



河北省某温泉养老产业园项目 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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目录

第一章 项目总论.....	1
第二章 项目建设单位概况.....	1
第三章 项目建设环境分析.....	1
第一节 政策环境.....	1
第二节 经济环境.....	1
第三节 社会环境.....	1
第四章 项目建设必要性及可行性分析.....	1
第一节 项目建设必要性分析.....	1
第二节 项目建设可行性分析.....	2
第五章 中国养老产业发展分析.....	2
第一节 中国养老产业发展概述.....	2
第二节 中国养老产业市场分析.....	2
第三节 我国养老机构经营模式分析.....	3
第四节 养老产业发展趋势.....	3
第六章 项目建设地情况.....	3
第七章 项目建设和发展规划.....	3
第一节 项目规划和设计.....	3
第二节 项目建设目标.....	3
第三节 项目建设内容.....	4
第八章 项目用地规划及地点选择.....	4
第一节 项目用地规划.....	4
第二节 项目配套要求.....	4
第三节 项目布局规划.....	4
第九章 环境保护.....	4
第十章 劳动保护与消防.....	4
第十一章 节能方案分析.....	4
第十二章 建设期限和实施的进度安排.....	4
第十三章 项目组织管理与运行.....	4

第十四章 投资估算和资金筹措	4
第一节 投资估算依据	4
第二节 投资估算	4
第三节 资金筹措	5
第十五章 财务效益、经济和社会效益评价	5
第一节 财务评价	5
第二节 社会效益分析	6
第十六章 项目风险分析及规避建议	6
第一节 项目开发过程中潜在的风险及对策	6
第二节 项目本身潜在的风险及对策	6
第三节 其他风险	6
第十七章 结论	6

第一章 项目总论

第二章 项目建设单位概况

第三章 项目建设环境分析

第一节 政策环境

随着我国人口老龄化进程逐渐加快，养老问题一直是国家政策重点支持和发展的产业。

一、十部门联合下发《关于加快发展养老服务业的意见》，指导并促进养老服务业的快速发展

根据 2006 年 2 月全国老龄委办公室、发展改革委、教育部、民政部、劳动保障部、财政部、建设部、卫生部、人口计生委及税务总局十部门联合下发的《关于加快发展养老服务业的意见》，对发展养老服务业给出了具体指导意见……

第二节 经济环境

第三节 社会环境

第四章 项目建设必要性及可行性分析

第一节 项目建设必要性分析

一、本项目是适应人口老龄化发展、解决中高收入老人养老问题的需要

养老产业园是一种老年人相对集中居住，以社会化服务为主的养老方式。随着年龄的增长和身体的衰老，老年人对介助、介护服务的需求逐渐增加，对养老产业园的依附性越来越强。依托养老产业园构筑养老服务体系不仅具有方便易行、针对性强、参与面广等特点，而且还能给老人带来认同感和归属感。

……

第二节 项目建设可行性分析

一、养老产业园市场存在较大的需求群体

我国是目前世界上老年人口最多、增长最快的国家，截至 2011 年底，我国 60 岁及以上老年人口已达 1.85 亿，占全国总人口的 13.7%，以后每年还将以 3.2% 的速度增长。

.....

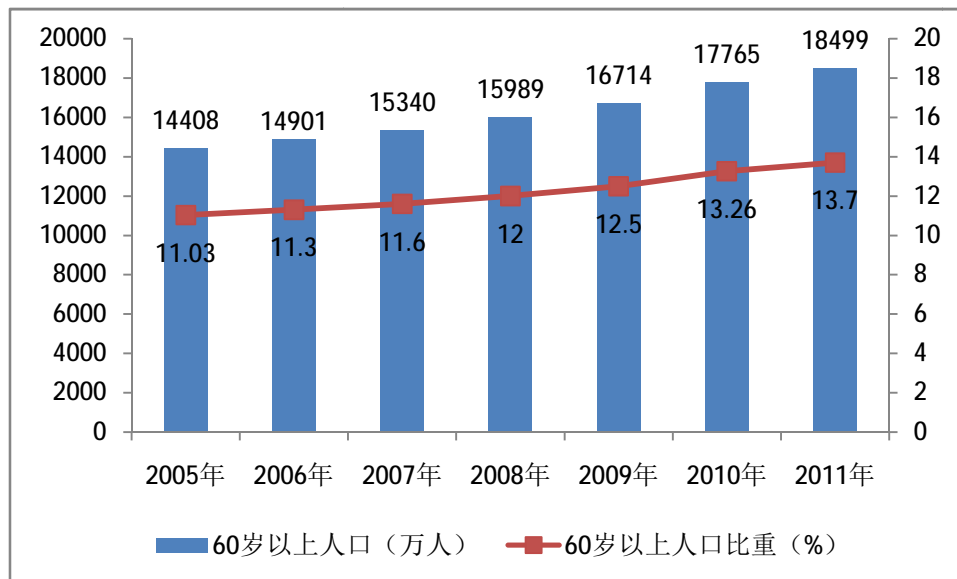
第五章 中国养老产业发展分析

第一节 中国养老产业发展概述

第二节 中国养老产业市场分析

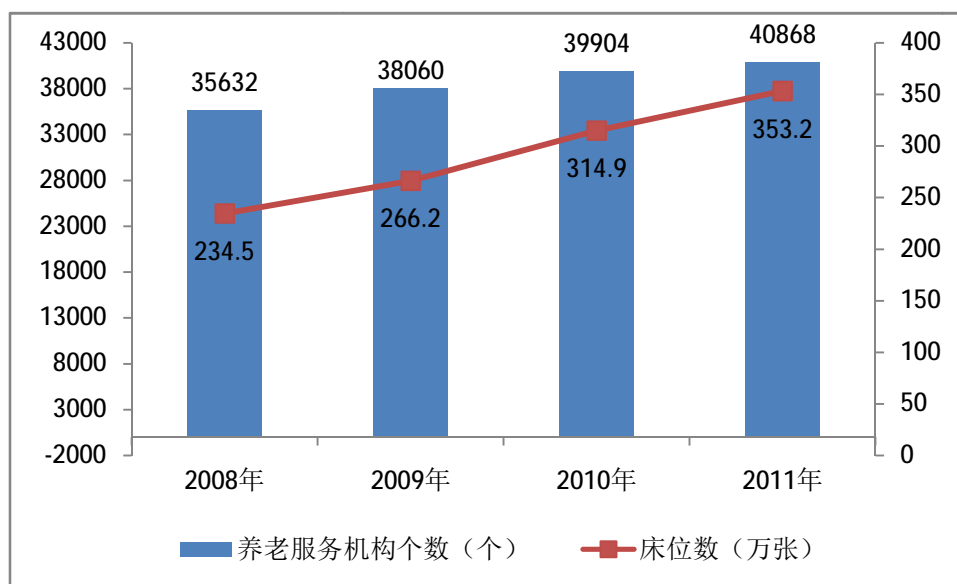
一、市场需求状况分析

图表 1：中国 2005-2011 年 60 岁及以上人口数量和比重



二、市场供给状况分析

图表 2：2008-2011 年我国养老服务机构个数及床位数



第三节 我国养老机构经营模式分析

目前，国内的老年养老机构经营模式主要有三种：政府、慈善机构合作经营管理、专业公司经营管理、住宅建设与管理相分离的经营模式。

第四节 养老产业发展趋势

一、养老产业市场发展趋于细分化，向产业化方向发展

养老产业市场趋于细分化，出现了老年用品、老年公寓、老年护理、老年疗养、老年文化、老年娱乐、老年家政护理等多种养老服务及配套服务业。而且在操作上，逐步有民营资本进入，开始市场化进行成本运作，养老产业市场正在向产业化方向良性发展……

第六章 项目建设地情况

第七章 项目建设和发展规划

第一节 项目规划和设计

第二节 项目建设目标

第三节 项目建设内容

本项目是一个庞大的建设工程，涉及面广，投资回收期长。以养老公寓主体建筑建设为主，同时辅之以老年大学、康复保健医院、休闲中心、健身中心、养生中心、银行、超市、花园等配套设施……

第八章 项目用地规划及地点选择

第一节 项目用地规划

第二节 项目配套要求

第三节 项目布局规划

本项目整体规划为四大部分，养老公寓规划面积为 100 亩，休闲娱乐区规划面积 200 亩，广场、苗圃、花园等绿化规划面积为 120 亩，另外 80 亩作为预留用地……

第九章 环境保护

第十章 劳动保护与消防

第十一章 节能方案分析

第十二章 建设期限和实施的进度安排

第十三章 项目组织管理与运行

第十四章 投资估算和资金筹措

第一节 投资估算依据

第二节 投资估算

根据建设内容初步估算，本项目总投资为 131343 万元，在项目开发时的投资估算具体如下。

图表 3：项目投资估算表

单位：万元，%

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	121866	92.78
1.1	固定资产投资	114500	87.18
.....
3	铺底流动资金	9476	7.22
4	总计	131343	100.00

第三节 资金筹措

第十五章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

本项目建成后，将获得以下几方面的收入：养老院入住费用（一般标准房与豪华公寓收费不等）、护理收入（特级护理、一般护理及钟点护理）、医疗类收入（保健收入、药品收入、医疗收入）、养生收入、娱乐性收入（棋牌室、健身房等收入）及其他收入。

图表 4：园区老年热护理服务设想

护理类别	二级分类	护理内容	收费标准
一般护理	一级护理	每日打扫室内外卫生，打开水；一周洗外衣一次；一周洗床单、枕巾一次；半月洗被罩一次；二十四小时提供洗浴热水。陪护三人以上外出散步。	均价：3000 元/月
	
钟点护理	按钟点进行计算。		均价：20 元/小时

三、成本费用测算

四、利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额为 20081.26 万元。

五、财务分析

六、项目盈亏平衡及敏感性分析

七、财务评价结论

第二节 社会效益分析

一、社会效益

(1) 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，人们对养老院的需求越来越大，有一些养老院甚至还出现人满为患的局面。中国老龄科研中心政策室曾对北京 1600 余名 50 岁以上的中老年人大调查，希望入住养老院的人数达 1000 余人，养老院正日益获得老年人的欢迎。……

第十六章 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对策

一、建设风险及防范

该项目规模大，开发建设周期长，涉及问题多且复杂，不确定因素过多。建设风险是指项目无法完工、延期完工或者完工后无法达到预期运行标准而带来的风险，具体包括工程不能完工风险和完工延迟风险。其中，存在于项目建设阶段的完工风险是建设项目的风险之一……

第二节 项目本身潜在的风险及对策

第三节 其他风险

第十七章 结论

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 1118 室

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

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869