



## 北京某国际学校项目 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](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

第一章 项目概况.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目结论.....	1
第三节 编制依据及研究范围.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 政策背景.....	2
第二节 经济背景.....	3
第三节 社会背景.....	3
第四节 项目建设的必要性.....	4
第五节 项目区域影响性分析.....	4
第三章 项目市场分析.....	5
第一节 国内教育事业发展概览.....	5
第二节 国内教育行业细分市场概况.....	6
第三节 北京市教育事业发展概览.....	6
第四节 项目区域教育事业发展概览.....	7
第五节 国内民办教育行业发展概况.....	7
第六节 国内国际学校教育行业发展概况.....	7
第四章 项目区位分析.....	8
第一节 项目选址.....	8
第二节 区位条件.....	8
第三节 项目区域人口及教育条件.....	9
第五章 项目教学方案设置.....	9
第一节 办学理念及目标.....	9
第二节 学校生源范围及各班学生数量.....	9
第三节 寄宿形式.....	10
第四节 特色课程.....	10
第五节 师资来源及配置.....	11
第六节 教学设备配置.....	11
第六章 项目建设方案.....	11
第一节 项目建设指导思想与原则.....	11
第二节 总体规划方案.....	11
第三节 建筑设计方案.....	12
第四节 结构设计方案.....	12
第五节 建筑节能方案.....	12
第六节 公辅工程.....	13
第七章 环境保护.....	13
第一节 执行标准及排放标准.....	13
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	13
第三节 环境影响综合评价.....	13
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	13
第一节 设计依据.....	13
第二节 劳动保护.....	13

第三节 消防设施及方案.....	13
第四节 防范措施.....	14
第九章 节能方案分析.....	14
第一节 用能标准和节能规范.....	14
第二节 节能措施综述.....	14
第十章 建设期限和实施的进度安排.....	14
第一节 项目建设进度.....	14
第二节 工程招投标方案.....	14
第十一章 项目组织管理与运行.....	15
第一节 项目建设期组织管理.....	15
第二节 项目运营期组织管理.....	15
第三节 劳动定员和人员培训.....	15
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	15
第一节 估算范围.....	15
第二节 估算依据.....	15
第三节 编制说明.....	15
第四节 项目总投资估算.....	16
第五节 资金筹措.....	16
第十三章 项目的经济效益分析.....	16
第一节 评价依据.....	16
第二节 营业收入及税金测算.....	16
第三节 成本费用测算.....	17
第四节 利润测算.....	17
第五节 财务效益分析.....	17
第六节 项目不确定性分析.....	18
第七节 财务评价结论.....	18
第十四章 社会评价分析.....	18
第一节 社会影响分析.....	18
第二节 社会效益分析.....	18
第三节 互适性分析.....	19
第三节 社会评价结论.....	19
第十五章 项目风险分析及规避建议.....	19
第十六章 可研结论与建议.....	19
第一节 建设项目可行性研究结论.....	19
第二节 建设项目可行性研究建议.....	19

## 第一章 项目概况

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

北京某国际学校项目

#### 二、项目建设规模

项目总用地面积 400 亩，总建筑面积 178840 平方米，其中教学面积 68248 平方米，公共面积 55730 平方米，宿舍面积 54862 平方米。容积率 0.67。

图表 1：项目主要建设用地指标

序号	指标	单位	数量	备注
1	用地面积	m <sup>2</sup>	266667	400 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	178840	
2.1	教学面积	m <sup>2</sup>	68248	
2.2	公共面积	m <sup>2</sup>	55730	
2.3	宿舍面积	m <sup>2</sup>	54862	
3	平均层数	层	4	
4	容积率		0.67	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	120000	
6	绿化率	%	45	
7	道路及硬化面积	m <sup>2</sup>	40000	
8	道路及硬化占比	%	15	

项目主要建构筑物包括教学楼、学生宿舍、教师宿舍、食堂、幼儿园、艺体楼、综合楼、招待所和足篮球场等体育设施。

#### 三、项目招生规模

项目教育阶段包括学前教育直至中学教育，全校最大招生人数为 5220 人，根据学校建设实际情况和运营能力，以及实际招生数量，暂考虑第一年招生数量为 50%，以后逐年递增，第三年达到满生源运营。

.....

### 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

##### 1、《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。

.....

#### 二、民办教育政策的推进为民办学校发展带来契机

#### 三、北京市大力支持教育事业发展

##### 1、《北京市“十三五”时期教育改革和发展规划（2016—2020年）》

2016年9月，北京市教委和发改委联合发布《北京市“十三五”时期教育

改革和发展规划（2016—2020年）》，要求到2020年，建成公平、优质、创新、开放的首都教育和先进的学习型城市，全面完成《北京市中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020年）》确定的各项任务，实现教育现代化。《规划》提出要求：

.....

## 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、我国教育事业处于关键时期

改革开放30多年来，我国教育事业的发展十分迅速。1978-2013年间，全国小学学龄儿童入学率从94%提高到99.7%；初中毛入学率从20%达到104.1%；高中毛入学率从不到10%提高到86%；高等教育毛入学率从不到1%提高到34.5%；学前教育毛入园率从很低水平起步，提升到67.5%。从经济追赶的国际经验来看，在自然资源、有形资本和人力资源三大资本中，我国在人力资源方面具有潜在的比较优势，而教育是将潜在优势变成竞争优势，提升经济潜在增长水平的最有效途径。因此，我国要实现全面建成小康社会和中华民族伟大复兴的宏伟发展目标，必须秉承教育强国的理念，实现从教育大国到教育强国的历史性跨越。

教育规划纲要实施以来，特别是党的十八大以来，我国学前教育实现跨越式发展，义务教育均衡发展全面推进，高中阶段教育普及程度大幅提升，现代职业教育体系框架基本形成，高等教育结构不断优化，质量保障体系进一步健全。目前，我国教育事业正处于深化改革的关键时期，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，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，北京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。

## 二、民办教育迎来新的发展机遇

## 三、教育国际化成为未来教育事业发展的趋势

### 第四节 项目建设的必要性

一、项目建设是发展教育事业，满足北京及亚北地区学生享受优质教育的需要

二、项目建设是促进相关区域教育、社会发展的需要

三、项目建设是提高教育国际化意识，引领高品格教育发展的需要

四、项目建设能够促进教育国际化，提高国家未来竞争力

五、项目建设是深化教育领域综合改革，提高教育品质的需要

六、项目建设能够为建成公平、优质、创新、开放的首都教育目标助力

七、项目建设是维护教育公平，提高全民素质的需要

八、项目建设是项目公司保持办学优势，持续健康发展的需要

### 第五节 项目区域影响性分析

一、发展民办教育，补足现有教育公共服务不足的问题

二、投资国际化优质教育，准确定位区域教育资源需求

三、合理利用民间资本，缓解政府教育支出压力

四、立足高水平教育，带动区域经济整体发展

教育对区域乃至国家经济增长的促进意义在众多发达国家的发展历程中均

予以了体现。1820-1913 年之间，美国人均 GDP 相对于英国的 73.3%追赶到 105.5%，与此同时人均受教育年限的比较也从 87.5%提高到 91.3%；1953-1992 年，日本人均 GDP 相对于美国的 19.6%追赶到 90.1%，与此同时人均受教育年限的比较也从 68.2%提高到 82.4%；1965-1992 年，韩国人均 GDP 相对于西欧 12 国的 24.3%追赶到 57.5%，期间韩国普及全民小学教育，高等教育入学率达到 90%，达到了其他 OECD 国家教育发展水平。上述三个国家的数据表明，每一次成功的经济追赶都同时伴随着人均受教育年限的提高，促进了人力资本的形成和科学技术的进步，因而实现了快速增长。其中日本作为一个物资资源非常匮乏的国家，依靠教育、人力资源开发的推动，在较短时期内实现对世界一流国家的经济赶超，具有非常强的说服力。

教育对区域发展的意义包括以下两方面：

第一，教育投资优化了国民收入的使用结构，有利于推动经济的良性增长。教育产品自身的特性使得教育投资具有显形消费性和隐形投资性的双重特征。虽然教育投资在短期内来看是一种消费型投资，不能带来直接的经济效益，但是从长期来看，教育投资最终将作为生产性投资转化为人力资本，所以教育投资也是国民经济当中重要的生产性投资的一部分。因此，教育投资的增加降低了国民经济发展当中的消费量，提高了投资总量，改变了国民收入的使用结构，通过提升国民经济发展当中的投资总量，推动了经济的良性增长。据前苏联、美国、日本经济学家的测算，教育投资给本国经济发展带来的收益率分别为 30%、33%和 25%。由此可见，投资教育具有长远而广泛的经济效益。

.....

## 第三章 项目市场分析

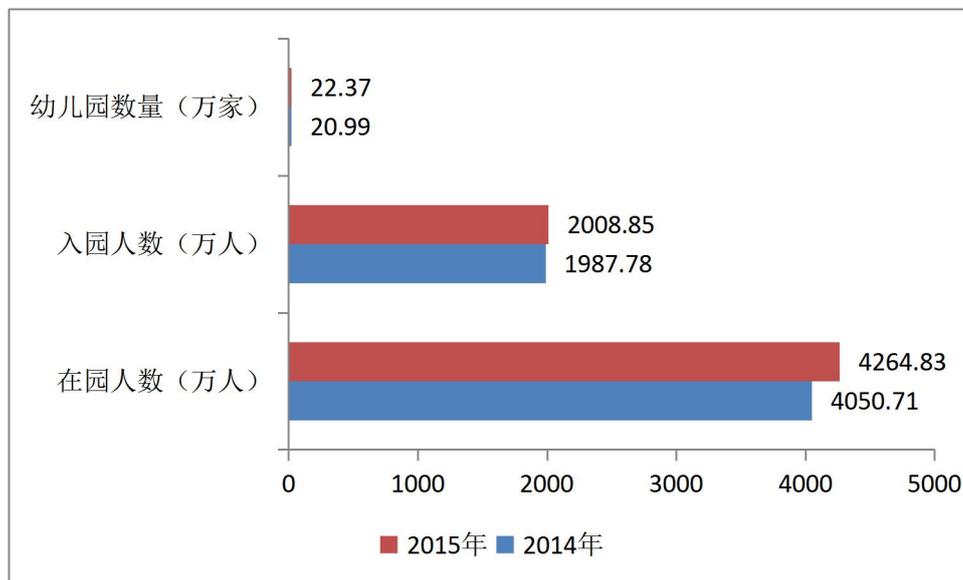
### 第一节 国内教育事业发展概览

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 16：2014-2015 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

#### 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 北京市教育事业发展概览

#### 一、北京市幼儿园教育行业发展概况

#### 二、北京市小学教育行业发展概况

### 三、北京市中学教育行业发展概况

### 四、北京市十二年一贯制学校

## 第四节 项目区域教育事业发展概览

### 一、项目区域幼儿园教育行业发展概况

### 二、项目区域小学教育行业发展概况

### 三、项目区域中学教育行业发展概况

### 四、项目区域十二年一贯制学校

## 第五节 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

## 第六节 国内国际学校教育行业发展概况

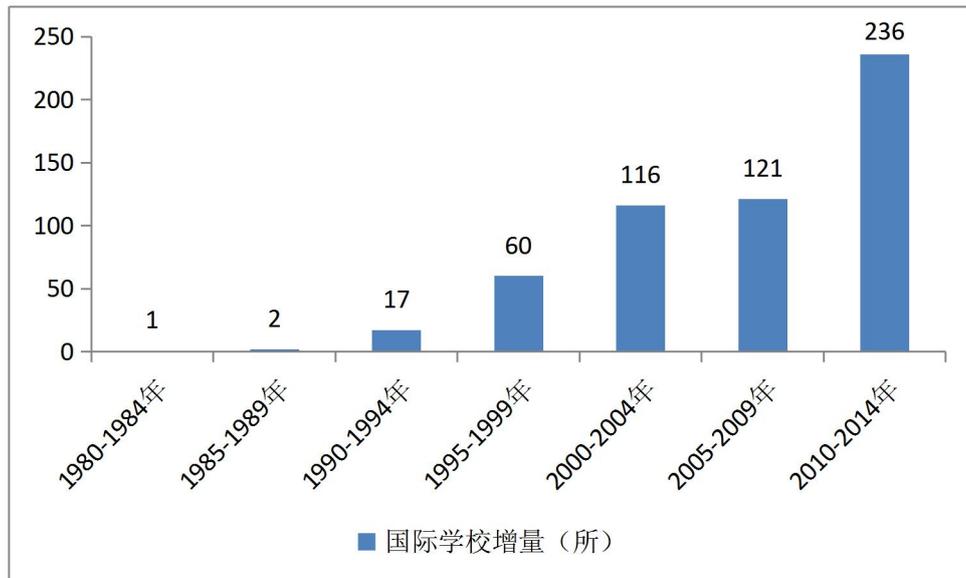
### 一、国内国际学校行业分类

### 二、国内国际学校发展现状

#### 1、近年来国家学校数量猛增

近年来，中国经济、社会不断发展，对外开放程度加深，国人的国际视野不断拓宽，伴随着社会对教育的关注度持续走高，国际教育悄然走进广大中国家长意识中，教育全球化和对多元人才的需求在中国催生了一股“国际学校”热。

图表 57：1980-2014 年国内新增国际学校数量



.....

### 三、国内国际学校教育行业市场规模

### 四、国内国际学校生源情况

### 五、国内国际学校课程资源情况

### 六、国内国际学校教师资源情况

### 七、国内国际教育行业发展预测

## 第四章 项目区位分析

### 第一节 项目选址

### 第二节 区位条件

#### 一、建设环境

#### 二、所在地自然条件

#### 三、基础设施条件

## 第三节 项目区域人口及教育条件

### 一、人口情况

### 二、教育资源

## 第五章 项目教学方案设置

### 第一节 办学理念及目标

#### 一、幼儿园

以幼儿为中心，以幼儿发展为本，营造充满爱和尊重的园所文化及有精神内涵的教育环境。用爱与责任，为每个孩子全面和谐发展的人生奠定基础。

#### 二、小学

办学理念：为学生一生的和谐发展奠定基础

培养目标：培养阳光、向上、勤学、多才的少年，让学生成为未来世界的领袖！

办学思路：以质量定生存，以特色谋发展，以师德赢口碑

#### 三、中学

办学理念：为学生的一生和谐发展奠基，为学生走向世界奠基。

培养目标：培养具有民族灵魂的国际化人才，培养未来世界的领袖

教学目标：打好英语基础，对接国际课程。培养自主能力，适应国外学习方式。拓宽升学通路，对接世界名校。

### 第二节 学校生源范围及各班学生数量

#### 一、幼儿园配置

根据《北京市幼儿园办园条件基本标准》，本项目幼儿园属于全日制幼儿园，应符合如下标准：

图表 67：北京市幼儿园班级编制标准表

	每班平均幼儿数		
	小班	中班	大班
寄宿制	20	25	30
全日制	25	30	35

根据上述标准，本项目幼儿园每班配三位教师（1 中文老师、1 外籍教师、1 专业保育）

托班：2-4 个班级，每班 15 人以内

小班：2-4 个班级，每班 20-25 人

中班：2-4 个班级，每班 25-30 人

大班：2-4 个班级，每班 30-35 人

混合班：2 个班级，每班 30 人以内。

## 二、小学配置

## 三、中学配置

## 四、全校合计班级设置及学生数量

### 第三节 寄宿形式

#### 一、寄宿环境

#### 二、寄宿管理

### 第四节 特色课程

#### 一、幼儿园特色课程

#### 二、小学特色课程

#### 三、中学课程设置

##### 2、高中课程设置：

高中课程的将继续以学生的全面、综合发展为基础，立足中国民族特色与国

际化视野，通过体验式、探究式教育教学等方式，设置科学、完整、严谨、体系化的课程，综合提升学生的学术能力，培养学生健全的人格，以及作为世界公民的责任感。同时，为学生提供入学、学习及进入国外理想大学的一系列的指导和引导，为学生们申请和获取国际文凭大学预科项目做准备。

.....

## 第五节 师资来源及配置

### 一、师资来源

### 二、师资配置

### 三、全校教学人员师资配置合计

综上所述，全校教学人员师资配置合计 456 人，完全达到并优于北京市各教育阶段要求师资配置比例。

## 第六节 教学设备配置

## 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

### 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 节能方案分析

### 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

## 第十章 建设期限和实施的进度安排

### 第一节 项目建设进度

#### 一、项目施工组织措施

#### 二、项目实施进度

### 第二节 工程招投标方案

#### 一、招标形式

#### 二、资质要求

### 三、招投标工作组织

### 四、招标方式

## 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

### 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

图表 86：项目教职工定员一览表

序号	岗位	人数	占比
1	教学人员	456	64.59%
2	管理行政人员	130	18.41%
3	后勤人员	120	17.00%
4	人员总数	706	100.00%

## 第十二章 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、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 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

#### 一、营业收入测算基础数据

项目各教育阶段教育费用收入标准如下：

##### 1、幼儿园

###### (1) 学费

学费 8000/月

###### (2) 杂费

伙食费 1200/月，春（含秋）、夏、冬置装费 1500/年，书本费 500/学期

.....

#### 二、营业收入测算

#### 三、税金测算

根据 2013 年修订的《中华人民共和国民办教育促进法》，小学到初中属于义务教育阶段，包括民办学校在内的所有学校均应是非营利性的。民办学校在达到非营利性标准后，享受和公办学校相同的免收任何税费的待遇。幼儿园和高中属于可盈利阶段，正常缴纳税费。

根据上述政策，项目小学及初中部营收属于非营利性部分，免征所有税费；幼儿园及高中部营收属于盈利性部分，营业税金计算方式如下：

**1、城市维护建设税：**城市维护建设税=增值税额\*7%；

**2、教育费附加：**教育费附加包括国家及地方两部分，教育费附加=增值税额\*（3%+2%）；

**3、增值税：**增值税=销项税额-进项税额。项目属于民办教育行业，根据国家税收优惠政策，免征增值税。

### 第三节 成本费用测算

### 第四节 利润测算

经测算，项目实施后满额招生年利润总额 23673.21 万元，净利润 17754.91 万元；10 年计算期内年均利润总额为 21698.79 万元，年均净利润为 16274.09 万元。

为便于后文进行项目回收期等整体财务指标测算，此部分利润计算包含了项目全部教育阶段的利润之和，在项目实际运营过程中，参考非经营性学校标准，小学及初中教育阶段项目收支结余部分，将继续滚动投入项目小学及初中阶段教育发展，并不作为盈利部分进行股东分红等行为。因此实际可分红利润将小于此部分计算数值。

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提。具体见附表：项目利润与利润分配表。

### 第五节 财务效益分析

#### 一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率  $ic$ ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： $i_c$ ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 8%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 93362.32 万元，所得税后项目投资财务净现值 60964.40 万元，大于零。

## 二、财务内部收益率 FIRR

## 三、项目投资回收期 $P_t$

## 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 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、能够有效缓解昌平区亚北地区教育资源不均衡的现状

#### 二、能够促进教育国际化，提高国家未来竞争力

#### 三、能够有效缓解政府办学压力，提升民办教育阶段教育质量和水平

#### 四、项目建设是促进周边区域经济发展，保证社会和谐稳定的需要

### 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

### 第三节 社会评价结论

## 第十五章 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

## 第十六章 可研结论与建议

### 第一节 建设项目可行性研究结论

### 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

**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