



山东省某颐养中心项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

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：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

山东省某颐养中心项目

二、项目建设单位

三、项目性质

改扩建

四、项目建设地点

五、项目建设内容

项目拟对**进行改扩建,按照符合地区实际、满足各层次各阶段需求的原则,规划设计满足老年人饮食、住宿基本需求,保障出行、活动、医疗基本条件,实现老年人个性文娱、心理健康得到充分满足的全方位、智能化的养老服务机构。

项目占地面积**亩,……。规划总建筑面积**平方米,其中原有建筑面积**平方米,新增建筑面积**平方米。规划总床位**张。

图表 1: 项目建设指标表

项目	规模	单位
一、新建医养综合楼群		平方米
1、居养楼		平方米
2、护养楼		平方米
3、康复楼		平方米
4、架空连廊		平方米
5、综合活动中心	地上	平方米
	地下	平方米
二、办公、居家护理信息管理中心楼改造		平方米
三、新建植物园		平方米
四、道路、停车场、园林绿化、配套设施等		/
新建建筑面积(一+三)		平方米
改建建筑面积(二)		平方米

总建筑面积		平方米
总床位		个
用地面积		亩

六、项目发展愿景

七、项目投资

第二节项目主要研究结论

一、经济效益评价结论

二、社会效益评价结论

第三节可行性报告编制说明

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

加快发展健康产业尤其是养老服务业是应对人口老龄化、保障和改善民生的重要举措，对促进社会和谐，推动经济社会持续健康发展具有重要意义。我国一直重视养老服务业的发展。近年来随着养老产业的不断发展，养老方面的政策文件的制定与落实双双提高，凸显出社会承担养老紧迫责任。过去一两年养老产业的政策内容，放管服、医养结合等热点不断。近5年来，我国养老产业政策内容在框架体系不断完善的基础上，逐渐走向多元化、精细化、落地化发展，热度与执行力度双递增。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、人文环境

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是响应政府号召的需要

随着我国老龄化社会的加剧，庞大的人口基数带来的是井喷式发展的老龄人口数量，不同于其他国家政府设立养老机构就能满足需求，我国仅靠政府建立养老机构是不能够满足社会需求的，一来需要设立大量的养老机构；二来公立养老院一般不盈利，投入很多财政资金但得不到回报，进而影响其他如基础设施的建设。因此，我国的基本国情就需要社会力量设立养老机构，目前虽然各级政府鼓励养老产业发展，但我国目前民办养老机构还远远不能满足需求。

项目单位**前期对民政局、规划局、土地自然管理局、**政府进行了调研走访，了解到政府各部门对于项目的建设是持支持态度的，土地基本没问题，但一

些补贴和政策需要项目运营后才可实行。鉴于公立养老院和养老需求不匹配的问题，政府鼓励项目尽快实施，因此，项目尽快落地运营是响应政府号召的需要。

.....

二、项目建设是助推市健康服务业发展的需要**

三、项目建设是践行集团社会责任，完善医疗健康产业布局的需要**

四、项目建设是提升社区服务功能的需要**

五、项目建设是为职工提供更优质的服务，体现人文关怀的需要

第三章 项目市场分析

第一节 · 我国养老产业发展现状

一、我国养老产业发展概况

二、我国养老产业需求侧分析

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”

我国老龄人口基数大 20 世纪 90 年代以来，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，人均寿命不断提高，老年人的绝对数和相对比例均增加，我国人口的年龄结构已由成年型转向老年型，并于 1999 年进入老龄化社会。根据国家统计局数据，截至 2018 年底，全国 60 岁及以上老年人口 24949 万人，占总人口的 17.9%，其中 65 岁及以上人口 16658 万人，占总人口的 11.9%。

世界 60 岁以上人口超过 1 亿的只有中国，是世界老年人口的 1/5，是亚洲老年人口的 1/2，是欧洲的总和。预计 2030 年中国将进入“超老年型”社会。到 2050 年，60 岁以上的人口总数将达到 4 亿左右，占总人口的比重将超过 25%。届时，每 4 个中国人中间就有 1 个老年人，中国将成为高度老龄化的国家。老年人口数量的不断增加也预示了养老产业的巨大市场空间。

老年人口增长速度快，高龄化趋势明显与发达国家相比，我国人口老龄化的发展速度更快，进程更短。我国人口年龄结构从年轻型到成年型用了 20 年左右，从成年型到老年型也是 20 年左右时间，世界发达地区 100 年走过的历程，我国只用 40 年左右。而且，我国 80 岁以上高龄老人以年均约 5% 的速度增长，明显快于 60 岁以上老年人口的增长速度；目前 80 岁以上老年人口超 2000 万，约占老年总人口的 9.7%。

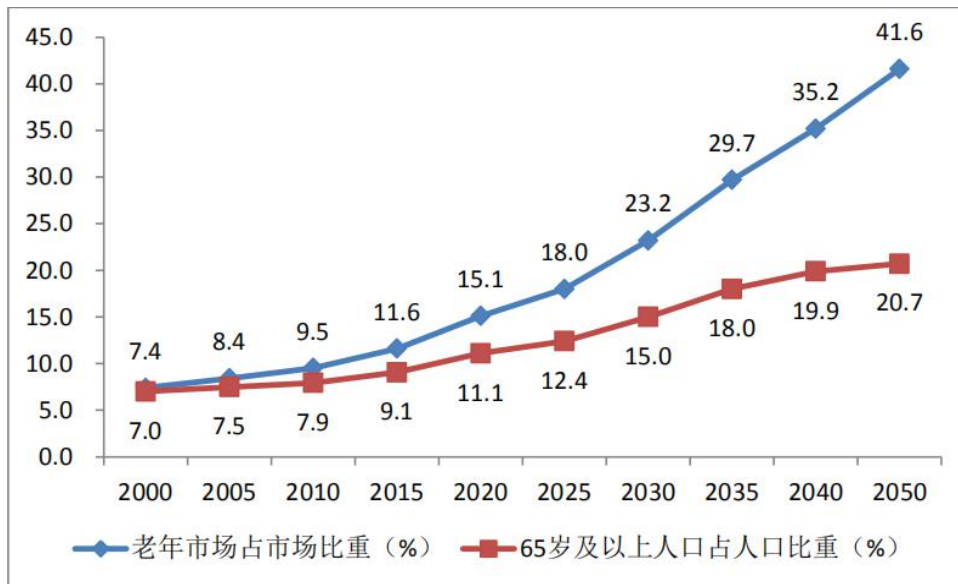
人口老龄化与经济发展不同步我国人口老龄化发生在经济不发达的情况下，当成为老年型人口时，也只是刚刚达到小康水平，相比之下发达国家进入老龄社会之后人均收入在 7000 美元，而我国仅为 1000 美元，可以看出人口老龄化与经济发展不相适应，呈现“未富先老”的状态。我国整体上面临未富先老的问题，单靠政府无法解决老龄化这一社会问题。依靠市场的力量、社会资金和专业的机

构，形成产业化发展的格局，才是解决养老需求的关键。

2、老年人口需求和消费总量将迅猛增长

根据一般规律，在年轻型社会和成年型社会中，少年儿童和劳动年龄人口是消费市场的主体。在我国老龄化特征明显的社会中，老年人口数量的激增会直接带来老年人口需求和消费总量的迅猛增长。从下图可以看出，我国老年市场占有率上升速度很快，2000-2050年间年均增长幅度达到0.69%，这意味着我国老龄产业的发展速度不仅可能超过其他发展中国家，而且可能超过发达国家。我国老年人口市场需求水平在2016年前后将达到美国1985年所处的水平，可见我国老年人口的市场购买力是巨大的。

图表 13：我国老年市场需求量占总人口市场需求量比例的变动趋势



3、老年人养老逐步向集中养老转移

受传统观念的影响，国内老年人养老讲究“三代同堂”，但随着近年居民生活水平的提高和居住观念的改变；核心家庭趋于普及，传统家庭逐渐减少，一方面下一代与老一代分居现象不断增加，另一方面家庭结构演变又表现为老少两代在居住上“分而不离，离而不远”的特点，因此，老年人不堪忍受“空巢”的孤单寂寞之苦，从过去不肯到养老院开始向往养老院，养老观念和居住观念正在发生根本性变化。

4、家庭因素催生老年住宅的产生和发展

自我国七十年代中期实行计划生育控制以来，“三口之家”现已成为社会的主力家庭结构。许多独生子女成家之后，所面临的是每对中青年夫妇在繁忙的工作压力和残酷的生存发展竞争条件下要照料四个老人和一个孩子，时间和精力严重不足，再加之老年人多愁善感及实际上的“代沟”，由此引起了一系列没完没了的家庭烦恼及社会问题，对养老服务设施的需求高涨。

三、我国养老产业供给侧分析

第二节医养结合行业现状分析

一、医养结合概念

二、医养结合现状

三、医养结合市场分析

四、医养结合行业发展优势与劣势分析

第三节山东省医养结合行业分析

一、山东省人群健康基本状况

2016年，山东省常住人口9946.64万，居民人均期望寿命达到78.50岁，其中，女性比男性高五岁。孕产妇死亡率为12.62/10万，婴儿死亡率为4.53%，5岁以下儿童死亡率为5.58%，主要健康指标居全国前列，但与北京、上海、浙江等省份相比，还有一定差距。

人均期望寿命：期望寿命，是根据婴儿和各年龄段人口死亡的情况计算得出的，指的是现在出生的孩子，他将来预期能活多少岁，也就是指0岁人口的平均期望寿命。根据居民死因登记报告系统数据测算，2016年山东省居民人均期望寿命为78.50岁，其中男性76.07岁，女性81.38岁。从地区分布上来看，自东向西呈依次递减趋势，最高的威海市达到80.39岁，最低的菏泽市为76.34岁。

.....

二、山东省导致居民死亡原因

三、山东省人口结构情况

四、山东省医养项目基础环境情况

第四节 **市医养结合行业分析

一、**市医养结合发展环境

二、**市养老机构运行情况

三、**区养老机构运行情况

四、**集团养老产业布局情况

第五节 医养结合项目案例分析

一、医养结合模式

二、实地调研医养结合项目情况

第四章 项目选址及区位分析

第一节 项目选址

一、选址要求

二、项目选址

第二节 项目区位分析

一、经济概况

二、交通邮电

三、商贸旅游

四、卫生事业

五、物价与人民生活

第三节 地块现状

第四节 项目选址合理性问题

第五章 项目建设方案

第一节 项目定位

第二节 项目规划建设内容

第三节 总平面布置

一、总平面布置原则

二、场地设计

三、绿化景观

第四节 建筑设计

一、用房设置

1、老年人照料设施建筑应设置老年人用房和管理服务用房，其中老年人用房包括生活用房、文娱与健身用房、康复与医疗用房。各类老年人照料设施建筑的基本用房设置应满足照料服务和运营模式的要求。

2、老年人照料设施的老年人居室和老年人休息室不应设置在地下室、半地下室。

3、老年人全日照料设施中，为护理型床位设置的生活用房应按照照料单元设计；为非护理型床位设置的生活用房宜按生活单元或照料单元设计。生活用房设置应符合下列规定：当按照照料单元设计时，应设居室、单元起居厅、就餐、备餐、护理站、药存、清洁间、污物间、卫生间、盥洗、洗浴等用房或空间，可设老年人休息、家属探视等用房或空间。当按生活单元设计时，应设居室、就餐、卫生间、盥洗、洗浴、厨房或电炊操作等用房或空间。

.....

二、生活用房

三、文娱与健身用房

四、康复与医疗用房

五、管理服务用房

六、交通空间

七、建筑细部

第五节 专门要求

一、无障碍设计

二、室内装修

三、安全疏散与紧急救助

四、卫生控制

五、噪声控制与声环境设计

第六节 公辅工程

一、给水与排水

二、供暖、通风与空气调节

三、建筑电气

四、智能化系统

第七节 项目存在问题及对策

第六章 项目运营方案

第一节 项目经营内容

- 一、养老居住服务
- 二、医疗、康复等卫生服务
- 三、居家养老服务
- 四、餐饮服务
- 五、洗涤清洁服务
- 六、娱乐休闲、老年教育服务
- 七、长护险服务

第二节 组织机构设置

- 一、项目组织机构设置原则
- 二、项目组织机构设置

第三节 人员配备

第七章 环境保护方案

第一节 执行标准及排放标准

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

第三节 环境影响综合评价

第八章 消防设施及方案

第一节 设计标准及规程

一、设计标准及规程

二、消防说明

第二节 建筑消防

第三节 给水消防

第四节 电气消防

第五节 防范措施

第九章 安全方案

第一节 规范和依据

第二节 安全措施

第三节 监控系统说明

第十章 节能方案

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

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

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

二、项目能源供应

第十一章 项目实施进度和招投标

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、质量管理

二、进度管理

三、合同管理

第三节 项目实施进度

第四节 项目招投标

一、编制依据

二、招标范围

三、招投标程序

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金

六、项目总投资估算

项目估算总投资**万元。其中，固定资产投资**万元，流动资金**万元。投资构成如下表所示：

图表 44：项目投资构成表

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		

序号	项目	合计	占总投资比例
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第三节 资金筹措及合作模式

第十三章 经济效益评价

第一节 财务评价及测算

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 财务效益分析

一、财务内部收益率 **FIRR**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

第三节 项目不确定性分析

第四节 财务评价结论

项目所得税前的财务内部收益率为**%，所得税后财务内部收益率为**%，均高于行业基准收益率，满足投资者的要求；项目所得税前投资财务净现值**万元，所得税后投资财务净现值**万元，均大于零；项目投资静态回收期（税后）为**年，投资动态回收期（税后）为**年，均在合理范围内。

在计算期内，项目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，项目也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。

图表 45：项目财务评价指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元		
1.1	固定资产投资	万元		
1.2	流动资金	万元		
2	营业收入	万元		测算期内年均
3	利润总额	万元		测算期内年均
4	净利润	万元		测算期内年均
5	总成本费用	万元		测算期内年均
6	上缴税金	万元		测算期内年均
6.1	年上缴税金及附加	万元		测算期内年均
6.2	年上缴增值税	万元		测算期内年均
6.3	年上缴所得税	万元		测算期内年均
7	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
8	静态投资回收期	年		税前（不含建设期）
		年		税后（不含建设期）
9	动态投资回收期	年		税前（不含建设期）
		年		税后（不含建设期）
10	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
11	投资利润率	%		
12	盈亏平衡点	%		

第十四章 社会效益评价

第一节 社会效益分析

一、项目建设有助于保障老年人权益，实现“老有所养、老有所医、老有所为、老有所学、老有所教、老有所乐”

二、项目建设有助于创造更多就业岗位，培养专业服务人才

三、项目建设有助于改善当地社会服务质量和生活质量

第二节 互适性分析

第十五章 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、财务风险及防范

二、政策风险及防范

三、市场风险及防范

四、综合风险评价

第十六章 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、项目市场前景可行性结论
- 二、项目政策保障可行性结论
- 三、项目资金安排可行性结论
- 四、项目建设方案可行性结论
- 五、项目经济效益可行性结论
- 六、项目社会效益可行性结论
- 七、项目风险控制可行性结论

第二节 建设项目可行性研究建议

附表：

附件：项目相关政策

- 一、国家政策
- 二、山东省政策
- 三、**市政策

尚普咨询各地联系方式

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