



北京市某养老项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第1章 项目总论

1.1 项目基本信息

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目性质

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目建设地点

1.1.5 项目定位

1.1.6 项目运营及盈利模式

1.1.7 项目建设内容

图表 1：项目技术经济指标

序号	项目	指标	单位	备注
1	总用地面积		平米	
2	建设用地面积		平米	
3	代征用地面积		平米	
4	总建筑面积		平米	
5	地上建筑面积		平米	
5.1	一级综合医院		平米	
	其中	门诊（急诊）楼	平米	
		综合病房楼	平米	
5.2	老年公寓		平米	
5.3	康养中心		平米	
5.4	综合会所		平米	
6	地下建筑面积		平米	
6.1	地下车库		平米	

序号	项目	指标	单位	备注
6.2	人防		平米	
6.3	机房		平米	
7	控制高度		米	
8	容积率			
9	绿化	绿化率	%	
		绿地面积	平米	
10	道路及硬化	硬化率	%	
		道路及硬化面积	平米	
10.1	其中	道路	平米	
10.2		广场	平米	
10.3		停车场	平米	
11	建筑密度		%	
12	户数		个	
13	床位数		个	
14	机动车停车位		个	
14.1	地上		个	
14.2	地下车库		个	
14.3	无障碍机动车停车位		个	
15	非机动车停车位		个	

1.1.8 项目投资规模及资金来源

图表 2：项目总投资使用结构一览表

单位：万元

序号	项目	一期	二期	三期	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					

序号	项目	一期	二期	三期	合计	占总投资比例
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					

1.1.9 项目建设周期

1.2 项目效益评价

1.2.1 项目经济效益

图表 3：财务指标汇总表

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	铺底流动资金	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	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		20 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		20 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		20 年平均
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

序号	指标	单位	指标	备注
		万元		税后
12	投资利润率	%		20 年平均
13	投资利税率	%		20 年平均
14	盈亏平衡点	%		

1.2.2 项目社会效益

1、项目建设有助于保障老年人权益，实现“老有所养、老有所医、老有所为、老有所学、老有所教、老有所乐”

根据国家统计局数据，截至 2019 年底，我国 60 岁及以上老年人口 25388 万人，占总人口的 18.1%，其中 65 岁及以上人口 17599 万人，占总人口的 12.6%。中国老年人口比例远远高于老龄化社会的规定标准，而且还在迅速增加。而同时，由于“421”和“422”家庭结构所占比重越来越大，家庭养老面临更严重的负担，机构养老重要性日渐凸显。

项目建成后，以医养结合模式为依托，以集中供养为主体，以老年教育、娱乐休闲为补充，提供多种服务，致力于提高老年人生活质量，保障老年人权益，有助于实现“老有所养、老有所医、老有所为、老有所学、老有所教、老有所乐”的老龄工作目标。

2、项目建设有助于创造更多就业岗位，培养专业服务人才

3、项目建设有助于改善当地社会服务质量和生活质量

.....

1.3 可行性研究报告编制依据及研究范围

1.3.1 编制依据

1.3.2 编制原则

1.3.3 编制范围

本报告根据国家对建设项目可行性研究报告编制的工作范围和深度规定，对项目建设的依据、条件及必要性进行了论述，对市场的需求进行了分析和预测，对建设规模和内容、建设方案、公用工程、环境保护、消防及安全卫生、节约能

源、劳动定员、项目实施进度、项目招投标方案、投资估算、资金筹措、经济和社会效益等方面进行综合性分析和评价，为项目决策提供可靠、科学的依据。

第2章 项目单位概况

2.1 公司简介

2.2 开发项目

第3章 项目建设背景、必要性

3.1 项目建设背景

3.1.1 政策背景

随着老龄化趋势加剧，养老成为政府顶层设计重要议题。从 2013 年至今，政府已基本确定以居家养老为基础的养老服务体系，并支持社会资本在其中发挥重要作用。2018 年，我国养老事业进入稳步发展阶段，国家高度重视养老体系发展，养老服务体系进一步完善，整体服务质量逐步提升。2019 以来，养老机构设立许可取消进入法治化轨道，个人所得税赡养老人专项附加扣除政策落地，政府正加快推动养老事业和产业全局发展。

.....

3.1.2 经济背景

2019 年我国人均国内生产总值 70892 元，比上年增长 5.7%。2015 年至 2019 年，人均国内生产总值增长率平均在 6.0% 的水平。2019 年国民总收入 990865 亿元，比上年增长 6.1%。根据相关经济理论，人均 GDP 在 3000-10000 美元之间的阶段是物质需求爆发性膨胀的阶段，居民消费结构迅速转变的阶段，人们对品质的追求提高到一个新的阶段。

.....

3.1.3 社会背景

2015 年人口自然增长率 4.96‰，2016 年人口自然增长率 5.86‰，2017 年人口自然增长率 5.32‰，2018 年人口自然增长率 3.81‰。

2019 年末全国大陆总人口 140005 万人，比上年末增加 467 万人，其中城镇常住人口 84843 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点。户籍人口城镇化率为 44.38%，比上年末提高 1.01 个百分点。全年出生人口 1465 万人，出生率为 10.48‰；死亡人口 998 万人，死亡率为 7.14‰；自然增长率为 3.34‰。

.....

3.1.4 人文背景

3.2 项目建设必要性

第4章 项目市场分析

4.1 我国养老产业发展现状

4.1.1 我国养老产业发展概况

4.1.2 我国养老产业需求侧分析

4.1.3 我国养老产业供给侧分析

4.2 医养结合行业现状分析

4.2.1 医养结合概念

4.2.2 医养结合现状

4.2.3 医养结合市场分析

4.3 北京市养老产业发展分析

4.3.1 北京市养老产业需求侧分析

4.3.2 北京市养老产业供给侧分析

4.3.3 北京市养老产业发展分析小结

4.4 医养结合项目案例分析

4.4.1 医养结合模式

4.4.2 实地调研医养结合项目情况

第5章 项目区位分析

5.1 项目选址

5.1.1 项目选址要求

5.2 项目区位条件

5.2.1 自然条件

5.2.2 交通运输条件

5.2.3 旅游资源条件

5.2.4 市政配套条件

5.3 项目选址合理性分析

图表 4：项目选址合理性分析

要素	项目生产要素状况
地理位置	
气候水文	
交通网络	
地质地貌	
基础设施	

第6章 项目建设方案

6.1 项目建设说明

6.1.1 项目建设指导思想

6.1.2 设计依据

6.2 项目定位

6.3 项目规划建设内容与规模

6.3.1 项目建设内容

图表 5：项目技术经济指标

序号	项目		指标	单位	备注
1	总用地面积			平米	
2	建设用地面积			平米	
3	代征用地面积			平米	
4	总建筑面积			平米	
5	地上建筑面积			平米	
5.1	一级综合医院			平米	
	其中	门诊（急诊）楼		平米	
		综合病房楼		平米	
5.2	老年公寓			平米	
5.3	康养中心			平米	
5.4	综合会所			平米	
6	地下建筑面积			平米	
6.1	地下车库			平米	
6.2	人防			平米	
6.3	机房			平米	
7	控制高度			米	
8	容积率				

序号	项目	指标	单位	备注
9	绿化	绿化率	%	
		绿地面积	平米	
10	道路及硬化	硬化率	%	
		道路及硬化面积	平米	
10.1	其中	道路	平米	
10.2		广场	平米	
10.3		停车场	平米	
11	建筑密度		%	
12	户数		个	
13	床位数		个	
14	机动车停车位		个	
14.1	地上		个	
14.2	地下车库		个	
14.3	无障碍机动车停车位		个	
15	非机动车停车位		个	

6.3.2 功能分区

6.3.3 户型设计

6.4 总平面布置

6.4.1 选址要求

6.4.2 总平面布置原则

6.4.3 总体布局

6.4.4 绿化景观

6.4.5 交通组织

第7章 项目工程技术方案

7.1 建筑设计

7.1.1 用房设置

7.1.2 生活用房

7.1.3 文娱与健身用房

7.1.4 康复与医疗用房

7.1.5 管理服务用房

7.1.6 交通空间

7.1.7 建筑细部

7.2 专门要求

7.2.1 无障碍设计

7.2.2 室内装修

7.2.3 安全疏散与紧急救助

7.2.4 卫生控制

7.2.5 噪声控制与声环境设计

7.3 绿色建筑设计

7.3.1 设计依据

7.3.2 绿色设计目标

7.3.3 主要技术措施

7.4 结构设计

7.4.1 工程结构形式

7.4.2 结构设计依据

7.4.3 抗震设计

7.4.4 结构材料

7.4.5 结构选型

7.5 土建工程

7.5.1 设计原则

7.5.2 采用的标准及规范

7.5.3 建筑地基

7.5.4 施工能力

7.6 给排水系统

7.6.1 设计依据

7.6.2 供水

图表 6：项目年用水量估算

序号	名称	用水标准		用水量		最高日用水量 (m ³ /d)	用水天数	年用水量 (万 m ³)
		标准	单位	数量	单位			
1	办公生活用水							
2	道路浇洒							

序号	名称	用水标准		用水量		最高日用水量 (m ³ /d)	用水天数	年用水量 (万 m ³)
		标准	单位	数量	单位			
	及绿化用水							
3	未预见及漏损							
4	合计							

7.6.3 排水系统

7.6.4 主要设备材料选择

7.6.5 系统和设备的控制

7.7 电气系统

7.7.1 供配电设计依据

7.7.2 设计范围

7.7.3 用电量测算

图表 7：项目用电量估算表

序号	名称	用电标准		用电量		倒班次数	用电天数	年用电量 (万 KWH)
		标准	单位	数量	单位			
1	医疗设备							
2	照明及其他							
3	合计							

7.7.4 变配电系统

7.7.5 电力系统

7.7.6 照明系统

7.7.7 防雷与接地系统

7.7.8 消防系统的供电及监控

7.8 弱电设计

7.8.1 设计依据

7.8.2 电话通讯系统

7.8.3 有线电视系统

7.8.4 安全、监控系统

7.8.5 背景音响系统

7.8.6 火灾自动报警系统

7.8.7 智能化系统（3A 系统）

7.8.8 综合布线系统

7.9 暖通系统

7.9.1 编制依据

7.9.2 供暖设计

7.9.3 通风系统

7.9.4 生命安全系统

第8章 项目运营方案

8.1 项目运营模式

8.1.1 项目运作模式

8.1.2 组织管理及人员配置情况

图表 8：项目劳动定员

序号	人员类别	劳动定员
1	管理人员	
2	卫生技术人员	
3	康养中心护理人员	
4	会所服务人员	
5	职能及后勤人员	
6	合计	

8.2 项目盈利模式

第9章 项目环境保护方案

9.1 执行标准及排放标准

9.2 主要污染源、污染物及防治措施

9.2.1 项目建设期环境保护

9.2.2 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，并将直接危及院内人健康。

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。

.....

9.3 环境影响综合评价

项目建设和运营过程中，严格保护项目所在区域的地下水环境质量；保护项目区所在的区域环境空气质量，确保拟建项目区域环境空气质量满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准；保证拟建项目地的声环境接近或达到《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）III类区域标准。

经分析，通过采用科学的管理和适当的环保治理手段，可控制环境污染。项目营运后不会对区域现状造成明显影响，能维持区域环境质量；在本项目实施过程中，如能严格执行“三同时”政策，落实本报告提出的污染防治措施要求，该项目的建设从环保角度来说说是可行的。

第10章 项目消防设施及方案

10.1 设计标准及规程

10.1.1 设计标准及规程

10.1.2 消防说明

10.2 建筑消防

10.3 给水消防

10.4 电气消防

10.5 防范措施

第11章 项目节能方案

11.1 用能标准和节能规范

11.1.1 相关法律、法规、规划和产业政策

11.1.2 建筑类相关标准及规范

11.1.3 相关终端用能产品能耗标准

11.2 节能措施

11.2.1 节电

11.2.2 节水

11.2.3 建筑节能

11.2.4 能源管理

11.3 项目能耗分析

11.3.1 主要能源消耗种类及消耗数量

项目主要耗能工质为水、电。

项目稳定运营后，能源消耗情况及折标情况如下表所示：

图表 9：项目能耗指标表

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	1130.49	万 kWh /年	3.3	3730.62	99.86%
				1.229	1389.37	99.63%
2	新水	6.07	万 m³ /年	0.857	5.20	0.37%
				—	—	—
合计		等价值			3735.82	
		当量值			1394.57	

11.3.2 项目能源供应

第12章 项目安全方案

12.1 规范和依据

12.2 安全措施

12.3 监控系统说明

第13章 项目实施进度和招投标

13.1 基本要求

13.2 项目开发管理

13.2.1 质量管理

13.2.2 进度管理

13.2.3 合同管理

13.3 项目实施进度

图表 10：项目实施进度表

工作阶段	2020 年	2021 年			
	10-12 月	1-3 月	4-6 月	7-9 月	10-12 月
前期准备工作					
土建工程					
设备购置、安装、调试					
人员培训					
项目竣工验收、试运营					

13.4 项目招投标

13.4.1 编制依据

13.4.2 招标范围

13.4.3 招投标程序

图表 11：项目招标基本情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
设计、建设	√			√		√		
设备及安装	√			√		√		
监理	√			√		√		
其他	√			√		√		

第14章 项目投资估算

14.1 投资估算

14.1.1 估算说明

14.1.2 估算依据

14.1.3 建设进度

14.2 项目投资估算

14.2.1 工程费用估算

14.2.2 工程建设其他费用估算

14.2.3 预备费用估算

14.2.4 建设期利息估算

14.2.5 流动资金

14.2.6 总投资构成

图表 12：项目总投资使用结构一览表

单位：万元

序号	项目	一期	二期	三期	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					

序号	项目	一期	二期	三期	合计	占总投资比例
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					

14.3 资金筹措

第15章 项目经济效益分析

15.1 评价依据

15.1.1 遵循的有关法规

15.1.2 基础数据和说明

15.2 营业收入估算

15.3 成本费用测算

15.3.1 原辅材料成本估算

15.3.2 外购燃料及动力费

15.3.3 工资及福利费

15.3.4 折旧及摊销费

15.3.5 设备维修费

15.3.6 其他费用

15.3.7 总成本费用

15.4 利润测算

15.5 财务效益分析

15.5.1 财务净现值 FNPV

15.5.2 财务内部收益率 FIRR

15.5.3 项目投资回收期 Pt

15.6 项目不确定性分析

15.7 财务评价结论

图表 13：财务指标汇总表

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	铺底流动资金	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	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		20 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		20 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		20 年平均
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

序号	指标	单位	指标	备注
		万元		税后
12	投资利润率	%		20 年平均
13	投资利税率	%		20 年平均
14	盈亏平衡点	%		

第16章 项目社会效益分析

16.1 社会效益分析

16.2 互适性分析

图表 14：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响			
2	对居民就业的影响			
3	对不同利益群体的影响			
4	对弱势群体的影响			
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响			

第17章 项目风险因素识别及防控

17.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

17.1.1 运作风险及防范

本项目建成投产后，在资源整合、资金管理、经营管理等方面对项目单位提出了更高的要求。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、市场营销经验、资本运营经验，但如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司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、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

17.1.2 工程风险及防范

17.2 项目本身潜在的风险及防范

17.2.1 财务风险及防范

17.2.2 政策风险及防范

17.2.3 市场风险及防范

17.2.4 综合风险评价

第18章 项目结论与建议

18.1 可行性研究结论

18.1.1 政策背景研究结论

18.1.2 宏观市场研究结论

18.1.3 区位条件研究结论

18.1.4 消费者需求市场研究结论

18.1.5 项目建设及运营方案研究结论

18.1.6 项目经济效益研究结论

18.1.7 研究结论综述

18.2 可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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