



南通某三甲医院项目建议书案例

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 项目概况.....	1
第二章 项目承建方基本情况分析.....	1
第三章 拟建项目必要性及条件分析.....	1
第四章 项目发展背景.....	3
第一节 项目发展背景.....	3
一、我国医疗卫生机构总数逐年增长，三级医院达 2123 个.....	3
二、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.....	4
第二节 项目建设行业政策.....	5
第五章 项目投资环境.....	6
第六章 项目建设目标、内容及招标方案.....	6
第一节 项目建设情况.....	6
第二节 项目建设内容.....	6
第三节 项目招投标.....	7
第七章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	7
第一节 企业组织机构设置.....	7
一、组织机构.....	7
二、人力资源配置.....	8
第二节 项目管理.....	8
第八章 项目合作及资金情况.....	8
第一节 项目投资估算.....	8
一、工程费用.....	8
二、工程建设其他费用.....	10
三、预备费.....	11
四、流动资金.....	11
五、项目总投资估算.....	11
第二节 项目资金筹措.....	11
第九章 项目财务分析、经济分析及主要指标.....	11

第一节 财务效益评价.....	11
第二节 社会效益分析.....	13
第十章 项目风险分析.....	13

第一章 项目概况

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。

图表 1：项目概况说明列表

项目	内容
项目名称	南通某三甲医院项目
项目承建单位	
项目性质	新建
拟建地点	南通新区
规划面积	占地 307.5 亩，总建筑面积 296000 平方米
规划床位	1800 张
建设周期	2 年（2017 年 5 月—2019 年 4 月）
总投资及资金来源	315000 万元，所需资金通过财政统筹解决

本项目共设置床位 1800 张，年门诊能力 100 万人以上。辐射南通市及周边县市区，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。

第二章 项目承建方基本情况分析

第三章 拟建项目必要性及条件分析

近年来，随着国民经济的发展，我国居民可支配收入水平持续上升，公众的健康意识也在不断增强，使得我国居民对医疗服务的消费能力和消费需求得到了

有效提升。另一方面，我国的城镇职工医疗保险制度、城镇居民医疗保险制度和新型农村合作医疗保险制度相继建立并不断完善，大大提升了患者及其家属对医疗费用的支付能力。受此推动，我国医疗服务需求持续增长，医疗服务市场规模不断扩大，根据政府有关部门的规划目标，在未来仍将保持持续较快的增长。

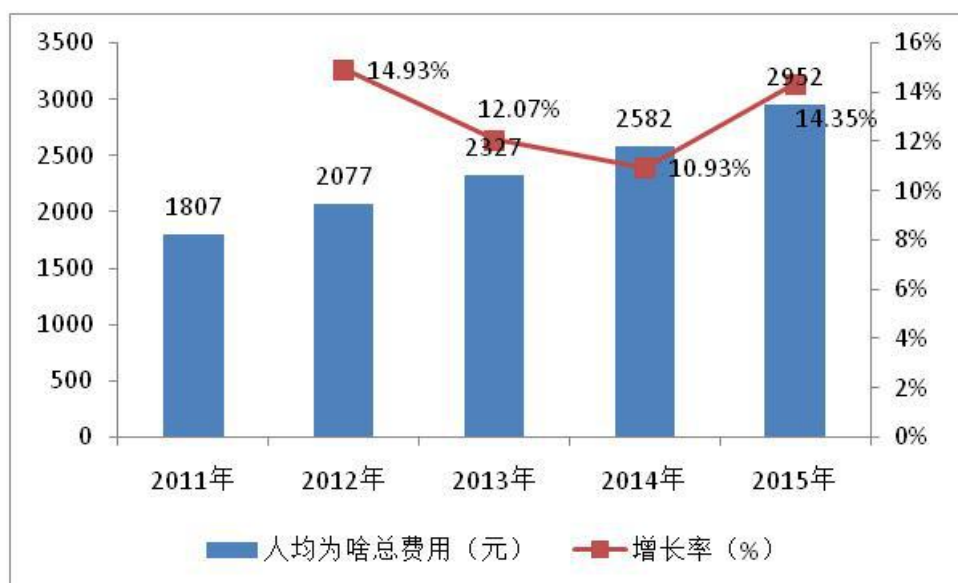
2010年第六次全国人口普查数据显示，我国人口数量已经超过13.39亿人，医疗服务刚性需求巨大。随着国民经济的不断发展，我国用于医疗服务的卫生总费用快速增长，根据《2015年我国卫生和计划生育事业发展统计公报》的数据，2015年全国卫生总费用达40587.7亿元，占GDP的比重为6.0%，人均卫生总费用2952元。

图表 2：2011-2015 年全国卫生总费用及增长率



与此同时，我国人均卫生总费用水平近年来也始终保持两位数的增速，从2010年的1,490元增长至2015年的2,952元，年均复合增长率达到14.7%。

图表 3：2011 年—2015 年我国人均卫生总费用及其增长情况



然而，根据世界银行的数据，2014 年中国的人均医疗卫生费用为 420 美元，远低于美国的 9,403 美元，同时也低于德国、法国、英国、日本、意大利、巴西、俄罗斯等世界其他主要国家，说明我国的医疗服务市场规模仍有较大的提升空间。

第四章 项目发展背景

第一节 项目发展背景

一、我国医疗卫生机构总数逐年增长，三级医院达 2123 个

2015 年末，全国医疗卫生机构总数达 983528 个，其中：医院 27587 个，基层医疗卫生机构 920770 个，专业公共卫生机构 31927 个。与上年相比，医院增加 1727 个，基层医疗卫生机构增加 3435 个，专业公共卫生机构减少 3102 个（由于资源整合，计划生育技术服务机构减少）。

图表 4：全国医疗卫生机构及床位数

项目	机构数(个)		床位数(张)	
	2014	2015	2014	2015
总计	981432	983528	6601214	7015220
医院	25860	27587	4961161	5330580

公立医院	13314	13069	4125715	4296401
民营医院	12546	14518	835446	1034179
医院中:三级医院	1954	2123	1878267	2047819
二级医院	6850	7494	2053896	2196748
一级医院	7009	8757	387207	481876
基层医疗卫生机构	917335	920770	1381197	1413845
#社区卫生服务中心(站)	34238	34321	195913	200979
#政府办	18306	18246	138717	143002
乡镇卫生院	36902	36817	1167245	1196122
#政府办	36445	36344	1154837	1183178
村卫生室	645470	640536	-	-
诊所(医务室)	188100	195290	-	-
专业公共卫生机构	35029	31927	223033	236342
#疾病预防控制中心	3490	3478	-	-
专科疾病防治机构	1242	1234	37618	40349
妇幼保健机构	3098	3078	184815	195352
卫生监督机构	2975	2986	-	-
其他机构	3208	3244	35823	34453

二、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，2015 年个人卫生支出总额已达 12164 亿元。

图表 6：2011-2015 年卫生费用政府、社会、个人支出情况



第二节 项目建设行业政策

《南通市“十三五”卫生和计划生育事业发展规划》提出，要进一步提升医疗卫生服务能力。医疗卫生资源总量适度增加、区域资源配置更趋均衡，卫生人才队伍总量适宜、结构优化。到 2020 年，每千人床位数达到 6 张、执业医师数 2.5 人、注册护士数 3.14 人，每万人全科医生数 3.5 人。

本项目设置床位 1800 张，年门诊能力达 100 万人次，位于南通新区，辐射南通市及周边县市区，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。项目的建设完全契合《南通市“十三五”卫生和计划生育事业发展规划》的发展目标。

第五章 项目投资环境

第六章 项目建设目标、内容及招标方案

第一节 项目建设情况

第二节 项目建设内容

图表 6：项目主要技术经济指标

综合经济技术指标			
一、用地面积		205001.025 m ²	
二、总建筑面积		296000 m ²	
三、地上计容建筑面积	1. 急诊部	4860 m ²	194500 m ²
	2. 门诊部	24300 m ²	
	3. 住院部		
	4. 医技科室		
	5. 保障系统		
	6. 行政管理		
	7. 生活服务		
	8. 单列项目用房		
	9. 科研用房	22400 m ²	
	10. 教学科研用房	4800 m ²	
四、地下建筑面积	1. 地下车库及设备用房	101500 m ²	101500 m ²
五、容积率		0.95	
六、绿地面积		71750.36 m ²	
七、绿地率		35%	
八、总停车位		2900 个	
九、总床位数		1800 床	

第三节 项目招投标

第七章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

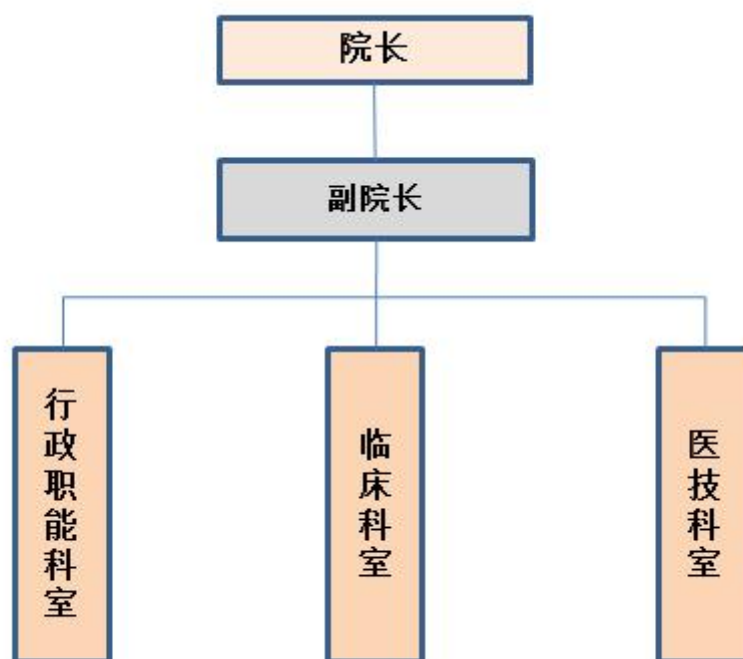
第一节 企业组织机构设置

一、组织机构

本项目是一个大型的、长期发展的项目，因此建立专门的项目领导小组，负责项目的组织与实施。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

项目将为创新区增加新的医疗服务设施，项目完成后，将为医院组建新的组织机构形式。医院组织机构形式如下：

图表 7：医院组织机构



二、人力资源配置

第二节 项目管理

第八章 项目合作及资金情况

第一节 项目投资估算

根据本项目行业情况，并原则上根据相关会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

一、工程费用

根据估算，本项目工程费用总额 249516.29 万元，其中建筑工程费用总额 135788.29 万元，设备购置费 72552.00 万元、安装工程费 41176.00 万元。

图表 8：项目工程费用一览表

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其它费用	
一	工程费用	135788.29	41176.00	72552.00	0.00	249516.29
(一)	地上建筑					
1	土建工程					
2	装饰装修工程					
3	设备及安装工程					
3.1	强电工程					
3.2	给排水（热水）工程		5057.00			5057.00
3.3	消防工程		4279.00			4279.00
3.4	空调及通风工程		11670.00			11670.00

3.5	弱电工程		3890.00			3890.00
3.6	智能化系统		2917.50			2917.50
3.7	供氧吸引、呼叫		1945.00			1945.00
3.8	电梯			200.00		200.00
(三)	地下建筑	40092.50	5582.50	0.00	0.00	45675.00
1	土建工程	30450.00				30450.00
2	装饰装修工程	9642.50				9642.50
3	设备及安装工程	0.00				
3.1	强电工程					
3.2	给排水工程					
3.3	消防工程					
3.4	通风工程					
3.5	弱电工程					
(四)	总图工程	8170.79				
1	挡土墙	776.39				
2	土石方工程	2155.79				2155.79
3	场平	3639.34				3639.34
4	室外道路、广场 及硬质铺地	281.77				281.77
5	绿化、景观	717.50				717.50
6	室外水、电、气 及构筑物工程	600.00				600.00
(五)	设备工程		0.00	72352.00		72352.00
1	信息网络智能系 统			750.00		750.00
2	医疗污水处理站 及处理设施			400.00		400.00
3	医用净化工程 (ICU、手术室)			250.00		250.00
4	中心呼叫系统			467.50		467.50
5	中心供氧工程			484.50		484.50
6	诊疗设备			70000.00		70000.00

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用指不能全部计入当年损益，应在以后年度内较长时期摊销的除固定资产和无形资产以外的其他费用支出，项目工程建设其他费用合计35520.00万元。

图表 9：项目工程建设其他费用明细表

单位：万元

序号	项目	合计
一	拆迁补偿费	18500.00
二	城市基础设施配套费	0.00
三	建设单位管理费	746.01
四	可研报告编制费	
五	勘察设计费	
六	工程监理费	
七	环境影响评价费	
八	施工图审查费	
九	工程保险费	
十	招标清单及控制价编制费	
十一	审核竣工结算费	
十二	场地准备及临时设施费	
十三	节能评估咨询	
十四	工程检测费	
十五	审核招标控制价或标底费	258.86
十六	水土保持费	171.00
十七	合计	35520.00

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

本项目总投资为 315000.00 万元，其中，固定资产投资金额为 306359.20 万元，流动资金为 8640.80 万元。

图表 10：项目总投资情况一览表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	306359.20	97.26
1.1	建设投资	306359.20	97.26
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用	21322.90	6.77
1.1.3.1	工程预备费	13326.81	4.23
1.1.3.2	设备购置涨价预备费	7996.09	2.54
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	铺底流动资金	8640.80	2.74
3	总计	315000.00	100.00

第二节 项目资金筹措

第九章 项目财务分析、经济分析及主要指标

第一节 财务效益评价

本项目的营业收入主要为门诊收入及住院治疗收入。本项目建成后，将形成

良性的资金链循环。项目完全运营后年收入为 150000.00 万元。

图表 11：收入估算表

单位：万元

序号	项目	运营期					
		2019 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 ~2038 年
1	医疗收入	75000.0 0	150000.0 0	150000.0 0	150000.0 0	150000.0 0	150000.0 0
1.1	门诊诊疗收入	15000.0 0	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
	年门诊数量 (万人/年)						
	人均门诊费用 (元/人)						
1.2	住院及治疗收入	60000.0 0	120000.0 0	120000.0 0	120000.0 0	120000.0 0	120000.0 0
	年住院人次 (万人)						
	人均住院治疗 费(元/人)						

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，项目投资财务内部收益率为 7.80%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=7.5%）。

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 7.5%。

经计算，项目投资财务净现值 92410.26 万元，大于零。

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：

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

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，项目静态投资回收期为 11.01 年（不含建设期），项目动态投资回收期为 15.22 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。

第二节 社会效益分析

第十章 项目风险分析

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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：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：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806