附件4

深圳市前海蛇口自贸区医院拟整体租赁蛇口科技大厦主楼及辅楼作为业务用房

项目介绍

一、医院基本情况

（一）医院概况

深圳市前海蛇口自贸区医院（原深圳市南山区蛇口人民医院），位于蛇口半岛中心地带，院区现状占地面积为1，1160平方米，总建筑面积约为44571.48平方米，核定床位506张，服务范围涉及蛇口街道、招商街道、粤海街道和南山街道部分地区。服务面积达65平方公里、服务人口接近80万。

蛇口地区是中国改革开放的最前沿，是对外开放的桥头堡，具有特殊的政治、历史和国际化地位，辖区长年居住深圳市70%的外籍人士，吸引了四十多个国家和地区的5000多名外籍人士和跨国企业高管期待与青睐，已经成为深圳市独一无二品牌效应的国际化社区，有着浓郁的国际化的氛围。

深圳市前海蛇口自贸区医院是目前外籍人士与港澳居民在深圳就医的首选医院，是华南地区首家两次通过JCI国际认证和复审的公立综合性医院，曾多次被香港大公报评为“香港市民最信赖的内地特色专科”医院。

（二）发展规划

深圳市前海蛇口自由贸易试验区是国家先行示范区的前沿阵地，对标国际湾区，发挥“特区+湾区+自贸区”三区叠加优势，是向世界展示社会主义现代化强国的城市样板，医疗卫生及健康事业是其中重要内容。2019年我院作为自贸区内唯一的三级综合医院正式获市卫生健康委批复改名为“深圳市前海蛇口自贸区医院”。自此，医院的定位发生了历史性地转变，承载着重要的使命与担当：我院未来应突破传统的公立医院发展、医学教育发展及医学科学研究模式，进行医疗卫生与健康服务模式、医学教育模式及医学科学研究与成果转化模式的集成创新，建立临床、科研、教学、管理、国际交流与成果转化为一体的国际医疗卫生与健康服务共享平台，国家三级甲等综合医院、临床研究型医院、粤港澳大湾区高水平医院与国际化区域医疗中心，以国际视野，高标准、高起点谋划建设大湾区一流国际医疗服务中心。不仅要成为公立医院改革和发展方面先行先试的前列，更要成为向世界展示中国特色社会主义现代化强国的公立医院样板。

医院正面临改扩建的重大任务，这也是医院跨越式发展的重大机遇。我们希望充分利用改扩建的契机，进行医疗服务流程的再造和医院管理机制的创新，在十四五期间除了基本医疗之外，还制定了以下中长期目标：创建三甲医院；建立临床医学科学研究与成果转化中心；建立国际区域医疗中心及符合国际标准的配套建设生命与健康产业转化综合服务平台，成为深圳市卫生系统国际化及跨境医疗先行先试的样板。目前我院仅有4万多平米的业务用房面积，现有的床位数仅372张，与三甲医院的最低标准还有差距。医疗业务用房明显不足，临床转化医学中心和国际先行示范综合服务平台的建设空间存在较大缺口。为确保三甲医院床位达标，以及满足建设国际化先行医疗示范区的功能定位，需要对蛇口科技大厦主楼和辅楼进行整体租赁。

二、存在的问题

（一）医院功能定位的变化

随着医院于2019年9月成功增名“深圳市前海蛇口自贸区医院”，作为自贸区内唯一的三级综合性公立医院，医院党委迅速明确了医院定位和发展战略。要求抢抓“三区驱动”，充分利用自贸区优势及资源，积极争取和利用国家赋予的政策支持，推进国际医疗卫生与健康服务、医疗技术、医疗服务和医院管理引进、医学科学研究及成果转化、国际医学教育及学术交流、健康产业孵化、药品器械耗材等国际交易等。同时，以改革开放为动力，以创新发展为核心，以重点项目为抓手，着力解决医院学科建设发展不平衡、医疗技术水平不高、队伍活力不强等问题。持续改善医疗服务水平，推进国际化精品医院和自贸区医院建设，开创医院工作新局面，逐步建设为中国特色社会主义公立医院标杆，立足服务前海蛇口自贸区、辐射粤港澳大湾区，具备集急救、医疗、教学、科研、康复、健康体检和预防保健于一体的国家三级甲等综合医院、大湾区高水平医院和区域国际医疗卫生及健康服务中心，推动医院实现跨越式发展。

（二） “三区”战略与对标国际一流带来的变化

国务院批复的中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区 28.2 平方公里以及大小南山周边地区，规划范围共计 37.9 平方公里。分为“两带一港七版块”四大片区：前海片区、大小南山片区，蛇口片区、蛇口南及赤湾片区，规划定位为：依托港澳、服务内地、面向世界的“一带一路”倡议支点、粤港澳深度合作示范区和城市新中心。规划就业人口规模约 84 万人，居住人口规模约 59 万人。

深圳市前海蛇口自贸区医院目前是前海蛇口自贸区内唯一的一家公立三级综合医院，具有前海蛇口自贸区、粤港澳大湾区、先行示范区独一无二的三区叠加优势。同时毗邻深圳湾口岸、蛇口国际枢纽港，具有深港深度交流合作的先天优势，有着巨大发展潜力和广阔的前景。医院将充分利用自贸区政策红利及各种优势，适度规模，注重内涵，以质量、服务、特色取胜；走差异化、国际化发展的道路；以«国家三级综合医院服务能力»、 «国家三级甲等综合医院评审标准»、 «国家区域医疗中心建设标准» «广东省高水平医院建设标准» «JCI标准»等为指导。将常见病、多发病 做成品牌；提高急危重症疾病的救治水平；培育疑难病的诊疗能力；以智慧医院发展助力，走跨越式发展的道路。以国际视野，高标准、高起点谋划建设大湾区一流国际医疗服务中心；

由此可见，原有规划设计已远远不能满足国家战略和期望，如果不能解放思想、创新工作思路和方法，对医院的发展趋势缺乏前瞻性或预见性，规划设计只停留在满足当前医疗卫生需求，难以从根本上扭转原有医院定位和格局。那改扩建完成后的还是蛇口人民医院而不是国际化的前海蛇口自贸区医院，仍将走上目前医院面积不达标、布局不合理、流程不规范、发展无空间的覆辙。

三、具体问题

 （一）业务用房规划不足

医院长期存在医疗业务用房及行政办公严重不足的情况，在拆除2号楼后情况日趋严重（建筑面积11185平方米）。目前，医院行政办公、病理科、病案室、技能培训中心、图书馆、食堂、学生宿舍、专家公寓等均在院外租赁场地分散办公，不利于医院管理。

科研、教学功能用房不足、学科设置缺陷，带来了诸多问题。门诊就医环境差；住院病人多，长期在走廊加床。同时占据消防通道，造成消防安全隐患；产科、产房、新生儿科被迫关闭；发热门诊、肠道门诊设置困难；已经申请发改局立项的3D打印实验室、立体停车场项目均无场地建设；由此可见，医疗业务用地、用房的严重不足已极大地制约了医院的发展，如果这一问题不切实加以解决，医院发展将困难重重。

（二）业务用地不足

医院业务用地一直不足，可建用地面积较小，改扩建后床均占地面积也仅有28.34 平方米/床，远低于《综合医院建设标准》、《深圳市城市规划标准与准则》综合医院床均用地面积 80-117 平方米/床的指标要求。远远落后于目前深圳同等规模新建医院。改扩建后院区总指标中容积率为 4.37，与《深圳市医院建设标准指引》（2016）“改扩建医院项目建设用地的容积率不宜高于 2.5”，“绿地率不宜低于 30%”的标准有较大差距。

（三）布局不合理

为保障疫情防控工作，医院临时利用1号楼前广场及地面所有停车位紧急建设了发热门诊和相关辅助检查设备用房。目前，院区内面积狭小，停车位紧缺，停车困难。消防通道受限、绿化不达标，医院内已无用地搭建临时建筑，预防保健、科研和教学用房和工会活动用房等均无法安排。严重影响限制了医院正常工作的开展。

四、前海蛇口自贸区医院发展规划思路

医院启动创建三甲医院工作已经近两年，由于受到建筑面积、业务用房、科室、床位设置等方面均不符合国家三级甲等医院相关标准的制约，尤其是原2号楼拆除后，业务用房变得极度紧张，整个院区内仅1号楼在正常运行，实际床位数372张，达不到三甲医院开放床位不能少于500床的基本要求，改扩建新的内科综合大楼2024年之后才能正式启用。为抢抓“三区驱动”发展战略机遇，满足自贸区内的基本医疗卫生及健康需求，完成医院“十四五”重点工作任务，租用科技大厦，将之改造后作为前海蛇口自贸区医疗业务用房，突破创建三甲医院的瓶颈，在2025年以前完成三甲医院评审的创建工作。

同时，经过充分的前期调研，医院将以国际视野，整体规划，适当超前规划，分期实施租赁工作。计划依托深圳海洋中心城市定位、国际资源及自贸区政策红利将科技大厦打造成前海蛇口自贸区医院生命科学转化基地。塑造健康湾区，发展总部经济，依托区域平台优势实现医疗资源相互流通，推动后疫情时代“智慧健康医疗”发展。在保证患者安全的前提下，先行先试，积极探索多院区运营管理，通过集成专业全流程健康医疗机构，加强产学研联动发展，紧密结合周边社区，形成区域医疗产业集群，全覆盖医疗产业生态圈。从单一传统医疗发展成为高品质综合型健康服务中心，打造整合型城市医疗卫生与健康服务体系，集预防、临床、康复医疗全产业链为一体，与国际接轨的医学教育与国际交流平台，生物医学研究及转化、医疗卫生与健康事业综合创新及产业孵化平台，具国际化标准的生命科学总部经济集群，构建国际生物医药转化应用先行示范高地，推动国际医疗产业体系创新，使新一代信息技术、生物技术等发展壮大为南山区新支柱产业。

前海蛇口自贸区医疗用地综合规划中提出，前海医疗设施主要为综合医院、社区健康服务中心、门诊部和社区老年人照料中心。可借鉴香港医管局各片区联网的经验，将收回后的地块规划打造为自贸区医院区域性的国际医疗服务联合体。自贸区医院作为区域医疗联合体的龙头和枢纽，将区域内门诊部、社康中心作为其关口前移的触角，同时为自贸区内各类医疗机构、国际诊所、医疗（健康）服务业提供高端检查、检验、床位和手术平台，共同为前海蛇口自贸区内就业和居住人群提供高质量的健康管理和健康服务。

五、蛇口科技大厦主楼及辅楼基本情况

蛇口科技大厦位于蛇口半岛工业大道与工业七路交汇处，深圳市南山区南海大道1067号，东临联合大厦，西靠大南山，北向深圳高新区，南朝蛇口港，与深圳市前海蛇口自贸区医院仅距离300米左右，附近有多个公交站台，有133路、M241路、M409路、M448路、M527路等多条公交线路汇聚于此，并且随着滨海大道和西部通道的全面开通，交通十分便利，有利于附近居民就医。

蛇口科技大厦是招商局蛇口工业区大力发展、扶持高新技术产业，并为高新技术产业提供集、商务和生产于一体的标志性建筑。它由一栋标准高新技术电子类生产厂房和一栋辅助用房组成，占地1.7万平方米，总建筑面积为4.7万平方米。其中标准厂房采用大跨度的柱网柜架结构，共七层，总建筑面积为3.4万平方米，是高新技术电子类标准性生产用房;辅助用房建筑面积8200平方米，共六层，第二层为员工食堂，其余五层为办公楼。

蛇口科技大厦建筑设计力求简洁、明快、外墙采用铝板和玻璃幕墙，造型上运用水平线条与立面相结合，以体现高新技术特色，外立面的动态视觉效果成为了蛇口半岛的一道亮丽风景线。

六、选择整体租赁蛇口科技大厦主楼及辅楼作为业务用房的原因

（一）蛇口科技大厦的地理位置适宜

蛇口科技大厦位于深圳市前海蛇口自贸区医院的西南方向，直线距离150米左右，可以更好的实现新老院区交接和转移的要求，同时满足了不同人群对医疗的需求，实现两个院区一体化的目标。

（二）蛇口科技大厦的交通方便

以蛇口科技大厦为中心，方圆一公里以内有近30个公交车站牌，极大的方便了就医人员的交通需求，也节省了就医人员的交通花费时间。从交通方面缓解了就医压力。同时，新院区的投入使用会极大的缓解就医人员的停车压力，提高出行就医效率。

（三）蛇口科技大厦的面积符合要求

蛇口科技大厦由一栋标准厂房和一栋辅助用房组成，占地1.7万平方米，总建筑面积为4.7万平方米。其中标准厂房采用大跨度的柱网柜架结构，共七层，总建筑面积为3.4万平方米;辅助用房建筑面积8200平方米，共六层。原院区现状占地面积为1.1万平方米，总建筑面积约为4.4万平方米，占地面积和总建筑面积都比原院区扩大一倍多，可以满足在建设必需的床均用地面积、容积率、预防保健、科研教学、实验室、学生宿舍、专家公寓、绿化率、停车用地、广场用地、建筑内部的环境空间布置以及适应未来发展的预留用地等方面的用地面积要求。

（四）更好的打造区域性、现代化的医疗体系

 目前，医院行政办公、病理科、病案室、技能培训中心、图书馆、食堂、学生宿舍、专家公寓等均在院外租赁场地分散办公，不利于医院管理。整体租赁蛇口科技大厦后，可以将这些院外租赁的部门和住所集中到医院内部中，便于集中管理和提高整体业务水平。同时，可以满足科研、教学功能用房，也可以打造3D打印实验室、立体停车场，实现医疗水平的科技化，现代化，立足服务前海蛇口自贸区、辐射粤港澳大湾区，更好的打造区域性医疗体系。

七、蛇口科技大厦主楼及辅楼拟布局

蛇口医院拟整体租赁蛇口科技大厦主楼及辅楼作为业务用房，主要定位为自贸区医院国际诊疗服务中心，拟布局如下：

蛇口科技大厦辅楼布局（草拟）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 楼层 | 功能布局 | 备注（面积） |
| 6楼 | 人才保健中心 | 1352.62 |
| 5楼 | 技能培训中心 | 1352.62 |
| 4楼 | 国际健康管理中心（高端部） | 1352.62 |
| 3楼 | 国际诊疗中心（门诊） | 1352.62 |
| 2楼 | 区域检验共享中心 | 1352.62 |
| 1楼 | 区域医学影像共享中心 | 1352.62 |

蛇口科技大厦主楼布局（草拟）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼层 | 南座（2700平米） | 北座（2100平米） | 备注 |
| 7楼 | 产后康复中心 | 青少年健康成长中心 |  |
| 6楼 | 睡眠医学中心 | 老年康复中心 |  |
| 5楼 | 临床口腔医学中心 | 耳鼻喉治疗中心 |  |
| 4楼 | 名中医传承工作室（膏方门诊） | 皮肤美容中心 |  |
| 3楼 | 干细胞实验室，3-D打印实验室及国家增材中心深圳分中心；国际互联网医院及生物大数据中心 | 行政办公区域 |  |
| 2楼 | 中医康复中心 | 运动康复中心 |  |
| 1楼 | GCP药房（大湾区国际新特药房）健康管理中心（普通部） | 眼科诊疗中心 |  |