



## 浙江某颐养中心建设项目 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 项目概况

### 一、项目名称

浙江某颐养中心建设项目

### 二、项目单位

### 三、项目性质

### 四、项目建设地点

### 五、项目建设周期

### 六、项目建设内容

项目总占地面积\*\*\*\*\*平方米装备（\*\*\*\*\*亩），总建筑面积\*\*\*\*\*平方米，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\*\*\*\*\*，其中.....

### 七、项目总投资

项目总投资估算额为\*\*\*\*\*万元，其中：项目工程费用投资合计\*\*\*\*\*万元，其中建筑工程费（不含装饰）\*\*\*\*\*万元，装饰工程费\*\*\*\*\*万元，设备费用\*\*\*\*\*万元，安装工程费\*\*\*\*\*万元；工程建设其他费用\*\*\*\*\*万元；预备费用\*\*\*\*\*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		

序号	项目	合计	占总投资比例
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	铺底流动资金		
3	总计		

## 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（ic=6%）；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。

指标	单位	指标	备注
占地面积	平方米		
总投资	万元		
固定资产投资	万元		
铺底流动资金	万元		
销售收入	万元		
利润总额	万元		

指标	单位	指标	备注
净利润	万元		
总成本费用	万元		
财务内部收益率	%		
动态投资回收期	年		
财务净现值	万元		
总投资收益率（ROI）	%		
资本金净利润率（ROE）	%		
投资利润率	%		
毛利率/净利润率	%		
盈亏平衡点	%		

## 四、项目社会效益结论

## 五、项目风险控制问题

### 第三节 编制原则、依据及范围

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

- 1、《2019 年政府工作报告》
- 2、《智慧健康养老产品及服务推广目录（2018 年版）》（工信部联电子函〔2018〕269 号）
- 3、《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》（国办发〔2017〕52 号）
- 4、《国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》（国办发〔2017〕44 号）
- 5、《国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》（国发〔2017〕13 号）
- 6、《国务院关于印发“十三五”卫生与健康规划的通知》（国发〔2016〕77 号）
- 7、《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意

见》（国办发〔2016〕91号）

8、《浙江省老龄事业发展“十三五”规划》（浙政发〔2017〕21号）

9、《浙江省社会养老服务促进条例》

……

### 三、编制范围

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景分析

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### 《2019 年政府工作报告》

2019 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二次会议上发表了《2019 年政府工作报告》。

《报告》提出，要大力发展养老特别是社区养老服务业，对在社区提供日间照料、康复护理、助餐助行等服务的机构给予税费减免、资金支持、水电气热价格优惠等扶持，新建居住区应配套建设社区养老服务设施，改革完善医养结合政策，扩大长期护理保险制度试点，让老年人拥有幸福的晚年，后来人就有可期的未来。

###### 《智慧健康养老产品及服务推广目录(2018 年版)》(工信部联电子函(2018)269 号)

2018 年 7 月 31 日，工业和信息化部、民政部、国家卫生健康委员会联合公布《智慧健康养老产品及服务推广目录(2018 年版)》。《目录》文件促进智慧健康养老优秀产品和服务推广应用，为相关部门、机构和企业采购选型提供参考。

.....

#### 二、经济背景

#### 三、社会背景

##### 1、人口老龄化需要社会解决日益突出的养老保障问题

根据联合国人口老龄化的标准，一个国家 60 岁及以上的老年人口占人口总数的比例超过 10%，或 65 岁及以上的老年人口占总人口的比例高于 7%，这个

国家或地区就进入了老年型社会或老年型国家。

根据国家统计局数据，截至 2018 年底，我国 60 岁及以上老年人口 24949 万人，占总人口的 17.9%，由此可见，我国人口老龄化程度已经大幅超过国际公认的标志线水平。

根据国务院印发的《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》，预计到 2020 年，全国 60 岁以上老年人口将增加到 2.55 亿人左右，占总人口比重提升到 17.8%左右；高龄老年人将增加到 2900 万人左右，独居和空巢老年人将增加到 1.18 亿人左右，老年抚养比将提高到 28%左右。

.....

## **第二节 项目建设必要性**

### **一、项目建设是响应国家鼓励社会资本进入养老服务领域号召的需要**

随着我国经济社会的发展以及老龄化程度的加深，国家出台《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》、《国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》等多项养老服务政策，鼓励社会资本进入养老服务领域。政策指出要加大推进医养结合力度，鼓励医疗卫生机构与养老服务融合发展，逐步建立完善医疗卫生机构与养老机构的业务合作机制，倡导社会力量兴办医养结合机构，鼓励有条件的医院为社区失能老年人设立家庭病床，建立巡诊制度。

随着医疗与养老的市场规模逐渐扩大，国家和地方政府不断出台鼓励社会资本进入养老服务领域的政策法规。本项目的建设，响应了国家鼓励社会资本进入养老服务领域的号召，更好的满足国家和地区养老市场的需求。

### **二、项目建设是改善老年居住环境、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**

## 第三章 项目市场分析

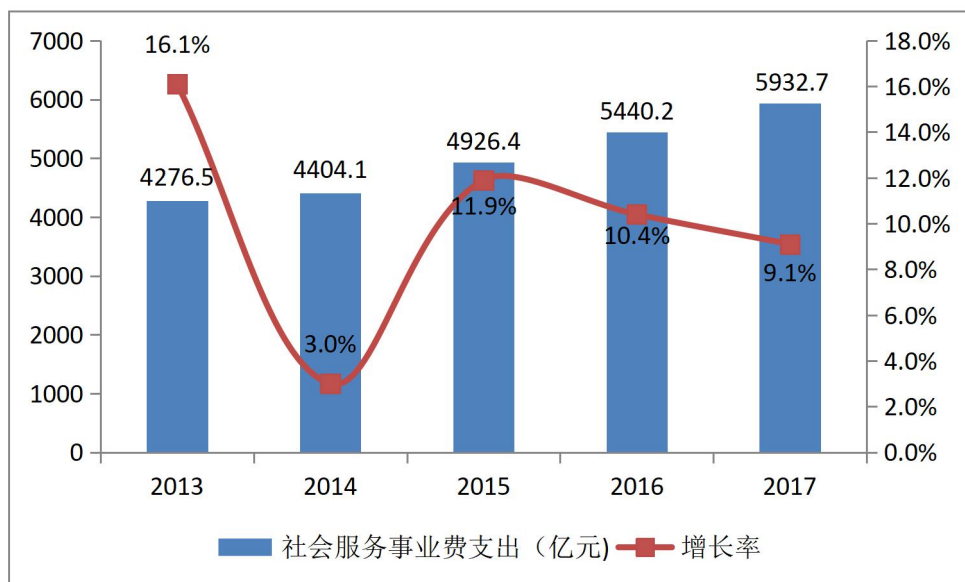
### 第一节 中国养老产业发展分析

#### 一、中国养老产业发展概述

#### 二、中国养老产业供给侧分析

##### 1、建设投入不断上升

根据民政部 2018 年 8 月发布的《2017 年社会服务发展统计公报》，截至 2017 年底，全国社会服务事业费支出 5932.7 亿元，比上年增长 9.1%，占国家财政支出比重为 3.4%，其中用于老龄服务体系建设的费用有明显增长。



#### 三、中国养老产业需求侧分析

#### 四、中国养老产业发展趋势

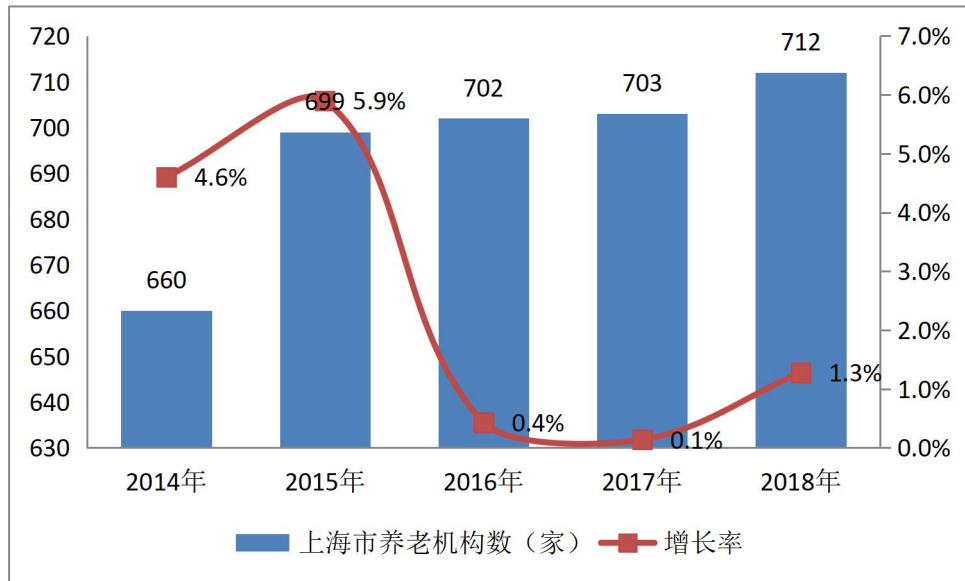
### 第二节 长江三角洲养老产业发展分析

#### 一、长江三角洲养老产业供给侧分析

##### 1、上海市养老供给分析



根据《2018年上海市老年人口和老龄事业监测统计信息》，2018年上海市养老机构共计712家；床位数共计14.42万张，比上年增加2.7%。



## 二、长江三角洲养老产业需求侧分析

### 第三节 温岭市养老产业发展分析

#### 一、温岭市养老产业供给侧分析

#### 二、温岭市养老产业需求侧分析

#### 三、温岭市养老产业供需现状

### 第四节 医养结合市场分析

#### 一、医养结合概念及现状

#### 二、医养结合市场分析

#### 三、医养结合发展优势与劣势分析

## 第四章 项目地区建设条件

### 第一节 项目选址

### 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、地理环境

#### 二、交通条件

#### 三、经济概况

#### 四、人口概况

### 第四节 项目土地利用合理性分析

## 第五章 项目建设规划及运营方案

### 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

一、项目规划原则

二、项目总体设计

三、住宅设计

四、单体设计

五、色彩设计

## 第六章 项目建设方案

### 第一节 项目建设目标与内容

#### 一、项目建设指导思想与原则

#### 二、项目建设内容与规模

### 第二节 总图布置

#### 一、项目规划构思

#### 二、总平面设计

#### 三、设计依据与规范

#### 四、道路交通组织

#### 五、竖向布置

### 第三节 土建工程

#### 一、设计内容

#### 二、依据的主要规范

#### 三、建筑结构设计

#### 四、施工能力

## 第七章 辅助公用工程及设施

### 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

## 第三节 空调及通风

### 一、编制依据

### 二、空调冷热源

### 三、通风系统

### 四、生命安全系统

## 第四节 智能化控制管理系统

### 一、系统设计依据

### 二、系统概述

## 第八章 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

### 第三节 环境保护措施

#### 一、大气保护规划

#### 二、水体保护

#### 三、区域噪声控制

#### 四、园区环卫工作

### 第四节 环境影响综合评价

## 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

##### 1、建筑节能标准要求

照明：人工照明功率密度应符合《建筑照明设计标准》GB50034-2004 规定。

门窗密封性指标：门窗节能指标标准：达到《建筑外门窗气密、水密、抗风压分级及其检测方法》规定气密性能 6 级以上，保温性能达到相应设计标准要求。

##### 2、建筑节能措施

(1) 建筑过程中严格按照贯彻建筑节能标准，在屋顶、外墙、门窗、楼梯间等各部分围护结构做节能处理，保证围护结构的传热系数和遮阳系数小于规范限值，能够满足节能的要求。

各类建筑所用的建筑材料均采用相应的节能材料，以取得节能效果。屋面保温厚度达到避免结露措施。办公楼窗户采用中空 LOW-E 玻璃保温窗，降低取暖能耗。

(2) 在灯具选择中，采用节能型光源。照明要充分利用自然光并选用高效节能照明光源，室内采用光纤节能灯，利用自然光反射照明，节约电能。

(3) 建设项目中采用新型环保建材，尽量减少不可再生资源的使用。使用煤矸石多孔砖、管道采用 PVC 新型材料，采用节能卫生洁具、节能灯具等。



(4) 外墙部分，主墙体：240 烧结多孔砖--采用粘贴 55 厚挤塑型聚苯板，  
热桥部位：钢筋砼梁--采用粘贴 55 厚挤塑型聚苯板。

## 四、能源管理

### 第三节 项目能耗分析

#### 一、主要能源消耗种类及消耗数量

#### 二、项目所在地能源供应状况分析

## 第十章 项目消防方案

第一节 设计标准及规程

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

# 第十一章 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共计\*\*\*\*人。

### 二、员工来源及招聘方案

## 第十二章 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

## 第十三章 项目总投资额及资金筹措

### 第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

二、估算依据

三、编制说明

### 第二节 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

### 第三节 资金筹措

## 第十四章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 一、遵循的有关法规

#### 二、基础数据和说明

### 第二节 现金流入测算

#### 一、营业收入

项目营业收入来源于育养费，……

经测算，项目建成后，预计计算期内年均营业收入为\*\*\*\*\*万元，详见附表：  
项目营业收入测算表。

#### 二、补贴收入

根据《浙江省人民政府关于发展民办养老产业的若干意见》（浙政发〔2014〕16号）“属于护理型民办养老服务机构，待其护理老人入住率达到60%及以上，在一次性床位建设补贴的基础上，按核定床位每张额外增加2000元补助”，……

经测算，本项目床位补贴收入为\*\*\*\*\*万元，……

### 第三节 现金流出测算

#### 一、经营成本

#### 二、流动资金

## 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

## 第十五章 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

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



## 第十六章 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
- 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

## 第十七章 结论与建议

### 第一节 结论

一、拟建方案及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、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 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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