

上海市浦东新区万祥镇人民政府文件

万府〔2025〕6号

签发人：杨光磊

关于临港新片区 XXCY-04 单元 A06-09 地块 万祥镇养老院项目开发的报告

临港新片区管委会：

根据浦东新区民政局《关于支持万祥镇新建公办养老院的复函》，为进一步统筹万祥镇的高水平建设，致力于构建一个公平、共享且高效的公共服务体系，特别是针对当前镇域内养老服务的迫切需求，结合《上海市临港新片区主城区（南汇新城）养老服务设施布局专项规划（2023-2035年）》，我镇拟在“十四五”期间启动 A06-09 地块万祥镇养老院项目开发建设。该项目预计总投资 13536 万元，其中暂估建筑安装工程费用 11186 万元，建设工程其他费 1127 万元，预备费 616 万元，其他费 607 万，由我镇出资建设。

一、项目概况

万祥镇新建养老院项目位于上海临港新片区万祥镇 A06-09 地块，占地面积 6941.78 平方米，用地性质为 C9，容积率 1.42，总建筑面积约 1.4199 万平方米，其中地上建筑面积 0.9999 万平

平方米，地下建筑面积 0.42 万平方米，包括 1 栋 6 层养护单元楼（建筑高度 23.95 米）、1 栋 2 层综合服务楼（建筑高度 11.95 米）、单层地下车库（含地下配电房）。项目计划于 2026 年 1 月开工建设，工程建设期约 2.5 年，计划 2028 年 6 月竣工，完成软装及设施设备、家具采购配置等开办工作后，计划于 2028 年底投入运营。

二、项目定位

万祥镇新建养老院项目定位为区域内康养和专业性照护相结合保基本养老机构，满足镇域失智失能、五保等以及部分活力老人的养老需求。万祥镇养老院项目规划包含两幢建筑：一幢为 2 层综合服务楼，另一幢为 6 层的养老单元楼。

综合服务楼 1 层设置门厅接待、入院体检登记等功能，并设置不小于 200 平方米的老年人日间照料中心功能，引导机构为养老服务功能向社区和居家辐射；2 层设置配套办公及培训功能。

养老单元楼共规划养老床位 200 床，根据区域养老需求分析，1 层设置养老配套功能，2 层打造认知症专区，3-5 层设置失能半失能老人专区，6 层设置活力老人专区，养老楼层均设置室内配套功能及活动空间。

三、运营特色

养老服务创新模式将涵盖智慧养老的全方位服务及智慧场

景打造，通过与医院和社区卫生中心的医养结合，满足老人日常医疗需求；同时，引入认知症分级照护理念，为不同认知障碍程度的老人提供个性化治疗；实现机构、社区、居家的一体化运作，双向赋能；此外，深入融合地域文化特色，以提升长者的体验感和幸福感。

四、收费定价

万祥镇新建养老院项目将参考周边基本养老机构的收费标准，并综合考虑本镇老年人的低保收入及居民养老退休金的实际状况，制定开业初期针对新入住长者的特别优惠方案。拟定的床位费用区间为每月 3500 元至 5000 元，此费用包含床位费、专业护理费等开支。

五、运营需求及测算

初步统计，万祥镇区域现有 60 岁以上户籍老人约 9600 人，按照“9073”的比例简单测算，入住养老机构老人数在 288 人左右，区域对机构养老的需求真实有效存在。

基于此，参照外环外保基本养老机构开业入住率一般情况，以三年为周期测算，2029 年至 2031 年末，万祥新建养老院入住率分别达到 10%、30%、50%，即对应 2029 年入住老人 20 人、2030 年 60 人、2031 年 100 人。加之因万祥老院和长者照护中心拆迁和退租转移入住 81 人，假设其老人有效转化率 60%，即 50

人，则万祥新建养老院开业前三年对应在院老人分别为 70 人、110 人、150 人，对应入住率为 35%、55%、75%。经综合测算，万祥新建养老院在现有长照和万祥老院老人转入及积极开展营销经营的情况下，用三至五年时间，基本可以实现年度自我平衡。

综上，我镇将做好万祥镇养老院的建设资金保障，推进项目按计划建设，做好养老院筹备工作，维持稳定运营状态。现提报临港新片区 XXCY-04 单元 A06-09 地块万祥镇养老院项目开发建设报告，恳请临港新片区管委会支持项目立项等前期工作。

附件：《关于支持万祥镇新建公办养老院的复函》

上海市浦东新区万祥镇人民政府

2025 年 2 月 17 日

万祥镇党政办公室

2025 年 2 月 17 日印发

(共印 8 份)

附件：

上海市浦东新区民政局

关于支持万祥镇新建公办养老院的复函

浦东新区万祥镇人民政府：

你镇《关于新建万祥镇公办养老院的请示》（万府〔2023〕62号）来函收悉。经研究，现复函如下：

根据浦东新区养老服务设施布局专项规划及相关工作要求，各镇需按照户籍老年人口的3.5%标准配置责任养老床位，同时南汇新城近期需落实一定数量的全市统筹建设床位。新城区域内机构养老服务设施建设将为未来老年人口增长留有 余量，促进新区乃至全市养老床位布局优化。

该项目为临港新片区万祥镇区域内新建养老机构，预计新建养老床位不低于200张。该项目建筑面积约1万平方米，并内设医疗机构，提供医养、康养、体养相结合，长照、日托、助餐等为一体的综合为老服务，打造综合型、辐射型、高品质、多功能的老年颐养综合体。

特此函复。

浦东新区民政局
2023年12月21日