# 民治片区综合医院选址地块产业项目遴选

# 方案

为解决民治片区社会办医综合医院用地需求，根据《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法的通知》（深府规〔2019〕4号），结合龙华区医疗卫生布局规划，现就民治片区综合医院选址地块提出如下产业项目遴选方案：

一、项目名称

民治片区综合医院项目。

二、意向用地单位

深圳市珠江投资发展有限公司。

三、项目可行性研究

（一）项目背景：《中共中央 国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》提出“扩大优质医疗卫生资源供给，鼓励社会力量发展高水平医疗机构”。根据《深圳市关于鼓励社会资本举办三级医院的若干规定》《深圳市推动社会办医加快发展的若干政策措施》以及我市医疗卫生发展规划，我市率先取消医疗机构设置审批，加大对社会办医的扶持力度，支持社会办三级医院创甲提质发展，“十二五”期间按三甲医院标准规划布局了龙华民治等六块医疗卫生用地，优先由社会资本举办，引入国家级管理和技术团队，鼓励社会办医往高端化、国际化、品牌化高水平医疗服务平台发展。根据2016-2020年国家、广东省医疗卫生服务体系规划和深圳市区域卫生规划，我市2020年社会办医院床位数要按照不低于每千常住人口1.5张（即19540张病床）预留规划空间，但截至2019年全市社会办医床位数为9600张，仍存在近10000张的缺口。龙华区民治片区综合医院项目作为社会办医预留用地项目之一，对扩充我市社会办高端医疗服务体量具有重要作用。

目前龙华区医疗资源总量相对不足、优质高端医疗资源稀缺。2019年龙华区可供应床位数3967张，每千人床位数2.3张，低于全市平均水平3.9张，且只有2家三级公立综合医院。为补齐龙华区医疗资源短板，我市规划了一批市、区两级医疗卫生建设项目，预计到2025年全区床位数可达12590张，千人床位数有望达到5.6张，届时将接近全市平均水平（6.1张），公立三级医院达到5家，片区基本医疗服务需求将得到较好满足。按照“政府提供基本医疗卫生服务、市场提供个性化高端服务的多元办医格局”的规划原则，结合龙华区打造高端服务和智能制造聚集高地、加快建成现代化国际化中轴新城的发展定位，为满足市民日益增长的多层次医疗需求，改善人居环境和投资环境，辖区内的社会办高端医疗服务亟待扩充，拟推出龙华区民治片区综合医院项目。

（二）必要性：根据我市居民疾病谱，呼吸系统疾病是仅次于心脑血管疾病、恶行肿瘤、损伤及中毒的第四大健康杀手，2018年我市呼吸系统疾病住院人次为185802人，住院量为全市第二位，可见呼吸专科医疗需求量巨大。我市相继与中国医学科学院肿瘤医院、阜外医院合作办医后，我市的恶行肿瘤及心血管疾病诊治水平得到了快速提升，相比之下，呼吸专科实力仍有待提高。近年来，我市“三名工程”柔性引进了部分国家高水平呼吸专家团队，个别市属医院已具备较强专科实力，但从此次新冠肺炎疫情的救治来看，未来要提升应对新发、突发传染病救治能力，做好呼吸及重症专科的学科建设及人才培养尤为重要，亟待引进呼吸相关学科的优质医疗资源。

广州医科大学附属第一医院作为2018年度中国医院呼吸专科综合排行榜的全国第一，是广州呼吸疾病研究所、广州骨科研究所、广州泌尿外科研究所、广州医科大学中西医结合研究所所在医院，也是国家首批13个国家临床医学研究中心之一。项目意向用地单位，深圳市珠江投资发展有限公司已与广州医科大学附属第一医院建立战略合作关系，民治片区综合医院建成后拟委托广州医科大学附属第一医院运营管理，可借助其高水平的学科团队、人才优势和品牌效益，吸引和培养核心关键人才，为我市引进国家级一流呼吸专科等优质资源，打造“强专科、大综合”高端品牌综合医院，助力我市专科医疗水平高质量发展。

深圳市珠江投资发展有限公司注册资本4亿元，总资产约300亿，目前在深已投资四块产业用地，分别为深圳布心旧工业区升级改造项目、深圳国际影视文化城项目、深圳龙岗珠江广场项目以及深圳龙华旭景佳园项目，占地面积合计29.2万平方米，建筑面积107.5万平方米，总投资约178.7亿元，其中深圳龙华旭景佳园项目和深圳龙岗珠江广场项目已分别于2008年和2011年投入使用。该公司拥有医院建设运营经验，目前已筹建珠江惠仁医院（1000床三级综合医院，拟配置肿瘤质子设备）并与广东省中医院合作运营2个中医医疗机构项目，该公司及其母公司广东珠江投资有限公司涉及医疗、医学检验、互联网医疗、康复养老、保险等多个领域，医疗健康领域资源丰富。

（三）可行性：本项目建设符合国家政策导向，符合我市医疗卫生资源优化配置规划，项目意向单位通过与广州医科大学附属第一医院合作，可为我市引进全国领先的呼吸专科及相关学科高水平医疗团队，有利于增加我市优质医疗服务资源供给，补齐我市专科医疗资源短板，优化深圳医疗卫生空间结构布局；激发医疗市场主体创新活力，增加更优质、更便捷、差异化的高端医疗服务，弥补当前深圳高端医疗、国际医疗、品牌医疗市场的不足，满足市民多层次、多元化的就医需求；引进一流科研技术团队，促进科研成果转化，带动产学研协同创新发展，推动我市医疗健康产业高质量发展。

（四）主要建设内容：新建医疗业务用房、科研实验及教学用房、宿舍用房、地下室、室外工程，以及其他配套工程等。

（五）初步建设规模：本项目规划建设床位不少于1,000张，项目总用地面积46221.39平方米，按照实际需求测算总建筑面积357000平方米，其中地上建筑面积268160平方米，地下建筑面积88840万平方米（以土地出让合同为准）。

四、产业准入条件

（一）产业类型：A08生命健康产业。

（二）主体资格：

1.竞买申请人应为深圳注册的企业法人；

2.竞买申请人具有雄厚的资金实力，项目资本金比例最低为40%。

3.竞买申请人拥有三级医院管理能力，符合下列条件之一：

（1）国内三级医院；

（2）国际知名医院管理集团；

（3）国内外知名医学院校；

（4）与上述机构联合组建医院管理团队的其他投资者（由市卫生健康委审核举办者的医院管理团队资格）。

4.竞买申请人承诺引进高端医疗资源，与相关合作医院签订具体合作协议，并根据医疗市场供求情况，承诺提供不低于50%的基本医疗服务。

5.竞买申请人应当为符合《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法的通知》（深府规〔2019〕4号）规定的遴选要求企业。

（三）技术标准：拟建医院的规模不低于1000床；引进呼吸学科等方面的国内领先技术和国际先进的医院管理团队。

竞得人合作医院须符合以下条件之一：

1.呼吸科在全国综合排名前三（以复旦大学医院管理研究所最新发布的《2018年度中国医院专科综合排行榜》为准）；

2.为国家呼吸系统疾病临床医学研究中心；

（四）行业标准：符合国家、广东省、深圳市相关医疗卫生法律法规、基本标准和管理规范的要求。

（五）其他约束条件

1.投产时间：自《深圳市土地使用权出让合同》（合同编号：\*\*\*\*\*\*\*本协议简称《出让合同》）签订之日起60个月内应完成筹建，满足《深圳经济特区医疗条例》第三十条规定要求并开展执业活动。

2.投资强度：固定资产投资强度（项目固定资产投资额/项目建设用地面积）≥5亿元/公顷，其中项目资本金不少于5亿元。

3.建设进度：竞买人须一次性完成医疗业务用房建设。

4.床位开放进度：依法开展执业活动1年内，开放床位达到医院设计规模的20%；开业2年内，开放床位达到医院设计规模的50%；开业4年内，门诊各科室和设计住院病床位全部开放。

5.发展进度：开业5年内，达到三级综合医院标准要求，建成省级呼吸专科等重点学科；开业10年内，通过三级甲等综合医院评审，建成国家级呼吸专科等临床重点学科，对标国际一流，建设具有国际影响力的高水平社会办医疗机构，建成具有世界领先水平的呼吸疾病研究中心，打造为研究型、开放型和创新型的国际一流医学中心。

6.节能环保：增加值能耗（项目年能耗总值/项目年增加值）≤0.15吨标准煤/万元·年。

五、项目用地情况

（一）用地规模：46221.39平方米（以《出让合同》为准）。

（二）用地功能：医疗卫生用地（GIC4）。

（三）建设规模：建筑面积为357000平方米（以《出让合同》为准）。

（四）土地供应方式：“带产业项目”挂牌出让。

（五）期限：30年。

（六）权利限制：

1.转让、出租与抵押限制。该用地只能用于三级医院建设，竞得人不得变更土地使用用途；该项目土地使用权以及地上建筑物全年期自用（自用是指限整体登记、不得分户登记，不得转让，不得出租，不允许抵押）。

2.股权变更限制。竞得人不得以股权转让（导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让）或变更的方式变相转让建设用地使用权、地上建（构）筑物或其附属设施。

3.强制执行。项目建设用地竞得人因人民法院强制执行而拍卖或者变卖建设用地使用权的，涉及受让人资格条件限制的，次受让人应当符合《出让合同》中限定的受让人资格条件，次受让人用以经营的产业必须符合转让土地时的区政府产业政策与产业发展监管协议要求。同时，次受让人应当承接《出让合同》及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府优先回购。

（七）竞买资格条件：

1.竞买申请人应为深圳注册的企业法人；

2.竞买申请人应当为符合《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法的通知》（深府规〔2019〕4号）规定的遴选要求企业,并通过重点产业项目遴选。

六、环境保护要求

在项目建设过程中，应加强文明施工管理，采取有效防治措施减少施工噪声、扬尘、污水及固体废弃物对周边居民及城市环境的影响。在医院开业运营后，应落实国家、省、市关于医疗废物、废液、废气处理的相关规定并使其产生和排放符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。