



天津某养生养老住宅 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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

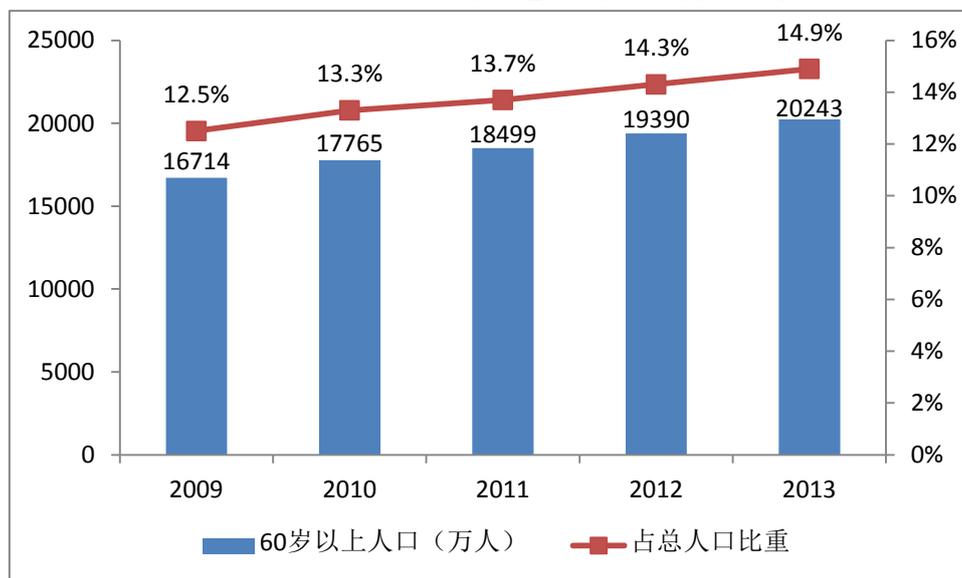
项目名称：天津某养生养老住宅项目申请报告

项目性质：新建

项目背景：

我国已经进入老龄化社会，但我国和其他的老龄化国家相比有一个很大的不同，用一句话来概括就是“国外是先富后老，我国是未富先老”。根据美国人口咨询局的资料，世界上已经有 70 个国家进入老龄化社会，而只有中国、格鲁吉亚、亚美尼亚和摩尔多瓦四个国家的人均国民产值不足 1000 美元。这说明我国经济发展水平尚处于世界中下水平时，老龄化程度却已进入了发达国家的行列，呈现“未富先老”的特征。老龄化的加速对社会经济发展都将产生巨大压力。

图表 1：2009-2013 年我国老年人口规模变动情况



行业准入：

根据《城市房地产开发经营管理条例》第二章第五条规定设立房地产开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

- 1、有 100 万元以上的注册资本；
- 2、有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专业技术人员，2 名以上持有资格证书的专职会计人员。

省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开

发企业的注册资本和专业技术人员的条件作前款的规定。

土地利用：

项目规划用地达 600 亩。



天津某养生养老住宅项目

经济影响：

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。

社会影响：

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。本项目以京津冀地区为基点，面向全国，参照美国养老院的模式，打造较为高端的现代化老年产业园区，为老人的晚年生活提供了很好的去处，有利于社会的和谐与稳定。

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