



## 湖北省某医疗物业管理综合产业链 可研报告案例

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](mailto: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：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

# 第一章 项目总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

湖北省某医疗物业管理综合产业链项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目建设单位

### 四、项目建设地点

### 五、项目建设概况

\*\*项目借助\*\*资源，充分发挥项目以医疗物业管理为纽带的优势，利用\*\*经验积累，面向……，为亿万家庭的健康福祉奋力前行。

本项目占地面积共\*\*亩，分两期实施。其中一期占地面积\*\*亩，二期占地面积\*\*亩。主要建设内容及规模如下：

序号	项目	用地面积（亩）	建筑面积（平方米）
1	合计		
1.1			
1.1.1			
1.1.2			
1.1.3			
1.2			
1.2.1			
1.2.2			
1.2.3			
1.3			
1.3.1			
1.3.2			
1.3.3			
1.4			
1.4.1			
1.4.2			

序号	项目	用地面积（亩）	建筑面积（平方米）
1.4.3			
1.5			
1.5.1			
1.5.2			
1.5.3			

## 六、项目总投资

## 七、项目建设周期

### 第二节 项目主要研究结论

#### 一、经济效益研究结论

#### 二、社会效益研究结论

### 第三节 可行性研究报告编制依据

#### 一、编制依据

#### 二、编制目的

#### 三、编制原则

## 第二章 项目建设背景、必要性及可行性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### (1) 《2018 年政府工作报告》

2018 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大会第一次会议上发表了《2018 年政府工作报告》。

《报告》指出，支持社会力量增加**医疗、养老**、教育、文化、体育等服务供给；继续提高退休人员基本养老金和城乡居民基础养老金；深化养老保险制度改革，建立企业职工基本养老保险基金中央调剂制度；促进外商投资稳定增长，扩大电信、医疗、教育、养老、新能源汽车等领域开放。

强化民生兜底保障。稳步提高城乡低保、社会救助、抚恤优待等标准。积极应对人口老龄化，发展居家、社区和互助式养老，推进医养结合，提高养老院服务质量。

发展壮大新动能。做大做强新兴产业集群，实施大数据发展行动，在医疗、养老等多领域推进“互联网+”。

###### (2) 《国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》

2017 年 5 月 23 日，国务院办公厅印发《关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》（国办发〔2017〕44 号）。《意见》指出，鼓励社会力量提供医疗服务，是深化医改、改善民生、提升全民健康素质的必然要求，是繁荣壮大健康产业、释放内需潜力、推动经济转型升级的重要举措，对推进健康中国建设、全面建成小康社会具有重要意义。《意见》提出目标：到 2020 年，社会力量办医能力明显增强，医疗技术、服务品质、品牌美誉度显著提高，专业人才、健康保险、医药技术等支撑进一步夯实，行业发展环境全面优化。打造一大批有较强服务竞争力的社会办医疗机构，形成若干具有影响力的特色健康服务产业集

聚区，服务供给基本满足国内需求，逐步形成多层次多样化医疗服务新格局。

《意见》要求，推动发展多业态融合服务。促进医疗与养老融合，支持社会办医疗机构为老年人家庭提供签约医疗服务，建立健全与养老机构合作机制，兴办医养结合机构。医疗资源和区位等基础条件较好的地方，可以探索以社会力量为主，打造特色鲜明、具有竞争力和影响力的健康服务产业集聚区，更好满足国内外较高层次健康消费需求。

(3) ……

## 2、湖北省政策

### (1) 《湖北省卫生与健康事业发展“十三五”规划》

到 2020 年，基本建立起与本省经济社会发展水平相适应的基本医疗卫生制度，建立起与居民健康需求相适应的公共卫生和医疗服务体系。具体目标是：

——服务体系持续改善。资源总量保持适度增长，结构分布更加优化，分工协作更加明确，服务可及性更加改善，服务模式有效转变，服务能力和服务质量大幅提升，更好地满足人民群众多样化、多层次健康需求。

——制度体系更加完善。卫生计生法律制度进一步健全，医疗卫生机构管理体制、运行机制进一步完善，治理体系进一步加强，治理能力进一步提升。

——健康素养明显提升。实施健康湖北建设，推动健康管理，普及健康生活方式，健康保障关口前移，有效控制健康危险因素，消除一批重大疾病。

——人口均衡协调发展。全面两孩政策平稳实施，保持适度生育水平，出生人口性别比日趋正常，计划生育服务管理制度更加完善。

建立科学有效的现代医院管理制度。通过调整医疗服务价格、加大政府投入、改革支付方式、降低医院运行成本等，建立科学合理的补偿机制。允许医疗卫生机构突破现行事业单位工资调控水平，允许医疗服务收入扣除成本并按规定提取各项基金后主要用于人员奖励，并建立动态调整机制。建立以社会效益、优质服务、质量安全、综合管理、可持续发展等为主要内容的医院绩效评价体系。控制公立医院医疗费用不合理增长。

### (2) 《湖北省大数据发展行动计划(2016-2020 年)》

培育“互联网+医疗”在线服务新业态。加快各市(州)三级以上医疗机构、医保定点医院等优质资源整合，围绕各区域综合性医院及重点专科医院的医生资

源，建设医疗健康云服务平台。着力推动武汉同济医院、武汉协和医院、武汉大学人民医院等省级重点医院的医生资源加速向平台汇聚，积极利用移动互联网为全省居民提供在线预约诊疗、候诊提醒、划价缴费、诊疗报告查询、药品配送等便捷服务。引导各区域优质医疗机构面向中小城市和农村地区开展基层检查、上级诊断等医疗服务模式创新。

到 2017 年，全省智慧健康服务体系初具规模，基本实现省级平台与国家和各市(州)平台的互联互通，支撑三医联动、分级诊疗、绩效考核、健康管理等服务，开展医疗健康大数据深度挖掘和广泛应用。到 2020 年，建成互联互通的全省智慧健康服务体系，实现卫生计生一网覆盖、居民健康一卡通用。

(3) ……

## 二、经济社会背景

## 三、文化背景

### 第二节 项目建设必要性分析

#### 一、本项目是推动我国医疗机构物业管理产业跨越式发展的需要

在成熟的行业格局中，一定是不同规模、不同定位的企业和谐共生的，专业的企业做专业的事，找准定位、发挥出自身价值的企业都将获得充足的生存空间。伴随着医院改革和升级换代，医院主体更加注重核心技术的发展，越来越多的非医疗业务外包，物业服务的范围也进一步扩大，整个医院物业服务行业具备广阔的空间。

\*\*运用现代科学管理手段和专业技术，融管理、服务、经营于一体，对医疗机构的后勤系统实施全方位、多功能的统一管理的活动，为医疗机构的使用人提供全面、高效、节约、有偿的服务。项目的建设，能够推动我国医疗机构物业管理产业的跨越式发展。

#### 二、本项目是领跑地区医疗及服务产业，打造综合产业链集群发展的需要

三、本项目是为亿万家庭谋福祉，切实改善国内医疗产业环境的需要

### 第三节 项目建设可行性分析

一、本项目建设依托了国家和地方的政策指导

二、本项目建设拥有巨大的市场消费环境

三、本项目建设能够切实解决医疗机构非临床服务的难点和痛点，并以此为纽带实现医疗健康的全产业链布局

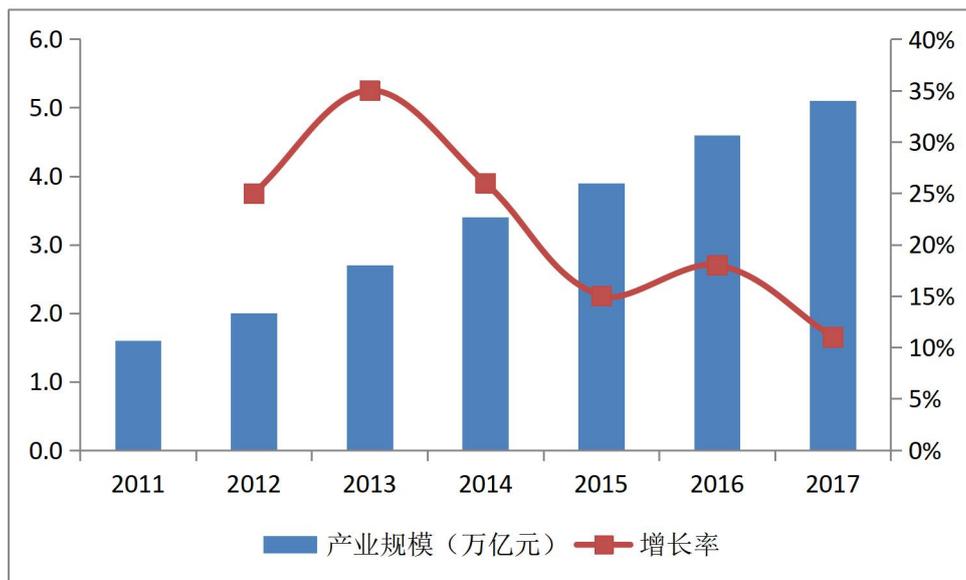
## 第三章 项目市场分析

### 第一节 医疗产业发展现状

#### 一、我国医疗产业发展规模

医疗健康产业是世界上最大和增长最快的产业之一，受人口增长、生活水平提高、人口老龄化等动力推动，国内医疗健康需求日益增长，不仅推动了医学技术取得重大突破，也推动了商业模式创新和产业融合不断加速。

在国家政策的大力支持下，我国医疗健康产业未来市场前景广阔，产业规模从 2011 年的 1.6 万亿元增长至 2015 年的 3.9 万亿元，产业规模扩大了 1 倍以上。2016 年我国医疗健康产业的市场规模已经达到 4.6 万亿元，同比增长约 18%，2017 年，我国医疗健康产业的市场规模已经达到 5.1 万亿元。根据《“健康中国 2030”规划纲要》指出，预计到 2020 年，我国健康产业总规模将超过 8 万亿元。



目前中国医疗健康产业正处于历史上变革最为剧烈的时期，具体表现为：

1、支付方的压力将倒逼供给侧的重大改革：人口老龄化的进一步加剧决定医保缺口将越来越大，医保进一步压缩支出成为大概率事件，围绕着控费而展开的一系列动作将比历史上任何一个时期更加严厉，如分级诊疗、处方外流等。

2、技术驱动下的医疗手段革新将从根本上改变传统医疗：越来越多的颠覆性技术将逐步渗透至大众群体，涉及多个领域的精准医疗将加速发生。技术进步将从根本上改变现有诊疗产业的市场格局。

3、人均可支配收入的提升将推动医疗需求向消费需求转变：医疗需求呈现多层次、多元化发展，推动医疗需求向消费需求转变。

## 二、我国医疗机构数量、分布、增长情况

## 三、我国医疗机构发展的特点

## 四、新时代医疗机构非临床服务面临的机遇与挑战

### 第二节 医疗机构非临床服务产业分析

#### 一、医疗机构非临床服务产业介绍

在医院后勤服务行业内部，由物业服务企业提供的服务为“医院非临床服务”，而不是物业服务，这两者还是有着本质的区别。首先是服务的对象有区别，传统物业服务强调的是对建筑物和设备设施的管理维护，而医院非临床服务不仅仅是做好物的管理，更重要的是做好人的服务，因此服务的范围扩大了，除了“四保”以外，有中央运送、护工服务、餐饮服务、导医服务、被服洗涤、医疗废弃物处理等；其次是服务的方式方法有区别，医院是一个人员密集、24小时开放、提供病患治疗为主的特殊公共场所，易发生人员伤害、院内交叉感染和群体事件，所以为医院提供的非临床服务有其专业性和特殊性。比如保洁，在住宅小区里只要地扫干净，而在医院，不仅要环境干净整洁，更要做好消毒隔离，防止院内感染；最后，大部分医院是公立非盈利机构，在为医院提供服务时要有人道主义精神，任何时候，任何情况下都要保证医院的正常运转。

#### 二、医疗机构非临床服务产业发展现状

#### 三、医疗机构非临床服务产业的特点与难点分析

#### 四、医疗机构非临床服务产业的发展趋势

#### 五、本项目的提出：……

### 第三节 本项目所涵盖的医疗综合产业链市场需求分析

#### 一、医疗非临床服务培训市场需求分析

#### 二、医院市场需求分析

#### 三、康复医疗市场需求分析

#### 四、养老市场需求分析

#### 五、互联网医疗市场需求分析

### 第四节 本项目发展 SWOT 分析

针对本项目实际特点，选取项目建设和发展过程中优势（S）、劣势（W）、机遇（O）、威胁（T）等因素进行分析，得出分析结果如下表所示：

	优势（S）	劣势（W）
机遇（O）	SO 策略	WO 策略
威胁（T）	ST 策略	WT 策略

## 第四章 项目选址分析

### 第一节 项目选址指导思想

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

### 第二节 项目选址地点及区位优势分析

一、自然环境

二、交通条件

三、医疗及相关产业发展环境

四、人力资源条件

五、劳动力价值

六、当地政府支持

七、基础设施配套

### 第三节 项目选址合理性评价

## 第五章 项目建设内容与规模

### 第一节 项目整体定位

一、目标定位

二、功能定位

三、产品定位

四、客群定位

### 第二节 项目建设内容

本项目主要建设内容包括：……。

1、……

2、……

3、……

4、……

5、……

6、……

### 第三节 项目建设规模

## 第六章 工程技术方案

### 第一节 项目建设原则

一、建设指导思想

二、建设原则

### 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 建筑设计

一、项目规划原则

二、项目总体设计

三、无障碍设计

四、立面设计

五、装修工程

六、油漆涂料工程

七、材料工程

## 八、门窗工程

## 九、玻璃幕墙

### 第四节 人防工程

### 第五节 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

### 第六节 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

## 第七章 环境评价

### 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

##### 1、废气和扬尘处理

施工期向大气排放的主要污染物有 CO、NO<sub>2</sub> 等和粉尘。CO、NO<sub>2</sub> 等来源于运输车辆和施工机械排出的废气；粉尘和扬尘主要来源于建筑材料水泥、白灰、黄沙等的运输、装卸、堆放、搅拌过程中，由于风力作用产生的粉尘和扬尘；车辆运输过程中产生的地面扬尘；施工垃圾在堆放和清运过程中产生的扬尘。控制扬尘对环境的不良影响，可采取以下防治措施：封闭式施工，最大限度控制受施工扬尘影响的范围。对施工现场进行科学管理，水泥应建专门库房堆放，砂石料统一堆放，尽量减少搬运环节，搬运时做到轻举轻放，防止包装破裂；施工现场和堆场适量喷水，使其保持一定的湿度，减少扬尘量；运输车辆避免装载太满，并尽量采取遮盖、密闭措施，减少沿途抛洒，对车辆及时冲洗；运输砂石料、水泥、渣土等易产生扬尘的车辆上应覆盖篷布；土方施工时可在上风向建围栏，减少施工扬尘扩散，如遇风速过大的天气应停止这部分的施工。

为了减少施工扬尘，施工中还应注意减少表面裸土，开挖后及时回填、夯实，做到有计划开挖，有计划回填。裸露的施工地面应用密布网覆盖。施工期在现场设置不低于 1.8 米高的围挡，同时采取运输车辆经常清洗、路面硬化等措施，以便降低施工运输车辆扬尘的影响。

##### 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

### 第三节 绿化设计

### 第四节 环境影响综合评价

## 第八章 能源节约评价

### 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

## 第十章 劳动安全与卫生方案

### 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

# 第十一章 项目组织管理与运行方案

## 第一节 项目组织管理

### 一、组织机构

### 二、项目实施管理

### 三、资金与信息管理的

## 第二节 质量管理及技术管理

### 一、质量管理

### 二、技术管理

## 第三节 项目劳动定员

### 一、劳动定员

根据各大版块业务需求,本项目预计直接带动就业岗位\*\*人,人员配比如下:

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8	合计	

### 二、人员来源

## 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 项目总投资估算

#### 一、工程费用估算

项目工程费用投资合计\*\*万元，其中建筑工程费\*\*万元，安装工程费用为\*\*万元，设备费用\*\*万元。项目工程费用估算如下所示

.....

#### 二、工程建设其他费用估算

#### 三、预备费用

#### 四、流动资金

#### 五、项目总投资估算

本项目总投资为\*\*万元，其中，固定资产投资金额为\*\*万元，流动资金为\*\*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			
1.1.1.1			
1.1.1.2			
1.1.1.3			
1.1.2			
1.1.3			
1.1.3.1			
1.1.3.2			

---

1.2			
2			
3	总计		

## 第五节 资金筹措

## 第十三章 项目建设进度规划

### 第一节 项目施工组织措施

一、建立项目实施管理机构

二、施工准备

三、经营准备

四、竣工验收

### 第二节 项目实施进度

### 第三节 工程招投标

一、编制依据

二、招标范围

三、招投标程序

## 第十四章 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 营业收入估算

本项目营业收入主要来自医疗机构物业管理、非临床服务培训、医院、康复医院以及养老院。各项收入测算如下：

.....

收入测算详见附表《营业收入估算表》。

### 第三节 成本费用估算

- 一、耗材费用
- 二、外购燃料及动力费
- 三、工资及福利费用
- 四、维修费用
- 五、其他费用
- 六、折旧及摊销费
- 七、总成本费用

### 第四节 利润及税收估算

- 一、利润测算
- 二、税金测算

## 第五节 财务指标分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率\*\*%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期  $R_t$  和投资利润率等指标。

### 一、财务净现值 FNPV

### 二、财务内部收益率 FIRR

### 三、项目投资回收期 $P_t$

### 四、投资净利润率

## 第六节 项目盈亏平衡分析

## 第七节 项目敏感性分析

## 第八节 财务研究结论

经测算，项目稳定运营后，预计稳定期营业收入达\*\*万元。项目所得税后财务净现值为\*\*万元，财务内部收益率为\*\*%，静态投资回收期为\*\*年，动态投资回收期为\*\*年，投资净利润率为\*\*%。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从上述财务盈利能力分析看，项目财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、投资净利润率等财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年

5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

## 第十五章 项目社会效益分析

### 第一节 项目社会效益分析

- 一、带动当地经济发展，达产后每年增加政府税收\*\*万元
- 二、带动就业增长、培养专业服务人才，可直接增加就业岗位上千个
- 三、项目建设能够创造大量的就业与税收

### 第二节 项目社会互适性分析

### 第三节 项目社会效益综合评价

## 第十六章 项目风险识别与防控

### 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

本项目建成后，在资源整合、资金管理、经营管理等方面对运营方提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果项目整体管理水平不能及时调整、完善，将影响项目的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

##### 防范措施：

- 1、建立健全医疗健康产业园内的各项内部控制制度，使管理有法可循；
- 2、完善约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 3、全面提升管理团队的管理水平和协同作战的能力。

#### 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

#### 三、市场风险

#### 四、环境风险

#### 五、综合风险评价

### 第三节 其他风险

#### 一、金融风险分析

## 二、市场竞争风险

## 三、市场运营机制风险

## 第十七章 可行性研究报告结论与建议

### 第一节 建设项目可行性研究结论

一、项目的市场前景十分广阔

二、项目政策保障

三、项目资金安排合理

四、项目建设条件及方案

五、项目经济效益

六、项目社会效益

七、项目风险控制问题

### 第二节 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名士豪庭 1 号公建 16 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