



苏州某医院综合楼项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 总论

第一节 项目概况

一、建设地点

二、建设规模及内容

本项目为**医院新建综合楼，项目建城后将为**医院提供临床药物研究，临床教学培训、健康管理、集团办公等功能，使**医院成为一个更全面的现代化综合医院。

项目总用地面积****m²，总建筑面积****m²，其中地上建筑面积****m²，地下建筑面积****m²，具体如下：

图表 1：项目建设内容及规模一览表

序号	项目	单位	数量
1	总用地面积	m ²	
2	总建筑面积	m ²	
2.1	地上建筑面积	m ²	
2.2	地下建筑面积	m ²	
3	建筑占地面积	m ²	
4	建筑密度	%	
5	绿地率	%	
6	计容面积	%	
7	容积率		
8	机动车停放	辆	
8.1	地上机动车停放	辆	
8.2	地下机动车停放	辆	
9	非机动车停放	辆	
9.1	地上非机动车停放	辆	
9.2	地下非机动车停放	辆	

三、项目建设期

四、总投资及资金来源

项目总投资为****万元，其中建设投资****万元，建设期利息为****万元，铺底流动资金****万元。资金来源为申请银行到款****万元，企业自筹****万元。

图表 2：项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑安装工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

五、环境保护

第二节 建设单位基本情况

- 一、基本情况
- 二、经营情况
- 三、资产状况

第三节 编制原则、依据和范围

- 一、报告编制原则
- 二、报告编制依据

三、报告编制范围

第四节 报告研究结论与建议

一、研究结论

- 1、项目符合国家、地方发展规划
- 2、项目符合国家产业政策
- 3、符合环境保护、节能、绿色建筑等相关标准
- 4、投资效益情况

二、建议

1、拟建项目外围基础配套设施（如供水、排水、供电、通讯、燃气等）的建设需按照规划要求统筹安排，加强与市政配套管理部门的沟通协调，尽最大努力使基础设施建设与项目功能相适应，确保项目建设完成交付。

2、加强工程的建设管理，采用规范化市场运作，以招投标形式组织各项工程的施工建设和施工监理等工作，编写并确认项目设计施工图、工程项目手册和施工组织设计，设定项目工程目标并严格验收，确保工程保质、保量如期完成。

第二章 项目背景与必要性分析

第一节 项目背景

一、政策背景

近年来国家及地方均公布了一系列政策用以引导、支持和鼓励医疗产业的技术研究和产业化发展。

《关于深化医药卫生体制改革的意见》

《国务院关于促进健康服务业发展的若干意见》

《江苏省政府关于加快健康服务业发展的实施意见》

二、经济发展

三、社会环境

第二节 项目建设的必要性

第三章 医疗服务发展现状及趋势分析

第一节 全国医疗资源发展情况

中国是全球最大的医疗服务市场之一。随着人们生活水平的不断提高及人口老龄化加速到来,医疗服务需求正在稳步增加,医疗服务产业即将进入快速增长期,商业医疗机构具有较好的投资价值。随着新医改的深入,基本医疗公益化将成为大势所趋。政府资源将投入到更能够体现公益性的基层医疗系统,从而实现投入的性价比最大化。

一、我国医疗卫生机构总数逐年增长,三级医院达 2749 个

2019 年末,全国医疗卫生机构总数达 1007545 个,比上年增加 10112 个。其中:医院 34354 个,基层医疗卫生机构 954390 个,专业公共卫生机构 15924 个。与上年相比,医院增加 1345 个,基层医疗卫生机构增加 10751 个

图表 3: 全国医疗卫生机构及床位数

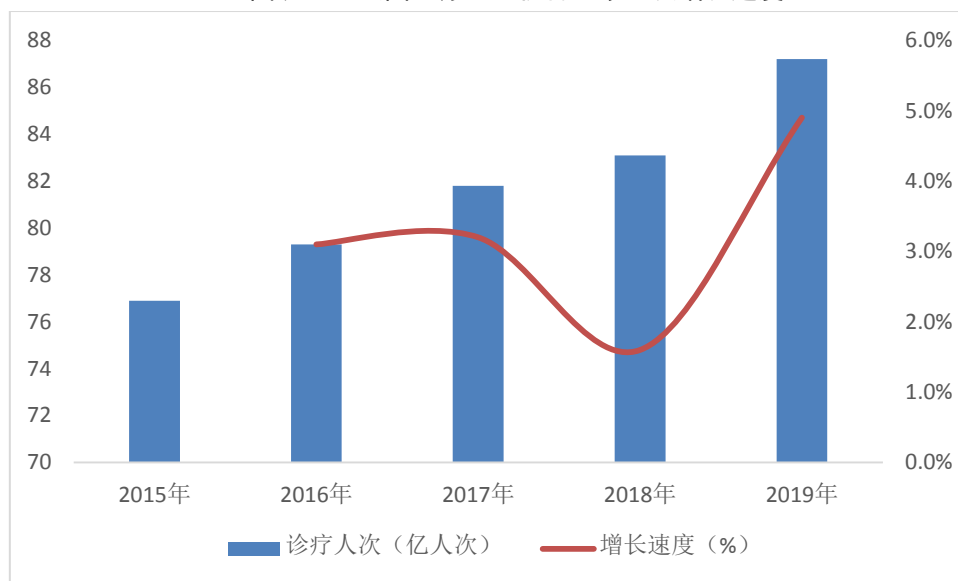
项目	机构数(个)		床位数(张)	
总计				
医院				
公立医院				
民营医院				
医院中:三级医院				
二级医院				
一级医院				
基层医疗卫生机构				
#社区卫生服务中心(站)				
#政府办				
乡镇卫生院				

#政府办				
村卫生室				
诊所(医务室)				
专业公共卫生机构				
#疾病预防控制中心				
专科疾病防治机构				
妇幼保健机构				
卫生监督机构				
计划生育技术服务机构				
其他机构				

二、2019 年居民到医疗卫生机构平均就诊 6.2 次

2019 年，全国医疗卫生机构总诊疗人次达 87.2 亿人次，比上年增长 4.1 亿人次（增长 4.9%）。2019 年居民到医疗卫生机构平均就诊 6.2 次。

图表 4：全国医疗卫生机构门诊量及增长速度



三、政府卫生支出和社会卫生支出增加，个人卫生支出持续增长

我国是一个医疗资源分布极不均衡的国家，“看病难”一直是困扰我国的一大民生问题。为了使公众享受到更加优质医疗服务和医疗资源，我国政府不断加快社会保障体系建设，健全社会保障制度，政府卫生支出和社会卫生支出逐年增

加。自 2009 年 4 月 6 日颁布新医改方案以来，我国不断完善各项医保制度，截至目前我国城镇职工医保、城镇居民医保和新农合三项医保制度并存，城乡居民总体参保率维持在 95%以上，成效显著。

同时，随着国民经济的发展和生活水平的提高，人们对医疗服务的需求迅速增加，个人卫生支出持续增长，2019 年个人卫生支出总额已达 18489.5 亿元。

图表 5：2018-2019 年卫生费用政府、社会、个人支出情况

指标	2018	2019
卫生总费用（亿元）		
政府卫生支出		
社会卫生支出		
个人卫生支出		

第二节 苏州市医疗事业发展概况

第四章 项目总体方案

第一节 建设指导思想与原则

一、指导思想

二、基本原则

第二节 项目建设内容和规模

本项目为**医院新建综合楼，项目建城后将为**医院提供临床药物研究，临床教学培训、健康管理、集团办公等功能，使**医院成为一个更全面的现代化综合医院。

项目总用地面积 24704.63m²，总建筑面积 112191.97m²，其中地上建筑面积 73732.83 m²，地下建筑面积 38459.14m²，具体如下：

图表 6：项目建设内容及规模一览表

序号	项目	单位	数量
----	----	----	----

序号	项目	单位	数量
1	总用地面积	m ²	24704.63
2	总建筑面积	m ²	112191.97
2.1	地上建筑面积	m ²	73732.83
2.2	地下建筑面积	m ²	38459.14
3	建筑占地面积	m ²	7213
4	建筑密度	%	29.2
5	绿地率	%	30
6	计容面积	%	73732.83
7	容积率		2.98
8	机动车停放	辆	738（含地下 703）
8.1	地上机动车停放	辆	35
8.2	地下机动车停放	辆	703
9	非机动车停放	辆	1779
9.1	地上非机动车停放	辆	280
9.2	地下非机动车停放	辆	1499

第五章 项目场址和建设条件

第一节 项目用地及场地现状

一、项目用地基本情况

二、土地利用现状

第二节 建设条件

一、自然地理条件

二、社会经济发展条件

第六章 工程建设方案

第一节 总图工程

- 一、设计宗旨
- 二、设计原则

第二节 建筑工程

第三节 结构设计

第四节 给排水设计

第五节 电气设计

第六节 通风空调设计

第七节 消防设计

第七章 环境保护、节能与安全

第一节 环境保护

- 一、执行标准
- 二、噪声防治
- 三、水环境保护
- 四、废气排放
- 五、固体垃圾处理
- 六、防护控制
- 七、给排水环保

八、暖通环保

第二节 节能

第三节 劳动安全

第八章 项目组织与管理

第一节 招投标与监理制度

第二节 质量、投资、进度及安全控制

第三节 合同管理与协调

第四节 竣工验收

第九章 项目实施进度及招标

第一节 项目实施进度

第二节 项目招标

第十章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

根据估算,本项目工程费用总额****万元,其中建安工程费用总额****万元,设备购置费****万元,具体如下:

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、项目总投资估算

项目总投资为****万元,其中建设投资****0 万元,建设期利息为****万元,铺底流动资金****万元。资金来源为申请银行到款****万元,企业自筹****万元。

图表 7: 项目总投资估算表

序号	项目	合计(万元)	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑安装工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十一章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 经济效益

一、营业收入

项目营业收入主要为培训收入和体检收入。根据测算，项目测算期内营业收入合计为*****万元。

具体测算情况见下表。

图表 8：项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
1	营业收入					
1.1	培训收入					
	价格（万元/人·次）					
	数量（人）					
1.2	高端体检					
	价格（万元/人·次）					
	年检查人数（人）					
1.3	普通体检					
	价格（万元/人·次）					
	年检查人数（人）					

2	税金及附加					
2.1	城市维护建设税					
2.2	教育费附加					
3	增值税					
	销项税额					
	进项税额					

二、成本费用测算

三、利润测算

四、财务效益评价

1、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO) t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为*****%，所得税后项目投资财务内部收益率为*****%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=8%）。

2、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 ic）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中：ic——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值*****万元，所得税后项目投资财务净现值*****万元，大于零。

3、项目投资回收期 P_t

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，项目投资回收期所得税前为*****年（不含建设期），所得税后为*****年（不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

4、总投资收益率

总投资收益率表示总投资的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润（EBIT）与项目总投资（TI）的比率，总投资收益率应按下式计算：

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

式中：EBIT——项目运营期内年平均息税前利润；

TI——项目总投资。

经计算，本项目总投资收益率为*****%。

第三节 财务评价结论

第十二章 社会效益与风险分析

第一节 社会效益分析

第二节 风险分析及对策

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806