



某康复门诊部项目案例

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>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

某康复门诊部项目

二、项目单位

三、项目性质

新建

四、项目建设地点

五、项目提出的背景

六、项目用地建设内容

七、项目建设周期

八、项目总投资

.....

图表 1：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		
1.1.1.1	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		

序号	项目	合计	占总投资比例
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目研究结论

一、经济效益

.....

图表 2：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	场地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，含税
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均，含税
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
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	总投资收益率（ROI）	%		10 年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	净利润率	%		10 年平均

序号	指标	单位	指标	备注
17	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目公司介绍

一、公司简介

二、公司旗下在运营机构

第四节 编制依据及范围

一、编制依据

- 1、《关于落实<政府工作报告>重点工作分工的意见》（国发〔2021〕6号）；
- 2、《关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；
- 3、《关于深化医疗保障制度改革的意见》；
-

二、编制范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

近年来，随着我国经济水平的发展、人口老龄化加重以及我国老年医疗卫生服务机构、康复医院、残疾人专业康复机构、护理院等机构数量有限且地区分布不均，国家大力出台各项政策，促进我国医疗事业的快速发展。

1、国家政策

《关于落实<政府工作报告>重点工作分工的意见》（国发〔2021〕6号）

2021年03月25日，国务院发布《关于落实<政府工作报告>重点工作分工

的意见》。《意见》指出健全帮扶残疾人、孤儿等社会福利制度，**加强疾病预防，提升残疾康复服务质量**。由民政部、中国残联牵头，国家发展改革委、财政部、教育部、公安部、人力资源社会保障部、住房城乡建设部、国家卫生健康委、国家医保局、共青团中央、全国妇联等按职责分工负责，年内持续推进

《关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

2020年11月3日，中共中央发布《关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。《建议》指出全面推进健康中国建设。**支持社会办医**，推广远程医疗。坚持中西医并重，大力发展中医药事业。提升**健康教育、慢病管理和残疾康复**服务质量，重视精神卫生和心理健康。

……

2、上海市政策

《关于加强孤儿保障和关爱服务工作的意见》（沪府办规〔2020〕10号）

2020年8月25日，上海市人民政府办公厅发布《关于加强孤儿保障和关爱服务工作的意见》。《意见》指出提高孤儿医疗和康复保障水平。符合条件的社会散居孤儿可同时享受重度残疾人护理补贴及康复救助等相关政策。将符合规定的残疾孤儿医疗康复项目纳入基本医疗保障范围，稳步提高保障水平。

……

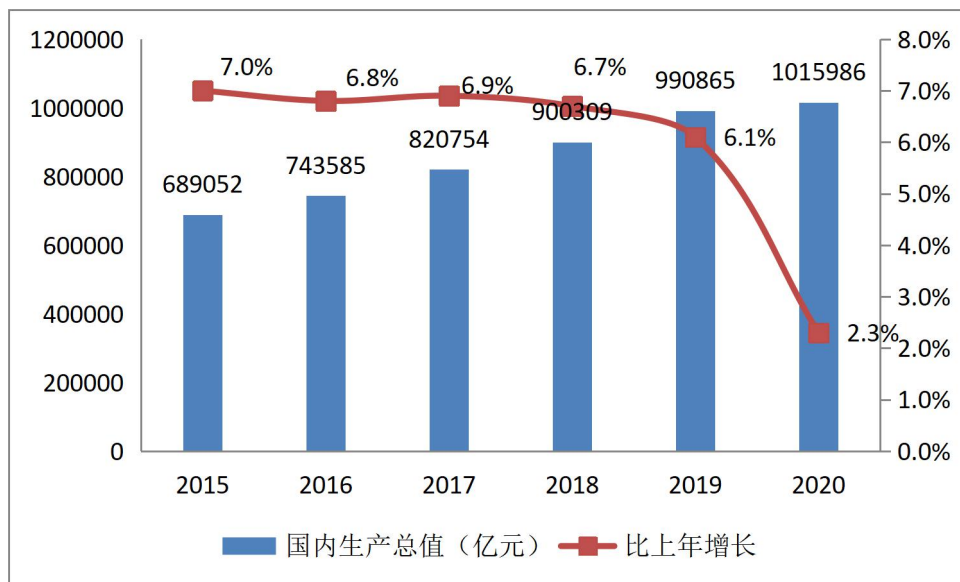
二、经济背景

1、疫后中国经济恢复全球领先，2020年中国经济规模首次突破100万亿元

初步核算，2020年全年国内生产总值1015986亿元，比上年增长2.3%，经济规模首次突破100万亿元，占全球17%以上，相当于美国的约70%，中美经济规模快速接近，同时中国在全球主要经济体中唯一实现经济正增长。其中，第一产业增加值77754亿元，增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.7%，第二产业增加值比重为37.8%，第三产业增加值比重为54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降0.5个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长2.2个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.7个百分点。

预计全年人均国内生产总值 72447 元，比上年增长 2.0%。国民总收入 1009151 亿元，比上年增长 1.9%。我国经济实力、科技实力、综合国力又跃上了新的台阶。

图表 4：2015-2020 年国内生产总值及增长率



.....

2、上海市经济总量继续居我国城市首位

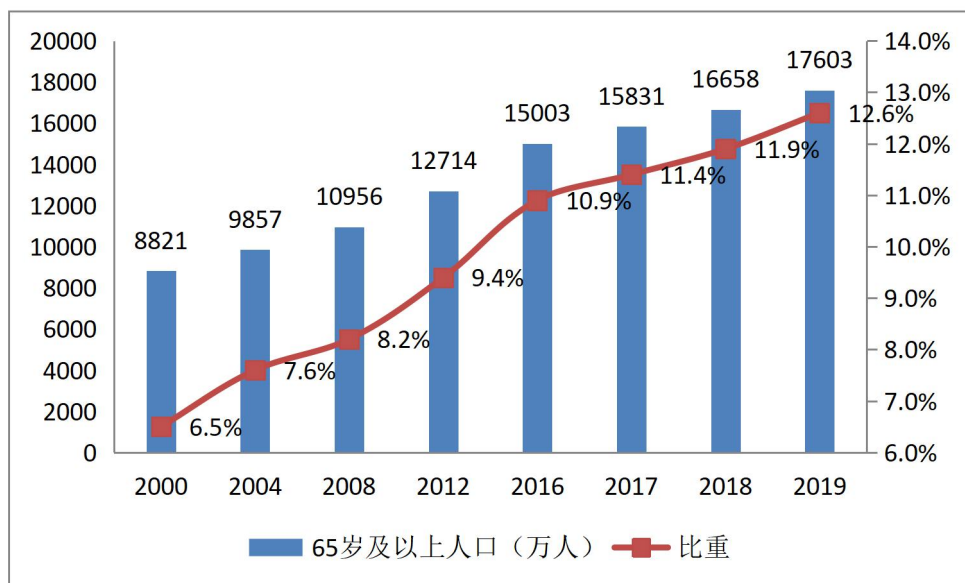
.....

三、社会背景

1、人口老龄化加重，养老康复成为新时代课题

在经济发展迅速的中国，现在也在开始面临着人口老龄化的问题。通常，65 岁以上的人口比率超过总人口的 7%，就被称为“老龄化社会”，而超过了 14% 就被称为“老龄社会”。我国从 2001 年开始进入老龄化社会，到 2019 年（2020 年统计公报未发布该数据，截止报告出具日，第七次全国人口普查未发布），65 岁及以上人口占总人口 12.6%，据联合国的人口统计数据，中国将在 2024 年至 2026 年前后进入老龄社会。65 岁及以上人口逐年增加，人口红利逐渐消失，人口红利的消失，意味着人口老龄化的高峰即将到来和创造价值的劳动力减少，因此，老年人病的康复问题已经变得极为重要。

图表 9：2000-2019 年我国 65 岁及以上人口变化趋势图



.....

- 2、慢性病患者率已越来越高
- 3、残疾人急需康复医院进行恢复

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应了国家鼓励社会资本进入医疗领域的号召的需要

随着医疗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。.....

二、项目建设是缓解康复医疗资源紧缺状态，促进某镇康复医疗事业发展的需要

三、项目建设是弘扬传统文化，发展中医药事业的需要

四、项目建设是解决当地人民就业和提高当地人民身体素质的需要

五、项目建设是顺应互联网+医疗产业趋势，满足人民群众医疗健康需求的需要

六、项目建设是服务某区战略的需要

七、项目建设是融入某镇社区服务网络的需要

第三章 项目市场分析

第一节 医疗产业市场分析

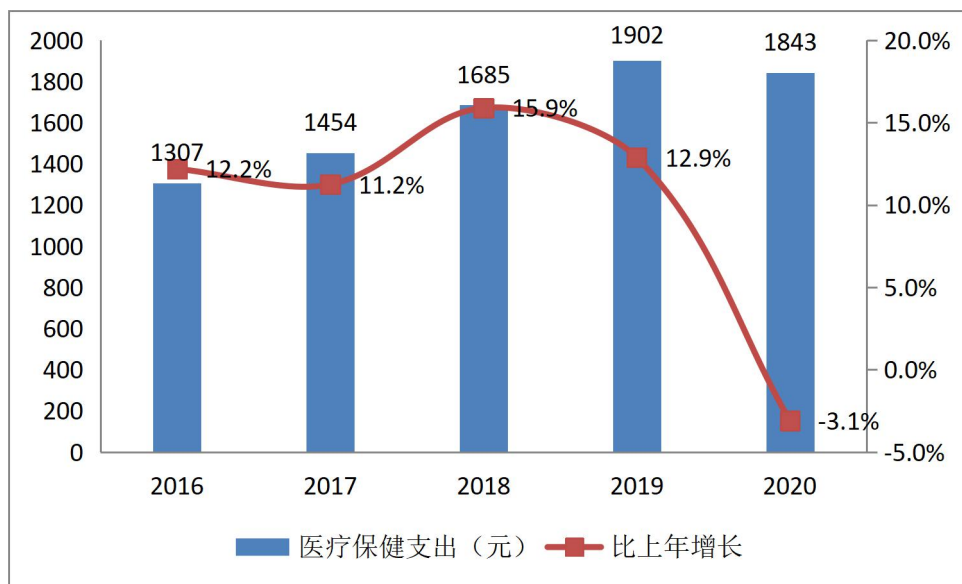
一、全国医疗产业市场分析

1、需求端分析

2020年，我国居民消费水平不断提高，人均消费支出21210元，比上年实际下降4.0%。在居民的消费结构中，医疗保健1843元，占8.7%，而2016年仅为1307元，占比7.6%，占比有所提高。

我国居民用于医疗保健的支出逐年升高，至2020年达到1843元，受到疫情影响，下降3.1%但大致趋势为逐年升高，其占比趋势也在逐年升高，可以看出，我国居民对于医疗健康的重视程度逐渐提升。

图表 11：2013-2017 年我国居民医疗保健支出及增长率



2、供给端分析

3、医药产业经济分析

4、我国医疗卫生事业所面临的一些问题

- (1) 医疗保障增长机制不明确
- (2) 医疗卫生资源配置不合理
- (3) 公立医院改革配套机制不完善

5、我国医疗卫生事业发展方向

- (1) 明确责任，加强政府对医疗卫生服务的立法与监督
- (2) 加大财力，增强医疗卫生服务的公平性
- (3) 转变方式，提高基层医疗服务水平
- (4) 重视农村，统筹城乡和区域卫生事业协调发展
- (5) 优化布局，增强公立医院发展活力

二、上海市医疗产业市场分析

1、需求端分析

据上海市卫生健康委员会统计数据显示，2019 年医院总诊疗人次达到 28192 万，而 2019 年全市常住人口 2428.14 万人，平均每人诊疗 11.61 次。从各年上海市居民平均诊疗次数来看，每年医疗需求情况都有所增加，原因包括两个方面，一是居民生活水平的提高使得居民越来越重视自身的健康，二是近年来居民的患病率有所上升，综合这两点，医疗市场具有广阔的发展前景。

图表 15：2019 年上海市医疗机构业务量

年份	诊疗总人次（万人次）			医院出院人数（万人次）		医疗机构住院手术人数（万人次）
	总数	医院	社区卫生服务中心	医院	社区卫生服务中心	
2019	28192.00	17174.76	8582.36	459.97	6.62	305.29

.....

2、供给端分析

第二节 康复医疗行业现状

一、康复医疗定义

二、康复医疗行业发展阶段

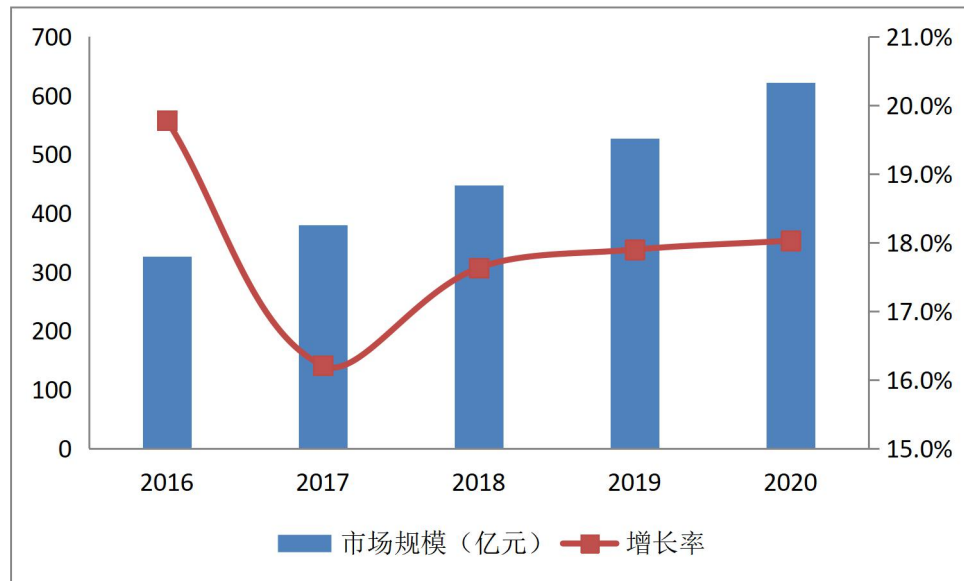
三、康复医疗市场规模

.....

近年来，随着我国人口老龄化带来的疾病谱改变，老年人高发率病种本身的康复需求加上慢性病致残带来的需求，持续扩容康复医疗行业需求空间。据统计，

2020 年我国康复医疗市场规模大约达到了 622 亿元。

图表 22：2016-2020 年我国康复医疗市场规模



.....

第三节 康复医疗市场分析

一、全国康复医疗市场分析

1、全国康复医疗需求分析

(1) 老年人口

世界上规定，65 岁以上的人口比率超过总人口的 7%，就被称为“老龄化社会”，我国在 2001 年开始进入老龄化社会。到 2019 年（2020 年统计公报未发布该数据，截止报告出具日，第七次全国人口普查未发布），65 岁及以上人口占总人口 12.6%，而患有各种慢性病、并有生活能力障碍需要康复服务的人数超过 8000 万人。.....

(2) 残疾人口

(3) 慢性病人

2、全国康复医疗供给分析

2019 年，全国已有残疾人康复机构 9775 个，其中，1430 个机构提供视力残疾康复服务，1669 个提供听力言语残疾康复服务，4312 个提供肢体残疾康复服务，3529 个提供智力残疾康复服务，2022 个提供精神残疾康复服务，2238 个提

供孤独症儿童康复服务，1970 个提供辅助器具服务。

.....

二、上海市康复医疗市场分析

三、某镇康复医疗市场分析

四、缓解康复治疗供需矛盾发展方向

- 1、完善高等院校中康复治疗相关专业的建立**
- 2、康复治疗的费用居高不下，医保政策有待完善**
- 3、康复回归社区**
- 4、大力发展康复医疗服务体系建设**

五、康复医疗发展趋势

第四章 项目选址与区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目选址区位优势分析

一、区域位置

二、区划人口

三、交通区位

四、经济概况

五、产业特色

六、医疗卫生

第三节 某镇区域、人口、经济等基本情况

第四节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目建设内容及规模

第一节 拟设医疗机构名称、功能、任务、服务半径

一、拟设医疗机构名称

二、拟设医疗机构功能

三、拟设医疗机构任务

四、拟设医疗机构的服务半径

1、服务范围

2、与其他医疗机构的关系和影响

第二节 拟设医疗机构的服务方式、时间、诊疗科目和床位编制

一、拟设医疗机构的服务方式

本项目将提供以下特色服务：

- 1、诊疗时间延长服务，晚上可延长到 8-9 点，为下班后居民提供诊疗服务；
- 2、送医到户服务，一些老年人、残疾人可能出门不方便，本项目将提供送医到户服务，方便居民诊疗；

.....

二、项目科室设置及服务时间

三、诊疗科目及收费

四、床位编制

第三节 拟设医疗机构的仪器、设备配备

图表 32：项目设备配置方案

设备类型	具体设备
运动治疗设备	
物理因子治疗设备	
作业治疗设备	
其它设备	

第四节 拟设医疗机构组织机构

第五节 拟设医疗机构的人员配备

.....

图表 34：项目人员配置

序号	职位	数量
1	康复医师	
2	康复治疗师/士	
3	中医医师	
4	中医推拿师	
5	全科医师	
6	护士	
7	检验室	
8	影像医师	
9	门诊部主任	
10	后勤主任	
11	合计	

第六节 公辅工程

一、建筑电气照明

二、给排水设计

三、采暖通风空调设计

四、通讯

五、安全及监控设计

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）二级标准
-

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

- 1、废气和扬尘处理
- 2、废水处理
- 3、噪声处理
- 4、固体废弃物处理

二、项目运营期环境保护

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

1、废水

该项目废水主要是工作人员产生的生活污水。该项目的废污水中的 COD、BOD5 以及细菌均不会超过《污水综合排放标准》GB8978-1996 规定的排放标准。

废水污染防治措施：

由于项目废水只是工作人员的生活污水，所以项目废水直接排入市政污水管网，进入污水处理站集中处理。

2、固体废物

3、废气

4、噪声

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第七章 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

- 1、《中华人民共和国节约能源法》（2016年修改）；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》（2009年修订）；
- 3、《中华人民共和国电力法》（2015年修改）；
-

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

1、坚持节约与开发并举，把节约放在首位的方针，提高能源利用率，减轻环境污染，走可持续发展道路。

2、认真贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用能源和节约能源，最大限度地进行综合利用。

.....

第三节 节能措施

一、设备节能

二、节水措施

项目运营后，对水的消耗主要是办公和生活消耗用水。。

1、加强自来水管网的管理，定期对施工用水设备进行检查，防止滴漏跑的情况发生。

2、建立用水专管责任制，对工作区用水情况进行督查，发现问题及时整改，采用高效节水新型工艺，新技术，新设备，新材料，有效的节约水源。

.....

三、节电措施

第四节 项目能耗分析

.....

图表 38：项目能耗指标表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤(吨)	所占比例(%)
1	电		万 kWh /年	3.3		
				1.229		
2	新水		万吨/年	0.857		
				0.857		
合计				等价值		
				当量值		

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 劳动保护

一、项目建设中必须遵守的基本规定

二、运营过程中的劳动安全卫生措施

制定医院各级各类人员预防、控制医院感染知识技能的培训和考核计划，定期组织学习，采用不定时的提问式考试和理论测试，使大家认识到医院污物管理是预防和控制医院感染发生的关系。

(一) 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，制定安全操作章程。

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。

.....

(二) 防噪声

(三) 废弃物处理

1、废弃物处理方式

2、废弃物存放

医疗废弃物的存放与清运将依据废弃物储存、清除处理方法及设施标准规划、执行。说明如下：

(1) 废弃物彻底分类，以不同容器储放，以不同颜色区分，密封盛装。

(2) 储存设施应有防止地面水、雨水及地下水流入渗透的设备及措施。

.....

3、废弃物清运

(1) 不同颜色容器储存的废弃物分开清除。

(2) 感染性垃圾运送时容器密闭，禁止囤积运送。

.....

(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、建筑

三、电气消防

四、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

1、制定消防安全制度

结合建筑特点及性质，制定清晰、精妙、简洁、高效的“防患于未然”的防火制度，便于有关人员掌握、学习和在工作中严格执行，尽量将火灾风险减低至最小。

2、确定消防安全的岗位责任人

3、针对项目特点抓好消防宣传、教育

.....

第九章 建设期限和实施进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

.....

图表 39：项目实施进度一览表

项目工期	周数								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
项目前期准备	■	■							
水电管网			■	■					
内部装修					■	■	■	■	
设备购置及安装			■	■	■	■	■	■	
竣工验收									■

第十章 项目投资估算

第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费、流动资金等。

二、估算依据

三、编制说明

1、建筑工程费用

根据建筑结构形式，依据项目当地建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际造价情况确定。本项目不涉及新建建筑，但需装修改造租用的歌林商务大厦 10 层。

2、设备购置及安装费

设备主要包括办公设备、医疗设备以及空调等配套设备。国产设备按照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。

3、工程建设其它费用

根据国家有关规定和当地实际情况估算。

4、预备费

基本预备费计算基础为工程费用与工程建设其他费用之和的一定比例计取。

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 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。

项目资金全部来源于企业自有资金。

第十一章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、其他费用

三、期间费用

第四节 利润及税金测算

一、利润测算

二、税金测算

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 P_t

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 项目财务评价总论

经计算，本项目所得税前项目投资财务内部收益率为……%，所得税后项目投资财务内部收益率为……%，高于项目行业基准收益率（ $ic=12\%$ ）；所得税前项目投资财务净现值……万元，所得税后项目投资财务净现值……万元，大于零；所得税前项目静态投资回收期为……年，所得税后项目静态投资回收期为……年，所得税前项目动态投资回收期为……年，所得税后项目动态投资回收期为……年，项目投资回收期较短。

……

第十二章 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

医疗行业是一项劳动密集型产业，医院的开发将有力地促进安定团结与社会进步，提高当地居民的身体素质和科学素质；按国际惯例，医疗行业的直接与间接就业的比例为 1：5，即医疗机构每增加一人就业，就可带动相关行业增加 5 人就业。……

二、带动第三产业发展

三、促进我国医药事业发展

四、缓解当地康复医疗资源紧缺状态，促进医疗卫生事业积极健康发展

五、提供多样化的特色诊疗服务

第三节 项目实施对社会影响的分析

1、对居民收入的影响

项目的实施与运营过程，增加了地区劳动力的需求，带动相关行业发展，有利于经济可持续发展，将间接增加居民收入，而且不会扩大贫富的差距。

2、对居民生活水平与生活质量的影响

3、对当地居民就业的影响

4、对不同利益群体的影响

5、对当地弱势群体的影响

6、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

7、对当地少数民族风俗习惯和宗教的影响

.....

第四节 互适性分析

第十三章 项目风险及对策分析

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

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。.....

防范措施：

1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。

2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；

.....

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险及防范

本项目的生产建设符合产业政策的要求，不属于国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》中规定的限制和淘汰类项目。……

防范措施：

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，……

二、市场风险及防范

三、不可抗力风险分析及控制

第十四章 可行性研究结论和建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

项目总投资……万元，资金通过项目单位自有资金解决，项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

三、经济效益的可行性结论

四、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过项目公司发展潜力、经济效益等方面预测分析，不仅项目公司发展潜力大、而且项目的盈利能力强，抗风险能力大，同时取得较高经济效益的同时……

第二节 建设项目可行性研究建议

1、切实加强项目的监管和组织，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、项目装修一定要严格按基本程序认真进行。有关负责人负责项目监督。

.....

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