

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X2012156031

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文

厦门温馨家园养老中心投资可行性研究

The Feasibility research on the Investing of Xiamen Warm Home Pension Center

刘守坚

指导教师姓名: 戴亦一 教授

专业名称: 工商管理 (EMBA)

论文提交日期: 2017 年 4 月

论文答辩日期: 2017 年 月

学位授予日期: 2017 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2017 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘 要

随着老龄化进程的加快，我国老年人口数量已于 2014 年底突破两亿，并以年均 3.4% 的速度递增。我国老年人的养老问题日益严峻，传统的家庭养老模式已无法适应日益增长的养老需求。目前，全国各地养老服务的供需矛盾依旧非常严重，养老机构在档次上分布不均，市场需求量最大的中档养老机构各地普遍供给不足。为此，近年来，国家加大了对养老服务产业的政策和资金扶持，并鼓励和开放民间资本参与养老服务业发展，为社会力量投资兴办养老服务机构提供了有利保障。

厦门老年人口处于快速增长期，养老服务需求市场巨大，但养老服务业的发展整体上仍不成熟，养老机构少、床位供应不足、服务内容单一、管理不规范、人员不专业等问题制约着厦门养老服务业的发展，正因为如此，厦门温馨家园养老中心作为当地一家有强大资金支持、地理位置优越、规模最大的养老院，其面向中高端养老服务需求者的开办思路便是响应国家政策、结合本地实际及项目特点的可行之举。本文着重从项目综合环境、市场竞争产品、SWOT、财务等方面对项目进行分析，明确项目投资的可行性。

关键词：老龄化；养老服务；温馨家园；可行性研究

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

The elderly population has reached two hundred million at the end of 2014 in our country as the speeding up of aging, and is increasing at average rate of 3.4% per year. The elderly pension problem is becoming more and more serious in our country, the traditional family pension mode has been unable to adapt to the growing pension requirements. At present, the contradiction between supply and demand of endowment service in our country is still very serious, pension agencies are on the grade distribution, market demand for the biggest mid-range pension agencies are short of supply. Therefore, in recent years, the country has increased the policy and financial support for pension service industry, also encouraged private capital to take part in the development of pension services, these provides a favorable guarantee for the private capital investments to pension services.

Elderly population is in rapid growth in Xiamen and the pension services market is in huge demand. But the development of pension services is still not mature on the whole, less pension agencies, short supply of beds and singleness in services, less standard forms of management, less professional personnel, these problems restrict the development of pension services in Xiamen. Therefore, as a local pension agency which has the strong financial support, superior geographical position and largest nursing center, the opening of the Xiamen warm home center is feasible for its thoughts to the high and mid-grade dema ders which also under the response to the national policy, combining with the local actual and the characteristics of the project. Therefore, this article emphatically analysis the feasibility of the project from such aspects as integrated environment, market competitive products, SWOT and financial, and consider the project as the way to fulfill social responsibility, also has huge social benefits on itself.

Keywords: Aging; Pension services; Warm home; The feasibility research

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

第一章 绪论	1
第一节 研究背景	1
一、全国人口老龄化现状	1
二、全国养老机构现状	3
第二节 项目简介、研究目的和意义	6
一、项目简介	6
二、研究目的和意义	7
第三节 研究方法及相关理论综述	7
一、文献法	7
二、实地走访法	8
三、PEST 分析法	8
四、SWOT 分析法	9
第四节 论文结构	10
第二章 项目环境分析	11
第一节 宏观环境分析	11
一、政策环境	11
二、经济环境	12
三、社会文化环境	13
四、技术环境	14
第二节 行业环境分析	14
一、厦门老龄人口现状	14
二、厦门养老机构概况	15
第三章 项目竞争市场分析与产品定位	17
第一节 市场竞争产品分析	17
一、厦门市金山养老院	17
二、厦门市爱心护理院	17

三、厦门市明珠养老院	20
四、源泉山庄老年公寓	21
五、厦门莲花爱心护理院	22
六、厦门东渡老年公寓	23
七、主要竞争产品比较分析	25
第二节 项目 SWOT 分析	26
一、优势 Strengths	26
二、劣势 Weaknesses	27
三、机会 Opportunities	27
四、威胁 Threats	28
第三节 项目产品定位	29
一、项目定位	29
二、目标客户	30
三、产品规划	30
四、定价	32
第四章 项目财务分析	33
一、经营收入预测	33
二、经营成本预测	33
三、盈利预测及敏感性分析	35
第五章 项目综述、社会效益评价及结论与建议	45
一、项目综述	45
二、社会效益评价	45
三、结论与建议	46
四、不足之处	47
参考文献	48
致 谢	50

Contents

Chapter One Introduction.....	1
Subchapter1 Research Background.....	1
Session 1 The situation of country’s aging population.....	1
Session 2 The situation of country’s pension agency	3
Subchapter2 Project brif intruduction, research purpose and meaning.....	6
Session 1 The project brif intruduction	6
Session 2 The project research purpose and meaning	7
Subchapter3 The research methods and related theory	7
Session 1 The literature method	7
Session 2 The visiting method	8
Session 3 The PEST method.....	8
Session 4 The SWOT method.....	9
Subchapter4 Paper structure.....	10
Chapter Two Project environment analysis	11
Subchapter1 Macro-environment analysis.....	11
Session 1 The policy environment	11
Session 2 The business environment	12
Session 3 The social and cultural environment	13
Session 4 The technical environment	14
Subchapter2 Industry environment analysis	14
Session 1 The elder population’s situation of Xiamen	14
Session 2 The pension agency’s situation of Xiamen	15
Chapter Three The analysis of Project’s competitive market and product position.....	17
Subchapter1 The market competitive product analysis	17
Session 1 Xiamen JinShan pension agency.....	17
Session 2 Xiamen Loving heart pension agency	17
Session 3 Xiamen Bright pearl pension agency	20
Session 4 Xiamen Spring elder department.....	21
Session 5 Xiamen LianHua loving pension agency	22

Session 6 Xiamen DongDu pension agency.....	23
Session 7 The anaysis of competitive product.....	25
Subchapter2 The SWOT analysis of Project	26
Session 1 The Strengths.....	26
Session 2 The Weaknesses.....	27
Session 3 The Opportunities.....	27
Session 4 The Threats.....	28
Subchapter3 The product position.....	29
Session 1 The Project position.....	29
Session 2 The Target Customer	30
Session 3 The Product Planning.....	30
Session 4 The Pricing	32
Chapter Four Project financial analysis	33
Session 1 Business revenue forecast	33
Session 2 Operation cost prediction.....	33
Session 3 The profit forecast and sensitivity analysis.....	35
Chapter Five Project overview, social benefit evaluation, conclusion and suggestion.....	45
Session 1 Project overview.....	45
Session 2 Social benefit evaluation	45
Session 3 Conclusion and suggestion.....	46
Session 4 Deficiency	47
References	48
Acknowledgments.....	50

第一章 绪论

第一节 研究背景

一、全国人口老龄化现状

人社部新闻发言人李忠在2016年1月22日举行的新闻发布会^①上表示：到2014年底，我国60岁以上的人口数量已达到2.1亿，约占全国总人口的15.5%，这里面，有将近五分之一为失能、半失能的老人。根据政府有关部门的预测，我国的老年人口到2035年将达到4亿人，而且失能、半失能的老人数量也会进一步增多。

按照联合国的传统标准，一个国家或地区进入老龄化社会即该国家或地区60岁及以上人口占总人口的比重超过10%，或65岁及以上人口占总人口的比重超过7%。

表 1-1 1995-2014 年全国人口情况统计表

计量单位：万人

年度	年末总人口	0-14岁人口	15-64岁人口	65岁以上人口	65岁以上人口占比	总人口增速	65岁以上人口增速
1995年	121121	32218	81393	7510	6.20%		
1996年	122389	32311	82245	7833	6.40%	1.01	1.04
1997年	123626	32093	83448	8085	6.54%	1.01	1.03
1998年	124761	32064	84338	8359	6.70%	1.01	1.03
1999年	125786	31950	85157	8679	6.90%	1.01	1.04
2000年	126743	29012	88910	8821	6.96%	1.01	1.02
2001年	127627	28716	89849	9062	7.10%	1.01	1.03
2002年	128453	28774	90302	9377	7.30%	1.01	1.03
2003年	129227	28559	90976	9692	7.50%	1.01	1.03
2004年	129988	27947	92184	9857	7.58%	1.01	1.02
2005年	130756	26504	94197	10055	7.69%	1.01	1.02
2006年	131448	25961	95068	10419	7.93%	1.01	1.04
2007年	132129	25660	95833	10636	8.05%	1.01	1.02
2008年	132802	25166	96680	10956	8.25%	1.01	1.03
2009年	133450	24659	97484	11307	8.47%	1.00	1.03
2010年	134091	22259	99938	11894	8.87%	1.00	1.05
2011年	134735	22164	100283	12288	9.12%	1.00	1.03
2012年	135404	22287	100403	12714	9.39%	1.00	1.03
2013年	136072	22329	100582	13161	9.67%	1.00	1.04
2014年	136782	22558	100469	13755	10.06%	1.01	1.05

资料来源：国家统计局网站

^① 来源：2016年01月22日 中国新闻网 《中国逐渐进入老龄化社会到2035年老年人口将达4亿》

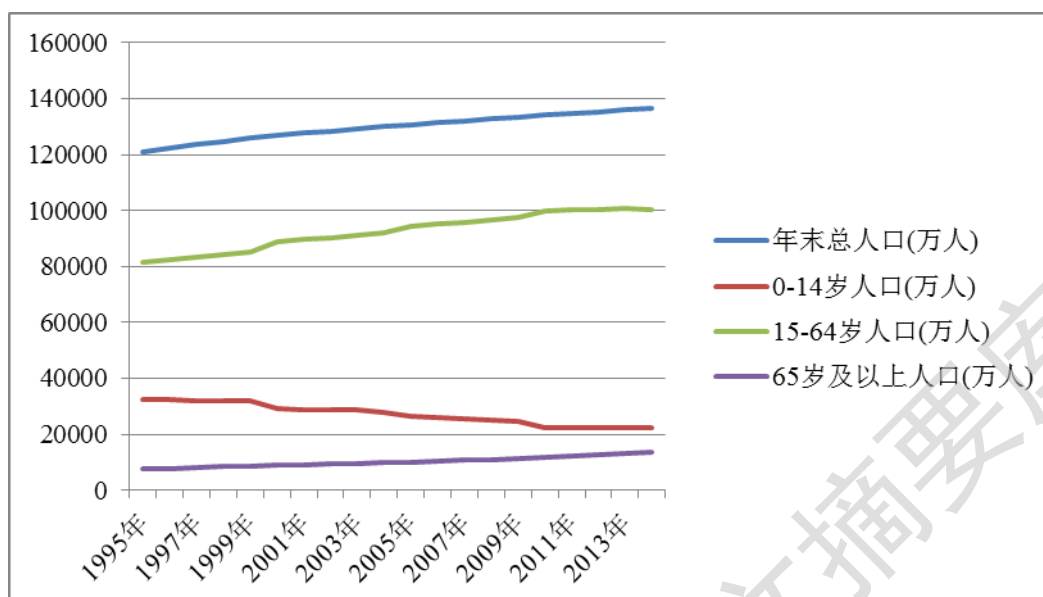


图 1-1 1995-2014 年全国人口走势图

资料来源: 国家统计局网站

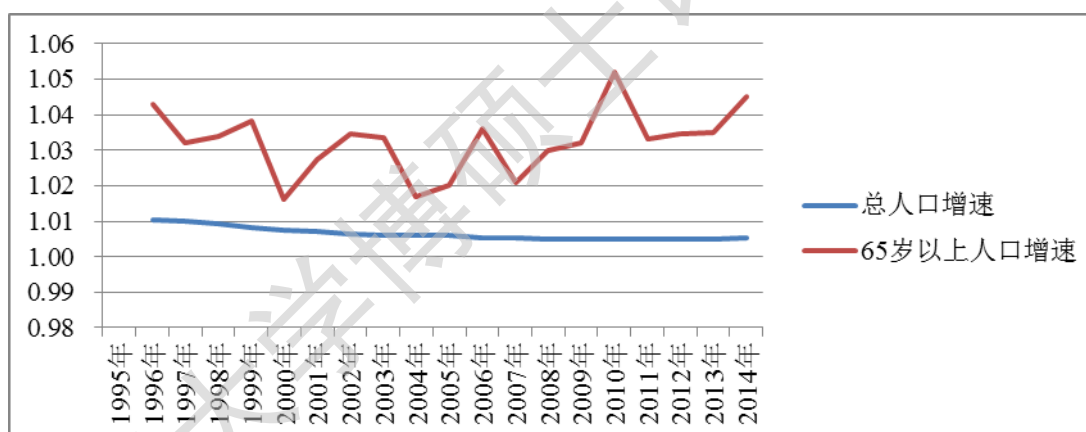


图 1-2 1995-2014 年人口增速图

资料来源: 国家统计局网站

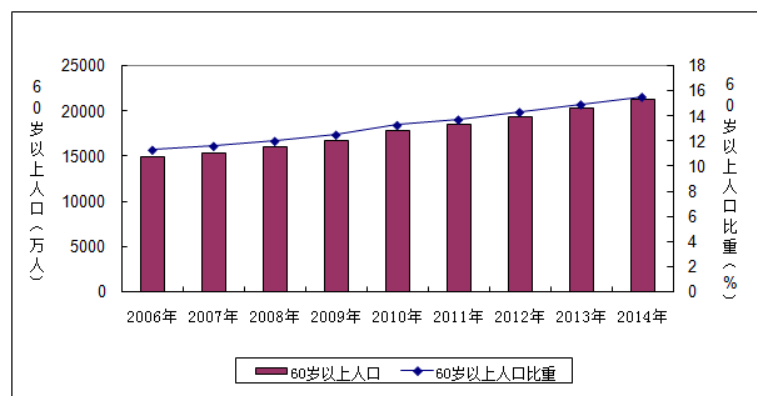


图 1-3 60 岁以上老年人口占全国总人口比重

资料来源: 国家统计局网站

表 1-2 60 岁以上老年人口占全国总人口比重

计量单位：年、万人、%

指标	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
60 岁以上人口	14901	15340	15989	16714	17765	18499	19390	20243	21242
比重	11.3	11.6	12	12.5	13.3	13.7	14.3	14.9	15.5

资料来源：国家统计局网站

从表 1-1、1-2 及图 1-1、1-2、1-3 国家统计局历年的人口统计数据可以看出：自 1995 年以来，特别是 2009 年之后，由于出生率的降低，我国 15 岁以上不满 64 周岁的劳动年龄人口增速有所减缓，与此同时，65 岁以上人口增速却是稳中有升，且 2001 年底全国 65 岁以上老年人口已达 9062 万人，占总人口 7.10%，2006 年全国 60 岁以上老年人口已达 14901 万人，占总人口 11.30%，说明我国从二十一世纪初便已进入了老龄化社会，而且，近几年呈速度加快趋势，老年人口平均每年递增 3.4%，明显高于全国人口年均 1.01% 的增速。

由于上世纪 70 年代我国实施了计划生育基本国策并转变社会经济发展形式，导致家庭规模日趋小型化，“4-2-1”家庭结构日益普遍，空巢老人不断增多，传统的家庭养老模式已日渐无法承受其相应的养老功能。目前，中青年一代正面临着工作和生活的双重压力，承担着生养下一代与赡养双方父母的双重责任，家庭规模的缩小和结构变化使得家庭养老功能不断弱化，同时，随着人口老龄化、高龄化问题的加剧，以及失能、半失能老年人数量的不断增长，针对老年人的照料和护理问题变得日益突出。多数老年人不得不面临尴尬的选择——主动帮助子女卸掉“沉重的包袱”，这使得社会上对养老机构的需求不断增加，也为养老产业的发展带来广阔的市场前景和发展空间。

二、全国养老机构现状

养老机构是指为老年人提供日常的饮食起居照料、身心护理、文娱活动等服务的老年人服务组织。根据服务对象不同，养老机构可分为：1、老年社会福利院：指由国家投资经营为各类老人安度晚年而设置的社会养老服务机构；2、养老院或老人院：指专为接待自理老人或综合接待自理老人、介助老人、介护老人安度晚年而设置的社会养老服务机构；3、老年公寓：指专门为老年人提供集中居住及各

项老年服务的公寓或住宅；4、护老院：指专为接待介助老人安度晚年而设置的社会养老服务机构；5、护养院：指专为接待介护老人安度晚年而设置的社会养老服务机构；6、敬老院：指在农村乡（镇）、村设置的供养“三无”、“五保”老人和接待社会上的老年人安度晚年的社会养老服务机构；7、托老所：指为短期老人托管服务的社区养老服务场所；8、老年人服务中心：指为老年人提供各种综合性服务的社区服务场所。根据民政部《老年人社会福利机构基本规范》，老年人根据身体状况不同分为：1、自理老人，指日常生活能完全自理，不需要依赖他人护理的老年人；2、介助老人，指日常生活依赖一定辅助设施帮助即可的老年人；3、介护老人，指日常生活行为依赖他人护理的老年人。

表 1-3 2010-2014 年社会养老服务数据统计表

计量单位：张

指标	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
床位数	314.9	353.2	416.5	493.7	577.8
每千人口床位数	17.7	19.1	21.5	24.4	27.2
床位数环比增幅	9.0%	7.3%	7.5%	13.9%	17.0%

资料来源：根据民政部 2010-2014 年社会服务发展统计公报整理

如表 1-3 所示，十二五期间，我国养老产业呈现迅速发展的态势，近五年来 60 岁以上老年人口拥有的养老床位数逐年增加，且增速不断提高。根据民政部发布的 2014 年社会服务发展统计公报内容，我们了解到，全国各类养老服务机构和设施在 2014 年底达到 94110 个，各类养老床位达到 577.8 万张，同比增长 17.0%，其中，每一千名老人即拥有 27.2 张养老床位，同比增长 11.5%。

虽然养老床位逐年增加，但是，全国各地养老服务的供需矛盾依旧非常严重，一方面是养老床位的高空置率，另一方面是有养老需求的老年人因受限自身经济条件或因养老机构提供的服务无法满足其需求等原因而无法找到合适的养老机构。据报道^①，北京市第一社会福利院有 1000 多张床位，但有 2 万多人排队等待，

^① 来源：北京青年报：2014 年 01 月 04 日《第一社会福利院暂停入住登记》

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库