

镇江市口腔医院房屋租赁项目预算 合理性分析报告

一、项目背景

口腔健康是生命健康的重要组成部分，口腔医疗事业发展是关系到群众切身利益的重要民生领域。群众对口腔健康的需求越来越高，镇江市口腔医院作为本市最大的公立口腔医疗机构，存在业务用房严重不足、没有机动车停车位、无法满足群众24小时全天候就医需求等实际情况。医疗服务能力和医院基础设施急需提升和改善。

近些年，市口腔医院的业务发展得到了极大的提升，这得益于市卫健委党委的正确领导和全院干部职工的戮力同心。但是随着公立医院高质量发展的不断深入，医院在学科建设、专科发展、人才培养等诸多方面的短板日显突出，医院发展面临瓶颈。2022年，镇江市政府在《镇江市人民政府办公室关于印发镇江市医疗机构设置规划(2021-2025年)的通知》中规划我院创建成三级口腔专科医院，这是解决医院长远发展的必由之路。根据《江苏省三级口腔医院评审标准实施细则(2020版)》关于三级口腔医院的基本标准明确提到：三级口腔医院床位设置大于等于50张，房屋总面积大于等于1.5万平方米，椅位与汽车停车位之比不少于1:0.5。而以上这些刚性要求均是我院目前无法满足的，医院急需扩大用房面积。

二、项目需求

为了扩大医院业务用房面积，医院计划将现有行政办公科室、会议室、食堂迁出，腾空的房屋用于发展业务，满足

医院创建三级医院关于面积的硬性要求。对于新租赁的房屋具体需求如下：

1.房屋面积能够满足行政办公、会议用房、工会活动室、食堂运营的需要。医院现有院领导办公室3间，办公室（1）、办公室（2）、组织人事科、医教科、护理部、监审科、外联部、科教科、质管办、公共卫生科、医保办、纠纷办、工会、团总支办公室各1间，财务科办公室2间，档案室2间、行政库房3间，会议室2间，合计面积约1000平方米。新的办公用房还需要增加食堂、实验室、工会活动室，面积至少需要1500平方米；

2.房屋性质主要用于市口腔医院行政办公使用，新租赁房屋务必紧靠运河路81号镇江市口腔医院业务大楼，方便医院管理工作，也方便行政人员与医护人员工作上的沟通与联系。

三、采购方式

单一来源采购。经过前期大量市场调研工作，满足医院关于房屋面积以及距离要求的地产仅有镇江市天桥路8号部分房地产，该房屋面积约1800平方米，距离市口腔医院运河路81号总院不足10米。经医院党总支会议研究决定，同意采用单一来源采购方式。

四、费用预算

我院拟租赁镇江市天桥路8号部分房地产，特委托房地产评估公司进行价格评估，现评估结果如下。

根据国家和江苏省、镇江市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，认真核查了估价对象的权属证件和

相关资料，对现场进行了细致地查看，综合分析影响房地产价格的各项因素，坚持独立、客观、公正、合法的基本原则，运用合适的估价方法，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象房地产在价值时点2024年04月08日的租金价值。

坐落	用途	楼层	使用面积 (m ²)	面积租金单价 (元/m ² /日)	年租金总价 (万元)
天桥路 8号	商业	1层	107.34	2.37	9.29
		2层	382.96	1.42	19.85
		3层	915.47	1.19	39.76
		4层	482.20	0.95	16.72
合计			1887.97		85.62

综上，该项目预算费用拟定为85万元/年，三年共计255万元，租金符合租赁市场行情。该项目为自筹资金项目，评估租金价值在医院可承受范围之内。

镇江市口腔医院

2024年10月28日

