

目 录

一、机构现状.....	1
(一) 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司简介.....	1
(二) 平顶山市第五人民医院简介.....	3
(三) 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司营业执照.....	5
(四) 平顶山市第五人民医院执业许可证.....	6
(五) 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司开户许可证.....	7
(六) 现金流量表	8
(七) 资产负债表	11
(八) 利润表	15
二、项目规划.....	18
(一) 国药医疗平顶山(平顶山市第五人民医院)医养中心项目介绍.....	18
1、项目总论	20
2、项目建设必要性和可行性	28
3、市场调研情况	29
4、工程概算	30
5、项目平面设计图	36
6、投资效益测算	40
7、投资风险及对策	42
8、结论	42
(二) 投资概算	43
1、装修改造概算	43
2、信息化建设概算	44
3、医疗设备概算	48
(三) 项目建设进度清单	50
(四) 组织管理	51
(五) 预期效果	53
1、测算一(有政府补贴投入测算)	53
2、测算二(无政府补贴投入测算)	54
三、附件.....	55
(一) 项目区位图	55
(二) 项目建设总体平面图	56
(三) 项目建设可行性研究报告.....	57
(四) 湛源宾馆租赁合同	111
(五) 湛源宾馆房产证	117
(六) 湛河区发改委项目备案证明.....	120
(七) 其他	121
1、中电国际关于同意姚孟实业资产出租的批复.....	121
2、国药医疗平顶山总经理办公会纪要	123
3、国药医疗平顶山一届七次董事会决议.....	131
4、建设工程施工合同	132
5、附件 2 河南省医养结合示范项目申报单位基本情况表	161
6、附件 4 河南省医养结合示范项目可核查任务清单	162

一、机构现状

(一) 国药（平顶山）医疗健康产业有限公司简介

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司（以下简称国药医疗平顶山）于 2019 年 1 月 28 日由平顶山姚孟电力实业有限责任公司、国药医疗健康产业有限公司合资成立。公司法定代表人杨继辰，注册资本 4000 万元，为平顶山市第五人民医院的证载举办单位。

根据约定，姚电实业以医院在当前经营中所合法拥有、占有或使用的资产的评估值作价出资，占注册资本的 49%；国药医疗以货币出资，占注册资本的 51%。公司经营范围：综合医院诊疗服务；营利性医疗服务；医疗器械、药品、卫生材料销售；单位后勤管理服务；健康体检服务；物业管理服务；信息系统集成服务。

2017 年以来，根据《关于国有企业办教育医疗机构深化改革的指导意见》（国资发改革[2017]134 号）、《关于进一步推进中央企业办医疗机构深化改革有关事项的通知》（国资厅发改革[2018]25 号），平顶山姚孟电力实业有限责任公司不断加快医院改革步伐，最终与中国国药集团旗下产业——国药医疗建立合作关系。

国药医疗是国务院国资委增批医疗服务为国药集团主业后，由国药集团在北京设立的专注于医疗健康投资、运营和服务的专业化平台，承担着国药集团发展医疗健康产业的战略使命。国药医疗的发展目标是以特色单体和优质综合性医疗机构为切入点，以区域性管理公司为

基础，逐步建立起若干由各类医院（包括企业医院、政府办公立医院及其他医院）组成的、规模适度、分级齐全、特色明显、富有效率的区域性医疗服务体系，最终形成全国性的医疗服务网络。

做为国药医疗下属区域公司之一，国药医疗平顶山及平顶山五院将始终秉承“关爱生命，呵护健康”的核心理念，抢抓国家促进健康服务业发展和深化国企改革的历史机遇，借助国药集团医药医疗全产业链优势，以及全国性医疗网络布局实现资源协同和共享，从事并发展现有医疗业务，为姚电公司广大职工、家属及周边居民提供更优质的医疗服务，为“健康姚电”、“健康鹰城”谱写着崭新的梦想华章！

（二）平顶山市第五人民医院简介

平顶山市第五人民医院地处鹰城市区西部，姚电公司大门南侧，南临白龟山水库，西接新城区，是一所集医疗、预防、科研、急救、保健、康复及计划生育指导为一体的二级甲等综合医院。医院依托姚电，服务周边，随着新城区的不断发展和市委市政府的西迁，现已成为距新城区最近、最具影响力和核心竞争力的医院。

2017 年，国务院国资委等 6 部委联合下发《关于国有企业办教育医疗机构深化改革的指导意见》，明确了国有企业医疗机构深化改革的方向。经过多方努力，医院原举办单位姚电公司与中国医药集团旗下产业——“国药医疗健康产业有限公司”建立合作关系，成立“国药（平顶山）医疗健康产业有限公司”，成为医院新的举办单位，实现了从电力行业的辅业向医疗健康产业主业的变化，给医院带来了改革发展的新机遇和新挑战。

医院前身历经姚孟电厂医务室、姚孟电厂卫生所、姚电公司职工医院，2002 年 12 月 24 日经原平顶山市卫生局批准更名为“平顶山市第五人民医院”。医院建筑面积 21780 平方米，现有综合楼、病房楼、医技楼各一栋，设置床位 300 张。现有员工 320 余人，其中高级职称 16 人，中级职称 72 人。下设内科、外科、妇产科、儿科、急诊科等 17 个一级科室，涵盖心内科、神经内科、呼吸内科、普外科、骨科、泌尿外科等 13 个二级专业组。

医院拥有联影 1.5T 核磁共振、美国 GE16 排螺旋 CT、美国 GE P7 四维彩超、飞利浦 DR、日立 EUB-8500 彩超、日立 7180 全自动生化分析仪、日本宾得电子胃肠镜、电子支气管镜，德国 Storz 腹腔镜、关节镜、膀胱镜、输尿管镜等一大批现代化的医疗设备。

近年来，医院先后被确定为河南省基本医疗保险、生育保险、工伤保险定点医疗机构，平顶山市“120”急救指挥中心姚孟分站，平顶山市城镇职工基本医疗保险定点医疗机构，平顶山市及县（区）基本医疗保险定点医疗机构。2009 年起，该院以新病房楼启用为契机，与郑州大学第一、第二附属医院建立友好协作医院关系，并成立了河南省远程医学中心平顶山五院分中心，进一步造福当地百姓。

实干创造幸福，奋斗成就梦想。站在新的历史起点上，沐浴着国资国企改革的春风，全院干部职工始终秉持“厚德精术、严谨创新”的院训，不忘初心使命，矢志砥砺前行，为“健康姚电”、“健康鹰城”谱写着崭新的梦想华章，用浓墨椽笔描绘一幅生机勃勃、蒸蒸日上的高质量发展画卷！

(三) 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司营业执照

	
营 业 执 照	
(副 本)	
统一社会信用代码 91410411MA46ANE06Y (1-1)	
名 称	国药(平顶山)医疗健康产业有限公司
类 型	其他有限责任公司
住 所	河南省平顶山市湛河区姚电大道西段1号
法定代表人	杨继辰
注 册 资 本	肆仟万圆整
成 立 日 期	2019年01月28日
营 业 期 限	长期
经 营 范 围	综合医院诊疗服务; 营利性医疗服务; 医疗器械、药品、卫生材料销售; 单位后勤管理服务; 健康体检服务; 物业管理服务; 信息系统集成服务。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营) (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)
	登记机关  2019年 01 月 28 日

(五) 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司开户许可证

开户许可证	
核准号: J4950005693101	编号: 4910-03345019
经审核, 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司	符合开户条件, 准予
开立基本存款账户。	
法定代表人(单位负责人) 杨继辰	开户银行 中国银行股份有限公司平顶山姚孟支行
账号 219465664520	
发证机关(盖章) 2019年04月15日	

(六) 现金流量表

编制单位：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司（合并）
 2020 年度
 企财 03 表
 金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	——	——	收回投资收到的现金	30	0.00	0.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	68,406,640.45	53,772,184.20	取得投资收益收到的现金	31	0.00	0.00
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	0.00	0.00	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	4,000.00	12,000.00
△向中央银行借款净增加额	4	0.00	0.00	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	0.00	0.00
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	0.00	0.00	收到其他与投资活动有关的现金	34	3,106,561.39	3,737,092.19
△收到原保险合同保费取得的现金	6	0.00	0.00	投资活动现金流入小计	35	3,110,561.39	3,749,092.19
△收到再保业务现金净额	7	0.00	0.00	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	7,188,749.30	3,842,640.67
△保户储金及投资款净增加额	8	0.00	0.00	投资支付的现金	37	0.00	0.00
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9	0.00	0.00	△质押贷款净增加额	38	0.00	0.00

△收取利息、手续费及佣金的现金	10	0.00	0.00	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	0.00	0.00
△拆入资金净增加额	11	0.00	0.00	支付其他与投资活动有关的现金	40	12,000,000.00	0.00
△回购业务资金净增加额	12	0.00	0.00	投资活动现金流出小计	41	19,188,749.30	3,842,640.67
△代理买卖证券收到的现金净额	13	0.00	0.00	投资活动产生的现金流量净额	42	- 16,078,187.91	-93,548.48
收到的税费返还	14	0.00	0.00	三、筹资活动产生的现金流量：	43	——	——
收到其他与经营活动有关的现金	15	6,206,063.41	2,132,336.83	吸收投资收到的现金	44	0.00	14,176,000.00
经营活动现金流入小计	16	74,612,703.86	55,904,521.03	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	0.00	0.00
购买商品、接受劳务支付的现金	17	32,382,891.27	22,518,151.20	取得借款收到的现金	46	0.00	0.00
△客户贷款及垫款净增加额	18	0.00	0.00	收到其他与筹资活动有关的现金	47	0.00	0.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19	0.00	0.00	筹资活动现金流入小计	48	0.00	14,176,000.00
△支付原保险合同赔付款项的现金	20	0.00	0.00	偿还债务支付的现金	49	0.00	0.00
△拆出资金净增加额	21	0.00	0.00	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	0.00	0.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	22	0.00	0.00	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51	0.00	0.00

△支付保单红利的现金	23	0.00	0.00	支付其他与筹资活动有关的现金	52	0.00	0.00
支付给职工及为职工支付的现金	24	21,704,494.20	12,103,601.26	筹资活动现金流出小计	53	0.00	0.00
支付的各项税费	25	85,517.72	49,828.43	筹资活动产生的现金流量净额	54	0.00	14,176,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	26	17,927,813.53	18,256,111.16	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	0.00	0.00
经营活动现金流出小计	27	72,100,716.72	52,927,692.05	五、现金及现金等价物净增加额	56	- 13,566,200.77	17,059,280.50
经营活动产生的现金流量净额	28	2,511,987.14	2,976,828.98	加：期初现金及现金等价物余额	57	17,059,280.50	0.00
二、投资活动产生的现金流量：	29	——	——	六、期末现金及现金等价物余额	58	3,493,079.73	17,059,280.50
注：加△楷体项目为金融类企业专用。							

(七) 资产负债表

编制单位：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司（合并）
 2020 年 12 月 31 日
 企财 01 表
 金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1	——	——	流动负债：	75	——	——
货币资金	2	3,493,079.73	17,059,280.50	短期借款	76	0.00	0.00
△结算备付金	3	0.00	0.00	△向中央银行借款	77	0.00	0.00
△拆出资金	4	0.00	0.00	△拆入资金	78	0.00	0.00
☆交易性金融资产	5	0.00	0.00	☆交易性金融负债	79	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6	0.00	0.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80	0.00	0.00
衍生金融资产	7	0.00	0.00	衍生金融负债	81	0.00	0.00
应收票据	8	0.00	0.00	应付票据	82	0.00	0.00
应收账款	9	13,267,821.43	14,174,252.51	应付账款	83	22,450,376.92	18,028,085.18
☆应收款项融资	10	0.00	0.00	预收款项	84	1,215,189.33	328,554.77
预付款项	11	546,581.38	1,430,908.87	☆合同负债	85	0.00	0.00
△应收保费	12	0.00	0.00	△卖出回购金融资产款	86	0.00	0.00
△应收分保账款	13	0.00	0.00	△吸收存款及同业存放	87	0.00	0.00
△应收分保合同准备金	14	0.00	0.00	△代理买卖证券款	88	0.00	0.00
其他应收款	15	9,283,603.05	382,503.47	△代理承销证券款	89	0.00	0.00
其中：应收股利	16	0.00	0.00	应付职工薪酬	90	528,222.25	577,402.57
△买入返售金融资产	17	0.00	0.00	其中：应付工资	91	528,222.25	570,326.55

存货	18	4,723,533.53	3,640,155.73	应付福利费	92	0.00	7,076.02
其中：原材料	19	0.00	0.00	#其中：职工奖励及福利基金	93	0.00	0.00
库存商品（产成品）	20	4,723,533.53	3,640,155.73	应交税费	94	24,385.81	24,463.63
☆合同资产	21	0.00	0.00	其中：应交税金	95	24,385.81	24,463.63
持有待售资产	22	0.00	0.00	其他应付款	96	1,331,707.33	1,865,624.25
一年内到期的非流动资产	23	0.00	0.00	其中：应付股利	97	0.00	0.00
其他流动资产	24	0.00	5,170.75	△应付手续费及佣金	98	0.00	0.00
流动资产合计	25	31,314,619.12	36,692,271.83	△应付分保账款	99	0.00	0.00
非流动资产：	26	——	——	持有待售负债	100	0.00	0.00
△发放贷款和垫款	27	0.00	0.00	一年内到期的非流动负债	101	0.00	0.00
☆债权投资	28	0.00	0.00	其他流动负债	102	0.00	0.00
可供出售金融资产	29	0.00	0.00	流动负债合计	103	25,549,881.64	20,824,130.40
☆其他债权投资	30	0.00	0.00	非流动负债：	104	——	——
持有至到期投资	31	0.00	0.00	△保险合同准备金	105	0.00	0.00
长期应收款	32	0.00	0.00	长期借款	106	0.00	0.00
长期股权投资	33	0.00	0.00	应付债券	107	0.00	0.00
☆其他权益工具投资	34	0.00	0.00	其中：优先股	108	0.00	0.00
☆其他非流动金融资产	35	0.00	0.00	永续债	109	0.00	0.00
投资性房地产	36	0.00	0.00	☆租赁负债	110	0.00	0.00
固定资产	37	24,076,973.30	20,925,026.97	长期应付款	111	0.00	0.00
其中：固定资产原价	38	41,014,151.61	33,966,814.81	长期应付职工薪酬	112	0.00	0.00
累计折旧	39	16,937,178.31	13,041,787.84	预计负债	113	0.00	0.00
固定资产减值准备	40	0.00	0.00	递延收益	114	0.00	0.00
在建工程	41	0.00	0.00	递延所得税负债	115	0.00	0.00

生产性生物资产	42	0.00	0.00	其他非流动负债	116	0.00	0.00
油气资产	43	0.00	0.00	其中：特准储备基金	117	0.00	0.00
☆使用权资产	44	0.00	0.00	非流动负债合计	118	0.00	0.00
无形资产	45	4,470,613.00	465,951.00	负 债 合 计	119	25,549,881.64	20,824,130.40
开发支出	46	0.00	0.00	所有者权益（或股东权益）：	120	——	——
商誉	47	0.00	0.00	实收资本（或股本）	121	33,776,000.00	33,776,000.00
长期待摊费用	48	3,212,487.28	1,614,008.59	国家资本	122	0.00	0.00
递延所得税资产	49	0.00	0.00	国有法人资本	123	33,776,000.00	33,776,000.00
其他非流动资产	50	0.00	0.00	集体资本	124	0.00	0.00
其中：特准储备物资	51	0.00	0.00	民营资本	125	0.00	0.00
非流动资产合计	52	31,760,073.58	23,004,986.56	外商资本	126	0.00	0.00
	53			#减：已归还投资	127	0.00	0.00
	54			实收资本（或股本）净额	128	33,776,000.00	33,776,000.00
	55			其他权益工具	129	0.00	0.00
	56			其中：优先股	130	0.00	0.00
	57			永续债	131	0.00	0.00
	58			资本公积	132	3,139,754.58	4,409,379.60
	59			减：库存股	133	0.00	0.00
	60			其他综合收益	134	0.00	0.00
	61			其中：外币报表折算差额	135	0.00	0.00
	62			专项储备	136	0.00	0.00
	63			盈余公积	137	37,045.72	1,145.58
	64			其中：法定公积金	138	37,045.72	1,145.58
	65			任意公积金	139	0.00	0.00

	66			#储备基金	140	0.00	0.00
	67			#企业发展基金	141	0.00	0.00
	68			#利润归还投资	142	0.00	0.00
	69			△一般风险准备	143	0.00	0.00
	70			未分配利润	144	572,010.76	686,602.81
	71			归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	145	37,524,811.06	38,873,127.99
	72			*少数股东权益	146	0.00	0.00
	73			所有者权益（或股东权益）合 计	147	37,524,811.06	38,873,127.99
资 产 总 计	74	63,074,692.70	59,697,258.39	负债和所有者权益（或股东权 益）总计	148	63,074,692.70	59,697,258.39

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用；加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。

(八) 利润表

编制单位：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司（合并）
 2020 年度
 企财 02 表
 金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	61,898,820.59	47,659,629.47	减：营业外支出	37	24,100.00	10,000.00
其中：营业收入	2	61,898,820.59	47,659,629.47	四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	38	142,988.90	698,468.70
△利息收入	3	0.00	0.00	减：所得税费用	39	9,941.97	10,720.31
△已赚保费	4	0.00	0.00	五、净利润（净亏损以“—”号填列）	40	133,046.93	687,748.39
△手续费及佣金收入	5	0.00	0.00	（一）按所有权归属分类：	41	——	——
二、营业总成本	6	64,110,677.42	46,861,071.58	归属于母公司所有者的净利润	42	133,046.93	687,748.39
其中：营业成本	7	58,631,235.85	43,109,154.41	*少数股东损益	43	0.00	0.00
△利息支出	8	0.00	0.00	（二）按经营持续性分类：	44	——	——
△手续费及佣金支出	9	0.00	0.00	持续经营净利润	45	133,046.93	687,748.39
△退保金	10	0.00	0.00	终止经营净利润	46	0.00	0.00
△赔付支出净额	11	0.00	0.00	六、其他综合收益的税后净额	47	0.00	0.00
△提取保险责任准备金净额	12	0.00	0.00	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	0.00	0.00

△保单红利支出	13	0.00	0.00	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49	0.00	0.00
△分保费用	14	0.00	0.00	1. 重新计量设定受益计划变动额	50	0.00	0.00
税金及附加	15	13,823.50	7,959.05	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51	0.00	0.00
销售费用	16	0.00	0.00	☆3. 其他权益工具投资公允价值变动	52	0.00	0.00
管理费用	17	5,703,752.40	3,910,177.63	☆4. 企业自身信用风险公允价值变动	53	0.00	0.00
研发费用	18	0.00	0.00	5. 其他	54	0.00	0.00
财务费用	19	-238,134.33	-166,219.51	(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55	0.00	0.00
其中：利息费用	20	0.00	0.00	1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56	0.00	0.00
利息收入	21	271,534.24	189,017.46	☆2. 其他债权投资公允价值变动	57	0.00	0.00
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	0.00	0.00	3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58	0.00	0.00
其他	23	0.00	0.00	☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59	0.00	0.00
加：其他收益	24	2,248,054.43	0.00	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	25	0.00	0.00	☆6. 其他债权投资信用减值准备	61	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	0.00	0.00	7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62	0.00	0.00

☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27	0.00	0.00	8. 外币财务报表折算差额	63	0.00	0.00
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28	0.00	0.00	9. 其他	64	0.00	0.00
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29	0.00	0.00	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	0.00	0.00	七、综合收益总额	66	133,046.93	687,748.39
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	0.00	0.00	归属于母公司所有者的综合收益总额	67	133,046.93	687,748.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	126,891.30	-102,089.19	*归属于少数股东的综合收益总额	68	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	0.00	0.00	八、每股收益：	69	——	——
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	163,088.90	696,468.70	基本每股收益	70	0.000	0.000
加：营业外收入	35	4,000.00	12,000.00	稀释每股收益	71	0.000	0.000
其中：政府补助	36	0.00	0.00		72		

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

二、项目规划

(一) 国药医疗平顶山（平顶山市第五人民医院）医养中心项目介绍

前言/PREFACE



2019年3月13日，国药医疗平顶山成立大会召开。伴随着步入医疗健康产业体制轨道，如何“**围绕医院做公益，围绕健康做产业**”，如何进一步拓展健康产业板块、朝着“医疗+健康”双轮驱动的产业模式迈进迫在眉睫。

经过综合考量，国药医疗平顶山计划**租赁姚电湛源宾馆经装修改造后从事养老业务**，依托所属医院的优质医疗资源以及区域优势，积极探索医疗资源延伸布局和重点产业环节布局，逐步实现**由传统医疗业务向大健康产业、营利性业务的拓展**。

项目建成后，将在立足姚电的基础上辐射全市，使入住的老年人能够享受到食宿、护理、医疗及康养等丰富多彩的群体生活，能够真正使老年人这一特殊群体实现“老有所养、老有所医、老有所乐”，具有广阔的市场前景，同时填补公司产业拓展的空白。

2020年11月9日，国药医疗平顶山召开总经理办公会，审阅并通过湛源宾馆装修改造工程议案



2020年12月28日，国药医疗平顶山召开一届七次董事会，审阅并通过湛源宾馆装修改造工程议案



项目概况

①项目主楼为地上四层“L”型，房屋所有权人为平顶山姚孟电力实业有限责任公司，证载建筑面积3377.98平方米，实际建筑总面积4649.25平方米。

②项目租期**10**年，租金**24**万元/年，自2021年开始，到期后优先续延。

③项目计划总投资**894.24**万元，资金自筹。其中建筑工程778.48万元，其他费用（含设计费、加固费、管理费）73.18万元，预备费42.58万元。

④项目主要对宾馆原址进行装修改造，包括装饰装修、局部加固、电气、给排水、暖通、消防、绿化、污水处理、电梯、监控设备、信息化等。

⑤项目总体规划为“**一轴四区**”，一轴为入口道路及广场轴线；四区域分别为：养老区、老年病区、康复理疗区、室外活动区，计划开设总床位**110**床。

湛源宾馆原图（侧面）



湛源宾馆原图（正面）



01

第一章 项目总论

项目总论

国药集团 | 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司
SINOPHARM | SINOPHARM (PINGDINGSHAN) MEDICAL HEALTH INDUSTRY CO.LTD.



(一) 项目名称

国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目装修改造工程

(二) 项目承办单位及法人代表

承办单位：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司

项目法人代表：杨继辰

(三) 建设性质

装修改造

(四) 建设地点

河南省平顶山市湛河区姚电大道西段

（姚电公司大门东侧100米路北）

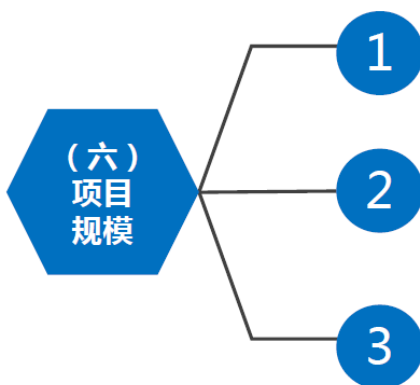
(五) 投资估算与资金筹措

投资估算：项目总投资894.24万元

资金筹措：自筹

项目总论

国药集团 | 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司
SINOPHARM | SINOPHARM (PINGDINGSHAN) MEDICAL HEALTH INDUSTRY CO.LTD.



①湛源宾馆康养项目位于湛河区姚电大道西段路北，在原姚电湛源宾馆场地基础上装修改造而成。湛源宾馆房产证编号【平房权证字第0701000892号】，房屋所有权人为平顶山姚孟电力实业有限责任公司。土地证编号【平国用（2001）字第Z018】，为划拨商业用地。

②本项目总用地面积 4663.92平方米，总建筑面积4649.25平方米，建筑基底面积1677.09平方米，建筑耐火等级为二级，结构使用年限按原有结构剩余年限。主楼地上四层，一层为3.5米，二至四层为3.3米，建筑总高度为14.15米，室内外高差0.45米。

③项目建成后计划三、四层为康养病区，主要收治失能、半失能老人；二层为中医康复理疗科、老年病科、康复训练大厅等，提供中医、康复、理疗等增值辅助服务；一楼含接待室、评估室、活动室、药房、收费室、营养餐厅、后厨等功能并有门面房10间（约400平米）可对外出租。

本项目计划建设工期7个月（2021年2月—2021年8月）。
拟建项目计划分三个阶段：准备阶段2021年2月，施工阶段2021年3月-2021年7月，竣工验收阶段2021年8月。
（在确保施工质量的前提下，将尽量压缩工期力争尽快投入使用）

(七) 建设工期



项目建设进度一览表

序号		工序 工期		2020年3月28日-----8月28日														备注	
				10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140		150
1	施工准备、拆除工程																		
2	新建电梯、楼梯、氧气用房																		
3	屋面工程																		
4	加固工程																		
5	水电安装、污水处理工程																		
6	消防、氧气、监控工程																		
8	楼地面工程																		
9	吊顶工程																		
10	外墙施工																		
11	内墙腻子、刷漆																		
12	门窗工程																		
13	修补清理																		
14	打扫卫生																		
15	设备、家具安装																		
16	竣工验收																		









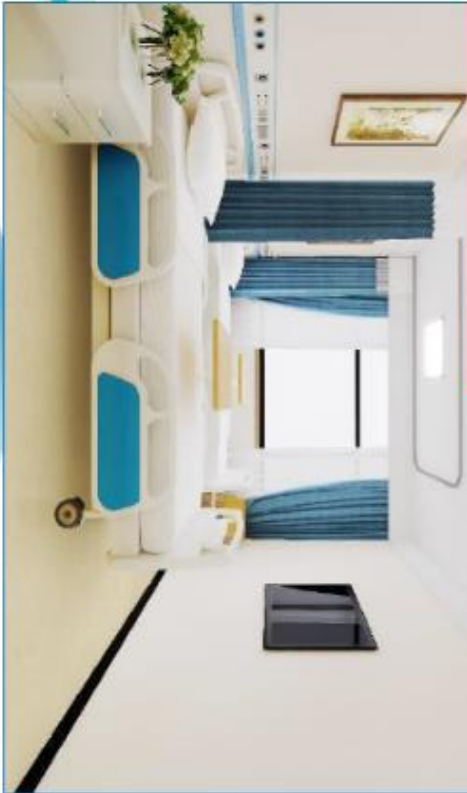
一楼大厅效果图



单人房间效果图



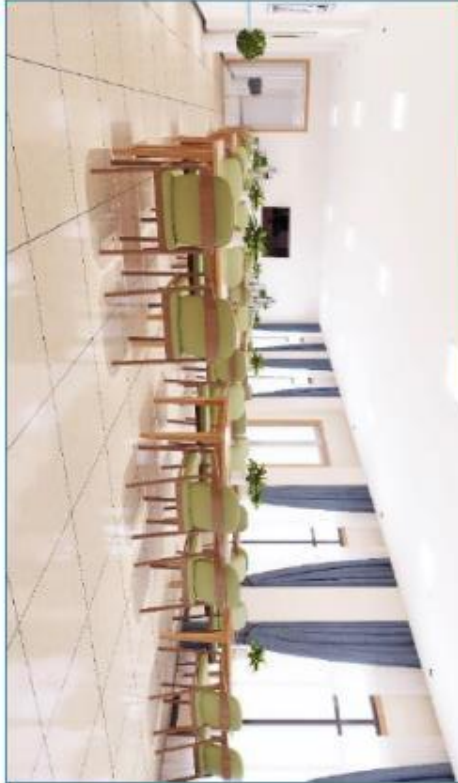
双人房间效果图



二楼大厅效果图



营养餐厅效果图



活动室效果图



康复大厅效果图



走廊效果图



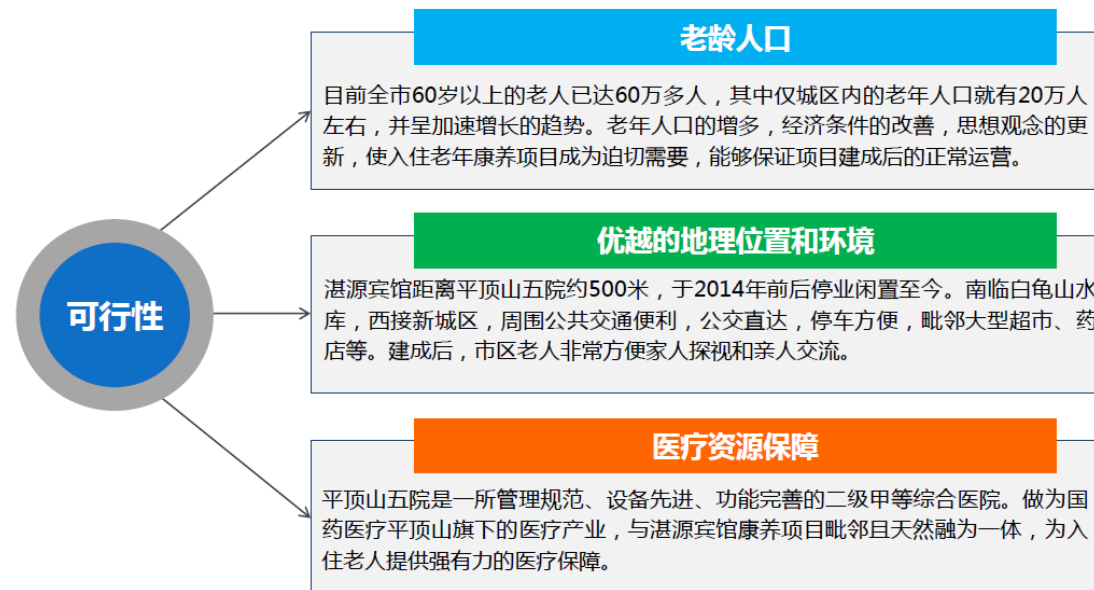
02

第二章 项目建设必要性和可行性

国药集团 | 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司
SINOPHARM | SINOPHARM (PINGDINGSHAN) MEDICAL HEALTH INDUSTRY CO.LTD.



国药集团 | 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司
SINOPHARM | SINOPHARM (PINGDINGSHAN) MEDICAL HEALTH INDUSTRY CO.LTD.



03

第三章 市场调研情况

一、我市养老产业现状

近年来，为积极应对人口老龄化挑战，发挥养老服务业在推动经济发展、促进就业、改善民生中的积极作用，我市先后出台了《平顶山市人民政府关于全面推进养老服务业发展的实施意见》（平政〔2015〕56号）、《平顶山市人民政府办公室关于印发平顶山市推进健康养老产业转型发展实施方案若干政策和产业发展规划的通知》（平政办〔2018〕3号）、《平顶山市发展和改革委员会关于印发2019年推进健康养老产业转型发展专项方案的通知》（平发改社会〔2019〕328号）等文件，不断细化发展养老服务的主要任务和保障措施，为推动我市养老服务业快速发展指明了方向。

2017年出台的《平顶山市人民政府办公室转发关于推进医疗卫生与养老服务相结合实施方案的通知》（平政办〔2017〕5号），确定了舞钢市、鲁山县、宝丰县、叶县、湛河区（医院所处辖区）为试点单位。截至目前，湛河区尚无成规模、大型的养老服务机构，以一些小规模、私人养老机构为主。



二、相关优惠政策

《关于财政支持城镇社区养老服务体系建设发展的实施意见》（豫财综〔2019〕58号）中指出：**支持社区养老服务设施建设，从2019年到2022年养老服务设施建设面积标准每平方米1000元的省级建设改造补助，按照“先建后补、按年结算、四年统筹、鼓励先进、超期不补”的办法进行。**

《平顶山市人民政府关于全面推进养老服务业发展的实施意见》（平政〔2015〕56号）中指出：**凡城市区范围内2016年1月1日后新建成（自建房和租房）的非营利性社会办养老服务机构，经验收合格的，可按照主管部门核定的设计床位数给予建设补贴。自建房的每张床位补贴不低于3000元（按每年每张床位不低于1500元，分两年补助）；租房且租期5年以上的每张床位补贴不低于2000元（按每年每张床位不低于1000元，分两年补助），对合法运营满5年以上（含5年）的养老服务机构，确需对内部主要服务设施设备进行改造提升的，应及时向主管部门提出书面申请，改造完成并经验收合格后，可按照新建成养老服务机构建设补贴标准给予补助。自2016年1月1日起，城市区依法设立许可的非营利性社会养老服务机构，经主管部门对其日常服务内容、服务质量、服务对象满意度等进行考核符合标准的，按照入住老年人数（必须入住满1个月），给予每人每月不低于80元的运营补贴。城市区非营利性社会养老服务机构建设和运营补贴所需资金由市、区两级财政按5：5比例分担。**

河南省财政厅
河南省民政厅文件
河南省人力资源和社会保障厅

豫财综〔2019〕58号

河南省财政厅 河南省民政厅
河南省人力资源和社会保障厅关于印发
《关于财政支持城镇社区养老服务体系建设发展的
实施意见》的通知

各省辖市、济源示范区、有关县（市）财政局、民政局、人力资源和社会保障厅：

《关于财政支持城镇社区养老服务体系建设发展的实施意见》已经省政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

04

第四章 工程概算

一、工程概况

本项目位于平顶山市姚电大道西段北侧，项目选址交通便利，周边无污染，适宜建设。原址为湛源宾馆。

二、编制依据和方法

(一) 编制依据

- 1、《建设项目设计概算编审规程》及现行《河南省建设工程工程量综合单价》
- 2、正常合理的施工组织设计、建设工期、施工条件及实施方案
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA 01-31-2016)
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》(HA 02-31-2016)
- 5、《平顶山市工程造价信息》2020第4期，不足部分参市场价
- 6、初步设计阶段建筑、结构设计方案及资料
- 7、本项目批复的可研文件及设计方案

三、投资构成分析及编制结果

总概算投资构成表 单位：万元

序号	工程和费用名称	投资	比例	备注
1	建筑工程	778.48	87.05%	
2	其他费用	73.18	8.18%	
3	预备费	42.58	4.76%	
4	建设投资	894.24	100.00%	

总概算表

(适用于三级概算编制形式)

建设项目名称：国药医疗平顶山（湛源）宾馆康养项目工程									
单位：万元									
序号	概算 编号	名称	建筑工程费	设备及工器具购 置费	安装工程费	合计	其中：引进部分		占总投资比例（%）
							美元	折合人民币	
1		工程费用	413.19		365.29	778.48			87.05
1.1		国药医疗平顶山（湛源）宾馆康养 项目工程	403.98		365.29	769.27			86.02
1.2		国药医疗平顶山（湛源）宾馆康养 项目工程-绿化	9.21			9.21			1.03
1.3		设备购置费							
2		工程建设其他费用				73.18			8.18
3		三类费用				42.58			4.76
3.1		预备费				42.58			4.76
3.2		固定资产投资方向调节税							
3.3		建设期利息							
3.4		铺底流动资金							
4		建设项目概算总投资				891.24			100

备注：本项目包含的医疗设备一部分纳入了年度设备购置计划，一部分因理疗科、老年科整体搬迁，沿用科室原设备设施，所以设备购置费未单独说明

工程建设其他费用计算表

建设项目名称：国药医疗平顶山（湛源）宾馆康养项目工程			单位：万元		共 1 页, 第 1 页	
序号	费用项目编码	费用项目名称	计算规则		金额（万元）	计价依据（备注）
			计费（算）基础	费率标准		
二、与整个工程建设有关的各类其他费用						
(一)	201	基本费用项目			73.18	
1	20101	建设项目前期工作咨询费	7784810.45	0.8	6.23	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》 计价格[1999]1283号
2	20103	建设单位管理费	7784810.45	1	7.78	财建[2016]504号 关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知 《建设单位管理费总额控制数费率表》 财建[2002]394号 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（豫财建[2002]125号）
3	20108	工程设计费	7784810.45	3.6	28.03	《工程勘察设计收费管理规定》 计价格[2002]10号
4	20108	工程加固设计费用	7784810.45	1.1	8.56	
5	20112	工程建设监理费	7784810.45	2.5	19.46	《建设工程监理与相关服务收费标准》发改价格[2007]670号
6	20113	工程造价咨询费	7784810.45	0.4	3.11	豫发改收费[2007]534号 豫发改收费[2004]1765号 豫政[2008]52号
合计					73.18	



三类费用计算表

建设项目：国药医疗平顶山（湛源）宾馆康养项目工程			单位：万元		共 1 页, 第 1 页
序号	费用项目名称	计算基础	计算标准（费率）	计算公式	金额
一、预备费					
1	预备费	$\sum JBIF + \sum CYIF$	100%	$(\sum JBIF + \sum CYIF) * 100\%$	42.58
1.1	基本预备费	$\sum GCFY + \sum JSQTF$	5%	$(\sum GCFY + \sum JSQTF) * 5\%$	42.58
1.2	价差预备费		100%	计算基础*100%	
二、固定资产投资方向调节税					
2	固定资产投资方向调节税		100%	计算基础*100%	
三、建设期利息					
3	建设期利息		100%	计算基础*100%	
四、铺底流动资金					
4	铺底流动资金		100%	计算基础*100%	
	合计				42.58



(适用于三级概算编制形式)

单位: 万元 共 1 页, 第 1 页

[illegible]

建筑工程预算书

建设单位:

工程名称： 国药医疗平坝山（注册）商

非特而也。至其

254 010 627 6 - 012301

— 112 —

市 政 人

© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

Journal of Management Education 35(10):1039-1054, 2011. © 2011 Sage Publications

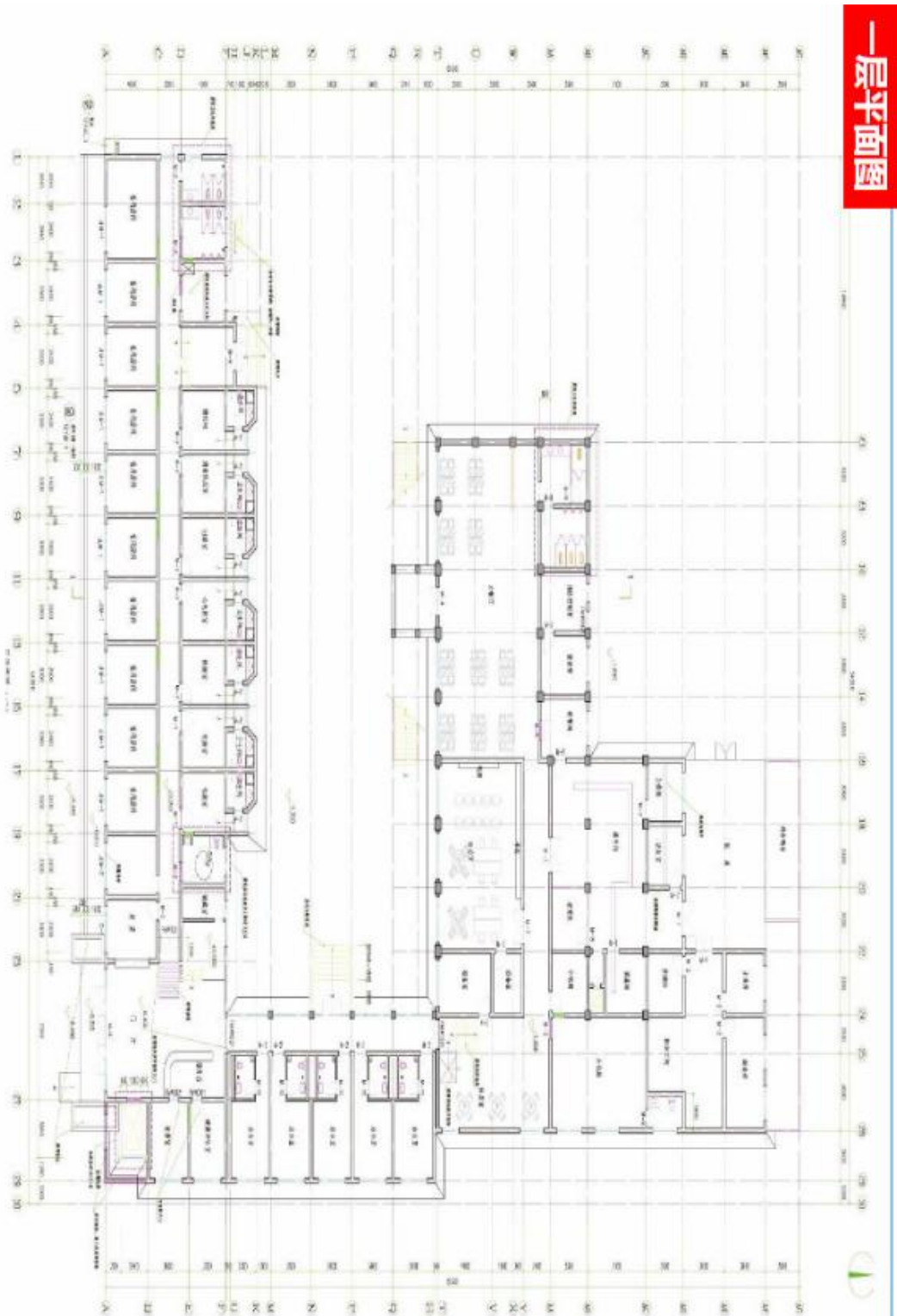
[illegible]

序号	姓名	性别	年龄	学历	学位	职称	专业	工作单位	备注
1	王小明	男	35	本科	学士	助理工程师	计算机科学与技术	某某大学	
2	李小红	女	32	本科	学士	助教	数学	某某大学	
3	张大山	男	40	本科	学士	讲师	物理学	某某大学	
4	刘小华	女	28	本科	学士	助教	化学	某某大学	
5	陈伟强	男	38	本科	学士	讲师	生物科学	某某大学	
6	赵国强	男	45	本科	学士	副教授	地质学	某某大学	
7	孙丽娟	女	30	本科	学士	助教	环境科学	某某大学	
8	周志远	男	33	本科	学士	助教	材料科学	某某大学	
9	吴昊	男	25	本科	学士	助教	信息工程	某某大学	
10	郑晓	女	31	本科	学士	助教	统计学	某某大学	
11	冯刚	男	36	本科	学士	讲师	金融学	某某大学	
12	马静	女	29	本科	学士	助教	会计学	某某大学	
13	王强	男	34	本科	学士	讲师	工商管理	某某大学	
14	李娜	女	37	本科	学士	副教授	市场营销	某某大学	
15	张华	男	42	本科	学士	教授	人力资源管理	某某大学	
16	刘伟	男	39	本科	学士	副教授	物流管理	某某大学	
17	陈静	女	35	本科	学士	讲师	电子商务	某某大学	
18	周明	男	32	本科	学士	助教	网络工程	某某大学	
19	吴昊	男	28	本科	学士	助教	信息安全	某某大学	
20	郑晓	女	31	本科	学士	助教	数据科学	某某大学	

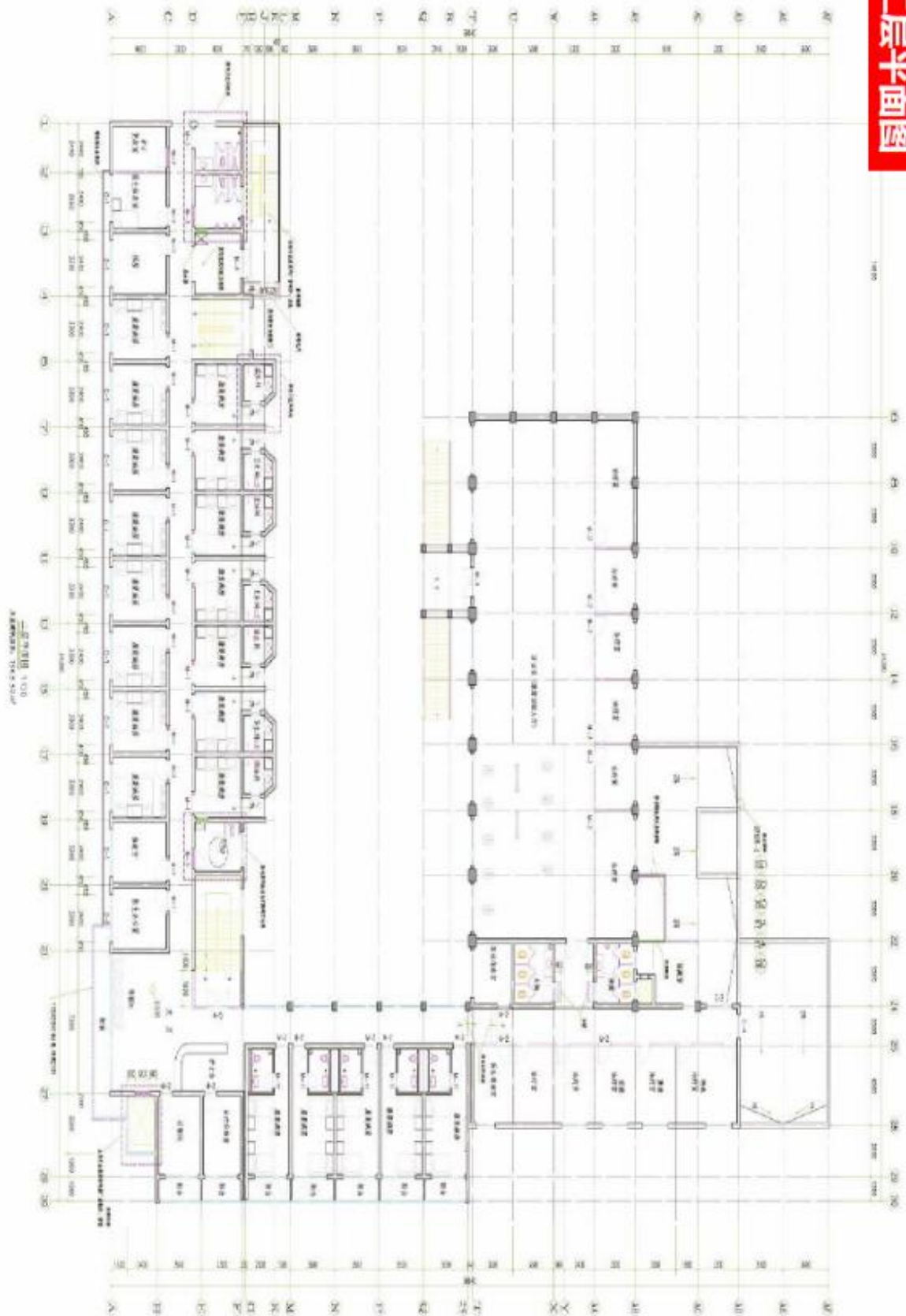
[illegible][illegible]

05

第五章 项目平面设计图



二层平面图



三層平面圖

Architectural floor plan of the third floor, showing room layouts, dimensions, and labels. The plan includes a central corridor and various rooms such as offices, meeting rooms, reception areas, restrooms, storage rooms, kitchen, and bathrooms. Dimensions are provided for rooms and corridors. The drawing is oriented with North at the top.

四层平面图



一、测算一（有政府补贴投入测算）

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司康养项目投资效益预测表

	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
总收入	万元	504.42	1,197.00	1,443.98	1,556.23	1,736.72	1,882.72	2,051.31	2,223.76	2,396.46	2,621.52
支出	万元	530.73	1,010.86	1,123.25	1,166.19	1,260.55	1,474.87	1,589.88	1,707.04	1,821.39	1,960.74
收支结余（利润总额）	万元	-26.31	186.14	320.73	390.04	476.17	407.84	461.43	516.72	575.06	660.78
利润率		-0.05	0.16	0.22	0.25	0.27	0.22	0.22	0.23	0.24	0.25
税后利润	万元	0.00	148.94	240.55	292.53	357.13	305.88	346.07	387.54	431.30	495.59
当期现金流	万元	-265.60	-114.54	-46.64	27.34	384.32	370.71	405.63	446.56	491.97	546.76
累计现金流	万元	-265.60	-380.15	-426.79	-389.45	-15.13	355.59	761.22	1,207.78	1,699.75	2,246.51
投资回收期（静态）	年	5									
投资回报率（静态）	%	年平均约37.33%									
净现值	万元	754.03									

第六章 投资效益测算

二、测算二（无政府补贴投入测算）

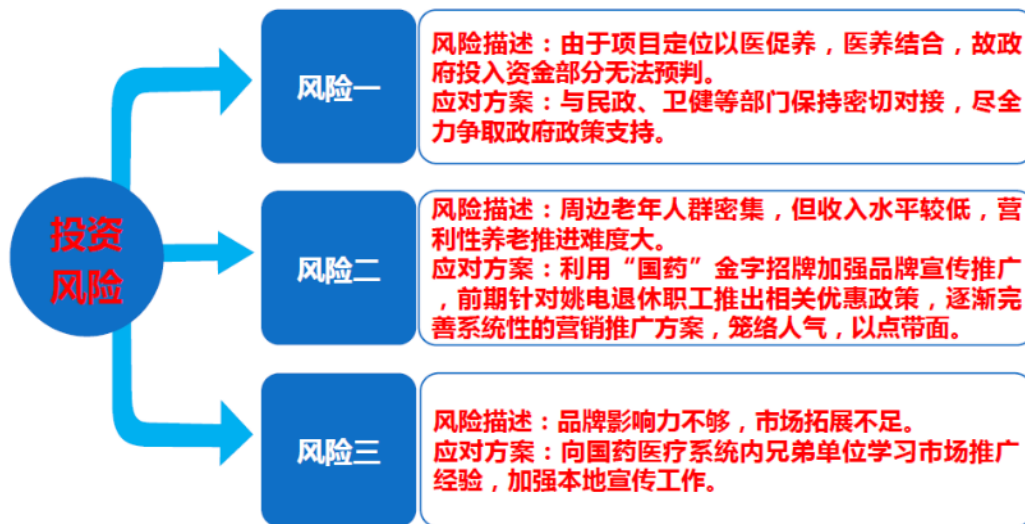
国药（平顶山）医疗健康产业有限公司康养项目投资效益预测表

	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
总收入	万元	504.42	1,197.00	1,443.98	1,556.23	1,736.72	1,882.72	2,051.31	2,223.76	2,396.46	2,621.52
支出	万元	530.73	1,126.86	1,238.25	1,281.19	1,375.55	1,474.87	1,589.88	1,707.04	1,821.39	1,960.74
收支结余（利润总额）	万元	-26.31	71.14	205.73	275.04	361.17	407.84	461.43	516.72	575.06	660.78
利润率		-0.05	0.06	0.14	0.18	0.21	0.22	0.22	0.23	0.24	0.25
税后利润	万元	0.00	33.94	154.30	206.28	270.88	305.88	346.07	387.54	431.30	495.59
当期现金流	万元	-265.60	-229.54	-132.89	-58.91	298.07	370.71	405.63	446.56	491.97	546.76
累计现金流	万元	-265.60	-495.15	-628.04	-686.95	-388.88	-18.16	387.47	834.03	1,326.00	1,872.76
投资回收期（静态）	年	6									
投资回报率（静态）	%	年平均约26.40%									
净现值	万元	499.86									



07

第七章 投资风险及对策



08

第八章 结论

医养结合项目是国家政策大力支持和鼓励发展的项目，是一荣俱荣，多方共赢的好项目。目前，国家正在积极探索建立以居家养老为基础、社区服务为依托、机构养老为补充的养老社会服务体系。

国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目的建设，必将会替政府分忧，为老人解难，给人民造福；同时依托现有平顶山五院的优势医疗条件，有利于探索和优化公司医疗健康产业，更好地满足当地居民的养老需求。我们会抱着对社会负责，对家庭关爱的态度，全力争取政府的支持，努力建造低成本、高品质的康养项目，以满足更多老年人的需要。

综上，该项目具有良好的社会效益和经济效益，项目的建设是必要的和可行的。

(二) 投资概算

1、装修改造概算

序号	项目名称	费用概算 (万元)	工程完成时间	资金来源	备注
一	建筑部分			自有资金	全部资金由国药医疗 平顶山公司自有资金
1	建筑装修	364.09	8月10日		列支
2	加固	29.28	6月10日		
	小计	393.37			
二	安装部分				
1	室内给排水	23.16	7月28日		
2	强电	67.44	7月28日		
3	弱电	9.44	7月28日		
4	消防水部分				
4.1	消防电部分	42.64	8月10日		
4.2	消防监控、喷淋	79.46	8月10日		
5	室外排水、污水处理	80.92	8月10日		
6	室外氧气房及配置	12.4	6月30日		
	小计	315.46			
三	设备				
1	高压箱变	50.00	7月28日		
2	电梯	20.50	7月28日		
3	氧气管道	22.00	6月30日		
4	监控	9.00	7月28日		
5	太阳能维修	5.00	7月28日		
	小计	106.50			
四	其他				
1	设计费	30.00	3月30日		已招标
2	监理费	14.00	3月30日		已招标
3	安全检测评估	5.30	2020年6月		已完成
4	前期拆除	23.61	3月30日		已完成
5	造价招标、甲方代表 费用	6.00	3月30日		已完成
	小计	78.91			
	合计	894.24			

2、信息化建设概算

一、综合布线								
序号	产品名称	产品型号	产品参数	单位	数量	单价	总价	备注
1	网线		国标六类	米	9600	3.5	33600	
2	光缆		国标 12 芯、单模	米	2500	2.5	6250	
3	网络模块		暗装、六类国标（含面板、模块）	套	170	25	4250	
4	桥架		200*100	米	300	28	8400	
5	主机柜		600*100*1200	台	1	1250	1250	
6	楼层机柜		450*600*600	台	3	560	1680	
7	辅材		线槽、线管、扎带、接头、水晶头、终端盒等	批	1	4500	4500	
8	综合布线费		含所有弱电线缆敷设、机柜安装、调试等	项	1	23600	23600	
9	小计：	大写：					83530	
二、网络设备								
10	汇聚交换机		三层以太网交换机 1. 性能：交换容量 598Gbps ，转发率 222Mpps 2. 配置模块化双电源、双风扇 3. 端口：24 千兆电口（其中 8combo 千兆光）+4 万兆 SFP 光+1 个业务扩展槽 4. 支持 IPv4 静态路由、RIP V1/V2、OSPF、BGP、支持 IPv6 静态路由、RIPng、OSPFv3、BGP4+、支持 IPv4 和 IPv6 环境下的策略路由，支持 OpenFlow 1.3 标准 5. 支持横向虚拟化（≥9 台设备，最大堆叠带宽≥160G）和纵向虚拟化技术	台	2	8750	17500	

11	接入交换机		1. 性能：交换容量 336Gbps；转发性能 51Mpps 2. 端口形态：24 千兆电口+ 4 千兆 SFP 3. 支持 IPv4/IPv6 静态路由、RIPv1/v2，支持 OSPF，支持堆叠，可实现单一 IP 管理，支持跨设备链路聚合，支持通过标准以太网接口进行堆叠，支持本地堆叠和远程堆叠，堆叠距离 $\geq 10\text{KM}$ ，支持纵向虚拟化功能，支持 OPENFLOW 1.3 标准，支持多控制器（EQUAL 模式、主备模式）	台	6	5100	30600	
12	接入交换机		1. 性能：交换容量 432Gbps；转发性能 87Mpps 2. 端口形态：48 千兆电口+ 4 千兆 SFP 3. 支持 IPv4/IPv6 静态路由、RIPv1/v2，支持 OSPF，支持堆叠，可实现单一 IP 管理，支持跨设备链路聚合，支持通过标准以太网接口进行堆叠，支持本地堆叠和远程堆叠，堆叠距离 $\geq 10\text{KM}$ ，支持纵向虚拟化功能，支持 OPENFLOW 1.3 标准，支持多控制器（EQUAL 模式、主备模式）	台	2	5725	11450	
13	光纤跳线		SC-LC 单模/3 米	对	6	45	270	
14	SFP 模块		千兆单模、10KM	对	3	600	1800	
15	UPS 电池		1、UPS 容量 3KVA（输出功率因数 ≥ 0.9 ），内置蓄电池。 2、输入功率因数： ≥ 0.99 3、输入额定电压：208Vac/220Vac/230ac/240ac 4、主机为机架式塔式设计，可放于平坦表面或者 19 英寸标准机架上	套	1	5380	5380	
16	整体调试费			项	1	2000	2000	

17	小计:	大写:				69000	
三、办公设备							
18	电脑	戴尔 3080MT	I3-10100/8G DDR4/128G+1T SATA/DVDRW/集成显卡/WIN10 家庭版/三年质保 E2220H	台	49	3960	194040
19	激光打印机	佳能 2900	最大打印幅面 A4 , 最高分辨率 600×600dpi , 黑白打印速度 14ppm , 内存标配: 2MB, 最大: 2MB , 双面打印手动 , 不支持网络打印, 打印性能: 预热时间≤10 秒 , 首页打印时间小于 9.3 秒 , 接口类型 USB2.0 , 耗材类型鼓粉一体 , 硒鼓型号 CRG 303 , 硒鼓寿命 2000 页 , 介质尺寸 A4, B5, A5, LGL, LTR, EXEC, 信封, 自定义尺寸 , 介质重量 64g/m² , 进纸盒容量标配: 150 页, 单页进纸器: 1 页 , 出纸盒容量标配: 100 页 (正面向下) , 产品尺寸 369.8×250.5×216.7mm , 产品重量 5.7kg , 系统平台 Windows 2000/XP/Vista/Server 2003/Server 2008/Server 2008 R2/Windows 7/Mac OS X/Linux	台	28	1180	33040
20	针式打印机	得实		台	8	3000	24000
21	条码打印机	TSC 244 PRO	列印模式 热转式/热感式 解析度 200dpi (8dots/mm) 300dpi (12dots/mm) , 最大列印宽度 108 mm (4.25") 106 mm (4.17") 最大列印长度 2,286 mm (90") 1,016 mm (40") 内部纸卷最大尺寸 127 mm (5") 外径, 碳带最大容量 300 meter, 25.4 mm (1") 轴中央处理器 32-bit RISC CPU	台	5	1260	6300

			记忆体 4 MB Flash memory8 MB SDRAMSD 卡内存扩充槽 通讯界面 串行埠、并列埠、USB 2.0					
22	热敏打印机	中崎 AB-88H	打印速度:约 53mm/sec, 打印纸类型(mm):57.5±0.5 热敏纸卷 外径最大:60, 内径最小:13/有效打印宽度 (mm):48.5 ± 0.5/钱箱接口:DC 12V, 1A RJ11 插座/打印头寿命:10000000 次脉冲/外形尺寸(mm):117 (W) X 207 (D) X 130 (H) 无需色带墨盒/自带中文字库/58mm 热敏纸卷	台	2	890	1780	
23	读卡器	T10	四合一	台	11	2300	25300	
24	电脑桌	定制	1000*600 (含桌、椅)	套	49	850	41650	
25	整体调试费			项	1	3000	3000	
26	小计:	大写:					329110	
四、LED 屏								
27	LED 屏		1. 小间距 LED 全彩显示屏; 2. 像素间距: 2.5mm; 3. 封装品牌: 国产铜线; 完全前维护; 4. 像素结构: LED 表贴三合一; 6. 单元分辨率: 128×64, 单元尺寸 (mm): 320mm×160mm 7. 像素密度: 160000 点/m ² ; 8. 光学参数: 显示屏亮度≥800nits, 色温 3000K—10000K 可调, 水平、垂直视角 160°, 推荐视距: 3m, 亮度均匀性≥97%, 色度均匀性±0.003Cx, Cy 之内, 最大对比度≥4000:1; 刷新率: 1920Hz	平方	20	5600	112000	含安装及辅材

			9. 电气参数：峰值功耗 700W/m²，平均功耗 200W/m²，供电要求 110~220VAC±15%； 10. 寿命：≥10 万小时，工作温度范围-10—40℃，存储温度范围-20—60℃，工作湿度范围（RH）无结露 10-90%，存储湿度范围（RH）无结露 10-90%。 11. 维护方式：灯板、电源、接收卡可实现正面拆卸，支持完全前维护。						
28	小计：	大写：						112000	
五、LIS 系统									
29	LIS 接口							45000	设备接口
30	小计：	大写：							
31	总计：	大写：（一、二、三、四）						638640	
32	注：								

3、医疗设备概算

设备名称	数量	单位	单价（元）	总价（万）	备注
单摇病床	110	张	2500	27.5	
床头柜	110	个	400	4.4	
办公桌（医师）	24	张	2000	4.8	
办公桌（护理站）	5	套	30000	15	
治疗桌	4	张	3000	1.2	
除颤仪	4	台	50000	20.0	
心电监护	20	台	20000	40.0	
负压吸引器	4	台	2000	0.8	
输液泵	8	个	4000	3.2	
注射泵	8	个	4000	3.2	
轮椅	8	辆	700	0.56	
转运车	3	辆	8000	2.4	
氧气瓶（7 升）	3	个	600	0.18	
铲式担架	4	个	2500	1.0	

空调	140	台	2200	30.8	
PT 床	2	台	10000	2.0	
电动站立床	1	张	10000	1.0	
多功能牵引床	1	张	8000	0.8	
熏蒸床	1	张	40000	4.0	
站立架	2	个	3000	0.6	
肋木	1	个	5000	0.5	
功率车	1	个	10000	1.0	
康复评定设施	1	个	30000	3.0	
蜡疗治疗仪	1	台	5000	0.5	
吞咽设备	1	台	3000	0.3	
上肢机器人或手功能设备	1	台	8000	0.8	
低频治疗仪	1	台	20000	2.0	
艾灸设备	1	台	8000	0.8	
药透设备	1	台	10000	1.0	
超短波治疗仪	1	台	80000	8.0	
冲击波治疗仪	1	台	80000	8.0	
臭氧或臭氧水设备	1	台	100000	10.0	
针灸推拿治疗床	12	张	2000	2.4	
PT 凳	5	张	10000	5.0	
智能关节康复仪	1		100000	10	
虎符铜砭刮痧板	5	个	1000	0.5	
智能关节康复仪	1	台	100000	10	
悬吊床	1	台	10000	1.0	
恒温电热干燥箱（封包用）	1	台	5000	0.5	
助行器	5	台	500	0.25	
滚筒	3	个	2000	0.6	
电子针疗仪	5	台	1000	0.5	
微波治疗仪	1	台	20000	1	
中频治疗仪	3	台	20000	6	
经皮神经电刺激仪	3	台	20000	6	
痉挛机治疗仪	2	台	30000	6	
空气波压力治疗仪	5	台	20000	10	
特定电磁波治疗仪	20	台	500	1	
生物反馈治疗仪	3	台	40000	12	
餐厅桌椅	1 批	40 套	120000	12	
活动室桌椅	1 批		80000	8.0	
合计				292.09	

(三) 项目建设进度清单

工程名称：国药医疗平顶山（平顶山市第五人民医院）医养中心项目

2021 年 3 月 28 日

序号	工序 工期	2020 年 3 月 28 日-----8 月 28 日															
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	
1	施工准备、拆除工程																备注： 依 据 天 气 情 况 进 行 调 整
2	新建电梯、楼梯、氧气用房																
3	屋面工程																
4	加固工程																
5	水电安装、污水处理工程																
6	消防、氧气、监控工程																
8	楼地面工程																
9	吊顶工程																
10	外墙施工																
11	内墙腻子、刷漆																
12	门窗工程																
13	修补清理																
14	打扫卫生																
15	设备、家具安装																
16	竣工验收																

（四）组织管理

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司文件

国药医疗平顶山综〔2021〕4号

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司 关于成立康养项目建设工作领导小组 的通知

各所属部门：

“关爱生命、呵护健康”是国药集团始终秉承的核心理念。围绕“四梁八柱”发展战略，国药医疗支撑国家战略、发展老龄事业和养老产业义不容辞，与国药医疗的发展战略保持一致也是最根本的要求。伴随着步入医疗健康产业体制轨道，如何“围绕医院做公益，围绕健康做产业”，如何进一步拓展健康产业板块、朝着“医疗+健康”双轮驱动的产业模式迈进迫在眉睫。

经过市场调研、综合考量和反复论证，国药医疗平顶山计划租赁姚电湛源宾馆经装修改造后从事养老服务业务，充分汲取各区域公司及医疗机构成熟的业务模式和运营经验，进一步提升平顶山的发展水平和特色，实现由传统医疗业务向大健康产业、营利性业务的拓展，能够真正使老年人这一特殊群体实现“老有所养、老有所医、老有所乐”。

为进一步加强对项目建设的组织领导，加快推进项目顺利实施，经研究，决定成立公司康养项目建设工作领导小组，人员具体如下：

组 长：张亚伟

副组长：刘奉芊 卢 刚 李 涛 茹 芳

刘奉芊同志兼任办公室主任，成员由办公室、后勤科、财务科等相关职能科室负责人组成。

特此通知。

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司

2021年3月26日

抄送：公司领导，国药医疗健康产业有限公司

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司 2021年3月26日印发

(五) 预期效果

1、测算一（有政府补贴投入测算）

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司康养项目投资效益预测表											
	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
总收入	万元	504.42	1,197.00	1,443.98	1,556.23	1,736.72	1,882.72	2,051.31	2,223.76	2,396.46	2,621.52
支出	万元	530.73	1,010.86	1,123.25	1,166.19	1,260.55	1,474.87	1,589.88	1,707.04	1,821.39	1,960.74
收支结余（利润总额）	万元	-26.31	186.14	320.73	390.04	476.17	407.84	461.43	516.72	575.06	660.78
利润率		-0.05	0.16	0.22	0.25	0.27	0.22	0.22	0.23	0.24	0.25
税后利润	万元	0.00	148.94	240.55	292.53	357.13	305.88	346.07	387.54	431.30	495.59
当期现金流	万元	-265.60	-114.54	-46.64	27.34	384.32	370.71	405.63	446.56	491.97	546.76
累计现金流	万元	-265.60	-380.15	-426.79	-399.45	-15.13	355.59	761.22	1,207.78	1,699.75	2,246.51
投资回收期（静态）	年	5									
投资回报率（静态）	百分比	年平均约37.33%									
净现值	万元	754.03									

2、测算二（无政府补贴投入测算）

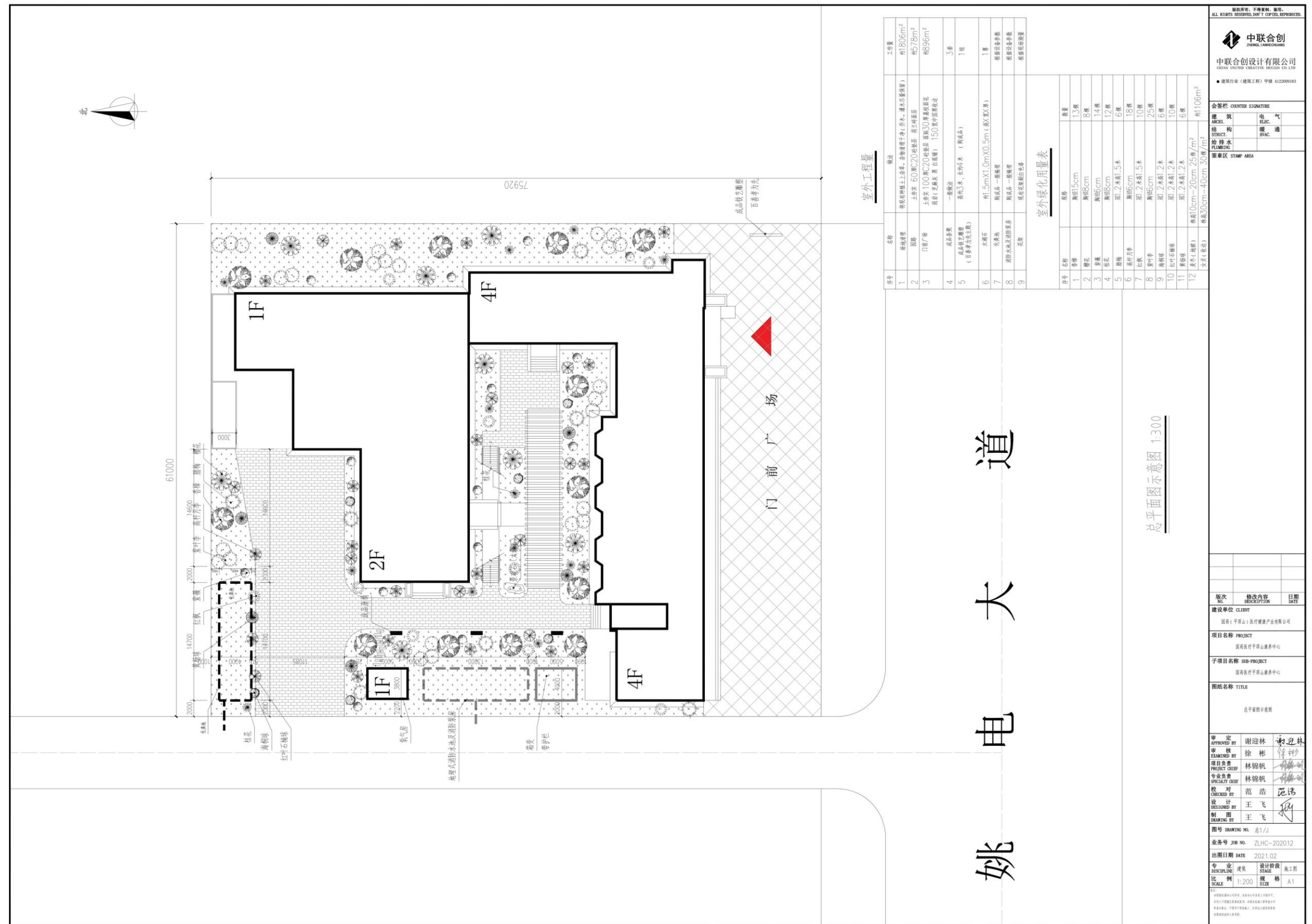
国药（平顶山）医疗健康产业有限公司康养项目投资效益预测表											
	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
总收入	万元	504.42	1,197.00	1,443.98	1,556.23	1,736.72	1,882.72	2,051.31	2,223.76	2,396.46	2,621.52
支出	万元	530.73	1,125.86	1,238.25	1,281.19	1,375.55	1,474.87	1,589.88	1,707.04	1,821.39	1,960.74
收支结余（利润总额）	万元	-26.31	71.14	205.73	275.04	361.17	407.84	461.43	516.72	575.06	660.78
利润率		-0.05	0.06	0.14	0.18	0.21	0.22	0.22	0.23	0.24	0.25
税后利润	万元	0.00	33.94	154.30	206.28	270.88	305.88	346.07	387.54	431.30	495.59
当期现金流	万元	-265.60	-229.54	-132.89	-58.91	298.07	370.71	405.63	446.56	491.97	546.76
累计现金流	万元	-265.60	-495.15	-628.04	-686.95	-388.88	-18.16	387.47	834.03	1,326.00	1,872.76
投资回收期（静态）	年	6									
投资回报率（静态）	百分比	年平均约26.40%									
净现值	万元	499.86									

（一）项目区位图

区位分析



（二）项目建设总体平面图



(三) 项目建设可行性研究报告

湛源宾馆康养项目装修改造工程 可行性研究报告

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司

二〇二〇年十一月

目 录

前 言	1
第一章 项目总论	1
一、项目背景	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目承办单位及法人代表	1
(三) 建设性质	1
(四) 项目拟建地点	1
(五) 研究工作依据	1
二、可行性研究结论	2
(一) 项目规模	2
(二) 项目建设进度	3
(三) 环境保护	3
(四) 投资估算与资金筹措	3
(五) 项目综合评价与建议	4
第二章 项目背景和建设的必要性	4
一、建设单位概况	4
二、项目建设的必要性	5
三、项目建设的可行性	5
(一) 老龄人口	6
(二) 优越的地理位置和环境	6
(三) 十分优越的医疗条件	7
第三章 市场调研情况	7
一、我市养老产业现状	7
二、相关优惠政策	8
第四章 建筑设计总说明	9
一、设计依据	9
二、场地区位概述	9
三、设计概述	9
(一) 建筑主要特征概况	9
(二) 建筑使用功能	10
(三) 立面造型设计	10
(四) 竖向交通设计	10
(五) 无障碍设计	10

(六) 建筑防火设计	11
(七) 建筑节能设计	11
(八) 建筑用料说明	11
四、结构设计概述	13
五、给排水设计	13
(一) 设计依据	13
(二) 工程概况、设计范围	13
(三) 给水系统	14
(四) 排水系统	14
(五) 消火栓系统	14
(六) 自动喷淋系统	15
(七) 灭火器配置	15
(八) 管材与保温	15
(九) 其他节水措施	16
(十) 环境保护	16
六、电气专业设计	16
(一) 设计依据	16
(二) 设计范围	17
(三) 配电及照明系统	17
(四) 电气节能	19
(五) 电讯系统	21
(六) 避雷系统	21
(七) 火灾自动报警及消防联动控制系统	23
(八) 电气抗震设计	30
(九) 本工程引用的国家建筑标准设计图集	31
七、暖通专业设计	32
(一) 设计依据	32
(二) 设计范围	32
(三) 通风及防排烟系统	32
(四) 消防措施	33
(五) 自动控制	34
(六) 抗震设计	36
第五章 工程概算	37
一、工程概况	37
二、编制依据和方法	37
(一) 编制依据	37

(二) 编制方法	38
三、投资构成分析及编制结果	39
四、总概算表	39
第六章 投资效益测算	40
一、测算一（有政府补贴投入测算）	40
二、测算二（无政府补贴投入测算）	41
第七章 招标方案	42
一、招标项目名称	42
二、招标范围	42
三、招标的组织形式和方式	42
四、招标程序	42
(一) 招标准备阶段主要工作	42
(二) 招标阶段的主要工作内容	43
(三) 决标成交阶段的主要工作内容	44
五、招标基本情况表	45
第八章 投资风险及对策	47
一、风险一	47
二、风险二	47
三、风险三	47
第九章 结论	48

前 言

“谁言寸草心，报得三春晖！”父母养育了我们，创造了财富，操劳了一生，如今他们步入了老年，既需要生活的照料，更需要身心的康宁。作为晚辈，我们用什么方式来赡养老人，让他们安享天伦之乐，感受到社会的关爱和人间的亲情？这是整个社会都应该重视的问题。

人生最需要关爱的是两个时期：一是成长阶段，二是老年阶段。我国自上世纪末已经进入老龄化社会。据统计，近 60 年来，我国平均寿命比建国前增长了近 30 岁。老龄阶段人口已占总人口的 10% 以上，并继续稳步增长。平顶山市总人口 520 万人（2018 年），按 10% 计算，老龄阶段人口已达 52 万多人，鉴于平顶山市工业大市，产业工人多，同时也是劳动力输出大市，留守老人、空巢老人较多，社会养老亟待完善提高。

随着经济收入的增加，思想观念的更新，心灵慰藉的渴望以及对生活质量的更高追求，也将使越来越多的老年人愿意入住老年康养中心。养老从家庭走向社会，将成为一种趋向，不可避免地向我们走来。老年康养中心，是既能体现老年人居住养老，又能享受到社会化服务的新型老年住宅，是按照市场原则兴办和管理，面向有一定经济负担能力的普通老人提供居住服务的社会养老机构。

加快老年康养公寓建设的意义已远不只是满足老年人的生活需求，更重要的是对于减轻年青一代家庭成员的精神压力，构建和谐家庭，促进社会的和谐共融有着积极的作用；对于深入贯彻落实科学发

展观，推进社会主义和谐社会建设具有深远的意义。

国药医疗平顶山将依托所属医院的优质医疗资源以及平顶山新、老城区结合部的区域优势，拟租赁姚电湛源宾馆场地，重新装修改造后开展康养项目，建设一所新型老年康养中心，实现医养和养老资源共享，努力为入住老年人打造一个出入方便，环境优美的专业化、规范化的养疗、康复、养老的理想住所。

本报告就该项目建设的可行性作深入研究。

术 语

1、老年康养公寓 Apartment for the Aged

专供老年人集中居住，具备餐饮、清洁卫生、文化娱乐、医疗保健服务体系，符合老年体能心态特征的公寓式老年公寓。

2、老龄阶段 The Aged Phase

60 周岁及以上人口年龄段。

3、自理老人 Self-helping Aged People 生活行为完全自理，不依赖他人帮助的老年人。

4、介助老人 Device-helping Aged People

生活行为依赖扶手、拐杖、轮椅和升降设施等帮助的老年人。

5、介护老人 Under Nursing Aged People

生活行为依赖他人护理的老年人。

第一章 项目总论

一、项目背景

（一）项目名称

国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目装修改造工程

（二）项目承办单位及法人代表

项目承办单位：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司

项目法人代表：杨继辰

（三）建设性质

装修改造

（四）项目拟建地点

河南省平顶山市湛河区姚电大道西段

（五）研究工作依据

- 1、《中华人民共和国老年人权益保障法》；
- 2、《国务院办公厅转发卫生计生委等部门关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知》（国办发〔2015〕84号）；
- 3、《国务院办公厅关于推进医疗服务发展的意见》（国办发〔2019〕

5号)；

4、《关于深入推进医养结合发展的若干意见》(国卫老龄发〔2019〕60号)；

5、《关于印发养老服务体系中央补助激励支持实施办法(2020年修订版)的通知》(发改社会〔2020〕227号)；

6、《平顶山市人民政府关于全面推进养老服务业发展的实施意见》(平政〔2015〕56号)；

7、《平顶山市人民政府办公室关于印发平顶山市推进健康养老产业转型发展实施方案若干政策和产业发展规划的通知》(平政办〔2018〕3号)；

8、《平顶山市发展和改革委员会关于印发2019年推进健康养老产业转型发展专项方案的通知》(平发改社会〔2019〕328号)；

9、《关于同意姚孟实业资产出租的批复》(中国电力计财〔2020〕139号)

10、《姚电公司总经理办公会关于湛源宾馆房屋出租的会议纪要》(2020.3.6)

二、可行性研究结论

(一) 项目规模

国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目位于湛河区姚电大道西段路北，在原姚电湛源宾馆场地基础上装修改造而成。

湛源宾馆房产证编号【平房权证字第0701000892号】，房屋所有权人为平顶山姚孟电力实业有限责任公司，主体建筑为一栋地上L型四层半楼，证载建筑面积3377.98平方米，实际建筑面积约4600平

平方米（院内有两层建筑为后期新建）。土地证编号【平国用（2001）字第 2018】，为划拨商业用地，使用权面积 4145.6 平方米。

项目总体规划为“一轴四区”。一轴为入口道路及广场轴线；四区域分别为：养老区、老年病区、康复理疗区、室外活动区。四个分区功能明确，流线顺畅，相互联系又不相互干扰，计划开设总床位约 110 床。

（二）项目建设进度

本项目计划建设工期 9 个月（2020 年 12 月—2021 年 8 月）。

拟建项目计划分三个阶段：准备阶段 2020 年 12 月-2021 年 1 月，施工阶段 2021 年 2 月-2021 年 5 月，装修竣工至 2021 年 6 月-2021 年 8 月。

（三）环境保护

项目所在区域自然环境良好。本项目为非工业项目，不产生工业污染，主要污染物与污染源为生活、医疗垃圾和污水，项目建设治理措施设计合理、配套齐全，符合环保要求。

（四）投资估算与资金筹措

投资估算：项目总投资 894 万元

资金筹措：自筹（根据相关养老服务政策，计划争取政府建设改造补助 460 万元，但最终结果不可预知）

（五）项目综合评价与建议

国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目建成后，在立足姚电的基础上辐射全市，能使入住的老年人能够享受到食宿、护理、医疗及康养等丰富多彩的群体生活，能够真正使老年人这一特殊群体实现“老有所养、老有所医、老有所乐”。同时，该项目的建设和运营，能够促进相关行业发展，推动经济增长，符合经济社会协调发展的总体要求，具有显著的社会效益和经济效益。

第二章 项目背景和建设的必要性

一、建设单位概况

国药医疗平顶山由平顶山姚孟电力实业有限责任公司、国药医疗健康产业有限公司于 2019 年 1 月 28 日合资注册成立，注册资金 4000 万元，为平顶山市第五人民医院的证载举办单位。经营范围：综合医院诊疗服务；营利性医疗服务；医疗器械、药品、卫生材料销售；单位后勤管理服务；健康体检服务；物业管理服务；信息系统集成服务。

平顶山五院前身历经姚孟电厂医务室、姚孟电厂卫生所、姚电公司职工医院，是一所集医疗、预防、科研、急救、保健、康复等为一体的二级甲等综合医院。现有综合楼、病房楼、医技楼各一栋，建筑面积 17780 平方米。现有职工 300 余人，其中硕士研究生 10 人，高级职称 16 人，中级职称 72 人。

医院下设内科、外科、妇产科、儿科、急诊科等 17 个一级科室，涵盖心内科、呼吸内科、普外科、骨外科等 13 个二级专业组。拥有联影 1.5T 核磁共振、美国 GE 螺旋 CT，美国 GE 四维彩超，飞利浦 DR 等高端医疗设备。是河南省城镇职工基本医疗保险、工伤职业病保险定点医疗机构，郑州大学第一、第二附属医院协作医院，平顶山市“120”急救指挥中心五院分站。

做为国药医疗下属区域公司之一，国药医疗平顶山及平顶山五院将始终秉承“关爱生命，呵护健康”的核心理念，抢抓国家促进健康服务业发展和深化国企改革的历史机遇，借助国药集团医药医疗全产业链优势，以及全国性医疗网络布局实现资源协同和共享，从事并发展现有医疗业务，为姚电公司广大职工、家属及周边居民提供更优质的医疗服务。

二、项目建设的必要性

从产业宏观角度上看：据国家统计局数据显示，2018 年末我国六十岁及以上人口约 2.49 亿人，占总人口的 17.9%，我国已经进入老龄化社会。为妥善应对老年化带来的影响，近年来国家从顶层设计出发，陆续推出老龄事业发展的重磅引导政策。在党的十九大报告中明确指出“实施健康中国战略”、“积极应对人口老龄化，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，推进以养结合，加快老龄事业和产业发展”。老龄事业和产业已经上升到国家战略。

从业务发展需求上看：“关爱生命、呵护健康”是国药集团始终秉承的核心理念。做为集团医疗健康产业的核心平台，国药医疗支撑国家战略、发展老龄事业和养老产业义不容辞。目前，国药医疗健康

产业已经覆盖 9 个省市自治区,“围绕医院做公益,围绕健康做产业”的发展思路也被证明是切实可靠和可行的,与国药医疗的发展战略保持一致也是最根本的要求。经过市场调研、综合考量和反复论证,国药医疗平顶山计划以康养项目为切入点填补公司产业拓展的空白,充分汲取各区域公司及医疗机构成熟的业务模式和运营经验,进一步提升平顶山的发展水平和特色,实现由传统医疗业务向大健康产业、营利性业务的拓展。

三、项目建设的可行性

(一) 老龄人口

目前全市 60 岁以上的老人已达 60 万多人,其中仅城区内的老年人口就有 20 万人左右,并呈加速增长的趋势。老年人口的增多,经济条件的改善,思想观念的更新,使入住老年康养项目成为迫切需要,能够保证项目建成后的正常运营。

(二) 优越的地理位置和环境

湛源宾馆距离平顶山五院约 500 米,于 2014 年前后停业闲置至今。南临白龟山水库,西接新城区,周围公共交通便利,公交直达,停车方便,毗邻大型超市、药店等。建成后,市区老人非常方便家人探视和亲人交流。

（三）十分优越的医疗条件

平顶山五院是一所管理规范、设备先进、功能完善的二级甲等综合医院。做为国药医疗平顶山旗下的医疗产业，与湛源宾馆康养项目毗邻且天然融为一体，为入住老人提供强有力的医疗保障。

第三章 市场调研情况

一、我市养老产业现状

近年来，为积极应对人口老龄化挑战，发挥养老服务业在推动经济发展、促进就业、改善民生中的积极作用，我市先后出台了《平顶山市人民政府关于全面推进养老服务业发展的实施意见》（平政〔2015〕56号）、《平顶山市人民政府办公室关于印发平顶山市推进健康养老产业转型发展实施方案若干政策和产业发展规划的通知》（平政办〔2018〕3号）、《平顶山市发展和改革委员会关于印发2019年推进健康养老产业转型发展专项方案的通知》（平发改社会〔2019〕328号）等文件，不断细化发展养老服务的主要任务和保障措施，为推动我市养老服务业快速发展指明了方向。

2017年出台的《平顶山市人民政府办公室转发关于推进医疗卫生与养老服务相结合实施方案的通知》（平政办〔2017〕5号），确定了舞钢市、鲁山县、宝丰县、叶县、湛河区（医院所处辖区）为试点单位。截至目前，湛河区尚无成规模、大型的养老服务机构，以一些小规模、私人养老机构为主。

二、相关优惠政策

《关于财政支持城镇社区养老服务体系建设的实施意见》（豫财综〔2019〕58号）中指出：支持社区养老服务设施建设，从2019年到2022年养老服务设施建设面积标准每平方米1000元的省级建设改造补助，按照“先建后补、按年结算、四年统筹、鼓励先进、超期不补”的办法进行。

《平顶山市人民政府关于全面推进养老服务业发展的实施意见》（平政〔2015〕56号）中指出：凡城市区范围内2016年1月1日后新建成（自建房和租用房）的非营利性社会办养老服务机构，经验收合格的，可按照主管部门核定的设计床位数给予建设补贴。自建房的每张床位补贴不低于3000元（按每年每张床位不低于1500元，分两年补助）；租用房且租期5年以上的每张床位补贴不低于2000元（按每年每张床位不低于1000元，分两年补助），对合法运营满5年以上（含5年）的养老服务机构，确需对内部主要服务设施设备进行改造提升的，应及时向主管部门提出书面申请，改造完成并经验收合格后，可按照新建成养老服务机构建设补贴标准给予补助。自2016年1月1日起，城市区依法设立许可的非营利性社会养老服务机构，经主管部门对其日常服务内容、服务质量、服务对象满意度等进行考核符合标准的，按照入住老年人数（必须入住满1个月），给予每人每月不低于80元的运营补贴。城市区非营利性社会养老服务机构建设和运营补贴所需资金由市、区两级财政按5:5比例分担。

具体细则还需要向民政、卫健等相关部门进一步咨询。

第四章 建筑设计总说明

一、设计依据

- 1、《中华人民共和国建筑法》
- 2、《中华人民共和国城市规划法》
- 3、民用建筑设计统一标准 GB 50352-2019
- 4、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018 年版)
- 5、《老年人建筑设计规范》(JGJ122-99)
- 6、《老年人照料设施建筑设计标准》(JGJ450-2018)
- 7、《办公建筑设计规范》 JGJ 67-2006
- 8、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-95(2001 年)
- 9、《无障碍设计规范》GB50763-2012
- 10、其他国家、地方有关法令、法规

二、场地区位概述

本项目位于平顶山市姚电大道西段北侧，项目选址交通便利，周边无污染，适宜建设。原址为湛源宾馆。

三、设计概述

(一) 建筑主要特征概况

本项目总用地面积 4663.92 平方米，总建筑面积 4649.25 平方米，建筑基底面积 1677.09 平方米，建筑耐火等级为二级，结构使用

年限按原有结构剩余年限。主楼地上四层，一层为 3.5 米，二至四层为 3.3 米，建筑总高度为 14.15 米，室内外高差 0.45 米。配套给排水、供配电等附属设施。

（二）建筑使用功能

建筑物一层为诊室、药房、收费、医生办公室、大餐厅、后厨等功能；二层为中医康复理疗病房、康复训练大厅、治疗室、医生办公室等功能；三、四层均为康养病房、治疗室、医生办公室等。

（三）立面造型设计

本工程根据康养建筑外观形象设计规范的要求，结合建筑服务对象，与周边建筑物相协调；各建筑立面造型以简洁、大方、明快、风格统一为原则，立面设计通过简洁的造型和建筑色彩的选用，以米白色为主色调，使整栋建筑庄重、严肃而又不缺乏亲和力。

（四）竖向交通设计

本建筑设计三部疏散楼梯，楼梯宽度均按最大疏散人数计算，位置合理，方便平时交通及应急疏散。另加一部电梯，在有高差的地方增设一竖向提升装置，以解决竖向交通问题。

（五）无障碍设计

遵照《城市道路和建筑无障碍设计规范》JGJ 50 - 2013，各单体工程入口处均设有宽度为 1.2m，坡度为 1/12 的无障碍坡道。各种无障碍设施均设有国际通用无障碍标识。

各类工程管网均按国家有关标准涂刷不同颜色油漆便于维修管理。

（六）建筑防火设计

6.1 设计依据：

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）

6.2 防火措施及安全疏散：

（1）本建筑设计三部疏散楼梯，楼梯宽度均按最大疏散人数计算，位置合理，方便平时交通及应急疏散。

（2）地上部分耐火等级为二级，每个自然层划分为一个防火分区，其中一楼后厨部分单独划分为一个防火分区，建筑面积不超过 2500 m²。建筑物内各防火分区任意一点至其安全出口的疏散距离均满足现行国家规范要求；

（3）本项目所有建筑消防车均可直达建筑外立面。

（4）所有金属承重构件外露节点加设防火保护层，不同部位其耐火极限满足不同消防规范相关要求。特殊部位采用甲级防火门。

（七）建筑节能设计

详细内容见《建筑节能设计专篇》。

（八）建筑用料说明

建	墙体	原有外墙不变，表面清理干净，批腻子，外刷米白色外墙漆
---	----	----------------------------

建筑 构造 及 装 修	地面	卫生间、后厨采用防滑地砖，其它地面采用现有地面铺塑料卷材地板
	楼面	卫生间采用防滑地砖，其它地面采用现有地面铺塑料卷材地板
	屋面	屋面：40 厚 C20 细石混凝土，10 厚 1：4 石灰砂浆，4 厚高聚物改性沥青防水卷材，30 厚 C20 细石混凝土找平层，80 厚半硬质矿(岩)棉板保温材料，20 厚 1：2.5 水泥砂浆找平层，最薄处 30 厚找坡 2%找坡层：1：8 水泥憎水型膨胀珍珠岩，钢筋混凝土结构层。
	门	镶板门、玻璃地弹门、木质防火门等
	窗	外窗：90 系塑钢推拉窗
	顶棚	卫生间顶棚采用（水泥砂浆顶棚，外涂仿瓷涂料） 其他顶棚采用（混合砂浆顶棚，外涂仿瓷涂料）
	内墙面	卫生间内墙面采用面砖由甲方自理。 其他内墙面采用（混合砂浆墙面，外涂仿瓷涂料） 女儿墙内墙面采用（水泥砂浆墙面，外涂仿瓷涂料）
	外墙 面	采用米白色外墙漆
	踢脚	采用面砖踢脚，高 100mm
	涂料	所有木表面刷米黄色调和漆三遍 楼梯栏杆、扶手外刷清漆（外露铁件）
	台阶	灰白色花岗岩条石，灯芯绒机制

（九）门窗的特殊防护说明

一层所有外窗均安装防护网；门采用防盗门。

四、结构设计概述

本工程为装修改造项目，主体结构不变，涉及少量结构改造部分详见图纸及图集。

五、给排水设计

（一）设计依据

1. 《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019;
2. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）;
3. 《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2001（2005 年版）;
4. 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974—2014;
5. 《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005;
6. 《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）;
7. 《建筑排水塑料管道工程技术规程》CJJ/T29-2010;
8. 《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981-2014;
9. 河南省现行建筑工程设计标准图集：《12YS 系列工程建设标准设计图集》DBJT19-07-2012。

（二）工程概况、设计范围

项目名称：国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目。总建筑面积：4649.25 m²。建筑层数、高度：建筑主体 4 层，局部 2 层；建筑高度 12.75m。本项目建筑防火分类为多层公共建筑，建筑耐火等级地上部分为二级。

- 设计范围:1. 给排水系统:建筑给水、废水、污水排水系统。
2. 消防系统:消火栓系统、自动喷淋系统、灭火器配置。

(三) 给水系统

水源情况:本建筑给水接自市政供水管网,所需供水压力 0.30MPa。

(四) 排水系统

1. 室内污废分流,废水与粪便污水分别排至室外化粪池处理后排入室外污水管道。
2. 室内立管通气,上人屋面,排水管应伸出屋面 2 米,不上人屋面,排水管应伸出屋面 0.8 米。

(五) 消火栓系统

1. 室内消火栓系统采用临时高压给水系统。室外消防用水量为 25L/s,室内消防用水量为 15L/s。火灾延续时间为 2 小时。消防用水水源为市政供水管网。
2. 采用区域集中消防供水体制,消防水池和泵房设于室外。消防水池有效容积:室内消火栓用水量为 15L/s,火灾延续时间按 2 小时计;自动喷淋用水量为 30L/s,火灾延续时间按 1.5 小时计;合计用水量 216m³,消防水池实际贮水量为 220m³。
3. 设有效贮水容积为 18m³ 的高位消防水箱,保证灭火初期的消防用水。
4. 室内消火栓的布置确保 2 股充实水柱同时到达室内任何部位。

5. 室内消火栓箱选型：采用 SG24B65Z—J 型消防柜。

（六）自动喷淋系统

1. 自动喷水灭火系统，按仓库危险 I 级设计，设计喷水强度 8L/min. m²，作用面积 160 m²，火灾延续时间 1.5 小时，灭火用水量 30L/s。自动喷淋供水干管接楼消防泵房。

2. 本系统与消火栓系统共用屋面高位消防水箱，保证火灾初期灭火用水。

3. 消防泵房内设置一套湿式报警阀，每个湿式报警阀控制喷头数量不超过 800 个。

（七）灭火器配置

1. 灭火器配置场所危险等级：为严重危险级。

2. 灭火器配置场所火灾种类：A 类。

3. 灭火器配置：灭火器箱内放置 2 具 MF/ABC5 手提式磷酸铵盐干粉灭火器，每具 5 公斤。置于组合式消防柜灭火器箱内。设置位置详见平面图。

（八）管材与保温

1. 室内给水管采用钢塑复合管。

2. 排水管为 UPVC 管材。

3. 消防管为热镀锌钢管，≥DN00 采用沟槽式接头，<DN100 采用丝扣连接。

4. 所有室外明露管道均须保温，保温材料采用橡塑材料。

（九）其他节水措施

1. 各处用水点生活用水分别设水表计量。
2. 坐便器采用节水型（6 升）产品。
3. 公共卫生间小便器采用感应式冲洗器。
4. 公共卫生间洗脸盆采用感应龙头
5. 控制用水点过高水压。

（十）环境保护

1. 生活污水和生活废水直接排至室外化粪池内处理后，进入医院污水处理系统处理达标后排入市政污水管网。
2. 泵组采用低噪音型并在进水管上设软接头，基础上设置隔振垫。

六、电气专业设计：

（一）设计依据

- 1.1 相关专业提供给的工程设计资料。
- 1.2. 甲方提供的设计任务书及设计要求。
- 1.3. 各市政主管部门对初步设计的审批意见。
- 1.4 现行国家法律法规；
《建筑照明设计标准》GB 50034—2013
《民用建筑电气设计标准》GB 51348-2019
《低压配电设计规范》GB50054-2011
《供配电系统设计规范》GB 50052-2009

《剩余电流动作保护安装和运行》GB 13955-2005

《建筑物防雷设计规范》GB 50057-2010

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB 50343—2012

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年）

《建筑机电工程抗震设计规范》GB 50981-2014

《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2014

《综合布线系统工程设计规范》GB 50311-2007

（二）设计范围

2.1. 配电系统.

2.2. 照明系统.

2.3. 弱电系统(综合布线系统，安防监控系统).

2.4 避雷系统

2.5 火灾自动报警系统

（三）配电及照明系统

3.1. 负荷等级及容量

一级负荷、二级负荷、三级负荷

3.2. 本建筑配电采用 $\sim 220/380V$ 低压电源埋地引入. 电源入户处重复接地, 接地电阻 $R < 1$ 欧姆. 建筑物内采用 TN-S 配电系统. 本楼设总等电位联结箱 MEB, 箱距地 0.3 米. 低压配电系统 PE 线以及进出建筑物金属管道等与等电位箱联结. 配电系统内所有正常情况下, 不带电金属物件均要可靠接地, 室内工作零线与地线要严格分开, 不可混用.

3.3. 电气接地与避雷接地共用,做法参见避雷说明.电气预埋件亦应配合其它专业协调施工。

3.4. 总箱设电表计量,便于甲方管理。楼梯间各灯具开关就地控制及一层照明箱集中控制两种方式。

3.5. 配电干线在系统图中标出,平面图中由室内配线箱引出的干线按照编号在系统图中标出;由干线至照明设

备引出线为 WDZ-BYJ-450/750-nX2.5 导线;至普通插座引出线为 WDZ-BYJ-450/750-3X4 导线;

3.6. 导线穿 PC 管沿梁、板、柱、墙暗敷设.导线在分线及接线盒中预留不小于 50 毫米的余量。

3.7. 电缆进出建筑物处穿金属过墙保护管,室外管口在散水外 500 毫米,并作防水处理.室内电缆穿金属管保护沿墙暗装.室外电缆直埋.穿墙做法参见<<建筑电气安装工程图集>> JD5-113;直埋电缆盖板做法参见<<建筑电气安装工程图集>> JD5-105;电缆与室外地下设施交叉及平行或接近做法参见<<建筑电气安装工程图集>> JD5-106. JD5-107.

3.8. 电缆进出建筑物预留备用长度,做半径 1~2 米半圆弧.做法参见<<建筑电气安装工程图集>>JD5-112.

3.9 敷设在钢筋混凝土现制楼板内的电管最大外径不应超过板厚的 1/3。两根及多根电管交叉敷设的局部重叠高度不应超出楼板及垫层的总厚度。

3.10. 电气配电箱上方,不能走水及暖气管,在配电箱位置处水及暖管道不能有阀门和中间接头(焊接除外)。

3.11. 本楼楼梯间、内走廊等处应急照明采用自带蓄电池消防应急灯。

3.12. 安装高度低于 2.4 米的灯具及 ‘I’ 类灯具须增加一根 PE 线，灯具金属外壳与 PE 线连接，PE 线与灯具 N 线规格相同。

3.13. 应急照明灯具采用符合防火要求的型号，应急持续供电时间大于 90 分钟。装饰用灯具需与装修设计商定，功能性灯具如：荧光灯、出口指示灯、疏散指示灯需有国家主管部门的检测报告，达到设计要求的方可投入使用。

3.14. 消防用电设备的配电线路应满足火灾时连续供电的需要，暗敷设时，应穿管并应敷设在非燃烧体结构内且保护层厚度不应小于 30mm；明敷时穿金属管和金属线槽保护并在金属管和金属线槽上做防火处理，各种电气孔洞在设备安装完毕后用楼板耐火极限的相同防火胶泥封堵；线缆穿管布线时（包括进户管、预埋管），待布线后两端管口缝隙应做防水密封隔离处理。

3.15. 所有穿过建筑物伸缩缝，沉降缝的管线应按《建筑电气安装工程图集》中有关的作法施工。所有消防线路敷设均应满足防火要求。

（四）电气节能：

1. 主要房间照度标准：一层大厅 200 lx, 功率密度限值 $\leq 6.5 \text{ W/m}^2$ ；康复用房 100 lx, 功率密度限值 $\leq 5 \text{ W/m}^2$ ；护士站 300 lx, 功率密度限值 $\leq 9 \text{ W/m}^2$ ；药房 500lx, 功率密度限值 $\leq 15 \text{ W/m}^2$ ；消防控制室 300lx, 功率密度限值 $\leq 8 \text{ W/m}^2$ ；走廊 100 lx, 功率密度限值 $\leq 4.5 \text{ W/m}^2$ ；康复大厅 300 lx, 功率密度限值 $\leq 9 \text{ W/m}^2$ ；机房、泵房 100 lx, 功率密度限值 $\leq 4 \text{ W/m}^2$ ；办公室 300 lx, 功率密度限值 $\leq 9 \text{ W/m}^2$ ；会议室

300 lx, 功率密度限值 $\leq 9 \text{ W/m}^2$;

2. 电气照明的节能

2.1. 根据国家现行标准、规范要求, 满足不同场所的照度、照明功率密度、视觉要求等规定。

2.2. 根据不同的使用场合选择合适的照明光源, 在满足照明质量的前提下, 尽可能地选择高光效光源。

2.3. 在满足眩光限制的条件下, 应优先选用灯具效率高的灯具以及开启式直接照明灯具, 一般室内的灯具效率不宜低于 70%, 并要求灯具的反射罩具有较高的反射比。

2.4. 在满足灯具最低允许安装高度及美观要求的前提下, 尽可能降低灯具的安装高度, 以节约电能。

2.5. 选择电子镇流器或节能型高功率因数电感镇流器, 公共建筑内的荧光灯单灯功率因数不应小于 0.9, 气体放电灯的单灯功率因数不应小于 0.85, 并采用能效等级高的产品。

2.6. 照明配电系统设计应减少配电线路中的电能损耗, 具体措施如下: a) 选用电阻率 ρ 较小的线缆; b) 减少线缆长度; c) 适当加大线缆的截面积, 以降低线路阻抗。

2.7. 主照明电源线路尽可能采用三相供电, 以减少电压损失, 并应尽量使三相照明负荷平衡, 以免影响光源的发光效率。

2.8. 设置具有光控、时控、人体感应等功能的智能照明控制装置, 做到需要照明时, 将灯打开, 不需要照明时, 将灯关闭。

2.9. 充分合理地利用自然光, 太阳能等。灯具以平行开窗轴分别控制。

（五）电讯系统

5.1 弱电进线

弱电电缆穿钢管从室外经楼前手孔埋地引入,埋地深度为地坪下 0.7 米;进入楼内进入综合布线机柜。

5.2. 弱电设备布置

各弱电设备箱大小应根据甲方与承包商所选定的具体厂商的产品大小定制. 弱电插座距地 0.3 米暗装,与电源插座同墙面安装时,弱电插座与电源插座间距 300 毫米。

5.3. 综合布线系统:

1、电话信号引自市话网, 电缆进户处穿钢管保护。宽带网络采用光纤进线的非屏蔽以太网系统。

2、本楼电讯由室外经手孔引来。

5.4. 综合楼设置安防监控系统,入口处设置门禁系统。

（六）避雷系统

6.1. 本工程按二类防雷建筑物设置防雷保护措施

屋顶用 $\phi 12\text{mm}$ 热镀锌圆钢明装作避雷带。并应在整个屋面组成不大于 $10\text{m} \times 10\text{m}$ 或 $12\text{m} \times 8\text{m}$ 的网格;所有突出屋面的金属物均与避雷带焊接. 雷击次数计算结果见‘屋顶避雷平面图’。

6.2. 避雷引下线

利用建筑物钢筋混凝土柱子或剪力墙内主筋($\geq \phi 16$ 时两根, $\phi 10 \leq \phi < \phi 16$ 时四根) 通长焊接作为引下线, 间距不大于 10m , 引下线上端与避雷带焊接, 下端与建筑物基础底梁及基础底板轴线上的上下两层钢筋内的两根主筋焊接。

1) 标 A 处为防雷引下线: 利用结构内两根主筋通长相互焊接作为引下线。

2) 标 C 处为防雷引下线并做测试卡: 其与防雷引下线做法相同, 但在室外距地面 0.8 米处做测试卡。

3) 标 D 处为电气竖井共用接地引下线: 采用-40*4 热镀锌扁钢, 下端与基础接地极焊接, 进竖井后垂直引上每层与电井 LEB 箱联结, 电井内 LEB 箱每隔一层就近与结构水平梁采用-25*4 扁钢联通。

6.3. 接地极的做法为:

利用建筑物基础钢筋混凝土内钢筋作接地极, 基础底内主筋相互焊接联通并, 基础断开处外引-40x4 人工接地扁钢跨接形成环路, 接地极与引下线钢筋焊接连通, 在防雷引下线处基础内向外引出-40X4 热镀锌扁钢作人工接地体预埋件, 引出散水外 0.3 米, 接地电阻要求小于 1 欧姆, 基础回填时实测如达不到要求, 应须补打人工接地体. 伸缩沉降缝处利用-40*4 扁钢作弓形伸缩弧, 弓形半径 100 毫米。

6.4. 本建筑物采用联合接地系统, 其总等电位联结线必须与楼内所有导电部分相互连接, 如保护干线; 接地干线; 建筑物内的输送管道的金属件(如水管等); 建筑物金属构件等导电体. 未注明的总等电位联结主母线采用 25 平方毫米铜导线. 箱子做法参见 15YD10 第 150 页。金属栏杆(两端)就近与结构钢筋联通, 并通过结构钢筋采用土建施工法(绑扎、螺栓连接、焊接)联通至接地极。

6.5. 防雷电磁脉冲, 在电源进线及弱电进入设备处设置 SPD, 接线见 15D501 P126, 127, 131-135。

6.6. 施工时应注意:

作为引下线之柱主钢筋(两根)的连接及其与接地基础接地网钢筋(2 根以上)的交接处均应可靠焊接. 钢筋的焊接长度应大于钢筋直

径的 6 倍,铜线与圆钢连接处须用扁钢和线鼻子过渡后焊接,所有焊接点(混凝土外)均应涂沥青防腐.地线管埋地端管口施工后用沥青封死,并满足防水要求.

6.7. 每一电源进线做总等电位联结,各总等电位联结端子板互相连通,作法参照国标 15D502, P11, 13, 23, 33, 35 。

6.8. 所有防雷与接地材料均采用热镀锌件,做法参照国家建筑标准设计 15D501《建筑物防雷设施安装》;15D502《等电位联结安装》等相关标准.

(七) 火灾自动报警及消防联动控制系统

7.1. 本楼火灾自动报警系统为集中报警系统,为小区集中系统的组成部分.系统组成:火灾自动报警系统;消防联动控制系统;消防直通对讲电话系统;电梯监视控制系统;应急照明控制系统;声光报警系统;火灾应急广播系统.

7.2. 每只总线隔离器保护的火灾探测器、手动火灾报警按钮和模块等消防设备的总数不超过 32 个点;每一总线回路连接设备的地址总数不超过 200 点,其中联动的设备地址总数不超过 100 点;任一台火灾报警控制器(联动型)连接设备的地址总数均不应超过 3200 点,其中联动的设备的地址总数不超过 1600 点,每一联动总线回路连接设备的总数不宜超过 100 点,且应留有不少于额定容量 10% 的余量.消防联动模块不应跨防火区控制;消防联动模块严禁设置在配电(控制)柜(箱)内.火灾自动报警系统信号总线跨越防火分区增设短路隔离器,隔离器设于电井内.

7.3. 消防控制室设在一层,并设有直接通往室外的出口.

1) 消防控制室的报警控制设备由火灾报警控制主机、联动控制台、图形显示装置、打印机、消防直通对讲电话设备、应急广播设备、电梯监控盘和电源设备等组成。公共建筑与住宅建筑分设主机。

2) 消防控制室可接收感烟、感温、火焰、可燃气体等探测器的火灾报警信号及水流指示器、检修阀、压力报警阀、手动报警按钮、消火栓按钮的动作信号，消防控制室可显示消防水池、消防水箱水位，显示消防水泵的电源及运行状况。消防水泵、防排烟和排烟风机的控制设备，除应采用联动控制方式外，还应在消防控制室设置手动直接控制装置。

3) 消防控制室可联动控制所有与消防有关的设备。

4) 消防控制室内做防静电活动地板。

5) 消防控制室内设置直接报警的外线电话。

6) 消防控制室应有相应的竣工图纸、各分系统控制逻辑关系说明、设备使用说明书、系统操作规程、应急预案、值班制度、维护保养制度及值班记录等文件资料。

7.4. 火灾自动报警系统：

1) 本工程采用集中报警控制系统。火灾自动报警系统采用总线式，所有现场的报警设备均通过地址编码装置进入总线。

2) 烟、温探测器、广播扬声器吸顶安装；有吊顶场所控制模块吊顶上 0.2m 墙上安装，无吊顶场所控制模块墙上 2.2m 明装；声光信号装置墙上 2.2m 明装；探测器与灯具的水平净距应大于 0.2m；与送风口边的水平净距应大于 1.5m；与多孔送风顶棚孔口或条形送风口的水平净距应大于 0.5m；与嵌入式扬声器的净距应大于 0.1m；与自动喷淋头的净距应大于 0.3m；与墙或其它遮挡物的距离应大于 0.5m。

3) 设置手动报警按钮、消防电话分机，底距地 1.4m，火灾显示

盘距地 1.5m 安装。

4) 在消火栓箱内设消火栓报警按钮。消防栓按钮装于消防栓右上角, 水流指示器、信号阀, 喷淋系统湿式报警阀压力开关, 电磁阀, 防烟排烟防火阀见水施、空施有关图纸。

7.5. 消防联动控制:

火灾报警后, 消防控制室应根据火灾情况控制相关层的正压送风阀及排烟阀、电动防火阀、并启动相应加压送风机、排烟风机, 排烟阀 280℃熔断关闭, 防火阀 70℃熔断关闭, 阀、风机的动作信号要反馈至消防控制室。

消防联动控制器应能按设定的控制逻辑向各相关的受控设备发出联动控制信号, 并接受相关设备的联动反馈信号。各受控设备接口的特性参数应与消防联动控制器发出的联动控制信号箱匹配。消防水泵、防烟和排烟风机的控制设备, 除应采取联动控制方式外, 还应在消防控制室设置手动直接控制装置。需要火灾自动报警系统联动控制的消防设备, 其联动触发信号应采用两个独立的报警触发装置报警信号的“与”逻辑组合。

1) 消火栓泵控制:

a、联动控制方式, 应由消火栓系统出水干管上设置的低压压力开关, 高位消防水箱出水管上设置的流量开关或报警阀压力开关等信号作为触发, 直接控制启动消防泵, 联动控制不应受消防联动控制器处于自动或手动状态影响。当设置消火栓按钮时, 消火栓按钮的动作信号应作为报警信号及启动消火栓泵的联动触发信号, 由消防联动控制器联动控制消火栓泵的启动。

b、手动控制方式, 应将消火栓泵控制箱的启动, 停止按钮用专用线路直接连接至设置在消防控制室内的消防联动控制器的手动控

制盘，并应直接手动控制消火栓泵的启泵，停止。

c、消火栓泵的动作信号应反馈至消防联动控制器。

2) 自动喷水泵控制（湿式）

a. 平时由气压罐及压力开关自动控制增压泵维持管网压力，管网压力过低时，直接启动主泵。

b. 火灾时，喷头喷水，水流指示器动作并向消防控制室报警，同时，报警阀动作，击响水力警铃，启动喷洒泵，消防控制室能接收其反馈信号。

c. 消防控制室可通过控制模块编程，自动启动喷洒泵，并接收其反馈信号。

d. 在消防控制室联动控制台上，可通过硬线手动控制喷洒泵，并接收其反馈信号。

e. 消防控制室能显示喷洒泵电源状况。

f. 消防泵房可手动启动喷洒泵。

g. 喷淋系统的湿式报警阀的压力开关动作信号作为触发信号，直接启动喷淋泵，联动控制不受消防联动控制器处于自动还是手动状态影响。

3) 应急照明平时采用就地控制，火灾时由消防控制室自动控制点亮应急照明灯。

4) 声光报警器系统：

a. 系统设声光报警器报警为自带语音功能时，应同时设置语言同步器。

b. 系统设声光报警器报警及消防广播，所有火灾声警报器可由系统同时启动或关闭。火灾声警报器单次发出火灾警报时间在 8s~20s 之间，并与消防应急广播交替循环播放。消防应急广播单次语音播放

时间控制在 10s~30s 之间。

c、每个报警区域内应均匀设置火灾警报器，其声压级不应小于 60dB；在环境噪声大于 60dB 的场所，其声压级应高于背景噪声 15dB。

d、同一建筑内设置多个火灾声警报器时，火灾自动报警系统应能同时启动和停止所有火灾声警报器工作。

5) 火灾应急广播系统：

a. 在消防控制室设置火灾应急广播机柜，机组采用定压式输出。

b. 当发生火灾时，消防控制室值班人员可手动或按预设逻辑联动控制选择广播分区、启动或停止应急广播系统，并应能监听消防应急广播。

c. 在通过传声器进行应急广播时，应自动对广播内容进行录音。消防应急广播系统的联动控制信号应由消防联动控制器发出。

d. 当确认火灾后，应同时向全楼进行广播。

e. 火灾自动报警系统应设置火灾声光警报器，并应在确认火灾后启动建筑内的所有火灾声光警报器。

f. 消防应急广播与普通广播或背景音乐广播合用时，应具有强制切入消防应急广播的功能。

g. 火灾应急广播与火灾警报装置的分时播放控制时，需采取 1 次火灾声警报器播放，1 次或 2 次消防应急广播播放的交替工作方式循环播放。

6) 消防直通对讲电话系统：

在消防控制室内设置消防直通对讲电话总机，除在各层的手动报警按钮处设置消防直通对讲电话插孔外，在变配电室、消防水泵房、备用发电机房、消防电梯轿箱、电梯机房、冷冻机房、锅炉房、防排烟机房、避难层、安防中心、灭火控制系统操作处、建筑设备监控中

心、管理值班室、总调度站等处设置消防直通对讲电话分机，专用对讲电话分机底距地 1.4m。

7) 电梯控制系统：

一旦消防确认，消防联动控制器发出联动控制信号强制所有电梯停于首层或电梯转换层。电梯运行状态信息和停于首层或转换层的反馈信号，应传送给消防控制室显示，轿厢内应设置能直接与消防控制室通话的专用电话，电梯的总线制联动控制和多线制联动控制分别在总线制联动盘和多线制联动盘上实现，应在电梯井一层设置手动迫降用紧急按钮装置，客梯迫降后联动切断电源。除总线制控制电梯迫降外，应在一层电梯厅处设置电梯迫降用破玻按钮，电梯轿厢内设置消防壁挂电话，建设方订货时应注意与电梯厂配合。

8) 非消防电源控制：本工程部分低压出线回路内设有‘分励脱扣器’，由消防控制室在火灾确认后断开相关电源。

9) 消防系统电源及接地：

a. 所有消防用电设备均采用双路电源供电并在末端设自动切换装置。消防控制室设备还要求设置蓄电池作为备用电源，此电源设备由设备承包商负责提供。

b. 消防控制室内设 MEB 端子箱，消防系统接地利用大楼综合接地装置作为其接地极，设独立引下线，引下线采用 BV-1x25mm² U2^U PC25。要求其综合接地电阻小于 1 欧姆。

c. 由 LEB 端子板引至各消防电子设备的专用接地线为 BV-1*6 PC16。

d. 消防电子设备凡采用交流供电时，设备金属外壳和金属支架等应作保护接地，接地线应与电气保护接地干线(PE 线)相连接。

e. 电井内消防端子箱就近与电井内接地扁钢联接。

10) 消防系统线路敷设要求:

- a. 平面图中所有火灾自动报警线路及 50V 以下的供电线路、控制线路应采用电压等级不低于交流 300V/500V 的铜芯绝缘导线或铜芯电缆, 穿 SC20 热镀锌钢管, 暗敷在楼板或墙内, 消防报警线路穿钢管暗敷部分应敷设在不燃烧体结构内, 且其保护层厚度不小于 30mm。由顶板接线盒至消防设备一段线路穿金属耐火波纹管。其所用线槽、桥架均为防火型, 耐火极限不低于 1.00h。若不敷设在线槽内, 明敷管线应采取防火保护措施。
- b. 消火栓泵、自动喷淋泵等消防用水泵设数字智能巡检装置, 巡检内容满足公安部 GA30.2-2002 行业标准(强制)。
- c. 就地模块箱顶距顶板 0.2m 安装。
- d. 系统的成套设备, 包括报警控制器、联动控制台、CRT 显示器、打印机、应急广播、消防专用电话总机、对讲录音电话及电源设备等均由该承包商成套供货, 并负责安装、调试。
- e. 火灾自动报警系统的每回路地址编码总数应留 15%~20%的余量。
- f. 消防设备控制箱处设一组模块, 接收控制箱内热继电器过载信号, 并返回至消防控制系统。热继电器仅报警, 不切断电路。
- g. 不同电压等级的线缆不应穿入同一根保护管内, 当合用同一线槽时, 线槽内应有隔板分割。
- h. 自动报警总线穿越防火分区时, 应在穿越处设置总线短路隔离器。

7.5 防火门的控制: 由所在防火分区内的两只独立的火灾探测器或一只火灾探测器与一只手动火灾报警按钮的报警信号, 作为常开防火门关闭的联动触发信号, 由消防联动控制器或防火门监控器联动控制常开防火门关闭。疏散通道上各防火门的开启、关闭及故障状态信号应

反馈至消防控制室防火门监控器。

7.6 电气火灾监控系统:本工程设电气火灾监控系统,断路器下设 EFP 型现场监控单元,在消防监控室设 WEPFS 型集控单元(壁挂式)。系统能够实时监控指定点的过电流、漏电流、温度。可实现预警、通讯、温度报警等功能。

7.7 消防设备电源监控系统:消防设备电源监控系统能够对消防设备的电源进行实时的监控,通过检测消防设备电源的电压、电流、开关状态等相关信息,从而判断消防设备电源是否有断路、短路、过压、欠压、缺相、错相以及过流(过负荷)等故障信息并报警、记录。

(八) 电气抗震设计

本工程抗震设防烈度为 6 度,按要求电气工程必须进行抗震设计。

8.1. 配电箱(柜)、通信设备的安装设计应符合下列规定:

1) 配电箱(柜)、通信设备的安装螺栓或焊接强度应满足抗震要求;

2) 靠墙安装的配电柜、通信设备机柜底部安装应牢固。当底部螺栓或焊接强度不够时,应将顶部与墙壁进行连接;

3) 当配电柜、通信设备柜等非靠墙落地安装时,根部应采用金属膨胀螺栓或焊接的固定式。当 8 度或 9 度时,可将几个柜在重心位置以上连成整体;

4) 壁式安装的配电箱与墙壁之间应采用金属膨胀螺栓连接;

5) 配电箱(柜)、通信设备机柜内的元器件应考虑与支承结构的相互作用,元器件之间采用软连接,接线处应做防震处理;

8.2. 电气管路敷设时应符合下列规定:

1) 当线路采用金属导管、刚性塑料导管、电缆梯架或电缆槽盒敷设时,应使用刚性托架或支架固定,不宜使用吊架。当必须使用吊架时,应安装横向防晃吊架。

2) 当线路采用金属导管、刚性塑料导管、电缆梯架或电缆槽盒穿越防火分区时,其缝隙应采用柔性防火封堵材料封堵,并应在贯穿部位附近设置抗震支撑。

3) 金属导管、刚性塑料导管的直线段部分每隔 30m 应设置伸缩节。

8.3. 系统和装置的设置

1) 地震时应保证正常人流疏散所需的应急照明及相关设备的供电。

2) 地震时需要坚持工作场所的照明设备就近设置应急电源装置。

3) 地震时应保证火灾自动报警及联动控制系统正常工作。

4) 应急广播系统宜预置地震广播模式。

5) 地震时应保证通信设备电源的供给、通信设备正常工作。

6) 电梯的设计应符合下列规定:

a、电梯和相关机械、控制器的连接、支承应满足水平地震作用及地震相对位移的要求。

b、垂直电梯应具有地震探测功能,地震时电梯应能够自动就近平层并停运。

(九) 本工程引用的国家建筑标准设计图集

15D501 《建筑物防雷设施安装》;

15D502 《等电位联结安装》;

12YD 系列工程建设标准设计图集(河南省)

七、暖通专业设计

(一) 设计依据

- 1、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）
- 2、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014 （2018 年版）
- 3、《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243-2016）
- 4、《全国民用建筑工程设计技术措施暖通空调、动力》2009 年版
- 5、《全国民用建筑工程设计技术措施暖通空调动力节能专篇》
- 6、《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017
- 7、《实用供热空调设计手册》（第二版）
- 8、《暖通空调制图标准》GB/T50114-2010
- 9、《建筑抗震设计规范》GB50011-2010
- 10、《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981- 2014
- 11、业主的有关要求以及现行国家规范标准及有关规定, 各专业提供的资料及要求

(二) 设计范围

建筑物的通风及防排烟设计。

(三) 通风及防排烟系统

- 1、地上封闭楼梯间每五层可开启外窗面积之和不小于 2.0m², 且楼梯间最高部位可开启外窗面积不小于 1m²。

2、地上长度大于 20m 的疏散走道均自然排烟，走道两端储烟仓内均设可开启面积之和不小于 2.0m² 的外窗，且两侧自然排烟窗距离不小于走道长度的 2/3。

3、地上建筑面积大于 100m² 且经常有人停留的房间，均通过外窗自然排烟，每个自然排烟房间在储烟仓内的可开启外窗面积之和均不小于房间建筑面积的 2%。

4、设置在高处不便于开启的外窗均在距地 1.5m 处设置手动开启装置。

5、一层厨房设置排风兼事故排风系统，选用双速风机，吊装与厨房内。平时风机低速运行排风，换气次数为 6 次/h，一氧化碳浓度超标时，风机高速运行排出一氧化碳，换气次数为 12 次/h;厨房内设置一氧化碳检测报警器，一氧化碳浓度超标时立即启动排风风机进行事故排风。一层厨房操作间通过外窗自然排烟。

（四）消防措施

1、防排烟系统中的消防风机设在专用的机房内，排烟风机在 280℃ 时能连续工作 30min，其入口设置当烟气温度超过 280℃ 能自行关闭的排烟防火阀，该阀与排烟风机连锁。排烟系统排烟口距离本防烟分区最远点的距离不超过 30 米。

2、所有通风竖井均内衬镀锌钢板。

3、通风系统穿越设备房间、楼板及建筑竖井火灾危险性大的房间隔墙和楼板处时设 70℃ 防火阀，此阀门平时开启，当空气温度 ≥ 70℃ 时关闭阀门并关闭相应的通风设备。

4、通风风管、冷媒管、冷凝水管、供暖管道在穿越隔墙、楼板

等缝隙处均采用防火封堵材料进行封堵。

5、风机风管穿越风井处采用顺气流方向的导流叶片，穿越处缝隙采用柔性防火封堵材料（防火泥）封堵，其隔墙面采用水泥砂浆封严抹平。

6、防火阀距防火墙面不应大于 200mm。

7、1）. 竖向设置的机械加压送风管道独立设置在管道井内。
2）. 水平设置的送风管道、排烟管道，当设置在吊顶内时，耐火极限不低于 0.5h，未设置在吊顶内时，耐火极限不低于 1.0h。3）. 排烟管道机器连接部件应能在 280℃时连续 30min 保证其结构完整性。4）. 竖向设置的排烟管道应设置在独立管道井内，排烟管道耐火极限不低于 0.5h。5）. 汽车库和设备用房的排烟管道耐火极限不低于 0.5h。

（五）自动控制

1、所有防火阀、排烟阀的信号接至消控中心。火灾时，开启相关的防排烟风机，关闭与火灾无关的通风系统。在排烟机房外便于操作位置，设置就地启停装置，启停装置距地面 1.5m。

2、采用高效率低噪声的风机等声源设备。吊装的风机采用弹簧吊架，落地安装的风机与基础之间不设减震，专用消防通风管道不采用软连接。

3、通风系统的新风口入口与排风口水平距离不小于 20 米，或垂直距离不小于 6 米。排烟口高出室外地面 2.0m，并避开人行区域，且与附近安全出口的距离不小于 1.5m。

4、机械加压送风系统、机械排烟系统应与火灾自动报警系统联

动，其联动控制应符合现行国家标准《火灾自动报警系统设计规范》GB50116 的有关规定。

5、排烟风机、补风机的控制方式，应满足下列要求：现场手动启动；火灾自动报警系统自动启动；消防控制室手动启动；系统中任一排烟阀或排烟口开启时，排烟风机、补风机自动启动；排烟防火阀在 280℃时应自行关闭，并应连锁关闭排烟风机和补风机。

6、机械排烟系统中的常闭排烟阀或排烟口应具有火灾自动报警系统自动开启、消防控制室手动开启和现场手动开启功能，其开启信号应与排烟风机联动。当火灾确认后，火灾自动报警系统应在 15s 内联动开启相应防烟分区的全部排烟阀、排烟口、排烟风机和补风设施，并应在 30s 内自动关闭与排烟无关的通风、空调系统。

7、当火灾确认后，担负两个及以上防烟分区的排烟系统，应仅打开着火防烟分区的排烟阀或排烟口，其它防烟分区的排烟阀或排烟口应呈关闭状态。

8、活动挡烟垂壁应具有火灾自动报警系统自动启动和现场手动启动功能，当火灾确认后，火灾自动报警系统应在 15s 内联动相应防烟分区的全部活动挡烟垂壁，60s 以内挡烟垂壁应开启到位。

9、自动排烟窗可采用与火灾自动报警系统联动或温度释放装置联动的控制方式。当采用与火灾自动报警系统自动启动时，自动排烟窗应在 60s 内或小于烟气充满储烟仓时间内开启完毕。带有温控功能自动排烟窗，其温控释放温度应大于环境温度 30℃且小于 100℃。

10、消防控制设备应显示排烟系统的排烟风机、补风机、阀门等设施启闭状态。

11、加压送风机、排烟风机、补风机均需有备用电源。加压送

风机、排烟风机、补风机、多叶送风口、多叶排烟口，除可在消防控制中心操纵外，也可就地操作。

12、发生火灾时，由消防控制中心切断除加压送风机、排烟风机及消防补风机以外的所有空调通风电源。

13、地下车库排烟系统采用常开风口，每套排烟管道上设置一个常闭多叶排烟口，并在多叶排烟口附近距地 1.5m 处设置排烟口手动启动按钮。着火时远程电气启动或现场手动启动多叶排烟口，并反馈信号联动启动排烟风机和补风机。

（六）抗震设计

1. 本地区抗震设防烈度为 6 度。

2. 为防止地震时风管系统及供暖管道系统失效及跌落造成人员伤亡及财产损失，根据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）第 1.0.2 条、第 3.7.1 条及《建筑机电工程抗震设计规范》（GB50981-2014）第 1.0.4 及 5.1.4 条为强制性条文，应对机电管线系统进行抗震加固。

3. 防排烟风道、事故通风风道及相关设备应设置抗震支吊架。

4. $\geq DN65$ 的水平供暖空调管道、所有直径大于 0.7m 的圆形风管系统以及所有截面积大于 0.38m²/的矩形风管、重量大于 180kg 的空调机组、风机等设备采用吊装时均应设置抗震支吊架。

5. 多根管道公用支架或单根管道直径大于等于 300mm 的应采用门型抗震支吊架。

6. 落地安装的风机、水泵及换热站内其他附属设备均需设置限位器。

7. 抗震支吊架与混凝土等须采取可靠的锚固形式。抗震支吊架的设置原则为：风管的侧向支撑最大间距 9 米，纵向支撑最大间距 18 米，（为保证抗震系统的整体安全性，对长度低于 300mm 的吊杆，也建议进行适当的补强），具体深化设计由专业公司完成，最终间距根据现场实际情况在深化设计阶段确定。所有产品需满足《建筑机电设备抗震支吊架通用技术条件》CJ/T476-2015 要求。

第五章 工程概算

一、工程概况

本项目位于平顶山市姚电大道西段北侧，项目选址交通便利，周边无污染，适宜建设。原址为湛源宾馆。

二、编制依据和方法

（一）编制依据

- 1、《建设项目设计概算编审规程》及现行《河南省建设工程工程量综合单价》
- 2、正常合理的施工组织设计、建设工期、施工条件及实施方案
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA 01-31-2016）
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA 02-31-2016）
- 5、《平顶山市工程造价信息》2020 第 4 期，不足部分参市场价
- 6、初步设计阶段建筑、结构设计方案及资料

7、本项目批复的可研文件及设计方案

(二) 编制方法

1、建筑工程

定额依据《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA 01-31-2016)、《河南省通用安装工程预算定额》(HA 02-31-2016)。

2、 工程建设其他费

(1) 前期咨询费：《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》 计价格[1999]1283号；

(2) 环境影响评价报告费及评审费： 根据实际发生数额计算；

(3) 建设管理费： 参考《建设单位管理费总额控制数费率表》财建[200]394号财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(豫财建[2002]125号)；

(4) 测量测绘费：根据实际发生数额计算；

(5) 地质勘探费： 根据实际发生数额计算；

(6) 工程设计费：根据实际发生数额计算；

(7) 施工图审查费：根据实际发生数额计算；

(8) 场地准备及临时设施费： 按工程费用*3%计取；

(9) 建设单位临时设施费：根据实际发生数额计算；

(10) 施工监理服务费： 参考《建设工程监理与相关服务收费标准》发改价格[2007]670号豫发改收费[2007]534号文件，结合该工程实际情况计算；

(11) 工程造价咨询费：根据实际发生数额计算；

(12) 招标代理服务费： 参考《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》、《国家改革

改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》、《招标代理服务收费管理暂行办法》文件，结合该工程实际情况计算：

(13)检验检测费：根据实际发生数额计算。

三、投资构成分析及编制结果

总概算投资构成表 单位：万元

序号	工程和费用名称	投资	比例	备注
1	建筑工程	778.48	87.05%	
2	其他费用	73.18	8.18%	
3	预备费	42.58	4.76%	
4	建设投资	894.24	100.00%	

四、总概算表

详见总概算书及明细。

第六章 投资效益测算

一、测算一（有政府补贴投入测算）

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司康养项目投资效益预测表											
	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
总收入	万元	504.42	1,197.00	1,426.58	1,521.43	1,666.40	1,812.40	1,966.31	2,117.16	2,337.66	2,558.52
支出	万元	523.23	968.96	1,126.23	1,164.64	1,249.71	1,464.09	1,560.22	1,697.38	1,813.60	1,951.26
收支结余（利润总额）	万元	-18.81	208.04	300.35	356.79	416.63	348.31	406.09	460.38	524.06	607.26
利润率		-0.04	0.17	0.21	0.23	0.25	0.19	0.20	0.21	0.22	0.24
税后利润	万元	0.00	166.48	226.26	267.59	312.48	261.23	300.62	345.29	393.04	455.45
当期现金流	万元	-364.53	-165.53	-114.05	226.08	365.45	303.56	369.60	411.60	469.41	513.97
累计现金流	万元	-364.53	-620.06	-634.11	-406.03	-50.56	293.96	652.19	1,064.59	1,523.99	2,037.96
投资者回收期（静态）	年	5.2									
投资者回收期（动态）	年	年平均50.64%									
净现值	—万元	626.2									

二、测算二（无政府补贴投入测算）

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司康养项目投资效益预测表											
	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
总收入	万元	504.42	1,197.00	1,428.58	1,521.43	1,688.40	1,812.40	1,985.31	2,157.76	2,331.68	2,552.52
支出	万元	523.23	1,103.98	1,241.23	1,279.84	1,384.71	1,464.09	1,580.22	1,697.38	1,812.60	1,951.28
收支结余（净利润）	万元	-18.81	93.04	186.36	241.59	303.69	348.31	405.09	460.38	524.08	607.26
净利润率		-0.04	0.08	0.13	0.16	0.18	0.19	0.20	0.21	0.22	0.24
税后净利润	万元	0.00	74.48	138.01	181.34	226.23	261.23	303.62	345.29	393.04	455.45
当期现金流	万元	-364.53	-270.53	-200.30	141.83	269.20	333.66	399.80	411.80	459.41	513.97
累计现金流	万元	-364.53	-635.06	-835.36	-693.53	-424.33	-80.77	278.03	690.83	1,150.24	1,664.21
投资回收期（静态）	年	6.2									
投资回报率（静态）	%	年平均11.60%									
净现值	万元	392.03									

第七章 招标方案

依据《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家发展计划委员会令第 3 号）中规定的依法进行项目招标范围、方式、程序确定。

一、招标项目名称

国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目装修改造工程

二、招标范围

招标内容主要为建筑工程、重要设备采购、重要材料采购等。

三、招标的组织形式和方式

招标的组织形式拟采用委托招标的形式，委托有代理资质的招标代理机构进行具体的招标组织工作，本项目在招标投标过程中将严格遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，杜绝不正之风。

拟采用公开招标的方式进行招标。

四、招标程序

（一）招标准备阶段主要工作

招标准备阶段的工作由招标人单独完成，投标人不参与。主要工作包括以下几个方面。

1、选择招标方式。

2、办理招标备案。

招标人向建设行政主管部门办理申请招标手续。招标备案文件应说明：招标工作范围；招标方式；计划工期；对投标人的资质要求；招标项目的前期准备工作的完成情况；自行招标还是委托代理招标等内容。获得认可后才可以开展招标工作。

3、编制招标有关文件。

招标准备阶段应编制好招标过程中可能涉及的有关文件，保证招标活动的正常进行。这些文件大致包括：招标公告、资格预审文件、招标文件、合同协议书，以及资格预审和评标的方法。

（二）招标阶段的主要工作内容

该阶段从发布招标公告开始，到投标截止日期为止的时间。

1、发布招标公告。

招标公告的作用是让潜在投标人获得招标信息，以便进行项目筛选，确定是否参与竞争。

2、资格预审。

对潜在投标人进行资格审查，主要考察该企业总体能力是否具备完成招标工作所要求的条件。公开招标时设置资格预审程序，一是保证参与投标的法人或组织在资质和能力等方面能够满足完成招标工作的要求；二是通过评审优选出综合实力较强的一批申请投标人，再请他们参加投标竞争，以减小评标的工作量。

3、发售招标文件。

招标文件通常分为投标须知、合同条件、技术规范、图纸和技术

资料、工程量清单几大部分内容。

4、现场考察。

招标人在投标须知规定的时间组织投标人自费进行现场考察。

5、解答投标人的质疑。

（三）决标成交阶段的主要工作内容

从开标日到签订合同这一期间称为决标成交阶段，是对各投标书进行评审比较，最终确定中标人的过程。

1、开标

在投标须知规定的时间和地点由招标人主持开标会议，所有投标人均应参加，并邀请项目建设有关部门代表出席。开标时，由投标人或其推选的代表检验投标文件的密封情况。确认无误后，工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。所有在投标致函中提出的附加条件、补充声明、优惠条件、替代方案等均应宣读，如果有标底也应公布。开标过程应当记录，并存档备查。开标后，任何投标人都不得再更改投标书的内容和报价，也不允许再增加优惠条件。投标书经启封后不得再更改招标文件中说明的评标、定标办法。

2、评标

评标是对各投标书优劣的比较，以便最终确定中标人，由评标委员会负责评标工作。

3、定标

确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。招标人应该根据评标委员会提出的评标报告和推

荐的中标候选人确定中标人，也可以授权评标委员会直接确定中标人。

中标人确定后，招标人向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人并退还他们的投标保证金或保函。中标通知书对招标人和中标人具有法律效力，招标人改变中标结果或中标人拒绝签订合同均要承担相应的法律责任。

4、项目单位与中标公司签订相关协议，中标公司根据协议的要求进行项目的工程施工和提供本项目所需的设备，并于协议指定的时间内完成项目的施工和相关设备的安装调试。

五、招标基本情况表

招标基本情况详见下表：

建设项目名称：国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式	投标估 算金额 (万元)	备注
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标			
勘察 设计	√			√	√			36.89	
建筑 工程	√			√	√			695.19	
主要 设备	√			√	√			145	
重要 材料	√			√	√			19.46	
其他									
情况说明： 建设单位盖章 年 月 日									

第八章 投资风险及对策

一、风险一

风险描述：由于项目定位以医促养，康养结合，故政府投入资金部分无法预判。

应对方案：与民政、卫健等部门保持密切对接，尽全力争取政府政策支持。

二、风险二

风险描述：周边老年人群密集，但收入水平较低，营利性养老推进难度大。

应对方案：利用“国药”金字招牌加强品牌宣传推广，前期针对姚电公司退休职工推出相关优惠政策，逐渐完善系统性的营销推广方案，笼络人气，以点带面。

三、风险三

风险描述：品牌影响力不够，市场拓展不足。

应对方案：向国药医疗系统内兄弟单位学习市场推广经验，加强本地宣传工作。

第九章 结论

医养结合项目为国家政策大力支持和发展鼓励的项目，是一荣俱荣，多方共赢的好项目。

目前，国家正在积极探索建立以居家养老为基础、社区服务为依托、机构养老为补充的养老社会服务体系。针对这种现状，我们借鉴了一些国内外的养老经验，结合中国传统的居家养老观念，依托平顶山五院医疗优势，拟在现有姚电湛源宾馆地块，建设国药医疗平顶山康养项目，旨在为退休的中老年提供一种全新的、积极的、健康的社会资本养老模式。

国药医疗平顶山康养项目的建设，必将会替政府分忧，为老人解难，给人民造福；同时依托现有平顶山五院的优势医疗条件，有利于探索和优化公司医疗健康产业，更好满足广大干部职工及家属的要求。我们会抱着对社会负责，对家庭关爱的态度，积极争取政府的支持，努力建造低成本、高品质的康养项目，以满足更多老年人的需要。

综上所述，该项目具有良好的社会效益和经济效益，项目的建设是必要的和可行的。

原姚电公司湛源宾馆房屋租赁合同

甲方：平顶山姚孟电力实业有限责任公司

乙方：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司

出租人(甲方): 平顶山姚孟电力实业有限责任公司

承租人(乙方): 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司

乙方为满足经营需要,欲租用甲方拥有的房屋作为公益医院健康理疗、体检、慢性病病房楼用途,为明确双方权利义务,根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规,经双方协商一致,特签订本合同,以共同遵守。

第一条 租赁位置、数量、范围

甲方自愿将座落于原姚电公司湛源宾馆的房屋,(范围:包括原客房 75 间;餐厅大单间 2 个、小单间 9 个,三联间 2 个,多功能厅 2 个)出租给乙方使用。

第二条 租赁期限

租期 10 年,计划 2020 年 06 月 01 日至 2030 年 05 月 31 日,以双方最终确认日期为起始时期,终止日期相应倒推,每 365 日为一个租赁年度。

第三条 租赁用途

具体房屋的使用安排乙方决定,暂定为:

一楼成立健康体检中心,设普通体检区、高端体检区。在以往姚电职工体检的基础上,针对不同年龄段和疾病多发谱提供个性化的体检套餐,充分满足各类个性化体检需求,为健康管理提供科学依据。

二楼成立康复理疗科病区,设置床位 40 张,集运动治疗、作业治疗、言语治疗、物理治疗、针灸、拔罐、按摩于一体,进一步满足姚电广大职工对针灸、推拿、牵引、熏蒸及心脑血管、呼吸系统疾病的康复、骨关节疾病的康复等方面日益增长的医疗需求。

三楼成立老年病科病区,设置床位 40 张,主要诊治心脑血管疾病、糖尿病、老年感染性疾病等,进一步推进姚电离退休人员健康建设,提高其健康素养和健康水平,与姚电携手共同搭建“健康姚电”之绿色桥梁。

四楼成立医养结合中心,设置床位 40 张,开展“疾病预防、慢病调养、康复护理、中医康复理疗”等一系列服务,促进“医”和“养”无缝结合、无缝连

接。

第四条 押金、租金及支付方式

(一) 该租赁物年租金为(大写) 贰拾肆万 (小写: ¥ 240000 元)。

(含 5%增值税税票, 其中不含税价不变税率随国家政策调整, 价款随之调整。)

(二) 年租金按年支付; 在本合同签订生效后 30 日内, 乙方向甲方支付首期租赁年租金, 以后各租赁年租金分别于该租赁年的 01 月 31 日前支付。乙方每次向甲方支付租赁费前的三个工作日内, 甲方应向乙方开具等额有效的增值税专用发票, 结算时乙方不得使用承兑支付。

第五条 甲方权利和义务

(一) 甲方按约定为乙方提供场地, 在租赁期内, 甲方不得将乙方承租房屋出租给第三方。如拟转让或者将出租房抵押, 须经乙方书面同意, 甲方转让时同等条件下乙方有选先购买权, 乙方放弃优先购买权的, 租赁合同对转让后的权利人继续有效。

(二) 监督乙方对租赁物的正确使用。租赁物遗失、损坏, 甲方有要求赔偿的权利。

(三) 甲方保证出租房屋符合国家安全规定, 符合营业用房的安全要求, 并于本合同签订之日起 10 日内将乙方承租房屋交付乙方。

(四) 甲方不负责乙方水电暖的使用, 由乙方自行联系相关部门批准使用, 水电暖费由乙方自行承担(不含在本合同中)并按照供电、供水、供暖部门的收费标准交纳(以乙方安装的独立电表、水表显示的实际发生度数为准)。

(五) 租赁期满, 甲方有权收回租赁物。

第六条 乙方权利和义务

(一) 乙方在租赁期限内依法经营、独立核算、自负盈亏。甲方租赁给乙方的场地、建筑物、设施等, 仅限于乙方在以上用途中使用, 不得转租及用作其他用途。若发生转租、违背和改变本合同租赁用途、违规经营导致政府下达禁限令等行为, 乙方承担全部违约责任, 按总租金的 10%赔偿给出租人, 甲方有权终止合同、收回租赁给乙方的房屋。合同有效期内, 乙方有权根据经营需要进行项目建设、收购兼并, 股权转让、资本运营等经营行为, 但乙方的经营行为不得影响

甲方收益。

(二) 乙方合理使用场内的各种建筑物、构筑物、设施等并负责日常维护维修，租赁期间乙方只享有使用权，没有所有权。需要在承租范围内进行改造、增加构筑物、重型设备堆放、开挖管沟作业时，除获得必要的政府审批文件外还需提前到甲方相关部门备案批准。因乙方私自发生上述行为导致不良后果的，乙方承担全部责任并赔偿甲方所有直接、间接损失，不配合按照上述执行的，甲方有权收回租赁给乙方的房屋。

(三) 乙方因生产经营需要可对原建筑物、构筑物、设施等进行符合质量、安全要求的装饰和改造等投入，但不得破坏原结构。合同终止后装饰物无偿归甲方所有。

(四) 乙方租赁经营期间，所发生的债权债务、人身安全事故、劳资纠纷及社会影响恶劣事件等由乙方负责，和甲方无关，甲方不承担任何连带责任。

(五) 在该房产内，因乙方人员（包括乙方员工、顾客及进入乙方承租区的其它人员）的过错或承租区内设施设备的缺陷或损坏，而造成乙方或第三方人身或财产损失而引起的争议和诉讼由乙方负责处理并承担责任。给甲方造成损失的，应赔偿给甲方。

(六) 物业管理费、租赁登记费等税费由乙方承担。

(七) 租赁期满，在同等条件下乙方可以优先承租房屋。

(八) 乙方出台政策保证姚电公司在职职工和退休职工的优先入诊以及其他相关惠顾政策。

(九) 湛源宾馆违建处理由承租方自行解决。

第七条 违约责任

(一) 甲方未按合同约定向乙方交付房屋的，乙方有权从当期年租金中扣减逾期交房期间的租金，还有权要求甲方按照当期年租金总额的 0 %支付违约金；交房逾期超过 15 日的，乙方有权解除本合同。

(二) 乙方未按合同规定及时足额交付租金，经甲方通知无正当理由的仍逾期的，甲方可直接从押金中扣除相应金额，无正当理由逾期超过 30 日的，甲方有权解除本合同，并有权要求乙方按照当期年租金总额的 20%支付违约金。

(三) 乙方有下列情形之一的甲方有权解除合同，租赁费不退还。

- 1、未按约定使用场地、设施等，经甲方通知未改正的；
- 2、利用场地从事违法活动的；
- 3、逾期 10 日未支付租金的；
- 4、违反本合同的约定，拒不接受甲方监督改正者。

（三）任何一方无正当理由擅自解除合同的，应按照剩余租赁期租金总额的 20% 向对方支付违约金。

（四）因地震、战争、洪水、火灾等不可抗力的原因，造成一方不能履行合同的，免除违约责任。甲方按照实际租赁时间收取乙方租金，多收部分，在已租赁时间所对应的日期后 15 日内由甲方退回乙方。

（五）若因有关法律法规修改、国家政策的调整、城市规划、姚电公司改革及不可抗力导致双方无法继续履行本合同时，本合同随即解除，双方不承担任何违约责任，租金以实际使用时间计算。如政府根据城市发展需要进行拆迁时，乙方建设的临时厂房、设施等均为甲方所有。

第八条 合同终止和解除

（一） 本合同租赁期满，乙方应提前三个月向甲方提出续租意向，在同等条件下乙方优先承租。价格另行协商，如乙方不再续租，合同自行终止。乙方应于租赁期满将房产按时交还甲方并撤离租赁范围内一切乙方资产设备（办公机器、器械归乙方所有，其余归甲方所有，双方互不补偿）。

（二）任何一方提出提前终止合同，需提前三个月向对方提出，经协商一致并签订书面协议后终止本合同。

第九条 合同修订与纠纷解决

（一）经双方协商同意后达成的补充合同属于本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同各项条款发生纠纷时，双方应友好协商解决。协商不成的，向出租标的所在地人民法院起诉。

第十条 合同的效力

本合同从签订之日起生效。合同一式八份，甲、乙双方各执四份，具有同等法律效力。

以下无正文

甲方：
平顶山姚孟电力实业有限责任公司



法定代表人（委托代理人）：

电 话：0375-4932449
传 真：0375-4932449
开户银行：工商银行平顶山姚孟支行
税号：914104007178675760
银行账号：1707220319021036901
日期： 年 月 日

乙方：
国药（平顶山）医疗健康产业有限公司



法定代表人（委托代理人）

电 话：
传 真：无
开户银行：
税号：91410411MA46ANE06Y
银行账号：

(五) 湛源宾馆房产证



房屋所有权人		平顶山瑞雷电力实业有限公司									
房屋坐落		淇河区电厂路西段城市公司厂前区招待所(河东区)									
丘(地)号		00001000		产别		有限责任					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途				
	31		混合	5	1-5	3377.96	其它				
共有关系		人		共有权证号自		至					
土地使用情况摘要											
土地证号		使用面积(平方米)									
权属性质		使用年限		年		月		日至		年	
权利人		权利种类		权利范围		权利价值(元)		设定日期		约定期限	

附

记

(六) 湛河区发改委项目备案证明

河南省企业投资项目备案证明

项目代码: 2020-410411-85-03-107549

项 目 名 称: 国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目

企业(法人)全称: 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司

证 照 代 码: 91410411MA46ANE06Y

企业经济类型: 国有及国有控股企业

建 设 地 点: 平顶山市湛河区姚电大道西段路北, 原姚电湛源宾馆

建 设 性 质: 改建

建设规模及内容: 本项目总用地面积 4663.92平方米, 总建筑面积 4649.25平方米, 建筑基底面积1677.09平方米, 建筑耐火等级为二级, 配有消防安全设备, 结构使用年限按原有结构剩余年限。主楼地上四层, 一层为3.5米, 二至四层为3.3米, 建筑总高度为14.15米, 室内外高差0.45米。配套给排水、供配电等附属设施。建筑物一层为诊室、药房、收费、医生办公室、大餐厅、后厨等功能; 二层为中医康复理疗病房、康复训练大厅、治疗室、医生办公室等功能; 三、四层均为康养病房、治疗室、医生办公室等。

项 目 总 投 资: 894万元

企业声明: 本项目符合《产业结构调整指导目录2019》为鼓励类第三十七条第六款且对项目信息的真实性、合法性和完整性负责。

备案机关监管告知:

根据《企业投资项目核准和备案管理办法》(国家发展和改革委员会2017年第2号令)第50条规定, 项目单位应当通过在线平台如实报送项目开工建设、建设进度、竣工的基本信息。如不及时报送, 将根据《企业投资项目核准和备案管理办法》第51条、第57条予以处罚

2020年12月15日

（七）其他

1、中电国际关于同意姚孟实业资产出租的批复

中国电力国际发展有限公司文件

中国电力计财（2020）139 号

关于同意姚孟实业资产出租的批复

姚孟发电：

你公司《平顶山姚孟发电有限责任公司关于平顶山姚孟电力实业有限责任公司资产出租的请示》（中电姚孟财务（2020）25 号）收悉。根据 2020 年中国电力总裁办公会代 3 号会议纪要，批复如下：

一、同意你公司一体化管理下的姚孟实业出租名下招待所资产。该资产原值 424 万元，已提折旧 271 万元，净值 153 万元。

二、请你公司吸取近期社会上几起安全事故教训，做好出租前安全风险评估工作，且对后续的项目改造方案制定原则性约束条件，同时按照集团公司《固定资产管理办

法》和中国电力《资产管理办法》，做好资产出租和账务处理工作。



中国电力综合部

2020年5月9日印发

2、国药医疗平顶山总经理办公会议纪要

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司 总经理办公会会议纪要

[2020] 第 7 次

时间：2020 年 11 月 9 日

签发：张亚伟

11 月 9 日，国药医疗平顶山 2020 年第 7 次总经理办公会议在 3 号楼三楼会议室召开。公司总经理张亚伟主持会议。公司党支部书记刘奉芊、副总经理张守臣、财务总监叶萍、副总经理李涛参加会议。

会议审议并通过了关于湛源宾馆康养项目装修改造工程的议题。现纪要如下：

一、项目背景

2019 年 3 月 13 日，国药医疗平顶山成立大会召开。伴随着步入医疗健康产业体制轨道，如何“围绕医院做公益，围绕健康做产业”，如何进一步拓展健康产业板块、朝着“医疗+健康”双轮驱动的产业模式迈进迫在眉睫。

经过综合考量，国药医疗平顶山计划租赁姚电湛源宾馆经装修改造后从事康养主营业务，依托所属医院的优质医疗资源以及区域优势，积极探索医疗资源延伸布局和重点产业环节布局，逐

步实现由传统医疗业务向大健康产业、营利性业务的拓展。

项目建成后，将在立足姚电的基础上辐射全市，使入住的老年人能够享受到食宿、护理、医疗及康养等丰富多彩的群体生活，能够真正使老年人这一特殊群体实现“老有所养、老有所医、老有所乐”，具有广阔的市场前景，同时填补公司产业拓展的空白。

二、项目总论

（一）项目名称

国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目装修改造工程

（二）项目承办单位及法人代表

项目承办单位：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司

项目法人代表：杨继晨

（三）建设性质

装修改造

（四）建设地点

河南省平顶山市湛河区姚电大道西段（姚电公司大门东侧 100 米路北）

（五）投资估算与资金筹措

投资估算：项目总投资 894.24 万元。

资金筹措：自筹（其中计划争取政府专项资金 460 万元）

序号	工程和费用名称	投资	比例	备注
1	建筑工程	778.48	87.05%	

2	其他费用	73.18	8.18%	
3	预备费	42.58	4.76%	
4	建设投资	894.24	100.00%	

(六) 项目概况

1、湛源宾馆康养项目位于湛河区姚电大道西段路北，在原姚电湛源宾馆场地基础上装修改造而成。项目主楼为地上四层“L”型，房屋所有权人为平顶山姚孟电力实业有限责任公司，证载建筑面积 3377.98 平方米，实际建筑总面积 4649.25 平方米。土地证编号【平国用（2001）字第 Z018】，为划拨商业用地。

2、项目租期 10 年，租金 24 万元/年，自 2021 年开始，到期后优先续延。项目主要对宾馆原址进行装修改造，包括装饰装修、局部加固、电气、给排水、暖通、消防、绿化、污水处理、电梯、监控设备、信息化等。项目总体规划为“一轴四区”，一轴为入口道路及广场轴线；四区域分别为：养老区、老年病区、康复理疗区、室外活动区，计划开设总床位 110 床。

3、项目建成后，计划三、四层为康养病区，主要收治失能、半失能老人；二层为中医科、康复理疗科、康复训练大厅等，为老人提供中医、康复、理疗等增值辅助服务；一楼含接待室、评估室、活动室、药房、收费室、营养餐厅、后厨等功能，并有门面房 10 间（约 400 平米）可对外出租。

(七) 项目建设进度

本项目计划建设工期 9 个月（2020 年 12 月—2021 年 8 月）。

拟建项目计划分三个阶段：准备阶段 2020 年 12 月-2021 年 1 月，施工阶段 2021 年 2 月-2021 年 5 月，装修竣工至 2021 年 6 月-2021 年 8 月。

三、项目建设的必要性和可行性

（一）项目建设的必要性

从产业宏观角度上看：据国家统计局数据显示，2018 年末我国六十岁及以上人口约 2.49 亿人，占总人口的 17.9%，我国已经进入老龄化社会。为妥善应对老年化带来的影响，近年来国家从顶层设计出发，陆续推出老龄事业发展的重磅引导政策。在党的十九大报告中明确指出“实施健康中国战略”、“积极应对人口老龄化，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，推进以养结合，加快老龄事业和产业发展”。老龄事业和产业已经上升到国家战略。

从业务发展需求上看：“关爱生命、呵护健康”是国药集团始终秉承的核心理念。做为集团医疗健康产业的核心平台，国药医疗支撑国家战略、发展老龄事业和养老产业义不容辞。目前，国药医疗健康产业已经覆盖 9 个省市自治区，“围绕医院做公益，围绕健康做产业”的发展思路也被证明是切实可靠和可行的，与国药医疗的发展战略保持一致也是最根本的要求。经过市场调研、综合考量和反复论证，国药医疗平顶山计划以康养项目为切入点

填补公司产业拓展的空白，充分汲取各区域公司及医疗机构成熟的业务模式和运营经验，进一步提升平顶山的发展水平和特色，实现由传统医疗业务向大健康产业、营利性业务的拓展。

（二）项目建设的可行性

1、老龄人口

目前全市 60 岁以上的老人已达 60 万多人，其中仅城区内的老年人口就有 20 万人左右，并呈加速增长的趋势。老年人口的增多，经济条件的改善，思想观念的更新，使入住老年康养项目成为迫切需要，能够保证项目建成后的正常运营。

2、优越的地理位置和环境

湛源宾馆距离平顶山五院约 500 米，于 2014 年前后停业闲置至今。南临白龟山水库，西接新城区，周围公共交通便利，公交直达，停车方便，毗邻大型超市、药店等。建成后，市区老人非常方便家人探视和亲人交流。

3、十分优越的医疗条件

平顶山五院是一所管理规范、设备先进、功能完善的二级甲等综合医院。做为国药医疗平顶山旗下的医疗产业，与湛源宾馆康养项目毗邻且天然融为一体，为入住老人提供强有力的医疗保障。

四、投资效益测算

（一）测算一（有政府补贴投入测算）

国药(平顶山)医疗健康产业有限公司康养项目投资效益预测表

	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
总收入	万元	504.42	1,197.00	1,424.98	1,521.43	1,665.40	1,812.40	1,985.31	2,157.76	2,337.66	2,558.52
支出	万元	523.23	988.95	1,126.23	1,164.64	1,249.77	1,484.09	1,580.22	1,697.38	1,813.60	1,951.26
收支结余(利润总额)	万元	-18.81	208.04	300.75	356.79	415.63	348.31	405.09	460.38	524.06	607.26
利润率		-0.04	0.17	0.21	0.23	0.25	0.19	0.20	0.21	0.22	0.24
税后利润	万元	0.00	189.48	225.26	257.09	312.48	261.23	303.82	345.29	393.04	455.45
当期现金流	万元	-364.53	-155.53	-114.05	228.08	385.45	333.56	369.80	411.80	459.41	513.97
累计现金流	万元	-364.53	-520.06	-634.11	-406.03	-50.58	282.98	652.78	1,064.58	1,523.99	2,037.96
投资回收期(静态)	年	5.2									
投资回报率(静态)	***	年平均约31.64%									
净现值	-万元	426.2									

(二) 测算二(无政府补贴投入测算)

国药(平顶山)医疗健康产业有限公司康养项目投资效益预测表

	单位	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
总收入	万元	504.42	1,197.00	1,424.98	1,521.43	1,665.40	1,812.40	1,985.31	2,157.76	2,337.66	2,558.52
支出	万元	523.23	1,183.95	1,245.23	1,278.64	1,364.77	1,464.09	1,580.22	1,697.38	1,813.60	1,951.26
收支结余(利润总额)	万元	-18.81	93.04	185.75	241.79	301.63	348.31	405.09	460.38	524.06	607.26
利润率		-0.04	0.08	0.13	0.16	0.18	0.19	0.20	0.21	0.22	0.24
税后利润	万元	0.00	74.48	139.01	181.94	225.23	261.23	303.82	345.29	393.04	455.45
当期现金流	万元	-364.53	-270.53	-280.30	141.83	289.20	333.56	369.80	411.80	459.41	513.97
累计现金流	万元	-364.53	-635.06	-835.36	-693.53	-424.33	-90.77	279.03	690.83	1,150.24	1,664.21
投资回收期(静态)	年	6.2									
投资回报率(静态)	***	年平均约21.88%									
净现值	-万元	372.03									

五、投资风险及对策

风险描述一：由于项目定位以医促养，康养结合，故政府投入资金部分无法预判。

应对方案一：与民政、卫健等部门保持密切对接，尽全力争取政府政策支持。

风险描述二：周边老年人群密集，但收入水平较低，营利性养老推进难度大。

应对方案二：利用“国药”金字招牌加强品牌宣传推广，前期针对姚电公司退休职工推出相关优惠政策，逐渐完善系统性的营销推广方案，笼络人气，以点带面。

风险描述三：品牌影响力不够，市场拓展不足。

应对方案三：向国药医疗系统内兄弟单位学习市场推广经验，加强本地宣传工作。

六、项目综合评价与结论

医养结合项目是国家政策大力支持和鼓励的项目，是一荣俱荣，多方共赢的好项目。国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目的建设，必将会替政府分忧，为老人解难，给人民造福；同时依托现有平顶山五院的优势医疗条件，有利于探索和优化公司医疗健康产业，更好地满足当地居民的养老需求。我们会抱着对社会负责，对家庭关爱的态度，全力争取政府的支持，努力建造低成本、高品质的康养项目，以满足更多老年人的需要。

综上，该项目具有良好的社会效益和经济效益，项目的建设是必要的和可行的。

出席会议的人员签字：

张亚伟 张亚伟

刘奉芊 刘奉芊

张守臣 张守臣

叶 萍 叶萍

李 涛 李涛

3、国药医疗平顶山一届七次董事会决议

附件二

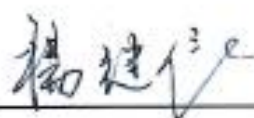
国药（平顶山）医疗健康产业有限公司 第一届董事会第七次会议决议

国药（平顶山）医疗健康产业有限公司（以下简称“公司”）第一届董事会第七次会议（以下简称“会议”）于2020年12月28日以现场会议形式召开。会议由董事长杨继辰主持，应到董事5人，实到董事5人。会议符合法定程序，决议有效。

会议审议通过了《关于湛源宾馆康养项目装修改造工程的议案》。会议同意湛源宾馆康养项目装修改造工程方案，投资金额不超过894.24万元。

表决结果：同意5票，反对0票，弃权0票。

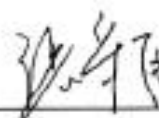
出席董事会会议的董事签名：

杨继辰 

熊鹰 

姚湛波 

张亚伟 

张守臣 

4、建设工程施工合同

(GYPDS—2021—03)

建设工程施工合同

住 房 城 乡 建 设 部 制 定
国 家 工 商 行 政 管 理 总 局

第一部分 合同协议书

发包人(全称): 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司

承包人(全称): 河南省港灿建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目工程施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

一、工程概况

- 1.工程名称: 国药医疗平顶山湛源宾馆康养项目。
- 2.工程地点: 平顶山市湛河区姚电大道西段路北,原姚电湛源宾馆。
- 3.工程立项编号: 2020-410411-85-03-107549。
- 4.资金来源: / 。
- 5.工程内容: 工程量清单及图纸包含的所有内容。

二、合同工期

计划开工日期: 2021年03月28日。

计划竣工日期: 2021年08月28日。

工期总日历天数: 150天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合 合格 标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写） 柒佰零肆万柒仟肆佰陆拾捌元陆角陆分
(¥ 7047468.66 元)；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写） 壹拾叁万贰仟贰佰肆拾元捌角叁分
(¥ 132240.83 元)；

（2）定额规费：

人民币（大写） 壹拾陆万肆仟贰佰陆拾叁元贰角伍分
(¥ 164263.25 元)；

（3）税金：

人民币（大写） 伍拾捌万壹仟玖佰零壹元零玖分
(¥ 581901.09 元)；

（4）措施费：

人民币（大写） 伍万陆仟玖佰捌拾叁元零柒分
(¥ 56983.07 元)。

（5）暂列金额：

人民币（大写） 贰拾万 (¥ 200000 元)。

2.合同价格形式： 招标价和现场变更、签证。

五、项目经理

承包人项目经理： 张战胜。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书（如果有）；
- (2) 投标函及其附录（如果有）；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 图纸；
- (7) 已标价工程量清单或预算书；
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

2.承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3.发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 03 月 27 日签订。

十、签订地点

本合同在 双方签字盖章后 生效。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同在 国药(平顶山)医疗健康产业有限公司 签订后生效。

十三、合同份数

本合同一式陆份,均具有同等法律效力,发包人执叁份,
承包人执叁份。



发包人: (公章)



承包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

法定代表人: _____

委托代理人: 郭阿连

电 话: _____

传 真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账 号: _____

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

法定代表人: _____

委托代理人: 郭阿连

电 话: _____

传 真: _____

电子信箱: _____

开户银行: 建设银行林州支行

账 号: 41050160610800001545

第二部分 通用合同条款

按照国家住建部、工商行政管理局制定的《建设工程工程施工合同》（GF-2017-0201）示范文本执行。

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：________。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.4 监理人：

名 称：____王爱荣____；

身份证号：____410400197611143028____；

联系电话：____13607626186____；

注册号：____41009344____；

1.1.2.5 设计人：

名 称：____中联合创设计有限公司____。

资质类别和等级：____甲级____；

联系电话：____13703754545____；

1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括：________。

1.1.3.9 永久占地包括：_____。

1.1.3.10 临时占地包括：_____。

1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：执行国家和地方最新法律法规。

1.4 标准和规范

1.4.1 适用于工程的标准规范包括：国家和行业最新的相關规范标准。

1.4.2 发包人提供国外标准、规范的名称：_____；

发包人提供国外标准、规范的份数：_____；

发包人提供国外标准、规范的名称：_____。

1.4.3 发包人对工程的技术标准和功能要求的特殊要求：

严格按照施工图纸组织施工，严格执行现行施工规范标准

—。

1.5 合同文件的优先顺序

合同文件组成及优先顺序为：_____。

1.6 图纸和承包人文件

1.6.1 图纸的提供

发包人向承包人提供图纸的期限：已提供；

发包人向承包人提供图纸的数量：_____；

发包人向承包人提供图纸的内容：本合同承包内容的全部图

纸。

1.6.4 承包人文件

需要由承包人提供的文件，包括：开、竣工报告、竣工图、材料合格证以及发包人或监理人要求提供的其他文件资料；

承包人提供的文件的期限为：视发包人需求；

承包人提供的文件的数量为：叁份；

承包人提供的文件的形式为：书面；

发包人审批承包人文件的期限：\。

1.6.5 现场图纸准备

关于现场图纸准备的约定：施工现场保留一套完整图纸供发包人、监理人及有关人员使用。

1.7 联络

1.7.1 发包人和承包人应当在 5 天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

1.7.2 发包人接收文件的地点：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司；

发包人指定的接收人为：刘奉芊；

承包人接收文件的地点：施工现场；

承包人指定的接收人为：禹宪宏。

监理人接收文件的地点：施工现场；

监理人指定的接收人为：王爱荣。

1.10 交通运输

1.10.1 出入现场的权利

关于出入现场的权利的约定： \ 。

1.10.3 场内交通

关于场外交通和场内交通的边界的约定：

\ 。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定： \ 。

1.10.4 超大件和超重件的运输

运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用和其他有关费用由 承包人 承担。

1.11 知识产权

1.11.1 关于发包人提供给承包人的图纸、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属： \ 。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求： \ 。

1.11.2 关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属： \ 。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求： \ 。

1.11.4 承包人在施工过程中所采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式： 由承包人承担 。

1.13 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同结算价格： 是 。

允许变更、签证的工程量范围： 根据现场情况，发包方、监理方、承包方共同研究确认后的工程量。

2. 发包人

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓 名： 刘奉芊；

职 务： 书记；

联系电话： / ；

发包人对发包人代表的授权范围如下： \。

2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求： 无。

2.4.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括： 无。

2.5 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求： 无。

发包人是否提供支付担保： 无。

发包人提供支付担保的形式： \。

3. 承包人

3.1 承包人的一般义务

(9) 承包人提交的竣工资料的内容： 全套施工资料和竣工图。

承包人需要提交的竣工资料套数： 三套。

承包人提交的竣工资料的费用承担： 由承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：竣工验收前。

承包人提交的竣工资料形式要求：纸质版装订胶印成册。

(10) 承包人应履行的其他义务：遵守发包人或监理人制订的现场管理制度，接受发包人或监理人的奖罚。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：

姓 名：张战胜；

身份证号：41282619910722751X；

建造师执业资格等级：二级；

建造师注册证书号：豫 241181838056；

建造师执业印章号： / ；

安全生产考核合格证书号：豫建安 B (2019) 0010138；

联系电话： ；

承包人对项目经理的授权范围如下：负责解决施工现场的施工技术质量、安全文明施工、进度、成本控制等问题、积极配合发包方的管理协调工作。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求： / 。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：执行通用条款 3.2.1。

项目经理未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：每天（次）处罚 500 元。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任：予以 5000 元

1/人.次的罚款（且需征得发包人同意）。

3.2.4 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：解除合同。

3.3 承包人人员

3.3.1 承包人提交项目管理机构及施工现场管理人员安排报告的期限：开工前 7 日。

3.3.3 承包人无正当理由拒绝撤换主要施工管理人员的违约责任：/。

3.3.4 承包人主要施工管理人员离开施工现场的批准要求：发包方若发现项目经理及技术负责人无故不到位，每发现 1 日历天将扣除承包人工程款 1000 元。未经业主书面许可连续 5 个日历天或累计 15 个日历天无故不到位者，发包人将终止合同并进行索赔。

3.3.5 承包人擅自更换主要施工管理人员的违约责任：经发包人书面许可替换的（不可抗力因素除外），不视为承包人违约。否则视为违约，承包人应按下列标准向发包方支付违约金，替换技术负责人予以 2000 元/人.次的罚款，但替换人数不得超过总人数的 30%。如果已更换人员不能满足工作需要，承包人仍按上述标准向业主支付违约金，未经业主书面许可替换的，每发现一人次，发包方将处以上述两倍的罚款，但总替换人数超过总人数的 30%，发包方有权终止合同，由此引起的经济损失由承包人负责。

承包人主要施工管理人员擅自离开施工现场的违约责任：\。

3.5 分包

3.5.1 分包的一般约定

允许分包的工程包括：_____无_____。

主体结构、关键性工作的范围：_____ \ _____。

3.5.2 分包的确定

允许分包的专业工程包括：_____ \ _____。

其他关于分包的约定：_____ \ _____。

3.5.4 分包合同价款

关于分包合同价款支付的约定：_____ \ _____。

3.6 工程照管与成品、半成品保护

承包人负责照管工程及工程相关的材料、工程设备的起始时间：_____ \ _____。

3.7 履约担保

承包人是否提供履约担保：_____是_____。

承包人提供履约担保的形式、金额及期限：_____ / _____。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

关于监理人的监理内容：质量、安全、投资、进度、信息、合同、扬尘治理等内容_____。

关于监理人的监理权限：质量验收、工程款审批、安全监管、现场管理的处罚_____。

关于监理人在施工现场的办公场所、生活场所的提供和费用

承担的约定：_____。

4.2 监理人员

总监理工程师：

姓 名：_____王爱荣_____；

职 务：_____；

监理工程师执业资格证书号：41009344；

联系电话：_____13607626186_____；

关于监理人的其他约定：_____。

4.4 商定或确定

在发包人和承包人不能通过协商达成一致意见时，发包人授权监理人对以下事项进行确定：

(1) _____工期延误的责任及期限_____；

(2) _____；

(3) _____。

5. 工程质量

5.1 质量要求

5.1.1 特殊质量标准和要求：_____承包人完成施工图、招标文件、工程所需的所有施工内容，并达到国家相关规范、标准要求；_____承包人所用材料必须为合格产品，并优先选用名优产品，环保产品。_____。

关于工程奖项的约定：_____。

5.3 隐蔽工程检查

5.3.2 承包人提前通知监理人隐蔽工程检查的期限的约定：_

提前 48 小时_。

监理人不能按时进行检查时，应提前_ 8 _小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：_ 24 _小时。

6. 安全文明施工与环境保护

6.1 安全文明施工

6.1.1 项目安全生产的达标目标及相应事项的约定：_ 无伤亡、零事故，出现伤亡事故按现场管理规定予以处罚 _。

6.1.2 若施工过程中出现了安全事故，由承包方负全责。

6.1.4 关于治安保卫的特别约定：_ 承包人采取各种合理的预防措施，防止承包人员或其内部发生任何非法的、骚动的或无序的行为，以保持安定、保护现场及第三人的财产和人身安全 _。

关于编制施工场地治安保卫计划的约定：_ 另行签订安全施工承诺书 _。

6.1.5 文明施工

合同当事人对文明施工的要求：_ 达到省、市的相关规定 _。

6.1.6 关于安全文明施工费支付比例和支付期限的约定：_ 由承包人负责 _。

7. 工期和进度

7.1 施工组织设计

7.1.1 合同当事人约定的施工组织设计应包括的其他内容：_

需要专家论证的项目由承包人组织并承担相关费用_____。

7.1.2 施工组织设计的提交和修改

承包人提交详细施工组织设计的期限的约定：_____ \ _____。

发包人和监理人在收到详细的施工组织设计后确认或提出
修改意见的期限：_____ \ _____。

7.2 施工进度计划

7.2.2 施工进度计划的修订

发包人和监理人在收到修订的施工进度计划后确认或提出
修改意见的期限：_____ \ _____。

7.3 开工

7.3.1 开工准备

关于承包人提交工程开工报审表的期限：_____ 开工前 5 日
内。

关于发包人应完成的其他开工准备工作及期限：_____ 开工前 5
日内。

关于承包人应完成的其他开工准备工作及期限：_____ 开工前 5 日
内。

7.3.2 开工通知

因发包人原因造成监理人未能在计划开工日期之日起_____ \ _____
天内发出开工通知的，承包人有权提出价格调整要求，或者解除
合同。

7.4 测量放线

7.4.1 发包人通过监理人向承包人提供测量基准点、基准线和水准点及其书面资料的期限： 无。

7.5 工期延误

7.5.1 因发包人原因导致工期延误

(7) 因发包人原因导致工期延误的其他情形： 工期顺延。

7.5.2 因承包人原因导致工期延误

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：

每天 5000 元计取。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限： 合同总价的 10%。

7.6 不利物质条件

不利物质条件的其他情形和有关约定： 无。

7.7 异常恶劣的气候条件

发包人和承包人同意以下情形视为异常恶劣的气候条件：

- (1) 20 年一遇的异常恶劣天气；
- (2) 行政主管部门通知的因气候原因停止施工；
- (3) \。

7.9 提前竣工的奖励

7.9.2 提前竣工的奖励： 无。

8. 材料与设备

8.4 材料与工程设备的保管与使用

8.4.1 发包人供应的材料设备的保管费用的承担： 无。

8.6 样品

8.6.1 样品的报送与封存

需要承包人报送样品的材料或工程设备，样品的种类、名称、规格、数量要求：根据现行国家相关规定确定。

8.8 施工设备和临时设施

8.8.1 承包人提供的施工设备和临时设施

关于修建临时设施费用承担的约定：承包人承担。

9. 试验与检验

9.1 试验设备与试验人员

9.1.2 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：\。

施工现场需要配备的试验设备：\。

施工现场需要具备的其他试验条件：\。

9.4 现场工艺试验

现场工艺试验的有关约定：\。

10. 变更

10.1 变更的范围

关于变更的范围的约定：根据现场情况，发包方、监理方、承包方共同研究确认后的工程量。

10.4 变更估价

10.4.1 变更估价原则

关于变更估价的约定：所有变更、签证的超出部分从暂列金中支付。

10.5 承包人的合理化建议

监理人审查承包人合理化建议的期限：3 天内。

发包人审批承包人合理化建议的期限：3 天内。

承包人提出的合理化建议降低了合同价格或者提高了工程经济效益的奖励的方法和金额为：无。

10.8 暂列金额

合同当事人关于暂列金额使用的约定：由甲方根据实际工程情况确定是否使用，所有变更、签证的超出部分从暂列金中支付。

11. 价格调整

11.1 市场价格波动引起的调整

市场价格波动是否调整合同价格的约定：否。

12. 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式

1、单价合同。

综合单价包含的风险范围：\。

风险费用的计算方法：\。

风险范围以外合同价格的调整方法：\。

2、总价合同。

总价包含的风险范围：_____。

风险费用的计算方法：_____。

风险范围以外合同价格的调整方法：_____。

3、其他价格方式：_____。

12.2 定金

12.2.1 定金的支付

定金支付比例或金额：_____ 合同价 10% _____。

定金支付期限：_____ 合同签订后 7 日内 _____。

定金扣回的方式：_____。

12.2.2 定金担保

承包人提交定金担保的期限：_____ 无 _____。

定金担保的形式为：_____ 无 _____。

12.3 计量

12.3.1 计量原则

工程量计算规则：_____。

12.3.2 计量周期

关于计量周期的约定：_____。

12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：_____。

12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：_____。

12.3.5 总价合同采用支付分解表计量支付的，是否适用第

12.3.4 项〔总价合同的计量〕约定进行计量：_____。

12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：_____。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

关于付款周期的约定：

第一次：定金：签订合同后 7 日内，发包方拨付承包方 10% 工程价款。

第二次：工程开工完成工程量的 40%后，由承包方向发包方提出申请，监理单位出具相关手续，发包方拨付承包方 30%工程价款。

第三次：工程开工完成工程量的 80%后，由承包方向发包方提出申请，监理单位出具相关手续，发包方拨付承包方 20%工程价款。

第四次：待工程完工后，承包方上报竣工资料，工程经验收合格后，监理单位出具相关手续，审计部门出具该工程合格的审计报告后，出具相关手续，发包方按季度拨付承包方工程价款（2022 年第 1 季度拨付 10% ，第 2 季度拨付 10% ，第 3 季度拨付 15% ）。

第六次：发包方预留 5% 的工程价款作为质量保证金，待 2 年质保期满，确认无质量问题后，发包方一次性付清 5%质保金，且不计算利息。

12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：_____按发包方制订的表格

和程序进行_____。

12.4.3 进度付款申请单的提交

(1) 单价合同进度付款申请单提交的约定：_____ \ _____。

(2) 总价合同进度付款申请单提交的约定：_____ \ _____。

(3) 其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定：_____ \ _____。

12.4.4 进度款审核和支付

(1) 监理人审查并报送发包人的期限：_____ \ _____。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限：_____ \ _____。

(2) 发包人支付进度款的期限：_____ \ _____。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式：_____ \ _____。

12.4.6 支付分解表的编制

2、总价合同支付分解表的编制与审批：_____ \ _____。

3、单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批：_____ \ _____。

13. 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.2 监理人不能按时进行验收时，应提前24小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过：24小时。

13.2 竣工验收

13.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定：按国家规定执行。

发包人不按照本项约定组织竣工验收、颁发工程接收证书的

违约金的计算方法： 无。

13.2.5 移交、接收全部与部分工程

承包人向发包人移交工程的期限： 工程竣工后 7 个工作日内。

发包人未按本合同约定接收全部或部分工程的，违约金的计算方法为： 无。

承包人未按时移交工程的，违约金的计算方法为： 每延期一日支付甲方工程款的 1% 作为违约金（累计计算）。

13.6 竣工退场

13.6.1 竣工退场

承包人完成竣工退场的期限： 工程竣工后 7 个工作日内。

14. 竣工结算

14.1 竣工结算申请

承包人提交竣工结算申请单的期限： 另行约定。

竣工结算申请单应包括的内容： 竣工资料、结算书 以及
发包方要求的其他资料。

14.2 竣工结算审核

发包人审批竣工付款申请单的期限： 另行约定。

发包人完成竣工付款的期限： 另行约定。

关于竣工付款证书异议部分复核的方式和程序： 另行协商。

14.4 最终结清

14.4.1 最终结清申请单

承包人提交最终结清申请单的份数： 叁 份。

承包人提交最终结算申请单的期限： 六十日内。

14.4.2 最终结清证书和支付

(1) 发包人完成最终结清申请单的审批并颁发最终结清证书的期限： \。

(2) 发包人完成支付的期限： \。

15. 缺陷责任期与保修

15.2 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限： 按照国家有关规定执行。

15.3 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定： 扣留工程款为质量保证金。在工程项目竣工前，承包人按专用合同条款第 3.7 条提供履约担保的，发包人不得同时预留工程质量保证金。

15.3.1 承包人提供质量保证金的金额

质量保证金数额： 5 %的工程价款；

15.3.2 质量保证金的扣留方式

工程竣工结算时一次性扣留质量保证金；

关于质量保证金的补充约定： 无。

15.4 保修

15.4.1 保修责任

工程保修期为：装修、给排水、消防工程 2 年，防水工程 5 年，其他工程终生质保。

保修期的计算：自竣工验收合格甲方签字确认后起算。

15.4.3 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：二十四小时内。

16. 违约

16.1 发包人违约

16.1.1 发包人违约的情形

发包人违约的其他情形：无。

16.1.2 发包人违约的责任

发包人违约责任的承担方式和计算方法：

(1) 因发包人原因未能在计划开工日期前 7 天内下达开工通知的违约责任：无。

(2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任：无。

(3) 发包人违反第 10.1 款（变更的范围）第（2）项约定，自行实施被取消的工作或转由他人实施的违约责任：无。

(4) 发包人提供的材料、工程设备的规格、数量或质量不符合合同约定，或因发包人原因导致交货日期延误或交货地点变更等情况的违约责任：无。

(5) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任： 无。

(6) 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的违约责任： 无。

(7) 其他： 无。

16.1.3 因发包人违约解除合同

承包人按16.1.1项〔发包人违约的情形〕约定暂停施工满1天后发包人仍不纠正其违约行为并致使合同目的不能实现的，承包人有权解除合同。

16.2 承包人违约

16.2.1 承包人违约的情形

承包人违约的其他情形： 项目经理和技术负责人每周在施工现场时间不得少于 5 天，不得有任何形式的转包、分包，如有违约，发包方有权终止合同，给发包方造成损失的，应当给予赔偿。

16.2.2 承包人违约的责任

承包人违约责任的承担方式和计算方法： 每日按照合同价的 1‰ 计算， 发包人有权从工程款中扣除。

16.2.3 因承包人违约解除合同

关于承包人违约解除合同的特别约定： 项目经理不到位，施工人员不到岗，现场质量及安全施工无法保证，长期停工。

发包人继续使用承包人在施工现场的材料、设备、临时工程、

承包人文件和由承包人或以其名义编制的其他文件的费用承担方式： 无。

17. 不可抗力

17.1 不可抗力的确认

除通用合同条款约定的不可抗力事件之外，视为不可抗力的其他情形： 无。

17.4 因不可抗力解除合同

合同解除后，发包人应在商定或确定发包人应支付款项后 天内完成款项的支付。

18. 保险

18.1 工程保险

关于工程保险的特别约定： 按照根据规定执行。

18.3 其他保险

关于其他保险的约定： 无。

承包人是否应为其施工设备等办理财产保险： 。

18.7 通知义务

关于变更保险合同时的通知义务的约定： 承包方通知。

20. 争议解决

20.3 争议评审

合同当事人是否同意将工程争议提交争议评审小组决定： 。

20.3.1 争议评审小组的确定

争议评审小组成员的确定：_____ \ _____。

选定争议评审员的期限：_____ \ _____。

争议评审小组成员的报酬承担方式：_____ \ _____。

其他事项的约定：_____ \ _____。

20.3.2 争议评审小组的决定

合同当事人关于本项的约定：_____ \ _____。

20.4 仲裁或诉讼

因合同及合同有关事项发生的争议，按下列第（1）中方式解决：

- （1）向 工程所在地 仲裁委员会申请仲裁；
- （2）向 工程所在地 人民法院起诉。

5、附件 2 河南省医养结合示范项目申报单位基本情况表

河南省医养结合示范项目申报单位基本情况表

县（市、区）：平顶山市湛河区		填表单位：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司（平顶山市第五人民医院）			
机构负责人：张亚伟	联系电话：13603750879	项目负责人：刘奉芊	联系电话：13937552769	填表日期：2021 年 4 月 20 日	
机构名称：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司（平顶山市第五人民医院）			纳入医保情况：√是 否		
医疗床位数：180	护理型床位（失能、半失能老年人床位）数：70	护理型床位（失能老年人床位）占比：66%			
入住老人数：0	养老床位数：106	其中：失能 <u> 0 </u> 人，半失能 <u> 0 </u> 人			
机构人员总数：406	医师数：96	其中康复医师/治疗师数：6	护士数：162	养老护理员数：45	工数：10 志愿者数：30 其他：
收费标准（床位+护理费+伙食费+冷暖费+法定节假日）：		自理老人：2500-3000 元/月 半失能老人：4000-5000 元/月 失能老人：6500-7500 元/月			
医养结合机构中医疗卫生机构基本情况					
医疗机构类型：	☒ 综合医院 ☐ 专科医院（含康复医院） ☐ 护理院 ☐ 中医医院 ☐ 基层医疗卫生机构 ☐ 其他（请注明）：				
医疗机构注册类型：	☒ 公立机构 ☐ 社会办非营利性 ☐ 社会办营利性				
医疗机构等级：	☐ 三级医院 ☒ 二级医院 ☐ 一级医院 ☐ 未定级				
医养结合机构中养老机构基本情况					
养老机构类别：	☒ 养老院（敬老院） ☐ 日间照料中心（含养老驿站等）				
养老机构经营方式：	☒ 公办公营 ☐ 公建民营非营利性 ☐ 公建民营营利性 ☐ 民办民营非营利性 ☐ 民办民营营利性 ☐ 其他（请注明）				

6、附件 4 河南省医养结合示范项目可核查任务清单

河南省医养结合示范项目可核查任务清单

机构名称：国药（平顶山）医疗健康产业有限公司（平顶山市第五人民医院）

序号	实施起止时间	任务描述	具体实施内容	资金支出金额(万元)	资金来源	达到的项目成效				核查结果
						新增服务能力	新增设施设备	预计经济效益	预计社会效益	
合计	2021.03.30-08.30	全部建设周期 150 天，投入使用	医养康养中心包括以下 21 个部分内容的建设、施工	1250.19	自筹资金	开展医养康养业务	110 张床位及配套设施			
1	2021.02.06-03.06	前期临建、室内外拆除	拆除原有建筑内外附属物	23.61						
2	2020.06.01-06.19	安全性能检测评估	对原建筑物主体安全进行专业检测评估	5.3						
3	2021.03.01-03.30	造价招标等	招标公司代理招标	6.00						
4	2020.06.01-03.31	设计	设计院按康养标准专业设计	30.00						
5	2021.02.01-08.30	监理	监理公司专业监理	14.00						

6	2021.03.30 -08.30	建筑装修改造	建筑面积 4600 m ² 装修改造及电梯外钢结构、室外消防疏散钢梯	364.09		符合养老机构及医养双标准	室内地面防滑地板、环保墙面漆、阻燃线路、养老专业门窗设计等			
7	2021.05.01 -06.10	加固	局部加固	29.28		符合养老机构及医养双标准				
8	2021.04.01 -07.28	室内给排水	按设计图纸进行给排水施工	23.16		符合医养康养病房标准设置	部分独立卫生间（防滑、热水）公共适老智能洗浴间			
9	2021.04.01 -07.28	室内强电施工	按设计图纸进行强电部分的施工	67.44		符合医养康养病房标准设置	配置适老型电源、照明、开关等			
10	2021.04.01 -07.28	室内弱电施工	按设计图纸进行弱电部分的施工	9.44		符合医养康养病房标准设置	配置网线、电话线			
11	2021.04.10 -08.10	消防电部分施工	按图纸进行消防电部分的施工	42.64		符合医养康养病房标准设置	室内烟感报警系统			
12	2021.04.10 -08.10	消防监控、喷淋	按图纸进行消防监控、喷淋的施工（水箱、泵房）	79.46		符合医养康养病房标准设置	室内烟感喷淋系统			
13	2021.04.20 -08.10	室外排水、污水施工	按图纸进行污水处理系统的施工（室外地下、地上设备）	80.92		符合医养康养标准设置	符合医用污水处理标准的系统			
14	2021.04.01 -04.25	室外氧气房建设	按图纸建设砖混结构	12.4		符合医养康养病房标准设置	氧气房及配套供氧设备			
15	2021.05.20 -07.28	高压箱变安装	按专业设计进行施工	50.00		符合设计容量标准设置	变压器、配电箱			
16	2021.04.01 -07.28	电梯	医用专业电梯	20.50		符合医养康养标准设置	医用电梯			

17	2021.05.10 -06.30	室内外氧气管道 安装	按图纸安装医用氧气设备	22.00		符合医养康养病 房标准设置	室内供氧设备及呼 叫系统			
18	2021.06.01 -07.28	监控系统	布置室内外监控	9.00		符合医养康养病 房标准设置	多点摄像头			
19	2021.06.01 -07.28	太阳能维修	对原有太阳能设备维修改 造	5.00		符合医养康养病 房标准设置	太阳能供水设备			
	小计			894.24						
20	2021.07.01 -08.30	网络信息化建设		63.86		符合医养康养病 房标准设置	网络布线、网络设 备、办公设备、 LED 屏、LIS 系统			
21	2021.08.01 -08.30	医疗、康复设备		292.09		符合医养康养病 房标准设置	病房一般设备、抢 救设备、康复理疗 设备、餐厅活动室 家具等			
23	2021.08.30	竣工使用								