

【关键字】策划书

新 圩 疗 养 院
项目策划书

二〇一三年十二月

目 录

第一章	总论
一、	项目概况
二、	承办单位简介
三、	项目策划编制依据
四、	项目策划编制内容

- 五、 项目方案及结论
 - 1. 建设内容级规模
 - 2. 劳动定员及职工来源
 - 3. 项目实施计划
 - 4. 投资计划及资金筹措方案

第二章 项目建设背景

- 一、 交通优势
- 二、 地理优势
- 三、 政策优势

第三章 市场分析

- 一、 市场分析
 - 1. 国内疗养院市场情况
 - 2. 国内疗养院市场发展趋势
- 二、 项目的目标客户群体的定位

第四章 运营方案

- 一、 经营体系
 - 1. 一级运营层次
 - 2. 二级运营层次
 - 3. 三级运营层次
- 二、 经营理念
 - 1. 生态健康理念
 - 2. 酒店旅游运营理念
 - 3. 营销理念
- 三、 资源集聚
 - 1. 搭建招商平台
 - 2. 建立合作联盟
- 四、 品牌经营
 - 1. “产品”开发阶段

2. 品牌培育阶段

3. 品牌深化阶段

第五章 组织机构、劳动定员及培训

一、 组织机构

二、 劳动定员

三、 职工来源

四、 培训

第六章 投资估算

一、 估算范围和估算依据

二、 总投资

三、 建设投资估算

四、 流动资金估算

第七章 经济效益及社会效益

一、 经济效益

二、 社会效益

第一章 总论

一、 项目概况

1、项目名称：新圩疗养院

2、建设地点：惠州市新圩镇东风管理区

3、承办单位：惠州市民政局

深圳市正大和实业有限公司

4、项目负责人：罗耀辉

邮 编：518000

联系电话：

5、建设性质：新建

6、项目建设年限：3 年

7、项目概况简介：惠州市新圩镇东风管理区位于广东省惠州市新圩镇南部，距深圳市仅 2 公里。东距 G205 国道 2.8 公里，东距长深高速 3 公里，交通便利。西北临山、背靠梅湖，风景优美。该项目占地面积 500 亩.其中建筑用地 180 亩,绿地面积 320 亩。包括：疗养院、旅游酒店、老娱乐多功能娱乐楼、门诊楼、多功能康复楼、实践楼、膳食厅、百草生态园、生态农场等.入住床位 500 人次，集医疗、休闲、教育、健身、娱乐于一体的一流养老设施及疗养专业机构。

二、承办单位简介

深圳市正大和实业（集团）有限公司是经广东省工商局核准登记注册的有限责任公司，集团成立于 2010 年，注册资金 1 个亿，法定代表人：罗耀辉。主要经营范围：投资兴办实业及房地产开发、物业管理；从事商贸代理及咨询服务；经营电子科技类产品；公司下设物业部、开发部、办公室、经理室、财务室等职能部门。现公司的主要领导成员平均年龄 35 岁，全部具有大学本科以上学历，具备中高级职称，具备知识化，年轻化的特点。从企业的营业收入和利润总额来看，其营业利润率在 10% 以上，属于较佳水平，经营管理较好，财

务状况比较理想。

三、可行性报告编制依据

- 1、 全国民经济和社会发 展“十二五”计划纲要；
- 2、 广东省国民经济和社会发 展“十二五”计划纲要；
- 3、 广东省社会保险基金管理局颁布的相关文件；
- 4、 广东省国土资源厅颁布的相关文件；
- 5、 《旅游发展规划管理暂行办法》；
- 6、 建设方提供的相关资料；
- 7、 建设部颁发的有关规范、标准、定额；
- 8、 其他文件资料。

四、可行性报告的编制内容

依据国家有关政策和行业规范、规程，广东省相关部门的有关政策法规，本报告对项目建设的必要性、项目建设的规模和内容、运营方案、实施进度进行了分析和评述，对项目的投资估算和经济效益，社会效益进行全面论证和研究。

五、建设方案与研究结论

1、建设内容及规模

1.1 功能定位

将新圩疗养院打造成一个立足深圳、辐射珠三角的，集老年人养老、疗养、教育、度假、休闲娱乐一体化的专业疗养机构。

1.2 建设内容及规模

本项目的建设内容为：疗养院中心、老年公寓、老年大学、门诊楼、多功能康复楼、综合服务楼（餐饮）、农业观光园等相关配套措施。

其中：

（1）疗养院中心三栋，床位 500 张，建筑面积为 20000 平方米；

（2）老年公寓（接待、住宿、会议）一栋,建筑面积为 5000 平方米；

（3）门诊楼、多功能康复楼：建筑面积为 3000 平方米；

（4）综合服务区（餐饮）一栋：建筑面积为 3000 平方米；

（6）农业观光园：建设面积为 100 亩；

（7）主题公园、景观平台：占地面积为 20 亩；

（8）绿化面积,绿化带建设,建设路灯 5000 米长. 占地面积为 40 亩

2、 劳动定员及职工来源

本项目共需员工 205 名，各类人员按照精简效能的原则和岗位工作的需要，面向社会公开招聘或从大专院校应届毕业生选聘。

3、 项目实施计划

本项目预计化建设期自 2014 年 7 月至 2016 年 12 月底，共计 2 年半。

4、 投资估算与资金筹措方案

本项目共投资 31500 万元。其中固定资金投入为 30000 万元，流动资金 1500 万元。

第二章 项目建设背景

随着我国经济社会的快速发展，人们的生活质量越来越高，人均寿命较以前大大延长，社会趋于老龄化。特别是我国“四二一”家庭结构的增多，一对夫妇要承担 4 个老人的养老义务，养老问题已成为一个严峻的社会问题。考察到目前惠州、深圳地区尚无一家上规模、

上档次的集老人养老、休闲、疗养、娱乐等于一体的专业机构，招商引资建设上规模、上档次的养老，疗养、休闲性质的机构符合社会需求，前景看好。

一、 交通优势

项目选址的惠州市新圩镇是广东省中心镇，具有得天独厚的地理位置，毗邻港澳，地处惠州、深圳、东莞三地的交界地带，是深莞惠三地的地理几何中心，素有“金三角”的美誉。镇中心区距惠阳区行政中心所在地淡水街道办事处 18 公里，距南海石化项目所在地大亚湾 31 公里；西与东莞市清溪镇隔山相望，距清溪镇中心区 28 公里，距东莞市区 58 公里；南与深圳市坪地镇相连，距深圳市区 49 公里，北距惠州市区 29 公里。镇内交通网络纵横交错，四通八达，惠（州）深（圳）公路（205 国道），淡（水）清（溪）公路（358 省道）和惠盐高速公路贯穿全镇，建设中的博深高速和规划中的沙清高速跨境而过。

二、 地理优势

辖区地势北高南低，地形主要以丘陵平地为主，属亚热带季风气候，雨量充沛，四季宜人。镇内山林资源丰富，有惠阳最高峰——白云嶂，林地景色优美，颇具特色。是养生、休闲、娱乐的最佳去处。

三、 政策优势

新圩镇将大力发展山地生态旅游及特色产业配套服务也将为本项目带来很好的投资环境及相关扶持政策。

依托新圩镇的天然交通优势、地理优势、政策优势，整合自然资

源，使新圩镇的资源优势转化为经济效益优势具有较强的操作性。

第三章 市场分析

一、市场分析

1、国内疗养院市场情况

近几年，我国疗养院行业发展迅速，产品产出持续扩张，国家产业政策鼓励疗养院产业向高技术产品方向发展，国内企业新增投资项目

投资逐渐增多。投资者对疗养院行业的关注越来越密切，这使得疗养院行业的发展研究需求增大。随着我国经济的发展和进入老龄化社会，私人疗养需求将有极大的需求，直接促进中国私营疗养院的高速发展。

截至 2013 年 10 月份，我国老年人口数量将突破 2 亿大关，达到 2.02 亿，老龄化水平将达到 14.8%，2020 年进一步增至 2.48 亿。体弱的老人是疗养院最主要的消费者，面对 2 亿人的大市场，中国疗养院发展前景非常乐观。

行为和数字反映出，近年来，老年消费者的消费观念已经发生了重大的变化，他们更乐意接受新生事物；老年人越来越注重曾被他们忽略很久的打扮和穿着；他们的消费观念越来越向年轻人靠拢。

目前中国每 8 人中就有 1 位老人，到了 2050 年，每 3-4 人中就将有 1 位老人，大量患病老人的护理工作将社会化，但现在中国疗养院严重匮乏。老年人对疗养院服务需求大、增长快、要求高与全社会疗养院数量少、质量差、增速慢之间的矛盾日趋尖锐。随着老龄化社会脚步加快的压力，巨大的患病老人的护理需求日益凸显。随着人口老龄化的加快，一些患病老人住进疗养院已经成为必须，这也为民办疗养院发展提供了难得的机遇。

2、 国内疗养院市场发展趋势

(1) 疗养观念提高趋势

最近两年随着居民生活水平的提高，人们的健康保健观念发生很大变化。大家逐渐认识到与其有病后再治疗，不如通过保健、体检提

前防病查病。因此，近两年疗养市场大众化趋势明显。疗养并不是干部或专家们的专利，人人都可以疗养观念正在深入人心。随着疗养市场大众化趋势的显现，前些年放弃疗养主业，谋求房屋租赁，或变身宾馆维持生计的疗养机构再一次把目光瞄准疗养”，纷纷重塑身形，要再扛疗养大旗。

（2） 私营疗养院投资加速趋势

现阶段，中国疗养服务呈现典型的“哑铃状”特征，一端是政府提供基本服务的传统疗养院，依靠政府财政支持以维持运营；一端是越来越多外资投资的机构，通过高投入高收费的形式实现盈利。而面向大众的专业化服务机构非常匮乏，而且与市场需求也有很大的错位。市场对疗养机构服务需求大、增长快、要求高与全社会疗养机构数量少、质量差、增速慢之间的矛盾日趋尖锐，未来将有越来越多的民间资本参与到投资和运营。疗养机构中来。民间机构投资的盈利性，依赖于更成熟的疗养市场的形成。

（3） 经营细分化趋势

疗养院的服务是多层次、多方面的，是针对服务对象的需求提供医疗、生活、心理精神等全方位的综合服务。这就要求疗养院在未来的经营发展中注重市场细分，发掘市场机会，开拓新市场。

二、 项目的目标客户群体的定位

项目主要面对的是深惠两地，并以此辐射至珠三角地区的客户群体，根据项目的项目的规划及功能的设定，项目的目标客户群体细分主要分为以下几个部分：

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/897116061120006132>