



## 浙江省湖州市某小学迁建项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

## 目录

<b>第一章 总论</b> .....	<b>1</b>
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目结论.....	2
第三节 编制依据及研究范围.....	2
<b>第二章 项目建设背景及必要性</b> .....	<b>2</b>
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性.....	3
<b>第三章 项目市场分析</b> .....	<b>3</b>
第一节 我国小学教育发展现状.....	3
第二节 项目所在地小学教育发展现状.....	4
第三节 项目竞争优势分析.....	5
<b>第四章 项目选址及区位条件</b> .....	<b>6</b>
第一节 用地选址指导思想.....	6
第二节 用地选址原则.....	6
第三节 项目选址分析.....	6
第四节 项目建设条件.....	7
第五节 项目选址合理性分析.....	7
<b>第五章 项目建设方案</b> .....	<b>7</b>
第一节 项目建设指导思想与原则.....	7
第二节 总体规划方案.....	7
第三节 建筑设计方案.....	7
第四节 结构设计方案.....	8
第五节 公辅工程.....	8
<b>第六章 项目能源节约方案设计</b> .....	<b>8</b>
第一节 设计依据.....	8
第二节 建筑节能设计.....	8
第三节 电气节能设计.....	8
第四节 暖通节能设计.....	8
第五节 给排水节能设计.....	8
第六节 项目节能评价.....	8
<b>第七章 项目环境保护</b> .....	<b>9</b>
第一节 执行标准及排放标准.....	9

第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	9
第三节 环境影响综合评价.....	9
<b>第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....</b>	<b>9</b>
第一节 设计依据.....	9
第二节 劳动保护.....	9
第三节 消防设施及方案.....	9
第四节 防范措施.....	9
<b>第九章 项目实施进度.....</b>	<b>10</b>
第一节 项目施工组织措施.....	10
第二节 项目实施进度.....	10
<b>第十章 社会资本选择.....</b>	<b>10</b>
第一节 社会资本的选择.....	10
第二节 社会资本资格条件要求.....	10
<b>第十一章 项目组织管理与运行.....</b>	<b>10</b>
第一节 项目组织管理.....	10
第二节 项目建设后期及建成后运行管理.....	11
<b>第十二章 项目投资估算.....</b>	<b>11</b>
第一节 估算依据.....	11
第二节 编制说明.....	11
第三节 项目总投资估算.....	11
<b>第十三章 项目资金筹措.....</b>	<b>11</b>
第一节 项目 PPP 运作方案.....	11
第二节 项目交易结构.....	12
<b>第十四章 社会评价分析.....</b>	<b>12</b>
第一节 社会影响分析.....	12
第二节 社会效益分析.....	12
第三节 互适性分析.....	12
第四节 社会评价结论.....	13
<b>第十五章 可研结论与建议.....</b>	<b>13</b>
第一节 建设项目可行性研究结论.....	13
第二节 建设项目可行性研究建议.....	13

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目建设性质

三、项目单位

四、项目建设规模及内容

图表 1：项目建设内容及规模

项目		数量	单位	
用地面积		95734	平方米	
净用地面积		80972	平方米	
其中	递铺第三小学用地面积	49583	平方米	
	育星培智学校用地面积	13450	平方米	
	少体校用地面积	17939	平方米	
绿化代征用地面积		2556	平方米	
道路代征用地面积		12206	平方米	
总建筑面积		69600	平方米	
其中	地上总建筑面积		54600	平方米
	其中	递铺第三小学	28000	平方米
		育星培智学校	8500	平方米
		少体校	15720	平方米
		看台面积	2380	平方米
地下建筑面积		15000	平方米	
其中	地下停车库面积（含人防）	13720	平方米	
	少体校地下室面积	1280	平方米	
人防面积		3904.1	平方米	
建筑密度		25	%	
容积率		0.67		
绿地率		30	%	
机动车位		378	辆	
其中	地下车库（其中社会停车数）	330	辆	
	地面停车位	48	辆	
非机动车位		330	辆	
建筑层数		1月5日	层	

项目	数量	单位
建筑高度	≤24	米

五、项目实施进度

六、项目总投资

七、资金筹措

## 第二节 项目结论

一、能够有效整合教育资源，满足百姓教育需求

二、能够推动当地社会文明建设，促进当地教育事业的发展

三、对周边区域的发展具有很强的带动作用

## 第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

# 第二章 项目建设背景及必要性

## 第一节 项目建设背景

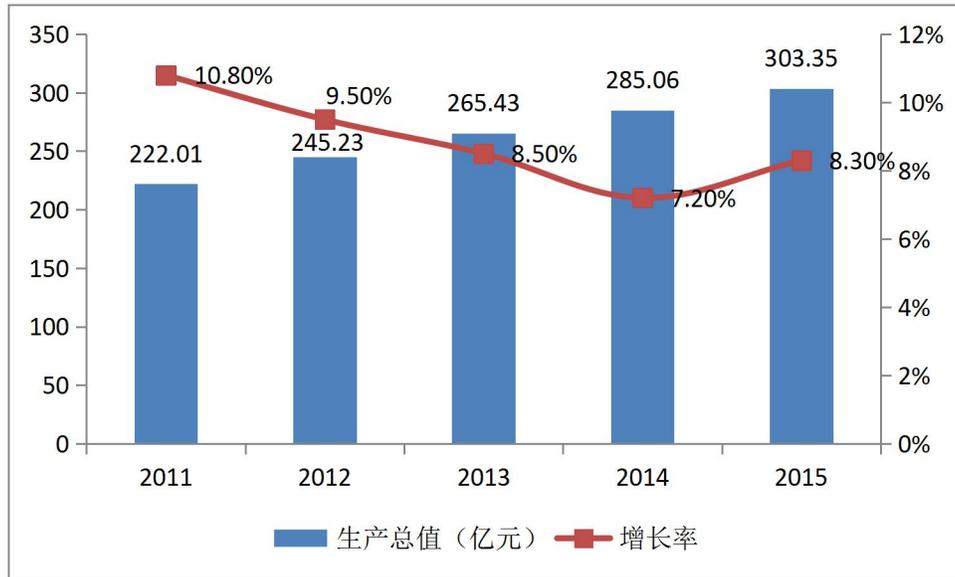
一、政策背景

1、国家政策

2、地方政策

二、经济背景

图表 4：2011-2015 年安吉县生产总值及增长率



### 三、社会背景

#### 第二节 项目建设必要性

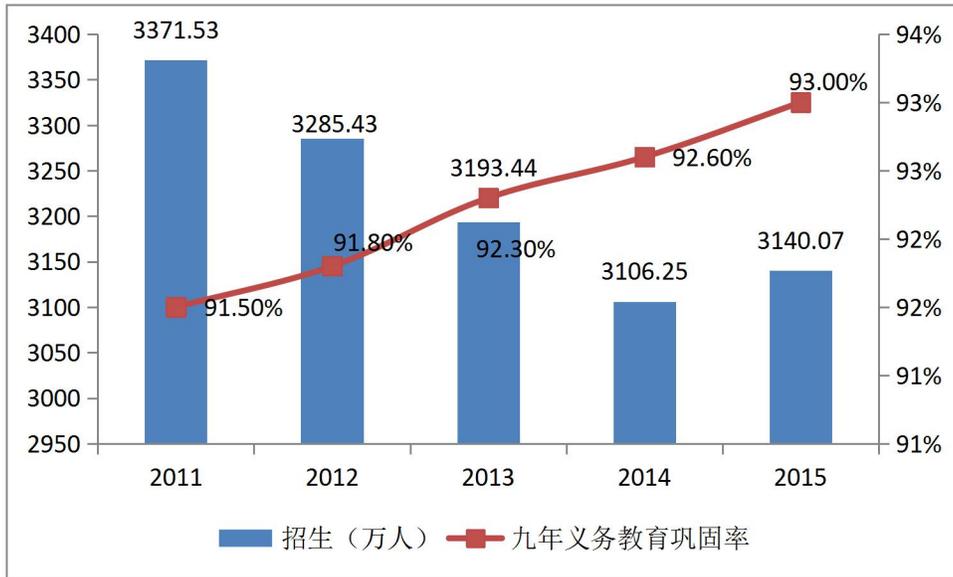
- 一、项目建设是发展教育事业，满足当地学生享受优质教育的需要
- 二、项目的建设是响应政府政策，推动城乡义务教育一体化目标达成的需要
- 三、项目建设是深化教育领域综合改革，促进教育现代化发展的需要
- 四、项目建设是强化小学教育，促进学生身心健康全面发展的需要
- 五、项目的建设将促进周边区域经济发展，保证社会和谐稳定

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 我国小学教育发展现状

#### 一、我国小学教育发展概况

图表 7：2011-2015 年我国义务教育阶段教育发展情况



## 二、教育行业发展趋势与规模

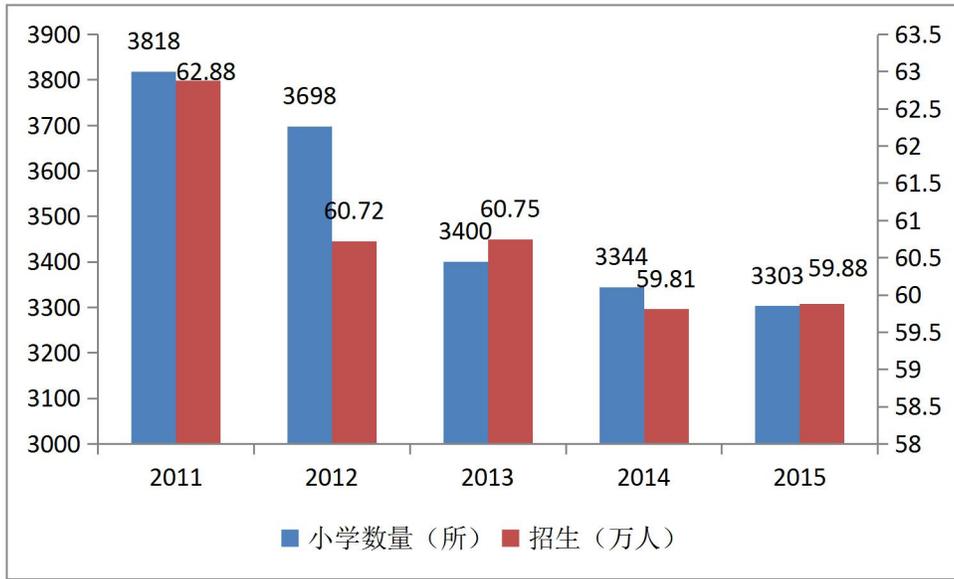
图表 12：2009-2020 年我国教育事业主要发展目标

项目	指标	2009 年	2015 年	2020 年
K12 教育	义务教育在校生 (万人)	15772	16100	16500
	巩固率 (%)	90.8	93	95
	高中在校生 (万人)	4624	4500	4700
	毛入学率 (%)	79.2	87	90
职业教育	中等职业教育在校生 (万人)	2179	2250	2350
	高等职业教育在校生 (万人)	1280	1390	1480
高等教育	在校总规模 (万人)	2979	3350	3550
	在校生 (万人)	2826	3080	3300
	其中：研究生 (万人)	140	170	200
	毛入学率 (%)	24.2	36	40
继续教育	从业人员继续教育 (万人次)	16600	29000	35000

## 第二节 项目所在地小学教育发展现状

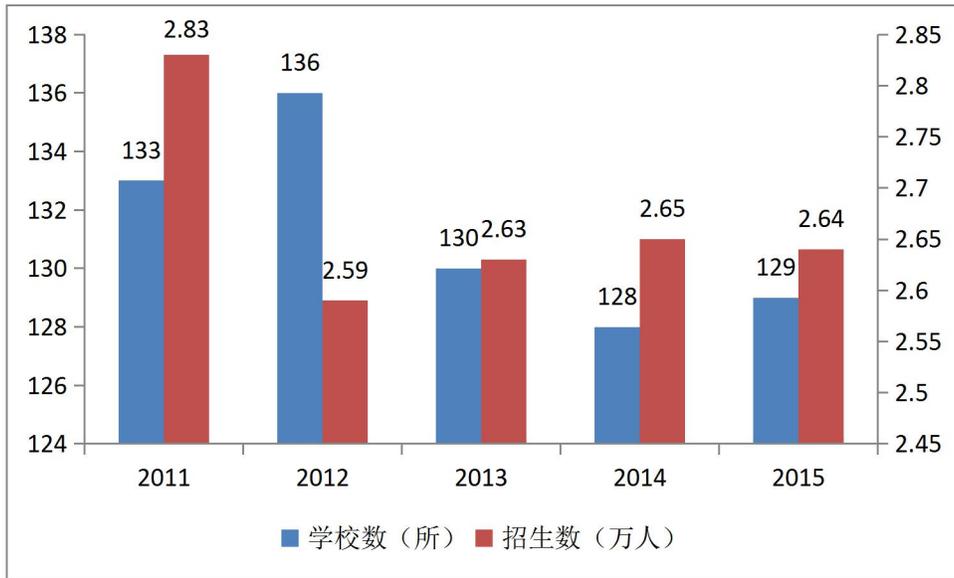
### 一、浙江省小学教育发展概况

图表 15：2011-2015 年浙江省小学数量和招生人数



## 二、湖州市小学教育发展概况

图表 21：2011-2015 年湖州市小学数量及招生数情况



## 三、当地小学教育发展概况

### 第三节 项目竞争优势分析

#### 一、区位优势分析

二、周边配套优势分析

三、项目 SWOT 分析

## 第四章 项目选址及区位条件

### 第一节 用地选址指导思想

一、项目选址与城市规划相协调

二、项目用地应与节约用地的政策相统一

三、项目用地选址应最大程度地保证生产运行安全和保护环境

### 第二节 用地选址原则

一、遵循的基本原则

二、学校设施选址原则

三、中小学校的选址要求

### 第三节 项目选址分析

一、项目选址

二、项目区位条件

## 第四节 项目建设条件

## 第五节 项目选址合理性分析

# 第五章 项目建设方案

## 第一节 项目建设指导思想与原则

- 一、项目建设指导思想
- 二、总体建设方案设计原则
- 三、项目建设依据
- 四、项目建设用地指标

## 第二节 总体规划方案

- 一、总体构思
- 二、设计原则及目标

## 第三节 建筑设计方案

- 一、各学校位置选择
- 二、主入口位置选择
- 三、功能分区和功能组织
- 四、交通组织
- 五、景观体系
- 六、建筑造型
- 七、建筑高度
- 八、无障碍设计

## 九、节能技术利用

### 第四节 结构设计方案

#### 一、设计依据

#### 二、上部结构方案设计

#### 三、材料

### 第五节 公辅工程

#### 一、设计依据

#### 二、电力

#### 三、给排水

#### 四、其他辅助工程设计

## 第六章 项目能源节约方案设计

### 第一节 设计依据

### 第二节 建筑节能设计

### 第三节 电气节能设计

### 第四节 暖通节能设计

### 第五节 给排水节能设计

### 第六节 项目节能评价

---

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 主要污染源、污染物及防治措施

#### 一、项目建设期环境保护

#### 二、项目运营期环境保护

### 第三节 环境影响综合评价

## 第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

### 第一节 设计依据

### 第二节 劳动保护

### 第三节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、建筑

#### 三、给水消防

#### 四、电气消防

#### 五、暖通、空调消防

### 第四节 防范措施

#### 一、主要技术措施

#### 二、主要管理措施

---

## 第九章 项目实施进度

### 第一节 项目施工组织措施

### 第二节 项目实施进度

## 第十章 社会资本选择

### 第一节 社会资本的选择

- 一、采购方式
- 二、实施程序
- 三、招标范围及内容
- 四、竞价方式
- 五、资格审查方式
- 六、评标原则和标准
- 七、确定中标人与项目公司成立

### 第二节 社会资本资格条件要求

## 第十一章 项目组织管理与运行

### 第一节 项目组织管理

- 一、组织机构
- 二、项目实施管理
- 三、资金与信息的管理

## 第二节 项目建设后期及建成后运行管理

# 第十二章 项目投资估算

### 第一节 估算依据

### 第二节 编制说明

### 第三节 项目总投资估算

#### 一、工程建设安装费用

图表 34：项目土建工程费用测算

序号	工程或费用名称	投资估算 (万元)	技术经济指标			备注
			单位	数量	指标	
					元/平米	
1	三小	4480	m <sup>2</sup>	28000	1600	60班-共2700人
2	育新培智	1445	m <sup>2</sup>	8500	1700	15班-共150人
3	少体校	3144	m <sup>2</sup>	15720	2000	中小学人员200人
4	地下室	4200	m <sup>2</sup>	15000	2800	含人防
5	看台	500	m <sup>2</sup>	2380	2100	含简单装修
6	合计	13769				

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、预备费（不可预见费）

#### 四、审计费用

#### 五、总投资估算

# 第十三章 项目资金筹措

### 第一节 项目 PPP 运作方案

#### 一、项目目标

#### 二、项目实施机构

三、项目运作方式

四、项目合作内容

五、项目权属

## 第二节 项目交易结构

一、投融资结构

2、项目公司融资安排

3、其他

二、内部收益率及回报机制

三、政府配套安排

## 第十四章 社会评价分析

### 第一节 社会影响分析

一、正面影响

二、负面影响

### 第二节 社会效益分析

一、能够有效整合教育资源，满足百姓教育需求

二、能够推动当地社会文明建设，促进当地教育事业发展

三、对周边区域的发展具有很强的带动作用

### 第三节 互适性分析

一、不同利益群体对项目的态度

二、各级组织对项目的态度

图表 68：社会对项目的适应性和可接受程度分析

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体	适应并不同程度支持	工程施工建设时期将给当地居民生活带来不便	有关部门做好解释和加强宣传工作
2	当地组织机构	全力支持	电力、通信、供水等基础设施条件的配合	有关管理部门应协调配合及大力支持

## 第四节 社会评价结论

# 第十五章 可研结论与建议

## 第一节 建设项目可行性研究结论

- 一、拟建方案建设条件的可行性结论
- 二、资金安排合理性的可行性结论
- 三、环境影响的可行性结论
- 四、研究结论总述

## 第二节 建设项目可行性研究建议

---

## 尚普咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

**天津分公司：**天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 层

联系电话：022-87079220 13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

**陕西分公司：**陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

**重庆分公司：**重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

案例

---

**浙江分公司：**杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806