



北京市某养老院项目
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 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

北京市某养老院项目

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地址

五、项目建设内容与规模

项目拟对原有建筑进行装修改造，按照符合社区实际、满足社区老年人各层次各阶段养老需求的原则，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、智能化的非营利性养老机构。

项目占地面积约**平方米，待改造总建筑面积约**平米，规划总床位**张。主要功能规划如下表所示：

图表 1：项目功能规划

楼层	功能区	面积（平方米）	用途
一层	服务接待区		用于来访人员接待、咨询、登记，电话接听等
	医护室		医生护士办公
	医疗器械、药品储藏		用于医疗器械存储、常规应急药品、老人备用药品储藏
	安防监控室		用于全院安防监控系统设备管理、消防联动等
	财务室		
	厨房		全院老人及工作人员用餐

楼层	功能区	面积（平方米）	用途
	隔离室		用于医护隔离使用
	公共空间		用于老人集中活动、休闲、用餐
	卫生间		
	茶水间		
二层	老人居住区		老人居住区，共可容纳老人 60 人
	茶水间		共设 4 处，平均分布楼层各处，方便老人饮水
	洗衣房		
	后勤保障办公区		
	日常用具用品储藏室		
	公共卫生间		
三层	公共活动区		
	休息区		用于员工休息
	晾晒区		用于衣服被褥洗后晾晒
	健身步道		用于老人户外健步活动

六、项目建设周期

七、项目总投资

第二节 主要研究结论

第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目团队及案例介绍

第一节 项目团队简介

第二节 成功案例介绍

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

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。

2020 年 11 月 3 日，新华社授权发布《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，全文共十五部分 60 条，对“十四五”期间的经济社会发展规及目标远景做出了详尽建议。其中，与养老行业有关内容包括：

……

近年国家及地方主要政策如下表所示：

……

二、经济背景

三、社会背景

四、文化背景

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。

项目单位前期与……

二、项目建设是助推区健康服务业发展的需要**

三、项目建设是提升社区服务功能的需要

四、项目建设是体现中式养老与人文关怀的需要

第三章 项目市场分析

第一节 我国养老产业发展分析

一、我国养老产业发展概况

1、养老产业的提出

养老服务业是最典型和最大的老龄产业。老年人的需求是老龄产业发展的根本基础，而老年人的主要需求是养老服务需求。中国的养老产业是从计划经济条件下那些专门为照顾“三无对象”而设立的国家福利设施的基础上发展起来的。随着经济社会发展，特别是人口老龄化的迅猛发展，家庭和政府都无力负担沉重的养老服务压力，只能求助市场，动员广泛的社会力量为老年人提供养老服务。

在老年人的众多需求中，养老服务需求是其主要需求，养老服务水平的高低是老年人能否安度晚年的关键因素。目前，我国对于养老服务的概念界定尚无定论，有人把养老服务统称为老年福利服务；也有的专家学者认为养老服务可以划分为两大部分，一部分是养老产业，一部分是老年福利服务事业。其中养老产业，是指那些为高、中收入或经济保障状况较好的老年人提供的养老服务，这些老年人有能力支付养老机构的各项费用，他们可以自由地选择机构。老年人福利服务事业则是为社会上更多的经济状况不是很优越的老年人提供的养老服务，这部分老年人的养老需求同样旺盛，但是受收入的制约，他们承担不了市场化养老服务所必须支付的成本。

2、中国目前的三种主要养老方式

我国目前主要有家庭养老、机构养老和居家养老三种养老方式。

(1) 家庭养老

所谓家庭养老，就是由子女提供供养经费、生活照顾（包括医疗护理）和精神慰藉的封闭式运作形式。家庭养老在我国可谓源远流长，它是一种建立在中国传统血亲价值和血亲伦理之上的养老方式。它体现了中华民族尊老爱幼的传统美

德，与其他养老方式相比，优越性十分明显。一是家庭养老大都采取代际同居或居住地附近的方式，子女可以为父母提供经济支持和生活照顾，二是父母可以力所能及地帮助子女照顾孩子、料理家务，可提高老年人在家庭中的地位，三是老年人与各年龄段的人保持接触，可起到延缓衰老的作用。尤其是老人与孙辈的交往，能使老年人享受到天伦之乐。

(2) 机构养老

机构养老主要是指在支付一定费用后，老年人在政府和社会各界举办的各种养老院、敬老院、护理院等机构和设施中养老。上世纪八十年代，为解决人口日益老化的问题，由民政系统牵头，陆续开办了包括养老院等在内的多项社会福利事业。进行市场经济体制改革以后，民办养老机构涌现，成为政府养老机构的补充。近年来，选择进入机构养老的城市老人逐渐增多，主要原因：一是可减轻子女负担；二是可避免因代沟冲突；三是能减轻老人家务劳动的压力；四是能消除孤独感；五是能受到健康护理等专业化的服务。这些都是家庭养老难以比拟的。

(3) 居家养老

居家养老就是老年人在家中居住，接受由社区提供养老服务的一种养老方式。在我国，考虑到家庭养老功能的日益衰弱和机构养老的力不从心，及多数老年人处于经济和情感上的原因不愿离开熟悉的社区环境，加上如今人们住房水平的提高，老人们有了较好的住家环境，老人更希望在家里而不是在养老机构接受服务，居家养老便应运而生。居家养老不同于传统的家庭养老，是兼具家庭养老和机构养老优越性的新型养老方式。此外，从生活质量的角度而言，由于这三种养老方式彼此孤立，缺乏相互间的衔接和配套，目前仅能满足老年人吃穿住行，看病等最基本的生存需要，对老年人生活质量的更高层次，如生活满意度、精神生活（如文化娱乐）和奉献社会等方面的需求难以顾及。

3、我国养老产业发展历程

二、我国养老产业需求侧分析

三、我国养老产业供给侧分析

第二节 本项目养老市场分析

一、北京市老龄事业发展现状

二、北京市养老机构现状分析

三、北京市部分养老项目案例

四、北京市养老机构存在的问题

五、北京市养老产业发展趋势

六、项目市场需求预测

第四章 项目区位条件分析

第一节 项目选址

一、选址要求

二、项目选址

第二节 项目区位条件

一、地理环境

二、交通状况

三、经济环境

四、社会环境

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目规划建设方案

第一节 项目建设定位

一、发展愿景

二、目标定位

三、客群定位

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目建设内容与功能规划

一、项目建设内容

二、功能区域说明

第四节 总平面布置

一、总平面布置原则

二、总平面布置

三、场地设计

四、绿化景观

第五节 建筑设计

一、用房设置

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

第六节 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

第七节 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

第六章 项目运营方案

第一节 项目运营模式

- 一、社区中高端养老服务机构为发展定位**
- 二、“替子女尽孝”的中式养老服务为主要经营内容**
- 三、医养结合模式为依托，合作医疗资源为保障**
- 四、与社区服务机构深度联动，老年人“再就业”为补充**

第二节 项目主要经营内容

- 一、养老居住服务**
- 二、医疗卫生服务**
- 三、居家养老服务**
- 四、餐饮服务**
- 五、洗涤清洁服务**
- 六、娱乐休闲服务**

第三节 项目优势特色

- 一、在硬件设施配备上突出**
- 二、在护理服务上突出**
- 三、在医疗资源保障上突出**

四、在健康管理上突出

第四节 项目组织机构与人力资源

一、项目组织机构设置原则

二、项目组织机构设置

三、项目人员配备

第五节 项目盈利模式

一、盈利模式

二、收费标准

第六节 项目营销策略

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 设计依据

第二节 施工期消防措施

第二节 运营期消防措施

一、总图消防及建筑消防

二、消防给水

三、电气消防

四、暖通消防

五、消防安全管理

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

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

第十二章 项目投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建安工程费用、设备费用、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

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、预备费用

四、流动资金

五、总投资估算

本项目估算总投资**万元。其中，建安工程费用**万元，设备费用**万元，工程建设其他费用**万元，预备费用**万元，流动资金**万元。

图表 48：项目总投资构成

序号	项目	数量（万元）	比例
一	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	建安工程费		
1.1.2	设备费用		
1.1.3	工程建设其他费用		
1.1.4	预备费用		
1.2	建设期利息		

二	流动资金		
三	总投资		

第五节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

本项目总投资约**万元。所需资金由企业通过多种方式自筹解决。

第十三章 项目社会影响分析

第一节 社会效益

- 一、满足社会对养老服务日益增加的需求
- 二、对所在区域居民生活质量的影响
- 三、对当地社会服务容量、基础设施的影响

第二节 互适性分析

第三节 项目风险分析与防范措施

- 一、项目开发过程中潜在的风险及对策
- 二、项目本身潜在的风险及对策
- 三、其他风险

第十四章 可行性研究结论及建议

第一节 可行性研究结论

第二节 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