

老年公寓可行性报告

作者：小六 来源：网友投稿

本文原地址：<https://xiaorob.com/fanwen/zhuanti/5825.html>

[ECMS帝国之家，为帝国cms加油！](#)

老年公寓可行性报告

老年公寓可行性报告（一）：

老年公寓的可行性报告

一、我国老年人状况分析和养老床位：

据统计，目前我国60岁以上的人口到达1.44亿，占总人口的11%，在今后较长一段时期内，老龄人口的比例将以年均3.2%的速度增长，从2001年到2020年这一时期，平均每年将有596万人进入老龄，大约在21世纪40年代，人口老龄化程度到达顶峰；2030年前后，我国60岁以上的老龄人口预计将增至4亿左右，相当于此刻欧盟15国的人口总和；到2050年，我国60岁和65岁以上的老龄人口总数将分别到达4.5亿和3.35亿，这意味着每3个人中就有1个老人。据人口专家预测，未来10年，包括独生子女与独生子女、独生子女与非独生子女组成的独生父母家庭（即421家庭）在我国至少会到达上千万个。据一项京沪穗城市居民调查显示，35%的家庭要赡养4位老人，49%的家庭要赡养2-3位老人；

全国各类老年社会福利机构有170多万张养老床位，而全社会的养老床位需求达1400万张，远远不能满足需要。老年人的养老、安居问题日益成为重要的社会问题。

二、石家庄老年人口状况和老年公寓状况：

石家庄此刻60岁以上的老年人口已达118.2万，占总人口的12.6%，石家庄民政局福利处姜连吉处长说，托老的需求，市场很大。目前石家庄有证的老年公寓有30家，床位不足万张，占市区老龄人口的千分之8.12，跟全国的1%差距很大，跟国外要求到达的10%，不可而语。养老床位缺口很大。燕赵老年报记者杨勃志说，以前老年公寓入住率不是很理想，但是今年年初开始，好多老年公寓爆满，且有几家排队等候入住。

我们考察过的老年公寓护理院，了解到的一些信息：白求恩护理院；颐养园老年公寓；夕阳红老年公寓；长安老年公寓；祥和老年公寓；锦华老年公寓；棉五托老所；联谊老年公寓。运营比较好的老年公寓有：长安老年公寓；东云老年公寓；夕阳红老年公寓；松鹤圆老年公寓；祥和老年公寓；锦华老年公寓；颐养园老年公寓。新投资扩建的老年公寓有：新建的锦华老年公寓，投资150万；东三教的颐寿园投资600万，面积7000平米。颐养园老年公寓扩建投资200万；祥和老年公寓扩建投资200万。当时我们在一家护理院了解状况时，老板说，石家庄的老年公寓5年后会火起来，我们想有必须道理。

三、几种养老形式的说：家庭服务、居家养老、老年公寓、福利院等4种形式。

家庭服务照顾，是对生活不能自理、卧病在床的老年人，在家理解亲属全方位照顾的形式，儿孙满堂，儿女尽孝自古以来就是中国老人最理想的养老状态。我们国家大部分都是这种形式，也是人们追求的养儿防老的理念体现；居家养老，是对居住在自己家中，有部分生活潜质，但又不能完全自理的老年人带给的一种服务。具体包括上门送饭、做饭、打扫居室衣物、洗澡、理发、购物、陪同上医院等项目；老年人公寓，是对社会上有生活自理潜质但身边

无人照顾的老年夫妇或单身老年人带给的一种照顾方式，包括称为暂托所和老年人院。因家人临时外出或度假，无人照顾的老年人便可送到暂托所，由工作人员代为照顾；而对那些生活不能自理，又无人照顾的老年人则送入福利院或敬老院，这是国家对一些孤寡老人和生活困难老人带给的一种福利。根据我国特有的状况，计划生育造成的421家庭的出现，当今社会竞争加大，子女们工作紧张和生活压力增大，致使养老形式不得不发生转变，居家养老和家庭服务养老在一些条件上不允许，有些有房子有退休金的老人也不愿住到政府办得敬老院，一些高标准的老年公寓市场应运而生，是不可阻挡的。

四、高标准的老年公寓都包括什么：

高标准的老年公寓在设施、管理和环境上要有特色，体此刻软件和硬件两个方面，无障碍设施、紧急呼叫系统、室内卫生间、图书室、医务室、健身娱乐场所、室外活动场地等都要高标准配齐，护理人员的素质以及针对老年人的服务也要全面具体。体此刻：规划设计中力求以生态园林人文景观为主题，充分体现人与大自然相和谐的环境，在整个规划中园林绿化面积达75%以上，并根据老年人活动和爱好特点，规划建设项目要有：垂钓湖、门球场、饲养场、种植园及户外健身设施。室内设计按照国家颁布的《老年人建筑设计规范》高标准、高要求实施。在园区内所有设施都要采用环保和优质产品，只要是涉及老年人日常生活、健身活动的地方都要无障碍设施和人性化提示、对老年人身体健康、生命安全有着绝对保障。宾馆有五星级，老年公寓也建成五星级，也相当于宾馆，也有高消费的人群，石家庄要在一万里挑一个老人入住，我们想也有可能。

五、此刻一般状况下老年公寓的利润来源主要有：房租算上30%，床位费占20%，护理费30%，饮食20%，此刻老年公寓收一个老人一个月基本上有700元的收入。石家庄此刻针对老年事业的优惠政策有：电费为居民用电，暖气为居民价，车辆养路费减半，床位费补贴每人每月10元，民政局还有福利彩票基金帮扶老年公寓。还有每年到过节过年时一些企业到老年公寓慰问，做志愿者，展示形象。这个方面主要靠院长们发挥个人魅力去争取，打通关联去要，才能得到一些，但是僧多粥少，不能做为主要的利润依据。

六、投资10000平米老年公寓的分析：投资10000平米，根据此刻的市场行情，综合造价在2000万。根据《老年住宅设计规范》，使用面积为7000平米，每个老人为10平米，能够入住700老人，每人每月700元的收入，一年为700*12*700*50%（入住率）=294万。2000/294约7年能够收回投资。相对时刻长，风险大，这就是好多运作住宅房产的公司不做老年公寓的原因。

七、老年公寓的宣传：做什么也离不开宣传，我们假如要建一个高标准的老年公寓，在此刻石家庄三年大变样，这个阶段，大投资，肯定政府支持，群众欢迎。报纸电视媒体会给我们做免费广告。下一步就是我们自己如何经营了。要虚心，不张扬，要和各级领导搞好关联，新闻媒体联系密切，广开门路，切实把养老事业做好，为集团公司的整体形象加分。

八、经营思路：一切围绕服务老年人，一切围绕住户所想，住户的满意就是我们最好的收入。说白了，老年公寓就是伺候人的工作，没有什么高科技，也不需要高精尖的技术，主要体现的是要有耐心、细心、爱心、真心、孝心。务必用心学习、总结别人的经验，做到手脚要勤快，嘴巴要甜。刘宏到老年公寓做志愿者，也体现出这方面的意思。

九、项目立项社会背景是不以人的意志为转移的，石家庄有好多企业也在追加投资此事业，此刻石家庄的老年公寓市场远远没有饱和，确实是一个良好的时机。

十、综合思考：我们要建老年公寓要思考这样几个方面：一是地理位置选取交通便利、人气旺盛、公用设施完善、环境优美的地方。二是定位高收入的保障对象，要“嫌贫爱富”。三是床位要多、面积要大、投资较多的大规模老年公寓。四是我们肯定是边干边学、人性化、规范化公司式管理，让参观者和入住者感到我们眼光远大，要有建设百年企业的雄心和韬略。

十一、提高老年公寓效益的对策思路：理论上有经济主体的经济效益主要来自于两个方面即收入与成本的比较。只有遵循既开源又节流的思路，才能从根本上降低养老服务成本，提高效益。在降低成本方面有依托共用资源比如医院公园，共享政府配套设施；抓好前期投入，思考事情要有前瞻性，不好重复投资，减少返修；降低管理成本，根据自身的优势发展特色性服务项目，带给差异化服务，最大程度做到最小成本带给最优服务，到达利润最大化；要充分思考到老年人特有的风险因素，在入住合同上注明，以免引起不必要的麻烦，造成经济损失的同时提高了成本。在增加收入方面思考到：增加有形的收入，增加基础设施的建设，带给比较齐全的服务，满足入住老人的需求的同时，吸引社会上老人消费，提高利用频率；增加特色服务，马斯洛的需求层次理论告诉我们，老年人需要的不仅仅是满足物质享受，还要满足精神享受，在不断满足他们的提高需求，到达心理上的依靠，对于服务的支出他们会

更主动，我们更有收入（赵本山小品聊10元钱的）；还有教育培训（我个人上电大也有补缺憾成分在里面）、音乐、太极养花种草等，只要把老人们的的需求与老年公寓的供给有效地结合在一齐，增加收入是大有余地。

十二、八面来风：杭州市社会福利中心，占地58亩，总投资6600万元，共有床位500张，自1999年投入使用，从2001年起每年实现利润40多万元。它的经营主要还是为了体现国家的福利设施。杭州市萧山区老年颐乐园，占地50亩，投入5000万元，经过政府批准，转让房屋使用权，仅此一项，收回资金1000万元。老年公寓的利润率在2003年，湖南的一家统计结果为平均利润率为5.6%，2004年为10%。其中有做的成功的利润率为18.87%。

老年公寓可行性报告（二）：

一、项目提出的依据

（一）政策依据

- 1、《河南省人民政府办公厅转发老龄委等部门关于加快发展养老服务业意见的通知》（豫政办[2006]105号）
- 2、河南省民政厅等部门《关于加快发展社会福利事业的通知》（豫民福[1998]19号）
- 3、《国务院办公厅转发民政部等部门关于加快实现社会福利化意见的通知》（国办发[2000]19号）
- 4、《国务院办公厅转发全国老龄委办公室和发展改革委等部门关于加快发展养老服务业意见的通知》（国办发[2006]6号）
- 5、财政部和国家税务总局 关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知 （财税[2000]97号）
- 6、《中华人民共和国土地管理法》

（二）老年公寓市场机遇

我国已进入老龄化社会阶段

按照国际标准，当一个国家或地区65岁以上人口占总人口7%或60岁以上人口占总人口10%以上时，即为老龄化社会。据有关统计资料显示，目前我国是世界上老年人口最多的国家，60岁以上的老龄人口约为1.45亿，占我国总人口的11.2%，而且这个数字每年都在以3%的速度增长。我国进入老龄化社会已是不争的事实。根据国家有关部门统计预测，到2025年，老年人将占全国总人口19.34%；到2040年，老年人将占全国总人口的27.8%，届时每三个半人口中就有一个老年人口。

“老年公寓”市场潜力巨大

2000年国家有关部门透过调查和分析预测，到本世纪一十年代末，中国退休劳动者一生的积蓄总和相当于全国国内生产总值的1/3；另据中国老龄人协会估计，中国老年人消费约每年3000亿人民币，而且随着老年人消费观念的逐步转变，其消费数额还将得到进一步增长。由此可见“老年人市场”是一个潜力很大的市场，老年人产业，尤其是老年住宅产业是一个极待开发的产业。

老年人养老逐步向集中养老转移受传统观念的影响（他们认为那些所谓的养老院是些没儿、没女的孤寡老人的安身之地），国内老年人养老讲究“三代同堂”，老死不离儿孙。但随着近年居民生活水平的提高和居住观念的改变；核心家庭趋于普及，传统家庭逐渐减少，一方面下一代与老一代分居现象不断增加，另一方面家庭结构演变又表现为老少两代在居住上“分而不离，离而不远”的特点，因此老年人不堪忍受“空巢”的孤单寂寞之苦，从过去不肯到养老院开始向往养老院，养老观念和居住观念正在发生根本性变化。

家庭因素催生老年住宅的产生和发展自我国七十年代中期实行计划生育控制以来，“三口之家”现已成为社会的主力家庭结构。许多独生子女成家之后，所面临的是每对中青年夫妇在繁忙的工作压力和残酷的生存发展竞争条件下要照料四个老人和一个孩子，时刻和精力严重不足，再加之老年人多愁善感及实际上的“代沟”，由此引起了一系列没完没了的家庭烦恼及社会问题，老年公寓呼声高涨，呼之欲出。

国家、省、市各级政府鼓励进行老年公寓的建设应对我国进入老龄化社会，老年人生活问题已越来越被社会所关注。1998年起各级政府就出台了相关政策，鼓励民间组织、企业、个人创办养老服务机构。

在2003年召开中共十六大三中全会上有关代表提及老年人养老一事，中央领导对此十分重视。近日国家民政部及地方各级民政部门从社会各方面宣传全面关心和帮忙老人，尤其是老年人养老与生活方面，并鼓励从事老年住宅的建设。河南省政府更是认识到全国人口第一大省老龄化形势的严峻性，出台的政策更具有可执行性：养老服务机构建设用地可划拨；十余项税费可减免；贷款条件放宽、利率优惠；财政可给一次性开办补助；向非营利性养老服务机构的捐赠缴所得税前扣除...

老年住宅在京、沪两地倍受热宠最早的老年公寓就出此刻北京和上海。上世纪的九十年代初，在当时的上海商品房积压量高达上千万平方米的状况下，中高档老年公寓一向供不应求，排队预订的场面时有发生。九十年代中期，北京的一些机构在吸取上海老年公寓的成功经验后，结合本地区老年人生活习性建老年公寓，取得了良好的经济效益和社会效益。

总结：如果说1.45亿的老年人口基数是老年住宅建设的必要条件、家庭因素和老年人社会问题是催生老年人公寓产生的重要原由，那么国家鼓励和京沪两地老年公寓热宠就应能使我们看到的老年公寓建设的期望。从这天老年人口基数、老年人社会问题及老年人养老观念重大转变的趋势看，实施老年公寓建设就应说是一种机遇，老年公寓建设恰逢其时，水到渠成。能够预见，老年公寓必将逐步被老年人极其子女所理解。

（三）老年人公寓现状分析

国内老年公寓的现状形式。2000年人口普查资料显示，我国老年家庭户中，租房居住的占5.2%，其中，租用公有住房的为4.6%，租用商品房的占0.6%，如果分城乡看，在市、镇老年家庭中，有15.37%和6.5%的家庭租用公有住房，租用商品房的均为1.6%。居住在农村地区的老年家庭户，仅有0.5%的户租住公有住房或经济适用房。如何书写老年公寓可行性报告？

现有的养老院户型面积大小不等，主要为单人间、双人间和多人间，房屋布局不合理，功能不全，不能满足老年人住宅特殊功能要求，更不能从规划设计上充分体现人性化关怀。

目前国内老年设施的形式

目前有大型的退休社区——北京东方太阳城、广州颐年园；

酒店式服务的老年公寓——浦东老年公寓、上海假日老年公寓；

按照星级宾馆标准设计的“宾馆型”养老院——上海松江社会福利院；

各地均出现一些私人性质的、营利性质的小型养老院。

（四）郑州市老年公寓现状

老年人口老龄化日趋明显

人口抽样调查结果显示：2006年我市常住人口为724.28万人，其中65岁及以上的人口为62.5万人，占8.62%，平均每11人中就有一名老年人。老年人口的总量比2000年第五次全国人口普查时增加16.2万人，年平均增加2.7万人。在人口老龄化快速发展的同时，高龄老年人口占老年人口总数的比重在不断扩大。2006年80岁及以上的高龄老年人口占65岁及以上老年人口的16.05%，比2000年提高1.52个百分点。

户型设计不合理、功能相对单一、服务范围狭窄

目前郑州现有的养老院户型面积大小不等，主要为单人间、双人间和多人间，房屋布局不合理，功能不全，不能满足老年人生活的基本要求，更不能从规划设计上体现人性化关怀。就是这样的条件，有的老年公寓也只接收健康的老年人，把最重要的需求拒之门外，造成了高的空床率。

住宅区规模小、配套设施不足、管理水平低下

目前郑州市的养老公寓以中小型为主，多属传统的养老院、福利院，拥有200个床位以上规模的还比较少。整体规划设计落后，生活设施不完善，健身、休闲、娱乐设施单一，医疗护理、保健不配套，服务水平低下，缺乏人性化，不能满足老年人个性是新一代老年人的心理和生理需求。

服务人员缺乏专业培训

在养老院从事服务的人员多为下岗职工和农民工，他们没有经过专业的上岗培训，缺乏心理和护理专业知识，对老人的服务只是满足于简单的端茶、送饭、洗衣，而无法从老年人心理、生理需求的角度出发，带给人性的全方位专业服务。而郑州近期某养老院虐待老人丑闻更令养老院蒙羞。

总之，目前社会带给的养老方式着眼的是最普通人群，带给的是最基本的服务。这种养老与老年人的尊严、舒适不匹配，与子女的孝心、放心不匹配。因此，目前的老年公寓是老年人无奈的选取。

(五) 老年公寓发展趋势

社会需要居家式老年公寓以满足中国传统的养老观念

社会需要规模化的养老社区以降低养老成本保证养老管理服务水平

产权式老年公寓将成为未来老年人住宅市场的发展趋势

纵观郑州市老年人住宅市场的发展现状，各养老院无论是从硬件设施和软件配套上都存在数量和质量的问题。在调查中发现有许多老年人既想远离城市的喧嚣和孤单又恐在养老公寓无法满足宁静、舒适生活的要求，产权式老年公寓的出现将打消老年人养老的多种顾虑，在北京、广州等地此类型的养老住宅深受老年人喜爱。他们的成功建设，能够预示产权式老年公寓将成为未来老年住宅发展主流。

老年公寓将逐步从主城区向城郊转移

老年人进入养老社区的目的就是安享晚年和健康长寿，因此对环境质量要求较多，而现有的养老院、福利院因历史原因，大多选址于市中心，噪音和空气污染相当严重，坚信随着老年人对养老质量要求的提高，其老年住宅从主城区向城郊转移将成必然之势，且唯有城郊独特的地理环境才能满足老年人对居住环境的特殊要求。

老年公寓的开发以中档为主、辅之中低档和中高档产品

对老年公寓的档次之分，现尚无明确界定，但能够肯定郑州市现有的多家养老院中绝大多数应界定为低档产品，而绝大多数老年人需求的中档产品严重不足。高档产品市场稀缺，有效需求相对较大。低档产品仍有市场，但需要升级换代。总之中档老年公寓的建设将成为未来一段时刻内市场开发的主流，而高档公寓、低档公寓也将占有一席之地。

老年住公寓目标客户需求及应对分析

(一) 老年公寓目标客户需求特征分析

老年住宅的内在需求主要从以下表此刻以下几个方面

(1) 老年社会的来临

我国是世界上老年人口最多、增长最快的国家之一。80年代以来，60岁以上的老年人口平均每年以3%的速度持续增长，目前已经超过1.3亿，占世界老年人口的1/5，占全国总人口比重的10%以上，中国已开始进入人口老年型国家行列。

专家预计我国到21世纪中叶，60岁以上的老年人将到达4亿左右，约占亚洲老年人口总数的36%，约占世界老年人口总数的22.3%。我国老年人口规模之大，老龄化速度之快，高龄人口之多，都是世界人口发展史上前所未有的。

随着计划生育政策的贯彻执行，三口之家、单亲家庭甚至单人家庭日益增多，“421”家庭结构将超多出现，加上市

场经济条件下竞争日益激烈，子女工作压力大、闲暇时刻少，外出经商、留学人员增加，城市“空巢家庭”越来越多，传统的家庭养老服务功能日益弱化。

我国的人口现状，成为了老年住宅需求增大的内在宏观因素，为老年住宅产品带给的巨大的市场和广阔的发展空间。

(2) 老年人收入水平

随着经济的发展，人们生活水平的逐步提高已是不言而喻，而随着现阶段高收入人群的增加，未来具有高消费潜质的老年群体将会凸现，另外，随着收入结构的多元化，未来老年人的收入将不再是过去单一的退休补贴，投资、保险等收益也将纳入老年人收入构成中去。未来老年人收入水平的提高，为老年住宅产品带给了强大的消费支持。

(3) 老年人福利水平

随着社会保障制度的强制性实施和人们保险意识的增强，未来老年人的福利水平将会大大提高。在解除了医疗、养老等后顾之忧后，老年人手中的积蓄就可解放出来，寻求更优质的生活环境，为老年住宅市场的壮大带给了有力保障。-----如何书写老年公寓可行性报告，8大步骤

(4) 老年人居住状况

2000年人口普查资料显示，在老年家庭户中，还有将近5.9%的家庭人均建筑面积不足8平方米或没有住房，有5.9%的户是合住房，有33.4%住房少于2间，有3.4%的老年人居住在7层以上的楼房（其中市占14.2%，镇占1.4%）。给这些家庭的高龄老年人的生活起居带来很大不便。

2000年北京市老年人基本需求调查中有55.9%的老年人对目前的住房状况表示满意，20.9%的人不太满意。对住房问题不满意的主要是城区老年人。对住房状况不满意的主要原因：第一是房屋的使用面积太小；其次是正因环境太差，再次是房屋的质量和设施差。期望能够改善住房状况的老年人主要是居住在城区、多子女、身体状况较好、收入较高和低龄老年人。

另外，一些标准很低的简易楼、砌块楼、砖拱楼以及设施不全、年代久远的住宅还不一样程度的存在。

可见，国内老年人的居住现状亟待改善。这一现状，蕴涵了老年住宅的巨大需求。

更多 专题范文 请访问 <https://xiaorob.com/fanwen/zhuanti/>

文章生成PDF付费下载功能，由[ECMS帝国之家](#)开发