



江苏某养老中心项目 项目申请报告案例

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：<https://www.sunpul.cn/>

第一章 项目单位及拟建项目概况

第一节 项目申报单位

第二节 项目概况

一、项目名称

江苏某养老中心项目

二、项目建设地点

三、项目性质

四、项目提出的理由

五、项目建设背景及必要性

（一）项目建设经济背景

（二）市场背景

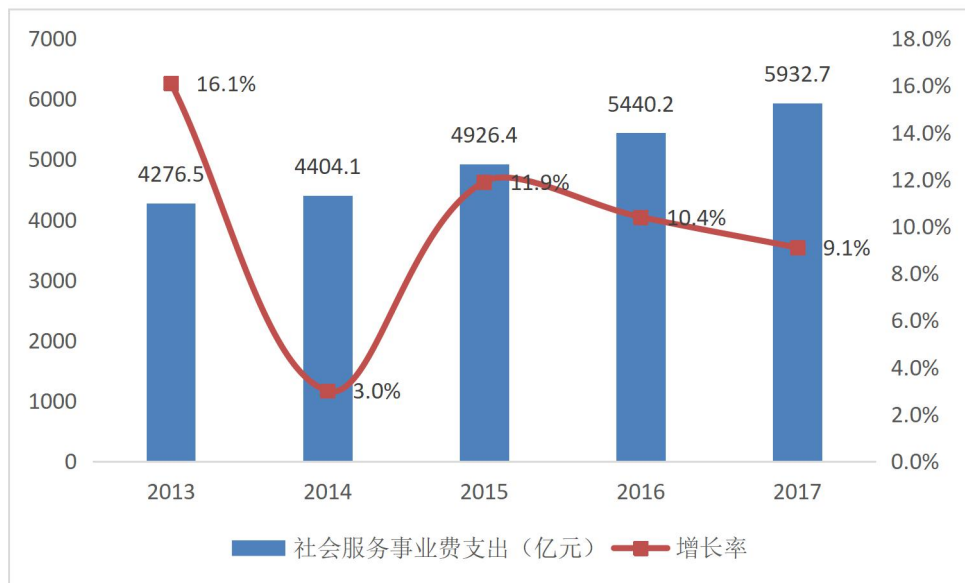
自 1978 年我国实行计划生育以来，家庭的模式发生了改变。由双方父母 4 人、小夫妻 2 人以及 1 个孩子组成的“421”家庭。我国在逐步迈进老龄化社会，老年人对养老机构服务需求大、增长快、要求高与全社会养老机构数量少、增速慢、质量差之间的矛盾日趋尖锐，养老机构与设施严重匮乏。尽管这几年政府大力发展社区养老服务设施和场所，兴办了很多社会福利机构，但与巨大的老年人院舍服务需求比起来，还是杯水车薪。

1、我国养老产业发展现状

（1）国家大力推进老龄服务体系建设

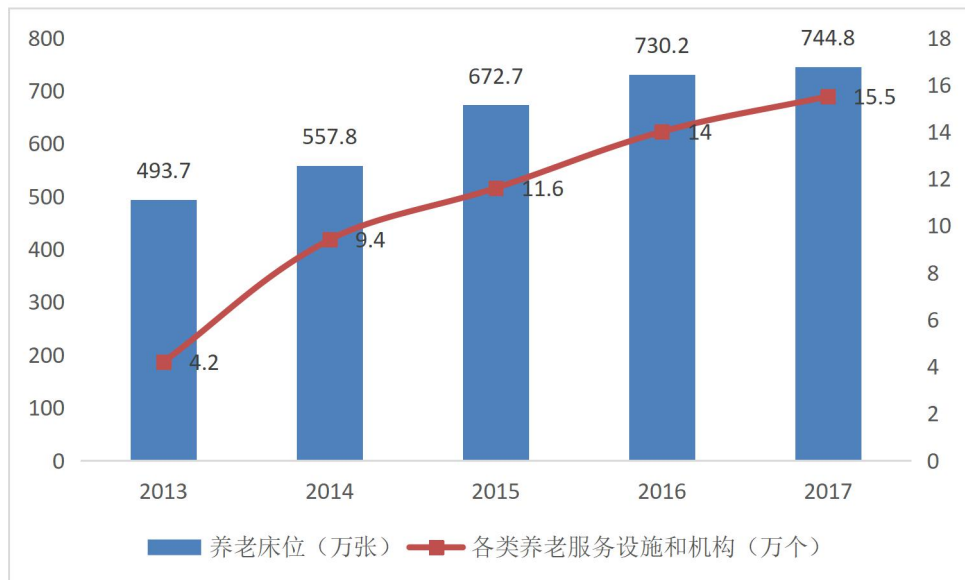
根据民政部 2018 年发布的《2017 年社会服务发展统计公报》，截至 2017 年底，全国社会服务事业费支出 5932.7 亿元，比上年增长 9.1%，占国家财政支

出比重为 3.4%，其中用于老龄服务体系建设的费用有明显增长。



(2) 养老机构逐年增长，但多数养老机构条件有待改善

2017 年，全国各类养老服务机构和设施 15.5 万个，比上年增长 10.6%，其中：注册登记的养老服务机构 2.9 万个，社区养老机构和设施 4.3 万个，社区互助型养老设施 8.3 万个；各类养老床位合计 744.8 万张，比上年增长 2%（每千名老年人拥有养老床位 30.9 张），其中社区留宿和日间照料床位 338.5 万张。



但是，当前，我国设备齐全、环境优美、服务周到的养老院不多。而有些单位和个人资助的养老机构，如福利院、敬老院的环境、条件和服务则较差，不能达到“老有所养、老有所乐”的目的。

项目	居住对象	自理程度	护理方式	功能组成
----	------	------	------	------

项目	居住对象	自理程度	护理方式	功能组成
老年公寓				
福利院				
托老所				
护理院				
老年设施综合体				

(3) 江苏省养老机构虽然初具规模，但总体服务供给不足

截至 2017 年末，江苏省各类养老机构 2463 家，其中公办养老机构达到 198 家，民办养老机构达到 1130 家，农村五保供养服务机构达到 1135 家；各类养老床位共计 63.7 万张，同比增长 2.7%，其中护理型床位 18.1 万张，占养老机构床位总数的 40.2%；对失能老年人的护理服务能力明显提升。

虽然江苏省每千名老人拥有养老床位超过 36 张，处于全国前列，但是也难以满足日益增加的老年人口数量。总体服务水平有待进一步提高。

序号	类型		数量（家）
1	养老机构	公办	
		民办	
2	农村五保供养服务机构		

2、我国养老产业面临的挑战

3、我国养老产业发展趋势

(二) 项目建设必要性

1、符合国家及地方养老事业政策鼓励方向

医养结合是“医”、“护”、“养”三元合一的创新型养老模式，为健康和患病老年人提供了全面、综合性支持。其中，“医”是指医疗康复保健服务，具有医疗服务、健康咨询服务、健康检查服务、疾病诊治服务；“护”是指护理服务、大病康复服务以及临终关怀服务；“养”是指生活照料服务、精神心理服务、文化活动服务。医养模式是集生活照料和康复关怀为一体，将养老机构和医院功能相结合的新型养老模式。

2015年11月国务院下发的《关于推进医疗卫生与养老服务相结合的指导意见》指出：我国计划到2020年，基本建立符合国情的医养结合体制和政策法规体系，实现医药卫生与养老服务资源共享，融合发展，基本适应健康养老服务需求。有效解决“老有所养”问题，促进社会和谐稳定。

2016年7月，国家民政部公布了《民政事业发展第十三个五年规划》。其中一大重点便是提出促进医疗卫生与养老服务相结合，要求发展医养结合型养老机构。目前养老产业要满足老年人的各种需求，其中最主要的便是健康需求。然而，现实情况将“养老”与“医疗”完全割裂开来。一般养老院只能提供基本的照护服务而无法提供专业的医疗服务；而专业的医院无法专门为老年人设立相应的健康服务，使得“治病不养老”的局面出现。民政部“十三五规划”重点提出的医养结合可以实现医疗卫生与养老服务资源共享。

另外，十九大报告也为老龄事业发展描绘了蓝图。报告中提出了“积极应对人口老龄化，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，推进医养结合，加快老龄事业和产业发展”的要求。由此可以看出，本项目建设……

- 2、适应人口老龄化发展、解决湟里镇老人养老问题的需要
- 3、改善老年人居住环境，提高老年人生活质量的需要
- 4、推动老年人权益保障工作，构建和谐社会的需要

六、主要建设内容和规模

项目规划建设养老公寓……。项目规划用地面积约为*****平方米，总建筑面积*****平方米，其中地上部分面积*****平方米，地下部分面积*****平方米。

项目具体建设内容与建设面积见下表：

序号	项目	指标
1	规划用地面积	
2	占地面积	
3	计容建筑面积	
4	其中	
	一期养老公寓	
	……	

序号	项目	指标
5	地下建筑面积	
6	总建筑面积	
7	容积率	
8	建筑密度	
9	绿化率	

七、项目建设周期

八、工程技术方案

（一）项目建设规划与内容

- 1、项目建设规划
- 2、项目发展定位
- 3、项目建设内容及功能分区

（二）项目总图布置

- 1、规划理念
- 2、景观设计理念
- 3、总平面设计
- 4、设计依据及规范

《住宅设计规范》GB50096-2011；

《城市居住区规划设计规范》GB50180-93（2016年版）；

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）；

《建筑给排水设计规范》GB50015-2010;

《总图制图标准》GB/T50103-2010;

各专项建筑设计规范中涉及总平面的条文标准。

5、道路交通规划

6、竖向设计

7、无障碍设计

(三) 土建工程

1、设计原则

2、采用的标准及规范

3、建筑地基

4、施工能力

(四) 公辅工程

1、给排水系统

2、电气系统

3、燃气工程

4、空调及通风

九、投资规模及资金筹措

项目估算总投资*****万元，其中：固定资产投资*****万元，铺底流动资金*****万元。固定资产投资中：工程费用*****万元，工程建设其他费用*****万元，预备费用*****万元。资金来源于企业自筹和其他多种途径的融资。

图表 22：总投资估算表

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		

第三节 发展规划、产业政策和行业准入分析

一、发展规划分析

(一) 国家层面发展规划的符合性分析

1、《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》

2017年3月6日，国务院印发《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》（国发〔2017〕13号）。《规划》提出目标：到2020年，老龄事业发展整体水平明显提升，养老体系更加健全完善，及时应对、科学应对、综合应对人口老龄化的社会基础更加牢固。《规划》在完善医养结合机制，支持养老机构开展医疗服务，发展老年医疗与康复护理服务等方面都提出了相应的要求。

2、《国务院关于印发“十三五”卫生与健康规划的通知》

2017年1月10日，国务院印发《“十三五”卫生与健康规划》（国发〔2016〕77号）。《规划》提出目标：到2020年，覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度基本建立，实现人人享有基本医疗卫生服务，人均预期寿命在2015年基础上提高1岁。《规划》要求，推动医疗卫生与养老服务融合发展，大力发展社会办医。统筹医疗卫生与养老服务资源，创新健康养老服务模式，建立健全医疗机构与养老机构之间的业务协作机制。支持养老机构按规定开办医疗机构，开展老年病、康复、护理、中医和安宁疗护等服务。鼓励社会力量兴办健康服务业。放宽社会力量举办医疗机构的服务领域要求，支持社会力量以多种形式参与健康服务。鼓励社会力量发展儿科、精神科、老年病、长期护理、口腔保健、康复、安宁疗护等资源稀缺及满足多元需求的服务。大力推动医师多点执业，鼓励医师到基层医疗卫生机构多点执业。

.....

（二）地方层面发展规划的符合性分析

二、产业政策分析

（一）国家政策符合性分析

1、《2019年政府工作报告》

2019年3月5日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第二次会议上发表了《2019年政府工作报告》。

《报告》提出，要大力发展养老特别是社区养老服务业，对在社区提供日间照料、康复护理、助餐助行等服务的机构给予税费减免、资金支持、水电气热

价格优惠等扶持，新建居住区应配套建设社区养老服务设施，改革完善医养结合政策，扩大长期护理保险制度试点，让老年人拥有幸福的晚年，后来人就有可期的未来。

.....

（二）地方政策符合性分析

1、《关于制定和实施老年人照顾服务项目的实施意见》

2018年1月，江苏省政府办公厅印发了《关于制定和实施老年人照顾服务项目的实施意见》，明确了老年人照顾服务工作的15项重点任务，涉及老年人养、乐、医、学、居、娱等各个方面。通过政府补贴、产业引导和业主众筹等方式，加快推进适宜养老的居住区建设。制定实施社区适老化改造建设标准，加大适老化改造项目推进步伐。

.....

三、行业准入分析

第二章 资源开发及综合利用分析

第一节 资源开发方案

第二节 资源利用方案

一、基础设施条件

(一) 供电

(二) 供水

(三) 污水

(四) 雨水

二、能耗分析

第三节 资源节约措施

一、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

二、编制原则和目标

三、节能措施

(一) 给排水节能

(二) 电气节能

四、项目节能评价

第三章 建设用地、征地拆迁及移民安置分析

第一节 项目选址

第二节 用地方案及合理性分析

- 1、土地利用情况
- 2、地下物现状

第三节 征地拆迁和移民安置规划方案

第四章 环境和生态影响分析

第一节 环境和生态现状

一、生态和环境现状

- 1、气象条件
- 2、水文条件

二、执行标准

第二节 生态环境保护措施

一、项目建设期环境保护

1、施工期空气影响分析

施工扬尘问题，根据环境问题识别可知，本项目只在工程前期产生一定环境空气污染，主要为施工扬尘影响。施工扬尘来自以下施工内容：

- (1) 建筑垃圾清运；
- (2) 建筑材料（白灰、水泥、沙子、石子、砖等）的现场搬运、堆放、清理产生的扬尘；
- (3) 施工垃圾的清理及堆放扬尘；
- (4) 运输车辆以及过往的社会车辆碾压造成的道路扬尘。

2、环境噪声影响分析

3、废水环境影响分析

4、废弃物影响

二、项目运营期环境保护

1、污水治理

本项目为养老公寓，污水来源主要为生活污水，没有特殊的环保要求。因此，按照雨污分流原则排放，雨水与污水分流，雨水经收集后直接排入市政雨水管网。粪便等生活污水经化粪池和隔油池处理后汇入市政污水管网。

2、固体废弃物治理

3、噪音治理

第三节 特殊环境影响

第四节 地质灾害影响分析

一、地质环境现状

二、建设场地适宜性评估

三、地质灾害防治措施

第五节 环境影响综合评价

第五章 经济影响分析

第一节 经济费用效益或费用效果分析

一、项目投资估算

（一）估算范围及依据

（二）编制说明

（三）项目总投资估算

1、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、铺底流动资金

五、项目总投资估算

（四）资金筹措

二、经济效益测算

（一）评价依据

1、遵循的有关法规

（1）企业财务通则；

（2）增值税、所得税及其他有关税务法规；

（3）本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；

（4）投资项目经济评估指南；

（5）其他有关法规文件及相关资料。

2、基础数据和说明

（1）本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本

项目的效益进行评价。

(2) 项目计算期 10 年（不包括建设期）。

(3) 分析过程不考虑物价变化因素的影响；。

(4) 项目经营收入、原材料、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格初步估算。

(5) 基本贴现率采用行业基本贴现率为 8%。

(6) 根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》、《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》，依照《老年人权益保障法》依法办理登记，并向民政部门备案的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构，免征增值税。

(7) 根据《中华人民共和国企业所得税法》，《财政部、国家税务总局关于非营利组织免税资格认定管理有关问题的通知》，取得资格认证的非营利性机构免征所得税。

(二) 营业收入测算

(三) 总成本费用测算

- 1、外购原辅材料费用
- 2、外购燃料及动力费
- 3、工资及福利费用
- 4、维修费用
- 5、管理费用
- 6、折旧及摊销费
- 7、总成本费用

(四) 利润测算

(五) 财务效益分析

- 1、财务净现值 **FNPV**
- 2、财务内部收益率 **FIRR**
- 3、项目投资回收期 **Pt**

4、投资净利润率

(六) 项目敏感性分析

(七) 项目盈亏平衡分析

(八) 财务评价结论

第二节 行业影响分析

第三节 区域经济影响分析

第四节 宏观经济影响分析

第六章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

1、对居民生活环境影响本项目的建设和运行期间都采取了足够的环境保护措施，基本消除了项目对居民生活环境的负面影响。

2、对当地居民收入的影响项目的建设实施，增加了对地区建设材料和劳动力的需求，提高地区国内生产总值；项目投产后，将增加就业岗位，可以增加当地居民收入。

3、对当地居民生活水平与生活质量的影响。项目的建设将提供更多的就业岗位，同时增加的税收和财政收入也为政府加强城市建设，提升居民生活水平和生活质量提供了支持。

.....

二、社会影响效果分析

1、助力地区养老产业发展，减轻政府负担造福居民

2、维护社会稳定，构建和谐社会

空巢老人最容易感觉孤独寂寞，昔日工作繁忙子女绕膝。而今子女离巢自己退休后又无事可干、行动不便、身体不好、得不到以前所受的重视和尊敬。如果老年人又恰巧在这一时期碰到了丧偶、丧友、生病等情况，老人自然会产生寂寞、孤独的心情。寂寞孤独最易导致心理变化产生诸如情绪低落不稳、焦躁不安、孤僻、抑郁等心理问题，严重的甚至会产生老年精神障碍、老年痴呆症等疾病。更严重者可能会发展成为社会的不稳定因素。

本项目的建立，意在为老年人建造一个安度晚年的港湾，让他们能够享受到中国特色社会主义进入新时代带来的温暖，感受到社会对于他们的爱。为创建和谐社会做出重要的贡献，同时也为湟里镇继续创建“全国文明村镇”提供重要支持。

3、“夕阳”产业正在成为朝阳产业，拉动经济作用明显

第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

- 1、与项目相关的不同利益群体对项目建设和运营的态度
- 2、项目所在地区各类组织对项目建设和运营的态度
- 3、当地技术文化条件对项目的适应性分析

第三节 社会稳定风险分析

一、风险因素分析及识别

二、风险估计及初始风险等级判断

（一）风险估计方法

（二）单因素风险估计

（三）单因素风险估计结论

三、项目的初始风险等级判断

（一）项目整体风险估计方法

（二）初始社会稳定风险等级评判标准

（三）风险评价结论

四、风险防范和化解措施

五、社会稳定应急预案

六、社会稳定风险分析结论及建议

第四节 其他社会风险及对策分析

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

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