

济南市优抚医院提升改造项目 实施方案

财政部门：济南市财政局

主管部门：济南市退役军人事务局

立项主体：济南市优抚医院

编制时间：2022年5月



一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市优抚医院提升改造项目

（二）项目单位

济南市优抚医院

（三）项目规划审批

1. 1992 年 9 月，济南市人民政府出具《国有土地使用证》（槐荫国用（92）字第 0110001 号）。

2. 2014 年 6 月 17 日，济南市机构编制委员会办公室出具《关于调整市民政局所属部分事业单位机构编制事项的批复》（济编办发〔2014〕153 号），批复济南市精神病院（济南市优抚医院）更名为济南市优抚医院（济南市精神病院）。

3. 2019 年 9 月 19 日，济南市机构编制委员会办公室出具《关于济南市优抚医院等单位变更隶属关系的批复》（济编办发〔2019〕91 号），批复济南市优抚医院（济南市精神病院）由隶属市民政局调整为市退役军人局管理。

4. 2021 年 9 月，济南鲁建管理咨询有限公司出具《山东省济南市优抚医院改造提升建设项目可行性研究报告》。

5. 2021 年 10 月，山东意匠建筑设计有限公司出具《山东省济南市优抚医院改造提升建设项目建议书》。

6. 2021 年 11 月 5 日，取得济南市发展和改革委员会《关于山东省济南市优抚医院改造提升建设项目项目建议书的批复》（济发改审批审〔2021〕22 号），原则同意本项目的实施，项目代码 2110-370100-04-01-595934。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目选址位置为济南市优抚医院园区内部。项目总建筑面积 53885 平方米，主要建设一栋康养综合楼和一栋荣军楼。项目拆除建筑面积 5510 平方米，改造建筑面积 5600 平方米，新建建筑面积约 48285 平方米。康养综合楼建筑面积 46640 平方米（含改造建筑面积 5600 平方米），荣军楼建筑面积 7245 平方米。

（五）项目建设期限

2022 年 7 月至 2025 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第四版）
- （2）《山东省建筑工程消耗量定额》（2016 年）
- （3）《山东省单位安装工程价目表》（2020 年）
- （4）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （5）类似工程建设造价
- （6）主要设备及材料按现行市场价格计算
- （7）建设单位提供的有关资料

2. 估算总额

项目估算总投资 37,264.00 万元，包括工程费用 32,355.00 万元，工程建设其他费用 1,801.00 万元，基本预备费 1,708.00 万元，建设期利息 1,400.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能；

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

(1) 项目资本金 7,452.80 万元，占项目总投资的 20%。

(2) 本次拟发行专项债券 10000.00 万元。

(3) 剩余 19,811.20 由单位自筹资金解决。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于医疗收入（荣军床位收入、康养床位收入、康复和体检中心收入、精神专科收入），运营期各年收入预测如下：

表 1：运营收入估算表（单位：万元）

年度	荣军床位收入	康养床位收入	康复和体检中心收入	精神专科收入	合计
2026 年	873.60	5,040.00	5,120.00	2,800.00	13,833.60
2027 年	873.60	5,040.00	5,120.00	2,800.00	13,833.60
2028 年	873.60	5,040.00	5,120.00	2,800.00	13,833.60
2029 年	873.60	5,040.00	5,120.00	2,800.00	13,833.60
2030 年	873.60	5,040.00	5,120.00	2,800.00	13,833.60
2031 年	998.40	5,760.00	5,840.00	3,200.00	15,798.40
2032 年	998.40	5,760.00	5,840.00	3,200.00	15,798.40
2033 年	998.40	5,760.00	5,840.00	3,200.00	15,798.40
2034 年	998.40	5,760.00	5,840.00	3,200.00	15,798.40
2035 年	998.40	5,760.00	5,840.00	3,200.00	15,798.40

年度	荣军床位收入	康养床位收入	康复和体检中心 收入	精神专科收入	合计
2026 年	873.60	5,040.00	5,120.00	2,800.00	13,833.60
2036 年	998.40	5,760.00	5,840.00	3,200.00	15,798.40
2037 年	499.20	2,880.00	2,920.00	3,200.00	9,499.20
合计	10,857.60	62,640.00	63,560.00	36,400.00	173,457.60

收入预测方法说明：

1、荣军床位收入

设计床位 260 张，2026 年-2030 年床位使用率按 70%测算，2031 年及以后床位使用率按 80%测算，参考本地区同类项目的收费，按 4.80 万/床/年计取。

2、康养床位收入

设计床位 500 张，2026 年-2030 年床位使用率按 70%测算，2031 年及以后床位使用率按 80%测算，按 14.40 万/床/年计取。

3、康复和体检中心收入

设计接待 200 人次/天，每次收费 1,000.00 元，按 7,300.00 万元/年计取（365 天/年）。2026 年-2030 年按 365 天的 70%测算，2031 年及以后按 365 天的 80%测算。

4、精神专科收入

参考本地区同类项目的收费，按 4,000.00 万/年计取，2026 年-2030 年床位使用率按 70.00%测算，2031 年及以后床位使用率按 80%测算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括医疗经营成本、燃料动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用、折旧费用以及利息支出，运营支出是指项

目总成本扣除折旧费用、利息支出后的成本费用，年度运营支出预测如下：

表 2：运营支出估算表（单位：万元）

年度	医疗经营成本	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2026 年	3,710.00	91.13	7,980.00	370.05	691.68	12,842.86
2027 年	3,710.00	91.13	7,980.00	370.05	691.68	12,842.86
2028 年	3,710.00	91.13	7,980.00	370.05	691.68	12,842.86
2029 年	3,710.00	91.13	7,980.00	370.05	691.68	12,842.86
2030 年	3,710.00	91.13	7,980.00	370.05	691.68	12,842.86
2031 年	4,240.00	104.14	7,980.00	370.05	789.92	13,484.11
2032 年	4,240.00	104.14	7,980.00	370.05	789.92	13,484.11
2033 年	4,240.00	104.14	7,980.00	370.05	789.92	13,484.11
2034 年	4,240.00	104.14	7,980.00	370.05	789.92	13,484.11
2035 年	4,240.00	104.14	7,980.00	370.05	789.92	13,484.11
2036 年	4,240.00	104.14	7,980.00	370.05	789.92	13,484.11
2037 年	2,120.00	52.07	3,990.00	185.03	474.96	6,822.06
合计	46,110.00	1,132.56	91,770.00	4,255.58	8,672.88	151,941.02

具体项目预测情况如下：

成本预测方法说明：

1、医疗经营成本

参考本地区同类项目的收费，按 5,300.00 万/年计取，第一年按 70%测算，第二年开始按 80%测算。

2、燃料动力费

参考本地区同类项目的收费，按 130.18 万/年计取，第一年按 70%测算，第二年开始按 80%测算。

3、工资及福利费

职工福利费按工资总额的 14%计取。按项目定员 700 人，合计年工资、福利及社会保险费总额约 7,980.00 万元。

4、修理费用

修理费按折旧费的 30%计取。

5、其他费用

其他费用主要是指制造费用、管理费用、营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧、摊销费、修理费等以后的费用。按照销售收入的 5%计取。

6、折旧费

折旧按平均年限法计算。建筑物折旧期按 20 年计算，机器设备折旧期按 10 年计算，残值率均取 5%；其他资产按 10 年摊销。

7、利息支出

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 10,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。该项目还本付息预测如下：

表 3：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年	-	10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2023 年	10,000.00	-		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00	-		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00		-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2037 年	10,000.00		10,000.00	-	4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			6,000.00	16,000.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 4。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 5。

表 4：项目运营损益表

单位：万元

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	13,833.60	13,833.60	13,833.60	13,833.60	13,833.60	15,798.40	15,798.40
营业成本	12,842.86	12,842.86	12,842.86	12,842.86	12,842.86	13,484.11	13,484.11
税金及附加							
息税折旧及摊销前利润	990.74	990.74	990.74	990.74	990.74	2,314.29	2,314.29
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	1,459.91	1,459.91	1,459.91	1,459.91	1,459.91	1,459.91	1,459.91
息税前利润	-469.17	-469.17	-469.17	-469.17	-469.17	854.38	854.38
三、财务费用							
利息支出	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
总财务费用	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
税前利润	-869.17	-869.17	-869.17	-869.17	-869.17	454.38	454.38
四、所得税							
所得税费用							
五、净利润	-869.17	-869.17	-869.17	-869.17	-869.17	454.38	454.38

表 4：项目运营损益表

单位：万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入/成本/税金						
营业收入	15,798.40	15,798.40	15,798.40	15,798.40	9,499.20	173,457.60
营业成本	13,484.11	13,484.11	13,484.11	13,484.11	6,822.06	151,941.02
税金及附加						
息税折旧及摊销前利润	2,314.29	2,314.29	2,314.29	2,314.29	2,677.14	21,516.58
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	1,459.91	1,459.91	1,459.91	1,459.91	729.96	16,788.97
息税前利润	854.38	854.38	854.38	854.38	1,947.19	4,727.61
三、财务费用						
利息支出	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00	4,600.00
总财务费用	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00	4,600.00
税前利润	454.38	454.38	454.38	454.38	1,747.19	127.61
四、所得税						
所得税费用						
五、净利润	454.38	454.38	454.38	454.38	1,747.19	127.61

表 5：项目资金测算平衡表 单位：万元

年度	合计	建设期				运营期			
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	173,457.60					13,833.60	13,833.60	13,833.60	13,833.60
经营活动支出	151,941.02					12,842.86	12,842.86	12,842.86	12,842.86
支付的各项税费	-					-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	21,516.58	-	-		-	990.74	990.74	990.74	990.74
二、投资活动产生的现金	-								
建设成本支出	35,864.00	16,466.00	6,466.00	6,466.00	6,466.00				
投资活动产生的现金净额	-35,864.00	-16,466.00	-6,466.00	-6,466.00	-6,466.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-								
资本金	7,452.80	1,713.20	1,913.20	1,913.20	1,913.20				
专项债券	10,000.00	10,000.00	-		-				
银行借款	-								
自筹资金	19,811.20	4,952.80	4,952.80	4,952.80	4,952.80				
偿还债券本金	10,000.00								
支付债券利息	6,000.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
偿还银行本金	-								
支付银行利息	-								
融资活动产生的现金净额	21,264.00	16,466.00	6,466.00	6,466.00	6,466.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00
四、期初现金	-	-	-		-	-	590.74	1,181.48	1,772.22
期内现金变动		-	-		-	590.74	590.74	590.74	590.74
五、期末现金	6,916.58	-	-		-	590.74	1,181.48	1,772.22	2,362.96

(续) 表 5: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入/成本/税金						
营业收入	15,798.40	15,798.40	15,798.40	15,798.40	9,499.20	173,457.60
营业成本	13,484.11	13,484.11	13,484.11	13,484.11	6,822.06	151,941.02
税金及附加						
息税折旧及摊销前利润	2,314.29	2,314.29	2,314.29	2,314.29	2,677.14	21,516.58
二、折旧和摊销						
总折旧和摊销	1,459.91	1,459.91	1,459.91	1,459.91	729.96	16,788.97
息税前利润	854.38	854.38	854.38	854.38	1,947.19	4,727.61
三、财务费用						
利息支出	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00	4,600.00
总财务费用	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00	4,600.00
税前利润	454.38	454.38	454.38	454.38	1,747.19	127.61
四、所得税						
所得税费用						
五、净利润	454.38	454.38	454.38	454.38	1,747.19	127.61

（五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，该项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量 21,516.58 万元，还本付息总额为 16,000.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.34 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

表 6：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	10,000.00	6,000.00	16,000.00	21,516.58
融资合计	10,000.00	6,000.00	16,000.00	
覆盖倍数				1.34

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目选址位置为济南市优抚医院园区内部。由于现今医院园区内大部分建筑构筑物老旧，不符合现代医疗建筑空间需求，缺乏设计感与审美，亦无改建必要。因此，除门诊楼和病房楼之外，所有建筑均可拆除，拟建康养综合楼一栋、荣军楼一栋。预期地上建筑面积为 40085 平方米，地下建筑面积为 13800 平方米，共 53885 平方米。项目主要改造提升项目包括两个部分：康养综合楼及荣军楼。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

济南市优抚医院由市民政局转隶市退役军人事务局后，服务对象和工作要求发生巨大转变，现存基础设施已经无法满足现实的需要。

（1）不能满足高标准荣军休养的需要。现存休养中心为八十年代精神科病房楼改建而成，房间内没有洗手间，且多数为 6 人间，无法满足休养对象的高品质生活需要。

（2）不能满足残疾军人、严重慢性病退役军人治疗康复的需要。“三年移交计划”和现已落户济南市的残疾军人或严重慢性病退役军人中，需要入住优抚医院的数量非常庞大，现病房楼床位严

重不足，无法满足收治需要。

（3）不能满足退役军人体检的需要。三个院区都没有专业的体检中心，无法为广大退役军人提供体检服务。

2、项目实施的公益性

本项目可以满足高标准荣军康养的需要，能够满足残疾军人、严重慢性病退役军人治疗康复的需要，能够满足退役军人体检的需要，从根本上解决现阶段济南市优抚医院所存在的基础设施条件差的问题，解决现今济南市优抚医院较省内其他城市优抚医院落后的问题。同时，本项目能在一定程度上满足济南市退役军人家庭的需求，提高退役军人养老工作效率，减轻政府、退役军人家庭负担，有利于社会稳定，真正使退役军人群体实现“老有所养，老有所学，老有所乐，老有所为，老有所医”。

3、项目实施的收益性

项目每年能产生稳定的床位费、康复和体检收入、精神专科收入等。

4、项目建设投资合规性

该项目符合济南康养名城战略

在《济南国际医疗康养名城发展规划》中明确提出：构建一流养老服务体系，推进医养结合，积极创建全国医养结合示范先行市，新（改、扩）建以老年医学、老年康复为主的医养结合机构。规划中的济南市优抚医院改造提升项目以老年医养结合、康复和健康体检为主要功能。

5、项目成熟度

济南市优抚医院改造提升项目将充分展示济南市在山东省内兵员大市的地位，同时本项目是一处集退役军人生活居住、康复居住、体检中心、荣军展览于一体的综合型康养中心，对济南市乃至山东省优抚康养工作的发展壮大起到极大的示范作用和促进作用。

本项目的建设，能够进一步贯彻落实党中央决策部署，有力推动济南市优抚产业发展，缓解优抚对象就医压力，提升优抚群众的生活品质，丰富物质和精神文明，让广大优抚对象生活更有幸福感。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目单位自筹、发行专项债券。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入及成本相关数据，主要参考同类型医院平均运营数据。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金 10000 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，债券存续期内，项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量 21,516.58 万元，还本付息总额为 16,000.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.34 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的医疗费收入，有力支持区域发展，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（三）评估结论

本项目建设后，随着人才、设备等配套设施的逐步完善，将进一步改善卫生医疗环境，扩大医疗服务项目，延伸医疗服务领域，提高医院的综合服务能力。

项目建设有利于保障优抚群众享有更高质量的医疗服务，有利于提高人民群众身心健康水平；对于全面提高中华民族素质，建设人力资源强国，促进经济和社会事业发展，具有重要战略意义。