



浙江省某书院小镇项目
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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目建设地点

三、项目建设内容

本项目为**一期启动项目，以养老产业为主导，以书院养老、田园耕读、小镇生活为主题的特色小镇。打造国家级养老产业示范基地，国家特色小镇。

图表 1：本项目效果图



四、项目开发进度

五、项目投资及收益

本项目计划总投**万元，其中向银行或其他资金方融资金额为**万元，剩余资金由企业自筹或销售回款解决。

根据测算，项目 2018 年至 2021 年，年均净利润**万元，盈利能力良好。同

时，项目在运营期间，年均净现金流量**万元，可按时偿还贷款，还款能力强。

第二节 公司基本情况

第三节 项目主要技术指标

图表 4：项目技术经济指标

| 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|----------|----------------|----------------|----|
| 建设用地面积 | m ² | | |
| 总建筑面积 | m ² | | |
| 其中 | 地上建筑面积 | m ² | |
| | 地下建筑面积 | m ² | |
| 建筑占地面积 | m ² | | |
| 建筑密度 | % | | |
| 容积率 | | | |
| 居住户数 | 户 | | |
| 居住人数 | 人 | | |
| 机动车停车数量 | 辆 | | |
| 其中 | 地上 | 辆 | |
| | 地下 | 辆 | |
| 非机动车停车数量 | 辆 | | |
| 其中 | 地上 | 辆 | |
| | 地下 | 辆 | |

第四节 可行性研究编制依据与研究范围

第二章 项目建设背景

第一节 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。政府近年来对于养老产业愈发重视，中央和地方已不断出台推动养老地产发展相关配套政策，规范行业发展，近期主要从土地、财税等政策上予以支持。自 1996 年 8 月全国人大通过《中华人民共和国老年人权益保障法》以来，我国先后共制定了约 200 多个老年政策法规，数量众多，涉及面广。

纵观近几年养老产业政策，主要围绕“人”（养老服务业人力缺口大）、“财”（产业投资资金从何来）、“物”（以用地为核心）三类资源。并以此为中心，围绕“如何优化资源配置和提高资源使用效率”做文章。与养老相关的机构间协同与合作成为优化资源提高效率改善效果的关键。总体来看，每年出台的产业政策各有侧重。

图表 6：2011 年以来民政部部分养老产业政策

| 时间 | 主要政策 | 政策侧重内容 |
|-------------------|---|----------------------------------|
| 2011 年 ~2012 年 | 《社会养老服务体系规划建设 (2011-2015 年)》 《支持社会养老服务体系规划建设合 作协议》 | 养老产业社会化发展启动 |
| 2013 年 | 《国务院关于加强发展养老服务业的 若干意见》 《养老机构设立许可办法》 | 从服务规范管理入手，促进产业间合 作 |
| 2014 年 | 《关于推动养老服务产业发展的指导 意见》 《关于推进城镇养老服务设施建设工 作的通知》 | 以规范养老用地为核心，打破外资进 入障碍，全面启动人才培养 |
| 2015 年 | 《城乡居民基本养老保险服务规范》 《关于推进医疗卫生与养老服务相结 合的指导意见》 | 以医养结合为重点，鼓励各类民间资 本参与 |
| 2016 年 ~2017 年 | 《民政事业发展第十三个五年规划》 《国务院办公厅关于制定和实施老年 人照顾服务项目的意见》 | 发展医养相结合的多层次养老服务 体系，创新投融资机制 |

第二节 经济环境

第三节 社会环境

第四节 文化环境

第三章 项目建设必要性及可行性

第一节 项目建设必要性分析

一、本项目是适应人口老龄化发展、解决老人养老问题的需要

养老中心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，对养老产业园的依附性越来越强。依托养老社区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，依托养老社区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。

二、本项目是推动老年人权益保障工作、构建和谐社会的需要

三、本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

第二节 项目建设可行性分析

一、老年人的市场消费能力逐渐增强

二、老人精神需求得以满足，养老服务产业前景广阔

三、市场化运作是养老产业发展的必然趋势

.....

第四章 项目所在行业市场分析

第一节 国外养老产业概况

第二节 中国养老产业发展概况

第三节 中国养老产业市场分析

一、中国养老产业需求侧分析

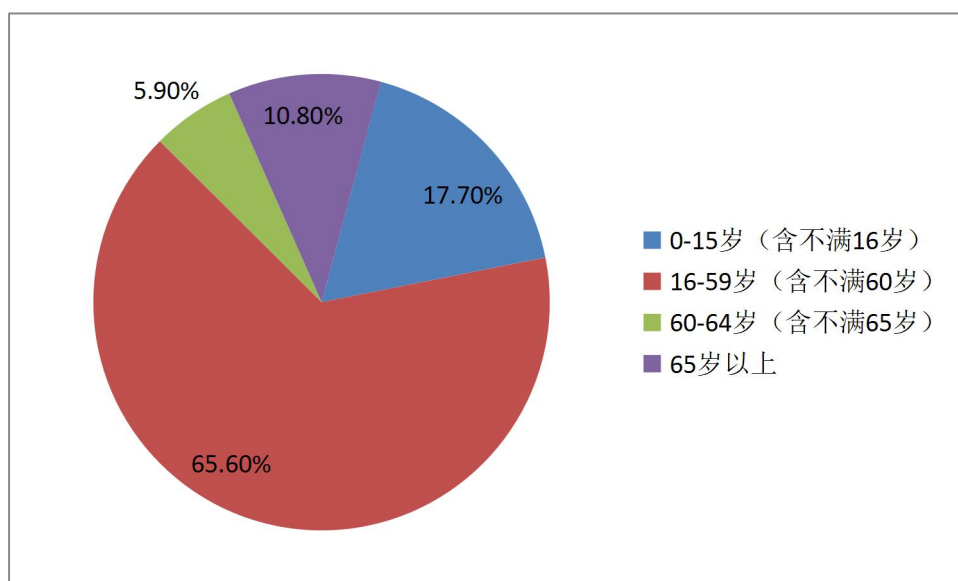
1、我国人口老龄化特征为养老产业提供了庞大的“需求主体”

(1) 我国老龄人口基数大

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，中国 60 岁及以上老年人口接近 2.3 亿，占总人口的 1/6，其中 65 岁及以上人口 14386 万人，占总人口的 10.5%。

专家预测，2016-2020 年，中国 60 岁及以上老年人口平均每年增加约 640 万，到 2020 年将达到 2.48 亿左右，约占总人口的 17.2%，其中 80 岁以上老年人口将达到 3067 万人。因此，养老问题的严重性和必要性浮出水面。

图表 15：2016 年底中国人口结构



世界 60 岁以上人口超过 1 亿的只有中国，是世界老年人口的 1/5，是亚洲老年人口的 1/2，是欧洲的总和。预计 2030 年中国将进入“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。

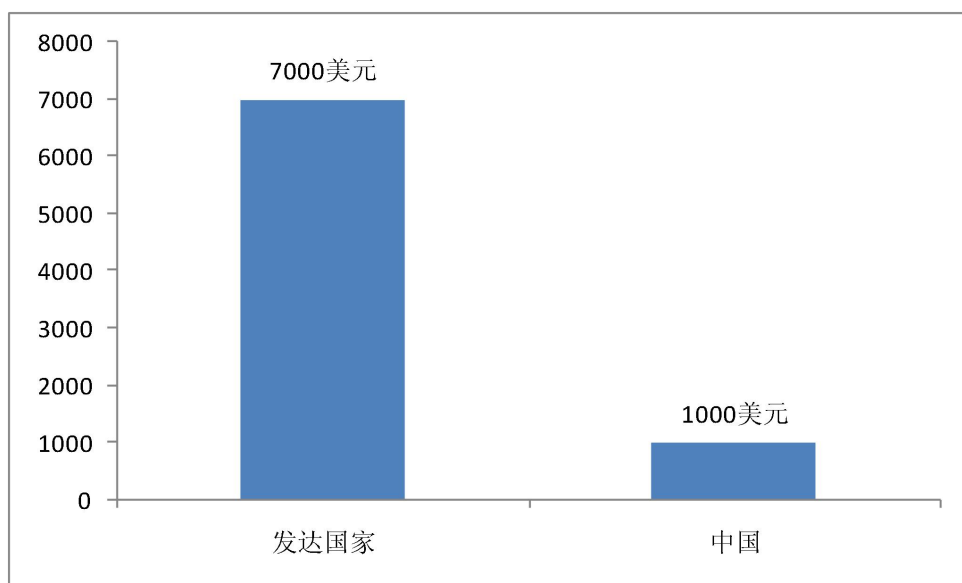
(2) 老年人口增长速度快，高龄化趋势明显

与发达国家相比，我国人口老龄化的发展速度更快，进程更短。我国人口年龄结构从年轻型到成年型用了 20 年左右，从成年型到老年型也是 20 年左右时间，世界发达地区 100 年走过的历程，我国只用 40 年左右。而且，我国 80 岁以上高龄老人以年均约 5% 的速度增长，明显快于 60 岁以上老年人口的增长速度；目前 80 岁以上老年人口超 2000 万，约占老年总人口的 9.7%。

(3) 人口老龄化与经济发展不同步

我国人口老龄化发生在经济不发达的情况下，当成为老年型人口时，也只是刚刚达到小康水平，相比之下发达国家进入老龄社会之后人均收入在 7000 美元，而我国仅为 1000 美元，可以看出人口老龄化与经济发展不相适应，呈现“未富先老”的状态。我国整体上面临未富先老的问题，单靠政府无法解决老龄化这一社会问题。依靠市场的力量、社会资金和专业的机构，形成产业化发展的格局，才是解决养老需求的关键。

图表 16：进入老龄社会时国内外人均收入水平比较



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

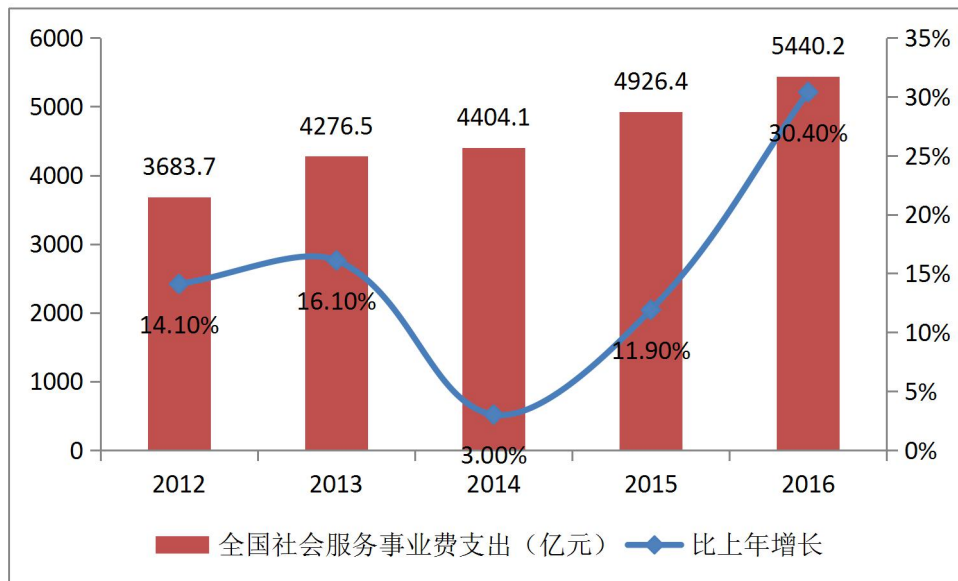
二、中国养老产业供给侧分析

1、建设投入不断上升

根据民政部发布的《2016 年社会服务发展统计公报》，公报显示，截至 2016 年底，全国共有社会服务机构和设施 174.5 万个，职工总数 1239.3 万人；2006-2016 年，全国社会服务事业费支出由 915.4 亿元增加到了 2016 年的 5440.2 亿元，11 年间增加了 4524.8 亿元。各类养老服务机构和设施 14.0 万个，比上年增长 20.7%，各类养老床位合计 730.2 万张，比上年增长 8.6%。由此可见国家对于养老产业的投入不断上升。

此外，各地也纷纷出台社会养老服务体系的规划，并通过建立财政专项资金、加大建设补贴和运营补贴等方式，着力提高对社会养老服务体系的财政投入。其中，北京给予民办养老机构床位的一次性建设补贴最高，为每张床位 8000-16000 元，其次是天津、上海和四川，给予新增养老床位一次性建设补贴 10000 元左右。

图表 18：2010-2016 年中国社会服务事业支出及增长



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

第四节 浙江省养老产业市场分析

第五节 养老产业发展趋势

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

本项目建设地点位于宁波市**区**镇。

一、区位概况

二、区位价值

三、交通优势

四、城市规划

第三节 项目选址合理性分析

图表 21：项目地选址考察要素状况

| 考察要素 | 项目地生产要素状况 |
|------|-----------|
| 地理位置 | |
| 自然条件 | |
| 区位交通 | |
| 旅游基础 | |
| 资源环境 | |
| 发展平台 | |
| 基础设施 | |
| 用地条件 | |

第六章 项目定位及发展规划

第一节 项目定位及功能分区

第二节 项目产品规划

一、产品结构

二、产品形态

三、产品销售

第三节 项目开发计划

项目开发包括前期准备和施工两个环节。为保证项目的顺利进行，采用科学的技术措施以缩短工期。主要包括基桩施工、结构施工、室外道路工程、绿化景观工程、配套设施设备、休闲场所装修、公建设施装修等。为组织好各专业配合和施工，主要采用平行流水作业法，工种交叉进行。在文明施工的基础上，强化管理，合理安排，计划进度，最大限度保证工期。

一、震撼亮相期

二、资金回笼期

三、配套完善期

四、价值登顶期

五、养老兑现期

第七章 项目建设方案

第一节 项目规划和设计

第二节 项目建设内容

一、项目规划构思

二、总平面设计

三、项目主要建设内容及用地布局

本项目工程主要包括*个区块建设用地，分地块用地指标如下：

四、道路交通组织

五、竖向布置

第五节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

第六节 公辅工程

第八章 项目环保、节能与安全

第一节 项目环境保护

第二节 项目能源节约

第三节 消防设施及方案

第四节 安全方案

第九章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 项目后期运行管理

第十章 项目投资估算与资金筹措

第一节 项目投资估算

一、估算范围

二、估算依据

三、编制说明

四、分地块投资估算

五、总投资估算

本项目总投资**万元，其中开发成本**万元，期间费用**万元，各项税金及附加**万元。

图表 79：项目投资结构

| 序号 | 项目 | 费用（万元） | 占比 |
|----|-------|--------|----|
| 1 | 开发成本 | | |
| 2 | 期间费用 | | |
| 3 | 税金及附加 | | |
| 4 | 总投资 | | |

第二节 项目资金筹措

一、资金筹措

二、融资方案

三、资金使用

第十一章 项目财务效益分析

第一节 评价依据

第二节 收入、成本及利润测算

第三节 项目还款计划

第四节 各项财务指标分析

第十二章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

第二节 互适性分析

第十三章 项目风险分析

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第十四章 可行性研究结论与建议

第一节 结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

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 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