



安徽某康养中心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

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>

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

安徽某康养中心项目

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地址

五、项目建设周期

六、项目建设内容及规模

本项目为现有物业改建工程，项目物业包括八块区域，面积合计****m²。其中1#楼1-10层共****m²；2#楼1-10层共*****m²；……。项目规划将上述物业打造成医养结合的智能康养项目。项目建成后可为周边区域约3000多名中老年人提供康复疗养、休闲养生、健康养老服务。

项目规划建设分为养老公寓、中医康养中心、老年活动中心等设施，总用地面积约为*****m²。项目具体建设内容与建设面积见下表：

序号	功能区	建设内容	单位	使用面积
1	养老公寓		m ²	67000.00
2	中医康养中心		m ²	
3	老年活动中心 等设施		m ²	
4	文体多功能活 动厅		m ²	
5	办公、接待区		m ²	
6	总计		m ²	

七、项目定位

第二节 项目主要研究结论

一、项目资金安排合理

项目估算总投资为*****万元，其中：工程费用*****万元，工程建设其他费用*****万元，预备费用****万元，建设期利息****万元，流动资金****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	铺底流动资金		
3	总计		

二、项目经济效益

该项目所得税后财务净现值为*****万元，所得税后财务内部收益率为**%，高于行业基准收益率。投资静态回收期（税后）为**年，投资动态回收期（税后）为**年，说明项目的盈利能力较好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	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		十年平均

序号	指标	单位	指标	备注
4	利润总额	万元		十年平均
5	净利润	万元		十年平均
6	总成本费用	万元		十年平均
7	上缴税金	万元		十年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		十年平均
7.2	年上缴增值税	万元		十年平均
7.3	年上缴所得税	万元		十年平均
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	盈亏平衡点	%		

三、项目社会效益

四、项目风险控制问题

第三节 可行性研究报告的编制依据

一、编制依据

- 1、《2020 年政府工作报告》
- 2、《智慧健康养老产品及服务推广目录（2018 年版）》（工信部联电子函〔2018〕269 号）
- 3、《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》
- 4、《国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》
- 5、《国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》
- 6、《国务院关于印发“十三五”卫生与健康规划的通知》
- 7、《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》
- 8、《关于新增部分医疗康复项目纳入基本医疗保障支付范围的通知》

- 9、《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015—2020 年）》
- 10、《关于进一步激发社会领域投资活力的实施意见》
- 11、《安徽省构建多层次养老服务体系（2018-2020 年）行动计划》
- 12、《安徽省“十三五”卫生与健康规划》
- 13、《投资项目可行性研究指南》
- 14、安徽省土地、交通、水利、农业等其它相关规划
- 15、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《2020 年政府工作报告》

2020 年 5 月 22 日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第三次会议上发表了《2020 年政府工作报告》。

《报告》提出，要推动消费回升。通过稳就业促增收保民生，提高居民消费意愿和能力。支持餐饮、商场、文化、旅游、家政等生活服务业恢复发展，推动线上线下融合。**发展养老、托幼服务。发展大健康产业。**

《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5 号）

2019 年 4 月，国务院办公厅印发了《关于推进养老服务发展的意见》。《意见》提出，支持养老机构规模化、连锁化发展。支持在养老服务领域着力打造一批具有影响力和竞争力的养老服务商标品牌，对养老服务商标品牌依法加强保护。

实施“互联网+养老”行动。持续推动智慧健康养老产业发展，拓展信息技术在养老领域的应用，制定智慧健康养老产品及服务推广目录，开展智慧健康养老应用试点示范。促进人工智能、物联网、云计算、大数据等新一代信息技术和智能硬件等产品在养老服务领域深度应用。在全国建设一批“智慧养老院”，推广物联网和远程智能安防监控技术，实现 24 小时安全自动值守，降低老年人意外风险，改善服务体验。

.....

2、地方政策

《安徽省人民政府办公厅关于印发加快发展智慧养老若干政策的通知》（皖政办〔2019〕20 号）

2019 年 6 月，安徽省人民政府办公厅印发了《加快发展智慧养老若干政策》，

提出实施智慧养老机构创建工程，支持各类主体新建智慧养老机构，引导已投入运营的养老机构创建智慧养老机构，2020 年底前，全省建设 50 家省级示范智慧养老机构。对社会力量新建、改扩建的智慧养老机构床位，各地可在现行一次性建设补贴标准的基础上提高 30% 予以补助。

.....

二、国民经济与社会背景

三、安徽省经济社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是改善老年居住环境、促进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。本项目建设的医疗康复养老中心，构筑社会化养老服务与医疗一体化体系，正是适应了这一要求，同时也为体制转轨和结构转型营造了一个更加宽松的环境，为维护社会稳定、缓解社会矛盾提供了有效的保障。

安徽地区近年来老龄化问题持续严重，65 岁以上老人已经超过总人口的 13%，即将赶超“红线”，医疗服务机构与养老服务机构已经不能支撑巨大的老龄团体，很多老人的健康及养老地点需要解决，随着党中央、国务院发出构建和谐社会的号召，关注和解决老龄人口的生活需要是构建和谐社会的重要组成部分。尊老爱幼是我们中华民族的优良传统，本项目将为当地及周边老年人提供一个“健康医疗、老有所养、老有所乐”的场所，不仅使老年人晚年的健康安全得到保障，更使他们的生活丰富多彩、快乐幸福，这也是推动老年人权益保障工作顺利进行的基石，对构建和谐社会起到积极的促进作用。

二、项目建设是适应人口老龄化发展、解决老人养老问题的需要

三、项目建设是带动就业，提高当地人民身体素质的需要

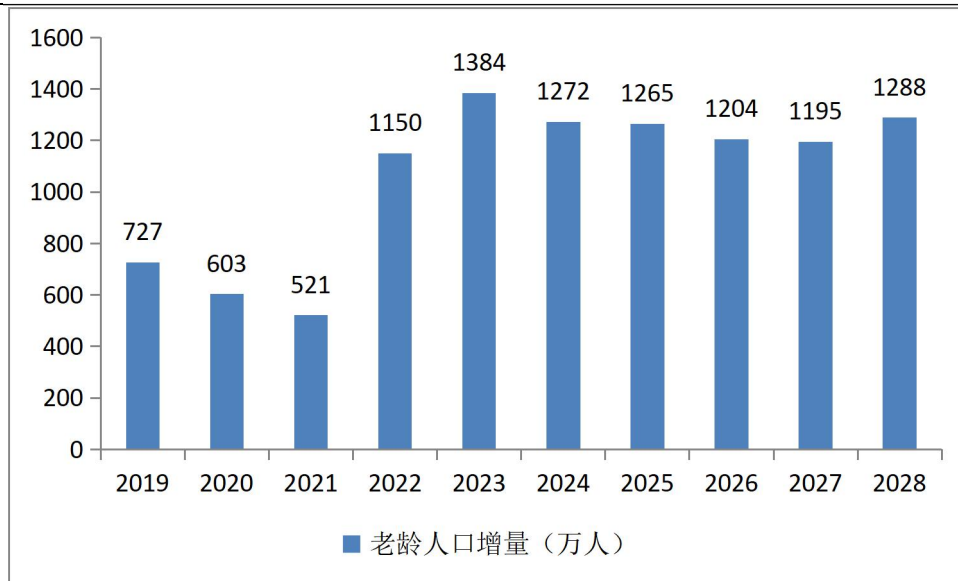
第三章 项目市场发展分析

第一节 养老产业市场背景

一、我国老龄化程度将不断加剧

我国目前已经处于老龄化社会。按联合国标准：当一个地区 60 岁以上老人达到总人口的 10%，或 65 岁老人占总人口的 7%，该地区视为进入老龄化社会。我国 1999 年 60 岁以上人口已达到 10.3%，标志着当年我国进入老龄化社会。受长期低生育率、不断增长的人口预期寿命以及人口年龄动态累积效应的影响，从 2015 年到 2060 年，中国的人口年龄结构将呈现出老年人口规模迅速扩大、老年人口比重持续提高以及老龄化速度远高于其他国家等显著特征。截至 2018 年底，我国 60 周岁及以上老龄人口数达到 2.49 亿，占总人口比重的 17.9%，其中 65 周岁及以上老龄人口 1.66 亿，占总人口比重的 11.9%。我国的老龄化进程正以每年新增 1000 万人的速度快速发展，预计 2020 年 65 岁及以上老年人口占比将达 14%，整体步入深度老龄化社会。据世界卫生组织预测，到 2050 年，中国将有 35% 的人口超过 60 岁，成为世界上老龄化最严重的国家。

老龄人口在全国人口比重将在未来 30 年内加速上升。根据联合国 2017 年的测算，我国 60 岁以上人口将在 2055 年左右达到最高峰，预计将达到约 5.07 亿人，此数值将是 2017 年数值的近 2.1 倍。根据测算，同期我国人口可能正处于人口高峰后的下滑阶段，预计总人口数量约 13.2 亿人，届时 60 岁以上人口占比将达到 38.53%。老龄化问题将在未来几十年间快速激化，2055 年后，60 岁以上人口占比将趋于稳态。



二、独生子女群体赡养压力凸显

三、空巢老人在城市和农村都成为普遍现象，养老问题需要社会力量解决

四、首批中产退休在即，中高端养老需求将发力

第二节 全球养老产业市场经验

一、日本：全方位养老产业融入社会各个细节

二、美国：发达的 REITS 体系帮助实现市场化养老

第三节 国内养老产业分析

一、养老资源总量不足

二、养老产业核心诉求——老有所依

“四二一”的家庭代际格局使得家庭养老压力日益沉重。对于高龄老人以及失能、失智老人而言，家庭日常养护更是一大难题。同时，城镇化和国际化带来的人员流动使得空巢老人的数量日益增多，对子女亲自赡养提出了现实挑战。

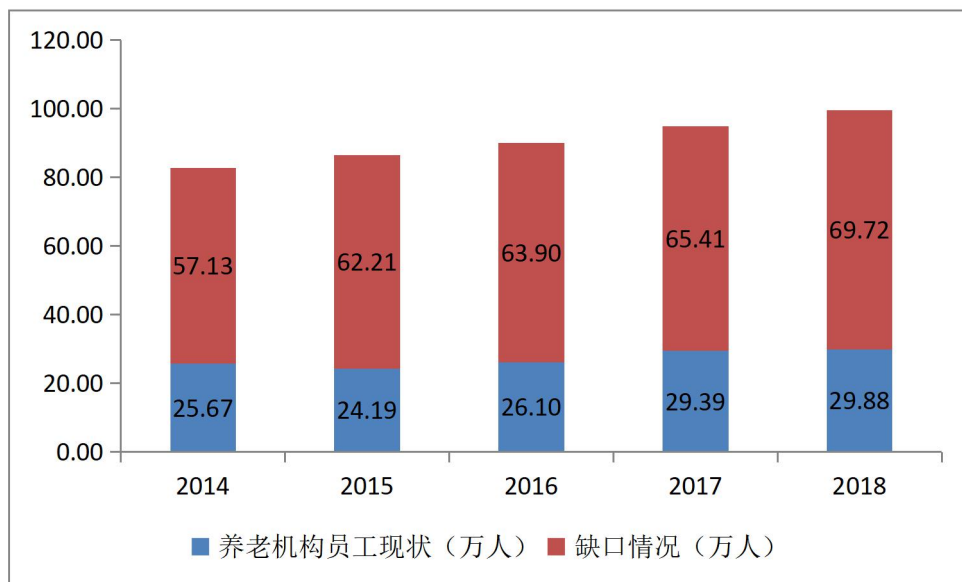
基于上述两点事实，可以看出，养老产业中最核心的诉求在于老人们能够得到及时、到位的照料和看护，老有所依。对于大多数老人而言，他们会希望能在

自己熟悉的环境中生活，而另一方面，养老机构则能够提供最全面的专业服务。根据不同的需求偏好和供给约束，产生了三大类核心养老诉求：居家养老、社区养老和养老机构。

按照项目针对的不同群体进行划分，我国目前的养老服务机构可划分为高端、中高端和中低端客户三类，其各自的特点如下：

项目	中低端	中高端	高端
收费水平			
硬件情况			
入住率			
其他特点			
典型代表			

目前，优质公办养老机构 and 高端养老地产一床难求，中低端公办和民办养老机构床位空置严重，盈利能力差。其背后原因有一是医疗服务难以跟上，由于中国传统观念影响，大多选择进入养老机构多为高龄、空巢独居老人，医疗服务是重要选择；二是整体服务水平较低，专业化程度不够，缺乏专业护理人才，依据3%机构养老和一位员工护理五位老人的占比，计算出养老从业人员有接近现有从业人员三倍以上的空缺。



三、会员制高端养老案例介绍

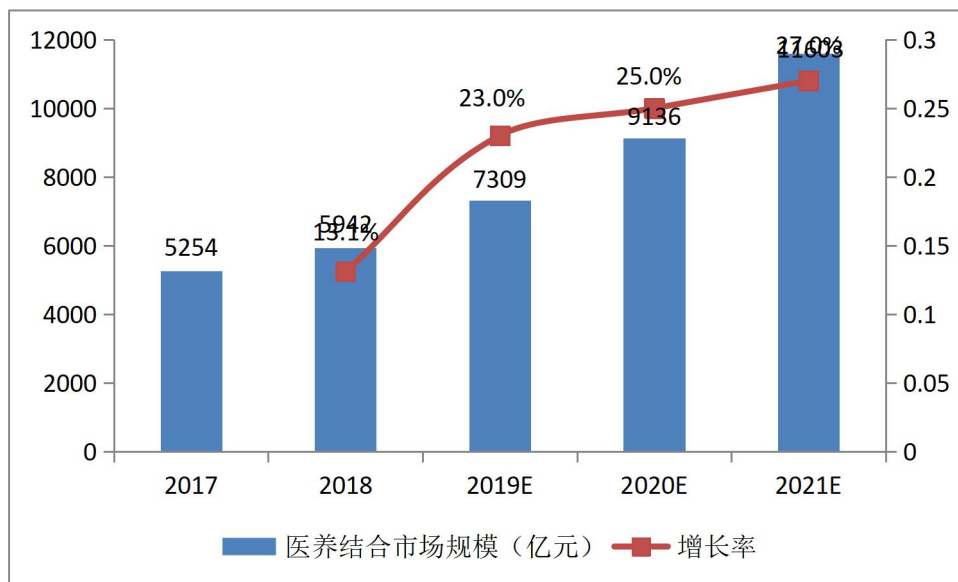
第四节 医养结合市场分析

一、医养结合概念及现状

二、医养结合市场分析

2017年，财政部、民政部、人社部联合发布了《关于运用政府和社会资本合作模式支持养老服务业发展的实施意见》（财金〔2017〕86号），提出重点引导和鼓励社会资本立足保障型基本养老服务和改善型中端养老服务。数据统计，2017年我国医养结合行业市场规模将达到5245亿元，到2021年市场规模将达到11603亿元。未来五年（2017-2021）年均复合增长率约为17.92%。

《意见》也鼓励养老机构与医疗卫生机构、健康服务机构开展合作，支持打造“以健康管理为基础、以养老服务为核心、以医疗服务为支撑”的全生命周期养老服务链，兴建一批养老为主题，附加康养、体育健身、医疗、教育、文化娱乐、互联网等现代服务业的“养老+”综合新业态。



三、医养结合发展优势与劣势分析

第四章 项目建设方案

第一节 项目定位

第二节 项目建设内容

第三节 项目规划理念

一、规划理念

二、景观设计理念

三、建筑设计理念

第四节 项目规划和设计

一、项目规划原则

二、项目总体设计

三、公寓设计

四、单体设计

五、常规物业管理设计

六、色彩设计

七、立面设计

第五节 公辅工程

一、建筑电气照明

二、给排水设计

三、采暖通风空调设计

四、消防项目设计

五、安全及监控设计

第六节 道路交通规划

第七节 竖向设计

第八节 无障碍设计

第五章 项目运营方案

第一节 主要运营定位

第二节 项目整体运营规划

一、纵向营销

二、横向营销

三、打造全服务链平台

第三节 盈利模式

康复评定	含咨询	次
------	-----	---

第六章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督，采用的环境保护法规及标准为：

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2002年修订）；
- 3、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2012年修订）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2008年修订）；
- 5、《中华人民共和国大气污染防治法》（2015年修订）；
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（1996年通过）；
- 7、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2015年修订）；
- 8、《建设项目环境保护管理条例》（1998年11月29日实施）；
- 9、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2015年修订）；
- 10、《环境影响评价公众参与暂行办法》（环发[2006]28号）；
- 11、《环境影响评价技术导则总纲》（HJ2.1-2011）；
- 12、《环境影响评价技术导则大气环境》（HJ2.2-2008）；
- 13、《环境影响评价技术导则声环境》（HJ2.4-2009）；

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、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，并将直接危及入园人健康。

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。

1、废水

运营期废水主要是生活污水，来源于入住人员及职工的生活用水、洗涤用水、洗浴用水、厕所用水及食堂用水、污水中主要含有 COD_{Cr}、BOD₅、SS、NH₃-N、动植物油等污染因子。生产废水和生活污水一起由污水处理站隔油、混凝沉淀、过滤、消毒等达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的一级标准后排放。

单位：mg/l，pH 除外

污染因子	pH	COD _{Cr}	BOD ₅	氨氮	SS	动植物油
数值	6-9	150	30	25	150	15

2、废气

.....

第三节 环境保护措施

一、大气保护规划

二、水体保护

三、区域噪声控制

四、园区环卫工作

五、森林资源保护

第四节 环境影响综合评价

第七章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、防范措施

第二节 安全方案

一、规范和依据

二、安全措施

三、监控系统说明

第八章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》（2016年修改）；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》（2009年修订）；
- 3、《中华人民共和国电力法》（2015年修改）；
- 4、《中华人民共和国建筑法》（2011年修正）；
- 5、《中华人民共和国计量法》（2015修正）；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28号）；
- 7、《国务院关于加快发展节能环保产业的意见》（国发[2013]30号）
- 8、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505号）；
- 9、《节约用电管理办法》（国家经贸委国家发展计划委[2000]1256号）；
- 10、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279号）；
- 11、《重点用能单位节能管理办法》（国家经贸委 1999.3.10）；
- 12、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 662号）（2015年修订）；
- 13、《能源效率标识管理办法》（2016年修订）；
- 14、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987年4月15日国务院颁布）；
- 15、《固定资产投资项目节能评估和审查工作指南（2014年本）》（国家发展改革委环资司、国家节能中心联合出版）；
- 16、有关节能设计规范。

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

一、节电

1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，设置变电所，以减小低压电气线路长度。

2、在高低压开关柜采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。

3、变压器选用新型节能型变压器，变压器功率因数补偿采用高低压集中补偿方式，在高压配电间和变电所低压侧设置功率因数自动补偿装置，要求补偿后的低压侧功率因数在 0.9 以上，高压侧在 0.95 以上，同时考虑防止高次谐波。并要求荧光灯、气体放电灯就地补偿，补偿后的功率因数在 0.9 以上。

4、提高建筑物附属设备的效率，如高 EER 值的冷气机，高效率用电设备。

5、加强建筑物隔热，如利用遮阳板、窗帘、屋顶等隔热来减轻冷气设备的使用。

.....

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

1、用电量估算

2、用水量估算

3、项目总能耗

二、项目所在地能源供应状况分析

第九章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

一、建立项目实施管理机构

二、施工准备

三、经营准备

四、竣工验收

第二节 项目实施进度

第三节 工程招投标

一、编制依据

二、招标单位

三、招标范围

四、招投标程序

第十章 项目组织管理与劳动定员

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员及工资福利

二、人员培训

第三节 企业发展战略

一、管理战略

二、人力资源管理

三、财务制度

四、企业文化建设

第十一章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费、设备购置费、安装工程费、工程建设其他费用、预备费及流动资金等。

第二节 投资估算依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
- 2、建安工程费用参照项目当地近期类似工程的预、决算资料并结合本项目的实际情况估算。
- 3、项目前期费按原《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）计取。
- 4、环境影响评价费按原国家计委、原国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）计取。

第三节 投资估算

一、建设费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金估算

六、总投资估算

第四节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率 FIRR

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 P_t

第三节 项目敏感性分析

第四节 财务评价结论

第十三章 社会效益评价

第一节 社会效益

- 一、带动当地经济发展，完全运营后每年增加政府税收**
- 二、带动就业增长、培养专业服务人才，可直接增加就业岗位**
- 三、改善当地社会服务质量和居民生活质量**

第二节 互适性分析

第三节 项目社会效益综合评价

第十四章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险

由财务预测及评价可知，项目的投资规模较大，能否筹集到资金是项目能否成功的关键。

防范措施：

项目单位要提前做好准备，要争取在项目建设开始之前将资金落实。在实际操作过程中，还可以采取其他的融资方式：如通过项目分拆寻求大量的中小型项目融资，寻找战略合作伙伴融资、信托融资等。

二、政策风险

三、市场风险

四、环境风险

五、综合风险评价

第十五章 建设项目可行性研究结论及 建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、项目的市场前景十分广阔

二、项目政策保障

三、项目资金安排合理

四、项目建设条件及方案

五、项目经济效益

六、项目社会效益

七、项目风险控制问题

第二节 建设项目可行性研究建议

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