



北京某医疗康复养老中心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 项目总论	1
第一节 项目基本情况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目建设单位.....	1
三、项目建设地点.....	1
四、项目建设性质.....	1
五、项目定位及建设内容.....	1
六、项目建设周期.....	1
七、项目总投资及资金筹措.....	1
第二节 项目主要研究结论.....	1
第三节 可行性研究报告的编制依据和研究范围.....	1
一、编制依据.....	1
二、研究范围.....	1
第二章 项目建设背景及必要性	1
第一节 项目建设背景.....	1
一、政策背景.....	1
二、经济与社会背景.....	2
三、技术背景.....	2
第二节 项目建设必要性.....	2
一、项目建设响应了国家鼓励社会资本进入医疗领域的号召.....	2
二、项目建设满足了日益扩大的康复医疗市场需求.....	3
三、项目建设是适应人口老龄化发展、解决老人养老问题的需要.....	3
四、项目建设能够带动就业，提高当地人民身体素质.....	3
第三章 项目市场分析	3
第一节 项目所在地人群健康状况和疾病流行及有关疾病发病率.....	3
一、北京市人群健康状况.....	3
二、北京市疾病流行及有关疾病发病率.....	4

第二节 项目所在地医疗资源分布情况.....	4
一、卫生资源.....	4
二、医疗服务.....	4
第三节 康复医疗市场分析.....	4
一、康复医疗机构配置现状.....	4
二、康复医疗需求现状.....	4
三、康复医疗市场规模预测.....	5
第四节 养老产业市场分析.....	5
一、国外养老产业市场分析.....	5
二、中国养老产业发展概况.....	5
三、中国养老产业需求侧分析.....	5
四、中国养老产业供给侧分析.....	5
五、养老产业发展趋势.....	5
第四章 项目发展目标与规划.....	5
第一节 项目发展目标.....	5
第二节 项目服务内容.....	5
一、项目服务内容.....	5
二、科室配置.....	5
三、仪器与设备配置.....	5
第五章 项目建设方案.....	5
第一节 项目建设内容.....	5
一、建设原则.....	5
二、建设内容.....	5
第二节 总图布置.....	6
一、项目规划构思.....	6
二、总平面布置原则.....	6
三、设计依据与规范.....	6
四、道路交通组织.....	6
五、竖向布置.....	6

第三节 室内设计.....	6
一、总体设计.....	6
二、门诊用房设计.....	6
三、病房设计.....	6
四、手术室设计.....	6
五、无障碍设计.....	6
第四节 室内外装修.....	7
一、外装修工程.....	7
二、室内装修工程.....	7
三、油漆涂料工程.....	7
四、材料工程.....	7
五、门窗工程.....	7
六、玻璃幕墙.....	7
第五节 人防工程.....	7
第六节 信息化工程.....	7
一、设计依据.....	7
二、信息系统.....	7
三、病房呼叫系统.....	7
四、智能化系统.....	7
第七节 公辅工程.....	7
一、设计依据.....	7
二、电力.....	7
三、给水.....	7
四、通风及空调.....	7
五、水电管网.....	8
六、防水工程.....	8
第六章 选址合理性分析.....	8
第一节 项目选址要求.....	8
一、选址要求.....	8

二、 <i>相关产业和支持产业分析</i>	8
第二节 项目区位条件.....	8
第三节 项目选址合理性分析.....	8
第七章 环境保护方案	8
第一节 执行标准.....	8
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	8
一、 <i>项目建设期环境保护</i>	8
二、 <i>项目运营期环境保护</i>	8
第三节 绿化设计.....	9
第四节 环境影响综合评价.....	9
第八章 能源节约方案	9
第一节 用能标准和节能规范.....	9
一、 <i>相关法律、法规、规划和产业政策</i>	9
二、 <i>建筑类相关标准及规范</i>	9
三、 <i>相关终端用能产品能耗标准</i>	9
第二节 编制原则和目标.....	9
第三节 节能措施.....	9
一、 <i>建筑节能措施</i>	9
二、 <i>给排水节能</i>	9
三、 <i>电气节能与环保</i>	9
第四节 项目节能分析.....	9
第九章 劳动安全卫生与消防	9
第一节 设计依据.....	9
第二节 劳动安全卫生.....	9
一、 <i>防电</i>	9
二、 <i>防噪声</i>	9
三、 <i>防雷和接地保护</i>	10
四、 <i>废弃物处理</i>	10

五、人员设施管理.....	10
第三节 消防设施及方案.....	10
一、设计标准及规程.....	10
二、防火等级.....	10
三、消防设计方案.....	10
四、防火措施.....	10
五、灭火措施.....	10
第十章 组织结构与人员配备.....	10
第一节 项目组织管理.....	10
一、组织机构.....	10
二、项目实施管理.....	10
三、资金与信息的管理.....	10
第二节 质量管理及技术管理.....	10
一、医疗质量管理.....	10
二、医疗技术管理.....	10
第二节 人员配备.....	11
一、劳动定员.....	11
二、人员来源.....	11
第十一章 项目实施计划.....	11
第一节 项目施工组织措施.....	11
第二节 项目实施进度.....	11
第三节 项目总体开发进度安排.....	11
第十二章 投资估算与资金筹措.....	11
第一节 估算范围.....	11
第二节 估算依据.....	11
第三节 编制说明.....	11
第四节 投资估算.....	11
一、工程费用.....	11

二、工程建设其他费用.....	11
三、预备费.....	11
四、流动资金.....	11
五、项目总投资估算.....	11
第五节 资金筹措.....	12
第十三章 项目财务效益分析.....	12
第一节 编制依据.....	12
一、遵循的有关法规.....	12
二、基础数据和说明.....	12
第二节 收入及税金测算.....	12
一、收入测算.....	12
二、税金及附加.....	12
第三节 成本费用测算.....	12
一、直接运营成本.....	12
二、期间费用.....	13
第四节 利润测算.....	13
第五节 财务效益分析.....	13
一、财务净现值 $FNPV$	13
二、财务内部收益率 $FIRR$	13
三、项目投资回收期 Pt	13
四、项目总投资利润率 (ROE)	13
五、项目资本金净利润率 (ROE)	13
第六节 项目盈亏平衡分析.....	13
第七节 财务评价结论.....	13
第十四章 项目社会效益分析.....	13
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	13
一、对当地经济发展的贡献.....	13
二、能创造更多的就业机会.....	13
三、提高地方财政收入.....	13

第二节 社会效益分析.....	13
一、解决就业和人民身体健康.....	13
二、带动第三产业发展.....	13
三、促进我国医药事业发展.....	14
四、缓解医疗资源紧缺状态，促进怀柔区医疗卫生事业积极健康发展.....	14
第十五章 风险因素识别与防控.....	14
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	14
一、运作风险及防范.....	14
二、工程风险及防范.....	14
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	14
一、政策性风险分析及控制.....	14
二、人力资源风险分析及控制.....	14
第十六章 可行性研究结论与建议.....	14
第一节 建设项目可行性研究结论.....	14
第二节 建设项目可行性研究建议.....	14

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

- 一、项目名称
- 二、项目建设单位
- 三、项目建设地点
- 四、项目建设性质
- 五、项目定位及建设内容
- 六、项目建设周期
- 七、项目总投资及资金筹措

第二节 项目主要研究结论

第三节 可行性研究报告的编制依据和研究范围

- 一、编制依据
- 二、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

一、政策背景

1、国家政策

《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》

2017年6月16日，国务院办公厅印发《关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》（国办发〔2017〕52号）。《意见》要求，加大推进医养结合力度，鼓励医疗卫生机构与养老服务融合发展，逐步建立完善医疗卫生机构与养老机构的业务合作机制，倡导社会力量兴办医养结合机构，鼓励有条件的医院为社区失能老年人设立家庭病床，建立巡诊制度。

.....

2、地区政策

《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市促进社会办医健康发展若干政策措施〉的通知》

2017年4月11日，北京市人民政府办公厅印发《北京市促进社会办医健康发展若干政策措施》（京政办发[2017]20号）。文件要求，重点支持以下社会办医：在医疗资源薄弱区域举办的医疗机构，在紧缺专业领域举办的医疗机构，品牌化、集团化、连锁化经营的医疗机构，“互联网+健康医疗”、“保险+医疗”、医生集团等医疗新业态。

.....

二、经济与社会背景

三、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设响应了国家鼓励社会资本进入医疗领域的号召

随着中国的发展，13亿人对医疗卫生服务的要求日益提高。中国政府将继续坚持医疗、医保、医药“三医”联动，推动医改向纵深发展。中国产业结构最大的调整是发展服务业，医药卫生事业完全可以先行。围绕提供更好的医疗卫生服务，一方面政府要加大投入，尽可能让人民群众少花钱、有效预防和治疗疾病。另一方面要增加优质医疗资源和公共产品，鼓励社会资本进入医疗卫生领域，更好适应患者需求。中国医药卫生事业改革和发展将惠及全体人民，同时可以带动经济增长和更多就业，为中国经济发展注入新的活力。

随着康复与养老的市场规模逐渐扩大，国家和地方政府不断出台鼓励社会资本进入大健康领域的相关政策法规。本项目的建设，响应了国家鼓励社会资本进入医疗卫生领域的号召，更好的满足患者的需求。

二、项目建设满足了日益扩大的康复医疗市场需求

三、项目建设是适应人口老龄化发展、解决老人养老问题的需要

四、项目建设能够带动就业，提高当地人民身体素质

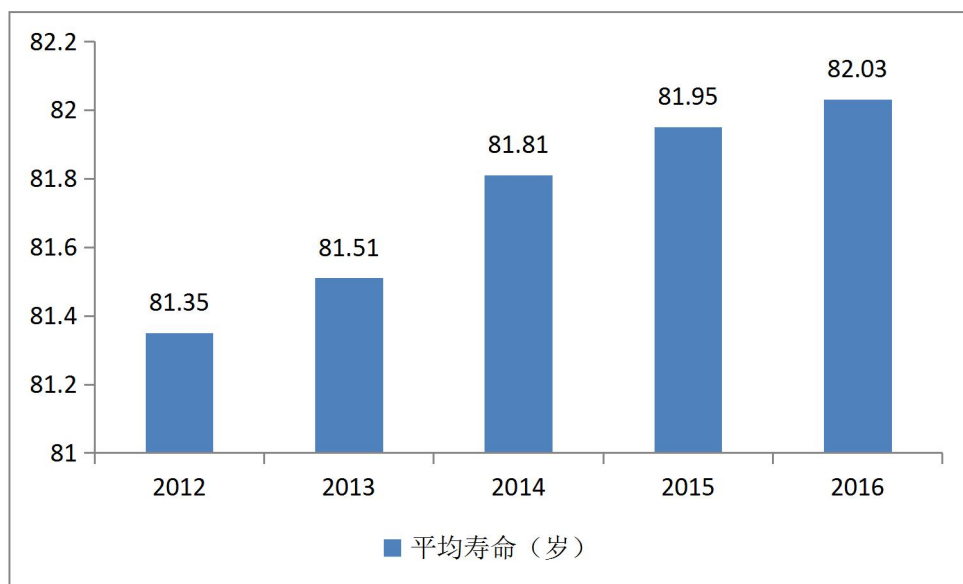
第三章 项目市场分析

第一节 项目所在地人群健康状况和疾病流行及有关疾病发病率

一、北京市人群健康状况

根据《2016年北京市卫生计生事业发展统计公报》中公布的最新数据，2016年，全市户籍居民平均期望寿命为82.03岁，较上一年增加0.08岁，其中，男性79.83岁，女性84.31岁。

图表 13：2012-2016年北京市户籍居民平均寿命



二、北京市疾病流行及有关疾病发病率

第二节 项目所在地医疗资源分布情况

一、卫生资源

二、医疗服务

第三节 康复医疗市场分析

一、康复医疗机构配置现状

目前全国各地都有各种形式的康复医疗机构，开展了形式多样的康复或康复医疗服务。归类下来，康复治疗机构可分为：康复医院（康复专科医院）、康复科（综合医院中的康复科）、康复门诊（康复诊所）、准康复医疗机构（如长期留治机构、病残护理院等）和不完全康复型机构等。

图表 21：康复医疗机构分类



.....

二、康复医疗需求现状

三、康复医疗市场规模预测

第四节 养老产业市场分析

一、国外养老产业市场分析

二、中国养老产业发展概况

三、中国养老产业需求侧分析

四、中国养老产业供给侧分析

五、养老产业发展趋势

第四章 项目发展目标与规划

第一节 项目发展目标

第二节 项目服务内容

一、项目服务内容

二、科室配置

三、仪器与设备配置

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设内容

一、建设原则

二、建设内容

项目占地面积**平方米，根据国民经济发展状况、结合区域未来发展趋势，

建设艾普国际医疗康复养老中心，以高端医养结合为特色。项目总建筑面积为**平方米，项目建设内容如下所示：

图表 43：项目主要建设内容

序号	项目	单位	指标	备注
1	项目占地面积	m ²		
2	项目建筑面积	m ²		
2.1	医疗康复中心	m ²		
2.2	养老中心	m ²		
3	容积率			
4	投资强度	万元/公顷		

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 室内设计

一、总体设计

二、门诊用房设计

三、病房设计

四、手术室设计

五、无障碍设计

第四节 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

第五节 人防工程

第六节 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

第七节 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

第六章 选址合理性分析

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

第三节 项目选址合理性分析

第七章 环境保护方案

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

第八章 能源节约方案

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

第九章 劳动安全卫生与消防

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

第十章 组织结构与人员配备

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息管管理

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

第二节 人员配备

一、劳动定员

二、人员来源

第十一章 项目实施计划

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第三节 项目总体开发进度安排

第十二章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

图表 51：项目总投资一览表（单位：万元）

序号	项目	合计	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		
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	流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十三章 项目财务效益分析

第一节 编制依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 收入及税金测算

一、收入测算

二、税金及附加

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、项目总投资利润率 (**ROE**)

五、项目资本金净利润率 (**ROE**)

第六节 项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

第十四章 项目社会效益分析

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

四、缓解医疗资源紧缺状态，促进怀柔区医疗卫生事业积极健康发展

第十五章 风险因素识别与防控

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、人力资源风险分析及控制

第十六章 可行性研究结论与建议

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 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