

新建门诊综合楼建设项目

收益平衡方案

新疆医科大学附属肿瘤医院

二零一八年十二月



新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼建设项目 收益平衡方案

第一章 项目概况及评估

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称：新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼

1.1.2 建设单位：江苏南通二建集团有限公司

1.1.3 建设地点：新疆医科大学附属肿瘤医院

1.1.4 项目建设性质：新建

1.1.5 项目建设期限：3年

1.1.6 建设规模及内容

建设规模：建设用地面积 11,890.40 平方米，总建筑面积 47,588.37 平方米，容积率 2.6，建筑密度 28.35%，绿化率 17.2%。

建设内容：地上 9 层，地下 2 层。此次分为两期建设：

(1) 一期建设内容总建筑面积为 42,967.67 平方米(分别是：地上建筑面积 12,031.18 平方米、地下建筑面积 12,031.18 平方米)；

(2) 二期建设内容总建筑面积为 4,620.70 平方米(主要为地下车库一层、二层的二期建筑面积)。

1.1.7 项目总投资

项目建设固定资产总投资 26,059.71 万元。其中：

(1) 一期项目建设固定资产投资 23,635.07 万元，其中：主

要工程费用为 20,907.71 万元，室外配套工程费用为 500 万元，工程建设其他费用为 1,101.88 万元，基本预备费为 1,125.48 万元；

(2) 二期项目建设固定资产投资 2,424.64 万元，其中：主要工程费用为 2,185.59 万元，工程建设其他费用为 123.59 万元，基本预备费为 115.46 万元。

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼一期建设

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			
		建 筑 工程费	设备及工 器具 购置费	安 装 工程费	其 他 费 用	总 值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
一	工程费用									
(一)	主要工程目									
1	门诊综合楼									
	其中：主体	7390.44				7390.44	m ²	42968	1720.00	
	装修	6874.83				6874.83	m ²	42968	1600.00	
	采暖			515.61		515.61	m ²	42968	120.00	
	给排水			558.58		558.58	m ²	42968	130.00	
	消防喷淋			472.64		472.64	m ²	42968	110.00	

二	工程建设其他费用								
1	建设单位管理费				204.26	204.26			
2	城市配套费				0.00	0.00			
3	集中供热费				171.87	171.87	m ²	42968	40.00

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼一期建设

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			
		建 筑 工程费	设备及工器 具 购置费	安 装 工程费	其 他 费 用	总 值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
4	设计费				278.30	278.30				
5	勘察费				27.83	27.83				
6	工程监理费				203.00	203.00				
7	临时设施及场地 准备费				21.41	21.41				
8	图纸审查费				4.33	4.33				
9	可行性研究报告 费				15.00	15.00				
10	环境影响评价费				5.00	5.00				
11	工程造价咨询费				112.60	112.60				
12	招标代理费服务 费				21.41	21.41				
13	竣工图纸编制费				22.26	22.26				
14	消防设施检测费				14.61	14.61				
	工程建设其他费 用合计				1101.88	1101.88	m ²	42968	256.44	
	以上合计	14765.27	584.00	6058.44	1101.88	22509.59	m ²	42968	5238.73	
三	基本预备费				1125.48	1125.48	m ²	42968	261.94	

四	总投资额	14765.27	584.00	6058.44	2227.36	23635.07	m ²	42968	5500.66
	各项费用占总投资比例%	62.47	2.47	25.63	9.42	100.00			

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼二期建设

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			
		建 筑 工程费	设备及工器 具 购置费	安 装 工 程 费	其 他 费 用	总 值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
一	工程费用									
(一)	主要工程项目									
1	门诊综合楼									
	其中：主 体	794.76				794.76	m ²	4621	1720.00	
	装 修	739.31				739.31	m ²	4621	1600.00	
	采 暖			55.45		55.45	m ²	4621	120.00	
	给排水			60.07		60.07	m ²	4621	130.00	
	消防喷淋			50.83		50.83	m ²	4621	110.00	
	空调通风			194.07		194.07	m ²	4621	420.00	
	电 气			157.10		157.10	m ²	4621	340.00	
	火灾报警			27.72		27.72	m ²	4621	60.00	
	弱 电			106.28		106.28	m ²	4621	230.00	

	合计	1534.0 7		651.5 2		2185.5 9	m ²	462 1	4730.00
	主要工程项目合计	1534.0 7		651.5 2		2185.5 9	m ²	462 1	4730.00
	工程费用合计	1534.0 7		651.5 2		2185.5 9	m ²	462 1	4730.00
二	工程建设其他费用								
1	建设单位管理费				50.48	50.48			
2	城市配套费				0.00	0.00			
3	集中供热费				0.00	0.00			
4	设计费				28.41	28.41			
5	勘察费				2.84	2.84			

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼二期建设

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			
		建 筑 工程费	设备及工器 具 购置费	安 装 工 程 费	其 他 费 用	总 值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
6	工程监理费				20.50	20.50				
7	临时设施及场地准备费				2.19	2.19				
8	图纸审查费				1.64	1.64				
9	可行性研究报告费				0.00	0.00				
10	环境影响评价费				0.00	0.00				
11	工程造价咨询费				11.50	11.50				
12	招标代理费服务费				2.19	2.19				
13	竣工图纸编制费				2.27	2.27				

14	消防设施检测费				1.57	1.57			
	工程建设其他费用合计				123.59	123.59	m ²	4621	267.46
	以上合计	1534.07	0.00	651.52	123.59	2309.18	m ²	4621	4997.46
三	基本预备费				115.46	115.46	m ²	4621	249.87
四	总投资额	1534.07	0.00	651.52	239.04	2424.64	m ²	4621	5247.33
	各项费用占总投资比例%	63.27	0.00	26.87	9.86	100.00			

1.1.8 资金筹措

项目总投资 24,000.00 万元,其中:申请专项债券资金 10,000 万元,占项目总投资 41.67%;自筹资金 14,000.00 万元,占项目总投资的 58.33%。

1.2 工程进展评估

项目于 2015 年 11 月筹备建设至今,已完成主体工程,外装及内装项目进入招标阶段。

1.3 工程建设条件评估

新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼建设项目用地选址于新疆医科大学附属肿瘤医院院内,有三栋已有建筑需拆除(康复病房楼、老行政楼、路边警务室)。用地周边自然条件优越,为本项目的建设提供了良好的外部环境。项目的建设用地交通便利,便于施工,周边市政基础设施完善,有优越的建设条件。

1.3.1 场址建设条件

1.3.1.1 地形地貌和土地权属

拟建场地地形相对平坦,项目区域环境状况良好,地势平坦,条件优越,交通便利,给排水、供热、电力、道路等基础设施完备。建设用地为国有划拨土地,土地为国家划拨新疆医科大学附属肿瘤医院使用,占地范围内土地权属清晰,无争议。建设项目用地符合乌鲁木齐市总体建设规划和土地利用总体规划,并已取得乌鲁木齐市城市规划部门的规划许可。用地范围涉及到内拆迁面积为 11890.40 平方米,院方可妥善解决。

1.3.1.2 气象条件

乌鲁木齐市平均气温 7.3℃,年平均降水量为 236 毫米,无霜期天数为 105~168 天,日照时数 2775 小时。

全年城市空气质量好于二级的天数保持在 94%以上,市区二氧化硫、氮氧化物、颗粒物、自然降尘四大指标、环境噪声及交通噪声平均值均符合国家标准。

1.3.2 场地工程地质条件

1.3.2.1 场地地形、地貌特征

拟建场地位于乌鲁木齐河冲洪积向平原中下部,地形平坦,地势南高北低,自然坡度约 0.1%;原始地貌已被人为改变。

4.2.3.2 地层岩性

该拟建场地地层主要由杂填土、粉土、卵石、砂岩组成。拟建场地地层由上至下分述如下:

(1) 杂填土：杂色，稍湿，松散，场地均有分布，分布均匀；厚度 0.5~2.1m。由植物腐殖质，生活垃圾、建筑垃圾及少量碎石、煤渣组成。

(2) 粉土：土黄色，稍湿，稍密至中密，埋深 0.5~2.1m，层厚 0.6~1.8m。能搓成 0.5~2mm 土条。该层含有少量的砾石、植物根系。

(3) 卵石：青灰色，土黄色为主，形状以亚圆形为主，粒径多在 3~5cm 左右。该层内夹有少量漂石，级配一般，分布均匀，用手从井壁拿出卵石，能保持原洞穴形状，埋深 1.2~3.0 米，厚度 7.5~12.8m。稍密-中密，稍湿、湿-饱和。

(4) 强风化沙砾：棕红色、红褐色为主，砂质结构。岩芯可用手折断，日照风吹崩解成土。岩体破碎，岩石坚硬程度等级为较软岩，不宜挖掘，挖出物呈 2~3cm 的小碎块及 5~10cm 的长条状，埋深 12.3~15.9m，厚度 0.9~2.5m。岩层向北倾斜，北东-南西走向。

(5) 中等风化砂岩：棕红色、红褐色为主，岩体较完整，为较软岩、较硬岩，岩芯长度多在 35cm 以上，岩芯完整。埋深 14.2~15.9m，岩层向西北倾斜，北东-南西走向。勘探深度(25.5m)内未揭穿该层。

1.3.2.2 地下水

拟建该场地稳定水位埋深约 15m 左右，地下水水位受气候、季节及地面人为排灌影响。

1.3.2.3 地基的均匀性评价

拟建场地的杂填土、粉土层厚度不大，基坑开挖时，上部的杂填土、粉土将被清除。拟建场地主要持力层卵石层、砂岩层分布均匀，表明该拟建场区场地均匀，不存在不均匀沉降等不良地质影响，综合确定该拟建场地为均匀性地基土。

1.3.2.4 供电条件

乌鲁木齐电网是 220kv 电网，具有覆盖面广，装机容量大，可靠性高的特点。

本项目由市供电系统引入两回 10KV 电源一用一备，任意一路电源能够负担全部一、二级负荷，进行高、低压配电，即可满足使用需求。

1.3.2.5 给、排水条件

随着城市基础设施的不断完善，城市供水在输水管网设施建设和开源节流方面也取得重大进展，城市自来水普及达到 100%，城市排水设施建设稳步发展，并在污水再生资源化方面取得突破，市区实现了排污管道化。生活用废水可排放至城市排水管网。

该项目由市政给水管网直接供水，雨水和生活用废水可排放至城市排水管网，医用污水可排至院内已建污水处理站。

1.3.2.6 供暖条件

本项目室内供暖系统由原配套管网直接接入。

采暖系统：冬季空调采暖系统、散热器采暖系统、地暖系统各 1 套

1.3.2.7 交通条件（周围车站，距离火车站飞机场距离）

拟建场地交通条件便利，距离 BRT 车站很近，还可乘 1、2、27、43、45、913、701、922 等公共汽车。

拟建场地距离乌鲁木齐地窝堡国际机场 13.5 公里，距离乌鲁木齐火车南站 13.5 公里。因地理优势，走各外环路都十分方便，给大家创造了很多便利。

1.3.2.8 通讯条件

该建设项目与乌鲁木齐城市电信网互连互通，由市电信局为该楼提供终端通讯线路，用户需申请即可安装，通信线路布置到楼进户箱。本项目中电话、电视、宽带网络三线合一。

第二章 项目投资方案和融资方案评估

2.1 投资估算

2.1.1 估算编制依据：

2.1.1.1 依据 CECA/GC1-2007 建设项目投资估算编审规程。

2.1.1.2 土建依据 2010 年颁布的《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（实体项目）》、《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（措施项目）》及《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额 GYD-901-2002》，基价套用《2010 年乌鲁木齐地区单位估价表（实体项目）》、《2010 年乌鲁木齐地区单位估价表（措施项目）》及《2010 年乌鲁木齐地区单位估价表（装饰装修）》。设备、水暖、电气、消防、弱电等依据 2000 年颁布的《全国统一安装工程预算定额》，基价套用《2010 年乌鲁木齐地区单位

估价汇总表》。部分项目按自治区民用建筑单项工程估算指标及2010年乌鲁木齐地区单位估价表对比测定。

2.1.1.3 主要设备价格以国产报价为依据。

2.1.1.4 主要材料价格以2014年7月价格水平。

2.1.1.5 各项其他费用及有关文件的参考说明：

(1) 建设单位管理费按照财建[2002]394号文件执行。

(2) 城市配套费按照2006年《新疆维吾尔自治区城市市政公用基础设施配套费征收使用管理办法》新政办发[2006]88号文件执行(减免)。

(3) 集中供热费按照新政办发[2006]88号文件执行。

(4) 设计费按2002年国家计委、建设部发布的计价格[2002]10号关于《工程勘察设计收费管理规定》文件标准执行。

(5) 勘察费按2002年国家计委、建设部发布的计价格[2002]10号关于《工程勘察设计收费管理规定》文件标准执行。

(6) 工程建设监理费按国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)，新发改医价[2007]584号文件执行。

(7) 临时设施及场地准备费按照建筑工程费用的3%计取。

(8) 施工图纸审查费按照新发改医价〔2012〕830号《关于降低建筑工程施工图设计文件专家审查费标准等有关事项的通知》文件执行。

(9) 竣工图纸编制费按照设计费的8%计取。

(10) 可行性研究报告费按照新价房字[2000]3号文件关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知规定计取。

(11) 环境影响评价费按照计价格[2002]125号文件执行。

(12) 工程招投标代理服务费按发改价格[2011]534号和计价格[2002]1980号文相关收费标准文件执行。

(13) 工程造价咨询编制费按新计价房[2002]866号相关收费标准执行。

(14) 基本预备费按第一二部分工程费用之和的 8%计取。价差预备费根据《新疆维吾尔自治区计划委员会转发〈国家计委关于加强对基本建设大中型项目中“价差预备费”管理有关问题的通知〉的通知》(新计设标[1999]008号), 价差预备费为零。

(15) 本估算不考虑医用设备购置费及办公家具购置费。

2.2.1 主要工程项目 23,093.3 万元(一期 20,907.71 万元, 二期 2,185.59 万元);

2.2.2 室外配套工程项目 500 万元(主要为二期费用);

2.2.3 工程第二部分工程费用 1,225.47 万元(一期 1,101.88 万元, 二期 123.59 万元);

2.2.4 基本预备费 1,240.94 万元(一期 1,125.48 万元, 二期 115.46 万元);

2.2.5 新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼建设项目总投资 26,059.71 万元(一期 23,635.07 万元, 二期 2,424.64 万元)。

2.3 投资估算汇总表

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼一期建设

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			
		建 筑 工程费	设备及工器具 购置费	安 装 工程费	其 他 费 用	总 值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
一	工程费用									
(一)	主要工程项目									
1	门诊综合楼									
	其中：主 体	7390.44				7390.4 4	m ²	4296 8	1720.00	
	装 修	6874.83				6874.8 3	m ²	4296 8	1600.00	
	采 暖			515.61		515.61	m ²	4296 8	120.00	
	给排 水			558.58		558.58	m ²	4296 8	130.00	
	消防 喷淋			472.64		472.64	m ²	4296 8	110.00	

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼一期建设

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			
		建 筑 工程费	设备及工器具 购置费	安 装 工程费	其 他 费 用	总 值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
	空调通风			1804.6 4		1804.6 4	m ²	4296 8	420.00	
	电 气			1460.9 0			m ²	4296 8	340.00	
	火灾报警			257.81		257.81	m ²	4296 8	60.00	
	弱 电			988.26		988.26	m ²	4296 8	230.00	
	小计	14265.2 7		6058.4 4		20323. 71	m ²	4296 8	4730.0 0	

	电 梯		384.00			384.00	部	8	
	扶 梯		200.00			200.00	部	8	
	合计	14265.27	584.00	6058.44		20907.71	m ²	42968	4865.92
	主要工程项目合计	14265.27	584.00	6058.44		20907.71	m ²	42968	4865.92
(二)	室外配套工程								
1	室外管网			0.00		0.00			
2	室外绿化	0.00				0.00			
3	室外场地道路	0.00				0.00			
4	深基坑支护	500.00				500.00			
	合计	500.00		0.00		500.00	m ²	42968	116.37
	工程费用合计	14765.27	584.00	6058.44		21407.71	m ²	42968	4982.28
二	工程建设其他费用								
1	建设单位管理费				204.26	204.26			
2	城市配套费				0.00	0.00			
3	集中供热费				171.87	171.87	m ²	42968	40.00

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼一期建设

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			
		建 筑 工程费	设备及工器 具 购置费	安 装 工程费	其 他 费 用	总 值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
4	设计费				278.30	278.30				

5	勘察费				27.83	27.83			
6	工程监理费				203.00	203.00			
7	临时设施及场地准备费				21.41	21.41			
8	图纸审查费				4.33	4.33			
9	可行性研究报告费				15.00	15.00			
10	环境影响评价费				5.00	5.00			
11	工程造价咨询费				112.60	112.60			
12	招标代理费服务费				21.41	21.41			
13	竣工图纸编制费				22.26	22.26			
14	消防设施检测费				14.61	14.61			
	工程建设其他费用合计				1101.88	1101.88	m ²	42968	256.44
	以上合计	14765.27	584.00	6058.44	1101.88	22509.59	m ²	42968	5238.73
三	基本预备费				1125.48	1125.48	m ²	42968	261.94
四	总投资额	14765.27	584.00	6058.44	2227.36	23635.07	m ²	42968	5500.66
	各项费用占总投资比例%	62.47	2.47	25.63	9.42	100.00			

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼二期建设

序号		估 算 价 值 (万元)	技术经济指标
----	--	--------------	--------

	工程或费用名称	建 筑 工程费	设备及工器 具 购置费	安 装 工 程 费	其 他 费 用	总值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
一	工程费用									
(一)	主要工程项目									
1	门诊综合楼									
	其中：主 体	794.76				794.76	m ²	462 1	1720.00	
	装 修	739.31				739.31	m ²	462 1	1600.00	
	采 暖			55.45		55.45	m ²	462 1	120.00	
	给排水			60.07		60.07	m ²	462 1	130.00	
	消防喷淋			50.83		50.83	m ²	462 1	110.00	
	空调通风			194.0 7		194.07	m ²	462 1	420.00	
	电 气			157.1 0		157.10	m ²	462 1	340.00	
	火灾报警			27.72		27.72	m ²	462 1	60.00	
	弱 电			106.2 8		106.28	m ²	462 1	230.00	
	合计	1534.0 7		651.5 2		2185.5 9	m ²	462 1	4730.00	
	主要工程项目合 计	1534.0 7		651.5 2		2185.5 9	m ²	462 1	4730.00	
	工程费用合计	1534.0 7		651.5 2		2185.5 9	m ²	462 1	4730.00	
二	工程建设其他费 用									
1	建设单位管理费				50.48	50.48				
2	城市配套费				0.00	0.00				
3	集中供热费				0.00	0.00				

4	设计费				28.41	28.41				
5	勘察费				2.84	2.84				

投 资 估 算 表

项目名称：肿瘤医院门诊综合楼二期建设

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标			
		建 筑 工程费	设备及工器 具 购置费	安 装 工 程 费	其 他 费 用	总 值	单 位	数 量	单 位 价 值	%
6	工程监理费				20.50	20.50				
7	临时设施及场地 准备费				2.19	2.19				
8	图纸审查费				1.64	1.64				
9	可行性研究报告 费				0.00	0.00				
10	环境影响评价费				0.00	0.00				
11	工程造价咨询费				11.50	11.50				
12	招标代理费服务 费				2.19	2.19				
13	竣工图纸编制费				2.27	2.27				
14	消防设施检测费				1.57	1.57				
	工程建设其他费 用合计				123.5 9	123.59	m ²	462 1	267.46	
	以上合计	1534.0 7	0.00	651.5 2	123.5 9	2309.1 8	m ²	462 1	4997.46	
三	基本预备费				115.4 6	115.46	m ²	462 1	249.87	
四	总投资额	1534.0 7	0.00	651.5 2	239.0 4	2424.6 4	m ²	462 1	5247.33	
	各项费用占总投 资比例%	63.27	0.00	26.87	9.86	100.00				

2.4 资金筹措

项目总投资 24,000.00 万元，其中：申请专项债券资金 10,000.00 万元，占项目总投资 41.67%；自筹资金 14,000.00 万元，占项目总投资 58.33%。

2.5 项目专项债券资金

本项目申请专项债券资金 10,000.00 万元，占项目总投资 41.67%。

本期债券为 10 年期固定利率债券，采用第 10 年还本，从第一个计息年度开始，每年 4.5% 的等额还息的偿还方式。

本期债券在存续期内票面利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定为 4.50% 计取。

第三章 经济效益评估

3.1 项目财务效益预测

项目财务效益评估是根据国家现行财税制度与价格体系，分析、计算项目直接发生的成本和费用。计算评估指标，考察项目的盈利能力，据以判断项目的可信性。

3.1.1 财务评价依据

本项目财务评价依据 CECA/GC1-2007 建设项目投资估算编审规程及实际情况编制。

土建依据 2010 年颁布的《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（实体项目）》、《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（措施项目）》及《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额 GYD-901-2002》，基价套用《2010 年乌鲁木齐地区单位估价表

(实体项目)》、《2010年乌鲁木齐地区单位估价表(措施项目)》及《2010年乌鲁木齐地区单位估价表(装饰装修)》。设备、水暖、电气、消防、弱电等依据2000年颁布的《全国统一安装工程预算定额》，基价套用《2010年乌鲁木齐地区单位估价汇总表》。部分项目按自治区民用建筑单项工程估算指标及2010年乌鲁木齐地区单位估价表对比测定。

3.1.2 财务评价基础数据选取

1、财务价格

主要设备价格以国产报价为依据。

2、主要材料价格以2014年7月价格水平。

3、各项其他费用及有关文件的参考说明：

(1) 建设单位管理费按照财建[2002]394号文件执行。

(2) 城市配套费按照2006年《新疆维吾尔自治区城市市政公用基础设施配套费征收使用管理办法》新政办发[2006]88号文件执行(减免)。

(3) 集中供热费按照新政办发[2006]88号文件执行。

(4) 设计费按2002年国家计委、建设部发布的计价格[2002]10号关于《工程勘察设计收费管理规定》文件标准执行。

(5) 勘察费按2002年国家计委、建设部发布的计价格[2002]10号关于《工程勘察设计收费管理规定》文件标准执行。

(6) 工程建设监理费按国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)，新发改医价[2007]584号文件执行。

- (7) 临时设施及场地准备费按照建筑工程费用的 3% 计取。
- (8) 施工图纸审查费按照新发改医价〔2012〕830 号《关于降低建筑工程施工图设计文件专家审查费标准等有关事项的通知》文件执行。
- (9) 竣工图纸编制费按照设计费的 8% 计取。
- (10) 可行性研究报告费按照新价房字[2000]3 号文件关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知规定计取。
- (11) 环境影响评价费按照计价格[2002]125 号文件执行。
- (12) 工程招投标代理服务费按发改价格[2011]534 号和计价格[2002]1980 号文相关收费标准文件执行。
- (13) 工程造价咨询编制费按新计价房[2002]866 号相关收费标准执行。
- (14) 基本预备费按第一二部分工程费用之和的 8% 计取。价差预备费根据《新疆维吾尔自治区计划委员会转发〈国家计委关于加强对基本建设大中型项目中“价差预备费”管理有关问题的通知〉的通知》(新计设标[1999]008 号), 价差预备费为零。
- (15) 本估算不考虑医用设备购置费及办公家具购置费。

4、项目计算期

工程建设工期约为 4 年, 即 2015 年 11 月至 2019 年 12 月。

2015 年 6 月~10 月完成初步设计及概算, 施工图的设计、施工、监理等单位的招投标工作, 并办理完开工前各相关手续。力争 11 月初开工建设。

2015年11月至2018年12月底完成该项目的主体工程任务并进行中检验收（冬季无法施工需停工）。

2018年12月至2019年10月完成室内装修、室外装修和室外附属配套工程等，于当年的10月进行竣工验收并交付使用。

2019年10月至2019年11月初与施工单位完成工程竣工决算。

2019年11月底完成工程造价审核和基建财务决算，并上报固定资产及交付等工作。

5、生产负荷

项目的生产符合根据市场预测的结果，结合项目性质确定：项目建成后第1年能达到设计能力的100%。

6、企业债券资金利率按4.5%/年计算；

7、财务基准收益率

按行业规定，结合项目平均资金成本确定折现率为8%。同时也作为对项目内部收益率指标的判据。

3.2 成本费用估算

主要工程项目 23,093.3 万元（一期 20,907.71 万元，二期 2,185.59 万元）；室外配套工程项目 500 万元（主要为一期费用）；工程第二部分工程费用 1,225.47 万元（一期 1,101.88 万元，二期 123.59 万元）；基本预备费 1,240.94 万元（一期 1,125.48 万元，二期 115.46 万元）；

新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼建设项目总投资 26,059.71 万元（一期 23,635.07 万元，二期 2,424.64 万元）。

3.3 偿债能力分析

(1) 借款偿还计划

本期债券为 10 年期固定利率债券，采用 10 年还本，从第一个计息年度开始，每年 4.5% 的等额还息的偿还方式。

本期债券在存续期内票面利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定为 4.5% 计取，建设期利息 4500 万元，其中：2020 年利息估算 450 万元。10 年还本付息合计 14500 万元。各年还本付息详见下表：

项目借款还本付息表

序号	项目	建设期					运营期								
							1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	借款（年利率 4.5%）														
1.1	年初本息余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.2	本年借款	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.3	本年应计利息	0.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.4	本年还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00
	付息	0.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.5	年末本息余额	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00

(2) 借款偿还计划

本项目拟申请项目专项债权资金 10,000 万元，专项债权借款期是 10 年，主要还款来源是税后利润和折旧摊销等非付现成本。项目进入运营期后年度折旧费和摊销费全部用于偿还债券本金。

通过对项目经济效益的测算，借款期项目收益 45,000 万元，

项目偿还本息总额 14,500 万元，项目偿债覆盖率 3.10，项目收益可足额偿还债券本息，具体内容见下表：

现金流量模拟测算表

项目	建设期					运行期										合计
	2015	2016	2017	2018	2019	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
专业债权期限						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
年度	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
现金流模拟测算表																0.00
现金流入																0.00
资本金流入																0.00
债权资金流入				10,000.00												10,000.00
其他资金流入	2,000.00	2,000.00	5,000.00	5,000.00												12,000.00
项目收益净利润						3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	45,000.00
现金流入总额	2,000.00	2,000.00	5,000.00	10,000.00		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	62,000.00
现金流出																0.00
建设期资金流出				24000												24,000.00
运营期现金流出																0.00
债权发行费用					10											10.00
债券还本付息					450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10000	14,500.00
现金流出总额	0	0	0	24000	460	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10000	38,510.00
当年项目现金净流入	2,000.00	2,000.00	5,000.00	15,000.00	0.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	63,600.00
期末项目现金累计结余额	2,000.00	4,000.00	9,000.00	0.00	-450.00	2,690.00	5,840.00	8,990.00	12,140.00	15,290.00	20,240.00	25,190.00	30,140.00	35,090.00	30,490.00	170,150.00
评价偿债覆盖率	3.1															

其他不确定风险主要包括有：建筑物及其中各种设施受到人为破坏和不可抗力破坏而导致无法正常运营；施工人员、工作人员等在建筑物中遇到意外人身伤害而形成的责任赔付，由此造成的不良影响导致经营困难等。正常情况下，该风险程度一般。

3.4 主要不确定风险防范对策

3.4.1 建立不确定风险管理机制

建议项目建设单位建立健全的风险管理机制，强化风险意识，做好风险的识别、控制与监督。

3.4.2 建立成本控制体系

建议项目建设单位加强内部成本管理，建立科学高效的成本

控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。在条件许可的情况下，在项目设计和设备选型过程中要从未来运营角度进行投资控制，处理好一次购置成本与维修费用的关系，以及考虑未来维护技术的难度。同时，尽早做好设施及设备的维护管理培训工作，避免由于人为操作和维护不当造成的不必要损失。

3.5 经济效益评价

新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼的建设，是为了更好的为患者服务，其必将给医院带来明显的社会效益，同时经济效益也不可忽视。

由于新楼的建成，门诊综合楼的条件明显改善，功能区更加合理，看病就医人数将会明显增加，新疆医科大学附属肿瘤医院的财务可良性运行。

第四章 不确定性分析

项目在未来的经营期内，存在税收政策、市场、经营、财务等诸多方面的不确定性因素，项目未来的经营存在风险是必然的。本项目为办公建筑，基本不存在该风险。

4.1 对其他不确定的分析

其他不确定风险主要包括有：建筑物及其中各种设施受到人为破坏和不可抗力破坏而导致无法正常运营；施工人员、工作人员等在建筑物中遇到意外人身伤害而形成的责任赔付，由此造成的不良影响导致经营困难等。正常情况下，该风险程度一般。

4.2 主要不确定风险防范对策

4.2.1 建立不确定风险管理机制

建议项目建设单位建立健全的风险管理机制，强化风险意识，做好风险的识别、控制与监督。

4.2.2 建立成本控制体系

建议项目建设单位加强内部成本管理，建立科学高效的成本控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。在条件许可的情况下，在项目设计和设备选型过程中要从未来运营角度进行投资控制，处理好一次购置成本与维修费用的关系，以及考虑未来维护技术的难度。同时，尽早做好设施及设备的维护管理培训工作，避免由于人为操作和维护不当造成的不必要损失。

4.3 经济效益评价

新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼的建设，是为了更好的为患者服务，其必将给医院带来明显的社会效益，同时经济效益也不可忽视。

由于新楼的建成，门诊综合楼的条件明显改善，功能区更加合理，看病就医人数将会明显增加，新疆医科大学附属肿瘤医院的财务可良性运行。

第五章 社会评价

5.1 社会评价的意义及内容

5.1.1 社会评价的意义

门诊综合楼项目的实施，将会给医院各项工作提供最有力的保障，有利于医院的医疗水平提高，患者的住院条件更加舒适，

环境将大大改善。不仅能提高医院的声誉，树立医院的自身形象，增强社会的影响力和认同感，而且必将会给医院带来明显的社会效益，所以建成门诊综合楼是很有必要的。

新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼的建设将大大促进医院医疗工作的发展，为新疆的长治久安、跨越式发展奠定坚实的基础。

5.1.2 社会评价的主要内容

面对医疗市场日益激烈的竞争环境，新疆医科大学附属肿瘤医院以社会效益为重，以尽量减轻病员的负担为目的，为病员提供优质的服务，努力建设人民满意的医院。“关注患者、关注服务、关注安全、关注质量”是医院的生命，不断满足人民群众日益增涨的医疗服务需求，坚持“一个中心（以病人为中心）、两个建设（硬件建设和内涵建设）”的工作思路，解放思想，转变观念，以改革为动力，依靠科技进步和人才战略，提高以人为本的服务理念，扎实工作，与时俱进，使医院职工以更加饱满的热情投入到工作中，为了稳固边疆、繁荣社会做出贡献，以创造最佳社会效益为最高准则。

5.2 项目对社会的影响分析

“十二五”时期，是全面建设小康社会的关键时期，是深化改革开放、加快转变经济发展方式的攻坚时期，是深入贯彻落实中央新疆工作座谈会和自治区党委七届九次、十次全委（扩大）会议精神，推进我区经济社会跨越式发展和长治久安的重要时期。

“十二五”时期，我区经济社会发展呈现新的阶段性特征。

党中央、国务院根据新疆在国家战略全局、核心利益中的特殊重要性，高瞻远瞩，统揽全局，作出了推进新疆跨越式发展和长治久安的总体战略部署，突出强调了新疆发展和稳定的特殊重要地位、特殊重要意义和新疆肩负的特殊重要任务。新疆是我国实施西部大开发战略的重点地区，是祖国西北的战略屏障，是对外开放的重要门户，是国家战略资源的重要基地；新疆的发展和稳定关系全国改革发展稳定大局，关系祖国统一、民族团结、国家安全，关系中华民族的伟大复兴。我们已经进入把新疆建设成为西部强区、全国可持续发展重要支点的新阶段，进入不断满足全疆各族人民群众求发展、谋富裕、思稳定、盼和谐美好愿景的新阶段，进入全力以赴把经济社会发展搞上去、把长治久安工作搞扎实的新阶段。

进入发展的新时期和新阶段，新疆同全国一样，社会主要矛盾仍然是人民群众日益增长的物质文化需要同落后的社会生产之间的矛盾。受诸多因素影响，新疆经济发展滞后；经济结构不合理；区域发展不平衡；生态环境脆弱，结构性缺水；基础设施建设滞后；人才严重匮乏，远不能适应经济社会发展的需要；社会不稳定因素的影响仍然存在，分裂和反分裂斗争尖锐复杂，促进社会和谐、稳定发展的任务十分艰巨。

对于在新的历史起点上，机遇与挑战并存，机遇大于挑战。我们要以高度的历史责任感、光荣的政治使命感和强烈的工作紧迫感，进一步增强机遇意识和忧患意识，科学把握发展规律，主动适应环境变化，有效化解各种矛盾，牢固树立科学跨越、后发

赶超的坚定信心和雄心壮志，发挥“新疆效率”，更加奋发有为地开创新疆经济社会发展的新局面。

5.2.1 显著改善了所在地居民的生活质量

新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼的建设，把科室有机的统一，进行集中安排布局，合理规划，确定各个科室的合理规模和场所，形成既有相互分工又有相互配合的组织系统，使各系统之间相互联系、本系统协调一致，将会避免控制、协调的困难，节约人力、物力、财力。新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼的建设，将有效推进新疆医科大学附属肿瘤医院的医疗工作效率乃至乌鲁木齐市医疗卫生事业的医疗工作效率。

5.3 项目与所在地的互适性分析

5.3.1 各级组织对项目的态度及支持程度

高新区（新市区）管委会和发改委的大力支持，将有效促进项目的顺利实施。为了新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼建设项目的顺利实施，医院专门成立了该项目的专门组织机构，组织机构共分为三类小组，分别是领导小组、基建房产管理科、审计科，各小组各负其职，为该项目提供最有力的保障。

5.3.2 建设场址对生态环境的适应程度

项目在建设期间，对于施工噪音，要求施工单位采取有效措施进行严格控制把噪音控制在符合建设部、国家环保局规定的范围内，尽量减少对周围环境的影响。施工过程中，机械设备和运输车辆产生的噪音不可避免，因此，施工中应合理选择施工机械和方法，尽量选用低噪音的机械设备。在车辆的运输过程中，应

避开噪声敏感区和噪声敏感时段，车辆出入要低速、禁鸣；在施工过程中，经常对设备进行保养维修，避免由于设备性能减退而增加噪音。加强施工管理，合理安排机械的作业时间，除特殊要求必须连续作业外，尽量不在夜间进行产生噪声污染的施工作业，使机械设备昼夜都达到(GB12523-90)《建筑施工厂界噪声限值》。

各类风机布置在机房内，风机进出口管道加装消音器，排气管道出口采用微穿孔板消声器等。布置于室外的VRV中央空调外机组，进行基础减震，安装隔音砖墙，进行基础隔振降噪。

为了抑制施工扬尘，减少扬尘带来的环境污染，在工程施工过程中对运输砂石、水泥、建筑垃圾等车辆应覆盖，杜绝运输过程中的砂石料散落。沙、石、土抛撒也是空气中粉尘的源头，除了管理上限制超装外，还可在车载表面洒水。对施工场地和道路应根据需要洒水，减少扬尘，配置洒水车对各路段每天早、中午各洒水一次。施工场地内露天堆放砂石料的堆场必须用塑料纺织布或帆布封盖，避免因大风带来扬尘。施工时运输车容易产生扬尘。

在施工过程中，机械油料的外露，施工设备冲洗和水泥养护等活动将污染水体，主要污染物为油污及泥沙。其次，施工人员在施工期间日常生活排放的生活废水也将污染建设区周边水体。

本项目运营期废水主要为生活和医疗污水。医疗污水为本项目产生的主要污染源。

本项目建设期内除了施工运输车辆尾气排放及施工人员工作餐的制作所产生的油烟外，没有其他废气污染，可以不考虑

施工期间废气污染的因素。

因污水处理站为前期已建成项目，在污水处理站工作过程中产生的废气不列入本期建设项目考虑范围。

5.4 社会评价结论

新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼项目土地为政府划拨，新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼项目符合城市规划要求，符合国家规定建筑条件标准，道路、供电、给排水、供暖、通讯等“七通一平”条件已具备。

该项目在筹建前期过程中，建设单位做了大量的工作，同时也作了许多的调查研究工作，并得到了上级领导的大力支持和关心，项目场地选址已确定，市政条件已具备，建设资金筹措有保障。

根据新疆医科大学附属肿瘤医院的总体发展规划，医院的建设发展要与医院总体发展相适应。宏观上，考虑医院现有保留建筑与新建建筑的有效延续并兼顾未来发展。在满足功能及环境要求的同时，尽量使建筑紧凑，流程合理，与当前医疗卫生事业发展相适应，同时为医院绿化美化和规划用地发展留出空间。将医院规划为医疗流程合理，环境优美的现代化大型专科医院。

综上所述，该项目建设条件充分，具备建设能力，项目建设可行。

第六章 风险评估

6.1 风险因素识别

各种建设项目都必须独立承担建设期间及经营活动中的各

失。项目建成投入运营后，需要建立完善的管网维护管理制度，定期进行维护，加强日常管理，保证供水、供电、供暖等通畅、安全，确保医院及职工和病人的生命财产安全。

第七章 结论

7.1 建设目标明确，符合国家政策

新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼建设是符合国家、自治区以及乌鲁木齐市的一系列方针政策的，是医院抓住机遇、科学决策、实现新发展的重要举措，是医院为更好地为各族人民的健康服务的重要举措。

7.1.2 项目选址合理，建设规模适宜

目前，新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼建设项目受到了各方面领导的高度重视，也得到了相关部门的大力支持。新疆医科大学附属肿瘤医院新建门诊综合楼建设项目建筑用地选址于新疆医科大学附属肿瘤医院院内，用地周边自然条件优越，为本项目的建设提供了良好的外部环境。项目的建设用地比较平坦，交通便利，便于施工，周边市政基础设施完善，有优越的建设条件。

7.1.3 建设方案设计合理，管理机构措施完善

整个项目的方案由建筑设计专家确定，方案设计科学合理，与当地技术物质条件相适应。项目建设期管理科学，项目建成后机构完善，措施具体到位，能够保证项目的顺利实施和运行。

7.1.4 社会效益及经济效益显著

本项目的建成将加快新疆乌鲁木齐市及周边区域的医疗事

业的发展，为构建和谐社会奠定坚实的基础，必将产生巨大的社会效益，同时为医院本身也会带来可观的经济效益。

