



北京某民营肿瘤专科医院建设项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目 录

第一章 总论	1
第一节 项目概况	1
第二节 项目承办单位	3
第三节 编制依据及研究范围	3
第二章 项目建设背景及必要性	4
第一节 项目建设背景分析	4
第二节 项目建设必要性分析	5
第三节 项目建设可行性分析	6
第三章 项目市场分析	6
第一节 医疗卫生社会环境及发展趋势分析	6
第二节 肿瘤医疗市场潜力分析	7
第三节 本项目的竞争优势和竞争策略	7
第四节 项目营销计划	7
第五节 肿瘤医院发展 SWOT 分析	8
第六节 项目发展策略	8
第四章 项目选址及区位条件	8
第一节 项目选址要求	8
第二节 项目区位条件	8
第三节 项目选址合理性分析	8
第五章 项目建设方案	8
第一节 项目建设目标与内容	8
第二节 总图布置	9
第三节 土建工程	10
第四节 建筑设计	10
第五节 室内设计	10
第六节 室内外装修	11
第七节 人防工程	11
第八节 信息化工程	11

第九节 公辅工程	12
第十节 主要原辅材料、燃料动力供应	12
第六章 项目环境保护	12
第一节 执行标准	12
第二节 主要污染源、污染物及防治措施	12
第三节 绿化设计	12
第四节 环境影响综合评价	12
第七章 项目能源节约方案设计	13
第一节 用能标准和节能规范	13
第二节 编制原则和目标	13
第三节 节能措施	13
第四节 项目节能分析	13
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案	13
第一节 设计依据	13
第二节 劳动安全卫生	13
第三节 消防设施及方案	14
第九章 项目组织管理及劳动定员	14
第一节 项目组织管理	14
第二节 质量管理及技术管理	14
第三节 劳动定员与人员来源	14
第十章 项目建设进度及工程招投标方案	14
第一节 项目建设进度	14
第二节 工程招投标方案	15
第十一章 项目预计投资估算及资金筹措	15
第一节 估算范围	15
第二节 估算依据	15
第三节 编制说明	15
第四节 项目总投资估算	15
第五节 资金筹措	15
第十二章 项目的经济效益分析	16

第一节 评价依据	16
第二节 营业收入及税金测算	16
第三节 成本费用测算.....	16
第四节 利润测算	16
第五节 财务效益分析.....	16
第六节 项目敏感性分析.....	16
第七节 财务评价结论.....	16
第十三章 项目的社会效益分析.....	17
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	17
第二节 社会效益分析.....	17
第十四章 项目风险分析及控制措施.....	17
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	17
第二节 项目本身潜在的风险及防范	17
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....	18
第一节 建设项目可行性研究结论.....	18
第二节 建设项目可行性研究建议.....	18

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目地点

三、项目建设性质

四、项目规模

本项目总用地面积 29.97 亩，地上建筑面积 43302.81 平方米，地下建筑面积 5475.60 平方米（其中地下人防面积 3187 平方米，地下停车位面积 2288.60 平方米），建筑占地面积 8704.49 平方米。

五、项目内容

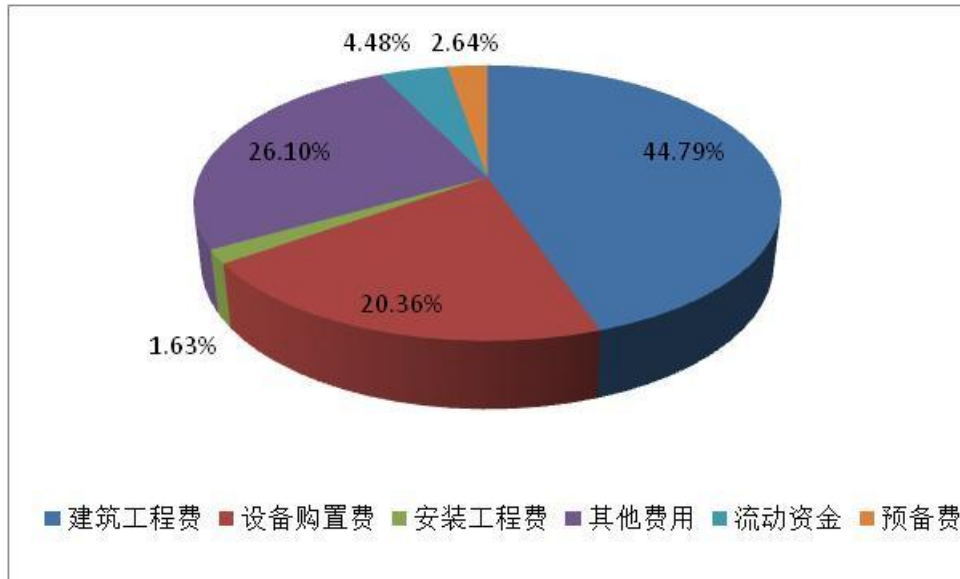
项目建设主要内容是：A 座（行政科研楼）、B 座（放疗楼）、C 座（病房楼）、D 座（病房楼）以及裙房（门诊医技楼）5 座建筑，地上建筑总面积为 43302.81 平方米，地下建筑面积 5475.60 平方米（地下人防面积 3187 平方米，停车位面积 2288.6 平方米）。另外还有绿化、水电管网、室外照明以及道路等配套设施建设。

序号	项目名称	工程量	
		单位	数量
1	A 座（）	m ²	
2	B 座	m ²	
3	C 座（	m ²	
4	D 座	m ²	
5	裙房	m ²	
6	地下人防	m ²	
7	地下停车位	m ²	
8	合计	m ²	

六、项目实施进度

七、项目总投资

项目估算总投资(含流动资金)127729.41万元,其中:建筑工程费57210.37万元;设备购置费26000万元;安装工程费2080万元;工程建设其它费用合计33340.13万元(其中包含医疗团队工资及股本费用26000万元;土地购置费1132.3万元,其他费用6207.82万元);工程预备费3370.55万元,流动资金5728.36万元。



八、资金筹措

九、技术经济指标

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	总占地面积	亩		
2	总建筑面积	m ²		
3	地上建筑面积	m ²		
4	劳动定员	人		
5	总投资	万元		10年计算期(不含建设期)
6	年均收入	万元		同上
7	年均销售税金及附加	万元		同上
8	年均固定成本	万元		同上
9	年均可变成本	万元		同上
10	年均总成本	万元		同上
11	年均利润总额	万元		同上
12	年均所得税	万元		同上
13	年均利税总额	万元		同上

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
14	年均净利润	万元		同上
15	年均息税前利润	万元		同上
16	总投资收益率	%		
17	资本金净利润率	%		
18	财务内部收益率	%		税前
19	财务净现值	万元		税前
20	投资回收期	年		税前，含建设期
21	财务内部收益率	%		税后
22	财务净现值	万元		税后
23	投资回收期	年		税后，含建设期
24	盈亏平衡点	%		

十、研究结论

从社会效益方面来看：北京虽然已有一些专科肿瘤医院以及市属医院也有少量肿瘤病床，但床位严重不足，许多病人尚无法住进医院。本项目共设置床位600张，年门诊能力可达10万人次以上。辐射北京市及周边县市区，能极大地减轻政府医疗资源不足的压力，缓解本市日益紧张的公共卫生资源需求；实现医疗市场多元化，通过竞争提高市内医疗服务水平，提高医疗服务效率和质量，完善医疗服务体系；能满足不同层次人群的医疗需要，适应人民群众日益增长的医药卫生需求，提高人民群众健康素质，提高人民群众生活质量；同时可改善和提高本市民营医院形象，一定程度上解决老百姓看病难、看病贵的问题，促进本市医疗卫生事业积极健康发展。

第二节 项目承办单位

一、单位名称

二、单位概况

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

二、经济背景

1、经济发展大大促进了对医疗卫生保健需求的增长

据统计，2013年，中国城镇居民人均可支配收入26955元，比2012年名义增长9.7%，扣除价格因素实际增长7.0%。农村居民人均纯收入8896元，比2012年名义增长12.4%，扣除价格因素实际增长9.3%。

消费结构进一步改善，正从传统的基本生活消费逐步向发展型和享受型消费转移。随着消费水平的提高，城镇居民生活节奏加快，工作负担加重，医疗保健意识也随之加强，在各项消费支出中，医疗保健支出快速增长。医疗制度改革和药品价格的调整更加促使城镇居民医疗保健支出大幅增长。随着生活水平的不断提高，“花钱买健康”已被越来越多的人所认同，城镇居民对自身健康倍加重视，体检市场需求明显增加。

.....

三、社会背景

1、我国癌症呈现年轻化及发病率和死亡率“三线”走高的趋势

全国肿瘤登记中心发布的《2012中国肿瘤登记年报》显示，我国近20年来癌症呈现年轻化及发病率和死亡率“三线”走高的趋势。同时，癌种也呈现地域化特点，如胃癌集中在西北及沿海。

年报指出，全国肿瘤死亡率为180.54/10万，每年因癌症死亡病例达270万例。我国居民因癌症死亡的几率是13%，即每7至8人中有1人因癌死亡。这份报告是我国首次发布的肿瘤发病情况登记年报，数据来源于24个省的72个监测点，覆盖8500万人。年报显示，每年新发肿瘤病例约为312万例，平均每天8550人，全国每分钟有6人被诊断为癌症。恶性肿瘤发病率全国35岁至39岁年龄段

为 87.07/10 万，40 岁至 44 岁年龄段几乎翻番，达到 154.53/10 万；50 岁以上人群发病占全部发病的 80% 以上，80 岁达到高峰。肿瘤死亡率男性高于女性，为 1.68:1。

.....

四、技术背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设有利于缓解我国群众就医难问题

“看病难”问题一直是备受大家的关注民生问题。如今我国百姓的看病难的问题也在日益突显。导致我国目前看病难的问题主要原因有：

1、我国的医疗资源不足，医疗资源分配不均。在我国经济发达地区由于经济发展水平较高，故而对医疗的投入相对经济欠发达地区的投入会相对较多。因为医疗的投入不均更加加剧了我国医疗资源的分配不均现象。因欠发达地区的医疗水平和资源有限，致使不少欠发达地区的病患需要跑去发达地区就医，加剧了我国看病难问题。

.....

二、新办肿瘤医院是保障医疗的要求

三、是落实党的十八届三中全会精神和国家医改政策的民生项目

四、是促进民营医院健康发展的需要

民营医院要生存、要发展，都要靠自身赢利，要想赢利，必须取信于患者、消费者。建设规模大、设施全、设备优、服务好、医技高的非营利性民营综合医院是符合社会发展、遵从人民需求，将大大改善和提高现有民营医院在人民群众中的形象。

医院建成后将成为全市一流的规模非营利性民营专科医院。配备一流的医疗设备，聘请高水平的医疗专家，促进病居民早日康复；建立良好的管理体制，树立良好的服务意识；诚信执业，降低看病费用，减轻病人经济负担，走薄利服务

的道路；真正做到“心系患者，仁德载物”。项目建成运营后，将引导目前以经济利益为取向的“营销型医院”向以社会价值为取向的“实效型医院”转变，促进民营医院持续、健康、快速发展。

五、是落实科学发展观，构建社会主义和谐社会的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、符合国家政策

二、国内外高素质、高技术专家团队的支持

三、项目单位自身优势

四、具有良好的外部建设环境

五、社会效益显著

第三章 项目市场分析

第一节 医疗卫生社会环境及发展趋势分析

一、我国医疗卫生的社会经济环境及市场趋势

二、北京市医疗卫生的社会经济环境及市场趋势

1、北京市医疗资源配置和服务能力

项目	机构数 (个)	编制床 位(张)	实有床 位(张)	卫生人 员(人)	卫技人 员(人)	执业 (助理) 医师 (人)	注册护 士(人)
总计	10141	116801	122754	294012	229720	85819	100652
一、医院	647	106546	115278	215262	170571	59042	83530
公立医院	273	89785	97433	183889	148653	50706	74049
民营医院	374	16761	17845	31373	21918	8336	9481
医院分级别： 三级医院	79	62158	70843	138686	112448	37259	58034
二级医院	113	26345	25507	48065	37971	13706	17435
一级医院	371	15092	15622	23221	16521	6768	6579
医院分类别： 综合医院	336	67071	77312	151651	122246	42264	61900

中医医院	158	18694	17335	28668	22613	9158	8628
专科医院	147	20711	20561	34917	25693	7614	12993
二、基层医疗卫生机构	9261	6820	4548	59319	46127	22714	13881
社区卫生服务中心(站)	1926	6820	4548	30323	25122	11044	7325
门诊部	946			13879	10956	5387	3664
诊所、卫生所、医务室	3471			11275	9779	6039	2866
村卫生室	2918			3842	270	244	26
三、专业公共卫生机构	121	2958	2451	14043	10675	3572	2900
急救中心(站)	14			1031	604	316	238
采供血机构	7			881	566	37	307
妇幼保健院(所、站)	19	2364	1912	5754	4662	1742	1964
专科疾病防治院(所、站)	28	594	539	893	622	215	245
疾病预防控制中心	32			4089	3008	1254	141
卫生监督所(中心)	18			1377	1199		
健康教育所(站、中心)	1						
其他专业公共卫生机构	2			18	14	8	5
四、其他机构	112	477	477	5388	2347	491	341
疗养院	2	477	477	543	393	110	164
医学科学研究机构	28			3161	1152	123	5
医学在职培训机构	9			233	62	3	12
临床检验中心(所、站)	13			395	248	17	7
其他	60			1056	492	238	153

第二节 肿瘤医疗市场潜力分析

一、全国肿瘤病发率持续升高

二、北京市恶性肿瘤连续六年成北京市民首位死因

第三节 本项目的竞争优势和竞争策略

一、项目竞争环境

二、项目竞争优势

三、项目竞争策略

第四节 项目营销计划

一、医院定位

二、服务方式

三、服务特色

四、营销模式

五、内容拓展

第五节 肿瘤医院发展 SWOT 分析

第六节 项目发展策略

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、自然地理概况

二、基础设施概况

三、经济环境

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想

1、“以人为本，以患者为中心”的基本设计理念

医院设计以“以人为本，以患者为中心”为基本设计理念，重点处理各功能的平面布局、交流方式、交通流线组织、环境塑造等几个方面。合理的功能分区，良好的流线组织，优美的空间环境是医院设计的关键。

2、合理组织内部流线

妥善组织人员流线、物流线及信息流，妥善解决城市空间有限与多功能的复杂矛盾，组建一个庞大、高效的系统，加强建筑自身的逻辑性。各种流线不仅要在三维空间和谐相处，而且要考虑其在时间坐标上的变化趋势。人员流线的组成有：医生、患者、陪同者、探视者、护士等，并区分不同功能模块的相互关系。物品流线的组成有：无菌物品、清洁物品、废弃物品等。信息流的组成有：病人就诊信息、管理信息、楼宇自动化管理等。

3、人性化设计

室内外环境人性化，加强无障碍设施的设置；运用易消毒、耐腐蚀的材料，适当提高内装修档次；增加软装饰的应用；合理应用标识系统。医护工作的人性化，将传统窗口的高台、小窗、大隔离栅栏改为低柜台、开敞式，向银行和宾馆的全方位服务学习等。同时，注意病人私密性的保护措施，设置“一医一患”诊室，检查床均设有分隔遮帘，这样既可以减少病人就诊时的压抑感，也可以使诊断过程涉及到的患者隐私权得到充分保障。

二、项目设计依据

三、项目建设原则

四、项目建设内容

五、项目建设地点

六、项目建设用地指标

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

五、施工要求

第四节 建筑设计

一、设计原则

二、结构设计

三、建筑造型

第五节 室内设计

一、总体设计

1、建筑立面造型设计

医院建筑的外观注入中国传统建筑元素，融入地方建筑特色，主要从屋顶、门楼、窗户、梁柱和颜色等方面体现。建筑以白色线条为主，追求平稳、大方，使建筑形象更为丰富、更加细腻，充满现代气息。整个建筑外饰白色，局部使用磨光花岗岩石材及玻璃幕墙，外窗为中空透明玻璃，与周围环境融为一体，产生了良好的视觉效果。

2、环境设计

.....

二、门诊用房设计

三、病房设计

四、手术室设计

五、无障碍设计

六、设备采购计划

第六节 室内外装修

一、外装修工程

二、室内装修工程

三、油漆涂料工程

四、材料工程

五、门窗工程

六、玻璃幕墙

第七节 人防工程

第八节 信息化工程

一、设计依据

二、信息系统

三、病房呼叫系统

四、智能化系统

第九节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给水

四、通风及空调

五、水电管网

六、防水工程

第十节 主要原辅材料、燃料动力供应

一、主要原辅材料供应

二、燃料动力供应

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、防电

二、防噪声

三、防雷和接地保护

四、废弃物处理

五、人员设施管理

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、消防设计方案

四、防火措施

五、灭火措施

第九章 项目组织管理及劳动定员

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息的管理

第二节 质量管理及技术管理

一、医疗质量管理

二、医疗技术管理

第三节 劳动定员与人员来源

第十章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目建设进度

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

三、项目总体开发进度安排

第二节 工程招投标方案

第十一章 项目预计投资估算及资金筹措

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

二、不可预见费用

三、无形资产（土地购置费用）

四、工程建设其他费用

五、项目流动资金估算

六、项目总投资估算

序号	项目	金额（万元）	占比
1	建筑工程费	57210.37	44.79%
2	设备购置费	26000.00	20.36%
3	安装工程费	2080.00	1.63%
4	其他费用	33340.13	26.10%
5	流动资金	5728.36	4.48%
6	预备费	3370.55	2.64%
7	合计	127729.41	100.00%

第五节 资金筹措

第十二章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 **FIRR**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、总投资收益率 (**ROI**)

五、项目资本金净利润率 (**ROE**)

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

该项目的财务内部收益率（所得税前）为 14.59%，财务内部收益率（所得税后）为 11.49%，均高于行业基准收益率，资本金净利润率为 10.52%，满足投资者的要求。投资回收期（税前）为 11.55 年，投资回收期（税后）为 12.63 年，项目的盈利能力较好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资

金逐年增加，项目具备财务生存能力。

第十三章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

一、对当地经济发展的贡献

二、能创造更多的就业机会

三、提高地方财政收入

第二节 社会效益分析

一、解决就业和人民身体健康

二、带动第三产业发展

三、促进我国医药事业发展

第十四章 项目风险分析及控制措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策性风险分析及控制

二、市场竞争风险分析及控制

三、人力资源风险分析及控制

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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 1118 室

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869