



山东省某体检专科医院建设项目 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 项目名称及承办单位	1
第二节 编制依据及研究范围	1
第三节 项目概况	1
第二章 项目建设背景及必要性.....	3
第一节 项目建设背景分析	3
第二节 项目建设必要性分析	4
第三节 项目建设可行性分析	4
第三章 项目市场分析.....	5
第一节 医疗卫生社会环境及发展趋势分析.....	5
第二节 项目市场分析.....	6
第三节 我国体检市场分析	6
第四节 项目市场前景分析	7
第五节 本项目的竞争优势和竞争策略	7
第六节 项目营销计划.....	7
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	9
第四节 建筑设计	9
第五节 公辅工程	9
第六节 主要原辅材料、燃料动力供应	9
第六章 项目环境保护.....	9
第一节 执行标准	9

第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	9
第三节 绿化设计	9
第四节 环境影响综合评价	9
第七章 项目能源节约方案设计.....	10
第一节 用能标准和节能规范	10
第二节 编制原则和目标.....	10
第三节 节能措施	10
第四节 项目节能分析.....	10
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	10
第一节 设计依据	10
第二节 劳动安全卫生.....	10
第九章 项目组织管理及劳动定员.....	10
第一节 项目组织管理.....	10
第二节 劳动定员与人员来源	11
第十章 项目建设进度及工程招投标方案.....	12
第一节 项目建设进度.....	12
第二节 工程招投标方案.....	12
第十一章 项目预计投资估算及资金筹措.....	12
第一节 估算范围	12
第二节 估算依据	12
第三节 编制说明	13
第四节 项目总投资估算.....	13
第五节 资金筹措	13
第十二章 项目的经济效益分析.....	13
第一节 评价依据	13
第二节 营业收入及税金测算	13
第三节 成本费用测算.....	13
第四节 利润测算	13
第五节 财务效益分析.....	14
第六节 项目敏感性分析	14

第七节 财务评价结论.....	14
第十三章 项目的社会效益分析.....	14
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	14
第二节 社会效益分析.....	15
第十四章 建设项目风险分析及控制措施	15
第一节 政策性风险分析及控制.....	15
第二节 市场竞争风险分析及控制.....	15
第三节 人力资源风险分析及控制.....	15
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....	15
第一节 建设项目可行性研究结论.....	15
第二节 建设项目可行性研究建议.....	15

第一章 总论

第一节 项目名称及承办单位

一、项目名称

二、项目承建单位

三、项目建设性质

第二节 编制依据及研究范围

第三节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模

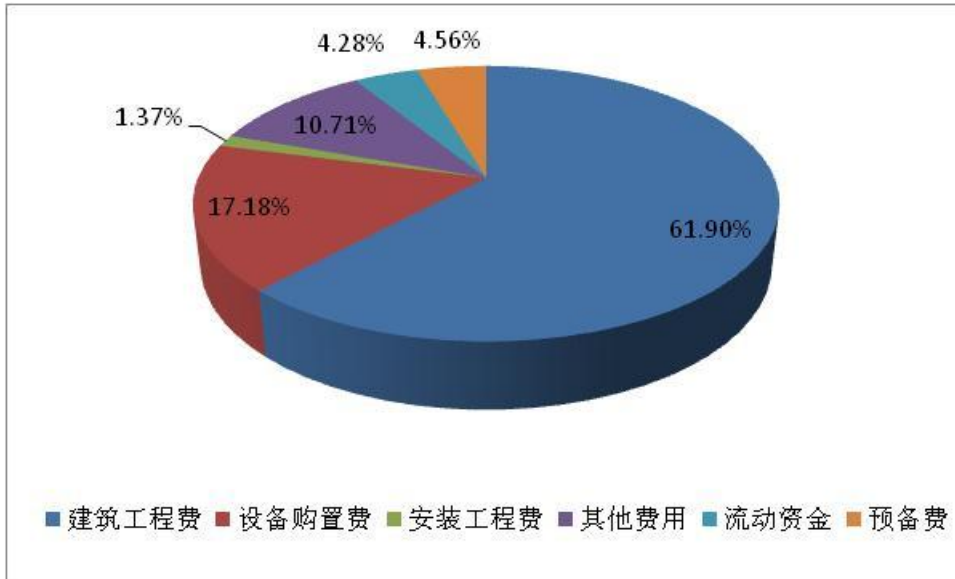
本项目总用地面积 100 亩，总建筑面积 105100 平方米。

三、项目内容

四、项目实施进度

五、项目总投资

项目估算总投资(含铺底流动资金)19929.21 万元,其中:建设投资 19076.52 万元(包括建筑工程费 12336.10 万元;设备购置费 3423 万元;安装工程费 273.84 万元;工程其它费用合计 2135.18 万元;工程预备费 908.41 万元),铺底流动资金 852.69 万元。



六、资金筹措

七、技术经济指标

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	占地面积	亩		
2	建筑面积	m ²		
3	劳动定员	人		
4	总投资	万元		15年计算期（不含建设期）
5	年均销售收入	万元		同上
6	年均销售税金及附加	万元		同上
7	年均增值税	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
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	%		

八、结论

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

1、国家层面——政府对卫生事业的发展规划

中共中央第十七届五中全会通过的《关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》（下称《建议》）中用较大篇幅强调了关注民生和社会建设的十分重要性，而医疗卫生体制改革与人民群众健康基本保障体系建设又是其中所重。

《建议》中明确指出了要着力保障和改善民生，必须逐步完善符合国情、比较完整、覆盖城乡、可持续的基本公共服务体系，提高政府保障能力，推进基本公共服务均等化。加快医疗卫生事业改革发展。按照保基本、强基层、建机制的要求，增加财政投入，深化医药卫生体制改革，调动医务人员积极性，把基本医疗卫生制度作为公共产品向全民提供，优先满足群众基本医疗卫生需求。健全覆盖城乡居民的基本医疗保障体系，逐步提高保障标准。加强城乡医疗卫生服务体系建设。积极稳妥推进公立医院改革，探索形成各类城市医院和基层医疗机构合理分工和协作格局。鼓励社会资本以多种形式举办医疗机构，促进有序竞争，加强监管，提高服务质量和效率，满足群众多样化医疗卫生需求。此外，国家又出台了允许外资来华投资举办医疗机构的政策，这些都为加快做好基本公共服务体系和社会建设创造了良好的施展空间与氛围。

《国务院办公厅转发发展改革委卫生部等部门关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构意见的通知》（国办发〔2010〕58号）精神和2012年3月14日国务院办公厅印发了《“十二五”期间深化医药卫生体制改革规划暨实施方案》规划中提出大力发展非公立医疗机构，鼓励有实力的社会力量以及境外投资者举办医疗机构。为进一步合理利用、科学调整和优化配置医疗资源，健全我国医疗

服务体系，促进医疗卫生事业又好又快发展，满足区域内城乡居民健康需要。

《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》指出：鼓励和引导社会资本发展医疗卫生事业。积极促进非公立医疗卫生机构发展，形成投资主体多元化、投资方式多样化的办医体制。抓紧制定和完善有关政策法规，规范社会资本包括境外资本办医疗机构的准入条件，完善公平公正的行业管理政策。鼓励社会资本依法兴办非营利性医疗机构。国家制定公立医院改制的指导性意见，积极引导社会资本以多种方式参与包括国有企业所办医院在内的部分公立医院改制重组。稳步推进公立医院改制的试点，适度降低公立医疗机构比重，形成公立医院与非公立医院相互促进、共同发展的格局。支持有资质人员依法开业，方便群众就医。

二、经济背景

三、社会背景

四、技术背景

1、项目打造以国家级水平的专家团队为主体的民营专科医院。

民营医院是社会医疗体系重要组成部分，是缓解和分流就医压力的一个有力补充。近几年，我国民营医院得到了长足进步，领先的特色专科技术，人性化的便民服务举措，快捷的办事效率，优秀的医学专家团队，有力地推进了民营医院的发展。随着消费需求的转型、自费医疗比例的增加，新医改实施方案支持民营资本创办医疗机构，无疑为民营医院的进一步发展带来了重大机遇，但民营医院也面临生存发展等许多困惑。

民营医院只有坚持走“建名院、塑名医、强特色、创品牌”的阳光之路，做强特色专科，彰显名师品牌，才能更好地满足人民群众不断增长的医疗需求。

.....

第二节 项目建设必要性分析

第三节 项目建设可行性分析

一、符合国家政策

党中央和国务院强调以人为本，改革开放以来特别是“十二五”以来，各级政府和各地各有关部门十分重视加强医疗卫生工作。党和政府不断加大对医疗卫生工作资金投入。各级党政领导重视和关怀，为本项目的建设创造了最有利条件。使项目建设提供了最为可行的基础。国家重视发展医疗卫生事业，该项目为提高医院综合诊疗能力，符合国家产业政策。

二、省委、省政府高度重视

三、国内外高素质、高技术专家团队的支持

本项目的医护人员主要来自北京协和医院、阜外医院和本地退休专家，为医院建设、发展提供了医疗技术保障。医院建成后，能迅速与国内外先进医疗技术接轨，对提高全省乃至华东地区医疗技术水平提供更加有利的条件。

四、优越的医院自身条件

五、具有良好的外部建设环境

六、社会效益显著

七、资源条件

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

1、我国医疗卫生的社会经济环境

随着国民经济的快速发展，人民生活水平不断提高，2020年我国将进入全面小康社会，即人均GDP达到3000美元。从国家统计资料可以看出，我国城镇居民人均医疗费用自1995年以来平均每年以22.4%的速度增长。随着人民经济收入的增长、社会环境质量的提升、全民健康意识的加强、医疗技术的更新发展、以及医疗卫生体制的深化改革，医院医疗事业迎来了一个快速发展的良机。同时，随着医疗市场的不断开放，经济社会和医疗市场环境将对医疗服务单位的硬件设施、内部综合管理机制、外部市场竞争条件等，会提出前所未有的要求和挑战，

同时也推进医疗服务单位的可持续发展。

2、我国医疗行业的市场趋势

.....

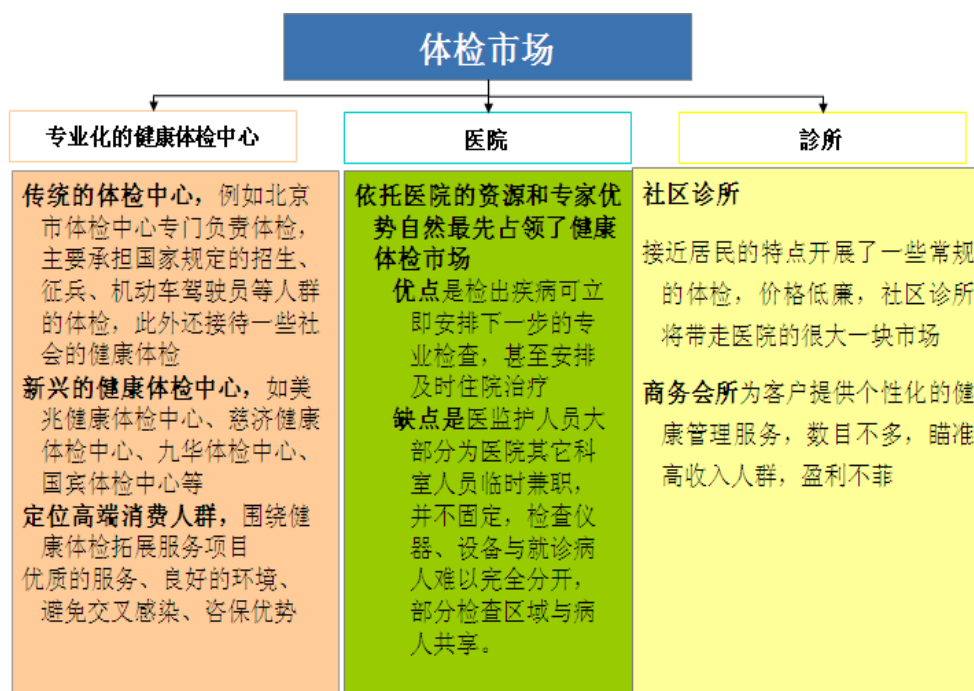
第二节 项目市场分析

第三节 我国体检市场分析

一、体检市场需求

二、体检机构

随着人们生活水平及保健意识的提高，人们越来越认识到日常保健、定期检查对于健康的重要性，作为健康产业中当前的热点，体检业务正在各地兴起，体检市场前景十分看好，以往常常不被重视的体检开始演变为大市场，各大医院和社会上新成立的体检中心也纷纷参与竞争。目前我国体检市场主要四分天下，为医院、疗养院、门诊部和健康体检中心所占领。



现在几乎所有医院都开设了体检中心，体检已经成为继治疗、药品收入之后医院第三个经济支柱。体检作为治疗的营销促销手段，可以发现大量的潜在病人。例如，一个普通的 300 元的体检套餐发现一个痔疮病人，医院直接开住院单要求

病人开刀治疗，开刀治疗费和住院费共花费 8000 元，促销效果极佳。

.....

第四节 项目市场前景分析

第五节 本项目的竞争优势和竞争策略

一、项目竞争对手

二、项目竞争优势

1、硬件优势

本项目的建筑规模、投资额在产业集中区地区优势明显，体检中心、门诊楼、住院部等建筑设计理念先进。

随着信息技术和新材料技术进步，医疗设备的更新周期越来越短，大型设备 3-5 年就要升级换代，本院作为新设医院，将投巨资引进国内外最先进的技术设备，使设备上处于全市领先水平。

2、服务优势

在传统的国有医院，患者被视为“病人”，看病被视为“求医”，服务质量不高。在外资医院，患者被视为“客户”，尊重客户需求、服务求高质量。随着国民经济各个行业进入买方市场，患者的主体意识不断增强，“求”医观念逐渐淡薄，代之以“我付出成本，你提供服务，我享有”的新观念。

本项目将本着“一切为了患者”，提倡“六心”级服务：用心服务、热心服务、细心诊断、耐心解答、精心检测、爱心呵护。

.....

三、项目竞争策略

第六节 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

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

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

二、项目建设原则

二、项目建设内容

序号	建筑物及附属设施名称	面积
1	门诊楼	
2	住院楼	
3	医技楼	
4	办公楼	
5	体检中心	
6	门卫室	
7	变配电室	
8	停车场	
9	道路及地面硬化	
10	绿化工程	

三、项目建设地点

四、项目建设用地指标

第二节 总图布置

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

第四节 建筑设计

第四节 公辅工程

一、电力

二、给水

三、水电管网

第五节 主要原辅材料、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

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

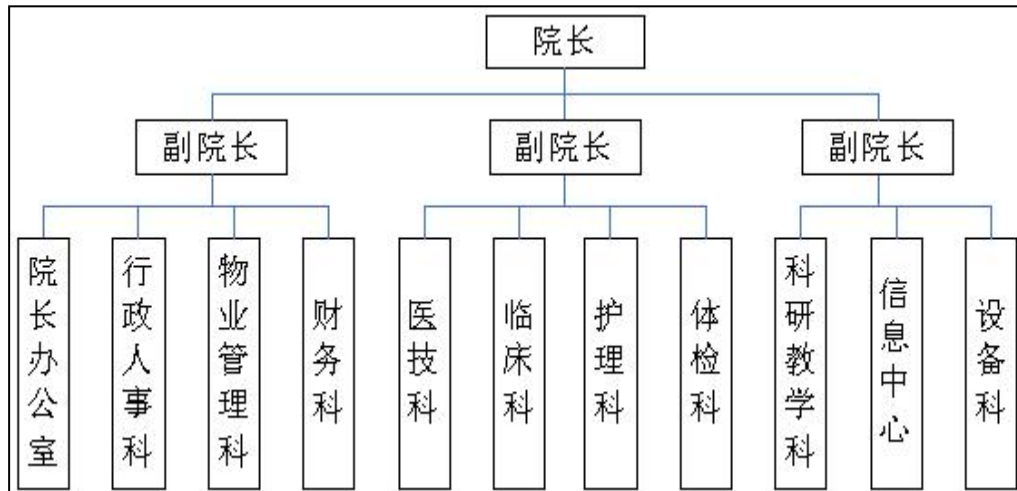
企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。

- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和运营管理的要求，能承担项目建设、正常运营的责任。
- 4、机构精简，扁平化管理。
- 5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

为加强项目的领导和管理，充分发挥资金效益，由公司基本建设领导小组领导下的多个职能部门负责项目的准备、确定（立项）、计划、执行和验收、评估工作。

本项目是一个大型的、长期发展的项目，因此投资方将建立专门的项目领导小组，负责项目的组织与实施，目前已经成立筹备处。根据精干高效、专业分工和相对均衡的原则设置完整的组织机构，实行院长负责制，详见组织机构图：



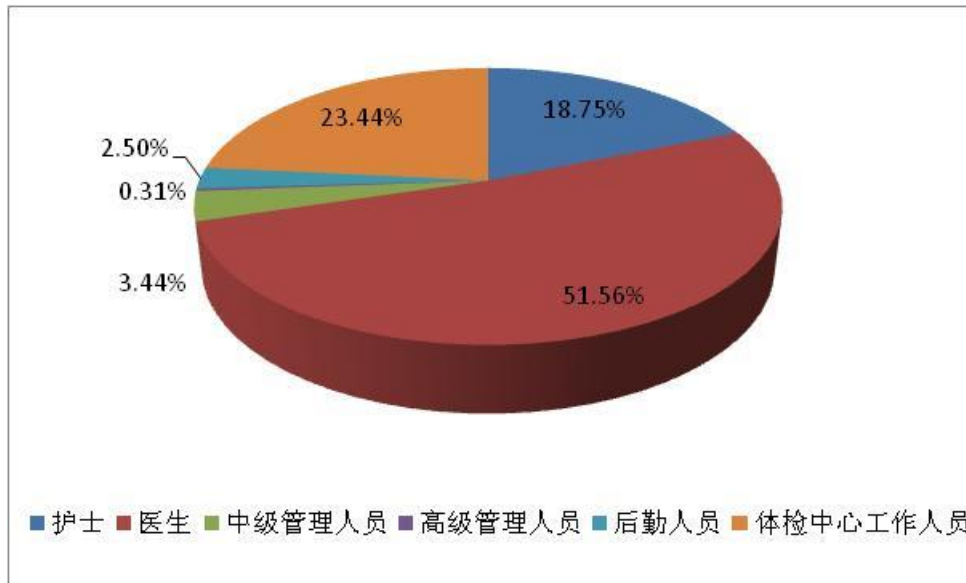
二、项目实施管理

三、资金与信息管理的

第二节 劳动定员与人员来源

1、劳动定员

项目投入运营后共需各类人员 320 人，其中护士 60 人、医生 165 人、中级管理人员 11 人、高级管理人员（院长）1 人、后勤人员 8 人、体检中心工作人员 75 人。人员占比结构如下所示：



2、人员来源

部分骨干医疗技术人员和管理人员面向全国招聘, 剩余人员面向项目当地及山东省公开招聘解决。坐诊专家主要从北京协和医院、阜外医院以及本地退休专家中邀请。

.....

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、工程建设投资费用

二、不可预见费用

三、无形资产

四、递延资产

五、项目流动资金估算

六、项目总投资估算

序号	名称	费用总额
1	建筑工程费	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
4	其他费用	
5	流动资金	
6	预备费	
7	合计	19929.21

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 29.57%，财务内部收益率（所得税后）为 23.54%，均高于行业基准收益率，资本金净利润率为 24.78%，满足投资者的要求。投资回收期（税前）为 4.93 年，投资回收期（税后）为 5.63 年，低于基准投资回收期，说明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，运营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。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

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 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 市场竞争风险分析及控制

第三节 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：029-63365628 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