



## 广州市某学校建设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 项目总论</b> .....	<b>1</b>
第一节 项目概况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目承建单位.....	1
三、项目建设性质.....	1
四、项目地点.....	1
五、项目建设规模及内容.....	1
六、项目招生规模.....	1
七、项目办学特色.....	1
八、项目总投资.....	1
九、资金筹措.....	1
十、项目实施进度.....	1
第二节 项目结论.....	1
一、经济效益.....	1
二、社会效益.....	1
第三节 编制依据及研究范围.....	1
一、编制依据.....	1
二、编制原则.....	2
三、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 政策背景.....	2
一、国家大力发展教育，推动教育现代化发展.....	2
二、民办教育政策的推进为民办学校发展带来契机.....	2
三、广州市大力支持教育事业发展.....	3
第二节 经济背景.....	3
一、经济平稳发展为项目建设提供了良好的宏观环境.....	3
二、居民收入的不断增长为项目提供了良好的消费环境.....	3

三、常住人口不断增加为项目提供了优质的生源基础.....	3
第三节 社会背景.....	3
一、我国教育事业发展处于关键时期.....	3
二、民办教育迎来新的发展机遇.....	3
第四节 项目建设的必要性.....	3
一、项目建设是发展教育事业，满足花都及广州地区学生享受优质教育的需要.....	3
二、项目建设是深化教育领域综合改革，提高教育品质的需要.....	3
三、项目建设是维护教育公平，提高全民素质的需要.....	3
四、项目建设是学校保持办学优势，持续健康发展的需要.....	3
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.....	3
<b>第三章 项目市场分析.....</b>	<b>4</b>
第一节 国内教育事业发展概览.....	4
一、2015 年学前教育发展迅速，毛入园率达到 75.0%.....	4
二、2015 年中小学校比上年减少一万余所.....	4
三、2015 年民办教育学校数量、招生人数均在增长.....	4
第二节 国内教育行业细分市场概况.....	4
一、学前教育行业发展概况.....	4
二、义务教育阶段行业发展概况.....	5
三、高中阶段教育行业发展概况.....	5
第三节 广东省教育事业发展概览.....	5
一、教育经费投入情况.....	5
二、教育经费支出情况.....	6
三、各级各类教育投入情况.....	6
四、各级各类教育生均支出情况.....	6
五、广州市教育相关统计数据.....	6
第四节 国内民办教育行业发展概况.....	6
一、国内民办幼儿园行业发展概况.....	6
二、国内民办小学行业发展概况.....	6
三、国内民办初中行业发展概况.....	6

四、国内民办高中行业发展概况.....	6
五、民办学校发展趋势.....	6
<b>第四章 项目区位分析.....</b>	<b>7</b>
第一节 项目选址.....	7
第二节 所在地区位条件.....	7
一、建设环境.....	7
二、自然条件.....	7
三、基础设施条件.....	7
第三节 施工条件.....	7
第四节 项目选址合理性分析.....	7
<b>第五章 项目教学方案设置.....</b>	<b>7</b>
第一节 办学理念及目标.....	7
第二节 学校生源范围及各班学生数量.....	7
一、幼儿园配置.....	7
二、小学配置.....	7
三、中学配置.....	7
四、全校合计班级设置及学生数量.....	7
第三节 寄宿形式.....	8
一、寄宿环境.....	8
二、寄宿管理.....	8
第四节 课程配置.....	8
第五节 师资配置.....	8
一、师资来源.....	8
二、师资配置.....	8
第六节 设备配置.....	8
<b>第六章 项目建设方案.....</b>	<b>9</b>
第一节 项目建设指导思想与原则.....	9
一、项目建设指导思想.....	9

二、总体建设方案设计原则.....	9
三、项目建设依据.....	9
四、项目建设用地指标.....	9
第二节 总体规划方案.....	9
一、规划依据.....	9
二、总平面图布置.....	9
三、主要建构筑物.....	9
四、建设规模匹配性.....	9
第三节 建筑设计方案.....	9
一、建筑艺术与风格.....	9
二、建筑构造设计原则.....	9
三、主体工程建筑特征.....	9
四、墙体工程.....	9
五、门窗工程.....	9
六、屋面工程.....	9
七、装修工程.....	10
八、建筑物无障碍设计.....	10
九、主要抗震措施.....	10
第四节 结构设计方案.....	10
一、设计依据.....	10
二、结构设计.....	10
第五节 建筑节能方案.....	10
一、节能气候分区.....	10
二、建筑总体布局.....	10
三、建筑单体节能设计要点.....	10
四、墙体节能.....	10
五、屋面节能.....	10
第六节 公辅工程.....	10
一、设计依据.....	10
二、电力.....	10

三、给排水.....	10
四、其他辅助工程设计.....	10
<b>第七章 环境保护方案.....</b>	<b>11</b>
第一节 执行标准及排放标准.....	11
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	11
一、项目建设期环境保护.....	11
二、项目运营期环境保护.....	11
第三节 环境影响综合评价.....	11
<b>第八章 节能方案.....</b>	<b>11</b>
第一节 用能标准和节能规范.....	11
一、相关法律、法规、规划和产业政策.....	11
二、建筑类相关标准及规范.....	11
三、相关终端用能产品能耗标准.....	11
第二节 节能措施综述.....	11
<b>第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....</b>	<b>11</b>
第一节 设计依据.....	11
第二节 劳动保护.....	11
第三节 消防设施及方案.....	11
一、设计标准及规程.....	11
二、建筑.....	12
三、给水消防.....	12
四、电气消防.....	12
五、暖通、空调消防.....	12
第四节 防范措施.....	12
一、主要技术措施.....	12
二、主要管理措施.....	12
<b>第十章 项目实施进度.....</b>	<b>12</b>

第一节 基本要求.....	12
第二节 项目开发管理.....	12
一、项目管理.....	12
二、项目实施进度.....	12
<b>第十一章 项目组织管理与运行.....</b>	<b>12</b>
第一节 项目建设期组织管理.....	12
一、组织机构.....	12
二、项目实施管理.....	12
三、资金与信息的管理.....	12
第二节 项目运营期组织管理.....	13
一、项目运营管理.....	13
二、学校组织结构图.....	13
第三节 劳动定员和人员培训.....	13
一、用人原则.....	13
二、教职工劳动定员.....	13
<b>第十二章 投资估算和资金筹措.....</b>	<b>13</b>
第一节 估算范围.....	13
第二节 估算依据.....	13
第三节 编制说明.....	13
第四节 项目总投资估算.....	13
一、工程费用.....	13
二、工程其他费用.....	13
三、预备费.....	13
四、建设期贷款.....	13
五、流动资金.....	13
六、项目总投资估算.....	13
第五节 资金筹措.....	14
<b>第十三章 经济效益分析.....</b>	<b>14</b>

第一节 评价依据.....	14
第二节 营业收入及税金测算.....	14
一、营业收入测算.....	14
三、税金测算.....	14
第三节 成本费用测算.....	14
第四节 利润测算.....	14
第五节 财务效益分析.....	14
一、财务净现值 FNPV.....	14
二、财务内部收益率 FIRR.....	14
三、项目投资回收期 Pt.....	14
第六节 项目不确定性分析.....	14
一、项目敏感性分析.....	14
二、项目盈亏平衡分析.....	14
第七节 财务评价结论.....	14
<b>第十四章 项目风险分析及规避建议.....</b>	<b>14</b>
一、运作风险及防范.....	14
二、工程风险及防范.....	15
三、不可抗力风险分析及控制.....	15
<b>第十五章 结论与建议.....</b>	<b>15</b>
第一节 建设项目可行性研究结论.....	15
一、拟建方案建设条件的可行性结论.....	15
二、资金安排合理性的可行性结论.....	15
三、经济效益的可行性结论.....	15
四、环境影响的可行性结论.....	15
五、研究结论总述.....	15
第二节 建设项目可行性研究建议.....	15

# 第一章 项目总论

## 第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目建设规模及内容

六、项目招生规模

七、项目办学特色

八、项目总投资

九、资金筹措

十、项目实施进度

## 第二节 项目结论

一、经济效益

二、社会效益

## 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 政策背景

### 一、国家大力发展教育，推动教育现代化发展

#### 《十三五规划纲要》

2016年3月17日，《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》全文正式发布，要求到2020年国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番，户籍人口城镇化率加快提高，到2020年我国常住人口城镇化率将达到60%，户籍人口城镇化率也要达到45%。《纲要》提出要求：

(1) 把提升人的发展能力放在突出重要位置，全面提高教育、医疗卫生水平，着力增强人民科学文化和健康素质，加快建设人力资本强国。

(2) 全面贯彻党的教育方针，坚持教育优先发展，加快完善现代教育体系，全面提高教育质量，促进教育公平，培养德智体美全面发展的社会主义建设者和接班人。

《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020年）》（中发[2010]12号）

.....

### 二、民办教育政策的推进为民办学校发展带来契机

《中华人民共和国民办教育促进法》中明确规定民办教育属于公益事业；民办学校与公办学校具有同等法律地位，并享有办学自主权。过去多年以来，民办学校扮演着多重角色。在贫困地区，例如农村或城市的边缘，民办学校是公办学校在数量上的补充，为农村的孩子，包括随父母进城打工的农民工子女提供教育机会；在城市里，民办学校为学生在公办教育以外，提供另类选择。

.....

### 三、广州市大力支持教育事业发展

#### 《广州市教育事业发展第十三个五年规划（2016—2020年）》

2017年5月，广州市人民政府办公厅印发《广州市教育事业发展第十三个五年规划（2016—2020年）》，要求到2020年，全面实现教育现代化，率先建成学习型社会和人力资源强市，打造世界前列、全国一流、广州特色、示范引领的现代化教育。

.....

### 第二节 经济背景

一、经济平稳发展为项目建设提供了良好的宏观环境

二、居民收入的不断增长为项目提供了良好的消费环境

三、常住人口不断增加为项目提供了优质的生源基础

### 第三节 社会背景

一、我国教育事业发展处于关键时期

二、民办教育迎来新的发展机遇

### 第四节 项目建设的必要性

一、项目建设是发展教育事业，满足花都及广州地区学生享受优质教育的需要

二、项目建设是深化教育领域综合改革，提高教育品质的需要

三、项目建设是维护教育公平，提高全民素质的需要

四、项目建设是学校保持办学优势，持续健康发展的需要

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

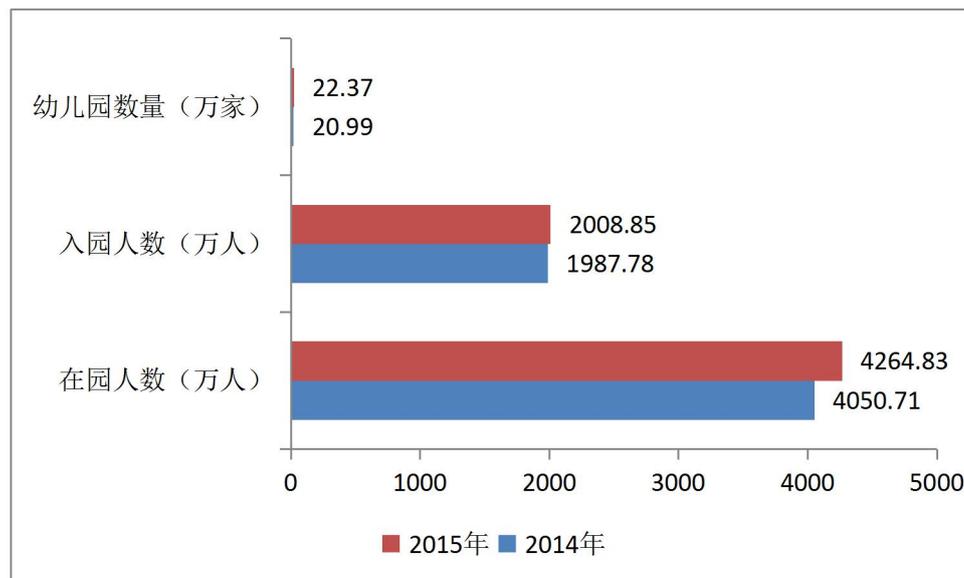
### 第一节 国内教育事业发展概览

2015年，我国学前教育无论是学校数量还是入园人数均有不小的增长量，但义务教育阶段小学、初中，还有非义务教育阶段高中的学校数量却在下降，招生人数也有不同程度减少。此外，民办各阶段教育发展势头强劲，市场增长较快。

#### 一、2015年学前教育发展迅速，毛入园率达到75.0%

2015年全国共有幼儿园22.37万所，比上年增加1.38万所。入园儿童人数也比上年增加21.07万人。学前教育毛入园率达到了75.0%，比上年提高了4.5个百分点。

图表 15：2014-2015年学前教育统计数据



#### 二、2015年中小学校比上年减少一万余所

#### 三、2015年民办教育学校数量、招生人数均在增长

### 第二节 国内教育行业细分市场概况

#### 一、学前教育行业发展概况

截止 2015 年，全国共有幼儿园 22.37 万所，比上年增加 1.38 万所，其中，公办幼儿园 7.73 万所，占比 34.56%，民办幼儿园 14.64 万所，占比 65.43%。从增量来看，去年新增了 1.38 万所幼儿园，其中公办幼儿园新增 6706 所，民办幼儿园新增 7094 所。

图表 22：2011-2015 年我国幼儿园数量及增长情况



.....

## 二、义务教育阶段行业发展概况

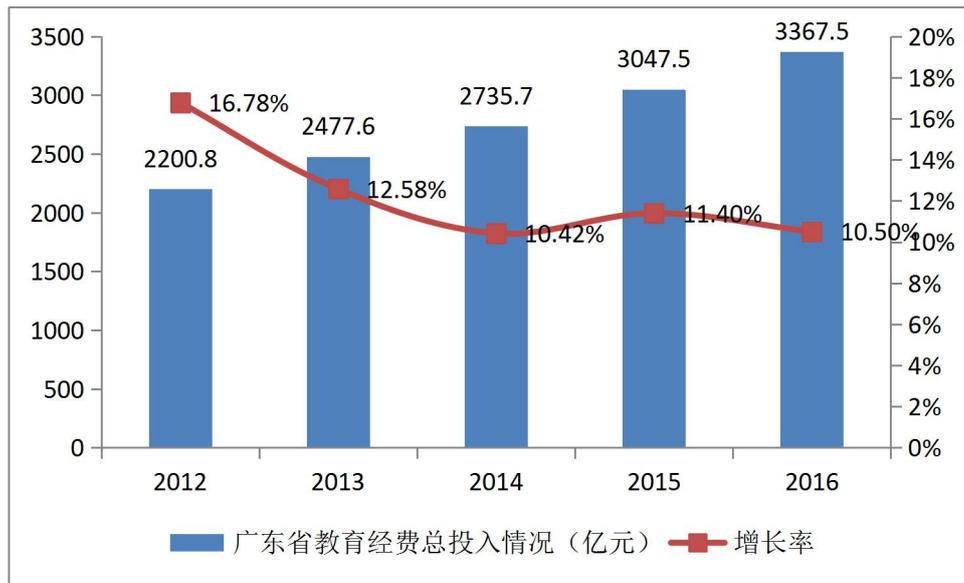
## 三、高中阶段教育行业发展概况

### 第三节 广东省教育事业发展概览

#### 一、教育经费投入情况

2016 年，广东省全省地方教育经费总投入 3367.54 亿元，比上年增加 320.05 亿元，增长 10.50%，增幅比上年下降 0.90 个百分点。

图表 31: 2013-2016 年广东省教育经费总投入及增长率



.....

## 二、教育经费支出情况

## 三、各级各类教育投入情况

## 四、各级各类教育生均支出情况

## 五、广州市教育相关统计数据

### 第四节 国内民办教育行业发展概况

#### 一、国内民办幼儿园行业发展概况

#### 二、国内民办小学行业发展概况

#### 三、国内民办初中行业发展概况

#### 四、国内民办高中行业发展概况

#### 五、民办学校发展趋势

## 第四章 项目区位分析

### 第一节 项目选址

### 第二节 所在地区位条件

#### 一、建设环境

#### 二、自然条件

#### 三、基础设施条件

### 第三节 施工条件

### 第四节 项目选址合理性分析

## 第五章 项目教学方案设置

### 第一节 办学理念及目标

### 第二节 学校生源范围及各班学生数量

#### 一、幼儿园配置

#### 二、小学配置

#### 三、中学配置

#### 四、全校合计班级设置及学生数量

图表 48：项目全校合计班级设置及学生数量

阶段	年级	班级数量（个）	班级人数（人）	总人数（人，参考值）
幼儿园	托班			
	小班			
	中班			
	大班			

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人, 参考值)
	混合班			
	小计			
小学	一年级			
	二年级			
	三年级			
	四年级			
	五年级			
	六年级			
	小计			
初中	初一			
	初二			
	初三			
	小计			
高中	高一			
	高二			
	高三			
	小计			
全校人数合计				

### 第三节 寄宿形式

#### 一、寄宿环境

#### 二、寄宿管理

### 第四节 课程配置

### 第五节 师资配置

#### 一、师资来源

#### 二、师资配置

### 第六节 设备配置

---

## 第六章 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、规划依据
- 二、总平面图布置
- 三、主要建构筑物
- 四、建设规模匹配性

### 第三节 建筑设计方案

- 一、建筑艺术与风格
- 二、建筑构造设计原则
- 三、主体工程建筑特征
- 四、墙体工程
- 五、门窗工程
- 六、屋面工程

## 七、装修工程

## 八、建筑物无障碍设计

## 九、主要抗震措施

### 第四节 结构设计方案

#### 一、设计依据

#### 二、结构设计

### 第五节 建筑节能方案

#### 一、节能气候分区

#### 二、建筑总体布局

#### 三、建筑单体节能设计要点

#### 四、墙体节能

#### 五、屋面节能

### 第六节 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

---

## 第七章 环境保护方案

### 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 节能方案

### 第一节 用能标准和节能规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 节能措施综述

## 第九章 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

## 第十章 项目实施进度

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

## 第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目建设期组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息管理的

## 第二节 项目运营期组织管理

### 一、项目运营管理

### 二、学校组织结构图

## 第三节 劳动定员和人员培训

### 一、用人原则

### 二、教职工劳动定员

# 第十二章 投资估算和资金筹措

## 第一节 估算范围

## 第二节 估算依据

## 第三节 编制说明

## 第四节 项目总投资估算

### 一、工程费用

### 二、工程其他费用

### 三、预备费

### 四、建设期贷款

### 五、流动资金

### 六、项目总投资估算

## 第五节 资金筹措

# 第十三章 经济效益分析

## 第一节 评价依据

## 第二节 营业收入及税金测算

### 一、营业收入测算

### 三、税金测算

## 第三节 成本费用测算

## 第四节 利润测算

## 第五节 财务效益分析

### 一、财务净现值 **FNPV**

### 二、财务内部收益率 **FIRR**

### 三、项目投资回收期 **Pt**

## 第六节 项目不确定性分析

### 一、项目敏感性分析

### 二、项目盈亏平衡分析

## 第七节 财务评价结论

# 第十四章 项目风险分析及规避建议

## 一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

三、不可抗力风险分析及控制

## 第十五章 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、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、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：**天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 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：**陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 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

**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