



北京市某公司打造养老服务连锁品牌项目策划文章

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

北京市某公司打造养老服务连锁品牌项目

二、项目申报单位

三、项目地点

四、项目建设现状

项目分为三个子项目，分别是.....

图表 1：子项目建筑指标表

指标	***项目	***项目（二期）	***项目
总用地面积（m ² ）			
总建筑面积（m ² ）			
容积率			
绿地率			
建筑高度（m）			
建筑密度			

第二节 项目策划方案及主要研究结论

一、项目策划方案

1、***项目

策划为“医康养结合型五星级养老机构”，在养老机构中同步配套建设二级康复医院，满足老人日益增长的“健康养老”需求和“康复医疗”需求。

2、***项目（包含一二期项目）

一期项目重新策划为“少数民族养老照料中心”，着力打造***区独具人文民族关怀的养老特色服务；

二期项目策划为“养老服务示范基地”，以养老服务和养老从业者教育培训为重点，在提供优质养老服务的同时，为养老从业者提供理论知识和实操技能紧

密结合的培训，为***区以及北京市的养老人才体系输送血液。

3、***项目

策划为“***集团总部”以及“在家门口享幸福的星级社区养老服务驿站”，“总部”通过智能化系统实现旗下项目一级监督管理和统一资源调配功能，“养老服务驿站”提供立足社区、辐射居家的养老服务，打通养老服务的“最后一公里”。

项目申报单位通过在营的***个养老照料中心项目加上本次三个新项目，将完善“机构+社区+居家”的养老布局，提供养老一体化服务。

二、项目投资金额

本项目的投资包括养老机构、康复医院及养老驿站的装修费用、设备设施购置费用等，预计总投资***万元。

三、项目社会和经济效益

1、社会效益

本项目通过打造“机构养老+康复医疗+社区养老”的服务模式，一方面将满足***区对养老服务日益增加的需求，另一方面将通过连锁化、特色化、智能化的运营方式提高旗下养老机构整体服务水平，努力成为北京市具有竞争力影响力的养老连锁品牌，以点带面，引领带动，助力***区成为全市养老示范区。

同时通过建设养老服务人才培养基地，教授养老从业人员专业的理论知识和提供实操技能场地，综合提高养老从业人员的职业技能，提高养老从业人员持证比例，助推国内知识型、技能型、复合型养老从业人员队伍的建设。

另外，项目将直接增加超***人的就业岗位，为当地社会提供良好的就业机会。

2、经济效益

根据估算，本项目入住率达到***时可实现盈亏平衡。项目单位将践行民政局提出的“向高、精、全方向发展***养老事业”的目标，以高端化、精细化的服务，满足老人多层次、个性化的养老需求，力争在运营第***年达到***的入住率，实现盈亏平衡。

第二章 项目单位介绍及优势

第一节 项目单位在营养老照料中心情况

在***区政府及民政局的全力支持和帮助下，***集团旗下已拥有***家开业运营的养老中心，分别为....，.....。

一、某养老服务中心

***养老服务中心成立于.....。

该项目总共占地面积***m²、建筑面积***m²，拥有房间数***间、床位数***张，目前入住率约***%。

仁康养老服务中心配备有***名护工和***名医护人员，为老年人提供生活照料服务、医疗健康服务、失能照护服务、康复训练服务等，每个房间均配备独立卫生间、洗衣机等，为老人提供私密的个人空间。

图表 3：***养老服务中心提供服务及设施介绍

项目	内容	具体配套
中心服务	生活照料服务	
	医疗健康服务	
	营养膳食服务	
	失能照护服务	
	康复训练服务	
	文化娱乐服务	
配套设施	房间设施	
	休闲娱乐设施	
	医疗康复设施	
	安全保障设施	
	公共服务设施	

图表 4：***养老服务中心收费标准

收费类型	收费内容	收费标准（元/人/月）
养老床位费	单间	
	双人标间	
护理费	四级护理	
	三级护理	
	二级护理	
	特级护理	
	一对二护理	
	一对一护理	

收费类型	收费内容	收费标准（元/人/月）
餐饮费	日常餐饮	
其他费用	冬季取暖费	
	生活物品购置费	

二、某养老照料中心

***养老照料中心，成立于.....。

该项目总共占地面积***亩，建筑面积***m²，拥有房间数.....。

该项目是北京市大兴区养老协会会员单位，.....，已被评选上北京市三星级养老机构。

该项目居住环境温馨舒适，房间内设施齐全，设有独立卫生间、配有 24 小时热水、电视、空调、并有应急呼叫系统，保证老人的安全。设有.....。

图表 6：***养老照料中心提供服务及设施介绍

项目	内容	具体配套
中心服务	生活照料服务	
	医疗健康服务	
	营养膳食服务	
	失能照护服务	
	康复训练服务	
	文化娱乐服务	
	居家养老服务	
配套设施	房间设施	
	休闲娱乐设施	
	医疗康复设施	
	安全保障设施	
	公共服务设施	
交通周边	公共交通	
	医疗机构	
	生活服务	

图表 7：***养老照料中心收费标准

收费类型	收费内容（示例）	收费标准（元/人/月）
养老床位费	单间	
	双人标间	
护理费	四级护理	
	三级护理	
	二级护理	
	特级护理	
	一对二护理	

收费类型	收费内容（示例）	收费标准（元/人/月）
	一对一护理	
餐饮费	日常餐食	
其他费用	冬季取暖费	
	生活物品购置费	

三、.....

N、.....

第二节 项目单位优势

一、具备大局观，紧跟***区民政局养老产业布局脚步

区高度重视养老工作，聚焦辖区老年群体实际需求，持续推进公办养老机构管理体制变革，积极引入优质社会资本，加快构建“养老服务指导中心—镇街养老照料中心—养老机构、驿站—居家照护床位”四级养老服务体系，提供就近精准养老服务，提升公办养老机构服务能力。项目单位在区政府及民政局的全力支持和引导下，.....。

二、具有社会担当，持续增加养老事业投资

随着中国老龄化进程不断加快，国内养老产业发展滞后的问题日益突出，如何补齐短板让老人安度晚年，既是“家事”，也是“国事”。

项目单位作为社会资本，积极响应国家号召，紧紧围绕老年群体多层次、多样化的服务需求，发挥自身资源优势，通过资金投入，完善基础设施建设，比如.....。

三、丰富的养老服务经验，优秀的养老管理团队

项目单位在现有***项目的运营过程中积累了丰富的养老服务经验和建立了优秀的养老服务管理团队，先后制定和完善了.....。

四、老有所尊的经营理念

根据《联合国老年人原则》，鼓励一国针对老年人制定的方案遵循“独立、参与、照顾、自我充实、尊严”的原则。

在我国老龄化程度日渐加深的环境下，根据以上原则，项目单位提出“老有所尊”的经营理念，力求在服务中，让老人在生命老化的过程中保持身体、人格、意志和话语某种程度的独立，在生活身体方面得到精心的照顾，并组织各类活动提升参与感和自我充实感，实现被人尊重和自我尊重的双重尊严。

在生活照料方面，.....。

五、连锁化的管理方式

项目单位致力于成为***区区域示范连锁养老机构，目前在营的.....。

图表 11：项目单位可量化运营指标表

指标		项目一	项目二	项目 N
建设指标	单床面积	*	*	*
	装修周期	*	*	*
	户型配比	*	*	*
	单床成本	*	*	*
经营指标	单床平均收费	*	*	*
	单床成本	*	*	*
	盈亏平衡入住率	*	*	*
	入住率节奏	*	*	*
	老员工配比	*	*	*
	人均餐费	*	*	*
	员工离职率	*	*	*
	*	*	*

六、特色化的运营方案

项目单位充分重视不同老人的不同需求，重点体现在供餐模式的特色化上。针对养老照料中心中不同年龄、不同身体状况、不同民族的老人，项目单位推出多种餐食供老人选择。

一是普通餐厅，.....。

七、智能化的运营手段

智能化养老，即利用如大数据、物联网、移动互联和云计算等新兴技术，来促使和推动养老服务机构构建可视化、数字化的运营模式，提升养老服务水平。

目前项目单位已初步建立起机构智能化养老体系，.....。

第三节 项目单位发展规划

一、项目单位整体规划

项目单位拟发展成为一家.....。

二、养老全产业链布局

通过市场调研，项目单位对三个新项目进行了如下规划：

1、***项目

定位为“医养结合型五星级养老机构”，在医养结合的大背景下，采取医疗、养老并重的方式，在养老机构中同步配套建设二级康复医院，聚焦.....。

对于老年轻症患者.....。

2、***项目（包含一二期项目）

一期项目将定位为“少数民族养老照料中心”，着力打造***区独具人文民族关怀的养老服务。

项目将面向少数民族，特别是.....。

二期项目将定位为“养老服务示范基地”，以养老服务和教育培训为重点，在提供优质的养老服务的同时，面向养老服务领域开展全岗位人才培养，将职业道德、从业规范、质量意识、健康卫生、法律知识等要求和心理学、营养学等方面的内容贯穿培训全过程，.....。

3、***项目

定位为“集团总部”+“在家门口享幸福的星级社区养老服务驿站”。

“总部”功能定位为一级监督管理中心和资源统一调配中心，通过智能化管理手段，.....。

“养老驿站”与***镇的养老照料中心、医疗服务机构、各类商户、公共服务商等碎片化的养老服务资源形成合力，提供.....。

项目单位通过在营的养老照料中心项目加上本次三个新项目，将完善“机构+社区+居家”的养老布局，提供养老一体化服务。

三、加强连锁管理，提升品牌效应

***集团将对旗下项目实行统一管理，继续通过筹建标准化、服务运营标准化、管理标准化进行项目的运营，使各养老院各项服务工作全程标准化，使每位老人在任一机构都能享受同样优质的照料服务。

若获得 3 个新项目的经营权，.....。

以点带面，示范带动，为全区乃至全市养老服务质量提升提供经验借鉴和示范引领。

四、深化特色运营，提供多样服务

项目单位将持续深化特色化运营，.....。

五、提升智能化运营水平，实现智慧养老

未来的养老院，并不仅指实体的养老机构，而是借助智能化技术，建立家庭、社区、养老院、医疗机构、第三方服务商、监管机构等各类参与者的一体化服务和监管体系，形成完整的养老全产业链生态，让所有的老年人可以在各个情景下，享受到充分的养老服务。

智能化运营体现在两个方面，一个是养老服务的智能化运作，另一个是养老机构的数字化运营。

图表 15：养老机构智能化管理系统



养老服务的智能化运作，主要包括：一，.....。

养老机构的数字化运营，主要为.....。

项目单位将继续完善智能化运营系统，在总部搭建智能监管系统，实现一二级数据联动以及

资源协同调配，实现智慧养老。

第三章 项目现状及人群需求分析

第一节 项目基本情况

一、***项目

1、地理位置

2、周边建筑情况

项目周边地块大多为居民住宅区，规划总用地面积为m²，总建筑面积***m²，总规划户数为***户，其中一居室占比***%、二居室占比***%、三居室占比***%，可居住人口数为***人。

项目的东侧配套有一座社区卫生服务中心（一级综合医院），总建筑面积m²和一座残疾人托养所，总建筑面积***m²。

二、***项目

1、地理位置

2、周边建筑情况

***项目（二期）周边地块大多为居民住宅区，.....

三、***项目

1、地理位置

2、周边建筑情况

***项目周边基本为安置房住宅及配套公共服务设施,其中居住住宅.....。

第二节 项目服务群体规模分析

一、养老群体规模分析

根据《北京市养老服务专项规划（2021年—2035年）》（以下简称“专项规划”），到2035年北京60岁以上老年人将会达到575万，占比总常住人口25%，进入中度甚至逼近重度老龄化社会。老龄化的趋势带来巨大的养老需求。

根据北京市养老院市场调研情况，养老院老人的平均年龄约为80岁，因此本报

告以 80 岁及以上老人作为养老院服务群体的年龄定位。

《专项规划》提出，东西城核心区由于人口密度大、老龄化程度较高、用地面积紧张、配套公建尚不健全，养老需求和健康需求需逐渐向“生态涵养区”转移；海淀、朝阳、丰台、石景山等中心城区是疏解非首都功能的重要地区，同样面临人口密度大、土地资源稀缺的问题，难以承载大规模的养老群体，因此北京中心城区的“养老需求”也要向外转移；通州作为北京城市副中心将重点保障“就地养老、就近养老需求”，不承接城区养老需求外溢；房山、大兴、顺义和昌平等多点地区，门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区和延庆区等生态涵养区以及燕郊、大厂、香河等北三县地区被《专项规划》列为三个主要的养老地区，在满足本地养老需求之外，承接“城区外溢养老需求”。因此本项目以***区为核心服务区域，在保障***区养老服务供给的同时，可承接部分北京中心城区的养老人群。

1、***区潜在养老人群规模

- (1) 常住人口
- (2) 年龄构成
- (3) 地区分布
- (4) 民族构成
- (5) ***区潜在养老人群规模

从上述数据可知，2020 年***区 60 岁及以上常住人口占比***%，则根据 2020 年***区 60 岁及以上户籍人口占比***%和 80 岁及以上户籍人口占比***%推算，2020 年***区 80 岁及以上常住人口占比约为***%。

因此，2020 年***区 80 岁及以上的老人约有.....；80 岁及以上的少数民族老人约有.....。

(6) 项目周边潜在养老人群规模

根据三个项目周边规划，.....。根据实地调查情况，项目周边住宅均已建设完成，已有入住。尽管三个项目周边住宅目前入住率不高，但随着规划发展，到 2025 年入住率有望达到 90%。则.....。

图表 24：项目区域内 60 岁及 80 岁以上老年人规模（单位：位）

地区	60 岁及以上	80 岁及以上

地区	60 岁及以上	80 岁及以上
项目片区		
项目周边		

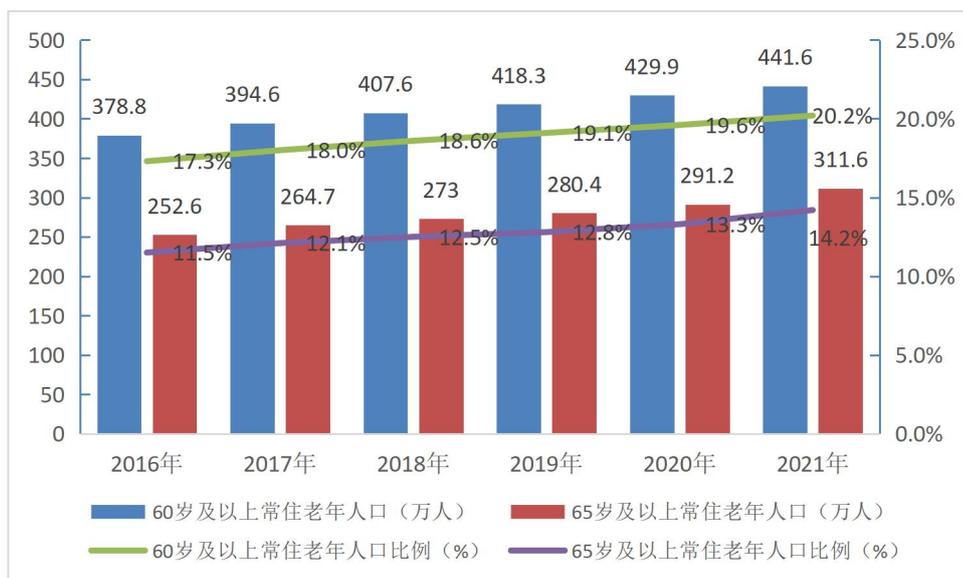
数据来源：尚普咨询

2、北京市潜在养老人群规模

根据《北京市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2021 年末，北京市常住人口 2188.6 万人，比上年末减少 0.4 万人，比 2010 年第六次全国人口普查数据增加 227.7 万人，年平均增长 1.1%。

按年龄结构：0 至 14 岁 264.7 万人，占比 12.1%；15 至 59 岁 1482.3 万人，占比 67.7%；60 岁及以上 441.6 万人，占比 20.2%，其中 65 岁以上老年人 311.6 万人，占比 14.2%。从人口年龄结构来看，北京的 60 岁以上人口比重不仅较全国平均水平的 18.9% 偏高，而且超越了 20% 的整数关口，北京 65 岁以上老年人占比与全国平均水平一致，均为 14.2%。从老年人口增长趋势来看，2016-2021 年北京市 60 岁以上人口年均复合增长率为 3.1%；65 岁以上人口年均复合增长率为 4.3%。

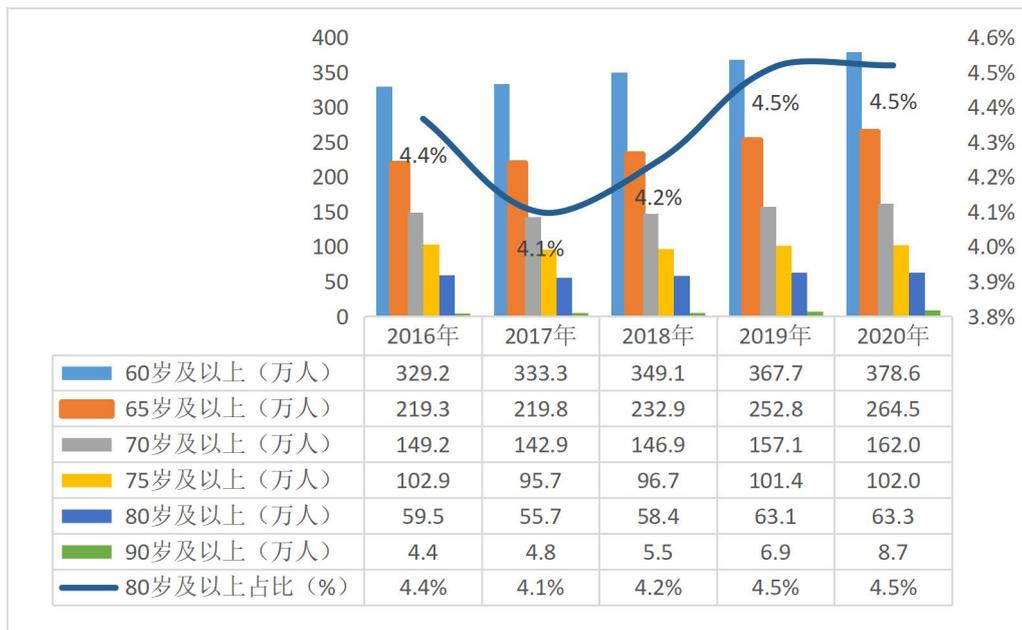
图表 25：2016-2021 年北京市 60 岁及 65 岁老年人口情况



数据来源：北京市统计局

根据北京市老龄办、北京市老龄协会发布《北京市老龄事业发展报告（2020）》，截至2020年末，北京市户籍总人口1400.8万人，比2019年末增加3.4万人，其中，60岁及以上户籍人口378.6万人，占户籍总人口的27.0%；65岁及以上户籍人口264.5万人，占户籍总人口的18.9%；80岁及以上户籍人口63.3万人，占户籍总人口的4.5%。

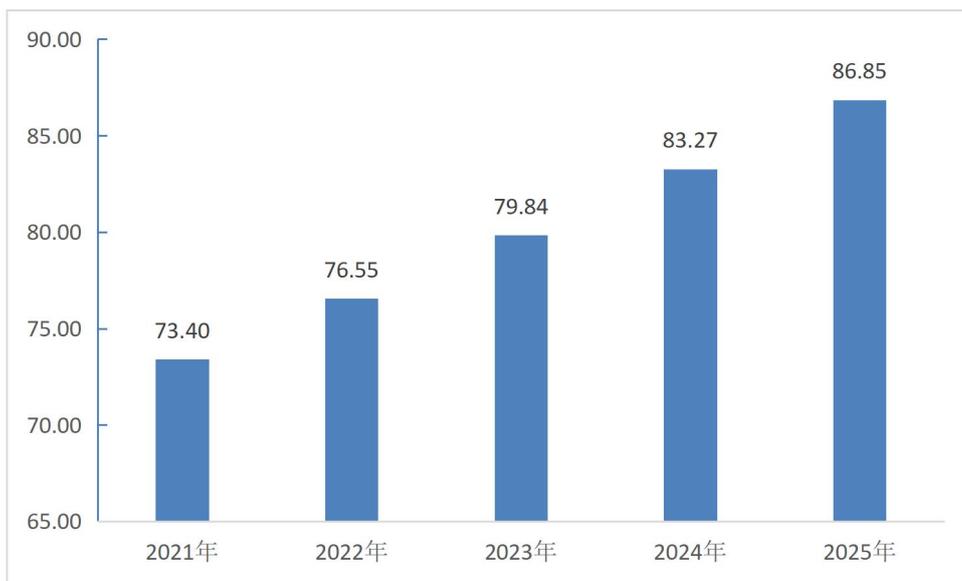
图表 26：2016-2020 年北京市 60 岁及以上户籍老人数量情况



数据来源：北京市老龄办、北京市老龄协会

通过对比2020年北京市常住人口中60岁及65岁以上老年人占比和户籍人口中60岁及65岁以上老年人占比，北京市常住人口（实际人口情况）老龄化程度要低于户籍人口，60岁及65岁以上老年人占比比例低40%左右，则估计2020年北京市常住人口中80岁以上老年人占常住人口比例约为 $4.5\%/140\%=3.2\%$ ，80岁以上老年人数量约为 $2189.3 \times 3.2\%=70.37$ 万人。根据北京市65岁以上人口约4%的增长率推算，到2025年北京市80岁以上人口数将达86.85万人。

图表 27：2021-2025 年北京市 80 岁以上常住人口数量预测情况（单位：万人）

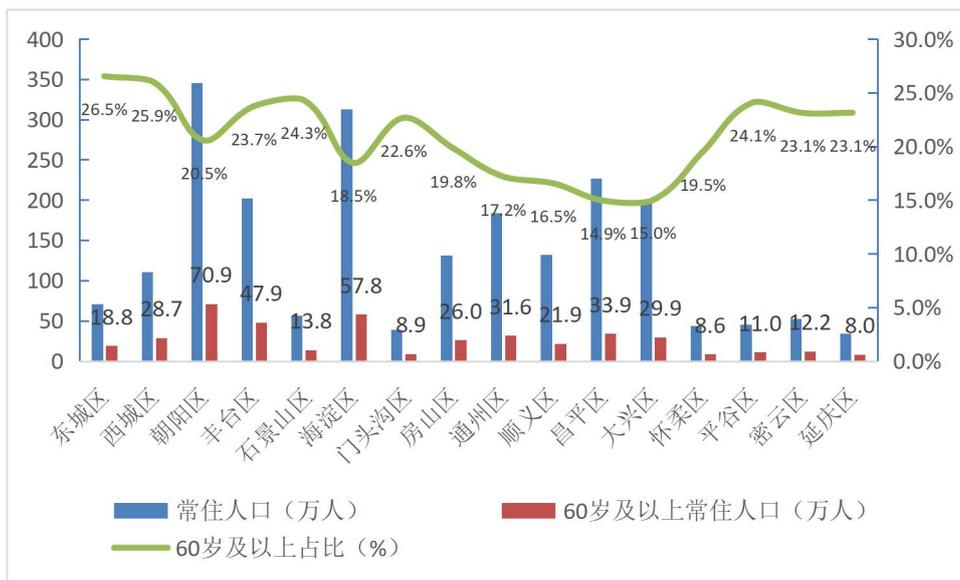


数据来源：尚普咨询

3、北京中心城区潜在养老人群规模

根据《北京市老龄事业发展报告（2020）》，截至 2020 年末，北京市 16 个区中，60 岁及以上常住人口排前三名的是朝阳区、海淀区和丰台区，朝阳区常住人口 345 万人，60 岁及以上常住人口为 71 万人，占总人口比例的 21%；海淀区常住人口 313 万人，60 岁及以上常住人口为 58 万人，占总人口比例的 19%；丰台区常住人口 202 万人，60 岁及以上常住人口为 47.9 万人，占总人口比例的 24%。

图表 28：2020 年北京市各区常住老年人口数量及占比



数据来源：北京市老龄办、北京市老龄协会

在北京市 16 个区中，60 岁及以上户籍人口排名前三的是朝阳区、海淀区和西城区，.....。

北京中心城区包括核心两区--东城区和西城区，以及朝阳区、丰台区、石景山区和海淀区，同理，根据中心城区 60 岁及以上常住人口占比与户籍人口占比的差异，推算出北京中心城区 80 岁及以上常住人口的占比，从而得到 2020 年北京中心城区 80 岁以上常住人口总数为.....人。

图表 30：2020 年北京中心城区 80 岁及以上常住人口推算数据

地区	东城区	西城区	朝阳区	丰台区	石景山区	海淀区
常住人口（万人）						
60 岁及以上常住人口占比（%）						
60 岁及以上户籍人口占比（%）						
60 岁以上户籍与常住人口占比差						
80 岁及以上户籍人口比例（%）						
80 岁及以上常住人口占比（%）						
80 岁及以上常住人口(万人)						

数据来源：尚普咨询

根据 4% 的增长率估算，到 2025 年北京中心城区 80 岁以上常住人口总数将达.....万人。

图表 31：2021-2025 年北京中心城区 80 岁及以上常住人口推算数据

地区	东城区	西城区	朝阳区	丰台区	石景山区	海淀区	合计
2021 年							
2022 年							
2023 年							
2024 年							
2025 年							

数据来源：尚普咨询

4、北京市少数民族潜在养老人群规模

.....

综上，不管是***区还是北京市以及北京中心城区，60 岁和 80 岁以上的老人群体数量均十分庞大，对养老机构的需求巨大。

二、康复医院患者人群规模分析

1、国内康复医疗市场情况

(1) 市场概述

康复是指综合应用医学、教育、社会、职业等多种措施，对伤病后可能出现或已经出现的功能障碍进行以功能训练为主的干预，实现改善患者功能、最大限度地提高生活自理能力、回归社会的目标。

(2) 市场规模

根据《柳叶刀》研究统计，中国是全球康复需求最大的国家，2022 年康复需求总人数达到.....。

(3) 医保覆盖范围

伴随改革实施，我国康复医疗的医保内项目有所增，2016 年的医保内康复医疗项目相对于 2010 版，新增了 20 个；同时，部分地区调增康复类医疗服务价格，以更好地体现医务人员的技术劳务价值。目前我国康复医疗可报销项目有 29 个，集中在神经康复和骨科康复领域，采用复合多元化支付方式，包括按床日付费等。

图表 32：2010 年和 2016 年纳入医保康复医疗项目清单

时间	2010 年	2016 年（新增）
项目内容	8 个治疗项目+1 个评定项目	12 个治疗项目+8 个评定项目
项目清单	运动疗法 偏瘫肢体综合训练 脑瘫肢体综合训练 截瘫肢体综合训练 作业疗法 认知知觉功能障碍训练 言语训练 吞咽功能障碍训练 日常生活能力评定	康复综合评定 吞咽功能障碍检查 手功能评定 平衡试验 平衡训练 表面肌电图检查 轮椅技能训练 耐力训练 大关节松动训练 徒手功能训练 截肢肢体综合训练 小儿行为听力测试 孤独症诊断访谈量表（ADI）测评 日常生活动作训练 职业功能训练 精神障碍作业疗法训练 减重支持系统训练 电动起立床训练 儿童听力障碍语言训练 言语能力筛查

图表 33：北京市康复医疗患者的报销时长

项目	要求	报销时长
中枢神经系统疾病及损伤	发病后	6 个月
其他疾病损伤或术后康复	发病后或手术后	3 个月
脑瘫患儿	3 岁以前	6 个月
	3 岁以后	3 个月

(4) 市场供给现状

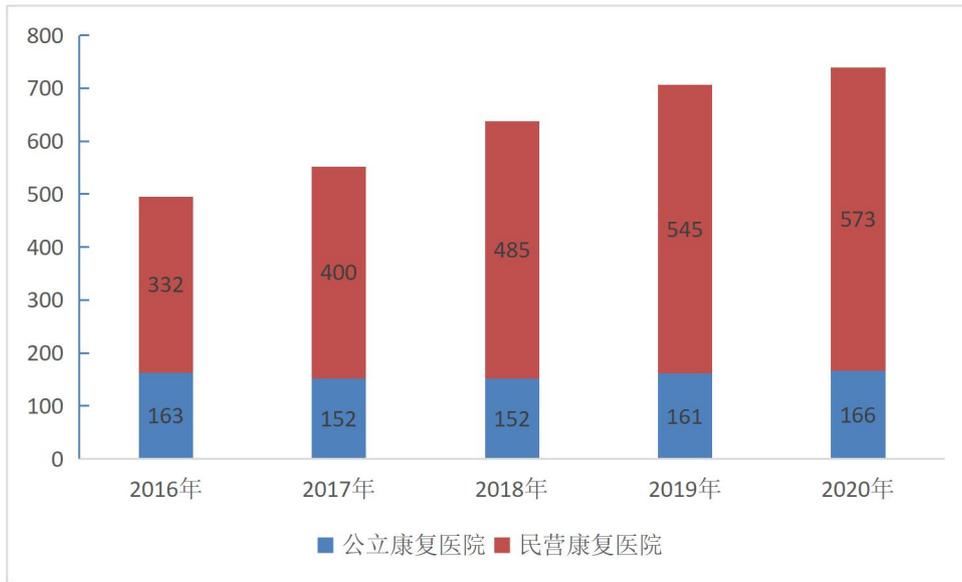
我国康复医疗体系由三级医院康复科、二级医院康复科（康复专科医院）、社区康复中心（门诊）或居家康复组成。.....。

图表 34：各级康复机构的主要区别

	 介入时期	 康复对象	 住院治疗	 康复周期	 医务人员
三级医院 康复科	早期	疾病、损伤急需治疗的患者	21~28天	较短	专科医师、康复医师 康复治疗师 康复护士
二级医院 康复科等	中期	经过治疗且需住院恢复的患者	个月	适中	康复医师 康复治疗师 康复护士
社区康复 医疗中心等	后期	经过治疗且无需住院恢复的患者	不需要	较长	康复医师 康复治疗师 康复护士

但由于我国各地区和医院对康复科的重视程度不一、医联体建设尚处于资源补充和基础建设阶段等原因，我国康复医疗的供给紧缺。2019 年我国综合医院康复病房的配置率仅为 28.46%，2020 年我国康复专科医院为 739 家（其中公立医院 166 家，民营医院 573 家）。

图表 35：2016-2020 年我国康复专科医院数量情况



数据来源：卫健委

中国康复床位从 2011 年的 8 万张增加到 2019 年的 27.2 万张，年复合增长率达 16.6%，增长速度可观。但.....。

2、北京市康复医疗需求规模分析

(1) 北京市医疗机构现状

图表 38：2021 年北京市医院机构数据

机构类型	机构数 (个)	编制	实有	卫生	卫技	执业 (助理)	注册
		床位 (张)	床位 (张)	人员 (人)	人员 (人)	医师 (人)	护士 (人)
总计	11727	141128	130259	389742	317723	123545	141685
一、医院	733	129507	122287	274416	227670	82883	111161
公立医院	215	97106	89138	213950	182439	65633	90784
民营医院	518	32401	33149	60466	45231	17250	20377
医院分级别：三级医院	130	89975	83004	201965	172713	61504	87246
二级医院	163	24849	24609	43920	34287	12076	16140
一级医院	398	13289	13649	26289	19212	8816	7078
未评医院	42	1394	1025	2242	1458	487	697
医院分类别：综合医院	260	66248	65725	166618	142544	51030	73048
中医医院	236	31322	27900	52397	42697	17850	17404
专科医院	227	31477	28282	54958	42258	13969	20618
护理院	10	460	380	443	171	34	91

数据来源：北京市卫健委

(2) 北京市医疗机构现存问题

根据《北京市医疗卫生设施专项规划（2020年-2035年）》，2020年北京市每千常住人口编制和实有床位数分别为6.27张和5.81张，低于上海6.4张、重庆7.4张等国内大城市每千人床位数，与东京（9.6张）、巴黎（12张）等国际城市差距明显。但核心区每千人实有床位数较高，为.....。

（3）北京市康复医疗规划

根据《北京市医疗卫生设施专项规划（2020年-2035年）》，北京市要严格控增量疏存量，分区优化医疗卫生服务功能，首都核心区和城市副中心不能成为“看病中心”，昌平、海淀（五环外区域）、大兴、经济技术开发区等重点布局生物医药产业，推进超出核心区自身服务需要的央属及市属优质医疗卫生资源向上述地区转移。

提升肿瘤、康复护理、医养结合服务等专科资源配置，在康复护理方面，加强康复、长期护理、安宁疗护机构建设，支持符合条件的区属医院转型为康复医院，按照每千常住人口配置0.5张康复护理床位的标准，力争补齐床位缺口。

（4）北京市康复医疗需求

2021年北京市常住人口2189.3万，.....。

三、养老从业人员培训群体规模分析

随着老龄化社会的到来，养老需要大量具有专业知识和能力的人，其中养老护理人员是一支重要的力量，通过对老年人生活进行照料、护理，为老年人尤其是失能失智老人的晚年生活带来巨大的帮助。

目前我国养老护理员并未作为一个专业的职业设置，从业人员整体文化水平偏低，缺乏职业认证和专门的职业培训，无法满足群众多层次的护理服务需求。而随着居民的收入水平的大幅提高，养老保险、医疗保险和社会福利的逐步完善，居民对于专业的养老护理服务需求增加。护理员属于医疗体系的专业职称，必须持证上岗，否则不能以护理员的名义上岗，养老护理员证书是从事医疗体系的必备证书。通过进行养老护理员培训，不仅有利于提高护理员专业水平，满足老年人多样化的护理需求，解决养老和护理人才的缺口，还能促进农村劳动力转移，推动上岗就业。因此养老护理员的系统培训是建设养老护理人才体系的关键，未来前景广泛。

1、北京市养老护理员需求规模

随着老年人年龄的增长，年龄越高，自理能力逐渐降低，对被照顾的需求越高。尤其是失能失智老人，对生活没有自理能力，是老年人中最脆弱的群体。.....。

则根据北京市 2021 年 60 岁及以上 441.6 万人推算，北京市失能失智老人群体约为...万人。

根据《养老机构设施与服务要求》（GB/T 50340—2013）要求，养老护理员与重度失能老年人的配置比例不低于 1: 3，即北京市对养老护理员的需求至少约为...万人。

2、北京市养老从业人员培训规模

根据民政部数据，截至 2020 年年底，全国养老机构共有养老护理员约 32.2 万人(不包括从事居家养老服务的人员)，专业护理人员(持证人员)仅占 12.21%，养老护理员学历水平集中于初中以及中专学历，教育水平较低且接受的培训不足，护理人员队伍整体文化素质较低。

根据北京市民政局数据，.....。

政策对于专业养老从业人员人才体系建设的支持，将推动北京市养老培训市场的蓬勃发展。

四、养老驿站服务人群分析

养老驿站是一种新型的养老模式，为附近社区老人按需制定特色居家和社区养老服务项目，满足老人的各项生活需求，旨在解决养老服务“最后一公里”的供给困难，是对机构养老和居家养老工作的有益补充。

目前我国养老呈现“9073”的格局，即 90%左右的老年人居家养老，7%左右的老年人依托社区支持养老，3%的老年人入住机构养老。居家+社区养老适合身体可以半自理、对于护理专业性要求没有那么高的家庭，而更多的需要“食”“医”等基础设施的投入。

项目周边住宅地块总规划户数为.....。

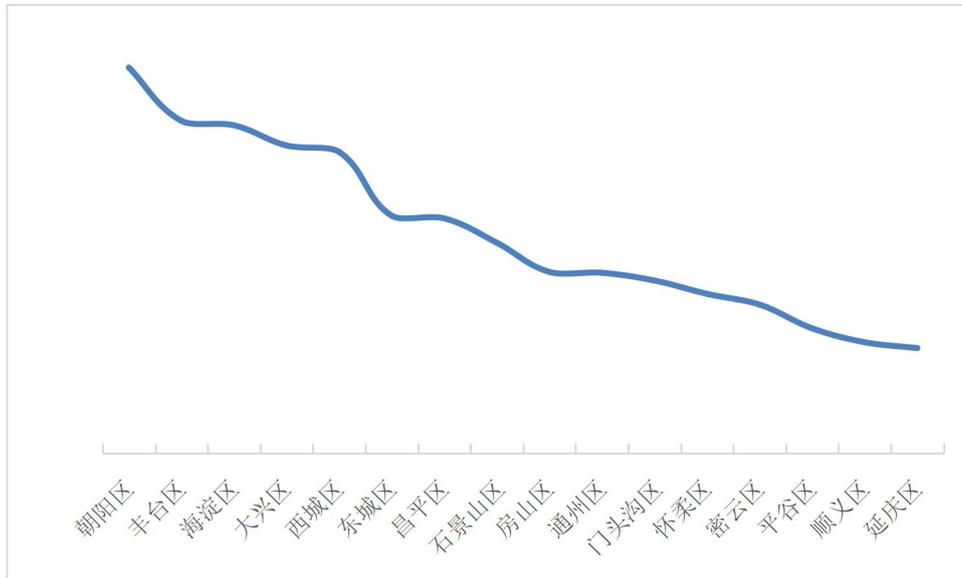
第三节 服务人群需求分析

一、养老人群需求分析

1、青睐 4000 元区间的价格

通过对北京市 830 家养老机构的调研，北京市养老机构平均价格为.....。

图表 41：2019 年北京市养老机构平均收费情况

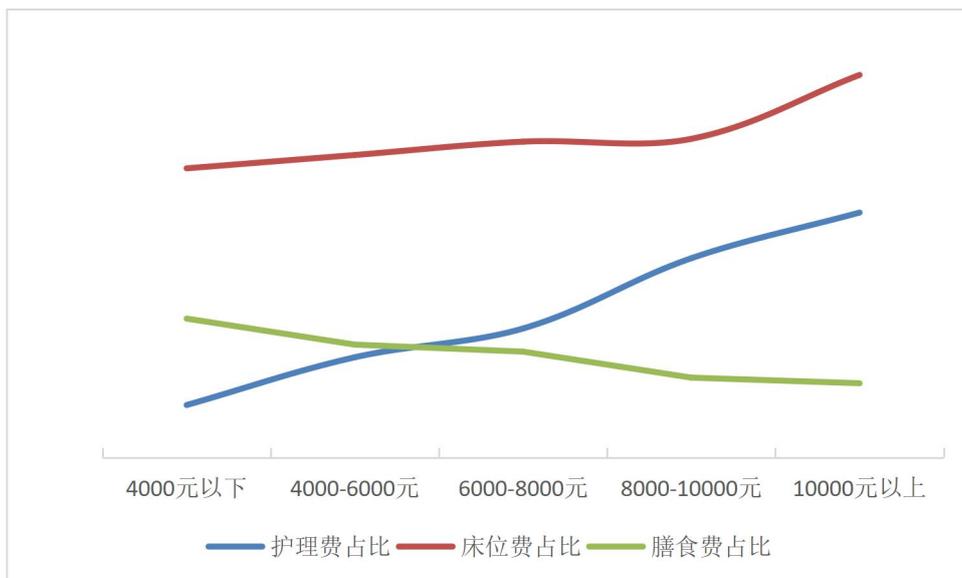


.....。由此可见，4000 元区间的养老院更符合北京市平均养老消费水平。

2、认可护理服务的价值

在费用构成方面，床位费占比接近一半，为 44.53%，护理费占比 39.59%，膳食费占比为 15.88%。进一步分析发现，护理费和床位费随着价格增长而增长，其中.....。

图表 43：北京市养老机构各价格区间三类费用占比分析



3、更愿意入住具备医疗服务的养老机构也更愿意支付更高价格

医养结合有助于增加机构入住率。分析发现，内设医疗机构或者与医疗机构

合作的养老机构在入住率超 80%的机构中占比较大，占总量的.....。

图表 44：高入住率（超 80%）养老机构医疗资源配置

机构类型	数量（家）	占比（%）
内设医疗机构		
与医疗机构合作		
无医务室		
其他		
合计		

北京市内设医疗机构的养老机构占比为....。

4、高质量环境服务的养老院更受欢迎

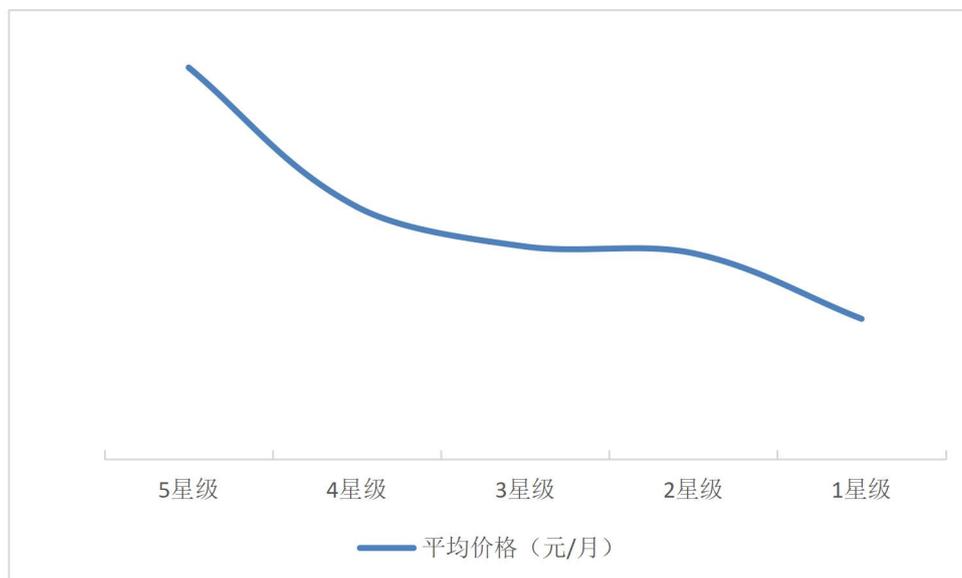
通过调研，随着星级的增加，养老机构入住率超 80%的占比明显增加。其中在一星的养老机构中，入住率超 80%总共.....。

图表 46：高入住率养老机构星级评定情况

评级	机构数量 (入住率超 80%)	机构数量 (全部养老机构)	占比
1星	11	51	21.57%
2星	54	205	26.34%
3星	9	16	56.25%
4星	8	16	50.00%
5星	4	8	50.00%
合计	86	395	21.77%

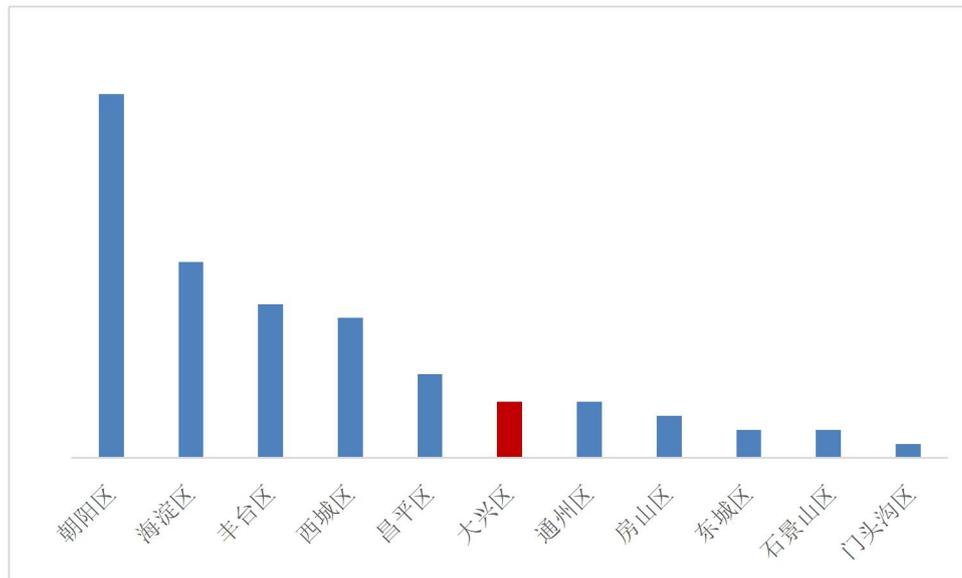
北京星级养老机构中，随着星级的增加，平均价格也呈现增加的趋势，一星养老机构平均收费.....。

图表 47：北京市各星级养老机构平均价格图



5、愿意为连锁化养老机构支付更高价格

图表 48：北京市连锁机构数量统计图



6、总结

二、康复医院患者需求分析

1、术后康复为主要需求群体

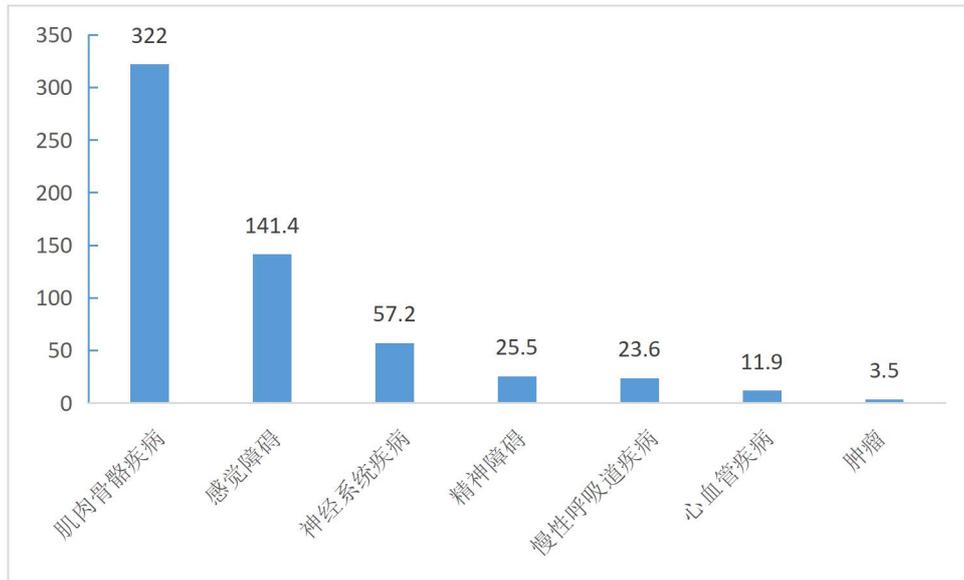
术后康复，主要来自心内科、骨科、神经科、产科等，如冠状动脉搭桥术后引起的患者术后呼吸功能不全、肺不张，关节置换术后引起的静脉血栓等。

.....。

2、骨科康复和神经康复是最常见的康复领域

骨科康复主要适应症包括.....。

图表 50：2019 年中国分疾病康复需求人数（单位：百万人）



数据来源：《国家康复医学专业医疗服务与质量安全报告(2019 年)》《柳叶刀》

3、老年康复有多种类型

老年康复针对的病患群体包括身体功能残疾人群（如心肌梗塞、脑中风、骨质疏松引起的残疾），……。

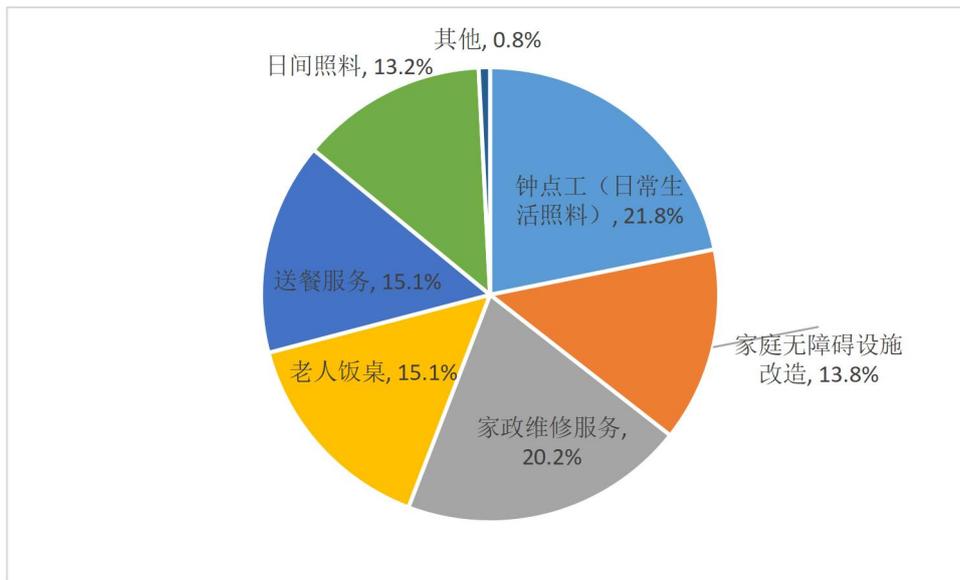
三、养老驿站服务人群需求分析

通过对北京市社区居住的 60 周岁以上老年家庭进行上门走访、面对面问卷调查，了解老年人对于养老驿站（社区居家养老）存在生活照料服务、健康医疗服务和精神文化服务三大方面的需求。

1、生活照料服务

根据调查显示，……。

图表 51：老人对养老驿站生活照料服务需求需要程度排名占比情况



数据来源：尚普咨询调研，N=200

2、健康医疗服务需求

由于老年人多存在记忆力减退、视力模糊、腿脚不方便等问题，外出存在困难，所以对上门的日常卫生保健服务（上门打针、输液、量血压等）的需求相当大；……。

3、精神文化服务需求

老年人有通过人际交往获得各种信息，取得与他人交流并得到感情宣泄机会的需要。但由于大多赋闲在家，离开了熟悉的工作群体，或因行动不便、交往圈子明显缩小，倍感无聊和失落。

……。

图表 53：老人对养老驿站精神文化服务需求需要程度排名占比情况

服务类型	需求占比
老年活动室	
组织休闲娱乐	
上门陪同聊天	
举办兴趣班、活动班	
法律咨询	
婚介服务	
其他	

数据来源：尚普咨询调研，N=200

4、现存养老驿站有很大改进空间

整体来看，我国养老驿站仍处在起步阶段，老年服务设施规模较小，档次较低，功能单一，与老年人群日益增长的物质、文化需求不相适应。根据对体验过养老驿站服务的老人调查，……。

……

第四章 项目建筑规划及运营方案

第一节 项目建筑规划方案

一、***项目建筑规划方案

1、建筑规模

2、建筑规划标准

***项目规划建设“医康养结合型”养老照料中心，包括养老机构和二级康复医院。

(1) 养老机构标准

根据《老年人照料设施建筑设计标准（JGJ450-2018）》，养老机构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。

1) 生活用房

生活用房的设计应满足以下标准：

图表 57：养老机构生活用房设计标准

类型	设计项目	设计标准	
居室	床位面积	不小于 6.00 m ² /床	
	室内使用面积	单人间	不小于 10.00 m ²
		双人间	不小于 16.00 m ²
	床位数	护理型床位	不大于 6 床/间
		非护理型床位	不大于 4 床/间
	主要通道净宽	不小于 1.05m	
相邻床位的长边间距	不小于 0.80m		
餐厅	座位数	护理型床位照料单元	不低于服务床位数的 40%
		非护理型床位照料单元	不低于服务床位数的 70%配置
	每座使用面积	护理型床位照料单元	不小于 4.00 m ²
		非护理型床位照料单元	不小于 2.50 m ²

类型	设计项目	设计标准
卫生间	设施	应满足老年人盥洗、便溺需求，可设洗浴等设施

- 2) 文娱健身用房
- 3) 管理服务用房
- 4) 无障碍设计
- 5) 室内装修

(2) 康复医院标准

根据住房和城乡建设部办公厅发布的《康复医院建筑设计标准（征求意见稿）》，康复医院可分为医疗区、行政办公区、后勤保障区等功能区域。二级以上康复医院宜设置工艺劳动、园艺劳动等室外康复训练区。

医疗区需分为门急诊用房、住院、医技用房、康复训练用房

- 1) 门急诊用房
- 2) 住院、医技用房
- 3) 康复训练用房
- 4) 康复评定用房
- 5) 康复工程用房
- 6) 室外康复场地

3、建筑规划方案

经资料核实和实地考察，***项目的建设规模及面积满足以上建设标准。***项目规划将.....。

总平面根据养老机构和康复医院的建设要求进行合理布局，交通组织便捷流畅，满足消防、疏散、运输要求的同时避免了车辆对人员通行的影响。

根据二级康复医院的科室规划要求并结合项目实际情况，***项目将设置门诊、急诊科、检验科、内科、外科....。

4、装修方案

***项目将充分利用自然环境、生态环境和建筑特征，为老人创造多层次的选择空间，并以简约、大气、温暖的格调为主，为老人提供温馨的养老氛围。

二、***项目建筑规划方案

1、建筑规模

- 2、建筑规划标准
- 3、建筑规划方案
- 4、装修方案

三、***项目建筑规划方案

第二节 项目运营方案

一、运营理念

二、养老院运营方案

- 1、服务人群来源
- 2、服务人群
- 3、服务内容

围绕“老有所尊”的运营理念，项目养老机构的服务内容主要围绕优质的生活照料服务、专业的医疗健康服务和丰富的精神文化服务展开。

(1) 生活照料服务

生活照料服务分为饮食照料、起居照料、清洁卫生照料、排泄照料、体位转移照料等方面，项目将通过无微不至的照顾，让老人生活得干净、体面。

图表 88：生活照料服务部分服务内容及标准

服务类型	服务内容	服务标准
饮食照料	喂水、喂饭、鼻饲	
起居照料	协助穿（脱）衣、睡眠照顾、更换床上用品	
清洁卫生照料	洗头、洗脸、洗手、刷牙、漱口、口腔擦拭、梳头、剃须、床上洗足、洗澡、床上擦浴、修剪指（趾）甲	
排泄照料	协助排便、人工取便、更换一次性纸尿裤、更换尿袋	
体位转移照料	床上体位转换、床与轮椅转移、平车搬运	

图表 89：生活照料服务示意图



(2) 医疗健康服务

图表 90：医疗健康部分服务内容

服务类型	服务内容
医疗服务	健康管理、慢病管理、精神慰藉、医生巡诊、中医理疗、吸痰、吸氧、注射胰岛素、打针、输液、用药管理、陪同就医、代取药品、紧急救助、绿色通道
护理服务	一对一护理、压疮/褥疮护理、口腔护理、胃管/鼻饲管更换、尿管更换、关节护理、癌症中晚期护理、帕金森护理、植物人护理、临终关怀
康复服务	术后康复、脑中风/脑梗康复、认知症照护、骨折康复、语言康复、瘫痪/偏瘫康复

图表 91：医疗健康服务示意图



(3) 精神文化活动

习总书记曾强调，要积极看待老龄社会，积极看待老年人和老年生活，老年是人的生命的重要阶段，是仍然可以有作为、有进步、有快乐的重要人生阶段。项目将配备.....

图表 92：精神文化活动部分内容

服务类型	服务内容
休闲娱乐设施	书画室、棋牌室、桌球室、影音厅、健身区、电脑室、阅览室、多感官活动室、茶室
文化娱乐活动	书画阅览、手工活动、志愿者活动、文艺表演、电影放映、社工服务、养生课堂、书法绘画课

图表 93：精神文化活动示意图



4、收费模式

5、人员配置

本项目的养老照料中心均按照五星级标准规划设计，根据北京市《养老机构服务质量星级划分与评定》（DB11/T 219-2021），北京市五星级养老机构人员配备的申请条件如下。

图表 94：五星级养老机构人员配置要求

人员类型	要求标准	
院长	不少于 2 人，具有大专及以上学历	
养老护理员	与轻度失能老年人	1: 10
	与中度失能老年人	1: 4
	与重度失能老年人	1: 2
医护人士	医生	不少于 1 人
	护士	不少于 2 人，养老床位大于 100 张时，每增加 100 张床位，至少增加 1 名护士
厨师	满足服务需求	
社会工作者	每 200 位老人至少配有 1 名专职社会工作者	
心理咨询服务人员	不少于 1 人	
营养师/士	不少于 1 人	
特种设备管理员	满足服务需求	

则按照项目实际情况，本项目养老照料中心的人员配置情况初步拟定如下。

.....。

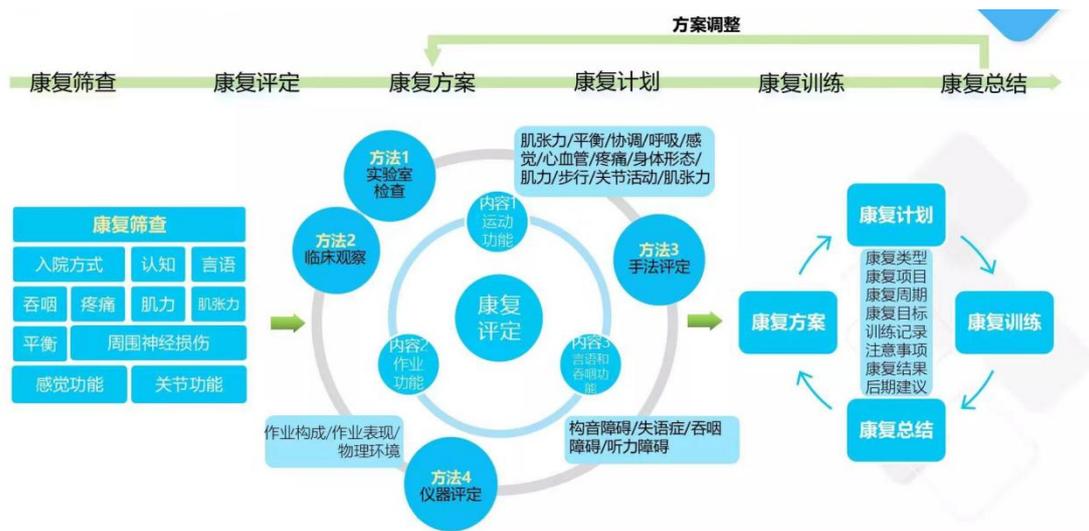
三、康复医院运营方案

1、患者来源

2、服务人群

3、服务内容

图表 96：康复诊疗流程图



神经康复中心，……。

4、收费模式

5、人员配置

根据卫生部发布的《康复医院基本标准（2012年版）》，二级康复医院的人员配备应满足以下要求：

1) 每床至少配备 1.2 名卫生专业技术人员，其中医师 0.15 名/床，康复治疗师 0.3 名/床，护士 0.3 名/床；

2) 医师中具有副高级及以上专业技术任职资格的人数不少于医师总数的 10%；临床科室科主任应当具有中级及以上专业技术职务任职资格，临床各科室至少有 2 名具有中级以上专业技术职务任职资格的医师。

则按照项目实际情况，项目二级康复医院的人员配置情况初步拟定如下。

……。

四、养老从业人员培训中心运营方案

1、客群来源

2、培训方案

(1) 培训对象

(2) 培训时间

(3) 培训目标

(4) 培训方式

(5) 培训内容

培训主要以与养老护理相关的职业道德、基础知识、生活照护、基础照护、失智照护、安宁服务、康复服务、心理支持、照护评估、消防安全、新冠肺炎等传染病防控、质量管理、风险应对及培训指导等上岗必要职业知识和实操技能为主。

图表 98：养老护理员培训内容

培训类型	培训内容	具体示例
职业道德		
基础知识		
生活照护		
基础照护		
康复服务		
心理支持		
培训指导		
照护评估		

3、收费模式

4、人员配置

五、养老驿站运营方案

1、服务人群来源

2、服务内容

(1) 基本养老服务

属于政府购买的服务，老人不需付费，包括以下服务内容：

图表 99：养老驿站基本养老服务内容

服务类型	服务内容	服务要求
巡视探访服务	提供关怀访视、生活陪伴、心理咨询、不良情绪干预、精神慰藉服务和需求调查服务	每周入户探访 1 次，原则不少于 20 分钟
个人清洁服务	提供理发服务	每月安排免费理发 1 次
养老顾问服务	提供养老服务政策咨询服务、代缴咨询、供需对接服务	实现基本养老服务对象养老服务困难和需求及时响应
呼叫服务	对老年人紧急情况下的应急呼叫及通过智能设备获取的老年人异常情况第一时间响应，可为行动不便、家中确实无人取餐的基本养老服务对象家庭提供免费代为取餐服务。	/

服务类型	服务内容	服务要求
健康监测	在驿站对外公示的营业期间内,根据老年人及其陪同人员要求,协助老年人开展测量心率、血压、血糖、体温等自查。	/
方便服务	提供喝水、歇脚、解内急等各项服务。	/
解难服务	提供恶劣天气临时避险、应急雨具借用、问路指引和走失临时联络服务。	/
文化娱乐	提供读书看报、棋牌娱乐、健康教育、智能技术应用培训。	/
助急服务	提供应急上网、应急充电、应急电话服务	/

(2) 普惠型养老服务

(3) 市场化养老服务

由老年人付费,在不违反《北京市社区养老服务驿站管理办法(试行)》中明确规定的“十个严禁”服务行为的前提下,可明码标价为老年人提供市场化的养老服务。本项目市场化养老服务将紧紧围绕老年人的“衣食住行、精神文化”方面开展,满足老年人核心需求,包括银发健康服务、银发文化服务等。

银发健康服务,.....。

3、收费模式

4、人员配置

根据《社区养老服务驿站设施设计和服务标准》,规定驿站设站长,配备相应比例的养老护理员,以及必要的社会工作人员、医疗保健人员、工勤人员、财务人员。除养老护理员外,上述人员均可聘用兼职人员。

本项目初步拟定将.....。

第五章 项目投资效益分析

第一节 项目经济效益分析

一、项目总投资

本项目的投资包括养老机构、康复医院及养老驿站的装修费用、设备设施购置费用等,预计总投资***万元。

二、项目盈亏平衡分析

根据实际情况估计,本项目运营第一年,.....。

第二节 项目社会效益分析

一、满足社会对养老服务日益增加的需求

随着经济的发展、人们生活水平的提高以及老龄化程度的不断加速，人们对养老服务机构的需求越来越大，也越来越多样化。本项目通过打造“机构养老+康复医疗+社区养老”的服务模式，不仅为老人提供养老护理服务，而且与市内多家三级医院合作，.....。

二、提高***区养老机构整体服务水平

项目单位将通过设计科学、流程合理、高效运转的、标准化、可复制的连锁管理系统，引入智能化管理手段，.....。

三、缓解北京市养老资源不足的问题

北京市中心城区由于人口密集、土地供应紧张，养老资源供给紧张，东西城老年人口数与床位数的比例将近 10: 1，“一床难求”现象异常严重。而从人口结构的演变上看，未来十年北京高龄人口还将出现飙升，中心城区养老资源将出现严重不足的问题。

项目单位通过助力提升区域整体养老服务水平，.....。

四、提供养老护理员培训，助力养老人才体系建设

我国现阶段的养老服务人才队伍基本以农村出身的 40、50 人员为主，他们文化程度普遍较低，也缺乏职业的养老护理技能训练，不能满足老人日益提高的养老要求。

项目单位通过建立养老护理员培训基地，.....。

五、创造更多就业机会

养老和医疗行业因为攸关老人健康、患者生命，因此根据国家相关规定，对养老机构和医疗机构每个床位都设置了最低养老护理员、医师、护士、工作人员等人员配置的标准。本项目总床位数达.....。

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