



海南某养老景观旅游住宅 项目建议书案例

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/>

项目名称：海南某养老景观旅游住宅项目建议书

项目性质：新建项目

项目地点：海南

项目建设的必要性：

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。养老社区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。依托养老社区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。我国传统的大家庭，正在或者已经被核心家庭取代，老年人和子女分开居住已经相当普遍，“空巢”家庭增多，这给老人的生活照顾、医疗保健及精神照料方面都带来诸多的不便。对众多独生子女来说，对老人的赡养、照料也是一个沉重的负担。如：提供照顾所带来的经济、身体和精神等负担或压力以及照顾与工作之间的冲突等。因此，依托养老社区构筑社会化养老是解决老年人养老问题、适应老人及其家庭需求的客观要求，是社会发展的必然。

项目定位：

本项目对覆盖地区的老年人进行人性化服务，让该地区老年人享受除子女照顾之外还能得到政府、社会以及专业医护人员的关爱照料。该项目还将规划免费对本地的军烈属及五保户、残宅人士提供免费养老及各种相关服务，为政府和社会减轻负担。

建设内容：

项目将建设老年住宅区、休闲娱乐区、医疗保健区、生活办公区等四大区域。其中老年住宅区将建设公寓楼；休闲娱乐区将建设综合楼、户外娱乐场所、运动中心、种植园、景观植物园、温泉养生中心、水疗中心、休闲广场；医疗保健区将建设老年疾病护理康复中心、健康美食馆等内容。

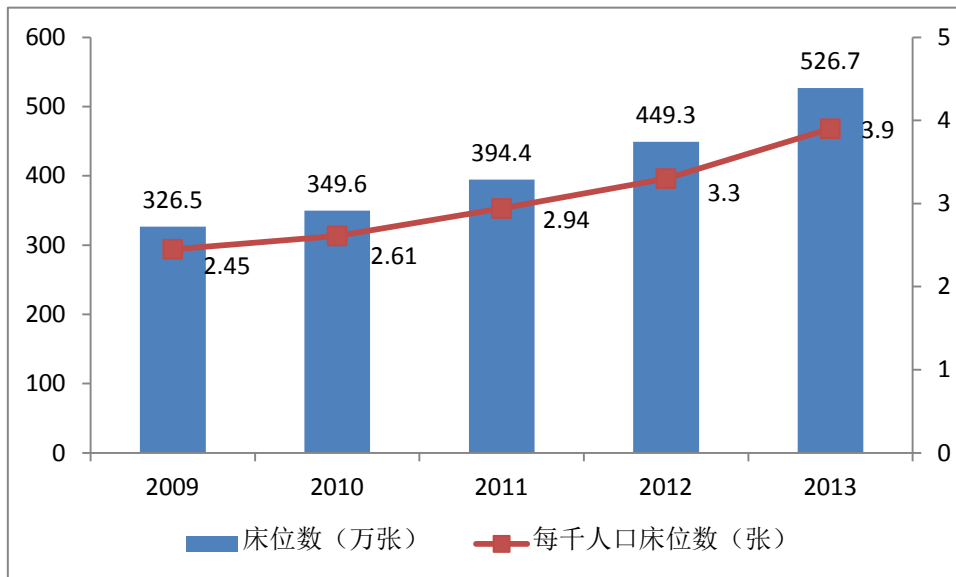


海南某养老景观旅游住宅项目

市场分析：

截至 2013 年底，全国各类提供住宿的社会服务机构 4.6 万个（其中登记注册为事业单位机构 1.3 万个）；床位 526.7 万张，比上年增长 17.2%；每千人口平均拥有社会服务机构床位 3.9 张，比上年增长 17.3%；收养 322.5 万人，比上年增长 4.2%。

图表 1：2009-2013 年我国提供住宿的社会服务机构床位数及每千人口床位数



经济效益：

项目的总投资额为 80000.00 万元人民币，建设周期为 3 年。经测算，所得

税前项目财务内部收益率为 13.36%，项目的净现值为 17039.88 万元，静态投资回收期为 6.86 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 10.23%，全部投资财务净现值 NPV 为 1096.01 万元，静态投资回收期为 7.91 年（不包括建设期）。所得税前后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率，说明该项目的动态收益是可行的。

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 6 层

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