



## 云南省某老年公寓建设项目 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

第一章总论 .....	1
1.1 项目概况 .....	1
1.2 报告编制的依据 .....	1
1.3 可行性研究报告的编制原则和研究范围 .....	1
1.4 研究项目主要结论 .....	2
第二章项目建设背景与必要性分析 .....	2
2.1 项目建设背景 .....	2
2.2 项目建设的必要性和意义 .....	4
第三章项目市场分析 .....	5
3.1 市场现状分析 .....	5
3.2 我国养老机构经营模式分析 .....	7
3.3 养老产业发展趋势 .....	7
第四章土地利用情况 .....	7
4.1 项目选址 .....	7
4.2 项目土地利用情况 .....	7
4.3 节约集约用地措施 .....	7
第五章节能与节水 .....	7
5.1 设计的依据和标准 .....	7
5.2 能耗分析 .....	8
5.3 节能措施和效果分析 .....	8
5.4 节能效果分析 .....	8
第六章环境影响评价 .....	8
6.1 环境保护设计依据 .....	8
6.1.1 设计依据 .....	8
6.1.2 环境保护标准 .....	8
6.1.3 环境保护原则和目标 .....	8
6.2 项目建设对环境的影响 .....	8
6.3 环境保护措施方案 .....	8

6.4 环境影响评价 .....	9
第七章职业安全、卫生与消防 .....	9
7.1 劳动保护 .....	9
7.2 消防.....	9
第八章组织机构与人力资源配置 .....	9
8.1 组织机构.....	9
8.2 劳动定员 .....	10
8.3 人员培训 .....	10
8.4 劳动制度 .....	10
第九章项目管理及进度安排.....	10
9.1 项目实施原则 .....	10
9.2 建设管理 .....	10
9.3 项目建设工程也施工进度 .....	11
第十章投资估算与资金筹措 .....	11
10.1 估算范围 .....	11
10.2 估算依据 .....	11
10.3 编制说明 .....	11
10.4 资金筹措 .....	12
第十一章财务评价 .....	12
11.1 评价依据 .....	12
11.2 营业收入和税金测算 .....	12
11.3 成本费用测算 .....	12
11.4 利润测算 .....	12
11.5 财务效益分析 .....	12
11.6 项目还款能力分析.....	13
11.7 项目盈亏平衡分析.....	13
第十二章社会效益及环境效益分析.....	13
12.1 社会效益分析 .....	13
12.2 环境效益分析 .....	13
第十三章结论与建议 .....	13

13.1 结论.....	13
13.2 建议.....	13

## 第一章 总论

### 1.1 项目概况

#### 1.1.1 项目名称：

云南省某老年公寓建设项目

#### 1.1.2 项目建设性质：

本项目为新建项目。

#### 1.1.3 项目建设单位简介：

#### 1.1.4 投资估算及资金筹措：

项目总投资 7255 万元，其中建设投资 6662 万元，流动资金 249 万元，建设期利息 344 万元。建设投资中，建筑工程费用 4401 万元，设备购置费用 1485 万元，设备安装费用 74 万元，预备费用 230 万元。

项目总投资中，企业自筹 2955 万元，与建设施工单位合作融资 3000 万元，以项目质押方式向银行申请经营性养老服务机构建设贷款 1300 万元。

#### 1.1.5 项目建设地址：

#### 1.1.6 建设主要建设目标：

#### 1.1.7 建设年限：

#### 1.1.8 项目财务评价指标

### 1.2 报告编制的依据

### 1.3 可行性研究报告的编制原则和研究范围

### 1.3.1 编制原则

### 1.3.2 可行性研究范围

## 1.4 研究项目主要结论

### 1.4.1 主要研究结论

### 1.4.2 建议

## 第二章项目建设背景与必要性分析

### 2.1 项目建设背景

#### 2.1.1 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。

#### 1、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，明确进一步发展老年社会福利事业、社会养老服务机构、居家老人服务业务、老年护理、临终关怀服务业务以及促进老年用品市场的开发。《关于加快发展养老服务产业的意见》中要求各级有关部门加强组织领导、认真落实意见中的相关政策。

#### 2、十七大《报告》强调要以“基本养老”为重点

《报告》在“加快推进以改善民生为重点的社会建设”基础上指出，要“促进企业、机关、事业单位养老保险制度改革，探索建立农村养老保险制度”，特别强调要“加强老龄工作”，创新多元化的城市养老模式。

此外，从 2008 年元旦起，继续提高企业退休人员基本养老金标准，提高幅度要明显高于前 3 年每人每月 80 元的平均水平。

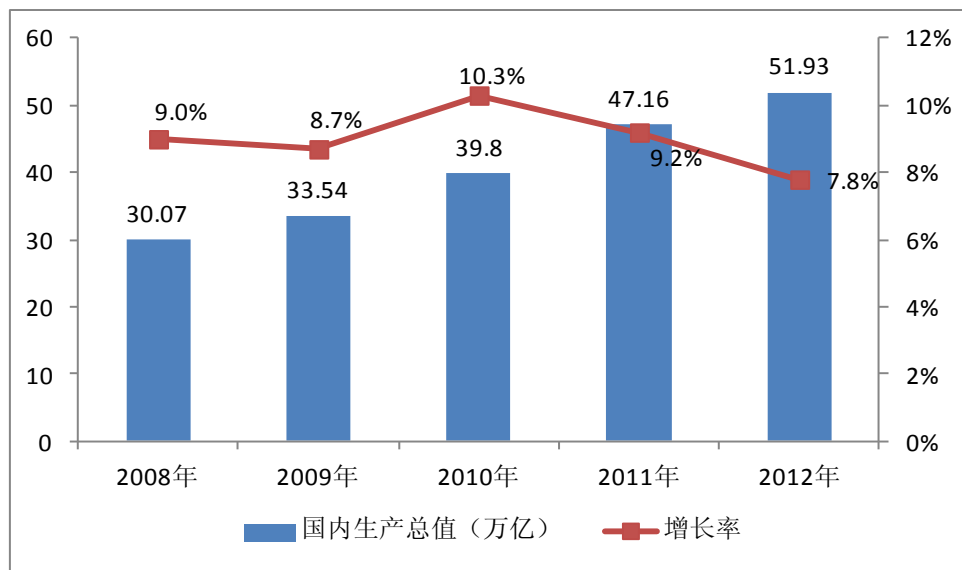
.....

## 2.1.2 经济环境

### 1、我国经济总体快速发展，居民收入持续增长

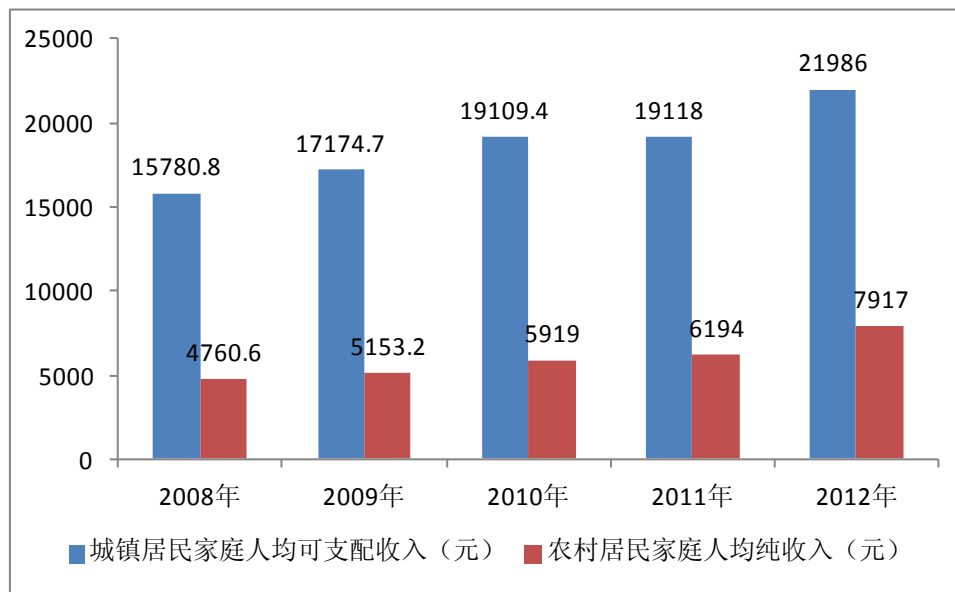
在复杂的环境中，我国经济保持较快的增长势头。2012年，国内生产总值519322亿元，比上年增长7.8%，首次全年突破50万亿元。其中，第一产业增加值52377亿元，比上年增长4.5%；第二产业增加值235319亿元，增长8.1%；第三产业增加值231626亿元，增长8.1%。

图表 1：2008-2012 年我国国内生产总值及增长情况



同时，近年来，我国城乡居民收入持续稳定增长。2012年，城镇居民人均总收入26959元，人均可支配收入24565元，比上年名义增长12.6%；扣除价格因素实际增长9.6%，增速比上年加快1.2个百分点。全年农村居民人均纯收入7917元，比上年名义增长13.5%；扣除价格因素实际增长10.7%，比上年回落0.7个百分点。这使得人们消费能力得到大幅提升。

图表 2：2008-2012 年我国城镇和农村居民收入增长情况



.....

### 2.1.3 社会环境

### 2.1.4 文化环境

## 2.2 项目建设的必要性和意义

### 2.2.1 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

老年公寓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，对老年公寓的依附性越来越强。依托老年公寓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，依托老年公寓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。

### 2.2.2 项目是推动老年人权益保障工作、构建和谐社会的需要

中国是在经济欠发达的情况下进入老龄化社会的，如此低的经济发展水平，要承受如此高程度的人口老龄化，决定了我国不能像西方国家那样由政府包办社会养老福利事业。这就需要开辟出一条养老职能社会化的道路，以缓解政府财政压力。强化社会养老功能，本项目依托养老公寓构筑社会化养老服务体系，正是适应了这一要求，同时也为体制转轨和结构转型营造了一个更加宽松的环境，为维护社会稳定、缓解社会矛盾提供了有效的保障。

老年公寓能够为老年人提供老年住宅、生活护理、家政服务、医疗保健、饮食配餐、文化娱乐等各项服务。养老服务投资公司的规范管理、科学运营、高效服务的养老公寓，是集中式的社会化养老的创新模式。它的好处是集约化、专业化、人性化，能够使老年人享受全面、高质量、人性化的养老服务。

党中央、国务院发出构建和谐社会的号召，关注和解决老龄人口的生活需要是构建和谐社会的重要组成部分。尊老爱幼是我们中华民族的优良传统，昆明市空港 9•9 老年公寓的出现将为云南省及周边地区老年人提供一个“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”的场所，不仅使老年人的晚年生活丰富多彩、快乐幸福，也是推动老年人权益保障工作顺利进行的基石，对构建和谐社会起到积极的促进作用。

### 2.2.3 项目是改善老年居住环境，提高老年人晚年生活质量的需要

### 2.2.4 项目是促进我国社会化养老工作与国际接轨的需要

.....

## 第三章 项目市场分析

### 3.1 市场现状分析

#### 3.1.1 市场需求状况分析

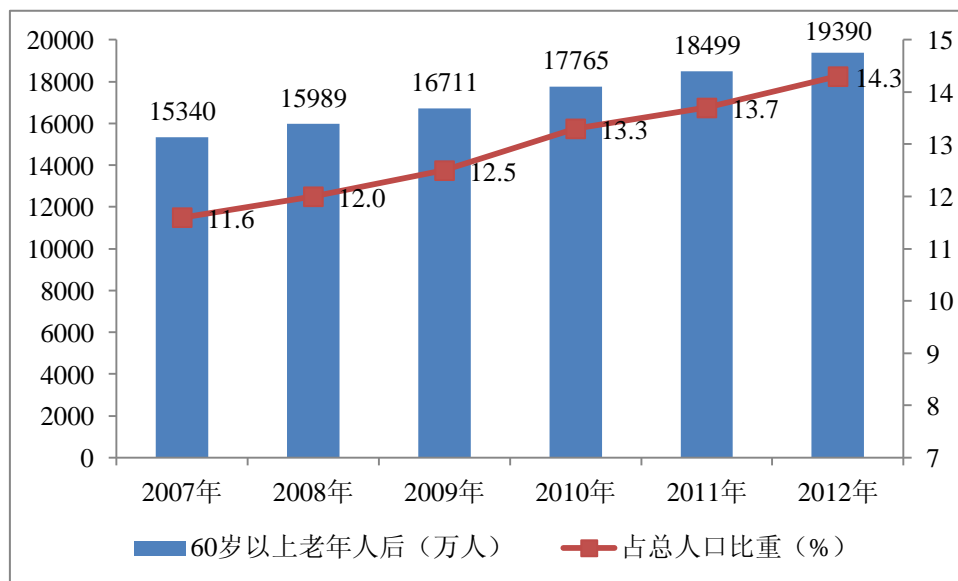
##### 1、我国人口老龄化特征为养老产业提供了庞大的“需求主体”

20 世纪 90 年代以来，由于改革开放后我国经济迅速发展，人民的生活水平和医疗卫生条件不断改善，人均寿命的不断提高，老年人的绝对数和相对比例均在增加，我国人口的年龄结构已由成年型转向老年型，并于 1999 年进入了老龄化社会。

据《2012 年社会服务发展统计公报》，2012 年，全国 60 岁及以上老年人口 19390 万人，占总人口的 14.3%，其中 65 岁及以上人口 12714 万人，占总人口的 9.4%。世界上 60 岁以上人口超过 1 亿的只有中国，是世界老年人口总量的 1/5，是亚洲老年人口的 1/2，是欧洲人口的总和。预计到 2030 年时中国将进入“超老年型”社会。到 2050 年，60 岁以上的人口总数将达到 4 亿左右，占总人口的比重将超过 25%。届时，每 4 个中国人中间就有 1 个老年人，中国将成为高度老龄化的国家。

老年人口数量的不断增加也预示了养老产业的巨大市场空间。

图表 3：中国 2007-2012 年 60 岁及以上人口数量和比重



.....

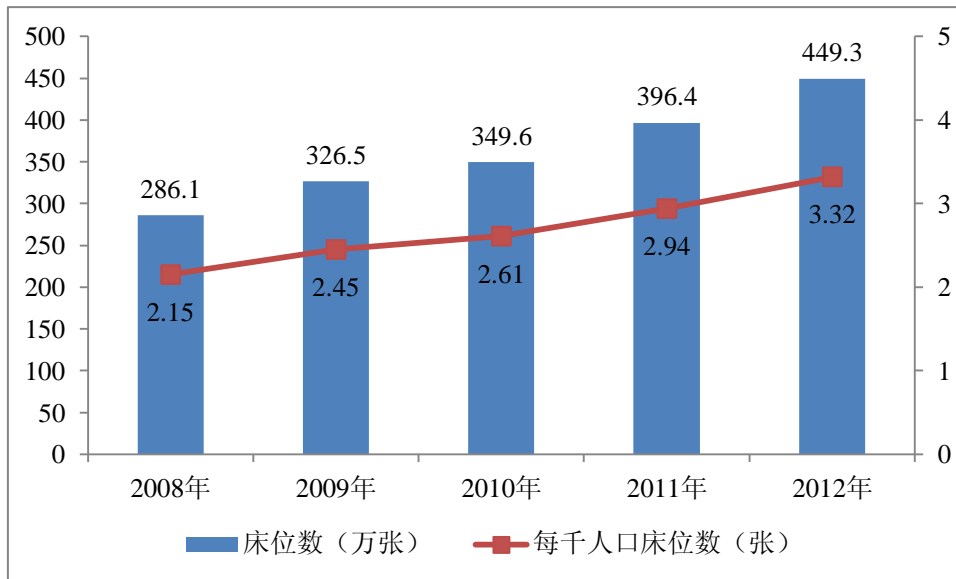
### 3.1.2 市场供给状况分析

#### 1、提供住宿的社会服务机构不断增多，养老服务机构数量亦保持持续增长

截至 2012 年底，全国各类提供住宿的社会服务机构 4.8 万个（其中登记注册为事业单位机构 1.1 万个）；床位 449.3 万张，比上年增长 10.6%；每千人口平均拥有社会服务机构床位 3.3 张，比上年增长 9.7%；收养各类人员 309.5 万人，

比上年增长 5.5%。

图表 4：2008-2012 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



.....

### 3.2 我国养老机构经营模式分析

### 3.3 养老产业发展趋势

## 第四章 土地利用情况

### 4.1 项目选址

### 4.2 项目土地利用情况

#### 4.2.1 项目各功能分区占地情况

#### 4.2.2 土地利用合理性分析

### 4.3 节约集约用地措施

## 第五章 节能与节水

### 5.1 设计的依据和标准

## 5.2 能耗分析

本项目建设所需的能源有水、电。本项目设计用水量主要包括：综合生活用水量；绿化用水量；浇洒道路、广场用水量；未预见水量及管网漏失水量。项目总用电负荷为 1000KW，预计年耗电量为 63.88 万 KWH。

## 5.3 节能措施和效果分析

### 5.3.1 节能措施

### 5.3.2 节水措施

## 5.4 节能效果分析

## 第六章环境影响评价

### 6.1 环境保护设计依据

#### 6.1.1 设计依据

#### 6.1.2 环境保护标准

#### 6.1.3 环境保护原则和目标

### 6.2 项目建设对环境的影响

#### 6.2.1 项目施工建设期环境影响分析

#### 6.2.2 项目运营期环境影响分析

### 6.3 环境保护措施方案

### 6.3.1 项目施工建设期环境保护措施

### 6.3.2 项目运营期环境保护措施

## 6.4 环境影响评价

## 第七章职业安全、卫生与消防

### 7.1 劳动保护

#### 7.1.1 施工期的安全措施

#### 7.1.2 运营期的安全措施

#### 7.1.3 卫生

#### 7.1.4 防火、防盗措施

### 7.2 消防

## 第八章组织机构与人力资源配置

### 8.1 组织机构

#### 8.1.1 组织机构设置原则

项目公司的管理和服务要借鉴目前国外同类养老服务机构的先进经验,以较高的起点提供专业化、高标准的服务,以此来吸引更多的老年人入住,让其得以享受健康的老年生活。

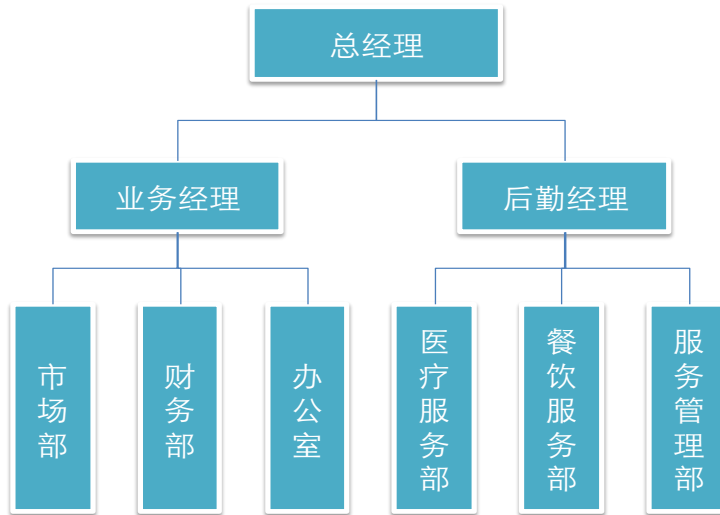
项目建成后,公司实行董事会领导下的总经理负责制,总经理具体负责公司的日常管理工作。公司实行扁平化的管理,采取事业部制。项目将成立专业的管理组织机构对项目的运营进行管理,管理组织机构的设置原则如下:

- (1) 项目执行机构具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- (2) 机构层次和运作方式能满足建设和运营管理的要求。
- (3) 机构精简,扁平化管理。

(4) 工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

### 8.1.2 组织机构设置

图表 5：组织机构设置



.....

## 8.2 劳动定员

本项目所需全部人员主要向社会公开招聘并择优录取，预计新增劳动定员如下：

图表 6：项目劳动定员

序号	工种	数量（人）
1	管理人员	9
2	普通员工	10
3	合计	19

## 8.3 人员培训

## 8.4 劳动制度

# 第九章 项目管理及进度安排

## 9.1 项目实施原则

## 9.2 建设管理

## 9.2.1 实施管理

## 9.2.2 项目招投标

## 9.3 项目建设工期及施工进度

# 第十章投资估算与资金筹措

## 10.1 估算范围

## 10.2 估算依据

## 10.3 编制说明

### 10.3.1 项目总投资费用

根据估算，项目总投资估算额为 7255 万元，其中建设投资估算额为 6662 万元。

图表 7：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	6662	91.82
1.1	固定资产投资	6190	85.31
1.1.1	工程费用	5960	82.14
1.1.1.1	建筑工程费用	4401	60.66
1.1.1.2	设备购置费用	1485	20.47
1.1.1.3	设备安装费用	74	1.02
1.1.2	其他费用	0	0.00
1.1.3	预备费用	230	3.17
1.1.3.1	基本预备费用	230	3.17
1.1.3.1	涨价预备费用	0	0.00
1.2	无形资产	200	2.76
1.3	递延资产	272	3.75
2	建设期利息	344	4.74
3	铺底流动资金	249	3.44
4	总计	7255	100.00

## 10.3.2 建设投资估算

## 10.4 资金筹措

# 第十一章 财务评价

## 11.1 评价依据

## 11.2 营业收入和税金测算

本项目建成后，将获得以下几方面的收入：养老床位的租赁收入、物业管理费收入、自助餐销售收入和外来人员住宿收入。

图表 8：营业收入估算表

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-30
0	生产负荷（%）		70	90	100	100	100
1	营业收入	44302.21	1047.69	1347.03	1496.70	1496.70	1496.70
1.1	养老床位的租赁收入	25958.02	613.87	789.26	876.96	876.96	876.96
	价格（万元/人/年）		2.88	2.88	2.88	2.88	2.88
	数量（张）		435	435	435	435	435
	入住率		49%	63%	70%	70%	70%
	.....						
1.4	外来人员住宿收入	3630.14	85.85	110.38	122.64	122.64	122.64
	人均消费（元/每人/天）		200	200	200	200	200
	房间数量		24	24	24	24	24
	入住率		49%	63%	70%	70%	70%

## 11.3 成本费用测算

## 11.4 利润测算

## 11.5 财务效益分析

### 1、财务内部收益率



财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

经测算：项目实施后财务内部收益率所得税前为 11.08%，所得税后为 10.93%。

## **2、财务净现值**

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

经测算：项目实施后财务净现值（ic=10%）所得税前为 820.70 万元，所得税后为 733.61 万元。

.....

## **11.6 项目还款能力分析**

## **11.7 项目盈亏平衡分析**

## **第十二章社会效益及环境效益分析**

### **12.1 社会效益分析**

### **12.2 环境效益分析**

## **第十三章结论与建议**

### **13.1 结论**

### **13.2 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 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 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：**上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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：029-63365628 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