



## 江苏省某生态养老度假中心项目 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](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总部：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 项目概况.....	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 项目可行性研究结论.....	2
第三节 编制依据和原则.....	3
第二章 项目单位概况.....	3
第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析.....	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	4
第三节 项目建设可行性分析.....	4
第四章 项目市场发展分析.....	4
第一节 中国旅游业发展现状分析.....	4
第二节 江苏省旅游业发展概述.....	5
第三节 江苏养老产业发展概述.....	5
第四节 养老产业及养老养生度假市场发展趋势.....	5
第五节 未来客源市场发展分析.....	5
第六节 项目 SWOT 分析.....	5
第五章 项目发展内容.....	5
第一节 项目发展定位.....	5
第二节 项目规划设计理念.....	5
第三节 项目发展及建设内容.....	6
第四节 养老公寓营销策略.....	6
第五节 项目整体营销发展策略.....	6
第六章 项目选址及区位条件.....	7
第一节 项目选址.....	7
第二节 项目建设条件.....	7
第七章 项目建设和发展规划.....	7
第一节 项目建设发展指导思想.....	7
第二节 项目设计原则.....	7

第三节 土建工程 .....	7
第四节 老年公寓设计方案 .....	7
第五节 公辅工程 .....	7
第八章 环境保护 .....	7
第一节 执行标准及排放标准 .....	7
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	7
第三节 环境保护措施.....	8
第四节 环境影响综合评价 .....	8
第九章 消防及安全方案.....	8
第一节 消防设施及方案.....	8
第二节 安全方案 .....	8
第十章 节能方案分析.....	9
第一节 用能标准和节能规范 .....	9
第二节 节能措施 .....	9
第三节 项目能耗分析.....	9
第十一章 建设期限和实施的进度安排 .....	9
第一节 项目施工组织措施 .....	9
第二节 项目实施进度.....	10
第三节 工程招投标.....	10
第十二章 项目组织管理与运行.....	10
第一节 项目组织管理.....	10
第二节 劳动定员和人员培训 .....	10
第三节 企业发展战略.....	10
第四节 项目发展及运作.....	10
第十三章 投资估算和资金筹措.....	11
第一节 估算范围 .....	11
第二节 投资估算依据.....	11
第三节 投资估算 .....	11
第四节 资金筹措 .....	11

第十四章 财务效益、经济和社会效益评价.....	11
第一节 财务评价 .....	11
第二节 财务评价指标.....	12
第三节 项目敏感性分析 .....	12
第四节 财务评价结论.....	12
第十五章 社会效益评价.....	12
第一节 社会效益 .....	12
第二节 互适性分析.....	12
第三节 项目社会效益综合评价.....	13
第十六章 项目风险分析及规避建议.....	13
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	13
第二节 项目本身潜在的风险及防范 .....	13
第三节 其他风险 .....	13
第十七章 结论及建议.....	13
第一节 结论.....	13
第二节 建议.....	14

# 第一章 项目概况

## 第一节 项目基本情况

### 一、项目名称

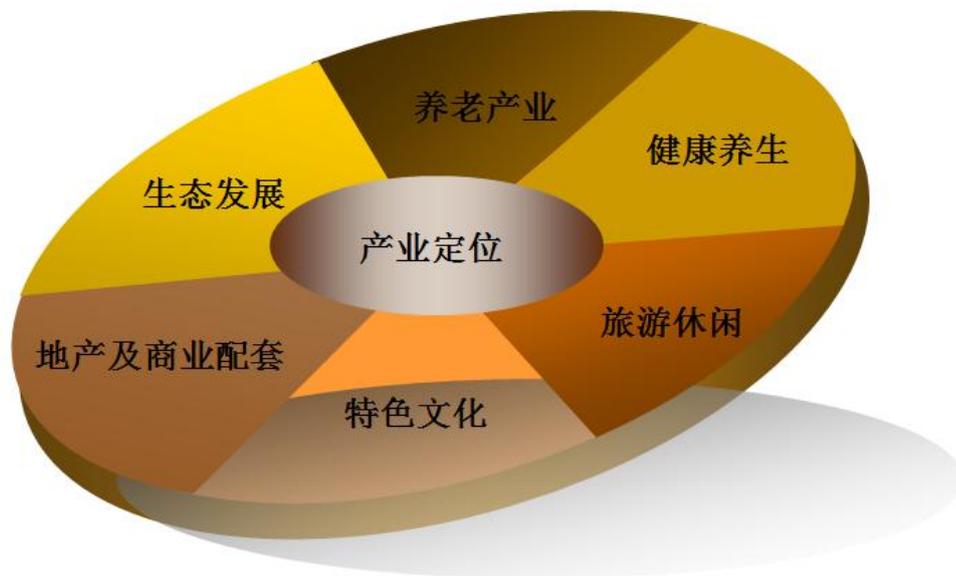
### 二、项目建设地点

### 三、项目单位

### 四、项目发展定位及目标

#### 1、发展定位

近年来，在老年人居住需求放大的同时，传统的“家庭养老”观念也将逐渐转变为“度假养老”。并且越来越多的年轻人也更重视自身的健康，形成“休闲养生”，“旅游养生”等观念。所以主打健康养生、旅游度假的养生养老地产项目在近年受到热捧，有广阔的发展前景。



#### 2、发展目标

江苏天目湖国际智能化养老中心项目集合了养生、养老、度假配套旅游产业，项目以打造独具特色的养生、养老、度假与人文特色相结合的高端产业平台为目标，与目前周边旅游景点在经营模式、消费引导等方面形成差异化配置，满足以

家庭为单元养生、养老、度假市场潜在需求对产品细分的要求。

项目总投资 40 亿元人民币，力争在 3-5 年内把天目湖国际智能化养老度假中心打造成面向国际一流的生态养老养生与旅游文化产业基地，通过不断完善，将本项目打造成为：“中国大健康产业”高端品牌的主要载体跟动力区域；促进大健康全产业平台的创新发展示范区域，通过项目的建设和运营让农村和城市人民共享经济发展、社会进步所带来的物质和精神文明成果，进而为江苏省的繁荣发展提供强有力的支撑。

## 五、项目建设内容

项目规划建设内容包括养老生活区，文体娱乐区，休闲商业区，禅修文化区、综合服务区以及运营管理中心，项目建设规划具有文化多样性的功能覆盖。

项目占地共计 297 亩。其中一期项目用地 143 亩，二期项目用地 154 亩。其中一期建设内容有：精品联排养老别墅、中医医院（含医疗中心）、餐厅、养老公寓、运营管理中心、职工宿舍楼、精品度假酒店及会所、度假养老公寓楼、体检、特色理疗综合体、五星级养生温泉酒店、中医理疗会所。其余为二期建设内容。

## 六、项目总投资及资金筹措

项目估算总投资（含流动资金）398426 万元，其中：建筑工程费 240030 万元；设备购置费 48006 万元；工程其它费用合计 35149 万元（含 25050 万元土地费用）；工程预备费 21791 万元，流动资金 53449 万元。资金来源全部由企业自筹所得。

## 七、实施周期

### 第二节 项目可行性研究结论

#### 一、社会效益

##### 1、助力社会主义新农村建设

项目按照区域发展政策指导和现实时代市场需求，打造配套完善的高品质生活项目，园区运营将直接创造约 400 个就业岗位，利于附近的农民就业、农户增

收、职业转换。这对稳定当地农副产品销路，增加当地农民收入，促进当地社会稳定，推进社会主义新农村建设将起到非常显著的作用。

## 2、带动其他产业发展

.....

## 二、经济效益

### 第三节 编制依据和原则

#### 一、编制依据

#### 二、编制原则

#### 三、研究范围

## 第二章 项目单位概况

## 第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、《关于加快发展养老服务业的若干意见》

2013年9月，国务院发布《关于加快发展养老服务业的若干意见》，明确提出到2020年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系。

同时，在《意见》中还强调，要大力保障养老用地供应，规范养老用地开发利用管理，抓紧完善有关土地供应政策，保障养老用地供应。

##### 2、《关于促进健康服务业发展的若干意见》

.....

#### 二、经济背景

#### 三、社会背景

## 四、文化背景

### 第二节 项目建设必要性

#### 一、本项目是改善老年人居住环境，提高老年人生活质量的需要

目前，我国尚处于社会主义初级阶段，经济发展水平不高，老年服务业总体发展水平滞后，老年福利设施在数量和质量上都与现实需要有很大差距，现有社会养老机构照料老人的能力远不能满足要求。因此，以养老度假中心发展产业化养老是我国社会养老保障体系的重要补充，也是改善老年人居住环境的重大战略选择。

#### 二、本项目是适应人口老龄化发展、解决老龄化社会问题的需要

#### 三、项目的建设是满足日益扩大的旅游需求的需要

#### 四、项目的建设是区域经济发展的需要

### 第三节 项目建设可行性分析

#### 一、有产业政策支持

#### 二、资源环境优势

#### 三、区位优势

#### 四、对文化旅游的重视

#### 五、政府对养老的重视

## 第四章 项目市场发展分析

### 第一节 中国旅游业发展现状分析

#### 一、旅游业市场总体状况

## 二、国内旅游市场

## 三、入境游市场

## 四、出境旅游市场

## 五、我国旅游市场特点分析

### 第二节 江苏省旅游业发展概述

### 第三节 江苏养老产业发展概述

### 第四节 养老产业及养老养生度假市场发展趋势

#### 一、养老产业发展趋势

#### 二、养老养生度假市场发展趋势

### 第五节 未来客源市场发展分析

#### 一、客源市场现状

#### 二、客源市场发展趋势

#### 三、核心市场分析

#### 四、本项目客源市场定位

### 第六节 项目 SWOT 分析

## 第五章 项目发展内容

### 第一节 项目发展定位

### 第二节 项目规划设计理念

#### 一、规划理念

## 1、正确定位

成功都离不开正确的定位。要打造一个集休闲旅游、度假养生、高端酒店、特色商贸为一体的“健康”文化生态旅游度假区。彰显“健康”这一主题风格，运用现代手法，赶超世界品质。

## 2、立足本土

立足本土，充分利用现场地形、本土植物、当地建筑风格来进行设计。保护当地物质的或非物质的遗产，使其发扬光大，进而形成自己独具特色的旅游资源。

.....

## 二、景观设计理念

## 三、建筑设计理念

### 第三节 项目发展及建设内容

#### 一、精品养生、养老生活区

#### 二、文体娱乐区

#### 三、休闲商业区

#### 四、禅修文化区

#### 五、综合服务区

#### 六、运营管理中心

#### 七、配套设施建设

### 第四节 养老公寓营销策略

### 第五节 项目整体营销发展策略

## 第六章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址

### 第二节 项目建设条件

## 第七章 项目建设和发展规划

### 第一节 项目建设发展指导思想

### 第二节 项目设计原则

#### 1、生态的原则

旅游势必会带来大量的污染，景区自身的生产生活需要注意生态方面的要求，重视环境的治理，更不要对自身和周边产生不良的影响。景观规划的生态原则是创造景区恬静、适宜、自然的生产和生活环境的基本原则，是提高景区景观环境质量的基本依据。

#### 2、经济性原则

.....

### 第三节 土建工程

### 第四节 老年公寓设计方案

### 第五节 公辅工程

## 第八章 环境保护

### 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 主要污染源、污染物及防治措施

#### 一、项目建设期环境保护

#### 二、项目运营期环境保护

## 第三节 环境保护措施

### 一、大气保护规划

### 二、水体保护

### 三、旅游区噪声控制

### 四、园区环卫工作

### 五、森林资源保护

## 第四节 环境影响综合评价

## 第九章 消防及安全方案

### 第一节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、建筑

#### 三、给水消防

#### 四、电气消防

#### 五、防范措施

### 第二节 安全方案

#### 一、规范和依据

#### 二、安全措施

#### 三、监控系统说明

#### 四、系统功能和特点

## 第十章 节能方案分析

### 第一节 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

### 第二节 节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

### 第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

二、项目所在地能源供应状况分析

## 第十一章 建设期限和实施的进度安排

### 第一节 项目施工组织措施

一、建立项目实施管理机构

二、施工准备

三、经营准备

四、竣工验收

## 第二节 项目实施进度

### 第三节 工程招投标

#### 一、项目招标目的

#### 二、招标原则及招投标方案

## 第十二章 项目组织管理与运行

### 第一节 项目组织管理

#### 一、组织机构设置原则

#### 二、项目组织管理模式

#### 三、部门职责

### 第二节 劳动定员和人员培训

#### 一、劳动定员及工资福利

#### 二、人员培训

### 第三节 企业发展战略

#### 一、管理战略

#### 二、人力资源管理

#### 三、财务制度

#### 四、企业文化建设

### 第四节 项目发展及运作

#### 一、资源运作

## 二、资金运作

## 三、资本运作

整合各类金融资源，争取私募基金、政府引导产业基金、REITS、保险资金等共同投资，建立多种融资渠道，合理规划投融资，并引入养生养老专业运营商等战略投资者，实现共同开发、运营分成。根据项目产品特性，采取 REIT、IPO 等不同资本运作方式。

## 第十三章 投资估算和资金筹措

### 第一节 估算范围

### 第二节 投资估算依据

### 第三节 投资估算

#### 一、建设投资估算

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、无形资产（土地购置费用）

#### 四、流动资金估算

#### 五、不可预见费用

#### 六、总投资估算

### 第四节 资金筹措

## 第十四章 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

## 三、成本费用测算

## 四、利润测算

### 第二节 财务评价指标

#### 一、财务内部收益率 **FIRR**

#### 二、财务净现值 **FNPV**

#### 三、项目投资回收期 **Pt**

#### 四、总投资收益率 (**ROI**)

#### 五、项目资本金净利润率 (**ROE**)

### 第三节 项目敏感性分析

### 第四节 财务评价结论

## 第十五章 社会效益评价

### 第一节 社会效益

一、促进养老产业与健康产业、生态农业、旅游养生等产业的融合

二、在未来的发展中保持个性化的魅力

二、旅游兴市、改善投资环境

三、对所在区域居民生活质量的影响

四、对当地社会服务容量、基础设施的影响

### 第二节 互适性分析

## 第三节 项目社会效益综合评价

## 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防范

#### 一、运作风险及防范

#### 二、工程风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、财务风险

#### 二、政策风险

#### 三、市场风险

#### 四、环境风险

#### 五、综合风险评价

### 第三节 其他风险

#### 一、金融风险分析

#### 二、市场竞争风险

#### 三、市场运营机制风险

## 第十七章 结论及建议

### 第一节 结论

#### 一、社会效益

1、本项目的实施，符合国家产业政策导向和发展规划，符合《国务院关于

加快旅游业发展的意见》、《关于全面构建“畅游江苏”体系促进旅游业改革发展的实施意见》、《江苏省“十二五”旅游业发展规划》的文件精神，符合江苏省“绿色旅游”、“畅游江苏”的发展目标。

.....

## 二、经济效益

## 三、综合评价

## 第二节 建议

## 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：**天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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