



天津市某老年养护院项目 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 总论	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 可行性研究报告编制依据、目的和原则.....	2
第三节 可行性研究报告编制范围及内容.....	2
第四节 项目主要研究结论.....	2
第二章 项目建设背景及必要性	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	4
第三章 项目市场分析	5
第一节 中国养老产业发展分析.....	5
第二节 天津市养老产业发展分析.....	6
第四章 项目选址及区位条件	7
第一节 项目建设选址.....	7
第二节 项目建设条件分析.....	7
第三节 项目选址合理性分析.....	7
第五章 项目运营服务定位	8
第一节 医养结合.....	8
第二节 临终关怀.....	8
第三节 社区融入.....	8
第四节 环境要素.....	8
第六章 项目规划建设方案	8
第一节 基地分析.....	8
第二节 项目建设内容及规模.....	8
第三节 功能分区.....	8
第四节 景观结构.....	9
第五节 道路交通规划.....	9
第六节 竖向设计.....	9
第七节 无障碍设计.....	9

第八节 立面造型.....	9
第九节 设施设备.....	9
第十节 室外管线.....	9
第七章 建筑结构设计及公辅工程.....	9
第一节 建筑结构设计.....	9
第二节 给排水专篇.....	9
第三节 电气专篇.....	10
第四节 供暖通风与空气调节专篇.....	10
第八章 环境保护.....	10
第一节 执行标准及排放标准.....	10
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第三节 环境保护措施.....	10
第四节 环境影响综合评价.....	10
第九章 消防及安全方案.....	10
第一节 消防设施及方案.....	10
第二节 安全方案.....	10
第十章 节能方案分析.....	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10
第二节 节能措施.....	10
第三节 项目能耗分析.....	11
第十一章 建设期限和实施的进度安排.....	11
第一节 项目施工组织措施.....	11
第二节 项目实施进度.....	11
第三节 工程招投标.....	11
第十二章 项目组织管理与运行.....	11
第一节 项目组织管理.....	11
第二节 劳动定员和人员培训.....	11
第十三章 投资估算和资金筹措.....	12
第一节 投资估算.....	12

第二节 项目投资估算.....	12
第三节 资金筹措.....	13
第十四章 项目经济效益分析.....	13
第一节 评价依据.....	13
第二节 经济效益测算.....	13
第三节 项目还款能力分析.....	14
第四节 财务评价指标.....	14
第五节 项目敏感性分析.....	14
第五节 财务评价结论.....	14
第十六章 社会效益评价.....	14
第一节 社会效益.....	15
第二节 互适性分析.....	15
第十七章 项目风险分析及规避建议.....	15
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	15
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	15
第三节 其他风险.....	16
第十八章 建设项目可行性研究结论及建议.....	16
第一节 建设项目可行性研究结论.....	错误！未定义书签。
第二节 建设项目可行性研究建议.....	错误！未定义书签。

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

天津市某老年养护院项目。

二、项目性质

新建。

三、项目申报单位

四、项目建设地址

五、项目建设周期

本项目预计建设周期为2年，从2018年1月至2019年12月，2020年正式投入运营。

六、项目规划定位

本项目以养老运营服务定位为基础，以项目全过程的多专业联动为特色，以前期策划与后续实施的无缝对接为保障，实现养老项目建设的体系化和系统化。

在全过程设计中，强调“家庭生活和社会属性的延续”，充分发挥实际建成作品（硬件环境）与运营管理（软件环境）的联动作用。以“医养结合”、“临终关怀”、“社区融入”、“环境要素”为主要板块打造满足高龄者在生活中全方位服务支持的需求，形成“太平示范镇养老服务体系”。

图表 1：项目运营服务定位



七、项目规划建设方案

第二节 可行性研究报告编制依据、目的和原则

第三节 可行性研究报告编制范围及内容

第四节 项目主要研究结论

一、项目资金安排合理

二、经济效益

该项目所得税前的财务内部收益率为 11.78%，所得税后财务内部收益率为 9.75%，均高于行业基准收益率，总投资收益率为 17.22%，满足投资者的要求。投资动态回收期（税前）为 12.49 年，投资动态回收期（税后）为 16.18 年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

三、社会效益

天津市某老年养护院的建设，通过构建标准化运营管理模式及良好的资源环境，将促进天津市及**区养老产业发展，满足当地日益增长的养老服务需求。

项目从建设施工到运营管理，以及形成养老、康复区域后的辐射作用将产生

大量的人才、人力资源需求，将直接提供就业岗位约 100 个，能够促进天津市地区就业人群的安置与人才回流，减轻社会的就业压力。

项目建设也给当地商贸业等服务业带来了更多的商机，能够增加当地农民收入。因此，项目建设对推动城乡一体化发展，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。

四、项目风险控制问题

五、项目综合评价

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策背景

(1)《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》

2017 年 2 月 28 日，国务院印发《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》（国发〔2017〕13 号）。

《意见》指出，国家老龄事业发展目标为：到 2020 年，老龄事业发展整体水平明显提升，养老体系更加健全完善，及时应对、科学应对、综合应对人口老龄化的社会基础更加牢固。

居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系更加健全。养老服务供给能力大幅提高、质量明显改善、结构更加合理，多层次、多样化的养老服务更加方便可及，政府运营的养老床位数占当地养老床位总数的比例不超过 50%，护理型床位占当地养老床位总数的比例不低于 30%，65 岁以上老年人健康管理率达到 70%。有利于政府和市场作用充分发挥的制度体系更加完备。

老龄事业发展和养老体系建设的法治化、信息化、标准化、规范化程度明显提高。政府职能转变、“放管服”改革、行政效能提升成效显著。市场活力和社

会创造力得到充分激发，养老服务和产品供给主体更加多元、内容更加丰富、质量更加优良，以信用为核心的新型市场监管机制建立完善。

.....

二、经济背景

三、社会背景

1、我国人口老龄化发展速度快，来势猛

我国人口老龄化呈现“三加快”的显著特点，面临的挑战之多是世界其他国家所没有遇到的。一是老年人口增速加快，截止 2016 年底，我国 60 岁及以上老年人口已达 23086 万人，约占总人口的 16.7%。二是高龄老人增速加快，高龄人口增速超过老龄人口增速。近 10 年来我国 80 岁以上高龄老人增加近一倍，已超过 2000 万。三是空巢化加快，农村青壮年劳动力外出务工、经商、上学造成大量空巢老人，城市青壮年与父母分别居住的情况也十分普遍。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设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。

本项目建设的老年养护院，是提高老年人生活质量，加强社会主义精神文明建设的现实需要。提高老年人生活质量，让老年人享受舒适安全、高质量的养老与疗养康复服务，是国家对养老事业提出的新要求。要满足和改善老年人对物质生活的非凡要求，更要不断满足和丰富老年人对精神文化生活的需要。为老年人提供全方位的服务，在养老过程中体现出鲜明的人文性和道义性，是社会文明进步的重要标志。这不仅有利于社会养老事业的发展和完善，还有利于形成积极的

社会风尚，使老人在一种积极、活跃的精神状态中安度晚年。

二、项目建设是适应人口老龄化发展、满足健康养老服务需求的需要

三、项目建设是推动老年人权益保障工作，构建和谐社会的需要

四、项目建设是助推**区健康服务业发展的需要

五、项目建设符合国人死亡趋同

第三章 项目市场分析

第一节 中国养老产业发展分析

一、中国养老产业发展概述

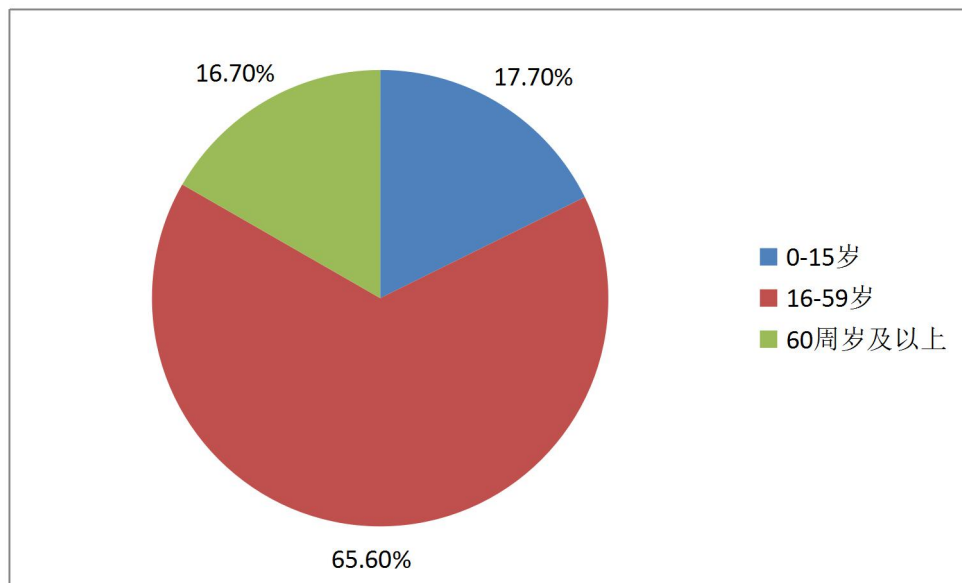
二、中国养老产业供给侧分析

三、中国养老产业需求侧分析

20 世纪 90 年代以来，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，人均寿命不断提高，老年人的绝对数和相对比例均增加，我国人口的年龄结构已由成年型转向老年型，并于 1999 年进入老龄化社会。

根据国家统计局数据，截至 2016 年底，全国 60 岁及以上老年人口 23086 万人，占总人口的 16.7%，其中 65 岁及以上人口 15003 万人，占总人口的 10.8%。

图表 13：2016 年底中国人口结构



四、中国养老产业发展趋势

第二节 天津市养老产业发展分析

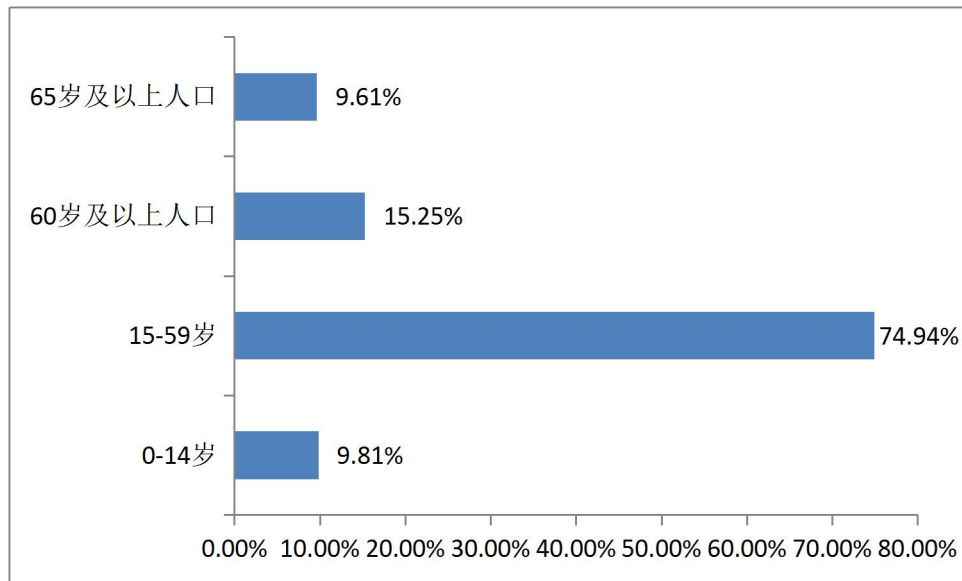
一、天津市养老产业供给侧分析

二、天津市养老产业需求侧分析

数据显示，截至 2014 年底，全市 60 岁及以上户籍老年人口已达到 215.42 万人，占全市户籍人口的 21.18%，老龄化程度远超全国平均值，仅在上海、北京之后，位列全国第三。全市失能老年人占老年人总数的比例为 6.65%，到 2014 年底，失能老年人总数约为 14.33 万人。随着天津市人口老龄化和高龄化的迅猛进程，失能老年人的照料和护理问题将日益凸显，成为老龄化带来的最严峻的挑战之一。

截止 2015 年底，天津市常住人口 1546.95 万人，比上年末增加 30.14 万人；65 岁及以上人口 148.66 万人，占 9.61%。

图表 17：2015 年天津市人口构成



第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目建设选址

第二节 项目建设条件分析

一、区域概况

二、气候条件

三、交通条件

四、民生及人口现状

五、周边配套

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目运营服务定位

第一节 医养结合

一、医疗机构

二、养老机构

第二节 临终关怀

第三节 社区融入

第四节 环境要素

第六章 项目规划建设方案

第一节 基地分析

第二节 项目建设内容及规模

第三节 功能分区

一、养老机构

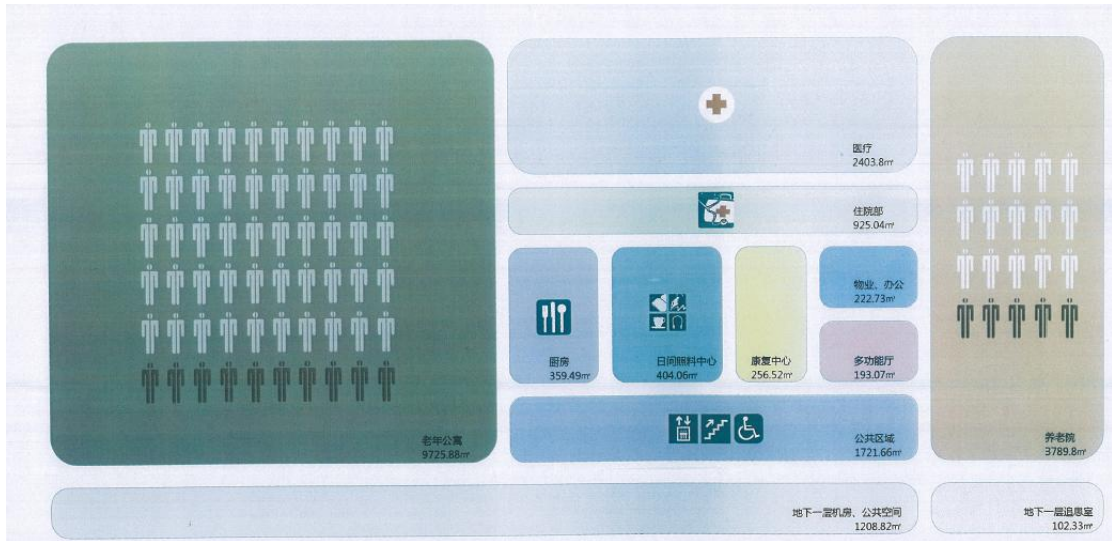
二、自理型公寓

三、社区医疗

四、公共服务区域

五、临终关怀

图表 30：项目功能分区示意图



第四节 景观结构

第五节 道路交通规划

第六节 竖向设计

第七节 无障碍设计

第八节 立面造型

第九节 设施设备

第十节 室外管线

第七章 建筑结构设计及公辅工程

第一节 建筑结构设计

第二节 给排水专篇

第三节 电气专篇

第四节 供暖通风与空气调节专篇

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

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

第二节 安全方案

第十章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

图表 41：项目年耗能总量汇总表

序号	能源名称	计量单位		年需要量		
		单位	标煤	实物	折算系数	折标煤
1	电	万 kWh	t	803.25	1.229	987.19
2	水	万 t	t	2.87	0.0857	0.25
3	年耗标煤总量 (t)	--	--	--	--	987.44

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

第二节 项目实施进度

第三节 工程招投标

第十二章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

项目运营后劳动定员如下。

图表 44：项目劳动定员

序号	工作职位	劳动定员
1	养老服务区	40
2	医疗服务区	35
3	餐饮服务区（含专职营养师 1 位，二级厨师 1 位）	8
4	休闲娱乐区	5
5	财务部	2
6	后勤服务部（含物资采购、安保等）	10
合计		100

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十三章 投资估算和资金筹措

第一节 投资估算

第二节 项目投资估算

一、建筑工程费

二、设备购置费

三、安装工程费

四、建设工程其它费用

五、预备费

六、流动资金

七、建设期利息

八、总投资

项目总投资 12000.00 万元，其中，固定资产投资 10572.82 万元，流动资金 1427.18 万元。固定资产中，工程费用 8838.89 万元，工程建设其他费用 769.27 万元，预备费用 768.65 万元，建设期利息 196.00 万元。

图表 49：项目总投资明细表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	10572.82	88.11
1.1	建设投资	10376.82	86.47
1.1.1	工程费用	8838.89	73.66
1.1.1.1	建筑工程费	6081.59	50.68
1.1.1.2	设备购置费	2626.00	21.88
1.1.1.3	安装工程费	131.30	1.09
1.1.2	工程建设其他费用	769.27	6.41
1.1.3	预备费用	768.65	6.41
1.1.3.1	基本预备费用	768.65	6.41
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	196.00	1.63
2	流动资金	1427.18	11.89
3	总计	12000.00	100.00

第三节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

项目估算总投资 12000.00 万元，其中银行贷款 8000.00 万元，占比 66.7%，剩余资金由企业自筹。

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 经济效益测算

一、政府回购费用

二、营业收入及税金

三、成本费用测算

四、利润测算

第三节 项目还款能力分析

一、项目还款计划

二、项目还款能力分析

第四节 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**)

第五节 项目敏感性分析

第六节 财务评价结论

第十六章 社会效益评价

第一节 社会效益

一、带动当地经济发展，达产后每年增加政府税收 307.86 万元

项目建成后，可以加快天津市及滨海新区养老、医疗等行业的发展，并产生产业聚集效应，促进经济的增长，有利于经济的可持续发展。

税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府十分重要。项目达产年年均可为当地政府增加财政收入 307.86 万元。

二、带动就业增长、培养专业服务人才，直接增加就业岗位 100 个

三、满足社会对养老服务日益增加的需求

四、养老兴市、改善投资环境

第二节 互适性分析

第十七章 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

第十八章 建设项目可行性研究结论及建议

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 11 层

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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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 层

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：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806