务风险及防范

### 16.2.2 政策风险及防范

### 16.2.3 市场风险及防范

### 16.2.4 综合风险评价

## 第17章 项目主要诉求

## 第18章 项目结论与建议

### 18.1 可行性研究结论

#### 18.1.1 政策背景研究结论

### **18.1.2 宏观市场研究结论**

### **18.1.3 区位条件研究结论**

### **18.1.4 消费者需求市场研究结论**

### **18.1.5 项目建设及运营方案研究结论**

### **18.1.6 项目经济效益研究结论**

### **18.1.7 研究结论综述**

## **18.2 可行性研究建议**

1、建议根据项目可行性研究方案，配置相应的运营对策。例如创新营销经营模式，淡季拓展营业渠道等方式快速回流资金；增强工作人员的稳定性和专业性，适时开展培训；与专业公司、机构等进行合作，减少投资风险，降低运营成本等。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，做好项目组织和管理，合理安排各项工作进度，保证项目按时顺利完成，提高资金使用效率。

3、承办单位应积极筹措建设资金，保证工程顺利实施。同时在项目建设中要做好成本控制，加强合同管理，严格工程款项支出。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目早运营、早见效。

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

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    15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360    13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：025-58864675    18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562    18818293683

**陕西分公司：**陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1  
单元 12 层

联系电话：029-63365628    15114808752

**广东分公司：**广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦  
41 层

联系电话：020-84593416    13527831869

**重庆分公司：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700    18581383953

**浙江分公司：**浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836    13003685326

**湖北分公司：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946    18163306806