



内蒙某医疗养老项目 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 项目总论.....	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 项目经济及社会效益.....	4
第三节 项目编制依据及研究范围.....	4
第二章 项目建设背景及必要性.....	4
第一节 项目建设背景.....	4
第二节 项目建设必要性分析.....	5
第三章 项目市场发展分析.....	5
第一节 养老产业市场分析.....	5
第二节 中国健康养生市场概况.....	6
第三节 康复医疗市场分析.....	7
第四节 影视文化市场现状分析.....	7
第四章 项目选址及区位分析.....	8
第一节 项目地址及区位条件.....	8
第二节 项目选址合理性分析.....	9
第五章 项目建设方案.....	9
第一节 项目发展战略及整体定位.....	9
第二节 空间结构及功能分区.....	9
第三节 项目建设方案.....	10
第六章 项目公辅工程.....	11
第一节 给排水系统.....	11
第二节 电气系统.....	11
第七章 项目环境保护.....	12
第一节 执行标准及排放标准.....	12
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	12
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	12
第一节 劳动安全与卫生.....	12
第二节 职业安全.....	12
第三节 消防设施及方案.....	12
第四节 防范措施.....	13
第九章 节能方案分析.....	13
第一节 用能标准和节能规范.....	13
第二节 节能措施.....	13
第三节 项目能耗分析.....	13
第十章 项目组织机构及人力资源配置.....	14
第一节 项目组织管理.....	14
第二节 项目建设及运行管理.....	14
第十一章 项目实施进度和招投标.....	14
第一节 基本要求.....	14
第二节 项目开发管理.....	14
第三节 项目招投标.....	14
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	15

第一节 估算范围.....	15
第二节 估算依据.....	15
第三节 编制说明.....	15
第四节 项目总投资估算.....	15
第五节 资金使用计划.....	15
第十三章 项目经济效益分析.....	15
第一节 评价依据.....	15
第二节 营业收入及税金测算.....	15
第三节 成本费用测算.....	15
第四节 利润测算.....	15
第五节 财务效益分析.....	15
第六节 项目敏感性分析.....	16
第七节 财务评价结论.....	16
第十四章 项目的社会效益.....	16
第一节 社会效益.....	16
第二节 互适性分析.....	16
第十五章 项目风险因素识别及防范措施.....	16
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	16
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	17
第三节 其他风险.....	17
第十六章 项目可行性研究结论及建议.....	17
第一节 建设项目可行性研究结论.....	17
第二节 建设项目可行性研究建议.....	18
附表.....	18

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目投资方

三、项目性质

四、项目地点

五、项目目标及发展定位

1、发展目标

以项目建设为载体，紧紧围绕“养老、文化、医疗、体育”四大板块，大力实施多元复合产业发展战略，以“4+1”为核心内容的健康养老战略框架：即康复医疗，健康服务，影视文化，休闲体育，商业配套服务，建设“**国家级健康养老生态基地**”为目标，以加快养老产业供给侧结构性改革为动力，以带动文化、医疗、体育相关产业发展为重点，努力实现一二三产融合发展新模式，努力**构建区域养老产业发展新格局**。

2、发展定位

(1) 功能定位

本项目坚持品牌经营标杆导向下的产业强势推进、以及高技术和深厚感情相结合等前瞻发展理念，在养老产业目的发展战略框架下，以产品为抓手，超越固有僵化养老模式的窠臼，注重精神文明和身体健康的双重引领，展示方式创新、节事活动设计、精品项目打造、圆融氛围烘托、感悟手段导入和影视媒体运用，由此创造享受养老的佳话。

(2) 客群定位

1) 一级目标客源市场：

内蒙及京津地区中高端养老市场。项目处于京津冀两小时生活圈内，具有在本地客源的基础上，吸引京津优质养老客源的潜力。

2) 二级目标客源市场:

以河北、辽宁为代表的北方市场和以上海为代表的长江三角洲候鸟式养老市场。这些地方的人均可支配收入较高，也是目前国内非家庭式养老的主力。

3) 三级市场:

国内其他地区养老人群。

(3) 产品定位

1) 康复医疗: 针对项目老年群体, 除进行综合三甲医院建设外, 还将进行专门针对老年人养生康复的二级康复医院建设。

2) 健康管理: 针对项目商业区域白领及老年人推出的一系列健康管理项目。包括多功能治疗园、各类健康体检机构, 健康水疗馆、理疗护理中心、足浴和经络按摩中心、营养食疗中心等, 主要为客户依身体状况量身订做个人专属的养生健康计划。

3) 影视文化: 以区域丰富的历史文化底蕴, 深入挖掘草原文化、皇家文化、蒙元文化等内容, 通过影视产业基地和风情文化街进行深入展现, 丰富老年人精神文化生活。

4) 休闲体育: 针对老年群体, 推出多种体育健康运动, 建设休闲体育公园。

5) 产业集群: 主要聚集医疗健康高新技术企业入驻, 以及医护人员培训学校等配套产业。

6) 健康公寓: 项目健康功能公寓主要服务于居家养生养老入住, 为中、高端养生养老需求的群体量身定做, 购买居家, 同时获得社区内养生项目相关养生服务。

六、项目建设规模及内容

项目总占地面积 150.60 公顷, 共包括 14 个地块, 总建筑面积 158.89 万平方米, 绿化面积 59.47 万平方米, 整体绿化率接近 40%。

项目主要建设功能布局包括康复医疗院、多功能治疗园、国家专家合作医院、健康管理中心、医疗健康产业集群、国际温泉抗衰老小镇、影视文化产业集群、健康养老公寓、风情文化街和体育休闲公园

图表 1：项目功能板块一览表

序号	所处地块	产业板块	占地面积（公顷）	分期
1	4#地块	康复医疗医院（康复二甲）	3.28	1
		多功能治疗园	8.28	3
2	11#地块	国际专家合作医院（综合三甲）	18.32	4
3	10#地块	健康管理中心	11.30	3
4	17#地块	医疗健康产业集群	12.02	2
5	16#地块	国际温泉抗衰老小镇	14.83	3
6	19#地块		19.05	
7	22#地块	影视文化产业集群	7.05	1
8	23#地块		1.52	
9	21#地块	老年大学	3.20	4
		健康养老公寓	8.50	1
10	24#地块		3.42	
11	25#地块		8.20	
12	13#地块	文化商业街	4.13	2
13	14#地块		8.39	
14	3#地块	体育休闲公园	19.11	4
合计			150.60	

七、项目投资估算

项目估算总投资（含流动资金）500000.00 万元，其中：建筑工程费 312609.18 万元，设备购置费 41692.86 万元，安装工程费 2084.64 万元，工程建设其他费用 107476.16 万元（含土地费用 90360.00 万元），预备费 18675.14 万元，建设期利息 5880.00 万元（仅指一期利息，后期在运营期利息中，随成本支出），流动资金 11582.02 万元。

图表 2：项目投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	488417.98	97.68
1.1	建设投资	482537.98	96.51
1.1.1	工程费用	356386.68	71.28
1.1.1.1	建筑工程费	312609.18	62.52
1.1.1.2	设备购置费	41692.86	8.34
1.1.1.3	安装工程费	2084.64	0.42
1.1.2	工程建设其他费用	107476.16	21.50
1.1.3	预备费用	18675.14	3.74
1.1.3.1	基本预备费用	18675.14	3.74
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00

1.2	建设期利息	5880.00	1.18
2	铺底流动资金	11582.02	2.32
3	总计	500000.00	100.00

其中一期 137201.43 万元，二期 127797.39 万元，三期 122494.96 万元，四期 112506.22 万元。

八、项目资金筹措

九、项目建设周期

第二节 项目经济及社会效益

一、社会效益及评价

- 1、对当地居民就业、收入的影响
- 2、提升城镇化效果、改善投资环境
- 3、对当地社会服务容量、基础设施的影响
- 4、项目能够促进区域内经济发展

二、经济效益及评价

第三节 项目编制依据及研究范围

一、编制依据

二、研究范围

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
- 2、地方政策
- 3、政策综合影响

二、经济背景

- 1、经济平稳发展，居民收入不断增加，旅游消费市场潜力巨大
- 2、文化产业增速高于 GDP，助力推动居民消费持续增长
- 3、我国的老龄化处于“未富先老”的经济发展阶段

三、社会背景

- 1、人口老龄化问题逐步加深
- 2、人口老龄化推动康复服务需求持续增长。
- 3、慢性病需要长期康复护养，慢病催生住院康复需求。

第二节 项目建设必要性分析

一、本项目是深化养老产业服务升级，构建“文化+医疗+体育+养老”复合产业发展体系的需要

二、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

三、项目是响应地区文化产业发展规划，推动多产业融合发展的需要

四、推动区域养老服务行业转型升级，提高老年人生活质量

五、拉动本地就业，增加本区人民收入

第三章 项目市场发展分析

第一节 养老产业市场分析

一、国外养老产业市场分析

1、美国

- 2、德国
- 3、加拿大
- 4、新加坡

二、中国养老产业发展概况

- 1、养老产业的提出
- 2、中国目前的三种主要养老方式
- 3、我国养老产业发展历程

三、中国养老产业需求侧分析

- 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”
- 2、老年人口需求和消费总量将迅猛增长
- 3、老年人养老逐步向集中养老转移
- 4、家庭因素催生老年住宅的产生和发展

四、中国养老产业供给侧分析

- 1、建设投入不断上升
- 2、养老服务机构数量持续增长
- 3、大多数养老机构条件有待改善
- 4、整个供给市场处于发展初期阶段，市场供给存在缺失

五、养老产业发展趋势

- 1、老年人消费特征分析
- 2、养老产业发展方向

第二节 中国健康养生市场概况

一、健康养生产业的内涵与构成

- 1、健康及健康养生的概念
- 2、健康养生产业谱系及主要领域

二、健康养生产业的优势

- 1、产业增长潜力大
- 2、产业技术更新快
- 3、产业关联程度高

三、健康养生产业发展现状

- 1、我国健康养生市场规模已超万亿元
- 2、O2O 养生发展迅速
- 3、全龄化形成产业风口
- 4、以江苏为代表的沿海地区为健康养生主力消费区域

四、健康养生产业现存问题

- 1、专业空白，人才短缺
- 2、学术、科研短板，伪科学频频出现
- 3、产业布局不合理，各种机构良莠不其，行业制度不完善
- 4、市场巨大、消费盲从

第三节 康复医疗市场分析

一、康复医疗机构配置现状

二、康复医疗需求现状

- 1、我国人口老龄化推动康复服务需求
- 2、残疾人康复覆盖低，未来发展潜力大
- 3、慢性病患者规模庞大，康复需求较强

三、康复医疗市场规模预测

第四节 影视文化市场现状分析

一、行业相关定义

- 1、所处行业分类
- 2、项目所处产业链架构
- 3、影视制作业务流程图
- 4、中国影视产业投资方向

二、全球影视文化市场现状分析

三、我国影视文化市场分析

- 1、我国电影行业市场现状
- 2、我国电视剧行业市场现状
- 3、电影衍生品市场状况
- 4、影响行业发展的有利条件

第四章 项目选址及区位分析

第一节 项目地址及区位条件

一、项目场址位置

- 1、场址位置
- 2、场地现状
- 3、城市规划及区域性规划要求
- 4、场地工程及水文地质情况

二、项目区位条件

- 1、地理位置
- 2、地形地貌
- 3、气候特征
- 4、资源条件
- 5、交通条件
- 6、投资环境
- 7、经济发展

8、市政条件

第二节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目发展战略及整体定位

一、建设思想及原则

- 1、指导思想
- 2、建设原则

二、发展战略

- 1、概念领先战略
- 2、全面整合战略
- 3、产业融合延伸战略
- 4、市场营销战略

三、项目整体定位

- 1、目标定位
- 2、功能定位
- 3、客群定位
- 4、产品定位

第二节 空间结构及功能分区

一、空间结构

- 1、基本原则
- 2、总平面布置图

二、功能布局

- 1、康复医疗医院

- 2、多功能治疗园
- 3、国际专家合作医院
- 4、健康管理中心
- 5、医疗健康产业集群
- 6、国际温泉抗衰老小镇
- 7、影视文化产业集群
- 8、健康养老公寓
- 9、老年大学
- 10、文化商业街
- 11、体育休闲公园

第三节 项目建设方案

一、项目建设指导思想与原则

二、建设方案

- 1、康复医疗医院
- 2、多功能治疗园
- 3、国际专家合作医院
- 4、健康管理中心
- 5、医疗健康产业集群
- 6、国际温泉抗衰老小镇
- 7、影视文化产业集群
- 8、健康养老公寓
- 9、老年大学
- 10、文化商业街
- 11、体育休闲公园

三、土建工程

- 1、设计原则

- 2、采用的标准及规范
- 3、施工能力
- 4、主要部位工程做法
- 5、屋面工程

四、道路交通组织

- 1、基本构成
- 2、人车分流
- 3、安全疏散通道设置标准

五、景观及绿化设计

第六章 项目公辅工程

第一节 给排水系统

- 一、设计依据
- 二、供水
- 三、排水系统
- 四、主要设备材料选择
- 五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

- 一、供配电设计依据
- 二、设计范围
- 三、变配电系统
- 四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第七章 项目环境保护

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

三、环境影响综合评价

四、其他环保措施

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 劳动安全与卫生

第二节 职业安全

一、劳动保护与安全卫生

二、消防安全

第三节 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

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第九章 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

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

二、项目所在地能源供应状况分析

第十章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管理的

第二节 项目建设及运行管理

一、项目建成后管理

二、劳动定员

第十一章 项目实施进度和招投标

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 项目招投标

一、编制依据

二、招标单位

三、招标范围

四、招投标程序

第十二章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金

六、项目总投资估算

第五节 资金使用计划

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、项目总投资净利润率 (**ROE**)

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十四章 项目的社会效益

第一节 社会效益

一、对当地居民就业、收入的影响

二、提升城镇化效果、改善投资环境

三、对当地社会服务容量、基础设施的影响

四、项目能够促进区域内经济发展

第二节 互适性分析

第十五章 项目风险因素识别及防范措施

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、财务风险及防范

二、政策风险及防范

三、环境风险及防范

五、综合风险评价

第三节 其他风险

一、金融风险分析及防范

二、市场竞争风险及防范

三、市场运营机制风险及防范

第十六章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、宏观背景的可行性研究结论

二、拟建方案建设条件的可行性研究结论

三、资金安排合理性的可行性研究结论

四、环境影响的可行性研究结论

五、经济效益的可行性研究结论

六、社会效益的可行性研究结论

七、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

附表

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：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 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：025-58864675 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沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1 单

元 12 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：杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

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