



## 安徽某科技康养中心项目 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 总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

安徽某科技康养中心项目

### 二、项目地点

### 三、项目建设单位

### 四、项目性质

### 五、项目定位

### 六、项目建设内容

每座康养中心用地面积约\*\*\*\*m<sup>2</sup>（\*\*\*亩），计容建筑面积约\*\*\*\*m<sup>2</sup>，总建筑面积约\*\*\*\*m<sup>2</sup>。康养中心计划建设的主要建筑包括……。

序号	项目	单位	数量	备注	
1	总用地	m <sup>2</sup>			
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>			
3	地上建筑总面积	m <sup>2</sup>			
	其中	客房	m <sup>2</sup>		
			m <sup>2</sup>		
			m <sup>2</sup>		
			m <sup>2</sup>		
			m <sup>2</sup>		
			m <sup>2</sup>		
	地下建筑总面积	m <sup>2</sup>			
4	容积率				

### 七、项目实施进度

### 八、项目总投资及资金筹措

项目一期建设 3 家康养中心，总投资（含流动资金）\*\*\*\*\*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；工程建设其它费用合计\*\*\*\*\*万元（其中包含土地购置费\*\*\*\*\*万元）；不可预见费\*\*\*\*\*万元，流动资金\*\*\*\*\*万元。

单位：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	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	铺底流动资金		
3	总计		

## 九、项目经济效益结论

该项目的财务内部收益率（所得税前）为\*\*%，财务内部收益率（所得税后）为\*\*%，均高于行业基准收益率。动态投资回收期（税前）为\*\*年（不含建设期），投资回收期（税后）为\*\*年（不含建设期），项目的盈利能力较好。

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，项目具有较强的抗风险能力。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	亩		
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		年均
4	利润总额	万元		年均

序号	指标	单位	指标	备注
5	净利润	万元		年均
6	总成本费用	万元		年均
7	上缴税金	万元		年均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		年均
7.2	年上缴增值税	万元		年均
7.3	年上缴所得税	万元		年均
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	%		

## 第二节 编制依据和原则

### 一、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）
- 4、《“十三五”深化医药卫生体制改革规划》（国发〔2016〕78 号）
- 5、《中医药发展战略规划纲要（2016—2030 年）》（国发〔2016〕15 号）
- 6、《中医药健康服务发展规划（2015—2020 年）》（国办发〔2015〕32 号）
- 7、《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》

## 二、编制原则

## 三、编制范围

## 第二章 项目背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 《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。

.....

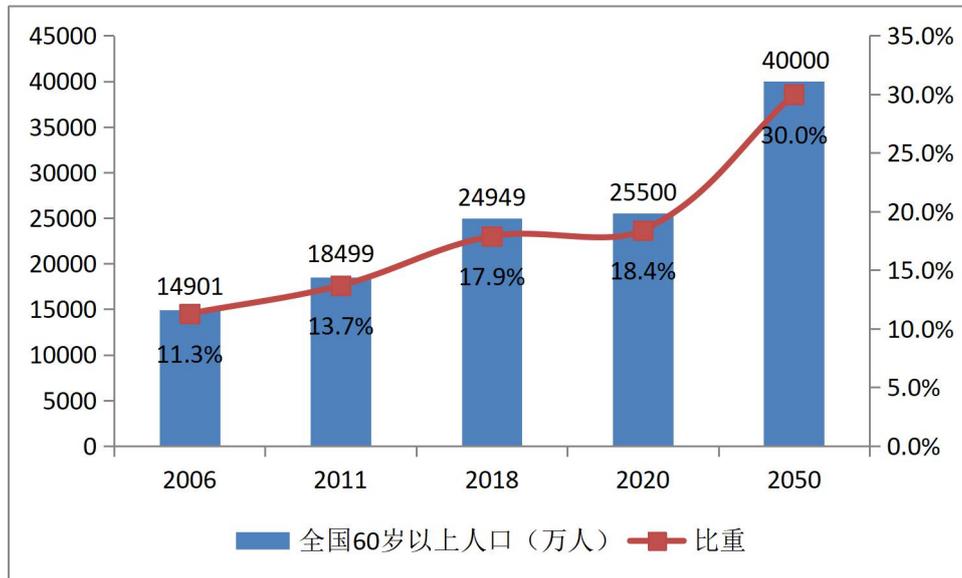
#### 二、经济背景

#### 二、社会背景

##### 1、康养产业需求日益增长

目前中国已成为世界上老年人口最多的国家，截至 2016 年底中国 60 岁以上老年人口已达 24949 万人；新增 60 岁以上老年人口 859 万，其中 60%-70%需要康复服务。人口老龄化将带来疾病谱变化，进而催生医养结合需求。2021 年至 2050 年是我国人口加速老龄化阶段。老年人口数量平均每年增加 620 万人，本

世纪中叶老年人口数量将达到峰值，到 2050 年，老年人口总量将超过 4 亿人，老龄化水平达到 30%以上。老龄化的不断加剧势必导致失能老人的增加，而医养结合医疗将同时解决他们的医疗和养老问题，并在专人的照顾之下得到一个更为健康的身体和生活方式。



## 第二节 项目建设必要性

### 一、项目建设是落实国家政策，创新康养产业发展形式的需要

康养产业是一种新兴产业，属于服务行业的一种，因其发展速度迅猛，已经成为了服务行业的重要组成部分之一。国家出台了《关于加快发展养老服务行业的若干意见》、《关于促进健康服务行业的若干意见》等指导性的文件，这些支持性和引导性的政策使得康养产业在已有的发展道路上更加明确了前进的方向。在政策和国民需求的双重优势下，康养产业的发展潜力和势头是强劲的，康养产业必将成为未来国家经济重要支柱之一。

随着科技的进步与发展，人们的生活水平的提升，使得人们对于身体健康的重视程度越来越高，康养产业可以针对身体出现亚健康的人群大力发展治愈他们身体和心灵不适的产业。本项目建设……

### 二、项目的建设有助于满足人们日益增长的健康需求

### 三、项目建设是适应人口老龄化发展、解决老人养老问题的需要

四、项目建设符合国家鼓励中医药发展的相关政策

五、项目建设是带动就业，提高当地人民身体素质的需要

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 深度康养疗愈理论基础

#### 一、中医学理论概述与气一元论

#### 二、“治未病”思想

#### 三、大脑与神经可塑性

#### 四、情绪与身体健康

#### 五、5G 医疗健康技术实现广泛应用

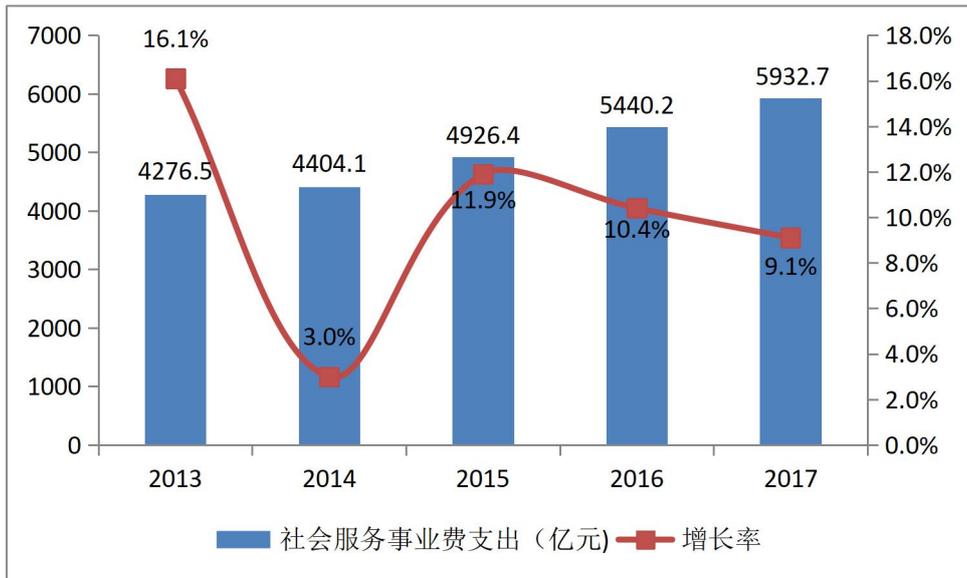
### 第二节 中国养老产业发展分析

#### 一、我国养老产业发展概述

#### 二、中国养老产业供给侧分析

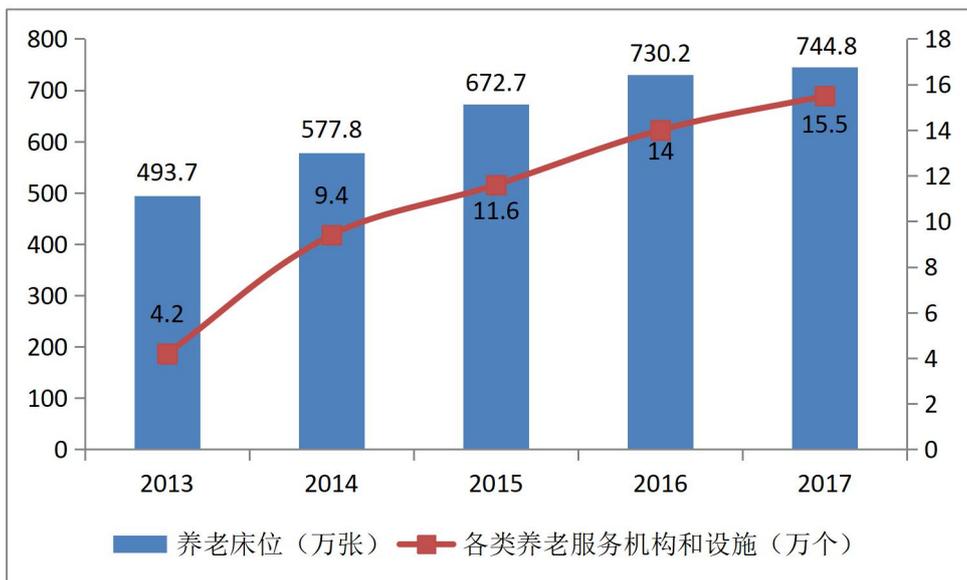
##### 1、建设投入不断上升

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。



## 2、养老服务机构数量持续增长

2017年，全国各类养老服务机构和设施 15.5 万个，比上年增长 10.6%，其中：注册登记的养老服务机构 2.9 万个，社区养老机构和设施 4.3 万个，社区互助型养老设施 8.3 万个；各类养老床位合计 744.8 万张，比上年增长 2%（每千名老年人拥有养老床位 30.9 张），其中社区留宿和日间照料床位 338.5 万张。



### 3、大多数养老机构条件有待改善

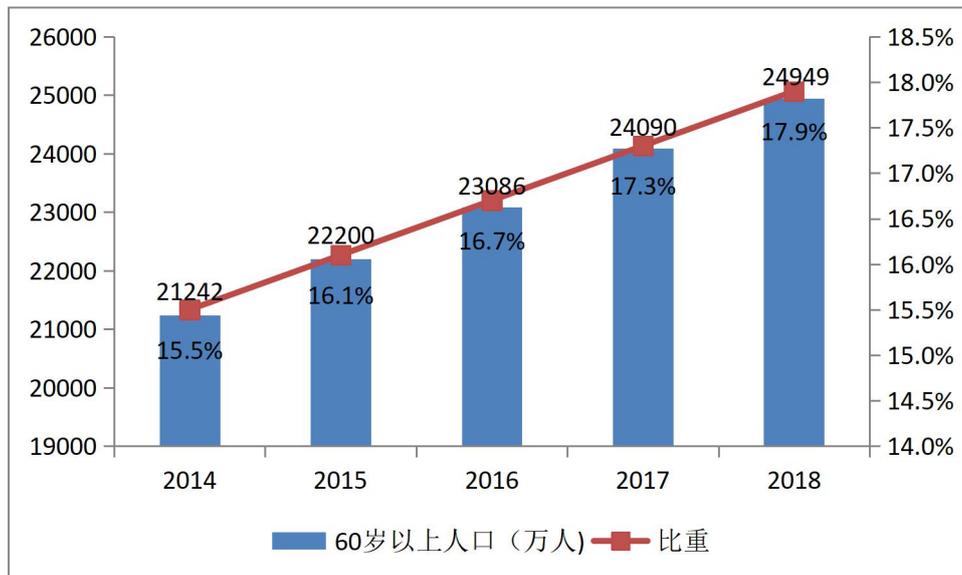
### 4、整个供给市场处于发展初期阶段，市场供给存在缺失

## 三、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”

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。

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 2018 年底，全国 60 岁及以上老年人口 24949 万人，占总人口的 17.9%，其中 65 岁及以上人口 16658 万人，占总人口的 11.9%。



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

### 第三节 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

### 第四节 典型案例分析

一、万科·随园嘉树

二、绿城·乌镇雅园

## 第四章 选址合理性分析

### 第一节 项目选址要求

#### 一、选址要求

#### 二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目区位条件

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第五章 项目发展目标与建设内容

### 第一节 项目发展目标与内容

#### 一、项目建设目标

#### 二、项目建设内容

### 第二节 建筑与设备方案

#### 一、项目规划构思

#### 二、设计依据与规范

- 1、《医疗机构设置标准（试行）》卫生部 2004
- 2、《建筑设计防火规范》（GB50016-2010）
- 3、《建筑给排水设计规范》（GB50015-2003）2009 版
- 4、《建筑设计防火规范》（GB50016-2010）
- 5、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）
- 6、《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）
- 7、《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）
- 8、《建筑地基基础设计规范》（GB 50007—2011）
- 9、《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）
- 10、《高层建筑混凝土结构技术规程》（JGJ3-2010）
- 11、《建筑地面设计规范》（GB 50037-2013）
- 12、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-95，2001 年修订版）
- 13、现场调查基础资料
- 14、项目方提供的基础资料

#### 三、总平面布置

#### 四、功能分区

五、智能化技术建设

六、设备方案

七、环境设计

八、道路交通组织

九、竖向布置

十、无障碍设计

第三节 人防工程

第四节 公辅工程

一、建筑电气照明

二、给排水设计

三、采暖通风空调设计

四、消防项目设计

五、安全及监控设计

第五节 信息化方案

一、信息系统

二、客房呼叫系统

三、智能化系统

## 第六章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）；
- 7、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 8、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 9、《重点用能单位节能管理办法》（国家发改委 2018.2.22）
- 10、《公共建筑节能设计标准》DB /687—2015；
- 11、《能源效率标识管理办法》（国家发改委、国家质检总局 2004 年 17 号令）；
- 12、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987 年 4 月 15 日国务院颁布）；
- 13、《关于印发固定资产投资项目节能评估和审查指南（2006）的通知》（国家发展和改革委员会文件发改环资[2007]21 号）；
- 14、有关节能设计规范。

#### 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 节能设计方案

### 一、建筑的规划设计

### 二、维护结构热工设计

### 三、采暖

### 四、通风与空气调节

### 五、照明

## 第三节 项目能耗计算

## 第四节 节能措施

## 第五节 节能效果

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 执行标准及排放标准

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督，采用的环境保护法规及标准为：

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2002年修订）；
- 3、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2012年修订）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2008年修订）；
- 5、《中华人民共和国大气污染防治法》（2015年修订）；
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（1996年通过）；
- 7、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2015年修订）；
- 8、《建设项目环境保护管理条例》（1998年11月29日实施）；
- 9、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2015年修订）；
- 10、《环境影响评价公众参与暂行办法》（环发[2006]28号）；
- 11、《环境影响评价技术导则总纲》（HJ2.1-2011）；
- 12、《环境影响评价技术导则大气环境》（HJ2.2-2008）；
- 13、《环境影响评价技术导则声环境》（HJ2.4-2009）；

### 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

- 1、废气和扬尘处理
- 2、废水处理
- 3、噪声处理
- 4、固体废弃物处理

#### 二、项目运营期环境保护

随着项目建成运行，伴随而来的是废水和生活垃圾的产生，如果不注意配套设施的建设，污水和垃圾将进一步加大对环境的污染，并将直接危及入园人健康。

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

### 1、废水

运营期废水主要是生活污水，来源于入住人员及职工的生活用水、洗涤用水、洗浴用水、厕所用水及食堂用水、污水中主要含有 COD<sub>Cr</sub>、BOD<sub>5</sub>、SS、NH<sub>3</sub>-N、动植物油等污染因子。生产废水和生活污水一起由污水处理站隔油、混凝沉淀、过滤、消毒等达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的一级标准后排放。

图表 72：GB8978-1996《污水综合排放标准》（二级）标准限值列表

单位：mg/l，pH 除外

污染因子	pH	COD <sub>Cr</sub>	BOD <sub>5</sub>	氨氮	SS	动植物油
数值	6-9	150	30	25	150	15

### 2、废气

### 3、废固

### 4、噪声

## 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、院区环卫工作

### 五、森林资源保护

## 第四节 环境影响综合评价

## 第八章 消防及安全方案

### 第一节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

- 1、设计标准及规程
- 2、消防说明

#### 二、建筑

#### 三、给水消防

#### 四、电气消防

#### 五、防范措施

### 第二节 安全方案

#### 一、规范和依据

#### 二、安全措施

#### 三、监控系统说明

## 第九章 项目组织管理及劳动定员

### 第一节 项目组织管理

#### 一、组织机构

#### 二、项目实施管理

#### 三、资金与信息的管理

### 第二节 劳动定员与人员来源

#### 一、劳动定员

项目投入运营后共需各类人员\*\*人，其中技术人员\*\*人，中级管理人员\*\*人，后勤人员\*\*人，具体人员占比结构如下所示：

图表 75：人员占比一览表

序号	类别	人数	占比
1	卫生技术人员		
2	中级管理人员		
4	后勤人员		
7	合计		

#### 二、人员培训

## 第十章 项目实施进度

### 第一节 项目施工组织措施

### 第二节 项目实施进度

### 第三节 工程招投标方案

#### 一、项目招标目的

#### 二、招标原则及招投标方案

# 第十一章 项目预计投资估算及资金筹措

## 第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：土建工程费、设备购置费、设备安装费、预备费用、流动资金等。

## 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

二、工程建设其他费用

三、不可预见费用

四、项目流动资金估算

五、项目总投资估算

## 第五节 资金筹措

## 第十二章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 增值税、所得税及其他有关税务法规；
- (3) 本项目财务评价依据国家计委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的评价原则与评价方法进行,评价中采用动态与静态分析相结合,以动态分析为主；

- (4) 投资项目经济评估指南；
- (5) 其他有关法规文件及相关资料。

#### 2、基础数据和说明

- (1) 本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；  
项目的建设期为 24 个月,建设期结束后即开始投入运营,项目分析计算期为 10 年；
- (2) 分析过程考虑物价变化因素的影响；
- (3) 项目营业收入、耗材、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格初步估算；
- (4) 基本贴现率采用行业基本贴现率为 8%；
- (5) 本项目增值税税率按 11%计算。

## 第二节 营业收入及税金测算

## 第三节 成本费用测算

## 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 财务评价结论

## 第十三章 社会影响分析

### 第一节 社会影响效果分析

一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

二、社会影响效果分析

### 第二节 社会适应性分析

一、项目利益相关者分析

二、利益相关者参与项目方案

三、互适性分析

## 第十四章 风险及应对策略

### 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

本项目建成后，在资源整合、资金管理、经营管理等方面对运营方提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果项目整体管理水平不能及时调整、完善，将影响项目的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

##### 防范措施：

- 1、建立健全康养中心的各项内部控制制度，使管理有法可循；
- 2、完善约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 3、全面提升管理团队的管理水平和协同作战的能力。

#### 二、工程风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

#### 一、财务风险及防范

#### 二、政策风险及防范

本项目所涉及的养老及康复医疗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生产带来不利影响。

##### 防范措施：

密切注意国家宏观经济政策、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，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。

### 三、市场风险及防范

### 四、环境风险及防范

### 五、综合风险评价

综上所述，本项目建设符合项目当地养老、医疗整体规划和布局，而资源和其他社会风险相对本项目而言，因为具有明确的目标，不确定性较小，因此其风险危害相应较小，且有相应控制措施。项目总体上均属于“小风险”范围。

## 第十五章 结论及建议

### 第一节 建设项目可行性研究结论

- 1、社会效益
- 2、经济效益

### 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 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