



西安市某高中分校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

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

第一章 项目总论	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目效益.....	1
第二章 项目建设背景及必要性	2
第一节 经济背景.....	2
第二节 政策背景.....	2
第三节 社会背景.....	3
第四节 项目建设必要性.....	4
第三章 项目市场分析	5
第一节 民办中学办学形势分析.....	5
第二节 西安市房地产市场分析.....	7
第三节 项目竞争优势分析.....	9
第四章 项目选址及区位条件	9
第五章 项目建设规划及业务方案	9
第一节 项目建设规划.....	9
第二节 给排水系统.....	9
第三节 电气系统.....	10
第六章 项目能源节约方案设计	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10
第二节 节能措施.....	10
第三节 项目能耗分析.....	10
第七章 劳动安全卫生及消防	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 劳动安全卫生.....	11
第三节 消防设施及方案.....	11
第八章 项目组织与管理	11
第一节 组织架构.....	11
第二节 行政管理.....	11

第九章 项目建设进度及工程招投标方案	12
第一节 基本要求.....	12
第二节 项目开发管理.....	12
第三节 工程招投标方案.....	12
第十章 项目预计投资估算及资金筹措	12
第一节 估算范围.....	12
第二节 估算依据.....	12
第三节 编制说明.....	12
第四节 项目总投资估算.....	12
第五节 资金筹措.....	13
第十一章 项目的经济效益分析	13
第一节 评价依据.....	13
第二节 营业收入及税金测算.....	13
第三节 成本费用测算.....	13
第四节 利润测算.....	13
第五节 财务效益分析.....	13
第六节 项目敏感性分析.....	14
第七节 财务评价结论.....	14
第十二章 经济效益和社会效益评价	14
第一节 经济效益分析.....	14
第二节 社会效益分析.....	14
第十三章 项目风险分析及对策	14
第一节 政策风险及应对措施.....	14
第二节 市场风险及应对措施.....	14
第三节 安全风险及应对措施.....	14
第四节 管理风险及应对措施.....	14
第五节 技术风险及应对措施.....	14
第六节 财务风险及应对措施.....	14
第十四章 结论及建议	14
第一节 结论.....	14

第二节 建议.....	14
-------------	----

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目建设内容

项目占地面积约 63 亩，规划总建筑面积 244244 m²，包含学校、教育中心、教师公寓、IT 青创中心、青创公寓 206641 m²，地下建筑面积 37603 m²。本项目容积率 4.96，绿化率 58%，建筑密度 30%，停车位 1670 个（地下 1520 个）。

学校建筑包括教学楼，教辅楼，实验楼，学生活动中心，办公楼等。本项目建设学校为西安高新第一中学的分校，预计 2017 年 6 月正式完工，2017 年 9 月开始运营。学校设置 60 个班（每班 50 人），招生规模 3000 人。

项目建设内容

项目		单位	数值	备注
规划用地		m ²	41605	
总建筑面积		m ²	244244	
地上建筑面积		m ²	206641	
其中	学校	m ²	62904	
	教育中心	m ²	45775	
	教师公寓	m ²	35371	
	IT 青创中心	m ²	35371	
	青创公寓	m ²	26800	
地下建筑面积		m ²	37603	不计入容积率
容积率			4.96	
绿化率			58%	
建筑密度			30%	
停车位			1670	
其中	地上		150	
	地下		1520	

项目实施进度

根据本项目工程量，参照西安市建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设周期 24 个月，即从 2016 年 9 月到 2018 年 8 月。

项目总投资

本项目总投资为 100686.38 万元，其中银行贷款 70000 万元，剩余资金为企业自筹。

第二节 项目效益

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

第二节 政策背景

《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) 教育方面:推进教育现代化,增强教育改革发展活力。普及高中阶段教育,高中阶段教育毛入学率达到90%以上。扩大学校办学自主权,鼓励社会力量和民间资本提供多样化教育服务。

(2) 房地产方面:构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系,优化住房供需结构,稳步提高居民住房水平,更好保障住有所居。

国家层面行业政策

教育政策		
发文字号	政策法规	内容意义
国办发 [2016]37号	2016年6月15日,国务院办公厅发布《关于加快中西部教育发展的指导意见》。	加快普及高中阶段教育,新建、改扩建普通高中。着力改善高中阶段学校办学条件。保障教学点基本办学需求。
教政法 [2016]6号	2016年2月4日,教育部印发《教育部2016年工作要点》。	加快普及高中阶段教育。推动普通高中多样化有特色发展。继续实施普通高中改造计划。鼓励社会力量兴办教育,促进民办教育健康发展。
国办发 [2013]103号	2013年11月,国务院办公厅转发教育部、发展改革委、住房城乡建设部等部门提出《关于建立中小学校舍安全保障长效机制意见的通知》。	坚持建管并重,通过维修、加固、重建、改扩建等多种形式,逐步使所有校舍满足国家规定的建设标准,落实扶持鼓励政策。

中发 [2010]12 号	2010 年 5 月 5 日，国务院常务会议审议并通过《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》	明确指出民办教育是教育事业发展的重点和促进教育改革的重要力量。要适应城乡发展需要，合理规划学校布局，办好必要的教学点，方便学生就近入学。大幅度增加教育投入，鼓励和引导社会力量捐资助学、出资办学。
地产政策		
发文字号	政策法规	内容意义
发改综合 [2016]832 号	2016 年 4 月 26 日，发改委、教育部、工信部等 26 部门联合印发《关于促进消费带动转型升级的行动方案》。	要求给予地方调控自主权，分城施策化解房地产库存，建立租购并举的住房制度，满足居民改善性住房消费需求。
国发 [2016]8 号	2016 年 2 月 6 日，国务院印发《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》	对于房地产方面，提出完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性和改善性需求，因城施策化解房地产库存，促进房地产市场平稳运行。
银发 [2016]43 号	经国务院同意，中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》	自 2016 年 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。 该项政策将提高缴存职工的存款收益和缴存积极性，并从长远角度上提升公积金资金池的规模，促进贷款发放，对推动地产行业去库存形成利好。
财税 [2016]23 号	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部联合发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》	自 2016 年 2 月 22 日起，对房产交易环节进行成本减免，进一步化解各地楼市库存压力，以促进不同类型住房销售。有利于降低购房成本，增加购房需求，加快库存去化。

.....

第三节 社会背景

1、教育事业发展处于关键时期

百年大计，教育为本；千秋大业，教育为先。教育是民族振兴、社会进步的基石，是提高公民素质、促进人的全面发展的根本途径，是推动创新、培养人才的基础工程，承载着人民群众对幸福生活的美好期盼。当前，我国正处在改革发展的关键阶段，西安市也处于推动科学发展的关键时期。《西安市<十三五规划>》

提出,要建设具有历史文化特色的国际化大都市,在新阶段实现新跨越,关键靠人才,基础在教育。面对前所未有的机遇和挑战,必须清醒地认识到,西安市教育还不完全适应经济社会发展和人民群众接受良好教育的要求。教育发展的任务十分繁重,深化教育改革的要求更加迫切。新形势下,西安教育事业肩负的历史使命愈发重要,面临的教育竞争将更加激烈。

2、高考制度下的中学教育至关重要

高考是中国的“国考”,是参加人数最多的考试,是决定最多中国人命运的考试,是社会最关注的考试。中学教育在整个学校教育体系中处于小学教育与大学教育的中间阶段,是承上又启下的一段教育。它对于学龄少年来说是一段分化和发展的阶段。在现时的中学里,优质教育资源不足与家长学生强烈的“上好学”需求之间的矛盾突出,高考竞争异常激烈,高考成绩和升学率成为社会评价一所学校教育质量的重要标准。中学教育至关重要,优秀的中学成为学生和家长的普遍选择。

3、学区房竞争日益激烈

学区房,从某种意义上讲,学区房是房地产市场的衍生品,同样也是现行教育体制下的一个独特的现象,随着社会竞争的日益激烈,家长为使孩子不输在教育的起跑线上,不惜花费重金购置一切属于教育质量好的小学学区的房产。另外,一些重点中学附近的房产,也会受到学生家长的青睐,在学校附近购买房产居住,将有利于家长管理孩子的生活和学习,也可以提高学生学习的效率。全面放开二孩等政策实施后,各地学区房的地位将更加不可动摇,学区房及入读名额的争夺也将愈发激烈。

第四节 项目建设必要性

一、项目建设是发展教育事业,满足西安市学生享受优质教育的需要

教育是社会进步和经济发展的动力和源泉。基础教育是科教兴国的奠基工程,对提高全民族素质、培养各级各类人才,促进社会主义现代化建设具有全局性、基础性和先导性作用。保持教育适度超前发展,必须把基础教育摆在优先地位并作为基础设施建设和教育事业发展的重点领域,切实予以保障。

根据西安市教育局公布的 2015 年中考普通高中招生计划,全市 144 所普通高中计划招生 54397 人(比去年减少 951 人)。2015 年,西安中考报考人数为 85929

人，普通高中计划录取率约为 63.3%。可以看出，西安市教育需求巨大，教育发展还不平衡。本项目的建设，可以极大的缓解市区教学资源不足的问题，满足学生对优质教育的渴求。

二、项目的建设将促进周边区域经济发展，保证社会和谐稳定

在全面建设小康社会的进程中，实现教育权利和接受优质教育是现代社会人民群众最基本的需求和最根本的利益。教育作为软实力的一个重要组成部分，对一个地区综合实力的提升有促进作用。良好的基础教育，能为城市的发展增加动力；反之，落后的基础教育会成为发展的障碍。良好的教育也是招商引资和聚敛人气的一面旗帜，能吸引投资，发展生产。对于投资商而言，基础设施建设和软环境对生产发展影响特别大。其中的软环境就是人文环境和教育环境。而这一切都需要教育作为铺垫。

随着我国社会经济的发展，越来越多的人已经认识到教育的重要性。本项目的建设，从根本上保证了基础教育能够顺利开展，满足人们受教育的需求，提升社会文明程度，保证和谐稳定的生活环境。

.....

第三章 项目市场分析

第一节 民办中学办学形势分析

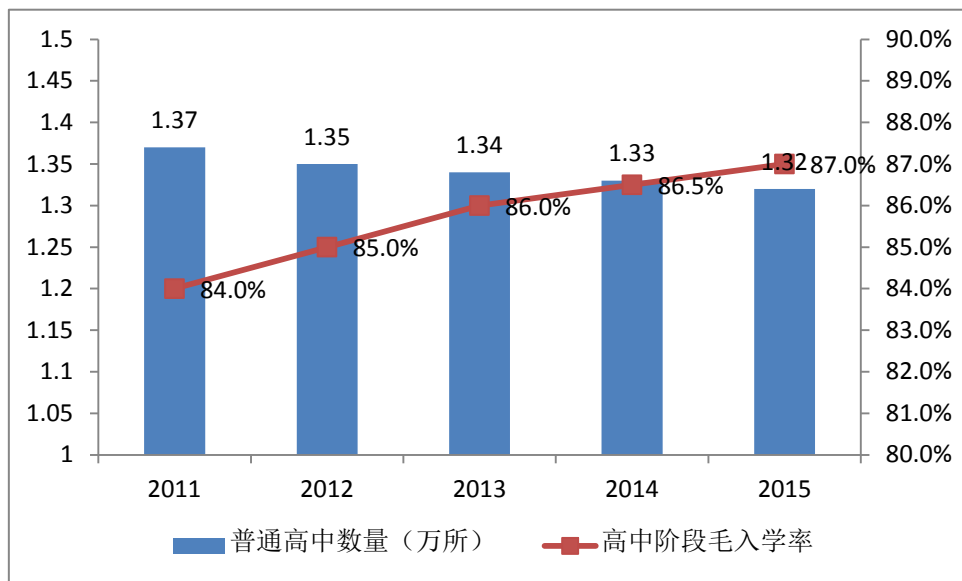
一、高中教育现状

1、全国高中教育现状

根据教育部发布的数据，2015 年，全国高中阶段教育共有学校 2.49 万所，招生 1397.86 万人。其中，全国普通高中 1.32 万所，比上年减少 13 所；招生 796.61 万人，比上年增加 106 人。近年来，随着人口结构的变化，高中的数量和招生人数也相应有所减少，但始终维持在一个较高的数量上，且未来几年不会有太大的变化。

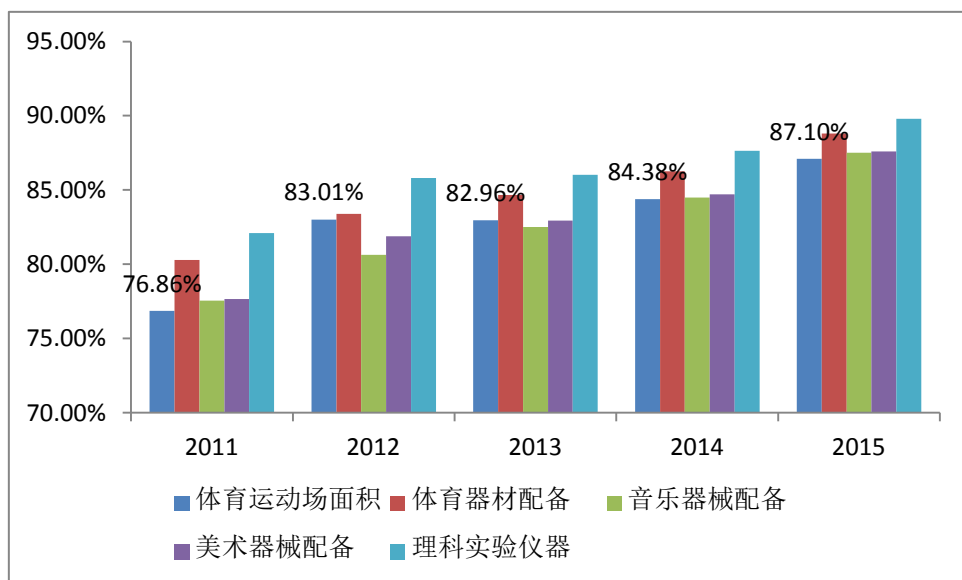
2011-2015 年，我国高中阶段毛入学率稳步提升，2015 年实现了 87.0% 的毛入学率，这是国家普及义务教育、大力发展高中教育的成果。十三五规划提出目标，预计到 2020 年，高中阶段毛入学率要达到 90% 以上。

2011-2015 年全国普通高中数量及高中阶段毛入学率情况



2015 年，全国普通高中共有校舍建筑面积 47135.96 万平方米，比上年增长 1789.94 万平方米。普通高中设施设备配备达标的学校比例情况分别为：体育运动场(馆)面积达标学校比例 87.1%，体育器械配备达标学校比例 88.8%，音乐器材配备达标学校比例 87.5%，美术器材配备达标学校比例 87.6%，理科实验仪器达标学校比例 89.8%。

2015 年全国普通高中设施设备配备达标的学校比例情况

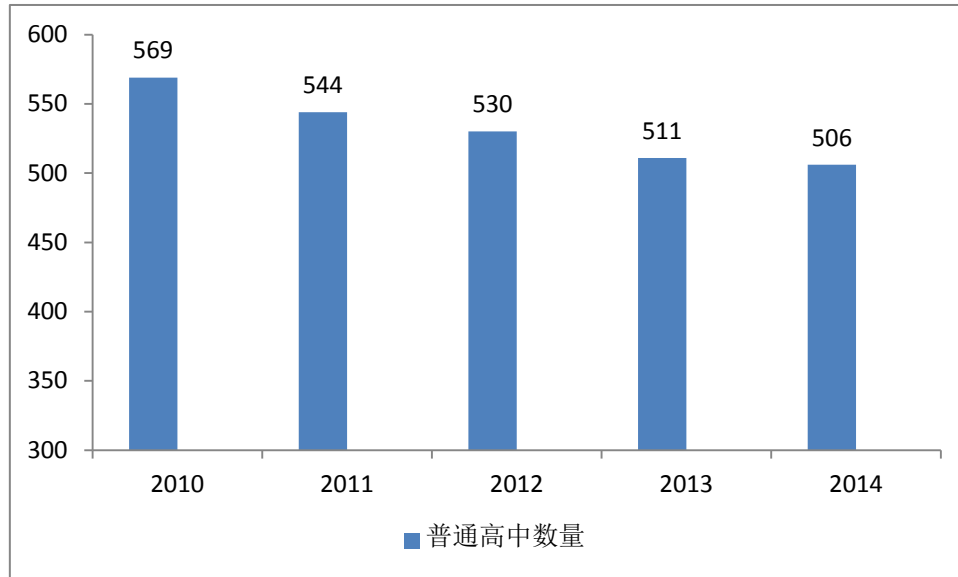


2、陕西省高中教育现状

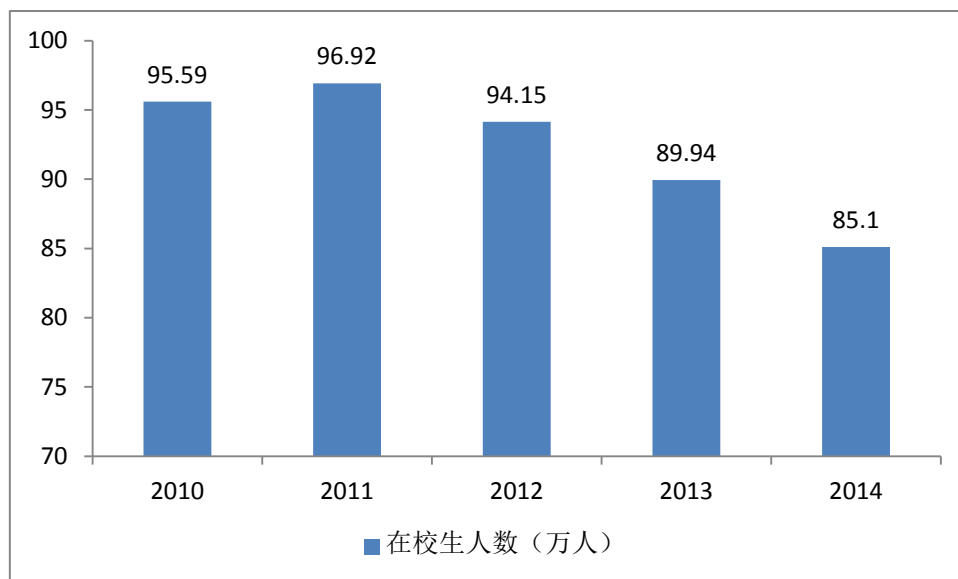
根据陕西省教育厅发布的数据，2014 年，全省普通高中 506 所，招生 279795 人，在校生 851044 人，毕业生 304394 人。根据近几年数据，结合陕西省高中教育发展的趋势，可以看出，陕西省普通高中的数量和在校人数均为逐年小幅度降

低，这与人口结构改变、生源人口减少密切相关；同时，应该看到，普通高中的数量和在校生人数仍然居于相对稳定的位置，伴随着经济下行压力、就业竞争加剧等因素影响，未来几年陕西省高中教育的激烈竞争格局不会改变。

2010-2014 年陕西省普通高中数量



2010-2014 年陕西省普通高中在校生人数



(备注：2015 年最新数据陕西省教育厅还未公布)

.....

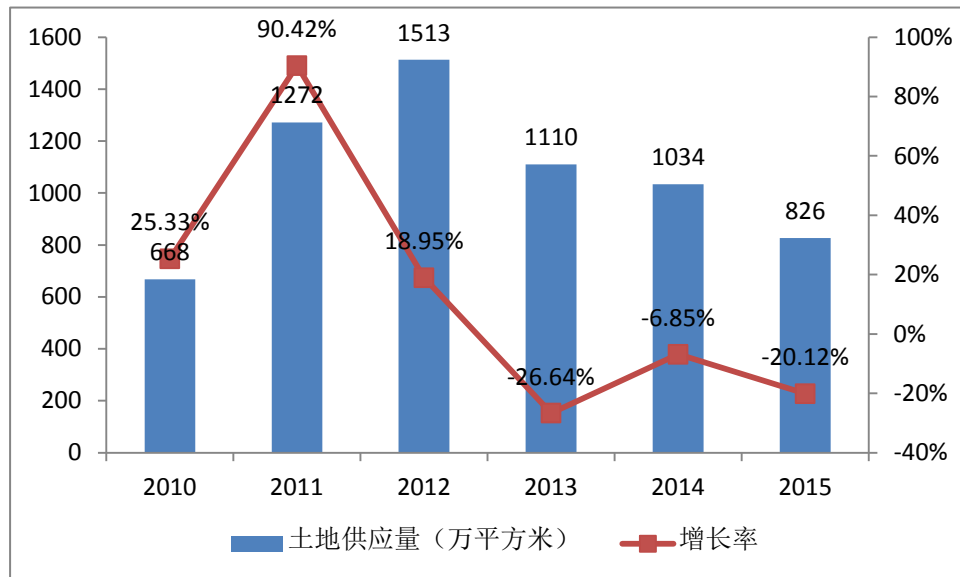
第二节 西安市房地产市场分析

一、西安市经营性土地市场分析

1、整体概述

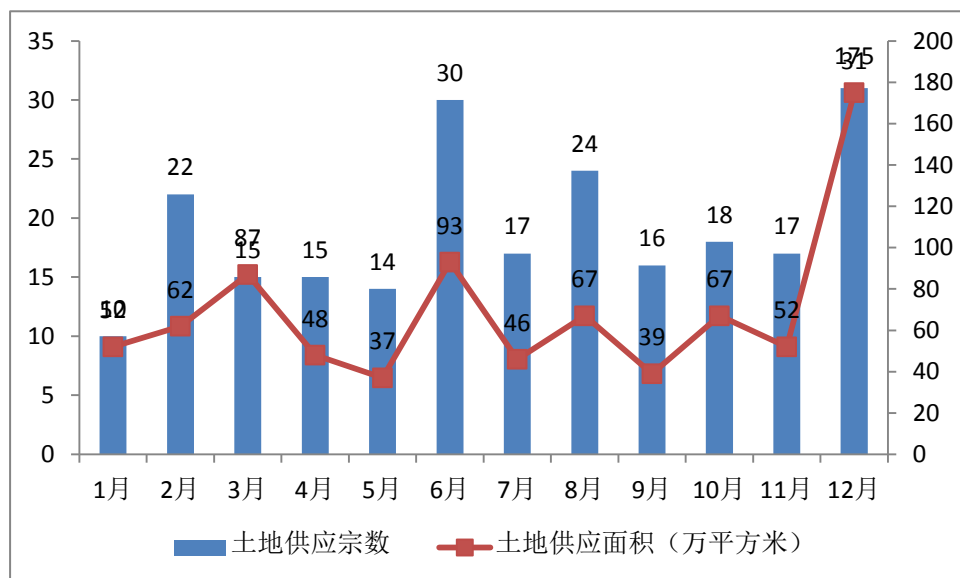
2015 年西安市共挂牌出售土地 229 宗，共计面积 826 万平方米，比 2014 年减少 208 万平方米，同比减少 20%。土地供应量自 2013 年开始持续下降。

2010-2015 年西安市土地供应面积增速



从土地供应宗数上讲，全年呈现此起彼伏、高低相措的特征。全年的最高峰值出现在 6 月份和 12 月份，是全年最低月土地供应宗数的 3 倍。从土地供应面积上讲，全年表现为震荡起伏，直到 12 月份出现大面积增加。总之，不论从土地供应宗数还是供应面积上讲，2015 年底土地供应翘尾表现明显。

2015 年 1-12 月份西安市土地供应情况



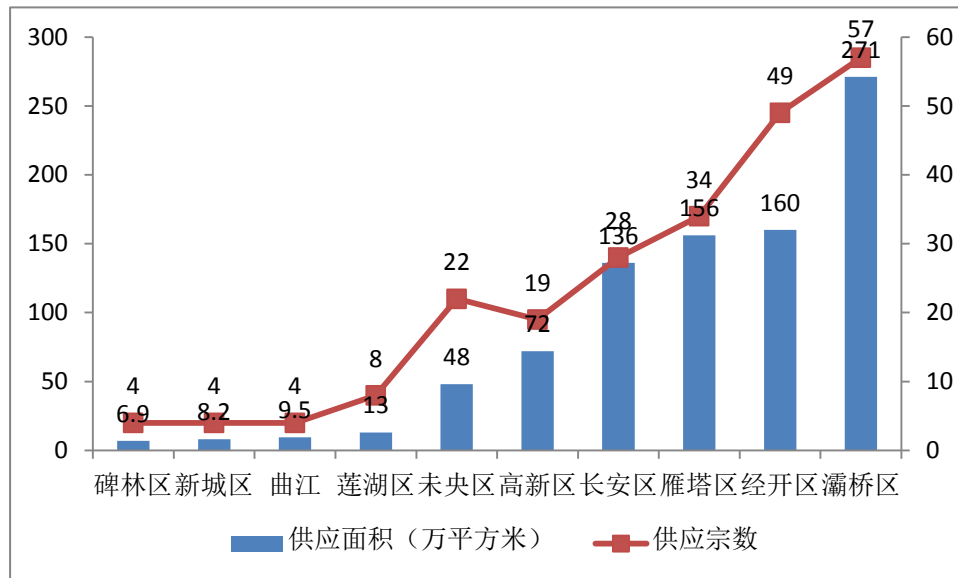
2、土地供应情况分析

(1) 土地供应区域分析

从供应区域细分来看，2015 年西安市土地供应区域分布极不均匀。传统主

城区以及曲江片区土地供应量十分有限,而土地供应热点区域为灞桥区、经开区、雁塔区和长安区四大区域,均属于城市发展的扩展区域。其中灞桥区土地供应量约占全城土地供应量的四分之一,高新区的土地供应量为 72 万平方米,居于第五位。

2015 年西安市各区域土地供应情况



.....

第三节 项目竞争优势分析

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 给排水系统

项目区内生活水源为市政给水管网,按照以下用水量标准估算用水量:

学校: $8\text{L}/\text{m}^2\cdot\text{d}$;

公寓/写字楼: $10\text{L}/\text{m}^2\cdot\text{d}$

道路及绿化: $3\text{L}/\text{m}^2\cdot\text{d}$

其他未预计量按总量的 15%。

建筑名称	计算基数	用水定额	使用时间(h)	小时变化系数	最高日用水量(t/d)	最大时用水量(t/h)
学校	62904	8L/m ² ·d	24	2.5	503.23	52.42
公寓/写字楼	143737	10L/m ² ·d	12	1.5	1437.37	179.67
道路及绿地浇洒	29123.50	3L/m ² ·d	8	1	87.37	10.92
小计					2027.97	243.01
未预见用水量	按最高日用水量的 15%计				304.20	36.45
合计					2332.17	279.46

.....

第三节 电气系统

第六章 项目能源节约方案设计

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

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

第七章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第八章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、劳动定员

根据项目组织机构设置,项目建成后学校需要教师 160 人,后勤人员 18 人,教师和学生比例 18.8:1;教师和后勤人员的比例 9:1。

项目学校劳动定员编制详见下表。

项目劳动定员情况

序号	岗位	人数
1	教师	160
2	后勤人员	18
3	合计	178

第二节 行政管理

第九章 项目建设进度及工程招投标方案

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

项目建设周期定为 24 个月（2016 年 9 月-2018 年 8 月）。

项目实施进度表

序号	时间内容	2016		2017				2018		
		9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-8
1	基础施工									
2	主体施工									
3	内部装修									
4	室外管网									
5	室外环境									
6	房屋销售									
7	学校运营									
8	竣工验收									

第三节 工程招投标方案

第十章 项目预计投资估算及资金筹措

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、开发成本

二、开发费用

三、项目总投资估算

项目估算总投资 100686.38 万元，具体见下表所述。

项目总投资估算一览表

序号	费用名称	投资额（万元）	占项目投入总资金的比例
1	开发成本	87731.74	87.13%
1.1	工程费用	48557.57	48.23%
1.2	工程建设其他费用	37492.66	37.24%
1.3	预备费用	1681.51	1.67%
2	开发费用	12954.63	12.87%
2.1	管理费用	1754.63	1.74%
2.2	财务费用	9200.00	9.14%
2.3	销售费用	2000.00	1.99%
3	项目总投资	100686.38	100.00%

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

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

本项目总投资为 100686.38 万元，建设周期 24 个月。根据测算，物业销售部分总计实现销售收入 248375.50 万元，需缴纳增值税 17594.48 万元，增值税附加 1935.39 万元；学校稳定运营后，每年实现收入 6900 万元。

本项目投资利润率 18.24%，投资利税率 20.18%，项目资本金净利润率为 48.06%。通过对项目投资现金流量表的分析，所得税前项目投资财务内部收益率为 171.10%，所得税后项目投资财务内部收益率为 115.74%，均大于基准收益率 12%；所得税前项目投资财务净现值 107702.94 万元，所得税后项目投资财务净现值 81035.42 万元，均大于零，所得税前项目投资回收期为 1.70 年（不含建设

期)，所得税后项目投资回收期为 2.04 年（均含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。根据测算，项目在运营期间，可按时偿还贷款，还款能力极强。

.....

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 经济效益和社会效益评价

第一节 经济效益分析

第二节 社会效益分析

第十三章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十四章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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 1118 室

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 楼

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：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953