

2022 年山东省烟台市
烟台市妇幼保健综合楼项目实施方案

财政部门：烟台市财政局

主管部门：烟台市财政局

实施单位：烟台市妇幼保健事业发展有限公司

编制时间：2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

烟台市妇幼保健综合楼项目

（二）项目单位

1. 单位名称：烟台市妇幼保健事业发展有限公司
2. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 法定代表人：李明哲
4. 注册资本：30000 万元
5. 成立日期：2021 年 12 月 17 日
6. 住所：山东省烟台市莱山区滨海路街道金滩东路 1889 号内 908 号
7. 经营范围：一般项目：医院管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；工程管理服务；物业管理；第二类医疗器械租赁；机械设备租赁；停车场服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；药品零售；第三类医疗器械经营；药品批发；第三类医疗器械租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或

许可证件为准)。

(三) 项目规划审批

2021 年 11 月 2 日,项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成立项备案,项目代码 2111-370613-04-01-648338。

(四) 项目规模与主要建设内容

1. 建设内容

项目位于烟台市莱山区学院路北侧,观海路东侧,北临金桥路,东临华庭路。新建 2 栋住院楼,裙楼 1 处,建设停车场等,设置床位 1000 张。

2. 建设规模

项目规划总用地面积 40000 平方米(合计 60 亩),总建筑面积 143260 平方米,地上建筑面积为 85560 平方米,其中四层裙房建筑面积 30890 平方米,病房楼主楼建筑面积 54670 平方米;地下建筑面积 57700 平方米,其中地下医疗功能区建筑面积 15000 平方米,地下车库建筑面积 42700 平方米。项目容积率为 2.14,绿地率 35.7%,建筑密度 20.48%。新设床位 1000 床。

(五) 项目建设期限

项目建设期计划于 2021 年 12 月开始至 2024 年 12 月底竣工验收。

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)国家、省、市有关政策、法律、法规、规定要求；
- (2)国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度规定要求；
- (3)《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；
- (4)《投资项目可行性研究指南（试用版）精选》；
- (5)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (6)《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (7)《烟台市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- (8)《烟台市“十三五”卫生与健康规划》；
- (9)《中国妇女发展纲要（2011-2020年）》；
- (10)《中国儿童发展纲要（2011-2020年）》；
- (11)《2020年莱山区政府工作报告》；
- (12)《烟台市医疗卫生服务体系规划（2016—2020年）》；
- (13)山东省建筑工程消耗定额；
- (14)山东省安装工程消耗定额；
- (15)建设单位提供的基础数据资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 145900.00 万元，其中建设投资 135064.25 万元，铺底流动资金 5000 万元，建设期利息 5835.75 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

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. 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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	145900.00	100.00%	
一、资本金	50,500.00	34.61%	
自有资金	50,500.00		
二、债务资金	95400.00	65.39%	
专项债券	95400.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

用于项目本次发行专项债券资金平衡的现金流入包括挂号收入、医疗服务收入、药品收入、住院收入、其他收入。

从项目运营期开始计算收入，假设第一年按照 90%的负荷计算收

入，从第二年开始达到 100%，考虑到通货膨胀的影响，各收入项每五年涨幅 5%。

所有收费项均按照 2020 年 6 月烟台市医疗保障局发布的《烟台市公立医疗机构医疗服务收费标准（2020 版）》（以下简称“《收费标准》”）中的标准进行测算。

（1）挂号收入

按照市妇幼保健院 2021 年度门诊量约 2000 人/天*360 天，医院门诊挂号费按照市妇幼保健院现行标准，为 15.00 元/次计取。

（2）医疗服务收入主要包括以下三项：

检查收入，主要包括超声检查、X 线检查、磁共振扫描等，按照《收费标准》：超声检查 90.00 元/人/次、X 线检查 75.00 元/人/次、磁共振扫描 80.00 元/人/次，检查收入按照以上合计 245.00 元/人/次，人数按门诊量的 30%，年使用 360 天计取。

临床检验收入，主要包括血液一般检查、尿液一般检查等，按照《收费标准》：血液一般检查 35.00 元/人/次、尿液一般检查 25.00 元/人/次，临床检验收入按照以上合计 60.00 元/人/次，人数按门诊量的 30%，年使用 360 天计取。

女性生殖系统及孕产、新生儿诊疗收入，主要包括生殖系统检测、产前检查、小型手术、新生儿诊疗等，按照《收费标准》：生殖系统检测 369.00 元/人/次、产前检查 390.00 元/人/次、小型手术 210.00 元/人/次、新生儿诊疗 240.00 元/人/次，诊疗收入按照以上

合计 1,209.00 元/人/次, 人数按门诊量的 30%, 年使用 360 天计取。

(3) 药品收入

按 2021 年市妇幼保健院平均每人/每日的药房收入取整, 为 90.00 元, 人数为门诊量的 70%, 年使用 360 天计取。

(4) 住院收入

住院收入, 主要包括床位费、护理费、清创缝合、换药等, 按照《收费标准》:

床位费按照四人间 35.00 元/床/日、三人间 45.00 元/床/日、二人间 60.00 元/床/日三者平均 46.67 元/床/日计算;

护理费按照 I 级护理 39.67 元/日、II 级护理 24.67 元/日、III 级护理 13.33 元/日三者平均 25.89 元/日计算;

清创缝合按照大清创缝合 100.00 元/次、中清创缝合 70.00 元/次、小清创缝合 50.00 元/次三者平均 73.33 元/次计算;

换药按照特大换药 100.00 元/次、大换药 50.00 元/次、中换药 20.00 元/次、小换药 15.00 元/次四者平均 46.25 元/次计算;

住院收入按照以上合计 192.14 元/日/床, 根据建设规模, 项目新设床位 1000 张, 使用率 90%, 年使用 360 天计取。

(5) 其他收入

其他收入, 主要包括急诊监护费、院前急救费、会诊费等, 按照《收费标准》: 急诊监护费 120.00 元/日、院前急救费 60.00 元/

日、院内会诊费 60.00 元/日，其他收入按照以上合计 240.00 元/日，人数为门诊量的 20%，年使用 360 天计取。

（二）运营成本预测

项目运营现金流出包括外购原辅材料、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用，考虑到通货膨胀的影响，各费用项每五年上浮 5%。

（1）外购的原材料

本次项目主要原材料为药品药物、医疗设备等其他消耗品。根据市妇幼保健院 2021 年度收入支出表中，外购原材料占收入的比例为 30%（四舍五入取整），在本次测算中仍沿用该比例进行测算。

（2）外购的燃料及动力

参照可行性研究报告，项目运营期建筑能耗种类主要为水、电、天然气、采暖耗热。经估算，项目年用水量为 145344.28 吨，用电量为 1714.59 万 kW·h，天然气 154737.79Nm³，热力 13895.59GJ，其中水按照 3.58 元/t 计算，电力按照 0.74 元/kW·h 计算，天然气按照 3.54 元/Nm³ 计算，热力按照 21.70 元/m² 计算。预计项目达产年外购动力费 322.46 万元。

（3）工资及福利

参照可行性研究报告，项目达产年需新增定员 1000 人，年平均工资 16.00 万元/人。福利费按工资的 14% 计，则达产年工资及福利费 18,240.00 万元。

(4) 修理费

项目建筑工程原值 93,729.65 万元，残值率 3%，折旧年限 30 年；机器设备原值 1,740.00 万元，残值率 5%，折旧年限 20 年；属于固定资产的其他费用原值 17,556.61 万元，没有残值，折旧年限 20 年。合计折旧费 3,991.07 万元/年。按照折旧费的 10% 计算，达产年修理费 399.11 万元。

(5) 其他费用

其他费用按收入的 7% 计取。

(6) 税金

本项目各类税金估算依据财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》执行，无需缴纳增值税以及其他附加税。根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》免征企业所得税。

(7) 利息支出

2022 年发行债券 25500.00 万元，2023 年后续批次发行债券 39900.00 万元，2024 年后续批次发行债券 30000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

表 2：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年份	期初本金余额	本年新增债券	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年应还本付息
2022 年		25,500.00		25,500.00	493.50	493.50
2023 年	25,500.00	39,900.00		65,400.00	1,884.75	1,884.75

2024 年	65,400.00	30,000.00		95,400.00	3,457.50	3,457.50
2025 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2026 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2027 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2028 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2029 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2030 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2031 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2032 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2033 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2034 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2035 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2036 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2037 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2038 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2039 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2040 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2041 年	95,400.00			95,400.00	4,132.50	4,132.50
2042 年	95,400.00		25,500.00	69,900.00	3,639.00	29,139.00
2043 年	69,900.00		39,900.00	30,000.00	2,247.75	42,147.75
2044 年	30,000.00		30,000.00	-	675.00	30,675.00
合计		95,400.00	95,400.00		82,650.00	178,050.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 3。

项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目收入	43,199.76	47,999.74	47,999.74	50,399.72	50,399.72	50,399.72	50,399.72	50,399.72
1、挂号收入	972.00	1,080.00	1,080.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
2、医疗服务收入	29,432.16	32,702.40	32,702.40	34,337.52	34,337.52	34,337.52	34,337.52	34,337.52
3、药品收入	4,082.40	4,536.00	4,536.00	4,762.80	4,762.80	4,762.80	4,762.80	4,762.80
4、住院收入	5,602.80	6,225.34	6,225.34	6,536.60	6,536.60	6,536.60	6,536.60	6,536.60
5、其他收入	3,110.40	3,456.00	3,456.00	3,628.80	3,628.80	3,628.80	3,628.80	3,628.80
项目支出	34,945.48	36,721.47	36,721.47	38,557.55	38,557.55	38,557.55	38,557.55	38,557.55
1、外购原材料	12,959.93	14,399.92	14,399.92	15,119.92	15,119.92	15,119.92	15,119.92	15,119.92
2、外购燃动力	322.46	322.46	322.46	338.58	338.58	338.58	338.58	338.58
3、工资及福利	18,240.00	18,240.00	18,240.00	19,152.00	19,152.00	19,152.00	19,152.00	19,152.00
4、修理费	399.11	399.11	399.11	419.07	419.07	419.07	419.07	419.07
5、其他费用	3,023.98	3,359.98	3,359.98	3,527.98	3,527.98	3,527.98	3,527.98	3,527.98
项目收支净额	8,254.28	11,278.27	11,278.27	11,842.17	11,842.17	11,842.17	11,842.17	11,842.17
项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年

项目收入	52,919.71	52,919.71	52,919.71	52,919.71	52,919.71	52,919.71	55,565.70	55,565.70	55,565.70
1、挂号收入	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,190.70	1,250.24	1,250.24	1,250.24
2、医疗服务收入	36,054.40	36,054.40	36,054.40	36,054.40	36,054.40	36,054.40	37,857.12	37,857.12	37,857.12
3、药品收入	5,000.94	5,000.94	5,000.94	5,000.94	5,000.94	5,000.94	5,250.99	5,250.99	5,250.99
4、住院收入	6,863.43	6,863.43	6,863.43	6,863.43	6,863.43	6,863.43	7,206.60	7,206.60	7,206.60
5、其他收入	3,810.24	3,810.24	3,810.24	3,810.24	3,810.24	3,810.24	4,000.75	4,000.75	4,000.75
项目支出	40,485.42	40,485.42	40,485.42	40,485.42	40,485.42	40,485.42	42,509.70	42,509.70	42,509.70
1、外购原材料	15,875.91	15,875.91	15,875.91	15,875.91	15,875.91	15,875.91	16,669.71	16,669.71	16,669.71
2、外购燃动力	355.51	355.51	355.51	355.51	355.51	355.51	373.29	373.29	373.29
3、工资及福利	20,109.60	20,109.60	20,109.60	20,109.60	20,109.60	20,109.60	21,115.08	21,115.08	21,115.08
4、修理费	440.02	440.02	440.02	440.02	440.02	440.02	462.02	462.02	462.02
5、其他费用	3,704.38	3,704.38	3,704.38	3,704.38	3,704.38	3,704.38	3,889.60	3,889.60	3,889.60
项目收支净额	12,434.29	12,434.29	12,434.29	12,434.29	12,434.29	12,434.29	13,056.00	13,056.00	13,056.00
项目/年份	2041年	2042年	2043年	2044年	合计				
项目收入	55,565.70	55,565.70	58,343.98	29,171.99	1,021,140.86				
1、挂号收入	1,250.24	1,250.24	1,312.75	656.37	23,893.82				
2、医疗服务收入	37,857.12	37,857.12	39,749.97	19,874.99	723,504.16				
3、药品收入	5,250.99	5,250.99	5,513.54	2,756.77	100,353.96				
4、住院收入	7,206.60	7,206.60	7,566.93	3,783.47	137,728.57				

5、其他收入	4,000.75	4,000.75	4,200.79	2,100.39	76,460.13			
项目支出	42,509.70	42,509.70	44,637.04	22,318.53	783,107.34			
1、外购原材料	16,669.71	16,669.71	17,503.19	8,751.60	318,582.19			
2、外购燃动力	373.29	373.29	393.82	196.91	7,217.47			
3、工资及福利	21,115.08	21,115.08	22,170.83	11,085.42	408,099.65			
4、修理费	462.02	462.02	485.12	242.56	8,929.67			
5、其他费用	3,889.60	3,889.60	4,084.08	2,042.04	74,335.84			
项目收支净额	13,056.00	13,056.00	13,706.94	6,853.46	238,033.52			

(四) 项目现金流测算分析表

项目现金流测算分析表见表 4。

表 4：项目现金流测算分析表（单位：万元）

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、年初资金余额		0.00		0.00	0.00	4,121.78	11,267.55	18,413.32	26,122.99	33,832.66
二、资金筹措金额										
1、资本金	10,000.00	13,900.00	10,000.00	16,600.00						
2、债券发行		25,500.00	39,900.00	30,000.00						
3、专项收入					8,254.28	11,278.27	11,278.27	11,842.17	11,842.17	11,842.17
合计	10,000.00	39,400.00	49,900.00	46,600.00	8,254.28	11,278.27	11,278.27	11,842.17	11,842.17	11,842.17
三、专项投资现金流出										
1、工程费用及其他费用	10,000.00	36,906.50	46,015.25	42,142.50						
2、铺底流动资金		2,000.00	2,000.00	1,000.00						
3、建设期利息		493.50	1,884.75	3,457.50						
合计	10,000.00	39,400.00	49,900.00	46,600.00						
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息					4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50
2、本次债券本金归还										
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50
五、年度项目现金收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	4,121.78	7,145.77	7,145.77	7,709.67	7,709.67	7,709.67
六、本年资金结余	0.00	0.00	0.00	0.00	4,121.78	11,267.55	18,413.32	26,122.99	33,832.66	41,542.33
七、资金保障倍数										
年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、年初资金余额		0.00	0.00	0.00	0.00	4,121.78	11,267.55	18,413.32	26,122.99	33,832.66
二、资金筹措金额										

年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、年初资金余额	41,542.33	49,252.00	56,961.67	65,263.46	73,565.25	81,867.04	90,168.83	98,470.62	107,394.12	116,317.62
二、资金筹措金额										
1、资本金										
2、债券发行										
3、专项收入	11,842.17	11,842.17	12,434.29	12,434.29	12,434.29	12,434.29	12,434.29	13,056.00	13,056.00	13,056.00
合计	11,842.17	11,842.17	12,434.29	12,434.29	12,434.29	12,434.29	12,434.29	13,056.00	13,056.00	13,056.00
三、专项投资现金流出										
1、工程费用及其他费用										
2、铺底流动资金										
3、建设期利息										
合计										
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50
2、本次债券本金归还										
合计	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50	4,132.50
五、年度项目现金收支净额	7,709.67	7,709.67	8,301.79	8,301.79	8,301.79	8,301.79	8,301.79	8,923.50	8,923.50	8,923.50
六、本年资金结余	49,252.00	56,961.67	65,263.46	73,565.25	81,867.04	90,168.83	98,470.62	107,394.12	116,317.62	125,241.12
七、资金保障倍数										

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一、年初资金余额	125,241.12	134,164.62	118,081.62	89,640.81	
二、资金筹措金额					0.00
1、资本金					50,500.00
2、债券发行					95,400.00
3、专项收入	13,056.00	13,056.00	13,706.94	6,853.46	238,033.52
合计	13,056.00	13,056.00	13,706.94	6,853.46	383,933.52
三、专项投资现金流出					0.00
1、工程费用及其他费用					135,064.25
2、铺底流动资金					5,000.00
3、建设期利息					5,835.75
合计					145,900.00
四、专项债券现金流出					0.00
1、本次债券利息	4,132.50	3,639.00	2,247.75	675.00	76,814.25
2、本次债券本金归还		25,500.00	39,900.00	30,000.00	95,400.00
合计	4,132.50	29,139.00	42,147.75	30,675.00	172,214.25
五、年度项目现金收支净额	8,923.50	-16,083.00	-28,440.81	-23,821.54	65,819.27
六、本年资金结余	134,164.62	118,081.62	89,640.81	65,819.27	
七、资金保障倍数					1.34

（五）其他需要说明的事项

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目预期收入主要来源于挂号收入、医疗服务收入、药品收入、住院收入、其他收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为238033.52万元，融资本息合计为178050.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.34倍。

表 5：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	95400.00	82650.00	178050.00	238,033.52
融资合计	95400.00	82650.00	178050.00	238,033.52
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。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

项目实施进度风险：项目建设单位应积极协调各管理部门，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，保证项目开发的顺利实施。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对门诊数量和住院人数较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目位于烟台市莱山区学院路北侧，观海路东侧，北临金桥路，东临华庭路。新建 2 栋住院楼，裙楼 1 处，建设停车场等，设置床位 1000 张。

项目规划总用地面积 40000 平方米（合计 60 亩），总建筑面积 143260 平方米，地上建筑面积为 85560 平方米，其中四层裙房建筑面积 30890 平方米，病房楼主楼建筑面积 54670 平方米；地下建筑面积 57700 平方米，其中地下医疗功能区建筑面积 15000 平方米，地下车库建筑面积 42700 平方米。项目容积率为 2.14，绿地率 35.7%，建筑密度 20.43%。新设床位 1000 床。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

妇幼卫生是我国人民卫生事业的重要组成部分。做好妇幼卫生工作，保障妇女儿童的身心健康，关系到每个家庭的幸福，关系到整个中华民族素质的提高，关系到计划生育国策的贯彻落实，关系到逐步实现工业、农业、国防和科学技术现代化，把我国建设成为高度文明、高度民主的社会主义国家。根据我国宪法第四十九条“婚姻、家庭、母亲和儿童受国家的保护”的规定，为发展妇幼卫生事业，建设好妇幼保健院，是充分落实烟台市党委、政府对各族妇女儿童的亲切关怀和人权的体现。

项目的建设以维护妇女儿童健康权益为目的，树立大妇幼服务

理念。对外，充分发挥各级妇幼保健机构资源优势，借鉴国内外经验，引进先进技术，更好地服务于妇女儿童健康。加快促进妇幼保健机构标准化建设，对内，加大投入，加强医院标准化建设，加快产、儿科人才培养，着力补齐短板，提升能级。建立各级妇幼保健网之间、医院内各部门间协调机制，齐抓共管，形成合力，促进区域之间、妇女儿童之间协调发展，满足群众多层次、多元化服务需求。

综上所述，项目建设具有较好的现实意义，受众群体明确，项目建设是紧迫的、必要的且不可替代的。

2、项目实施的公益性

根据通知要求，专项债项目必须符合专项债券风险管理要求和发行条件，必须是经济社会效益比较明显，群众期盼、早晚要干的政府投资项目，必须是有一定收益的基础设施和公共服务项目，优先安排在建项目，优先安排纳入相关规划的国家重大战略任务项目，要按照项目建设的工期和年度建设任务合理提出资金需求。

本项目部分资金使用地方政府专项债券，地方政府专项债券重点围绕“九大领域”进行谋划，包括：（一）交通基础设施：铁路、收费公路、机场（不含通用机场）、水运、城市轨道交通、城市停车场。（二）能源：天然气管网和储气设施、城乡电网（农村电网升级改造和城市配电网）。（三）农林水利：农业、水利、林业。（四）生态环保：城镇污水垃圾处理。（五）社会事业：卫生健康（含应急医

疗救治设施、公共卫生设施)、教育(学前教育和职业教育)、养老、文化旅游、其他社会事业。(六)城乡冷链物流基础设施(含粮食仓储物流设施)。(七)市政和产业园区基础设施:供水、供热、供气、地下管廊类市政基础设施,产业园区基础设施建设。(八)国家重大战略项目:“一带一路”建设、黄河流域生态保护和高质量发展。(九)保障性安居工程:城镇老旧小区改造、保障性租赁住房、棚户区改造(主要支持在建收尾项目,适度支持新开工项目)。

项目建设将增加市区东部医疗资源配置,提升莱山区医疗服务水平,促进全市医疗资源均衡发展,推进烟台市公共卫生事业发展,着力保障和改善民生,构建和谐社会,保证经济社会全面、协调、可持续发展,社会效益显著。可见,项目从属(五)社会事业:卫生健康(含应急医疗救治设施、公共卫生设施)、教育(学前教育和职业教育)、养老、文化旅游、其他社会事业,是地方支付专项债券支持的领域。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于挂号收入、医疗服务收入、药品收入、住院收入、其他收入等。预期实现总收入 1021140.86 万元。

4、项目建设投资合规性

(1)筹资合规性

项目总投资 145900.00 万元,其中:项目资本金 50500.00 万元,占总投资的 34.61%;申请专项债 95400.00 万元,占总投资的 65.39%。

项目资本金已到位。

(2)筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②调研多种融资和建设模式，“多条腿”走路，合理转移和降低风险发生概率。融资模式可采用政策性银行贷款、地方商业银行贷款、专项债、融资租赁、信托基金等。也可采取“融资代建”、“保理融资+土地自平衡”、“设计施工总承包+延期支付”、基金模式、“EPC+合作诚意金”等模式融资建设。

③在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

④采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影响。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

(1)实施内容的明确性

项目位于烟台市莱山区学院路北侧，观海路东侧，北临金桥路，

东临华庭路。新建 2 栋住院楼, 裙楼 1 处, 建设停车场等, 设置床位 1000 张。

项目规划总用地面积 40000 平方米 (合计 60 亩), 总建筑面积 143260 平方米。地上建筑面积为 85560 平方米, 其中四层裙房建筑面积 30890 平方米, 病房楼主楼建筑面积 54670 平方米; 地下建筑面积 57700 平方米, 其中地下医疗功能区建筑面积 15000 平方米, 地下车库建筑面积 42700 平方米。项目容积率为 2.14, 绿地率 35.7%, 建筑密度 20.48%。新设床位 1000 床。项目购置移动核酸检测车辆 1 台, 提升核酸检测能力。

(2) 设计方案的可行性

①项目人员编制符合《妇幼保健机构管理办法》卫妇社发[2006]489 号对应要求

第十三条规定, 妇幼保健机构人员编制按《各级妇幼保健机构编制标准》落实。大城市按人口的 1:5000 配备。烟台市区人口 713.8 万人, 结合实际情况, 最高可配备 1428 人, 本项目人员编制 1000 人, 符合要求。

②项目各部分建筑面积符合《妇幼健康服务机构建设标准》(建标 189—2017) 中的相应标准

第十九条规定, 保健用房建筑面积指标, 应按照机构整体编制情况, 省级 60 m²/人、地市级 65 m²/人、县区级 70 m²/人; 第二十条规定, 临床住院用房建筑面积指标, 401 床及以上为 82 m²/床。

本项目编制人员为 1000 人，床位数拟设置 1000 张，按照国家规定医疗保健方面最高设定建筑面积为 14.7 万平方米，本项目总建筑面积 14.3 万平方米，其中医疗保健用房面积为 10 万平方米，符合国家要求。

③床位数设置

按照《三级妇幼保健院评审标准实施细则（2016 年版）》要求，三级妇幼保健院床位数设置需达到 300 张以上。

经调研，山东省一半以上地市级妇幼保健院建设规模超过 10 万平方米，床位数超过 1000 张。其中，青岛妇幼保健院老院区床位 1500 张、新院区 1000 张，济南市妇幼保健院新院区床位 1000 张，潍坊市妇幼保健院新院区床位 1200 张，淄博市妇幼保健院新院区床位 1100 张。项目在规划设计中，市领导提出高标准建设，争取达到省内前列。为此，本项目床位数确定为 1000 张。

在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上能够做到：因地制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

(3)项目组织及实施进度安排合理性

本项目所涉及的项目是由烟台市妇幼保健事业发展有限公司作

为建设单位。为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目
实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户
制”等管理制度。

项目建设期计划于 2021 年 12 月开始至 2024 年 12 月底竣工验
收。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足
项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，
严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目
的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理机构，全面负责工
程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工
期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特
点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，
保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A. 抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料、设备商的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

③施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

C. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 145900.00 万元，其中：项目资本金 50500.00 万元，占总投资的 34.61%；申请专项债 95400.00 万元，占总投资的 65.39%。项目资本金已到位。经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1)项目营业收入

本项目预期收入主要来源于挂号收入、医疗服务收入、药品收入、住院收入、其他收入等。经计算，预期实现总收入 1,021,140.86 万元。

(2)项目成本

项目运营现金流出包括外购原辅材料、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用，考虑到通货膨胀的影响，各费用项每五年涨幅 5%。经计算，项目计算期总成本费用之和 783,107.34 万元。

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.34。项目偿还债券本金后期仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目

收益和融资自求平衡。因此，项目申请债券进行项目建设是合理的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，波动压力测试如下表：

项目压力测试表

单位：万元

现金流变动比例	项目现金流	债券本息合计	资金保障倍数
0%	238,033.52	178,050.00	1.34
-5%	226,131.84	178,050.00	1.27
-10%	214,230.17	178,050.00	1.20

如上表所示，当项目现金流入变动影响债券还本付息因素在（-5%、-10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1.2。由此看出，本项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.5%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按

照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标分为年度目标和长期目标。其中：

(1)年度目标

完成前期手续办理完毕的前提下，2022 年全面展开施工工作。

(2)长期目标

项目位于烟台市莱山区学院路北侧，观海路东侧，北临金桥路，东临华庭路。新建 2 栋住院楼，裙楼 1 处，建设停车场等，设置床位 1000 张。

项目规划总用地面积 40000 平方米（合计 60 亩），总建筑面积 143260 平方米，地上建筑面积为 85560 平方米，其中四层裙房建筑面积 30890 平方米，病房楼主楼建筑面积 54670 平方米；地下建筑面积 57700 平方米，其中地下医疗功能区建筑面积 15000 平方米，地下车库建筑面积 42700 平方米。项目容积率为 2.14，绿地率 35.7%，建筑密度 20.48%。新设床位 1000 床。

项目绩效目标明确，基本覆盖了预期产出及效益情况，能够与企业年度目标及长期规划目标相匹配。项目受益群体为当地市民及海内外的市民，定位也比较准确。

（三）评估结论

烟台市妇幼保健综合楼项目收益 238033.52 万元，项目债券本息合计 178050.00 万元，本息覆盖倍数为 1.34；项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能加强妇幼保健机构的规范化管理，保障妇女儿童健康，提高出生人口素质。项目建设以人人享有基本医疗卫生服务为根本出发点和落脚点，把妇幼健康放在优先发展的战略地位，提升妇幼医疗技术和妇幼健康管理服务水平，推动人人享有，倡导健康生活方式，注重妇女儿童享有服务的感受和实效。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

