



某养老院项目长案例

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 项目概况

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

项目总建筑面积为***平方米，项目主体工程主要是养老用房、医疗保健用房、生活娱乐用房、餐厅用房及其他用房的建设工作。

四、项目投资与资金筹措

五、项目实施进度

第二节 经济效益评价研究结论

第三节 可行性报告编制依据

一、可行性研究报告的编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目背景及必要性

第一节 项目背景

一、政策背景

(1) 《2018 年政府工作报告》

2018 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第一次会议上发表了《2018 年政府工作报告》。

《报告》指出，支持社会力量增加医疗、**养老**、教育、文化、体育等服务供给；继续提高退休人员基本养老金和城乡居民基础养老金；深化**养老保险**制度改革，建立企业职工基本**养老保险**基金中央调剂制度；促进外商投资稳定增长，扩大电信、医疗、教育、**养老**、新能源汽车等领域开放。

强化民生兜底保障。稳步提高城乡低保、社会救助、抚恤优待等标准。积极应对人口老龄化，发展居家、社区和互助式养老，推进**医养结合**，提高**养老院**服务质量。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

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，《2018 年政府工作报告》、十九大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。

.....

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 项目产品市场分析

第一节 中国养老产业发展分析

第二节 长江三角洲养老产业发展分析

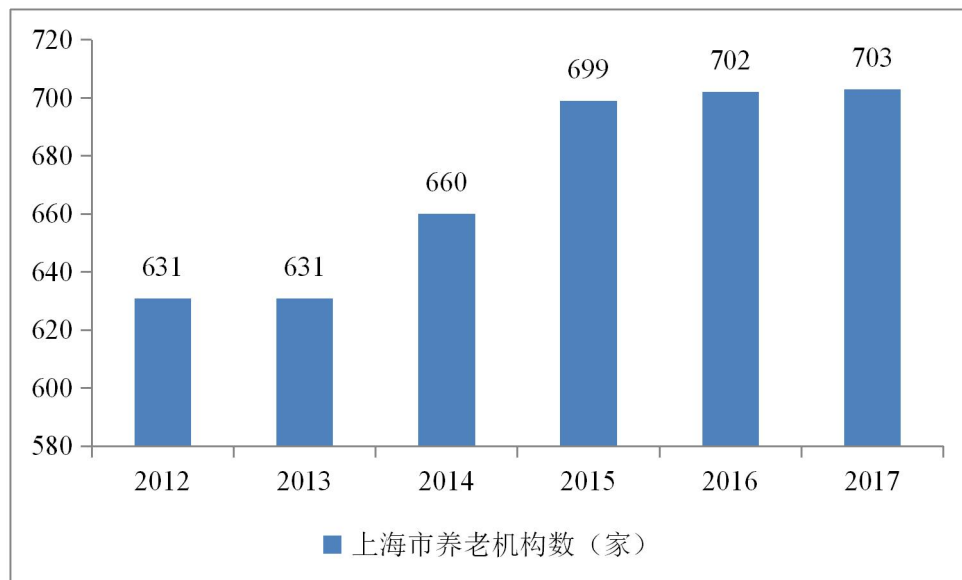
一、长江三角洲养老产业供给侧分析

1、上海市养老供给分析

根据“2017年上海市老年人口和老龄事业发展信息发布会”信息，截至2017年底，上海市养老机构共计703家，床位数共计14.04万张、比上年增长5.7%；养老机构中，内部设立医疗机构数共计283家；与医疗机构签约数536家。

近六年，上海市养老机构呈现增长趋势，但近两年养老机构数趋于饱和，养老机构数增长数很小，几乎可忽略。2016、2017年上海市分别仅新增3、2家养老机构。

图表 16：2012-2017 年上海市养老机构数



第三节 昆山养老产业发展分析

第四节 项目 SWOT 分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设和发展规划

第一节 项目规划和设计

第二节 项目建设内容

第三节 公辅工程

第六章 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

第三节 环境保护措施

第四节 环境影响评价结论

第七章 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

第三节 项目能耗分析

第九章 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

第三节 项目实施进度

第十章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费估算

四、项目流动资金估算

五、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）**万元，其中：其中建筑工程费**万元，设备购置费**万元，安装工程费**万元；工程建设其他费用合计**万元；预备费**万元，流动资金**万元。

图表 79：项目总投资一览表

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	设备购置费		
1.1.1.3	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 资金筹措及使用计划

第十一章 财务效益、经济评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 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）

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 财务效益分析结论

经测算，项目 10 年内所得税后项目净现值为**万元，税后内部收益率为**%，静态税后投资回收期为**年（不含建设期），动态税后投资回收期为**年（不含建设期），项目投资净利润率为***%。

.....

图表 116：项目经济效益指标汇总表

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	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第十二章 社会效益分析

第一节 项目实施对社会的影响分析

- 一、带动当地经济发展，增加政府财政税收收入
- 二、带动就业增长、培养专业服务人才，增加就业岗位
- 三、提供休闲娱乐养生为一体的场所，增强人民幸福感
- 四、改善当地社会服务质量和老年人生活质量

第二节 互适性分析

第十三章 项目风险分析及及防范建议

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 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

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