



无锡某国际医院项目案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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>

第一章 项目及企业概况

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

无锡某国际医院项目

1.1.2 项目性质

新建项目

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目定位及规划

本项目聚焦于高端健康促进与管理，强调医疗美容、逆龄抗衰、健康改善、纠正亚健康 and 更精细化的早检、早防，.....。

1.1.5 项目建设内容及规模

本项目总用地面积为***m²，总建筑面积为***m²，其中计容建筑面积为***m²，具体指标如下：

图表 1：项目主要建筑技术指标表

序号	项目	面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	地上部分		
1.1	相关设施		
1.2	大型医用设备房屋		
1.3	文化活动用房		
1.4	便民服务用房		
1.5	健康管理中心		
2	地下部分		
2.1	地下停车场		
3	绿化面积		
4	地上停车场		
4.1	机动车停车位		
4.2	非机动车停车位		
4.3	特殊车辆停车位		
5	总用地面积		
6	建筑面积		
7	计容建筑面积		

序号	项目	面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
8	绿化率		

1.1.6 项目总投资及资金筹措

本项目总投资***万元，均为自有资金。其中，建筑工程费***万元，设备购置费用***万元，工程建设其他费用***万元，预备费用***万元，建设期利息***万元，流动资金为***万元。

图表 2：本项目总投资估算表

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)	建筑工程费		
(2)	设备购置费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

1.2 项目单位概况

1.2.1 企业简介

1.2.2 与项目相关的资源保障能力

1.3 编制依据及研究范围

1.3.1 编制依据

1. 《“十四五”优质高效医疗卫生服务体系建设实施方案》；
2. 《“十四五”全民医疗保障规划》；
3. 《“十四五”国民健康规划》；
4. 《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》；
5.；
6. 《投资项目可行性研究指南》；
7. 由国家颁布的项目可行性研究及经济评价的有关规定。

1.3.2 研究范围

本项目可行性研究的范围包括：项目单位整体情况介绍，项目实施背景及必要性分析，项目所处行业分析，项目调研分析，项目发展规划，项目投资计划和效益评价，项目风险因素分析及风险防控措施，结论及建议等内容。

第二章 项目投资背景、需求分析及产出方案

2.1 项目投资背景

2.1.1 政策背景

随着人民生活水平的不断提高，特别是新冠肺炎疫情发生之后，健康已成为广大人民群众实现美好生活的最迫切需求，但我国医疗服务的总体质量和可及性尚不能满足人民日益增长的健康需要。近年来，中国政府实施了一系列利好政策，推动中国中高端医疗服务市场的发展。例如，2024年6月，国家发展改革委等部门印发《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》的通知，提出推动健康消费发展，鼓励有条件的地区和医疗机构提供特需医疗服务，**支持社会力量进入高端医疗服务领域；**……。

近年来，促进我国医疗高质量发展的主要政策如下：

图表 9：我国医疗高质量发展相关政策

政策名称	发布时间	发布部门	主要内容
国家政策			
《“十四五”优质高效医疗卫生服务体系建设实施方案》	2021年6月	国家发改委、国家卫生健康委等部门	到2025年，基本建成体系完整、布局合理、分工明确、功能互补的优质高效整合型医疗卫生服务体系，更加注重早期预防和医防协同，更加注重优质扩容和深度下沉，更加注重质量提升和均衡布局
《“十四五”全民医疗保障规划》	2021年9月	国务院办公厅	鼓励商业保险机构提供医疗、疾病、康复、照护、生育等多领域的综合性健康保险产品和服务，逐步将医疗新技术、新药品、新器械应用纳入商业健康保险保障范围，开展医疗保障领域对外交流合作
……			
《关于在医疗领域开展扩大开放试点工作的通知》	2024年9月	商务部、国家卫健委等部门	拟允许在北京、天津、上海、南京、苏州、福州、广州、深圳和海南全岛设立外商独资医院
地方政策			
……			
《无锡市“十四五”卫生健康发展规划》	2022年3月	无锡市人民政府办公室	优化整合型医疗卫生服务体系，在医疗卫生高品质服务上走在前列，重点加强精神卫生、儿童、妇幼、康复、

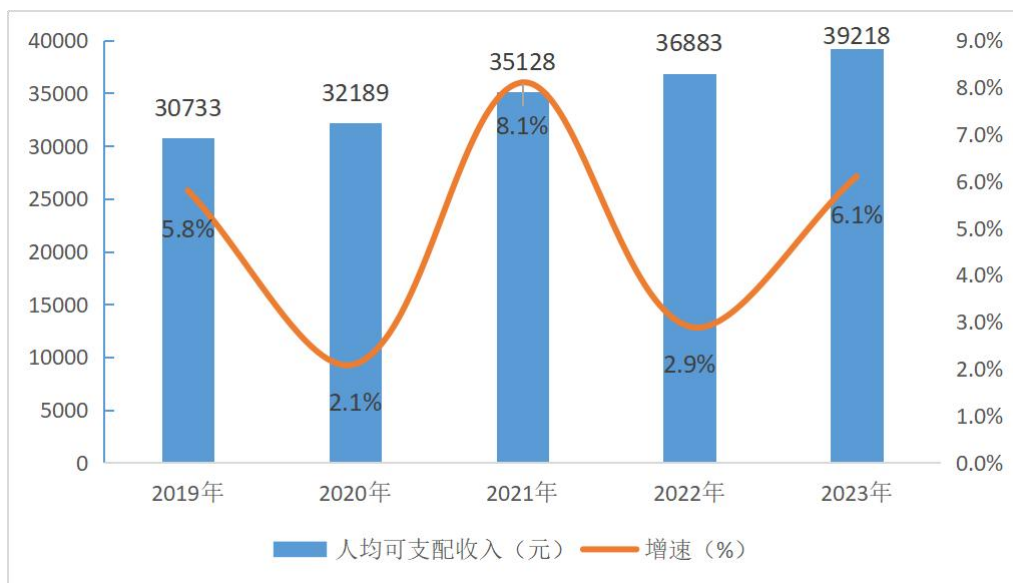
政策名称	发布时间	发布部门	主要内容
			传染病、老年病、医养结合等技术薄弱和资源供给相对不足领域的医疗卫生机构建设，鼓励支持社会资本举办上规模、上水平、有特色的医疗卫生机构
《关于印发外籍人士来锡便利化十项措施的通知》	2024年3月	无锡市人民政府办公室	开展国际社区建设，高标准完善社区国际化元素和功能，推进外国人教育医疗便利化，支持医院提供涉外医疗服务，支持民间资本投资举办为外国人提供医疗服务和医疗费用报销的医疗机构

2.1.2 经济背景

1、我国人均可支配收入不断提高

2023年我国居民人均可支配收入39218元，比上年增长6.3%，扣除价格因素，实际增长6.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入51821元，比上年增长5.1%；农村居民人均可支配收入21691元，比上年增长7.7%。

图表 10：2019-2023 年我国居民人均可支配收入情况

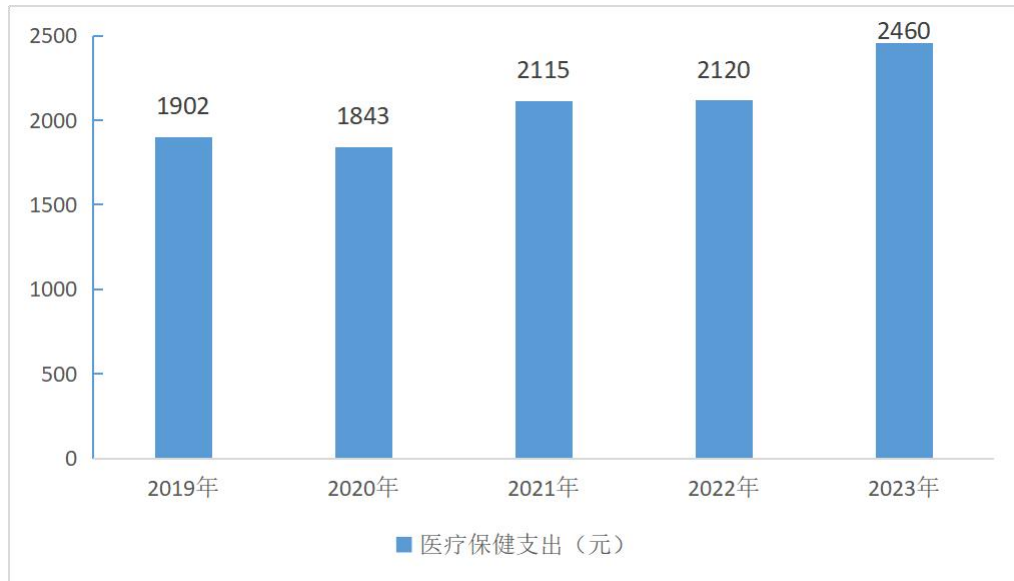


数据来源：国家统计局

2、我国人均医疗支出不断增加

2023年我国居民人均消费支出26796元，比上年增长9.2%，.....。

图表 11：2019 年-2023 年我国人均医疗保健支出情况



数据来源：国家统计局

3、我国商业健康险保费收入逐年增加

2023 年我国商业健康险市场保费规模为 9035 亿元，……。

4、无锡市经济发展处于全国领先水平

2023 年无锡市实现地区生产总值 15456.19 亿元，总量在全国各城市中排名第十四，在江苏省各市中排名第三；……。

图表 14：2023 年我国人均 GDP 排名前二十城市名单

排序	地 区	人均 GDP (万元)	GDP 总额 (亿元)
1	鄂尔多斯	26.58	5849.9
2	克拉玛依	25.88	1260.5
3	无锡市	20.63	15456.2
4	北京市	20.03	43760.7
5	……		

数据来源：各地统计机构整理

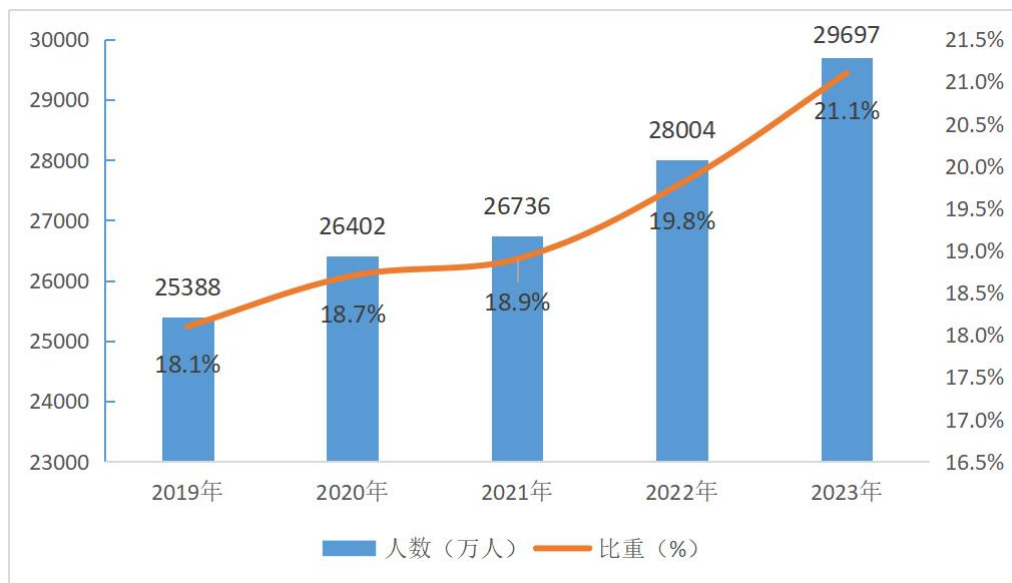
2023 年无锡市居民人均可支配收入 69016 元，……。

2.1.3 社会背景

1、人口老龄化加大医疗服务需求

根据国家卫健委的数据，截至 2023 年底，中国 60 岁及以上老年人口达到 29697 万人，占总人口的 21.1%，我国已经正式步入“中度老龄化”社会。……。

图表 15：2019 年-2023 年我国 60 岁以上老年人口及比重情况



数据来源：国家统计局

2、外国人来华情况逐渐从疫情影响中恢复

.....。

3、我国慢病患者、亚健康患者等群体规模逐渐上升

.....。

4、我国居民健康和颜值意识提升

.....。

2.1.4 医疗背景

1、民营医疗机构数量持续增加

截至 2023 年底，中国共有医疗服务机构 106.70 万家。按所有制类型划分，医疗服务机构可分为公立医疗服务机构及民营医疗服务机构。

.....。

2、民营医疗机构营收逐渐增大

3、民营医疗机构门诊人次及花费保持增长

2.2 高端医疗行业市场分析

2.2.1 行业概况

1、定义

高端医疗是医疗服务整体中的一个细分概念，指在医疗技术、医学设备、医

疗环境、医疗服务等方面相对于普通医疗服务提供更高品质、更高规格、更高水平的医疗服务。

高端医疗服务与普通医疗服务均是以医疗为本质的服务，二者的区别主要体现在形式服务和辅助服务方面。普通医疗服务主要是从“保基本、强基层”的角度，保障常见病、多发病、慢性病的诊疗，满足广大城乡居民的基本医疗需求，具有保障性质；高端医疗服务由国际医疗服务发展而来，更加侧重经济承受能力较高的富裕人群和外籍人士，满足一小部分医疗需求较高的患者，对其提供高水平、个性化的医疗服务。

2、特点

.....。

图表 20：高端医疗服务与普通医疗服务区别

	高端医疗服务	普通医疗服务
目标人群	高收入人群(外籍人士、企业高管、个体商人等)	大众收入人群
地区分布	中心商业及一线、新一线城市居民区	城乡居民区
服务特色	定制化、个性化、多元化服务	相对简单和标准化服务
服务时间	
服务范围		
服务内容		
门诊费标准		
患者管理		
医疗环境		
医生资质		
支付方式		
收入来源		
提供主体		

3、分类

.....。

4、发展历程

.....。

2.2.2 行业市场环境分析

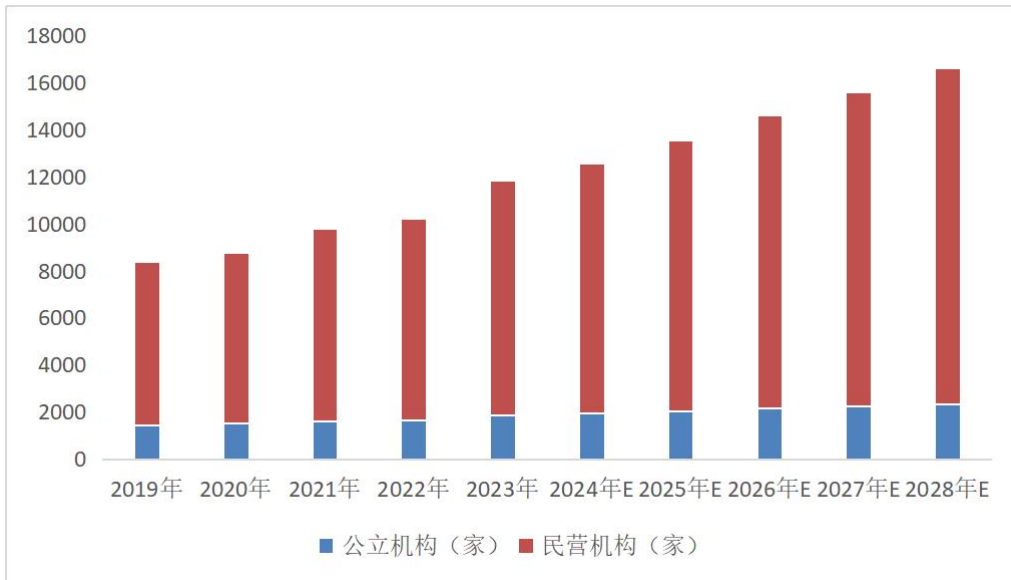
1、中高端医疗机构数量快速增长

随着我国经济的增长以及居民收入水平的提高，大众富裕人群持续增加，使

得越来越多的患者有能力负担高端医疗服务。这种上升趋势点燃了对高端医疗服务需求的增长，为行业参与者带来了巨大的发展机遇。

2019年至2023年，我国中高端医疗服务机构数量快速增长，……。

图表 22：2019年-2028年我国中高端医疗服务机构数量及预测情况

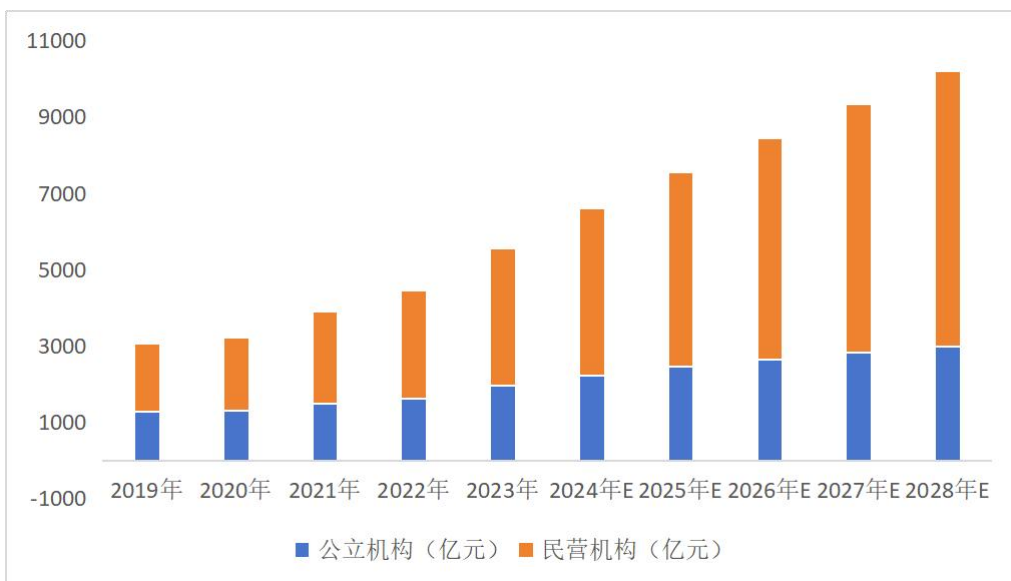


数据来源：弗若斯特沙利文

2、中高端医疗市场规模逐渐扩大

……。

图表 23：2019年-2028年我国中高端医疗服务机构营收及预测情况



数据来源：弗若斯特沙利文

2.2.3 行业细分市场规模分析

1、民营机构布局眼科、口腔、妇产科等专科较多

从科室布局情况来看，我国专科医院中，精神病医院、眼科医院、口腔医院机构数量排名前三。我国公立医院对大学科（恶性肿瘤、心血管科等）的重视程度高于眼科、牙科等；民营布局集中在眼科（95.1%）、口腔（84.2%）、妇产科（93.2%）、骨科（94.1%）、美容医院（100%）等专科领域。

- 2、眼科医疗服务市场
- 3、口腔医疗服务市场
- 4、妇产科医疗服务市场
- 5、美容医疗服务市场
- 6、肿瘤市场
- 7、康复市场

2.2.4 行业竞争格局分析

1、行业整体竞争格局

随着政府鼓励、市场需求、资本推动，近年来我国私立高端医疗服务机构不断扩张，新世纪、和睦家、美中宜和、卓正医疗等私立高端医疗机构在国内的一线城市和新一线城市开设了多家医院或诊所，提高了我国高端医疗的普及度。

图表 31：我国主要私立高端医疗机构介绍

企业名称	企业简介	医院数量
和睦家	中国领先的私立医院集团之一，构建了规模可观的国际据疗服务网络，形成了“综合医院+专科医统+诊所”的分级医疗服务系统，包含家庭医学，急诊、女性医学、儿童医学、心脑血管、肿瘤、泌尿、消化、骨科，重症医学、神经中心等完整医疗服务体系链。	和睦家的医疗网络(包括香港希煎医疗)在香港、北京、上海、广州、深圳、天津、青岛、博鳌等地已经布局了 11 家医院和 24 家诊所，年服务患者量超百万人次，其中外籍患者近十万人次。
新世纪	专注于向儿童和妇女提供优质中高端医疗服务的私立医疗集团，依托先进及全面的儿科服务，充分带动妇产科发展，为儿童及妇女提供一站式一体化的中高端医疗服务。	在中国拥有 11 家医疗机构，包括 6 家医院、5 家门诊部，2023 年门诊访问量达 33.74 万人次。
美中嘉和	
卓正医疗		
美中宜和		

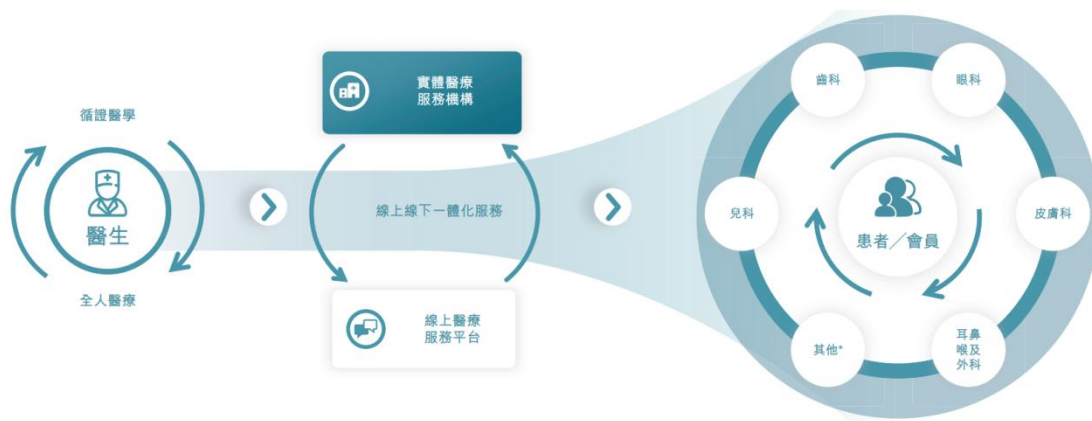
2、代表企业介绍——卓正医疗

(1) 公司简介

卓正医疗是由前摩根大通副总裁王志远、腾讯前高级战略分析经理施翼等人联合创办的私人诊所，2012年在深圳创立，目前已在北京、上海、广州、深圳、成都、重庆、武汉、长沙、苏州、杭州等城市运营超20家物理网点，估值约5.1亿美元，是中国高品质、数字化医疗服务领域的领先品牌。

(2) 服务模式

图表 33：卓正医疗服务体系示意图



(3) 业务体系

(4) 运营情况

2.2.5 发展趋势

2.3 高端医疗行业需求分析

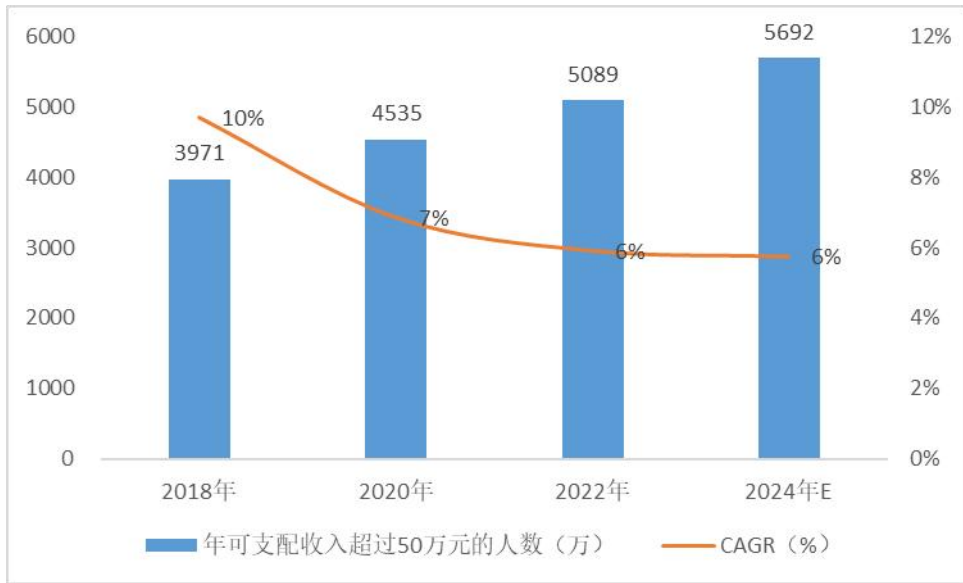
高端医疗服务作为非基本医疗服务中的一部分，行业共识的客户定位群体是以大众富裕人群、高净值人群、高值外籍人群为主。

2.3.1 高收入人群整体情况

1、人数及资产规模

.....。

图表 37：2018-2024 年中国大众富裕人群人数

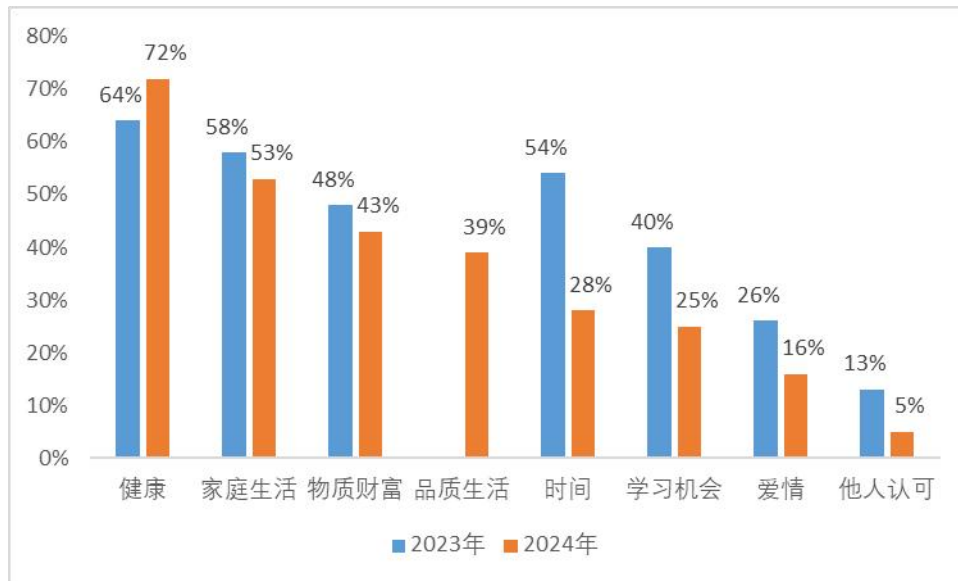


数据来源：尚普华泰

2、消费倾向

.....。

图表 40：2023-2024 年中国高净值人群当下觉得最重要的事情



数据来源：《2024 胡润至尚优品—中国高净值人群品牌倾向报告》

3、健康/医疗倾向

2.3.2 高收入人群对高端医疗的消费需求

1、高端医疗服务需求

2、高端医疗险

2.3.3 患者对高端医疗的服务需求

- 1、影响高端医疗门诊服务量的因素
- 2、影响患者满意度的因素

2.4 项目区域医疗市场分析

2.4.1 高端医疗需求分析

根据《2023 胡润财富报告》，截至 2023 年 1 月 1 日，无锡市千万人民币资产“高净值家庭”数量为.....：

图表 61：本项目高端医疗需求预计

地区	常住人口		高净值家庭人数（人）	
	数量（万人）	占比（%）	按资产	按可投资资产
无锡市				
无锡市区				
经开区				

2.4.2 国际医疗需求分析

.....

2.4.3 医疗服务供给分析

1、医疗机构设置情况

.....。

2、医疗床位数情况

.....。

3、医疗服务情况

.....。

图表 63：2023 年 1-12 月份无锡市区二级以上医院医疗服务情况

级别	属性	门诊诊疗总人次(万人次)	日均门诊工作量总人次(万人次)	日均门诊工作量(人/天)	出院总人次(万人次)	出院病人平均住院日(天)
二级	非公立					
	公立					
	合计					

级别	属性	门诊诊疗总人次(万人次)	日均门诊工作量总人次(万人次)	日均门诊工作量(人/天)	出院总人次(万人次)	出院病人平均住院日(天)
三级	部队医院					
	非公立					
	公立					
	合计					
总计						

2024年1-6月，.....。

4、医疗收费情况

2023年，无锡市平均每门诊诊疗人次医疗费用为386.23元，.....。

图表 65：2023年1-12月份无锡市区二级以上医院医疗收费情况

级别	属性	平均每门诊诊疗人次医疗费用(元)	出院患者人均住院医疗费用(元)	药占比(不含中药饮片)(%)	出院患者人均住院医疗费用药占比(不含中药饮片)(%)	出院患者人均住院医疗费用卫生材料费占比(不含药品)(%)
二级	非公立					
	公立					
	合计					
三级	部队医院					
	非公立					
	公立					
	合计					
总计						

2024年1-6月，.....。

5、项目区域医疗供给情况

经调研，项目地5公里范围内，有***会与本项目形成竞争关系。

(1) ***

(2) ***

2.5 对标案例研究

2.5.1 上海市第一人民医院国际医疗保健中心

1、医院简介

上海市第一人民医院（以下简称“上海市一院”）始建于1864年1月1日，是全国建院最早的综合性百年老院之一。1877年更名上海公济医院，1966年更

名上海市第一人民医院，1981 年挂牌上海市红十字医院，1992 年率先成为全国首批三级甲等综合性医院，2022 年加冠上海交通大学医学院附属第一人民医院。

上海市一院 1956 年设立涉外门诊；……。

图表 72：上海市第一人民医院国际医疗保健中心环境图



2、科室分布

……。

3、中心优势

(1) 医院品牌形象好

……。

(2) 医院医疗技术领先

……。

(3) 国际医疗经验丰富

……。

图表 73：上海市第一人民医院国际医疗保健中心团队资源



(4) 绿色转诊机制完善

(5) 商业保险运营经验成熟

2.5.2 上海国际医学中心

.....

2.5.3 上海新虹桥国际医学中心

2.5.4 无锡市人民医院特需部

第三章 项目选址与要素保障

3.1 项目选址

3.1.1 选址要求

- 1、地形规整，工程地质和水文地质条件较好，远离地震断裂带；
- 2、市政基础设施完善，交通便利；
- 3、环境安静，应远离污染源；

4、远离易燃、易爆物品的生产和贮存区、高压线路及其设施。不宜紧邻噪声源、震动源和电磁场等区域。

3.1.2 相关产业和支持产业分析

根据本项目的整体规划，项目相关产业条件如下：

供电配套要求：项目地应有可靠的电力供应，对本项目来说，在电力供应无可靠保障的情况下，还应自备应急发电设备，以保证在必要时的运转。

通讯配套要求：项目地应配备便利的通讯设施，实行双局向双路由的通讯接入，通过周边道路的通讯排管，确保信息交流快捷畅通；项目地实行宽带网接入。

供水配套要求：项目地要有充足的、符合卫生标准的水供应。在有自来水供应的地方，设计规划好自来水管线网和水管口径。自建供水源时，可选用无污染的地面水源。

公共设施配套要求：本项目将带来较多就业岗位，因此需要项目地周边建设相应的文化娱乐及公共住宅等配套设施，同时要求良好的治安环境和管理服务体系。

3.1.3 项目选址地点

3.2 区位规划

3.2.1 区位概况

3.2.2 区位规划

3.3 项目选址条件

3.3.1 自然地理

3.3.2 人口环境

3.3.3 经济发展

3.3.4 交通运输

3.3.5 医疗卫生

3.3.6 居民住宅

3.3.7 民生设施

3.4 要素保障分析

3.4.1 项目符合区域发展规划

3.4.2 交通环境便利

3.4.3 项目周边配套设施齐全

第四章 项目运营方案

4.1 项目定位及规划

4.1.1 项目定位的确定

行业内对民营医院的定位大致可分为四类，园区定位、旗舰店定位、精准定位和配套定位。

.....。

图表 99：民营医院四种模式对比

模式名称	模式特点	模式优劣势
园区模式	以医院为中心带动医疗产业发展	产业链协同发展，资源利用效率高。但需要医院自身的品牌、技术具有极大优势，且所建规模大（至少 10 万平方米占地面积），投资和资金投入大
旗舰店模式	以医院为中心服务旗下门店渠道	盈利模式较稳定，但需要多年运营积累下的全国门店渠道关系，且渠道营销费用高，一般在 70%。
精准模式	打造精准定位的精品医院	差异化定位满足不同人士需求，但需要结合自身资源找到合适定位
配套模式	医院主要作为社区服务配套	服务性较强，普惠性高，但盈利性较差

结合本项目单位规划和本项目地块的实际情况，本项目拟采用.....。

4.1.2 发展定位

医院性质定位：.....

医院地位定位：.....

服务理念：.....

服务模式：

服务定位：

服务范围：

发展愿景：

4.1.3 业务规划

根据定位，本项目将面向大众富裕人群和高净值人群，通过积极拓展全球知名医院、特色专科医院、商业保险服务机构等合作伙伴，为客户提供预防、医疗、康复等全闭环健康管理服务。用综合性健康管理解决方案，让客户享受“高水平、有服务、有温度、有频率”的优质贴心服务，助力健康中国建设。

1、健康管理业务

.....

2、医疗诊断业务

.....。

3、康复护理业务

.....。

4、高端增值业务

.....。

4.2 项目经营方案

4.2.1 会员业务

4.2.2 健康管理业务

1、服务对象

2、服务内容

3、服务流程

4、服务特色

5、意向合作机构

4.2.3 医疗诊断业务

4.2.4 康复护理业务

4.2.5 高端增值业务

4.2.6 项目盈利模式

4.3 项目运营管理

4.3.1 项目组织形式

1、组织架构

本项目实行董事会领导下的院长负责制，.....。

2、人员配置

根据国家卫生健康委印发的《医疗机构设置规划指导原则（2021-2025年）》全国医疗机构设置规划主要指标，预计到2025年，床人（卫生人员）比为1:1.62。按照99床位1:1.62计算，得出医院.....。

图表 108：项目定员情况

员工类型	岗位类型	人员数量（人）
医疗中心		
管理人员	院长	
	副院长	
医技人员	专家医生	
	主治医生	
	护士	
	药师、药房	
职能人员	财务、收费人员	
	行政人员	
	市场人员	
	前台客服人员	
	检验、技师	
	后勤采购维修人员	
	信息部人员	
合计		
健康管理中心		
管理人员		
医技人员	医生	
	护士	
职能人员		
合计		
总计		

4.3.2 人力资源管理

- 1、医生招募
- 2、医生培训
- 3、激励机制

第五章 项目工程技术方案

5.1 项目建设方案

5.1.1 项目建设内容及规模测算

1、标准规定

(1) 建设用地七项指标

依据《综合医院建设标准 建标 110-2021》第十五条，综合医院的用地包括急诊部、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、业务管理和院内生活用房七项设施和教学科研等的建筑占地、道路用地、室外活动场地和绿化用地等。综合医院的床均用地指标应符合下表：

图表 109：综合医院建设用地指标（m²/床）

建设规模	200 床以下	200 床~ 499 床	500 床~ 799 床	800 床~ 1199 床	1200 床~ 1500 床
用地指标	117	115	113	111	109

(2) 建筑密度、容积率和绿地率

依据《综合医院建设标准 建标 110-2021》第十七条，新建综合医院建筑密度不宜超过 35%，容积率不宜超过 2.0。……。

(3) 建筑面积七项指标

图表 110：综合医院七项用房床均建筑面积指标（m²/床）

床位规模	200 床以下	200 床~ 499 床	500 床~ 799 床	800 床~ 1199 床	1200 床~ 1500 床
床均建筑面积指标	110	113	116	114	112

注：1500 床以上的医院，参照 1200 床~1500 床床位规模的建筑面积标准执行。

(4) 七项用房比例

(5) 大型医用设备房屋

(6)

2、规模测算

5.1.2 项目建设内容及规模确定

本项目总用地面积为***m²，总建筑面积为***m²，其中计容建筑面积为***m²，具体指标如下：

5.2 项目工程设计方案

5.2.1 建设指导思想

1、根据医院建设标准，在满足无锡市建设总体规划要求的前提下，注重地区环境和文化脉络，整合建筑形体，形成区域特色，强化城市用地功能与布局相结合。

2、注意与周边建筑物和景观的呼应，构建和谐发展的区域环境。

3、以可持续发展为指导思想，以经济、美观、安全、适用相结合为设计原则，以建设科学、合理、高效、安静、舒适的就医环境为设计目标，有机组织空间布局，提供畅通的人流、物流通道，促成生态、文化与效益三者的有机统一。在满足基本功能需要的同时，适当考虑未来发展。

5.2.2 建筑设计依据

- 1、《综合医院建筑设计规范》(GB 51039-2014)；
- 2、《医院洁净手术部建筑技术规范》(GB 50333-2013)；
- 3、《医疗机构设置规划指导原则》；
- 4、《医疗机构基本标准（试行）》(2017年版)；
- 5、《建筑物电气装置 第 7-710 部分：特殊装置或场所的要求医疗场所》(GB16895.24-2005/IEC60364-7-710:2002)；
- 6、《医疗机构水污染物排放标准》(GB18466-2005)；
- 7、《医用中心吸引系统通用技术条件》(YY/T 0186-94)；
- 8、《医用中心供氧系统通用技术条件》(YY/T 0187-94)；
- 9、《核医学放射防护要求》(GBZ 120-2020)；

- 10、《放射治疗放射防护要求》(GBZ 121-2020);
- 11、《放射诊断放射防护要求》(GBZ 130-2020);
- 12、《电离辐射防护与辐射源安全基本标准》(GB18871-2002);
- 13、《医院消毒卫生标准》(GB15982-2012);
- 14、《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015);
- 15、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年修订版);
- 16、《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017);
- 17、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014);
- 18、《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005);
- 19、《屋面工程技术规范》(GB50345-2012);
- 20、《无障碍设计规范》(GB50763-2012);
- 21、《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015);
- 22、《绿色建筑评价标准》(GB50378-2019);
- 23、国家现行的各专业设计规范。

5.2.3 总平面设计

- 1、设计原则
- 2、总平面设计
- 3、景观绿化设计
- 3、立面设计
- 4、无障碍设计
- 5、灯光标志工程及色彩分区

5.2.4 结构设计

- 1、设计依据
 - (1)《建筑结构可靠性设计统一标准》(GB50068-2018);
 - (2)《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223-2008);
 - (3)《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);
 - (4)《建筑抗震设计标准》(GB50011-2010) (2024年版);

- (5) 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
- (6) 《混凝土结构设计标准》（GB50010-2010）（2024 年版）；
- (7) 《钢结构设计标准》（GB50017-2017）；
- (8) 《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）；
- (9) 《建筑边坡工程技术规范》（GB50330-2013）；
- (10) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- (11) 《混凝土外加剂应用技术规范》（GB50119-2013）；
- (12) 《工程建设标准强制性条文》房屋建筑部分 2013 版；
- (13) 国家现行的其它相关设计规范

2、建筑分类等级

3、主要荷载取值

4、抗震设防标准

5.2.5 公辅工程设计

1、给排水设计

2、供配电设计

3、暖通设计

5.3 建设管理方案

5.3.1 项目建设管理

1、质量管理

2、进度管理

3、合同管理

4、资金管理

5、现场管理

5.3.2 项目建设进度

本项目前期筹备期约***个月、建设期（从建筑施工设计到开业运营）约***

个月。

5.4 项目设备方案

5.4.1 设备选项原则

本项目遵循先进、成熟、实用的原则，结合国内外先进企业的标准和本医院的实际情况，在确保检测效果的前提下，尽量选用技术上先进、经济上合理、自动化程度高、节能效果好的机器设备，所选设备必须代表当前国内外先进水平，确保运营后在国内具有领先水平。

5.4.2 设备配置方案

本项目设备配置包含建筑附属物、信息化设备和医疗仪器、设备三部分。

.....

第六章 项目投融资与财务方案

6.1 项目投资估算

6.1.1 估算范围及依据

1、估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费用、设备购置及安装工程费、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

2、估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、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。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的

过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1) 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》；
- 2) 《投资项目可行性研究指南》；
- 3) 同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- 4) 有关设备的询价资料；
- 5) 国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规；
- 6) 项目投资相关数据资料。

6.1.2 项目总投资估算

1、建筑工程费用

项目建筑工程费用主要为建筑建设及其基础给排水、电力、照明、消防、暖通等公辅工程费用，装修费用和室外工程费用，依据项目当地同类工程实际造价情况确定。经测算，本项目建筑工程费用约为***万元。

2、设备购置及安装费用

本项目设备主要包括医疗设备、医疗辅助设备、公辅工程设备等，根据项目设备清单，及设备生产厂家报价加运杂费用或参照设备价格资料并考虑涨价因素计算。经测算，本项目设备购置及安装费用约为***万元，其中医疗设备约***万元。

3、工程建设其他费用

图表 128：本项目工程建设其他费用估算表

序号	费用名称	金额（万元）
1	建设用地费	
2	建设单位管理费	
3	工程建设监理费	
4	工程设计费	
5	勘察费	
6	环境影响评价费	
7	场地准备及临时设施费	
8	第一年人员工资	

序号	费用名称	金额（万元）
9	工程保险费	
10	招投标代理服务费	
11	合计	

4、预备费用

预备费又称不可预见费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。本项目预备费按不含土地出让金和第一年人员工资的建设投资（包括工程费用、设备费用和工程建设其他费用）的3%计提，项目预备费共计***万元。

5、建设期利息

本项目暂不考虑贷款，无建设期利息。

6、铺底流动资金

结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算，本项目铺底流动资金按照运营前三年流动资金需求量计提，为***万元。

7、总投资估算

综上，本项目总投资***万元，其中，建筑工程费***万元，设备购置费用***万元，工程建设其他费用***万元，预备费用***万元，建设期利息***万元，流动资金为***万元。

图表 129：本项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	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)	建筑工程费		
(2)	设备购置费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

6.1.3 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。

- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
 - 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。
- 本项目计划总投***万元，均为自有资金。

6.2 财务盈利能力评价

6.2.1 编制依据

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家发改委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

6.2.2 基本假设

- 1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；项目的建设期为 24 个月，建设期结束后即开始投入运营，项目分析计算期为 20 年；
- 2、分析过程暂不考虑物价变化因素的影响；
- 3、项目营业收入、药品及耗材费用、动力费用等主要数据根据区域当地市场情况和同类型上市公司情况初步估算；
- 4、基本贴现率采用行业基本贴现率为 6%；
- 5、本项目以会员费、高端体检、医疗诊断、医疗住院、康复护理、高端增值服务为主要收入来源，收入测算所涉及的数据依据和假设详见下表。

图表 130：本项目收入测算主要依据

项目	依据	测算标准
会员收入	卓正医疗会员计划相关数据和项目实际规划	➤
高端体检收入	无锡市卫健委数据，项目区域美兆体检中心情况	➤
医疗美容收入	无锡市卫健委数据，艾瑞咨询医疗美容调研数据，结合本项目实际规划	➤
医疗诊断收入	无锡市卫健委数据，卓正医疗等高端医疗机构数据，结合本项目实际规划	➤
医疗住院收入	无锡市卫健委数据，高端医院调研数据，项目区域周边无锡华港医院、无锡华清医院情况	➤

康复住院收入	无锡市卫健委数据，高端医院调研数据，项目区域周边无锡怡和康复医院情况	➤
高端增值服务收入	海银健康等高端医疗机构数据，结合本项目实际规划	➤

6.2.3 营业收入及税金估算

本项目的营业收入主要为会员收入、高端体检收入、医疗诊断收入、医疗住院收入、康复护理收入、高端增值服务收入。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。由于本项目为新建项目，本报告按保守估计，前五年运营负荷分别为20%、40%、60%、80%、100%，后续保持稳定运营估算，则项目稳定运营后年收入为25609.87万元。

- 1、会员费收入
- 2、高端体检收入
- 3、医疗美容收入
- 4、医疗诊断收入
- 5、医疗住院收入
- 6、康复护理收入
- 7、高端增值服务收入
- 8、PET-CT 收入
- 9、营业税金估算

1) 城市维护建设税：城市维护建设税=增值税额*7%；

2) 教育费附加：教育费附加包括国家及地方两部分，教育费附加=增值税额*（3%+2%）；

3) 房产税：房屋建筑物资产原值 70%*1.2%

4) 增值税：增值税=销项税额-进项税额。

项目营业收入及税金测算详见附表：《项目营业收入测算表》。

6.2.4 成本估算

本项目成本数据主要根据高端医疗上市企业 2021 年-2023 年数据，结合本项目实际情况考虑，上市企业主要成本数据如下表：

图表 131：高端医疗上市企业 2021 年-2023 年主要成本数据

	树兰医疗	卓正医疗	美中嘉和
--	------	------	------

	树兰医疗	卓正医疗	美中嘉和
毛利率			
药品成本			
水电及办公室开支			
直接人工成本			
折旧摊销			
销售费用率			
管理费用率			
销售费用率（除人员工资）			
管理费用率（除人员工资）			

1、药品耗材成本

本项目主要药品耗材费用主要包括医疗器械、药品和辅材、工器具。

.....。

2、动力燃料成本

3、人员工资及福利成本

4、期间费用

5、其他费用

修理费按折旧费的 3%估算；

折旧费按直线法计算，土建工程折旧年限 40 年，残值率按照 5%；装修工程折旧年限 8 年，残值率按照 0%；医疗设备折旧年限 6 年，残值率 5%；公辅设备折旧年限 10 年，残值率按照 5%考虑；

摊销费主要为前期开办费摊销，包括土地费用，按 40 年摊销；其他费用按 5 年摊销，均无残值。

6、总成本费用

综上，本项目公司稳定运营年总成本约为***万元。

详见附表：《项目总成本估算表》。

6.2.5 利润分析

利润总额=营业收入-税金及附加-总成本费用+补贴收入

净利润=利润总额—所得税

所得税按应纳税额的 25%缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。

经测算，项目稳定运营期年利润总额为***万元，净利润***万元。具体见附表《项目利润测算表》。

6.2.6 财务指标分析

根据项目公司投资现金流量表，可计算财务净现值 FNPV、财务内部收益率 FIRR、投资回收期 Pt 等各项财务指标。

1、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率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： i_c ——设定的折现率，本项目取 6%

经计算，所得税前投资财务净现值***万元，所得税后投资财务净现值***万元，均大于零。

2、财务内部收益率 FIRR

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。

经计算，所得税前投资财务内部收益率为***%，所得税后投资财务内部收益率为***%，均高于设定的基准收益率。

3、投资回收期 Pt

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，一般以年为单单位。投资回收期可采用下式计算：

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

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，所得税后静态投资回收期为***年，所得税后动态投资回收期为***年，均少于项目计算期。

6.2.7 盈亏平衡分析

盈亏平衡点（Break Even Point，简称 BEP），又称零利润点、保本点，通常是指全部销售收入等于全部成本时的运营人次。盈亏平衡计算公式如下：

$$BEP = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年可变成本}} \times 100\%$$

本项目稳定运营时（以第十年为例），年固定成本为人员固定工资及福利费、管理费用、销售费用、修理费和折旧摊销费等，为***万元。因此本项目稳定运营年盈亏平衡点为***%，即稳定运营年，本项目公司实际服务人次达到项目规划服务人次的***%时，即可满足收支平衡。因此，项目运营期市场抗风险能力较强。

6.3 项目财务效益评价汇总

综上，计算期内，本项目年均可实现营业收入***万元，利润总额***万元，净利润***元。

所得税后投资财务净现值***万元，大于零；所得税后投资财务内部收益率为***%，高于项目基准收益率；所得税后动态投资回收期为***年，少于计算期。

图表 133：本项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
3	销售收入	万元		20年平均
4	总成本费用	万元		20年平均
5	利润总额	万元		20年平均
6	净利润	万元		20年平均
7	上缴税金	万元		20年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		20年平均
7.2	年上缴增值税	万元		20年平均
7.3	年上缴所得税	万元		20年平均

序号	指标	单位	指标	备注
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	净利润率	%		稳定运营年

第七章 项目影响效果评价

7.1 对产业经济影响评价

7.1.1 助力构建多元化的医疗服务供给体系

7.1.2 加大无锡市医疗机构国际影响力，打造国家医学中心城市品牌

7.1.3 提高医疗服务质量，助力地区经济发展

7.1.4 提升无锡市医疗技术水平，促进相关产业发展

7.1.5 增加消费者选择，改变医疗消费观念

7.2 对社会效益影响评价

本项目的建设可以为当地居民直接创造一定的就业机会，同时公司在当地的支出和上缴的税收，可以通过乘数效应作用进而增加当地的国民收入，促进当地经济发展，从而间接为当地带来新的就业机会，有助于缓解社会部分就业压力，提高当地的居民生活水平。

总之，本项目对当地经济发展、相关产业发展以及社会就业等均有积极的影响，对提高当地的生活水平和生活质量都有一定的促进作用。本项目的主要社会影响见下表。

图表 134：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	正面影响，可提高居民长远收入水平，程	提高生活水平，增加居民收入	有关部门注意引导

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的结果	措施建议
		度较小		
2	对居民就业的影响	正面影响，程度较小	增加一定就业岗位	对有关管理人员加强岗前培训、指导
3	对不同利益群体的影响	适应并不同程度支持	工程施工建设时期将给当地居民生活带来不便	有关部门应做好宣传，合理引导
4	对脆弱群体的影响(妇女、儿童、残疾人员)	对于妇女、儿童、残疾人员有间接正面影响	经济可持续发展,可以更好地帮助脆弱群体	有关部门注意扶持
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	不会对基础设施、社会服务容量造成影响	需要消耗一定的天然气、水、电资源	加强同有关部门的协商合作,发挥效益
6	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不会对少数民族风俗习惯和宗教产生影响	发展经济,促进社会安定团结	严格执行民族、宗教政策

7.3 对生态环境影响评价

7.3.1 建设期环境影响因素及防范措施

1、生态影响及生态保护措施

本项目将建设营利性民营高端国际医疗机构，应加强绿化，硬化场地应多采用渗透系数大的垫块，大量种植木本植物，绿化草坪，改善该项目建设带来的生态影响。

2、施工期噪声和“三废”的影响及相应防护措施

(1) 施工噪声的影响及防护措施

.....。

(2) 施工期废气的影响及防护措施

.....。

(3) 固体废弃物的影响及防护措施

.....。

(4) 废水的影响及防护措施

.....。

7.3.2 运营期环境影响因素及防范措施

该项目建成运营后对环境的潜在影响主要来自医疗废水、固定废物和轻微的电磁辐射及核设施放射物。医疗废物在卫生部和国家环保总局共同制定和公布的《国家危险废物名录》中排列前三位（代号为 HW01、HW02、HW03），如果失控，对环境影响潜在的威胁是较大的，因此，国家根据《传染病防治法》和《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》的有关规定，出台了《医疗废物管理条例》加强对医疗废物的管理。

- 1、废气污染源
- 2、废水污染源
- 3、固废污染源
- 4、噪音污染源
- 5、防止交叉感染

7.3.3 生态环境影响评价

综上，本项目运营过程中会产生一定废气、废水等污染，从环境代价、环境收益角度来看，建设项目的建设虽造成了一定的环境代价，但采取措施对废气、废水、固体废物、噪声等进行治理后，对环境的影响不大，潜在环境危害程度较低。项目在运营过程中，将切实落实各项污染防治措施，严格执行环保“三同时”制度，最大程度降低对环境的影响。

第八章 项目风险管控方案

8.1 项目风险识别

8.1.1 政策风险

8.1.2 执照审批风险

8.1.3 市场竞争风险

8.1.4 客户支付意愿风险

8.1.5 品牌形象风险

8.1.6 患者纠纷风险

8.1.7 医技人才供应风险

8.1.8 财务风险

8.2 项目风险管控方案

8.2.1 政策风险管控

8.2.2 执照审批风险管控

8.2.3 市场竞争风险管控

8.2.4 客户支付意愿风险管控

8.2.5 品牌形象风险管控

8.2.6 患者纠纷风险管控

8.2.7 医技人才供应风险管控

8.2.8 财务风险管控

8.3 项目风险分析结论

第九章 可行性研究结论及建议

9.1 主要研究结论

9.1.1 政策可行性

9.1.2 市场可行性

9.1.3 项目经济效益可行性

9.1.4 项目风险可控性

9.2 研究建议

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

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

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