



## 广西某康养旅游小镇项目 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](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

广西某康养旅游小镇项目

### 二、建设单位

### 三、项目建设地点

### 四、项目建设内容及规模

项目总占地面积\*\*\*\*\*亩，建筑部分主要利用村庄自留地流转建设用地，总计需流转建设用地\*\*\*亩，土地项目总建筑面积\*\*\*万平方米。

图表 17：项目土地使用指标表

项目内容	单位	区域占地	其中流转建设用地	备注
总占地面积	亩			
其中	生态农林种植区	亩		
	生态康养核心区	亩		
	国际康养区	亩		
	康养主题民宿区	亩		
	共享农田体验区	亩		
	休闲康养区	亩		
	游客服务中心	亩		

备注：各区域流转建设用地最终商服用地、公用设施用地等性质确定由政府方调整规划后确定。

图表 18：项目建设指标一览表

项目内容	流转建设用地（亩）	建筑面积（平方米）	容积率	备注
总建筑面积				

项目内容		流转建设用地（亩）	建筑面积（平方米）	容积率	备注
其中	生态农林种植区				
	生态康养核心区				
	国际康养区				
	康养主题民宿区				
	共享农田体验区				
	休闲康养区				
	游客服务中心				

.....

## 五、项目建设期

## 六、项目估算投资及资金筹措

本项目总投资\*\*\*\*\*万元，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\*\*\*\*\*万元，预备费用\*\*\*\*\*万元，流动资金为\*\*\*\*\*万元。

序号	项目	合计（万元）	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		

## 第二节 项目效益情况

### 一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到\*\*\*\*\*万元，增加值达到\*\*\*\*\*万元。项目所得税后财务净现值为\*\*\*\*\*万元，内部收益率为\*\*%，静态投资回收期为\*\*\*年（不含建设期），动态投资回收期为\*\*\*\*年（不含建设期）。从财

务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

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。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	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	营业收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

## 二、社会效益

### 第三节 项目编制依据、原则及范围

#### 一、编制依据

- 1、《关于促进森林康养产业发展的意见》
- 2、《林业发展“十三五”规划》
- 3、《中国生态文化发展纲要(2016-2020年)》
- 4、《国务院办公厅关于完善集体林权制度的意见》

- 5、《国家林业局办公室关于开展森林特色小镇建设试点工作的通知》
  - 6、《关于大力推进森林体验和森林养生发展的通知》
  - 7、《关于启动全国森林体验基地和全国森林养生基地建设试点的通知》
  - 8、《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》
  - 9、《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》
  - 10、《关于做好当前和今后一段时期就业创业工作的意见》
  - 11、《关于促进全域旅游发展的指导意见》
  - 12、《“十三五”时期文化旅游提升工程实施方案》
  - 13、《关于进一步激发社会领域投资活力的意见》
  - 14、《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》
  - 15、《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》
  - 16、《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》
  - 17、《特色农产品优势区建设规划纲要》
  - 18、《中医药发展战略规划纲要（2016-2030年）》
  - 19、《2019年广西壮族自治区政府工作报告》
  - 20、项目建设单位提供的有关资料以及现场调研的资料；
  - 21、国家现行的行业规定、法律、法规、设计标准。
- .....

## 二、编制原则

## 二、研究范围

### 第四节 研究项目主要结论

## 第二章 项目的背景及意义

### 第一节 项目背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》

2018年8月30日，国家发改委办公厅发布《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》。《通知》指出要做到“立足各地区比较优势，全面优化营商环境，引导企业扩大有效投资，发展特色小镇投资运营商，打造**宜业宜居宜游的特色小镇和特色小城镇**，培育供给侧小镇经济。”

在建立服务支撑机制方面，《通知》指出要搭建政银对接服务平台。引导金融机构逐年为符合高质量发展要求的特色小镇和特色小城镇，在债务风险可控前提下提供长周期低成本融资服务，支持产业发展及基础设施、公共服务设施、智慧化设施等建设。

### 《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》

2017年12月，国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部四部门联合印发《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》。文件指出各地区在推进特色小镇和小城镇建设过程中，要聚焦高端产业和产业高端方向，着力发展优势主导特色产业，**延伸产业链、提升价值链、创新供应链**，吸引人才、技术、资金等高端要素集聚，打造特色产业集群。

《关于做好当前和今后一段时期就业创业工作的意见》（国发〔2017〕28号）

2017年4月19日，国务院印发《关于做好当前和今后一段时期就业创业工作的意见》。意见指出，优化发展环境，推进实施政府和社会资本合作，大力发展研究设计、电子商务、文化创意、**全域旅游**、养老服务、健康服务、人力资源服务、服务外包等现代服务业。大力发展特色县域经济、**魅力小镇**、乡村旅游和农村服务业，为农村劳动者就地就近转移就业创造空间。

.....

## 二、经济背景

## 三、行业背景

我国旅游行业保持持续较快的发展趋势。2017年全年国内游客50亿人次，比上年增长12.8%，国内旅游总收入达到45661亿元，增长15.9%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游开始回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。



根据国家统计局发布的数据，2017年中国旅游市场实现平稳增长，国内旅游50亿人次，同比增长12.8%。一方面，旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。2017年国内旅游总收入达到45661亿元，同比增长15.9%。从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段，人们的出游意愿不断高涨，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期，尤其是《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》明确指出到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实。

.....

## 四、文化背景

### 第二节 项目必要性

一、是通过森林康养产业实施健康中国战略、乡村振兴战略的重要措施

二、是响应国家乡村振兴政策号召，加快一二三产业融合发展

近年来，国家出台了《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》、《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》、《国务院关于印发全国农业现代化规划（2016—2020年）的通知》、《国务院办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》等一系列政策，鼓励进行乡村开发，促进农村一二三产业融合，壮大新产业新业态，拓展农业产业链价值链，促进建设更多集循环农业、农

事体验、农业创意为一体的项目，让更多的农民受益。

本项目积极响应国家政策号召，将结合当地的区域优势、自然资源优势、人文资源优势、交通优势和乡村发展规划，建立集种养、加工、旅游、休闲为一体的绿色生态产业园，积极参与城乡二元体制改革，改善城乡社会资源分配，并规划农业、旅游、体验、生态治理、康养养老等板块，融合“生产、生活、生态”功能，集农业全产业链的整合、农业科技体系的支撑、农村一二三产业融合、区域经济发展。

**三、是带动相关产业，推动国民经济发展的需要**

**四、是调整区域产业结构和改善经济生态环境的需要**

**五、是促进地区整体经济发展，提高居民就业收入水平**

.....

## **第三章 项目市场分析**

### **第一节 国内森林康养产业市场分析**

#### **一、康养产业**

##### **1、康养定义**

与一般意义的“健康”、“养老”、“养生”和疗养”等概念相比，“康养”是一个更具包容性的概念，涵盖范围广阔，与之对应的康养行为也十分宽泛：康养既可以是一种持续性、系统性的行为活动，又可以是诸如休息、疗养、康复等具有短暂性、针对性、单一性的健康和医疗行为。

从生命的角度，康养要兼顾生命的三个维度：一是生命长度，即寿命；二是生命丰度，即精神层面的丰富度；三是生命自由度，即国际上用以描述生命质量高低的指标体系。

康养的核心功能在于尽量提高生命的长度、丰度和自由度。从孕幼到青少年再到中老年等各个年龄阶层的人群，都存在不同程度、不同类型的康养需求，从

健康到亚健康再到病患甚至是需要临终关怀的群体，社会各个群体都有必要纳入康养的范围。

## 2、康养产业分类

康养产业就是为社会提供康养产品和服务的各相关产业部门组成的业态总和。根据消费群体、市场需求、关联产业、资源差异和地形地貌的不同，又可以衍生出不同的康养产业类型。

### (1) 基于消费群体

#### 1) 年龄构成

依据年龄构成进行划分，不同年龄群体有不同的产业分类。

**妇孕婴幼康养：**妇孕婴幼康养是康养产业中新的分支，随着社会和家庭对妇孕婴幼群体重视度的不断提升以及该群体消费转向多元化，妇孕婴幼的健康需求不再局限于医疗保健，更多母婴健康产品服务持续涌现，如产前检测、产后恢复、胎儿早教、小儿推拿、妇幼膳食、益智玩具等其他围绕妇孕婴幼群体的康养产品。

**青少年康养：**是指为满足青少年群体康养需要的产业集合。因此，针对这一群体的康养供给更多是围绕教育、体育、旅游、美容、养生以及心理咨询等方面展开，如健身赛事、康复医疗、中医药疗养、亚健康防治、美体美容、心理诊疗等相关产品与服务。

**中老年康养：**由于业界始终将健康和养老视为康养产业的主要组成，且现阶段中国社会加速步入老龄化，因此中老年康养长久以来都集中或等同于养老产业。就现阶段该群体实际需求来看，中老年康养不仅包含养老产业，还包含医疗旅游、慢病管理、健康检测、营养膳食、老年文化等相关及周边产业。

#### 2) 个体健康

一般把人群分为健康、亚健康和病患三类：健康群体重保养、亚健康群体重疗养、病患群体则重医养。

**健康状态的保养：**健康人群的康养需求集中在对身心的保养上，即通过健康运动、休息睡眠以及其他心理和精神方面的康养行为等保持身心健康状态。基于健康人群的康养业主要集中在：体育、健身、休闲、旅游以及文教和影视等。

**亚健康状态的疗养：**亚健康人群是目前康养产业最关注的人群之一，对应的康养业主要集中在健康检测、疾病防治、保健康复等行业。如：中医养生、保健

品、康复运动、心理咨询、休闲旅游等，都是亚健康人群疗养类康养产业的主要构成。

**临床状态的医养：**病患人群医养是目前康养产业最成熟的构成，涉及行业主要集中在三个层面，一是诊疗、医护等医疗服务业；二是生物、化学制药等药物制造加工业；三是医疗器械、电子设备等装备制造业。

## （2）基于市场需求

康养的基本目的实现从物质、心灵到精神等各个层面的健康养护，实现生命丰富度的内向扩展。

**基于养身的康养：**养身即是对身体的养护，保证身体机能不断趋于最佳状态或保持在最佳状态，是目前康养最基本的养护内容和目标。如保健、养生、运动、休闲、旅游等产品或服务，旨在对康养消费者的身体进行养护或锻炼，满足康养消费者身体健康的需要。

**基于养心的康养：**养心即是对心理健康的关注和养护，使康养消费者获得心情放松、心理健康、积极向上的心理体验。因此，养心康养所涉及的产品或产业，有心理咨询、文化影视、休闲度假等对人心理层面产生影响的产品或服务。

**基于养神的康养：**养神即是对人的思想、信仰、价值观念等精神层面的养护，旨在保证个人精神世界的健康和安逸。基于养神的康养业具体涉及的内容主要有安神养神产品、宗教旅游、艺术鉴赏与收藏服务以及禅修服务等。

## （3）基于关联产业

根据康养产品和服务在生产过程中所投入生产要素的不同，将康养产业分为康养农业、康养制造业和康养服务业三大类。

**康养农业：**康养农业是指所提供的产品和服务主要以健康农产品、农业风光为基础和元素，或者是具有康养属性、为康养产业提供生产原材料的林、牧、渔业等融合业态。如：果蔬种植、农业观光、乡村休闲等。主要以农业生产为主，满足消费者有关生态康养产品和体验的需要。

**康养制造业：**康养制造业泛指为康养产品和服务提供生产加工服务的产业。根据加工制造产品属性的不同又可以分为：康养药业与食品，如各类药物、保健品等；康养装备制造业，如医疗器械、辅助设备、养老设备等；康养智能制造业，如可穿戴医疗设备、移动检测设备等。

**康养服务业：**康养服务业主要由健康服务、养老服务和养生服务组成。健康服务包括：医疗卫生服务、康复理疗、护理服务等；养老服务包括：看护服务、社区养老服务、养老金融服务等；养生服务包括：美体美容、养生旅游、健康咨询等。

#### **(4) 基于资源差异**

康养产业是资源依赖性很强的产业，根据自然资源的不同可将康养产业分为不同类型。

**森林康养：**是以空气清新、环境优美的森林资源为依托，开展包括森林游憩、度假、疗养、运动、教育、养生、养老以及食疗（补）等多种业态的集合。

**气候康养：**以地区或季节性宜人的自然气候（如阳光、温度等）条件为康养资源，在满足康养消费者对特殊环境气候的需求下，配套各种健康、养老、养生、度假等相关产品和服务，形成的综合性气候康养产业。

**海洋康养：**主要以海水、沙滩、海洋食物等海洋资源为依托，建设形成的海水和沙滩理疗、海上运动、海底科普旅游、海边度假、海洋美食等产业。

**温泉康养：**因大多数温泉本身具有保健和疗养功能，是传统康养旅游中最重要的资源。现代温泉康养已经从传统的温泉汤浴拓展到温泉度假、温泉养生，以及结合中医药、健康疗法等其他资源形成的温泉理疗等。

**中医药康养：**以传统中医、中草药和中医疗法为核心资源形成的一系列业态集合。主要有：中医养生馆、针灸推拿体验馆、中医药调理产品，以及结合太极文化和道家文化形成的修学、养生、体验旅游等。

#### **(5) 基于地形地貌**

根据不同的地形地貌，可以分为高原康养、山地康养、丘陵康养、平原康养。

**高原康养：**是基于空间特征的康养分类中被关注最多的概念之一。由于高原独有的气候特征和自然风光，往往成为人们旅行的向往之地；又因高原地区的自然和文化等保存相对完整，因此形成了以旅游休闲、高原食品、宗教文化以及民族医药等为主打产品的康养业态。

**山地康养：**山地康养活动针对户外运动爱好者以及静心养性者呈现一动一静的形态，主要有登山、攀岩、徒步、户外生存、山地赛车，以及户外瑜伽、山地度假、禅修活动等。

**丘陵康养：**丘陵康养主要集中在丘陵规模较大和景观较好的地区，由于丘陵特殊的景观和生态环境，其康养主要以农产品种植、药材生产、生态体验等为主。

**平原康养：**主要集中在农业发达地区，康养产品以绿色果蔬、保健食品等为主。

### **3、康养小镇**

康养小镇是指以“健康”为小镇开发的出发点和归宿点，以健康产业为核心，将健康、养生、养老、休闲、旅游等多元化功能融为一体，形成的生态环境较好的特色小镇。

#### **(1) 康养小镇建设标准**

- 1) 康养小镇年均 PM2.5 值小于或等于 50。
- 2) 区域的负氧离子标准浓度大于或等于 5000 个/每立方厘米（根据世界卫生组织规定，清新空气的负氧离子标准浓度不低于 1000—1500 个/每立方厘米）。
- 3) 村镇环境优美，干净整洁。
- 4) 附近 100 公里之内有高铁、机场、高速，交通方便。
- 5) 活动范围在 3 平方公里以上。
- 6) 有发展医疗产业的环境基础。

#### **(2) 康养小镇特征**

##### **1) 地理资源较好**

适宜创建发展康健小镇的地区，一般应有良好的生态环境和气候条件，这是实现健康生活的一个重要基础条件。在这个基础条件上，根据当地不同资源，结合市场需求特点，可以发展融合不同产业体系的康健小镇。

如拥有宗教文化、长寿文化、温泉资源、医药产业资源等等。可依托项目地良好的气候及生态环境，构建生态体验、度假养生、温泉水疗养生、森林养生、高山避暑养生、海岛避寒养生、湖泊养生、矿物质养生、田园养生等养生业态，打造休闲农庄、养生度假区、养生谷、温泉度假区、生态酒店/民宿等产品，形成生态养生健康小镇产业体系。

##### **2) 产业特色**

康健小镇的产业以健康为主的，如养老产业、中医药产业、休闲农业产业、度假休闲、健康食品产业、体育产业等。

### 3) 功能明确

康养小镇不同于一般的小镇，它的功能性更强。以中医药产业为例，依托当地中医药资源，发展中医药养生体验、中医药文化传承、中医药种植、中医药疗养、养生运动等康体养生产品，推动中医药、农业、旅游、度假、健身等业态的深度融合发展。

### 4) 规模较大

因为康养小镇要将健康疗养、医疗美容、生态旅游、文化体验、休闲度假、体育运动、健康产品等业态聚合起来，因此项目占地面积通常会比较大，投资金额高。

图表 37：康养小镇特征

项目名称	康养小镇特征
资源	拥有宗教文化、长寿文化、温泉资源、医药产业资源等的一种或多种，一般生态环境较好
产业	健康产业为主，如养老产业、中医药产业、休闲农业产业、健康食品产业等
功能	健康养生、医疗护理、休闲度假等
规模	规模较大，一般占地面积大，投资金额高。

## (3) 开发类型

### 1) 宗教文化养生型

依托道教、佛教等宗教文化资源，打造集宗教文化养生体验、养生教育、休闲度假、养老等于一体的综合度假区，该类型一般多分布在旅游景区或景区周边，有悠久的历史和文化基础。

#### 案例介绍：武当山太极湖生态文化旅游区

**项目介绍：**武当山太极湖生态文化旅游区由太极湖新区和太极湖旅游区组成，太极湖新区重点发展旅游发展中心、武当国际武术交流中心、太极湖医院、太极湖学校和高档居住区等项目，太极湖旅游区包括旅游度假板块、水上游览板块和户外休闲板块，重点建设太极小镇、武当山功夫城、老子学院、山地运动公园、武当国际会议中心等项目，是集旅游观光、休闲娱乐、养生养老、度假于一体的综合度假区。

**项目特点：**依托武当山的道教文化和良好的生态环境发展养生养老、健康度假产业。

图表 38：武当山太极湖生态文化旅游区



## 2) 长寿文化养生型

依托长寿文化，大力发展长寿经济，形成食疗养生、山林养生、气候养生等为核心，以养生产品为辅助的健康餐饮、休闲娱乐、养生度假等功能的健康养生养老体系。

### 案例介绍：浙南健康小镇

**项目介绍：**浙南健康小镇位于龙泉市兰巨乡，背靠国家级自然保护区龙泉山，是长寿龙泉第一乡，是好山好水好空气的齐聚地，同时食药材资源极其丰富，是健康食养、药养绝佳福地。利用其得天独厚的生态条件和长寿特色，发展农业观光、健康餐饮、休闲娱乐、养生度假等多功能的健康长寿小镇。

**项目特点：**挖掘长寿文化，从食养、药养、水养、文养、气养五方面发展长寿经济。

图表 39：浙南健康小镇



### 3) 医养结合型

依托医药产业/医药文化发展医药产业，推动健康养生、休闲度假等产业发展的医养特色小镇。

就中医药膳方面，药食同源，是东方食养的一大特色。因此美食养生可以说是健康旅游中至关重要的一项内容。健康食品的开发，可以与休闲农业相结合，通过发展绿色种植业、生态养殖业，开发适宜于特定人群、具有特定保健功能的生态健康食品，同时结合生态观光、农事体验、食品加工体验、餐饮制作体验等活动，推动健康食品产业链的综合发展。

**案例介绍：**大泗镇中药养生小镇

**项目介绍：**大泗镇中药养生小镇位于江苏大泗镇的中药科技园，占地 1240 亩，总投资 4 亿元，该园以中药材种植为中心，产学研相结合的示范性中药科技园。小镇以中药科技园为核心，打造“1 3 X”的发展体系，1 为中药科技园，3 指休闲娱乐、中药养生、医疗器械产业三大健康产业，X 为舞台文化、养老、生态农业等多个配套产业，打造中药文化、养生文化、旅游文化的平台。

**项目特点：**原生态环境和高质量老年客户基础，建设颐乐学院和雅达国际康复医院为核心配套，形成居医养的特色养老体系。

图表 40：大泗镇中药养生小镇



#### 4) 生态养生型

以原生态的生态环境为基础，以健康养生、休闲旅游为发展核心，重点建设养生养老、休闲旅游、生态种植等健康产业，一般分布在生态休闲旅游景区或者自然生态环境较好的区域。即依托良好的气候及生态环境，构建生态体验、度假养生、温泉水疗养生、森林养生、高山避暑养生、海岛避寒养生、湖泊养生、矿物质养生、田园养生等养生业态，打造休闲农庄、养生度假区、养生谷、温泉度假区、生态酒店/民宿等产品，形成生态养生健康小镇产业体系。

##### 案例介绍一：平水养生小镇

**项目介绍：**平水养生小镇境内青山叠翠，千岩竞秀，生态环境迷人，文化底蕴深厚，以建设“养生特色小镇”为发展目标。积极培育和引导养生养老产业项目，吸引了国际度假村项目、中药养生会所项目、仙人谷养生养老项目等先后落户小镇，为小镇健康养生养老、休闲旅游提供了条件。

**项目特点：**依托原生态的自然环境发展健康养生、休闲旅游等生态养生产业。

##### 案例介绍二：灰汤温泉小镇

**项目介绍：**小镇位于湖南宁乡灰汤镇，总面积 48000 m<sup>2</sup>，泉水水温高达 89.5℃，是中国三大著名高温复合温泉之一，已有 2000 多年的历史，温泉区占地 8000 m<sup>2</sup>，温泉水量丰富。现结合温泉发展“温泉 X”产业，现已开发建设有温泉酒店、温泉游泳馆、高尔夫练习场等各种休闲建设设施、疗养体检中心等，是集温泉养生、运动休闲、会议培训、健康体检于一体的温泉小镇。

**项目特点：**天然温泉资源是项目核心亮点，同时以温泉为基础，发展温泉酒店、温泉会议、温泉运动等特色产业。

图表 41：平水养生小镇



### 5) 综合养老型

有一定的环境资源，同时拥有一定经济实力的老年群体，将医疗、气候、生态、康复、休闲等多种元素融入养老产业，发展康复疗养、旅居养老、休闲度假型“候鸟”养老、老年体育、老年教育、老年文化活动等业态，打造集养老居住、养老配套、养老服务为一体的养老度假基地等综合开发项目，为老年人打造集养老居住、医疗护理、休闲度假为主要功能的养老小镇。带动护理、餐饮、医药、老年用品、金融、旅游、教育等多产业的共同发展。

#### 案例介绍：绿城乌镇雅园

**项目介绍：**绿城乌镇雅园位于浙江乌镇，依托原生态自然环境，为高质量的老年群体建设有养生度假酒店、医疗公园、国际养老护理中心、颐乐学院、养老居住等功能板块，打造的集健康医疗、养生养老、休闲度假为一体的特色养老小镇。

**项目特点：**原生态环境和高质量老年客户基础，建设颐乐学院和雅达国际康复医院为核心配套，形成居医养的特色养老体系。

图表 42：绿城乌镇雅园



图表 43：康养小镇开发类型

类型	特点	案例
宗教文化养生型	依托道教、佛教等宗教文化资源，发展康养产业	武当山太极湖生态文化旅游区
长寿文化养生型	依托长寿文化，发展康养产业	浙南健康小镇
医养结合型	依托医药产业、医药文化发展医药产业	大泗镇中药养生小镇
生态养生型	依托原生态环境，发展康养产业。	平水养生小镇
综合养老型	依托自然环境资源及老年客户群体，，发展康养产业。	绿城乌镇雅园

## 二、康养产业市场分析

### 1、康养产业主要目标群体

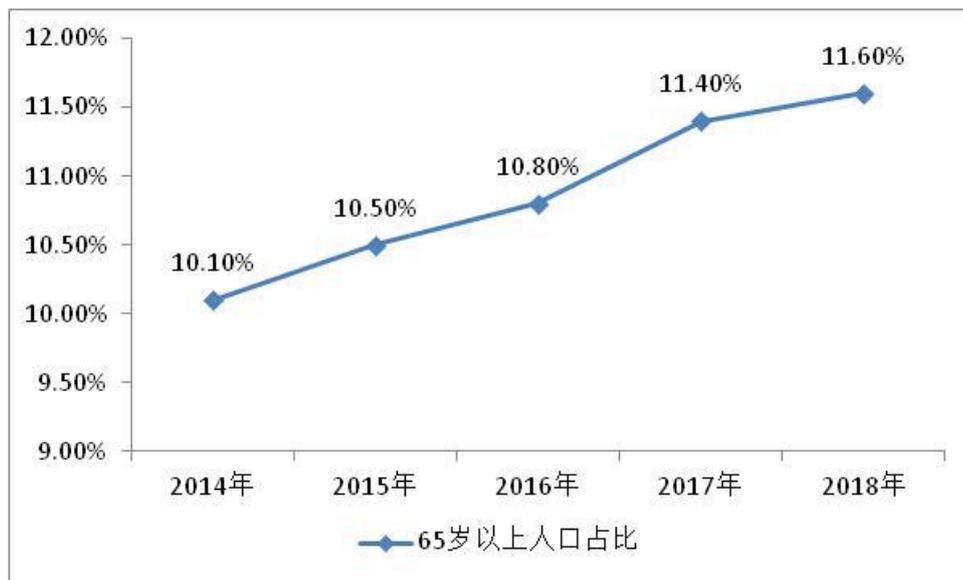
我国康养业发展的市场前景非常广阔。我国康养业主要目标群体是老年人群和亚健康人群。

#### (1) 老年人群

按照联合国对老龄化社会的定义：60 岁以上人口占比超过 10%，65 岁以上人口占比超过 7%。中国 65 岁以上人口已连续三年超过 10%，人口老龄化现象严重，也是人口老龄化发展速度最快的国家之一。截至 2018 年底，全国 65 岁

及以上老年人口 16658 万人，占总人口的比例达到 11.6%。

图表 44：2014-2018 年中国 65 岁及以上人口占全国总人口比例



预计到 2050 年，中国老年人口将达到 4.8 亿，约占届时亚洲老年人口的五分之二、全球老年人口的四分之一，比现在美、英、德三个国家人口总和还要多。国际上的有关研究和经验均表明，疾病和伤残并不是老年期的必然产物，通过努力完全和可以把它们压缩到生命最后的较短时期内，即实现健康的老龄化，这是老年人及其家庭乃至老龄化社会的期望。“银发潮”社会将更加推动了健康养生及健康养老的需求。

## （2）亚健康人群

随着亚健康问题的日趋突出以及人们对健康问题的愈加重视，社会对于亚健康的防治需求日益增长，亚健康人群康养市场已成为中国康养市场最主要的组成之一。从各大城市人口亚健康情况来看，沿海城市及经济发达地区的亚健康人群比较集中。据中国健康学会调查，中国 16 个百万以上人口城市中，北京的亚健康人群占比排名第一，高达 75.31%，上海和广东分别以 73.49%和 73.41%位居第二和第三。这三个一线城市的亚健康人群占比明显高于国内其他城市。

.....

## 第二节 景区旅游市场分析

## 第三节 案例分析

## 第四章 项目选址

### 第一节 项目建设地址

#### 一、具体位置

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位概况

#### 一、地理环境

#### 二、交通区位

#### 三、经济概况

#### 四、人口收入

### 第三节 项目场址现状

#### 一、场地位置及权属情况

#### 二、场地地面及建构筑物情况

#### 三、交通情况

#### 四、周边配套情况

### 第四节 项目地址选择合理性分析

## 第五章 项目规划方案

### 第一节 总体定位及设计理念

#### 一、总体定位

#### 二、设计理念

## 第二节 空间结构及平面布局

### 一、基本原则

### 二、总平面布置图

## 第三节 产品业态

### 一、核心引爆业态

### 二、主力业态

### 三、延伸业态

## 第四节 功能体系

### 一、文化体验

### 二、主题住宿

### 三、零售商业

### 四、休闲娱乐

### 五、特色餐饮

## 第五节 项目建设内容与规模

## 第六章 项目工程建设方案

### 第一节 项目建设原则

### 第二节 项目总图布局

#### 一、规划区域

#### 二、规划原则

### 三、总体规划

### 四、规划规模

### 五、总图指标

## 第三节 项目公辅工程

### 一、给水工程

### 二、排水工程

### 三、供电工程

### 四、电信工程

## 第七章 项目能源节约方案设计

### 第一节 设计依据

### 第二节 设计原则

### 第三节 能源利用及节能措施

#### 一、设备节能

设备配置达到能耗低、工效高的要求，杜绝“大马拉小车”及“小马拉大车”的不合理设计。选型中力求采用先进的、高效的工艺和设备，有效地节约各种能源。

1、在产品设计研发中即考虑生产、试验、售后服务等过程中涉及的能源及其他资源的消耗，将节能工作贯彻在产品的全寿命周期内。动力设备采用了较先进的型号，优化设备规格，避免了小马拉大车的状况，保证生产运行的低能耗。

2、选用高效、低耗的先进生产设备。本项目选用了国际先进的生产设备，效率高、耗能低。

3、将手工、分散的作业点、作业内容，设计为现代化、智能化、综合化的

流水线，在提高效率的同时，也大大降低了能耗。

4、对于生产线中的动力部分，以及供电、冷却、排风等系统广泛采用变频技术、休眠技术，可使能耗降低 20%左右。采用了先进的工艺设备，并利用 PLC、变频调速器控制电机，减少电机空载运行时间。设备选型、设备规格的确定兼顾投资与动力消耗，采用投资相对小，能耗相对低的设备。

5、对于需要散热或供热的系统，根据需要进行综合隔热措施，采取闭路循环的方式，实现减排、降耗。设备、管道的保温工程散热损失在允许范围之内。

6、采用低损耗变压器，合理分配变压器的容量和台数、负荷，做到变压器经济运行。变压器并列运行时按组合后的技术特性，选择最佳运行方式运行。变压器负荷经常小于 30%，须按经济运行条件考核后，合理更换相应容量的变压器。条件允许时，送电系统应考虑动力照明分开供电，以提高送电质量，延长相关电器及灯泡使用寿命。电力设备，负载低于 40%及未实现经济运行的，采用先进节能技术进行改造、更新或配置切换装置。

## 二、空调系统节能

## 三、供电系统和照明系统节能

### 第四节 水利用及节水

#### 一、水利用

#### 二、节水措施

### 第四节 项目能耗分析

## 第八章 环境影响评价

### 第一节 环境保护设计依据

#### 一、设计依据

#### 二、环境保护标准

### 三、环境保护原则和目标

#### 第二节 项目建设对环境的影响

##### 一、项目施工建设期环境影响分析

##### 二、项目运营期环境影响分析

#### 第三节 环境保护措施方案

##### 一、项目施工建设期环境保护措施

##### 二、项目运营期环境保护措施

#### 第四节 环境影响评价

### 第九章 劳动安全、卫生与消防

#### 第一节 国家标准和规范

#### 第二节 劳动安全卫生防护措施

##### 一、施工期安全卫生防护

##### 二、运营期安全卫生防护

#### 第三节 消防

##### 一、设计依据

##### 二、防火等级

##### 三、主要消防措施

### 第十章 组织机构与人力资源配置

#### 第一节 组织机构

## 一、组织设立原则

## 二、组织机构设置

### 第二节 劳动定员

### 第三节 人员培训

### 第四节 劳动制度

## 第十一章 项目管理与进度安排

### 第一节 项目实施原则

### 第二节 建设管理

#### 一、项目实施管理

#### 二、项目招投标

### 第三节 项目建设工期和施工进度

## 第十二章 项目总投资额及资金筹措

### 第一节 投资估算依据和说明

### 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

#### 三、预备费（不可预见费）

#### 四、流动资金估算

#### 五、总投资估算

## 第三节 资金筹措

# 第十三章 项目效益分析

## 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 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为各类园区运营收入。

则项目建成后，年平均营业收入为\*\*\*\*万元，年税金及附加为\*\*万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税\*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税\*(3%+2%)；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 16%）

具体数据见附表《项目营业收入和税金估算表》

## 第三节 成本费用测算

### 一、直接运营成本

### 二、经营、管理等其他费用

### 三、期间费用

## 第四节 利润测算

## 第五节 财务效益分析

### 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 项目经济效益评价

## 第十四章 项目风险分析及防范措施

### 第一节 资金风险与对策

#### 一、投资估算风险

#### 二、资金风险

### 第二节 市场风险

### 第三节 人力资源风险及防范措施

## 第十五章 结论与建议

### 第一节 结论

### 第二节 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 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