



## 浙江省某老年公寓项目 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 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

江苏省某老年公寓项目

### 二、项目建设地点

### 三、项目单位及概况

### 四、项目性质

新建

### 五、项目建设内容及指标

项目总用地面积\*\*平方米（\*\*亩），计容建筑面积\*\*平方米，容积率\*\*；建筑物基地面积\*\*平方米，建筑密度\*\*；绿地面积\*\*平方米，绿化率\*\*；投资强度\*\*万元/平方米（\*\*万元/亩）；总停车位\*\*个，其中地上停车位\*\*个，地下停车场\*\*个；总床位数\*\*床。

序号	项目	数额	单位
1	用地面积		平方米
			亩
2	总建筑面积		平方米
2.1	其中：		平方米
2.2			平方米
2.3			平方米
2.4			平方米
2.5			平方米
2.6			平方米
2.7			平方米
2.8			平方米
3	容积率		
4	建筑占地面积		平方米

序号	项目		数额	单位
5	建筑密度			%
6	绿地面积			平方米
7	绿化率			%
8	投资强度			万元/平方米
				万元/亩
9	总停车位			个
9.1	其中：	地上停车位		个
9.2		地下停车位		个
10	总床位数			床

## 六、项目建设周期

## 七、项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）\*\*万元，其中：项目工程费用估算\*\*万元，包含建筑工程费（不含装饰）\*\*万元，装饰工程费\*\*万元，设备购置费\*\*万元，安装工程费\*\*万元；工程建设其他费用金额共计为\*\*万元；预备费\*\*万元，建设期利息\*\*万元，流动资金\*\*万元。

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	装饰工程费		
1.1.1.3	设备购置费		
1.1.1.4	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 八、项目资金筹措

本项目计划总投资\*\*万元，其中银行贷款\*\*万元，占比\*\*，主要用于\*\*（包

含\*\*，共计\*\*万元）；自筹资金\*\*万元，占比\*\*，具体自筹方式如下：

出资时间	具体出资人	出资金额（万元）	资金投入形式
合计			/

## 第二节 项目可行性研究结论

### 一、项目资金方案

### 二、项目建设条件及方案

### 三、项目财务效益结论

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目投资财务内部收益率为\*\*，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率；项目投资财务净现值\*\*万元，大于零；项目动态投资回收期为\*\*年（不含建设期），说明项目的盈利能力良好。

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。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有一定的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		20年平均
4	利润总额	万元		20年平均
5	净利润	万元		20年平均
6	总成本费用	万元		20年平均
7	财务内部收益率	%		
8	动态投资回收期	年		不含建设期
9	财务净现值	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
10	总投资收益率 (ROI)	%		20 年平均
11	资本金净利润率 (ROE)	%		20 年平均
12	投资利润率	%		20 年平均
13	毛利率/净利润率	%		20 年平均
14	盈亏平衡点	%		

## 四、项目社会效益结论

## 五、项目风险控制问题

### 第二节 可行性报告编制依据、原则和范围

#### 一、编制依据

#### 二、编制原则

#### 三、研究范围

## 第二章 项目背景及必要性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### (1) 《2017 年政府工作报告》

2017 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在第十二届全国人民代表大会第五次会议发表了《2017 年政府工作报告》。

《报告》指出，要加快发展服务消费。开展新一轮服务业综合改革试点，支持社会力量提供教育、养老、医疗等服务。推动服务业模式创新和跨界融合，发展医养结合、文化创意等新兴消费。

大力推进社会体制改革。深化收入分配制度配套改革。稳步推动养老保险制度改革，划转部分国有资本充实社保基金。深化医疗、医保、医药联动改革。织密扎牢民生保障网。继续提高退休人员基本养老金，确保按时足额发放。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

### 第二节 项目建设必要性

#### 一、项目建设是响应国家政策的需要

近年来，国家出台了多项关于养老服务的政策。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》。《规划》要求，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。此外，《2017年政府工作报告》等政策文件均多次提及养老，大力支持医养融合发展，推进医疗联合体建设。

本项目建设的\*\*老年公寓，与\*\*合作，将积极协作建设医疗联合体，推进医养融合发展，有利于养老体系额的完善，促进养老服务在长江三角洲地区的普及，有助于“十三五”规划中各项指标的完成，积极响应国家养老政策的实施。

.....

#### 二、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

#### 三、项目建设是适应人口老龄化发展、解决老龄化社会问题的需要

#### 四、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

#### 五、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

### 第三章 项目市场现状及前景分析

#### 第一节 中国养老产业发展分析

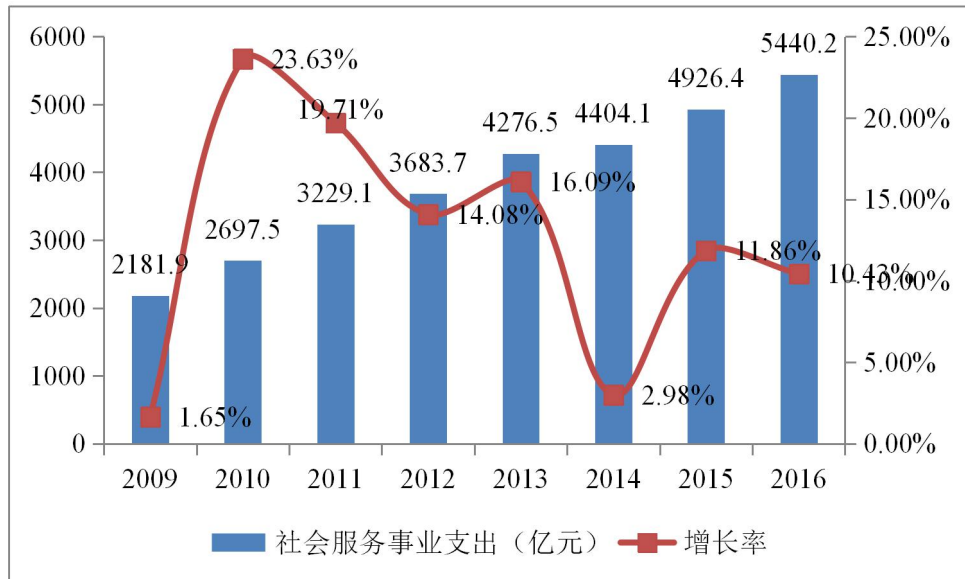
##### 一、我国养老产业发展概述

## 二、我国养老产业供给侧分析

### 1、建设投入不断上升

根据民政部 2017 年发布的《2016 年社会服务发展统计公报》，截至 2016 年底，全国社会服务事业费支出 5440.2 亿元，比上年增长 10.4%，占国家财政支出比重为 3.4%。

2009-2016 年，中国的社会服务事业费用支出由 2181.9 亿元增加到了 2016 年的 5440.2 亿元，8 年间增加 3258.3 亿元。2016 年，中央财政向各地转移支付社会服务事业费 2484.0 亿元，比上年增长 9.4%，占社会服务事业费比重为 45.7%，同比下降 0.4 个百分点。



.....

## 三、我国养老产业需求侧分析

## 四、我国养老产业发展趋势

### 第二节 长江三角洲养老产业发展分析

#### 一、长江三角洲养老产业供给侧分析

#### 二、长江三角洲养老产业需求侧分析

#### 三、长江三角洲养老产业供需现状

## 四、长江三角洲养老产业发展趋势

### 第三节 \*\*市养老产业发展分析

#### 一、\*\*市养老产业发展现状

#### 二、\*\*市养老产业发展趋势

### 第四节 项目 SWOT 分析

#### 一、优势

#### 二、劣势

#### 三、机遇

#### 四、威胁

## 第四章 项目地区建设条件

### 第一节 项目用地现状

### 第二节 项目选址要求

#### 一、生产要素分析

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第三节 项目区位条件

#### 一、地理位置

#### 二、气候特征

#### 三、地形地貌



## 四、交通概况

## 五、社会环境

### 第四节 项目用地方案及土地利用合理性分析

#### 一、地块规划控制指标

#### 二、征地拆迁及移民安置分析

#### 三、项目选址合理性分析

## 第五章 项目发展规划及工程方案

### 第一节 项目整体方案简介

#### 一、项目定位

#### 二、功能定位

#### 三、运营方式

### 第二节 项目建筑规划和设计

### 第三节 项目工程方案

## 第六章 总图布置及公辅工程

### 第一节 总图布置

#### 一、总图布置原则

#### 二、总图布置

#### 三、规划用地规模与建设指标

## 第二节 公辅工程

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 项目建设对环境的影响及保护措施

### 第三节 项目运行对环境的影响及保障措施

### 第四节 环境影响评价结论

## 第八章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 节能措施综述

### 第三节 项目能源供应

### 第四节 项目能耗

#### 一、用水测算

#### 二、用电测算

#### 三、天然气测算

#### 四、太阳能测算

#### 五、总能源消耗

### 第五节 节能措施

#### 1、综合能耗指标

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤(吨)	所占比例(%)
1	电		万 kWh/年			
2	新水		万 m <sup>3</sup> /年			
3	天然气		万 m <sup>3</sup> /年			
合计		当量值				

2、单位建筑面积能耗指标

3、单位投资能耗指标

## 第九章 项目消防方案

### 第一节 设计标准及规程

一、设计标准及规程

二、消防说明

### 第二节 建筑消防

### 第三节 给水消防

### 第四节 电气消防

### 第五节 防范措施

## 第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

### 第一节 组织管理机构设置

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

### 第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

项目投产之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足运营需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下。

序号	部门	劳动定员（人）
1		
2		
3		
4		
5		

## 二、员工来源及招聘方案

# 第十一章 项目实施进度与招投标

## 第一节 项目实施进度

### 一、项目建设工期

### 二、项目实施进度表

## 第二节 项目招投标方案

### 一、招标原则

### 二、招标范围

### 三、招投标程序

# 第十二章 项目总投资额及资金筹措

## 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、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金估算

六、总投资估算

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	装饰工程费		
1.1.1.3	设备购置费		
1.1.1.4	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第三节 资金筹措

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 现金流入测算

第三节 现金流出测算

## 第四节 固定资产折旧和无形资产摊销

## 第五节 利润测算

## 第六节 财务效益分析

### 一、财务内部收益率

### 二、财务净现值

### 三、投资回收期

## 第七节 项目不确定性分析

### 一、项目盈亏平衡分析

### 二、项目敏感性分析

## 第八节 项目还款能力分析

### 一、项目还款计划

### 二、项目还款能力分析

## 第九节 财务评价结论

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目投资财务内部收益率为\*\*，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $ic=**$ ）；项目投资财务净现值\*\*万元，大于零；项目动态投资回收期为\*\*年（不含建设期），说明项目的盈利能力良好。

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。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有一定的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		20年平均
4	利润总额	万元		20年平均
5	净利润	万元		20年平均
6	总成本费用	万元		20年平均
7	财务内部收益率	%		
8	动态投资回收期	年		不含建设期
9	财务净现值	万元		
10	总投资收益率 (ROI)	%		20年平均
11	资本金净利润率 (ROE)	%		20年平均
12	投资利润率	%		20年平均
13	毛利率/净利润率	%		20年平均
14	盈亏平衡点	%		

## 第十四章 项目风险分析及防范措施

### 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、政策风险及防范

本项目所涉及的养老产业为国家重点鼓励、优先发展的产业，长期以来一直获得国家产业政策的鼓励和支持，项目政策法规风险较小。但是如果国家大力发展该产业的政策有所调整，如：国家宏观调控的行业范围扩大，可能会给项目的经营带来不利影响。

##### 防范措施：

- 1、密切关注国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对

经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力；

2、及时调整项目承建公司决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

## 二、财务风险及防范

## 三、市场风险及防范

## 四、环境风险及防范

## 五、不可抗力风险及控制

## 第三节 综合风险评价

# 第十五章 项目社会效益分析

## 第一节 社会效益

### 一、带动就业增长、培养专业服务人才，增加就业岗位

### 二、促进养老产业发展，优化医疗资源配置

老龄社会是消费拉动和科技推动型社会。按照“二八定律”，至少有 6.82 万富裕阶层的老年人会成为拉动养老产业消费的主体。同时，新型的养老服务模式，将会吸引社会资本的介入，形成一个新兴的养老服务产业。本项目采用的“医养结合”模式，作为一种新型的养老服务模式，势必会拉动内需，促进养老产业发展。

并且，“医养结合”有利于提高卫生资源的使用效率。本项目建设的\*\*养老公寓将与\*\*合作，提高医疗机构的病床周转率和医疗服务功能及作用，有助于优化利用医疗资源，进一步升级产业结构，提高社会效益。

### 三、保障老年人权益，实现“老有所养、病有所医”

### 四、提供休闲娱乐养生为一体的场所，增强人民幸福感



## 五、改善当地社会服务质量和生活质量

### 第二节 互适性分析

## 第十六章 建设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、项目资金方案

#### 二、项目建设条件及方案

#### 三、项目财务效益结论

#### 四、项目社会效益结论

#### 五、项目风险控制问题

### 第二节 建设项目可行性研究建议

## 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：**广东省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：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**浙江省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：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806