



河北某老年养护中心项目 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>

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

河北某老年养护中心项目

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地址

五、项目定位

六、项目建设内容规模

项目规划用地*****平方米（合**亩），总建筑面积****平方米，其中地上建筑面积*****平方米，地下建筑面积****平方米。建设内容包括养护中心四栋（A、B、C、D座）、老年活动中心、医疗中心、培训中心两栋（1#、2#）、护士站及相关配套用房。项目具体建设内容与建设面积见下表：

项目		数量	单位	备注
总用地面积			m ²	
总建筑面积			m ²	
其中	养护中心 A 座		m ²	
	养护中心 B 座		m ²	
	养护中心 C 座		m ²	
	养护中心 D 座		m ²	
	老年活动中心		m ²	
	医疗中心		m ²	
	1#培训中心		m ²	
	2#培训中心		m ²	
	护士站		m ²	
	门卫		m ²	
	垃圾中转站		m ²	
	变配电室		m ²	

项目		数量	单位	备注
	设备间		m ²	
	地下车库		m ²	
计容建筑面积			m ²	
建筑总占地面积			m ²	
建筑密度			%	
容积率			/	
绿地率			%	
停车位	359		个	
			个	

七、项目建设周期

第二节 项目主要研究结论

一、项目资金安排合理

项目估算总投资为*****万元，其中：工程费用*****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	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		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

本项目建设需要资金*****万元，其中*****万元为银行贷款，剩余资金由企业自筹。

二、项目经济效益

该项目所得税后财务净现值为*****万元，所得税后财务内部收益率为**%，高于行业基准收益率。投资静态回收期（税后）为**年，投资动态回收期（税后）为**年，说明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。

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		十年平均
4	利润总额	万元		十年平均
5	净利润	万元		十年平均
6	总成本费用	万元		十年平均
7	上缴税金	万元		十年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		十年平均
7.2	年上缴增值税	万元		十年平均
7.3	年上缴所得税	万元		十年平均
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
		万元		税后
12	投资利润率	%		

三、项目风险控制问题

第三节 可行性研究报告的编制依据

一、编制依据

- 1、《2021 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》
- 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》
- 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》

- 6、《国务院关于印发“十三五”卫生与健康规划的通知》
- 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》
- 8、《关于新增部分医疗康复项目纳入基本医疗保障支付范围的通知》
- 9、《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015—2020 年）》
- 10、《关于进一步激发社会领域投资活力的实施意见》
- 11、《关于加快推进养老服务体系建设的实施意见》（冀政办字〔2019〕48 号）
- 12、《河北省“十三五”老龄事业发展和养老体系建设规划》
-

二、编制目的

三、编制原则

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《2021 年政府工作报告》

2021 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四次会议上发表了《2021 年政府工作报告》。

《报告》提出，要**促进医养康养相结合**，稳步推进长期护理保险制度试点。发展普惠型养老服务和互助性养老。发展婴幼儿照护服务。发展社区养老、托幼、用餐、保洁等多样化服务，加强配套设施和无障碍设施建设，实施更优惠政策，让社区生活更加便利。完善传统服务保障措施，为老年人等群体提供更周全更贴心的服务。推进智能化服务要适应老年人、残疾人需求，并做到不让智能工具给他们日常生活造成障碍。

《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》

2017 年 5 月 23 日，国务院办公厅印发《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）。《意见》指出，鼓励社会力量提供医疗服务，是深化医改、改善民生、提升全民健康素质的必然要求，是繁荣壮大健康产业、释放内需潜力、推动经济转型升级的重要举措，对推进健康中国建设、全面建成小康社会具有重要意义。《意见》提出目标：到 2020 年，社会力量办医能力明显增强，医疗技术、服务品质、品牌美誉度显著提高，专业人才、健康保险、医药技术等支撑进一步夯实，行业发展环境全面优化。打造一大批有较强服务竞争力的社会办医疗机构，形成若干具有影响力的特色健康服务产业集聚区，服务供给基本满足国内需求，逐步形成多层次多样化医疗服务新格局。

《意见》要求，推动发展多业态融合服务。促进医疗与养老融合，支持社会办医疗机构为老年人家庭提供签约医疗服务，建立健全与养老机构合作机制，兴办医养结合机构。医疗资源和区位等基础条件较好的地方，可以探索以社会力量

为主，打造特色鲜明、具有竞争力和影响力的健康服务产业集聚区，更好满足国内外较高层次健康消费需求。

.....

2、河北省政策

《关于加快推进养老服务体系建设的实施意见》（冀政办字〔2019〕48号）

2019年7月，河北省人民政府办公厅发布了《关于加快推进养老服务体系建设的实施意见》。《意见》指出，**推动京津冀养老服务协同发展**。协调制定运营补贴、人才培养、医养结合、服务标准、综合监管等协同发展措施，开展医保对接试点。鼓励京津优质养老服务机构通过合作共建、整体搬迁等形式到我省布局，发展各类社会中介组织和区域性行业协会商会，探索组建区域合作平台。主动疏解京津养老压力，规划建设一批康复护理、医疗保健、休闲旅居的养老服务项目。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应了国家鼓励社会资本进入医疗领域的号召的需要

随着中国的发展，13亿人对医疗卫生服务的要求日益提高。中国政府将继续坚持医疗、医保、医药“三医”联动，推动医改向纵深发展。中国产业结构最大的调整是发展服务业，医药卫生事业完全可以先行。围绕提供更好的医疗卫生服务，一方面政府要加大投入，尽可能让人民群众少花钱、有效预防和治疗疾病。另一方面要增加优质医疗资源和公共产品，鼓励社会资本进入医疗卫生领域，更好适应患者需求。中国医药卫生事业改革和发展将惠及全体人民，同时可以带动经济增长和更多就业，为中国经济发展注入新的活力。

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

本进入大健康领域的相关政策法规。本项目的建设，响应了国家鼓励社会资本进入医疗卫生领域的号召，更好的满足患者和养老市场的需求。

二、项目建设是改善老年居住环境、促进构建和谐社会的需要

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

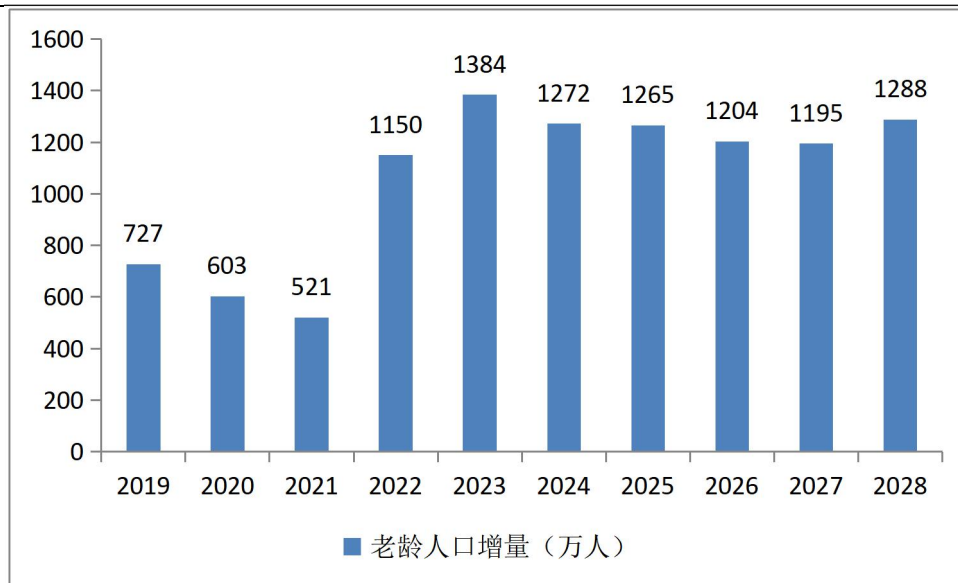
第三章 项目市场发展分析

第一节 养老产业市场背景

一、我国老龄化程度将不断加剧

我国目前已经处于老龄化社会。按联合国标准：当一个地区 60 岁以上老人达到总人口的 10%，或 65 岁老人占总人口的 7%，该地区视为进入老龄化社会。我国 1999 年 60 岁以上人口已达到 10.3%，标志着当年我国进入老龄化社会。受长期低生育率、不断增长的人口预期寿命以及人口年龄动态累积效应的影响，从 2015 年到 2060 年，中国的人口年龄结构将呈现出老年人口规模迅速扩大、老年人口比重持续提高以及老龄化速度远高于其他国家等显著特征。截至 2019 年底，我国 60 周岁及以上老龄人口数达到 2.54 亿，占总人口比重的 18.1%，其中 65 周岁及以上老龄人口 1.76 亿，占总人口比重的 12.6%。我国的老龄化进程正以每年新增 1000 万人的速度快速发展，预计 2020 年 65 岁及以上老年人口占比将达 14%，整体步入深度老龄化社会。据世界卫生组织预测，到 2050 年，中国将有 35% 的人口超过 60 岁，成为世界上老龄化最严重的国家。

老龄人口在全国人口比重将在未来 30 年内加速上升。根据联合国 2017 年的测算，我国 60 岁以上人口将在 2055 年左右达到最高峰，预计将达到约 5.07 亿人，此数值将是 2017 年数值的近 2.1 倍。根据测算，同期我国人口可能正处于人口高峰后的下滑阶段，预计总人口数量约 13.2 亿人，届时 60 岁以上人口占比将达到 38.53%。老龄化问题将在未来几十年间快速激化，2055 年后，60 岁以上人口占比将趋于稳态。



二、独生子女群体赡养压力凸显

三、空巢老人在城市和农村都成为普遍现象，养老问题需要社会力量解决

四、首批中产退休在即，中高端养老需求将发力

第二节 全球养老产业市场经验

一、日本：全方位养老产业融入社会各个细节

二、美国：发达的 REITS 体系帮助实现市场化养老

第三节 国内养老产业分析

一、养老资源总量不足

第四节 医养结合市场分析

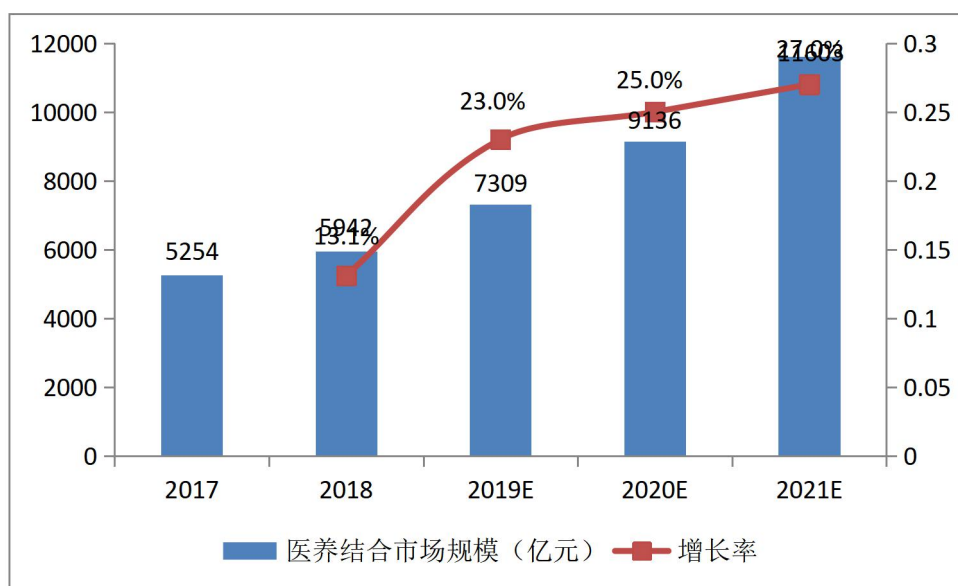
一、医养结合概念及现状

二、医养结合市场分析

1、中国医养结合行业市场规模预测分析

2017 年，财政部、民政部、人社部联合发布了《关于运用政府和社会资本合作模式支持养老服务业发展的实施意见》（财金〔2017〕86 号），提出重点引导和鼓励社会资本立足保障型基本养老服务 and 改善型中端养老服务。数据统计，2017 年我国医养结合行业市场规模将达到 5245 亿元，到 2021 年市场规模将达到 11603 亿元。未来五年（2017-2021）年均复合增长率约为 17.92%。

《意见》也鼓励养老机构与医疗卫生机构、健康服务机构开展合作，支持打造“以健康管理为基础、以养老服务为核心、以医疗服务为支撑”的全生命周期养老服务链，兴建一批养老为主题，附加康养、体育健身、医疗、教育、文化娱乐、互联网等现代服务业的“养老+”综合新业态。



2、影响中国医养结合行业发展的因素分析

三、医养结合发展优势与劣势分析

1、有利因素

2、不利因素

第四章 项目选址及区位条件

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

一、地理位置

二、地形地貌

三、自然气候

四、水文

五、区位交通

六、产业基础

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案分析

第一节 项目建设说明

一、项目建设指导思想

二、设计依据

第二节 项目规划建设内容与规模

一、养护中心

二、老年活动中心

三、医疗中心

四、培训中心

第三节 总平面布置

一、选址要求

二、总平面布置原则

三、总体布局

四、绿化景观

五、交通组织

第六章 项目运营方案

第一节 主要运营定位

第二节 项目整体运营规划

第三节 运营模式

第七章 环境保护

本项目建设严格履行《环境保护法》、《环境影响评价法》，严格执行《建设项目环境保护条例》和“三同时”制度。建设前期认真做好区域“环境影响评价”工作，然后根据建设项目的实施状况，分单项进行简化的单项环境影响评价。建设过程严格执行“三同时”制度，针对项目可能会产生的环境污染与生态破坏问题，认真落实各项环境保护工程与管理措施，确保项目建设及后期运营不对环境造成大的影响。

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

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_{Cr}、BOD₅、SS、NH₃-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。

单位：mg/l，pH 除外

污染因子	pH	COD _{Cr}	BOD ₅	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、园区环卫工作

第四节 环境影响综合评价

第八章 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

1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，设置变电所，以减小低压电气线路长度。

2、在高低压开关柜采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。

3、变压器选用新型节能型变压器，变压器功率因数补偿采用高低压集中补偿方式，在高压配电间和变电所低压侧设置功率因数自动补偿装置，要求补偿后的低压侧功率因数在 0.9 以上，高压侧在 0.95 以上，同时考虑防止高次谐波。并要求荧光灯、气体放电灯就地补偿，补偿后的功率因数在 0.9 以上。

4、提高建筑物附属设备的效率，如高 EER 值的冷气机，高效率用电设备。

5、加强建筑物隔热，如利用遮阳板、窗帘、屋顶等隔热来减轻冷气设备的使用。

6、全面使用高效能的 LED 冷光源灯光，及使用如定时或感应自动开闭系统、昼光感知自动调光系统等照明自动控制系统，达到节约用电、降低电费及照材料消耗支出的目的。

7、充分利用现有技术成熟的光伏、地热交换、保暖隔热材料、环保建材以及智能化、物联网等高科技技术，将项目建成综合智能化水平超前的产业样板。

二、节水

三、建筑节能

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

第九章 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

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

第十章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

一、建立项目实施管理机构

二、施工准备

三、经营准备

四、竣工验收

第二节 项目实施进度

第三节 工程招投标

一、编制依据

二、招标范围

三、招投标程序

第十一章 项目组织管理与劳动定员

第一节 项目组织管理

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、劳动定员及工资福利

二、人员培训

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费、设备购置费、安装工程费、工程建设其他费用、预备费及流动资金等。

第二节 投资估算依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
- 2、建安工程费用参照项目当地近期类似工程的预、决算资料并结合本项目的实际情况估算。
- 3、项目前期费按原《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283 号）计取。
- 4、环境影响评价费按原国家计委、原国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）计取。

第三节 投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金估算

六、总投资估算

第四节 资金筹措

第十三章 项目经济效益分析

第一节 财务评价

一、评价依据

1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 增值税及其他有关税务法规；
- (3) 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》；
- (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；
- (2) 建设期结束后即开始投入运营，运营期按 10 年计（不包含建设期）；
- (3) 分析过程不考虑物价变化因素的影响；
- (4) 项目的经营收入、员工工资等成本数据根据现今市场价格初步估算；
- (5) 基本贴现率采用行业基本贴现率 8%。

3、财务评价的基本依据

(1) 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；

- (2) 企业提供的有关财务会计资料。

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**

第三节 财务评价结论

第十四章 社会效益评价

第一节 社会效益

一、带动当地经济发展，年均增加政府税收****万元以上

项目建成后，可以加快项目所在地养老、健康等行业的发展，并产生产业集聚效应，促进经济的增长，有利于经济的可持续发展。

税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府十分重要。项目运营年均可向政府缴纳税收****万元。

二、带动就业增长、培养专业服务人才

三、改善当地社会服务质量和居民生活质量

第二节 互适性分析

第三节 项目社会效益综合评价

第十五章 项目风险分析及规避建议

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、财务风险

二、政策风险

本项目所涉及的养老及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

四、环境风险

五、综合风险评价

第十六章 建设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

一、项目的市场前景十分广阔

二、项目政策保障

三、项目资金安排合理

四、项目建设条件及方案

五、项目经济效益

六、项目社会效益

七、项目风险控制问题

第二节 建设项目可行性研究建议

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