



广东某高端医疗服务中心建设项目 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>

第 1 章 总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目性质

1.1.3 项目建设地址

1.1.4 项目建设规模

1.1.5 项目申报单位

1.1.6 项目总投资及资金筹措

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	高端医疗中心装修改造费用		
2	医疗设备购置费		
3	总计		

1.1.7 项目建设周期

1.2 研究项目主要结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

1.2.1 社会效益

1.2.2 经济效益

从财务角度评价，本项目是可行的。税后净现值 NPV 大于零，内部收益率 IRR 大于基准收益率 12%，盈利能力较好，能够在较短的时间内收回全部投资，各项财务指标均处于较理想状态，项目从财务指标上看是可行的。

图表 1：项目经济效益指标

序号	名称	单位	数量
一	财务数据		
1	总投资	万元	
2	建设投资	万元	
3	项目资本金	万元	

序号	名称	单位	数量
4	营业收入（达产年）	万元	
5	总成本费用（达产年）	万元	
6	利润总额（达产年）	万元	
7	所得税（达产年）	万元	
8	净利润（达产年）	万元	
二	财务评价指标		
1	财务内部收益率（所得税前）	%	
2	财务内部收益率（所得税后）	%	
3	财务净现值（所得税前）	万元	
4	财务净现值（所得税后）	万元	
5	投资回收期（所得税前）	年	
6	投资回收期（所得税后）	年	

1.3 编制依据、标准和原则

1.3.1 编制依据

- 1、《关于促进和规范健康医疗大数据应用发展的指导意见》（国办发〔2016〕47号）
- 2、《“十三五”国家科技创新规划》（国发〔2016〕43号）
- 3、《关于加强卫生与健康科技成果转移转化工作的指导意见》（国卫科教发〔2016〕51号）
- 4、《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015-2020年）》
- 5、《“十三五”卫生与健康规划》
- 6、《“十三五”国家医学中心及国家区域医疗中心设置规划》
-

1.3.2 采用规范标准

- 1、《医疗机构管理条例》
- 2、《医疗机构基本标准（试行）》
-

1.3.3 编制原则

第2章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景分析

2.1.1 政策背景

《关于促进和规范健康医疗大数据应用发展的指导意见》（国办发〔2016〕

47 号)

2016 年 6 月 24 日，国务院办公厅发布《关于促进和规范健康医疗大数据应用发展的指导意见》。《意见》指出，健康医疗大数据是国家重要的基础性战略资源。健康医疗大数据应用发展将带来健康医疗模式的深刻变化，提升健康医疗服务效率和质量，不断满足人民群众多层次、多样化的健康需求，有利于培育新的业态和经济增长点。

《“十三五”国家科技创新规划》（国发〔2016〕43 号）

2016 年 8 月 8 日，国务院印发《“十三五”国家科技创新规划》。《规划》指出，紧密围绕健康中国建设需求，促进医研企结合开展创新性和集成性研究，加快推动医学科技发展。重点部署疾病防控、精准医学、生殖健康、康复养老、药品质量安全、创新药物开发、医疗器械国产化、中医药现代化等任务，加强疾病防治技术普及推广和临床新技术新产品转化应用。

《关于加强卫生与健康科技成果转移转化工作的指导意见》（国卫科教发〔2016〕51 号）

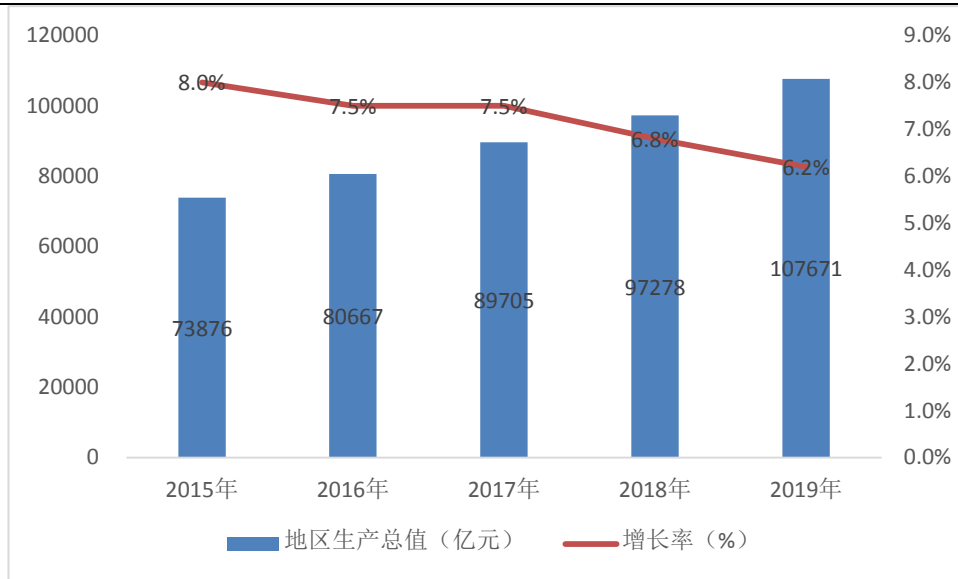
2016 年 10 月 12 日，卫计委、科技部等部门印发《关于加强卫生与健康科技成果转移转化工作的指导意见》。《意见》指出，科技成果转移转化是卫生与健康科技创新的重要内容，是加强科技创新和卫生与健康事业发展紧密结合的关键环节，对推进“健康中国”建设具有重要意义。

.....

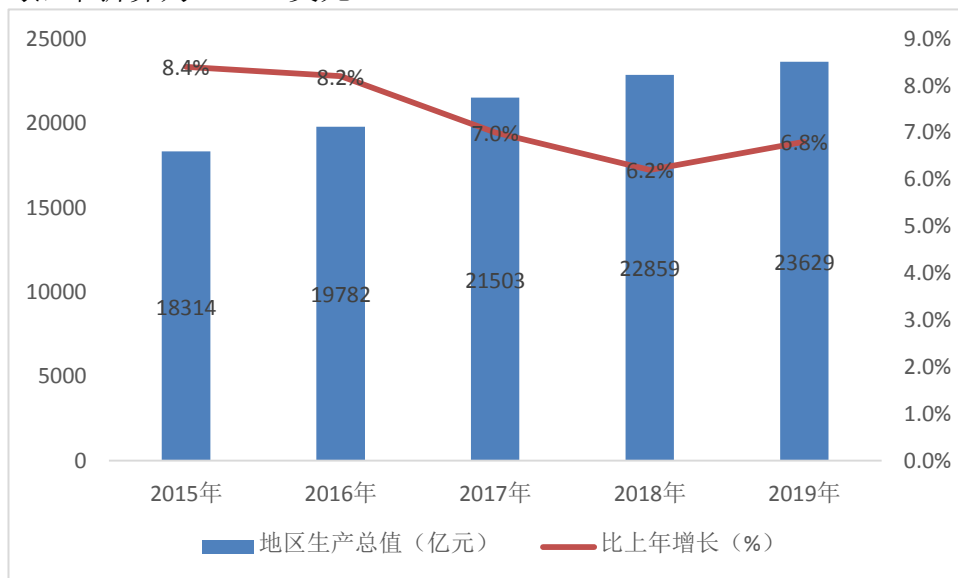
2.1.2 经济背景

2019 年全省实现地区生产总值（初步核算数）107671.07 亿元，比上年增长 6.2%。人均地区生产总值 94172 元（按年平均汇率折算为 13651 美元），增长 4.5%。分区域看，珠三角核心区地区生产总值占全省比重为 80.7%，东翼、西翼、北部生态发展区分别占 6.4%、7.1%、5.8%。

2019 年，第一产业增加值 4351.26 亿元，比上年增长 4.1%，对地区生产总值增长的贡献率为 2.6%；第二产业增加值 43546.43 亿元，增长 4.7%，对地区生产总值增长的贡献率为 33.6%；第三产业增加值 59773.38 亿元，增长 7.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 63.8%。三次产业结构比重为 4.0:40.5:55.5，第三产业所占比重比上年提高 0.7 个百分点。



2019 年，广州市实现地区生产总值 23628.60 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.8%。其中，第一产业增加值 251.37 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 6454.00 亿元，增长 5.5%；第三产业增加值 16923.23 亿元，增长 7.5%。第一、二、三次产业增加值的比例为 1.06:27.32:71.62。第二、三产业对经济增长的贡献率分别为 25.7%和 73.7%。2019 年，广州市人均地区生产总值达到 156427 元，按平均汇率折算为 22676 美元。



2.1.3 社会背景

2.1.4 行业背景

2.2 项目建设必要性分析

2.3 项目建设可行性分析

第 3 章 项目市场分析

3.1 妇幼医疗保健市场分析

3.1.1 妇幼医疗保健行业市场结构分析

目前,国内妇幼保健高端护理中心行业的服务范围较广,主要分为产妇服务、婴儿服务及衍生服务三大类,涉及医疗服务、健康、保健、住宿、餐饮、美容、教育、销售等多个行业。在这些行业中,妇幼保健高端护理中心的业务是以医疗服务、健康、保健行业为支撑,餐饮、美食、教育类行业为补充的。

妇幼医疗保健行业在中国仍未完全发展成熟,市场主要集中在一二线城市及部分经济发达的城市。截止 2019 年 6 月,上海的妇幼保健高端护理中心数量最多,占比 15.6%,其次是北京,占比 13.3%;天津、成都、重庆、杭州、深圳、广州拥有妇幼保健高端护理中心数占比均超过 4%;而在西宁、银川、长沙、南昌、呼和浩特等地区,妇幼医疗保健的发展仍较为缓慢。由于妇幼医疗保健高消费的特性,使得其在经济发达的地区更容易受到青睐,而在经济落后的地区发展阻力较大;同时,经济发达的地区女性独立意识普遍较强,妇幼保健高端护理中心能帮助她们更科学地在短时间内完成产后恢复,重新回到工作岗位。

.....

3.1.2 妇幼医疗保健行业产业链分析

3.1.3 妇幼保健高端护理中心盈利模式分析

3.1.4 酒店服务式妇幼保健高端护理中心市场分析

3.1.5 妇幼保健高端护理中心 SWOT 分析

3.2 干细胞治疗市场分析

3.2.1 干细胞治疗行业产业链分析

中国干细胞医疗行业已位于世界前列形成一套成熟干细胞产业链经过多年发展,中国干细胞医疗行业具备了一定的产业基础。由于前几年美国限制干细胞研究给中国干细胞市场带来了机会,我国干细胞整体上已排名世界前十。

在我国,从上游的干细胞存储,中游的药物研发到下游的临床治疗,目前已形成了相对完整的干细胞产业链。

.....

3.2.2 干细胞治疗行业市场分析

第 4 章 项目选址及区位条件分析

4.1 项目选址要求

4.2 项目区位条件

4.3 项目选址合理性分析

要素	项目生产要素状况
地理位置	
气候水文	
交通网络	
地质地貌	
基础设施	

根据已有掌握信息，本项目拟定建设位置完全符合本项目实际要求，并且项目拟建区域基础设施完善，供电、给排水、供热、通信等基础设施配套齐全，交通便利，适合项目建设。综上所述，项目选址合理可行。

第 5 章 项目建设规模及建设方案

5.1 项目建设指导思想

5.2 建设内容及规模

序号	项目	面积（平米）	合计（万元）
1	高端医疗中心装修改造费用		
2	医疗设备购置费		
3	总计		

5.3 总平面布置与运输

5.4 公辅工程方案

第 6 章 项目环境保护方案

6.1 项目环境保护遵循的标准和规范

6.1.1 执行标准及规范

6.1.2 环境质量评价标准

环境空气质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准，非甲烷总烃参照《大气污染物综合排放标准详解》中的限值要求，H₂S、NH₃ 参照《环境影响评价技术导则大气环境》（HJ2.2-2018）附录 D 中标准限值。

标准名称与级（类）别	污染物	标准值		
		单位	数值	
《环境空气质量标准》(GB3095-2012)	PM10	μg/m ³	年平均	70
	PM2.5		年平均	35
	NO ₂	mg/m ³	年平均	40
	SO ₂		年平均	60
	O ₃		1 小时平均	500
	CO		1 小时平均	10
	苯并芘	μg/m ³	年平均	0.001
《环境影响评价技术导则 大气环境》 (HJ2.2-2018) 附录 D	H ₂ S	μg/m ³	1 小时平均	10
	NH ₃		1 小时平均	200
《大气污染物综合排放标准详解》	非甲烷总烃	mg/m ³	1 小时平均	2

地表水环境质量执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV类标准。

污染物	PH	COD	BOD ₅	NH ₃ -N	TP	粪大肠菌群
《地表水环境质量标准》IV类标准	6-9	≤30	≤6.0	≤1.5	≤0.3	≤0.05

6.1.3 污染物排放标准

6.2 项目施工期环境保护

6.2.1 施工期大气环境影响分析

施工过程中废气主要来源于施工机械驱动设备（如柴油机等）和运输车辆及施工车辆所排放的废气，此外还有施工队伍因生活使用燃料而排放的废气等。

本项目在建设过程中，粉尘污染主要来源于：A、装修改造等过程产生的粉尘；B、建筑材料如白灰、砂子等在其装卸、运输、堆放等过程中，因风力作用而产生的扬尘污染；C、推土机、翻斗机、混凝土搅拌机往来作业及机械运输车辆运输过程中造成地面扬尘；D、施工垃圾在其堆放和清运过程中将会产生扬尘。

6.2.2 施工期废水环境影响分析

本项目施工期废水主要来自暴雨的地表径流、施工废水及施工人员的生活污水等。

（1）施工废水主要包括开挖和钻孔产生的泥浆水、机械设备运转的冷却水和洗涤水、输送系统冲洗废水。主要污染物包括 SS、COD 和石油类等；

(2) 生活污水包括施工人员的盥洗水、厕所冲刷水。主要污染物包括 SS、BOD₅、COD 等；

(3) 暴雨地表径流冲刷浮土、建筑砂石、垃圾等，不但会夹带大量泥沙，而且会携带水泥、油类、化学品等各种污染物。

.....

6.2.3 施工期噪声影响分析

本项目建筑施工分为 2 个阶段：改造阶段和装修阶段。不同阶段采用不同施工机械，对环境所造成的噪声和振动的影响也不同。对环境所造成的影响主要是改造阶段的混凝土搅拌机和振捣棒，装修阶段短时间使用高噪声设备，以及物料装卸碰撞噪声和施工人员的活动噪声。

.....

6.2.4 施工期固体废物影响分析

项目施工期间，改造及装饰施工过程中将产生剩余废物料等。如不妥善处理这些建筑固体废弃物，则会污染环境，不利影响包括：

(1) 在运输过程中，车辆如不注意清洁运输，沿途撒漏泥土，污染街道和公路，将会影响市容与交通，给城市环境卫生带来不利影响。

(2) 施工期将产生一定数量的施工垃圾，项目建筑垃圾应由车辆运往指定地点处理，严禁随处丢弃。

(3) 开挖的土方如果无组织堆放、倒弃，如遇暴雨冲刷，则会造成水土流失，如泥浆水直接排入市政管网，将造成管网的堵塞。

.....

6.3 项目运营期环境保护

6.3.1 运营期大气环境影响分析

6.3.2 运营期水环境影响分析

6.3.3 运营期声环境影响分析

6.3.4 运营期固体废物环境影响分析

6.4 项目环境影响综合评价

第 7 章 项目能源节约方案

7.1 项目能源节约遵循的标准和规范

7.2 节能措施综述

7.3 建筑节能

7.4 设备节能

7.5 节水措施

7.6 节能监测

7.7 项目节能综合评价

第 8 章 职业安全与卫生及消防设施方案

8.1 设计依据

8.2 劳动安全卫生

8.2.1 防电

1、首先对配电系统设置安全防护装置，所有用电设备金属外壳均作接地保护。对有关人员进行安全培训，制定安全操作规程。

2、对配电设备，设有明显标志，操作人员严格按规程操作，防止意外触电事故。

8.2.2 废弃物处理

8.2.3 医疗废物暂存间设置

8.2.4 人员设施管理

1、各部门制定相应的卫生制度，由管理部门审核并监督执行。每日由班组卫生人员对本岗位的卫生制度执行情况进行检查。每次检查应有记录并存档备案。

2、参与废弃物处理的清洁工作人员，工作时心须穿戴工作服、口罩、手套。

3、定期进行人员健康检查、设施设备的清洗消毒。

8.3 消防设施及方案

8.3.1 设计标准及规程

8.3.2 防火等级

本项目的建筑性质重要、火灾危险性大、疏散和扑救难度大，根据《建筑设计防火规范》规定本工程属一类建筑，建筑耐火等级为一级。在项目设计和施工时，必须保证建筑物的所有建筑构件均满足一级耐火等级对构件耐火极限和燃烧性能的要求。

8.3.3 消防设计方案

8.3.4 防火措施

8.3.5 灭火措施

第 9 章 高端医疗中心发展目标与运营方案

9.1 高端医疗中心的运营管理

9.2 高端医疗中心的组织结构

9.2.1 项目组织管理

9.2.2 项目建设及运行管理

9.3 高端医疗中心的人员配备与用人原则

9.3.1 人员配备

序号	人员类别	劳动定员
1	卫生技术人员（临床、护理、医技、药学等）	
2	其他类别人员（行政管理、后期保障等）	

9.3.2 用人原则

9.4 高端医疗中心的仪器设备配置

9.4.1 高端医疗中心诊疗设备

类别		设备名称	规格型号
医疗设备	B 超室	彩超	
		彩超	
		便携超	
		B 超	
	检验科	全自动细胞培养系统	
		细菌鉴定仪/药敏分析仪	
		全自动微生物鉴定及药敏分析系统	
		伟力彩色精子质量检测系统	
		尿液流水线	
		血球计数器	
		全自动血凝仪	
	功能区	心电图	
		脑电图	
		肌电图	
	体检中心	心电图机	
		彩超	
		阴道镜	
	病理科	石蜡切片机	
		染色机	
		冷冻切片机	
		摊片机	
		烘片机	
		液基细胞沉降式自动制片染色	
		细胞 DNA 自动检测分析仪	
		全自动免疫组化仪	
	手术室	吊塔	
		无影灯	
		床	
		麻醉机	
		监护仪	
		电刀	
		强生麦默通乳房活检系统	
		过氧化氢低通等离子体灭菌器	

类别		设备名称	规格型号
		史赛克腹腔镜	
		超声高频（集成系统）电刀	
	NICU	吊塔	
		监护仪	
		监护病床	
	其它	床单元	
		床旁监护仪	
		血气分析仪	
		胎心监护仪	
		盆底检查仪	
		盆底康复治疗仪	
		电子阴道镜	
		心电图仪	
	产后康复	8D 射频瘦身仪	
		母乳检测仪	
		盆地康复治疗仪	
		盆地功能评估训练探头	
		全自动妇科检查床	
		髋骨调理仪	
		阴道哑铃	
	妇科诊疗	电灼光治疗仪	
		红外线治疗仪	
		臭氧冲洗治疗仪	
		盆腔炎治疗仪	
		数码电子阴道镜	
		乳腺病治疗仪	
		不孕症诊断治疗仪	
	幼儿治疗	保暖箱	
		婴儿床	
		新生儿监护仪	
		吸氧装置	
		蓝光治疗仪	
		新生儿专用复苏囊和面罩	

类别		设备名称	规格型号
	干细胞	低温冰箱	
		冻存盒	
		液氮罐	
		超声波粉碎仪	
		离心机	
		磁力搅拌器	
		脱色摇床	
		高压蒸汽灭菌器	
		生物安全柜	
		生化培养箱	

9.4.2 病房每床单元设备

9.5 高端医疗中心服务策略

第 10 章 项目实施进度

10.1 项目施工组织措施

10.2 项目实施进度

第 11 章 项目预计投资估算及资金筹措

11.1 估算范围

11.2 估算依据

11.3 编制说明

11.4 项目总投资估算

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	高端医疗中心装修改造费用		
2	医疗设备购置费		
3	总计		

11.5 资金筹措

第 12 章 项目经济效益分析

12.1 评价依据

12.2 营业收入测算

项目	年收入预测（万元）	备注
医疗收入		
康复收入		
干细胞治疗		
合计		

12.3 成本费用测算

项目	具体数量
人数	
年人均工资	
年人员经费合计	

12.4 利润测算

12.5 财务效益分析

12.5.1 净现值 NPV

12.5.2 内部收益率 IRR

12.5.3 投资回收期 Pt

12.6 财务评价结论

序号	名称	单位	数量
一	财务数据		
1	总投资	万元	
2	建设投资	万元	
3	项目资本金	万元	
4	营业收入（达产年）	万元	
5	总成本费用（达产年）	万元	
6	利润总额（达产年）	万元	
7	所得税（达产年）	万元	
8	净利润（达产年）	万元	
二	财务评价指标		
1	财务内部收益率（所得税前）	%	

序号	名称	单位	数量
2	财务内部收益率（所得税后）	%	
3	财务净现值（所得税前）	万元	
4	财务净现值（所得税后）	万元	
5	投资回收期（所得税前）	年	
6	投资回收期（所得税后）	年	

第 13 章 项目社会效益分析

13.1 项目实施对社会经济效应的影响

13.1.1 对当地经济发展的贡献

13.1.2 能创造更多的就业机会

13.1.3 提高地方财政收入

13.2 社会效益分析

第 14 章 项目风险分析及控制措施

14.1 政策风险及控制措施

我国医疗服务业未来将保持持续增长的趋势，随着医疗服务业的转型，其产业地位、社会需求、产业格局和组织方式等都将发生较大变化，行业需要引进大量优秀人才、转变管理思路、购进先进设备和建立信息化系统等，这在资金需求和业务持续性方面，都将对实力较小的企业带来一定冲击。目前针对医疗行业从业机构的政策法规数量繁多且非常严格，妇幼医疗保健和干细胞治疗业务开展涉及到多种资质审批和后续监管政策。因此，相关政策的变动成为行业发展的不确定因素。

应对措施：

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，及时调整项目承建公司决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

14.2 市场竞争风险及控制措施

14.3 技术风险及控制措施

14.4 营销风险及控制措施

第 15 章 建设项目可行性研究结论及建议

15.1 综合评价

15.2 建议

1、切实加强对项目的监管和组织，确保项目顺利实施。制定战略规划，将项目建设步骤细化到实施层面，逐层逐次开展工作。

2、项目建设和设备配置一定要严格按基本建设程序和招标程序认真进行。上级有关主管部门领导专家共同组成项目监督组。监督组对项目的招标、资金管理、建设材料、设备和工程质量进行全面监督。

3、做好高端医疗中心的管理和运营工作，努力做好社会效益和经济效益回报工作。

4、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。

5、尽可能节约投资，并且主要设备提前定货，确保建设进度。

6、建设中引进竞争机制，通过招投标形式择优选择监理单位、施工企业，以保证工程项目质量、进度，投资按预期计划得到控制，保证项目建设的顺利进行。

尚普华泰咨询各地联系方式

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