

在《投资养老院赚钱吗？》里面我们说到投资养老机构的收益和所投机构的规模、租金和管理有很大关系，这里我们就来详细地说明一下。

在弄清楚投资收益的几个决定因素之前，我们先要弄清一个概念，就是养老机构中养老院、护理院的差别。

简单说，养老院主要收住健康老人、轻度失能老人，为他们提供住宿、饮食、娱乐为主的服务，其主要管理部门是地区民政部门。护理院主要是收住中、重度失能老人，为他们提供护理、住宿、饮食、康复为主的服务，其主要管理部门除了地区民政部门外还有当地的卫健委。

目前，开办养老院比较简单，只需要到民政部门备案即可。而护理院的办理需要拿到医疗执业许可，必须拥有一定的资质，同时护理院内部的设计也有规范要求。因此，相同面积的养老院和护理院，投资额相差较多。

为什么要弄清楚养老院和护理院的区别呢？两者的管理成本相差比较大，这也会影响机构的收益水平。

接下来我们就说说养老机构的规模和收益的关系。一家再小的组织架构完整的养老机构，无论是养老院还是护理院，都有最低的运营成本。我们先来看看养老机构成本的最大一块，人力成本。

养老机构选址租金快速推算表														
床位数		60	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
养老院面积		1080	1440	1800	2160	2520	2880	3240	3600	3960	4320	4680	5040	5400
护理院面积		1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	5500	6000	6500	7000	7500
租金0.5元/天每月租金	养老院	16200	21600	27000	32400	37800	43200	48600	54000	59400	64800	70200	75600	81000
	护理院	22500	30000	37500	45000	52500	60000	67500	75000	82500	90000	97500	105000	112500
租金0.7元/天每月租金	养老院	22680	30240	37800	45360	52920	60480	68040	75600	83160	90720	98280	105840	113400
	护理院	31500	42000	52500	63000	73500	84000	94500	105000	115500	126000	136500	147000	157500
租金1.1元/天每月租金	养老院	35640	47520	59400	71280	83160	95040	106920	118800	130680	142560	154440	166320	178200
	护理院	49500	66000	82500	99000	115500	132000	148500	165000	181500	198000	214500	231000	247500
租金1.5元/天每月租金	养老院	48600	64800	81000	97200	113400	129600	145800	162000	178200	194400	210600	226800	243000
	护理院	67500	90000	112500	135000	157500	180000	202500	225000	247500	270000	292500	315000	337500
租金2元/天每月租金	养老院	64800	86400	108000	129600	151200	172800	194400	216000	237600	259200	280800	302400	324000
	护理院	90000	120000	150000	180000	210000	240000	270000	300000	330000	360000	390000	420000	450000
床均3000元月收入	总收入	180000	240000	300000	360000	420000	480000	540000	600000	660000	720000	780000	840000	900000
	租金上限	27000	36000	45000	54000	63000	72000	81000	90000	99000	108000	117000	126000	135000
床均3500元月收入	总收入	210000	280000	350000	420000	490000	560000	630000	700000	770000	840000	910000	980000	1050000
	租金上限	31500	42000	52500	63000	73500	84000	94500	105000	115500	126000	136500	147000	157500
床均4000元月收入	总收入	240000	320000	400000	480000	560000	640000	720000	800000	880000	960000	1040000	1120000	1200000
	租金上限	36000	48000	60000	72000	84000	96000	108000	120000	132000	144000	156000	168000	180000
床均5000元月收入	总收入	300000	400000	500000	600000	700000	800000	900000	1000000	1100000	1200000	1300000	1400000	1500000
	租金上限	45000	60000	75000	90000	105000	120000	135000	150000	165000	180000	195000	210000	225000
床均6000元月收入	总收入	360000	480000	600000	720000	840000	960000	1080000	1200000	1320000	1440000	1560000	1680000	1800000
	租金上限	54000	72000	90000	108000	126000	144000	162000	180000	198000	216000	234000	252000	270000
床均7000元月收入	总收入	420000	560000	700000	840000	980000	1120000	1260000	1400000	1540000	1680000	1820000	1960000	2100000
	租金上限	63000	84000	105000	126000	147000	168000	189000	210000	231000	252000	273000	294000	315000
床均8000元月收入	总收入	480000	640000	800000	960000	1120000	1280000	1440000	1600000	1760000	1920000	2080000	2240000	2400000
	租金上限	72000	96000	120000	144000	168000	192000	216000	240000	264000	288000	312000	336000	360000
总收入		540000	720000	900000	1080000	1260000	1440000	1620000	1800000	1980000	2160000	2340000	2520000	2700000
租金上限		81000	108000	135000	162000	189000	216000	243000	270000	297000	324000	351000	378000	405000

表：养老机构选址租金快速推算表

这张表的第一行是床位数，从60床到300床，下面两行是开设养老院和护理院分别所需的最小面积数。接下来是不同租金水平下养老院和护理院的月租金成本，后面是不同床均收入下的总收入和房租建议上限。

举例来说：投资人老李看上了一个3000平米的物业，准备用来开护理院。他和物业谈判初步定在租金1.5元每平米每天，这样他的月租金是13万5千元，对照表中数据，这家护理院最起码要做到床均月收入7500元左右。老李在济南，当地护理院的医保补贴+养老补贴大概是2500左右，也就是意味着老人自费要交5000左右，拿下物业后装修水平就要向月缴5000的水平靠拢。因此，在设置床位的时候就要尽量按照双人间的标准来设置。

最后我们再来说机构的运营成本。养老院的管理成本相对较少，每个月除了餐饮消费之外，一般有个2-3万元的机动和营销活动就可以了，而护理院除了人力成本高之外，还需要付低值医疗耗材费用和分摊医保his系统的使用费用，每个月要比养老院支出多2-3万。

但是一份投入一份收获，护理院和养老院相比具有收住速度快，床均收入水平高的优势。从发展趋势来看，未来投资纯养老院的项目会越来越难获得收益。

下次我会和大家聊聊投资养老机构需要多少钱，如何做财务测算。