



杭州市某国际学校建设项目投资决策案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

杭州某学校建设项目

二、项目单位

项目建设单位：

项目建设单位母公司：

公司概况：

三、项目建设性质

新建

四、项目地点

五、项目建设内容及规模

项目规划建设幼儿园至高中 15 年一贯制民办双语学校，并开设外籍人士子女学校。学校按照国际一流的现代化标准建设，满足灵活多样且富有创造性的教学需求，主体包含教学区、综合楼、幼儿园、国际交流中心楼、教职员工宿舍、学生宿舍、门卫房等配套设施等。

项目总用地面积***亩，总建筑面积***平方米，其中教学面积***平方米，宿舍面积***平方米。容积率***。

图表 1：项目建设面积指标汇总表

序号	项目	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	层数	占地面积(m ²)
1	总用地面积				
2	建筑占地面积				
3	建筑面积				
4	计容建筑面积				
5	地上部分				

序号	项目	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	层数	占地面积 (m ²)
5.1	教学楼				
5.2	综合楼				
5.3	幼儿园				
5.4	国际交流中心				
5.5	学生宿舍				
5.5.1	男生宿舍				
5.5.2	女生宿舍				
5.6	教师宿舍				
5.7	门卫				
5.8	生活垃圾收集房				
5.9	交通枢纽及连廊				
6	地下部分				
6.1	综合楼				
6.2	国际交流中心				
6.3	地下车库及设备用房				
7	运动场地				
8	绿化面积				
9	建筑密度				
10	容积率				
11	绿化率				

六、项目招生规模

项目办学规模为***班幼儿园、***班小学部、***班初中部和***班高中部。学校预计满员招生人数为***人，其中幼儿园班额为***人，小学至高中班额为***人。

图表 2：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)
幼儿园	小班			
	中班			
	大班			
	小计			
小学	一年级			
	二年级			
	三年级			
	四年级			
	五年级			

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人)
	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			-	

(注：具体班额视招生情况确认并调整，此处仅说明学校运营能力范围内班级数量)

七、项目办学特色与优势

- 1、办学理念
- 2、师资配置
- 3、课程设置
- 4、集团影响力

八、项目总投资

项目总投资***万元，其中：工程费用***万元，工程建设其他费用***万元（包含建设用地费***万元），预备费***万元，建设期利息***万元，前期费用***万元。

图表 3：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	前期准备费用		

序号	项目	合计	占总投资比例
3	市场营销费用		
4	总计		

九、资金筹措

项目总投资***万元，其中银行贷款***万元，占项目总投资***%，其余为企业自筹资金。

十、项目实施进度

项目预计建设周期为***年。

第二节 项目结论

一、经济效益

经测算，计算期内，本项目年均营收为***万元，年均总成本为***万元，年均净利润为***万元，项目经营状况良好。

财务净现值为***万元，内部收益率为***%，静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期为***年（不含建设期）。从财务指标可以看出，本项目各项财务指标处于较理想状态。

图表 4：项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	前期费用	万元		
3	学校收入	万元		10年平均，含税
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均，含税
7	上缴税金	万元		10年平均
8	财务内部收益率	%		税前
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前

序号	指标	单位	指标	备注
10	动态投资回收期	年		不含建设期， 税前
11	财务净现值	万元		税前
12	总投资收益率（ROI）	%		10年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均
15	净利润率	%		10年平均
16	盈亏平衡点	%		

计算期内，项目每年可用于还本付息的资金充足，可以按照约定偿还到期债务，学校运转开学***年后有能力还清***亿贷款。

二、社会效益

本项目的建设和运营，能够为钱塘区及杭州市的学生提供在幼儿、中小学阶段科学的、系统的、全面发展、个性化的国际化教育，会使他们具备适应多变的国际环境的能力，并培养在复杂条件下做出准确判断和进行有效工作的品质，进而促进教育的国际化发展，提高国家未来竞争力。学校为学生们营造独立思考、自由探索、勇于创新的良好环境。项目的建设，将为杭州市的教育改革作出贡献，提高教育品质。

同时，项目学校将办成长三角地区乃至全国最顶尖的国际化学校，成为地方政府吸引人才、对外开放和招商引资的平台，为长三角地区教育生态社区，吸引世界人才安居投资发展经济，更加吸引优质项目的进驻，使杭州乃至长三角地区的教育事业的国际化进程和经济发展建设配套更上一个新台阶。

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高质量的教育能够顺利开展，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。

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国民办教育促进法实施条例（修订版）》
- 2、《加快推进教育现代化实施方案（2018-2022年）》
- 3、《中国教育现代化 2035》

- 4、《杭州市教育改革发展“十四五”规划》
- 5、《关于印发杭州市推进教育国际化三年行动计划（2019—2021年）的通知》
- 6、《杭州市市级民办教育发展专项资金管理办法》
- 7、《关于深化教育教学改革全面提高义务教育质量的意见》
- 8、《关于做好2020年义务教育阶段学校招生入学工作的通知》
- 9、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 10、《投资项目可行性研究指南》
- 11、国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准
- 12、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定
- 13、业主提供的相关数据、资料
- 14、其他相关法律、法规、规范及标准

二、研究范围

本报告根据国家对建设项目可行性研究报告编制的工作范围和深度规定，对项目建设的依据、条件及必要性进行了论述，对市场的需求进行了调研、分析和预测，对建设规模和内容、建设方案、公用工程、环境保护、消防及安全卫生、节约能源、劳动定员、项目实施进度、投资估算、资金筹措、经济和社会效益等方面进行综合性分析和评价，为项目决策提供可靠、科学的依据。

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 政策背景

国际化教育可以为学生提供了解世界性问题的知识，培养他们对于世界性问题的关注和解决世界性问题的决心，国家为提高中国教育国际化水平，颁布了一系列政策以推动国际化教育和学校的高质量发展。

一、大力推动民办教育和国际化教育发展

1、宏观政策

《中华人民共和国民办教育促进法实施条例（修订版）》（国令第 741 号）

2021 年 5 月 14 日，国务院发布了《中华人民共和国民办教育促进法实施条例（修订版）》，为民办教育的规范和支持提出了规定。

《实施条例》首先对民办教育的准入和运营提出规定，其主要内容如下：

图表 5：民办教育的准入和运营政策

条文	具体内容
第五条	国家机构以外的社会组织或者个人可以单独或者联合举办民办学校。在中国境内设立的外商投资企业以及外方为实际控制人的社会组织不得举办、参与举办或者实际控制实施义务教育的民办学校。
第七条	实施义务教育的公办学校不得举办或者参与举办民办学校，也不得转为民办学校。其他公办学校不得举办或者参与举办营利性民办学校。公办学校举办或者参与举办民办学校，不得利用国家财政性经费，不得影响公办学校教学活动，不得仅以品牌输出方式参与办学
第二十五条	民办学校理事会、董事会或者其他形式决策机构的负责人应当具有中华人民共和国国籍，具有政治权利和完全民事行为能力，在中国境内定居。
第二十九条	民办学校依照法律、行政法规和国家有关规定，自主开展教育教学活动；使用境外教材的，应当符合国家有关规定。实施普通高中教育、义务教育的民办学校可以基于国家课程标准自主开设有特色的课程，实施教育教学创新，自主设置的课程应当报主管教育行政部门备案。实施义务教育的民办学校不得使用境外教材。

同时《实施条例》也对民办教育提出了众多支持政策，主要内容如下：

图表 6：民办教育支持政策

条文	具体内容
第五十二条	各级人民政府及有关部门应当依法健全对民办学校的支持政策，优先扶持办学质量高、特色明显、社会效益显著的民办学校。 县级以上地方人民政府可以参照同级同类公办学校生均经费等相关经费标准和支持政策，对非营利性民办学校给予适当补助。 地方人民政府出租、转让闲置的国有资产应当优先扶持非营利性民办学校。
第五十四条	民办学校享受国家规定的税收优惠政策；其中，非营利性民办学校享受与公办学校同等的税收优惠政策。
第五十五条	新建、扩建非营利性民办学校，地方人民政府应当按照与公办学校同等原则，以划拨等方式给予用地优惠。
第五十七条	县级以上地方人民政府可以根据本行政区域的具体情况，设立民办教育发展专项资金，用于支持民办学校提高教育质量和办学水平、奖励举办者等。
第六十条	国家鼓励、支持保险机构设立适合民办学校的保险产品，探索建立行业互助保险等机制，为民办学校重大事故处理、终止善后、教职工权益保障等事项提供风险保障。

《杭州市教育改革发展“十四五”规划》

2021 年 7 月 26 日，杭州市教育局发布《杭州市教育改革发展“十四五”规

划》，提出到 2025 年，率先总体实现教育现代化，人民群众的教育获得感和满意度显著提升，杭州“美好教育”品质充分彰显。所有区县（市）创建成为全国学前教育普及普惠县（市、区），义务教育优质均衡水平全国领先，高中段教育普职协调发展，普通高中特色多样发展，现代职教体系更加完备、类型特征更加鲜明等目标。

图表 7：杭州市教育改革发展“十四五”规划部分指标

序号	主要目标	2020 年	2025 年
1	全市优质学前教育覆盖率（%）	90	>90
2	全市优质高中段教育覆盖率	90	>90
3	儿童预期受教育年限（年）	14.79	15.5
4	外籍人员子女学校（所）	8	10

十四五期间，杭州市教育事业围绕“落实教育优先发展战略，升华教育改革创新，依法支持和规范民办教育，进一步健全高水平教育公共服务体系”展开。主要任务包括建设高水平学前教育公共服务体系、促进义务教育优质均衡发展、推进普通高中多样化发展、全力打造教育开放发展新格局。国际教育作为推动教育开放的重要方式，得到大力支持。《规划》提到要大力推进国际理解教育，不断提升学生国际理解核心素养。积极参加国际教育交流合作机制，加快培育本土国际教育交流平台，扩大杭州教育的国际影响力。

《关于印发杭州市推进教育国际化三年行动计划（2019—2021 年）的通知》 （杭政办函〔2019〕20 号）

2019 年 2 月 28 日，杭州市人民政府办公厅发布《关于印发杭州市推进教育国际化三年行动计划（2019—2021 年）的通知》，为加快推进杭州市教育现代化、国际化进程，提出“到 2021 年，教育服务城市国际化能力进一步提升，外籍人员子女学校达到 10 所，力争引进建设中外合作大学 1 所、中外合作办学机构（项目）15 个；教师队伍国际化水平进一步提升，选派 1100 名中小学骨干教师赴海外研修，资助 60 名市属高校优秀中青年教师赴海外研修 6 个月以上，全市中小学校聘请外籍教师达到 500 人；中小学生国际理解核心素养进一步提升，建成市级国际理解教育特色品牌项目 100 个、市级教育国际化示范校 100 所；国际学生数量进一步增长，在杭普通高校留学生人数达到 23000 人”的目标。

2、税收优惠及资金补助政策

《杭州市市级民办教育发展专项资金管理办法》（杭财教〔2021〕22 号）

2021年8月2日，杭州市财政局和杭州市教育局联合发布《杭州市市级民办教育发展专项资金管理办法》，为进一步促进杭州市民办教育持续健康发展，提出多项规定以充分发挥民办教育发展专项资金的扶持和引导作用。《管理办法》对以下内容进行了规定：

一、资金发放对象。包括市管民办非营利性学历教育学校；区管民办非营利性高中段学校（含上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、钱塘区、西湖风景名胜区，下同）；全市城乡民办非营利性幼儿园；其他经市政府同意的扶持对象。

二、资金应用范围。改善民办学校的办学条件；补助民办学校教师专业发展项目；支持民办学校教学研项目；资助家庭经济困难学生；其他经市政府同意的项目。

三、资金补助比例。对民办非营利性学校，按民办中小学、幼儿园新学年学籍人数，以同类公办学校（含幼儿园）上年度生均一般公共预算教育事业费支出为依据给予一定补助。义务教育段学校补助基准比例不低于30%，学前教育、高中教育段学校补助基准比例不低于20%；对区、县（市）民办教育学校，高中原则上按新学年学籍人数和市补区属公办高中标准给予生均定额补助，幼儿园年度内新增幼儿园按核定的办园规模给予一次性每班4万元定额补助。即学校生均教育经费补助实得额=新学年学籍数×规定的生均经费补助标准×核评得分率（%），核评细则由市教育局另行制定。

《中华人民共和国民办教育促进法实施条例（修订版）》

根据《实施条例》民办学校享受国家规定的税收优惠政策，其中非营利性民办学校享受与公办学校同等的税收优惠政策。

一、增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》的规定：托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务、从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税。其中学历教育是指受教育者经过国家教育考试或者国家规定的其他入学方式，进入国家有关部门批准的学校或者其他教育机构学习，获得国家承认的学历证书的教育形式，包括初等教育、初级中等教育、高级中等教育、高等教育；其中教育服务为经有关部门审核批准并按规定标准收取的学费、住宿费、课本费、作业本费、考

试报名费收入，以及学校食堂提供餐饮服务取得的伙食费收入。

二、企业所得税

根据《国务院关于鼓励社会力量兴办教育促进民办教育健康发展的若干意见》（国发〔2016〕81号）第四条规定，对于经批准设立的非营利性民办学校，按照税法规定进行免税资格认定后（现实行备案制度），免征非营利性收入的企业所得税。

三、其他税种

根据《财政部 国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39号）规定：学校、托儿所、幼儿园自用的房产免征房产税和城镇土地使用税。民办学校享受与公办学校同等税收优惠。

图表 8：民办教育税收优惠政策一览表

序号	税种	税收优惠
1	增值税	托儿所、幼儿园、学历教育免征增值税
2		一般纳税人提供非学历教育服务，可选择适用简易计税方法按照 3%征收率计算应纳税额
3		一般纳税人提供教育辅助服务，可选择适用简易计税方法按照 3%征收率计算应纳税额
4	房产税	学校和幼儿园免征房产税和城镇土地使用税
5	城镇土地使用税	
6	耕地占用税	学校免征耕地占用税
7	契税	学校用于教学的土地免征契税
8	企业所得税	非营利性民办学校免征企业所得税

二、规范政策推动民办教育高质量发展

《关于深化教育教学改革全面提高义务教育质量的意见》

2019年6月23日，中共中央、国务院印发《关于深化教育教学改革全面提高义务教育质量的意见》，明确提出义务教育学校不得引进境外课程、使用境外教材；民办义务教育学校招生纳入审批地统一管理，与公办学校同步招生；对报名人数超过招生计划的，实行电脑随机录取。高中阶段学校实行基于初中学业水平考试成绩、结合综合素质评价的招生录取模式，落实优质普通高中招生指标分配到初中政策，公办民办普通高中按审批机关统一批准的招生计划、范围、标准和方式同步招生。

《关于做好 2020 年义务教育阶段学校招生入学工作的通知》（浙教办基

(2020) 6 号)

2020年3月11日，浙江省贯彻落实国家公民同招政策，出台了《关于做好2020年义务教育阶段学校招生入学工作的通知》，明确了浙江省公民办同招、民办审批地招生、全民摇号等规定。其中提到，民办义务教育学校（以下简称民办学校）招生纳入审批地教育行政部门统一管理，由教育行政部门核定民办学校提出的年度招生计划，并予公布。公民办学校必须严格按核定的招生计划实施招生，不得突破招生计划或扩大班额；公办学校严格按就近入学要求在学区范围内招生，未经批准不得随意变更招生区域，民办学校在审批地范围内招生；设区市教育行政部门批设的民办学校招生范围由各地根据实际情况确定，但不得跨市域招生；全面实行公办民办学校同步报名、同步开展录取、同步注册学籍，适龄儿童少年入学报名人数超过核定招生计划数的民办学校，符合条件的报名对象全部实行电脑随机派位录取。

由上述政策可知，国际化教育作为现代化教育的重要组成部分之一，在如今复杂的国际形势下，得到国家的大力支持。而民办教育作为中国教育体系的重要组成部分，是走向以人为本、多元化发展的关键元素，是促进教育改革的重要力量，也得到国家的大力支持。随着国家对民办教育行业的不断规范，将引导民办教育高质量高规格发展，避免恶性竞争，为项目开展运营提供良好的发展环境。

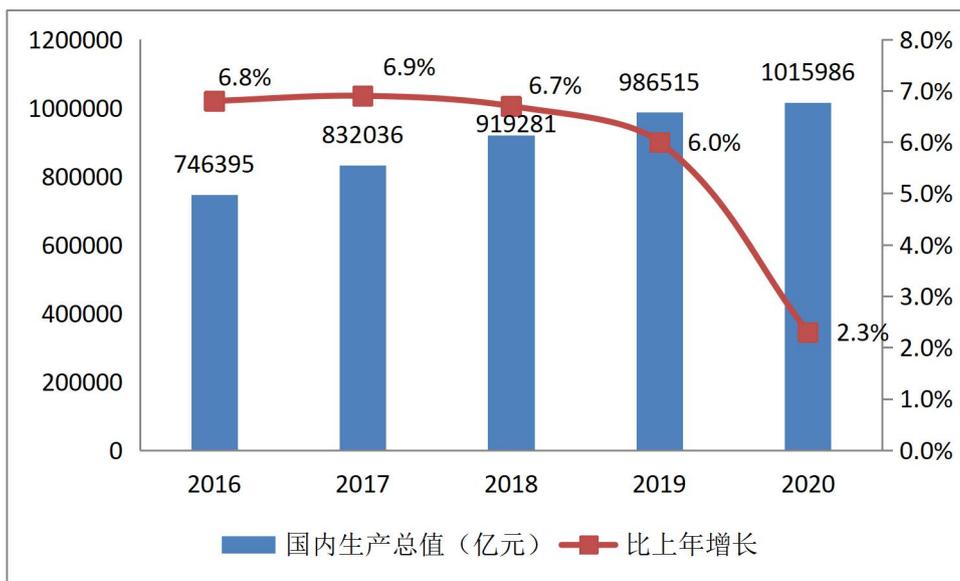
第二节 经济背景

一、经济平稳发展为项目建设提供了良好的宏观环境

1、全国经济保持稳定增长

近年来，我国国民生产总值保持稳定较快增长。2020年在中央领导下，各地方政府积极开展疫情防控措施，国内经济迅速复苏，全年国内生产总值达101.6万亿元，比上年增长2.3%，是全球唯一实现经济正增长的主要经济体，成为全球经济复苏的主要力量。这足以说明，尽管外部环境的严峻变化对国内经济造成了一定冲击，但我国的经济充满韧性，增长空间依然存在。经济增长为项目发展奠定了宏观基础。

图表 9：2016-2020 年国内生产总值及增长率



数据来源：国家统计局

2、长三角及杭州市经济保持快速增长

长江三角洲经济圈是中国最大的经济圈，综合实力第一，2020 年长三角城市群一市三省 41 地市 GDP 总量占比全国近 1/4，且年增长率远高于中国平均水平。

2020 年杭州实现地区生产总值 16106 亿元，比上年增长 3.9%，位居长江三角洲城市第三。分产业看，第一产业增加值 326 亿元，下降 1.1%；第二产业增加值 4821 亿元，增长 2.3%；第三产业增加值 10959 亿元，增长 5.0%。三次产业结构为 2.0：29.9：68.1。

图表 10：2020 年长三角主要城市 GDP 情况

城市	2020年GDP (亿元人民币)
上海	38700.58
苏州	20170.50
杭州	16107.00

数据来源：国家统计局

3、***区为杭州市经济领头羊之一

杭州市***区.....

二、居民收入的不断增长为项目提供了良好的需求环境

2020年杭州市居民人均可支配收入61879元，增长4.4%，扣除价格因素实际增长2.3%。按常住地分，城镇、农村居民人均可支配收入分别为68666元和38700元，增长3.9%和6.7%，扣除价格因素增长1.8%和4.5%。低收入农户人均可支配收入增长13.7%。

根据《2020胡润财富报告》，截止2019年底，中国600万资产“富裕家庭”数量首次突破500万户，比上年增加1.4%；千万资产“高净值家庭”比上年增加2%至202万户；亿元资产“超高净值家庭”比上年增加2.4%至13万户。而高净值人群消费能力强，是拉动内需的重要力量，2019年总消费规模达到3万亿元。其中杭州的高净值家庭排名全国第六，600万人民币资产“富裕家庭”达到52.5万户，其中拥有600万人民币可投资资产的“富裕家庭”数量有18.5万户；1000万资产“高净值家庭”达到19.9万户，其中拥有千万人民币可投资资产的“高净值家庭”数量有10.1万户；亿元人民币资产“超高净值家庭”达到13100户，其中拥有亿元人民币可投资资产的“超高净值家庭”数量有7720户。

随着居民收入水平的不断提高，大批中产阶级的诞生巩固了国际学校赖以生存的生源存量池。疫情虽然一定程度上会影响富裕家庭的教育消费支付能力，但是鉴于中国父母对于孩子的高度期许，家长对孩子教育的投注不会减少，国际化学校所提供的独特教育服务依然受到部分精英家庭的追捧，为项目发展提供良好的发展空间。

图表 11：2020年各地区高净值家庭户数

地区	600万人民币资产（户）	千万人民币资产（户）	亿元人民币资产（户）
北京	715000	294000	19300
上海	6111000	255000	16200
香港	549000	223000	12500
深圳	174000	75700	5590
广州	166000	68900	4350
杭州	127000	48200	3340
杭州排名	第6	第6	第6

第三节 社会背景

一、教育国际化是教育事业发展的趋势

随着全球化进程逐渐深入，教育国际化也成为不可逆的趋势。教育国际化可

以接触到世界上各类先进丰富的专业知识和理论，让学生的视野更开阔。同时以全人教育为理念，注重学生全方位的发展，不单纯以考试成绩等应试教育模式论优劣和胜负，更多的注重智力、情商和社交能力等多方面的发展，让孩子的潜能得到更大的发挥。

教育国际化让学生在具备良好语言基础的情况下，拥有能够理解文化、理解语言表达背后意义的能力，这种理解力能够给很多摩擦纷争、误判误解带来正向的引导。在中国培养国际化人才、国际组织人才，代表祖国在世界舞台上和他国合作的当今时代，这种理解力至关重要。因此教育国际化是在全球化浪潮下教育事业发展的一个重要趋势。

二、以中国特色为核心是国内国际化教育事业发展的必然趋势

强大的抗疫系统让我国用最短的时间取得控制疫情的全面胜利，提高了中国人民的自信。在这样的宏观环境下，加上复杂的国际形势，使得以西方价值观为绝对主导的纯国际教育在中国逐渐势微，以中国特色为核心的新国际化教育逐渐成为主流。

经过三十多年的发展，国际化学校已经从“送出去，一路向西”的 1.0 版本到“出的去还得回得来”的 2.0 时代，再成功升级到“中国的国际化教育需要走出去”的 3.0 时代。国际化学校不再是社会精英阶层的独享，更是进入寻常百姓家，成为中国特色的国际化学校发展之路。

中国特色的国际化教育的目标是培养具有国际视野的中国新生代，并将中国文化和特色推广到世界，共建中西平衡的国际教育新生态。在中国全球话语权越来越强大的今天，以中国特色为核心的国际化教育是发展的必然趋势。

三、杭州市常住人口在未来仍保持乐观增长态势

根据智联招聘任泽平团队发布的《2021 年最具人才吸引力城市 100 强》报告，杭州市人才吸引力仅次于北京，位列第二。近年来，杭州市为了加大人才的引进力度，出台了一系列利好政策，其中包括《关于服务“六大行动”打造人才生态最优城市的意见》，《意见》上调了应届最高学历学生补贴的标准，由之前的硕士生 2 万元、博士生 3 万元，调整为了本科生 1 万元、硕士生 3 万元、博士生 5 万元。此外，在住房、就业等方面，对于应届毕业生也有优惠政策。同时，

在高层次人才引进等方向，杭州市也下大力气，开展人才引进工作。此外，杭州市常住人口城镇化率达到 83.29%，位居全国前列，高出全国和浙江省的水平。这使得城市资源集中在杭州，提高了周边群众对于杭州的向往。因此，杭州市作为浙江省经济发展、教育医疗等条件优势较大的城市，未来在人才吸引方面仍然会保持强势稳健的趋势。

同时，在 2021 年 5 月，中共中央和国务院发布了《中共中央、国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》，表明了中央顺应群众期盼的决心，并提出实施三孩生育政策及配套支持政策等相关决定。三孩政策的放开为全国各地新生人口的未来发展趋势，提供了乐观的条件。杭州市自放开二孩以来，人口增长趋于稳定，在未来放开三孩之后，对于常住人口的增长能起到较大的促进作用。

第四节 项目建设必要性

一、是发展教育事业，满足杭州和钱塘区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。而杭州市和钱塘区教育需求巨大，教育发展还不平衡，优质教育资源紧缺。

杭州市的优质教育资源主要集中在西湖区、拱墅区、上城区、钱塘区以及滨江区，这五个区的优势较为明显。其中西湖区是杭州文教的强区，历史十分悠久，人均教育资源优势最大；拱墅区、上城区、钱塘区和滨江区都位于主城区内，优势主要在于其重点高中和优质高中只对主城区的学生开放，这就造成了杭州市优势高中的资源具有较为明显的区域指向性，一定程度上导致杭州市教育资源分布的不均衡。

目前***区全区有中小学、幼儿园.....。

二、是提高教育国际化意识，引领高品格教育发展的需要

杭州市作为长三角的核心城市，民办学校和国际化学学校数量相对较少，且呈现“西强东弱”的局面。在杭州当前共有国际化学学校 31 所，大多分布在西部的余杭、西湖和上城区。钱塘区民办教育资源稀缺，现存的 3 所民办学校中有 2 所涉及“公参民”，根据现有政策要求，将在两年内转为公办学校。而公办学校主要保障教育公平，民办学校可以让学生有更多的选择，是推行国际化教育的良好载体。因此钱塘区在 K12 办学学段高端国际化学学校仍存在空白。

而***区作为浙江省.....，对优质的民办教育及国际化教育需求旺盛。

项目学校，.....，弥补 K12 阶段国际化教育领域的空白，满足高端人才对优质教育资源的需求。

三、是推动新式国际化教育，提高国家未来竞争力的需要

随着全球一体化进程速度的加快，世界各国对教育提出了全新的要求。中国未来的发展，国家竞争力的提升，都需要我国尽快在条件成熟的地区和学校逐步推进和引导基础教育往中国特色国际化发展。

目前杭州本地的国际化学学校英美品牌聚集，英式品牌同质化严重，以中国为核心特色的世界学校理念在浙江市场尚属空白。本项目采取自创品牌模式，定位为.....。

四、是项目单位保持办学优势，持续健康发展的需要

第五节 项目可行性分析

一、符合国家和地方政策规定

项目学校为从幼儿园至高中 K12 基础教育全学段的国际化民办学校，符合国家教育现代化和开放化的发展战略，且项目建设将极大的提升杭州市教育文化品质，弥补 K12 阶段国际化教育领域的空白，受到各级党委、政府大力支持。

项目学校已获得民办学校办学许可证及民办非企业法人登记证，学校由民营资本独资举办，符合规范。

二、项目运营管理团队经验丰富，为项目顺利开展保驾护航

三、项目生源基础良好，为项目持续运营提供保障

四、项目经济效益良好，可按时偿还贷款

第三章 项目市场分析

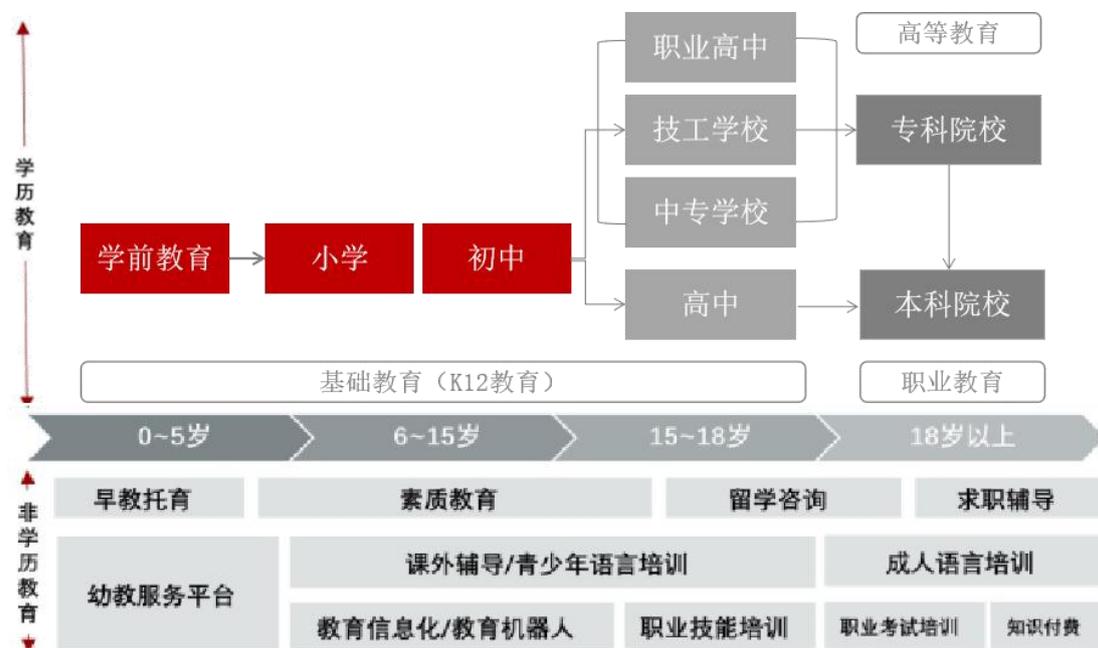
第一节 中国 K12 教育行业市场分析

一、行业综述

1、定义

中国教育培训行业可分为学历教育和非学历教育，其中学历教育按时间划分可分为 K12 教育和高等教育。K12 是 Kindergarten Through Twelfthgrade 的简写，是指从幼儿园（通常 5-6 岁）到十二年级（高中，通常 17-18 岁）的整体教育架构。目前中国实行九年义务教育，并正在向十二年义务教育迈进。

图表 12：中国教育行业全景图



2、产业链

K12 教育可分为线下教育和在线教育，线下教育主要教学主体为各类学校和培训机构，在线教育为典型的服务业将课堂从线下教师转移到线上。K12 教育产业链为上游的师资和教学内容的配套、线上技术的支持，到中游的课程服务和推

广，再到下游的教育服务，上下游分工明确，各司其职。

图表 13：中国 K12 教育产业链



二、我国 K12 国际学校教育需求大且逐年上升

高净值人群最关注的财富目标包括“保证财富安全”、“财富传承”和“子女教育”，其中子女教育问题是高净值人群重点关注的问题，高净值家庭对精英教育的需求意愿强烈，目前的国内公立教育体系无法满足实现精英教育的软硬件环境，与之对应的国际教育方案成为热门选择。

高净值人群主要分布在东部沿海地区，其地域分布与国际教育的地域热度及国际学校的扩张步伐高度重合。在北京、上海以及广深区域国际学校数量均超过百所。

纵观全国，2020 年国际化学校数量达到 1028 所，广东省分布 149 所国际学校，位列全国首位，紧随其后的是江苏、上海、北京，新疆、内蒙古地区分布 5 所。在数量分布上东西部差距十分明显。2020 年新增的 62 所国际化学校中，江苏省新增近十所，独占鳌头，其次是上海地区。其中新增学校中民办双语学校依旧占据主体地位，占比超过 88.8%，外籍学校是第二大主题，占比达到 4.8%。

三、整体市场发展良好，“双减”政策推动学校教育继续发展

根据德勤的数据显示，2015 年，我国教育行业市场规模为 1.6 亿元，在 2020 年上升至 2.9 万亿元。K12 教育作为中国教育市场的主体，可分为线上和线下两

类，其中线下又分为公办学校、民办学校和培训机构三种，发展趋势良好，具有总量大、竞争热、分离性、延续性四大特征。根据 iResearch 的数据，中国 K12 教育市场规模呈现逐年上升趋势，在 2020 年的市场规模达 8357 亿元。

图表 14：2018-2023 年中国 K12 教育市场及其细分市场规模情况



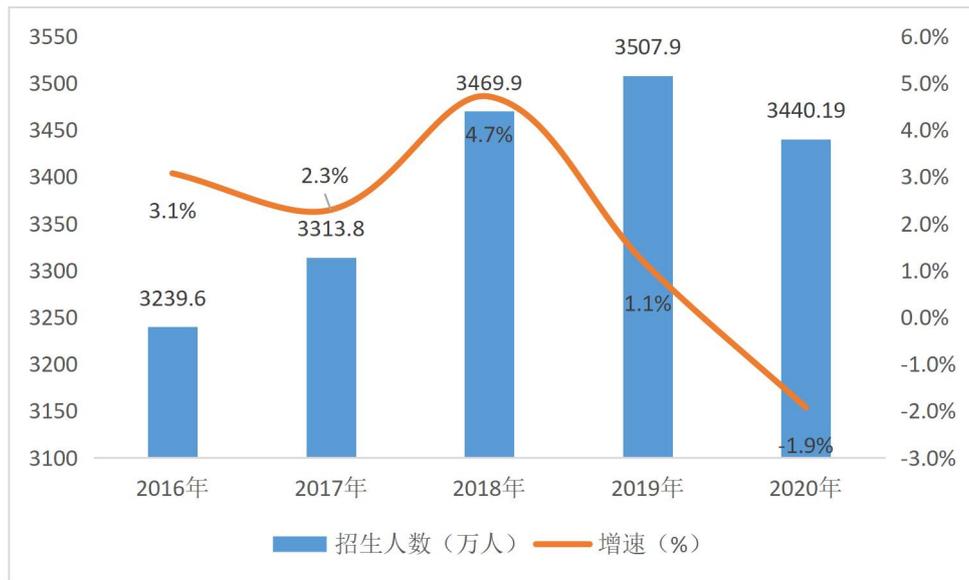
数据来源：德勤咨询、iResearch

K12 的学校教育大部分实行义务教育或者普惠教育，属非营利性质，以市场规模衡量占比不大，但仍是 K12 教育的主力军。而且 2021 年国家对于校外教培行业的强监管政策以及对于学生减负政策导致校外培训及在线教育市场规模自 2021 年起逐步降低，未来国家将大力鼓励学校进行校内辅导，学校教育将持续作为 K12 教育的主力更好更高的发展。

四、招生人数逐年上升

根据教育部的数据，中国义务教育阶段学校招生人数呈现逐年上升趋势。2016 年义务教育阶段学校招生人数为 3239.60 万人，到 2020 年中国义务教育阶段学校招生人数为 3440.19 万人，年复合增速达 1.21%。

图表 15：2016-2020 年中国义务教育阶段学校招生人数及增速



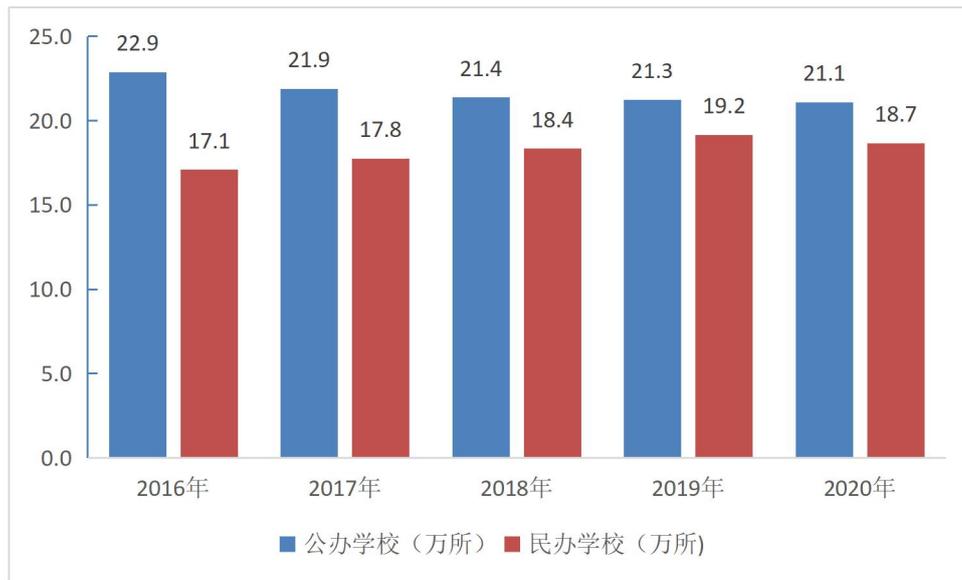
数据来源：教育部

五、公办学校数量逐年减少，民办学校数量逐年上升

根据教育部的数据，2016-2020 年公办 K12 教育学校数量总体上趋于下降。2016 年公办义务教育阶段学校数量为 22.89 万所，2020 年为 21.10 万所，较 2016 年减少了 7.8%。

招生人数上升而公办学校数量下降表明我国公共教育资源已无法满足居民对于教育的需求，民办教育在我国发展历程中承担着越来越多的教育任务，目前已经形成了有一定规模的民办教育体系。2016-2019 年我国民办学校数量呈现逐年上升趋势，2019 年中国民办学校数量为 19.15 万所，较 2016 年上升，2020 年较 2019 年有所下滑，2020 年中国民办学校数量为 18.67 万所，较 2019 年减少了 0.48 万所，同比减少 2.5%。

图表 16：2016-2020 年我国公办和民办学校数量

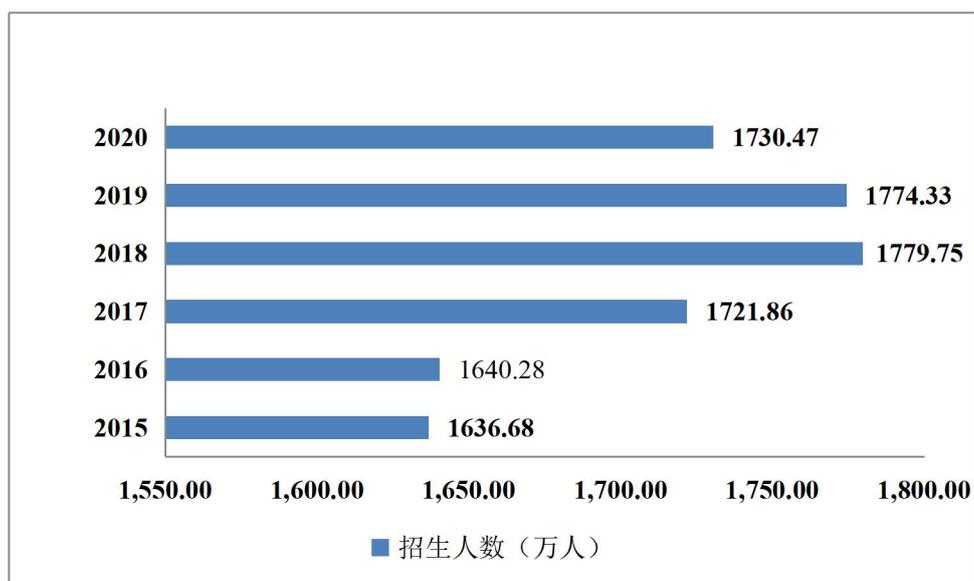


数据来源：教育部

六、民办学校招生数量也逐年上升

根据教育部数据，2020年全国民办学校招生人数为1730.47万人，较2019年的1774.33万人有所减少。纵观近五年民办学校的招生情况，总体呈现增长趋势，2020年受到疫情的影响，我国民办学校数量以及招生人数均有所下降，但是随着国家大力发展民办教育，充分重视民办学校在我国教育事业中发挥的关键作用，未来民办学校数量与招生情况将会维持稳定增长。

图表 17：2015-2020 年全国民办学校招生人数



第二节 国内国际学校教育行业发展概况

一、行业分类

目前我国国际学校的范畴如下：

1、外籍人员子女学校

是指由在中国境内合法设立的外国机构、外资企业、国际组织的驻华机构或合法居留的外国人举办、招收在中国境内持有居留证件的外籍人员子女采用外国教育教学模式的教育机构，是为了给外籍人员在中国境内接受教育提供方便而成立的学校。根据中国法规，外籍子女学校只能招收非中国国籍学生。

2、使馆人员子女学校

是指外国驻中国使馆开办的招收使馆人员子女的学校。

3、中外合作办学机构

是指外国教育机构同中国教育机构在中国境内合作举办、以中国公民为主要招生对象的教育机构和项目。

4、国际化特色民办学校

是指以开展国际教育为主要特色的民办中小学。

5、接受外国学生资质的普通中小学

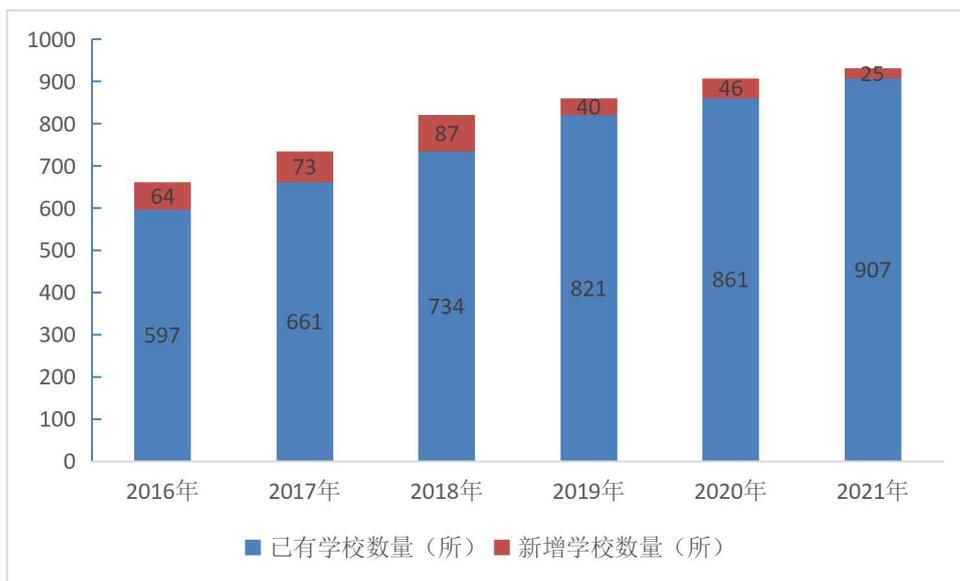
是指经市教委、市外办、市公安局审核同意后可以招收外国学生的普通中小学。

二、国内国际学校发展现状

1、在复杂的国际环境下，国际学校仍然处于增长状态但幅度减小

在目前国内外较为复杂的形势背景下，国际教育需求依然存在，国际学校数量依然呈现增长态势。根据新学说国际学校在线四库全书数据显示，截至 2021 年 8 月，全国范围内处于正常运营状态，采用国际课程、实行双语教育的全日制国际学校共计 1432 所，其中获得各类国际课程授权或学术认证的学校共计 932 所，与 2020 年同期相比增加 25 所。

图表 18: 2016-2020 年我国经认证国际学校数量



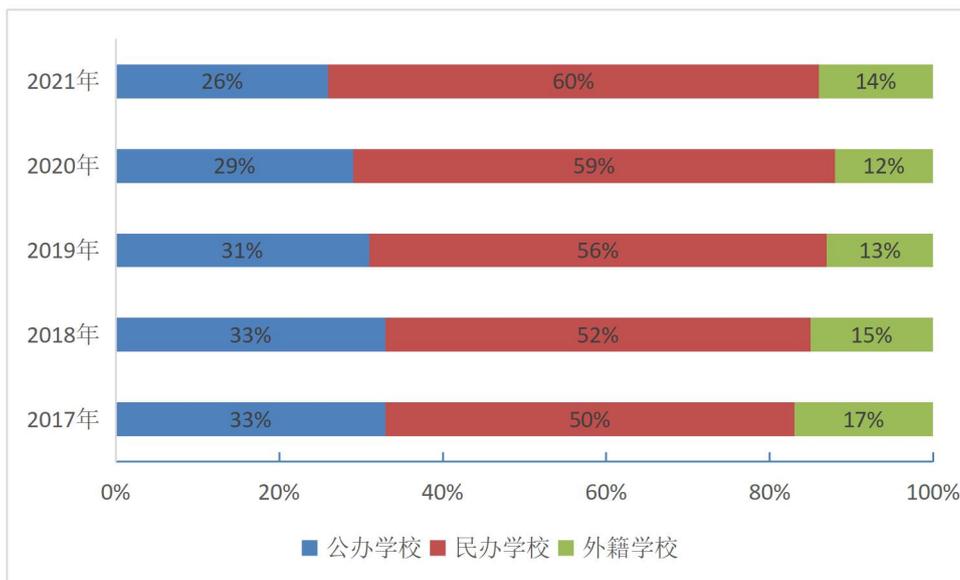
数据来源: 新学说

从上图数据可以看出, 中国国际学校的爆发式增长已经收尾, 在国家政策对民办教育呈现收紧化、规范化的趋势和全球疫情反复的背景下, 2021 年迎来近十年中全国新获认证的中国国际学校数量的最小增幅。

2、民办国际学校占比最大, 且呈逐年上升趋势

2020 年, 在 932 所获得课程或学术认证的国际学校中, 外籍人员子女学校共 130 所, 占比 14%; 民办国际学校 559 所, 占比 60%; 公立学校国际部 (班) 243 所占比 26%。

图表 19: 2017-2021 年三类获认证国际学校占比



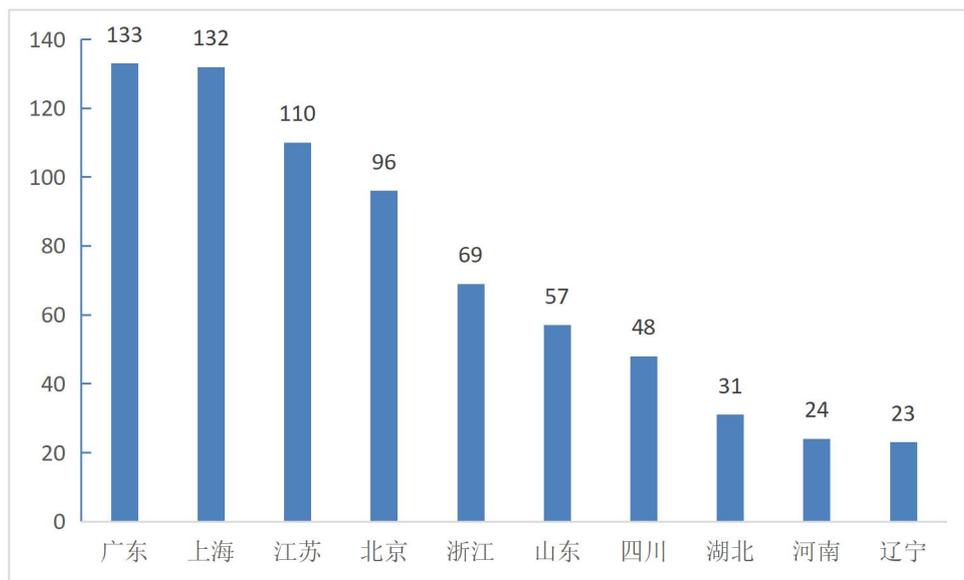
数据来源：新学说

从上图可以看出，民办国际学校始终为国际学校的主力，其数量较 2020 年增加了 24 所；外籍人员子女学校的获认证学校数量较 2020 年上涨了 17 所，出现了近五年来的第一次小幅上扬；公立学校国际部（班）的占比呈现持续递减的趋势，其数量较 2020 年减少了 16 所。

3、浙江的国际教育资源排名全国第五

据新学说统计，2021 年中国大陆范围内获得各类国际课程或学术认证的国际学校仍然聚集在一线地区。从省市分布看，拥有获认证国际学校数量超过 50 所的地区有广东、上海、江苏、北京、浙江、山东，与 2020 年相比，此六地排位顺序未发生变化。2021 年广东省以 133 所国际学校位居首位，浙江排名第五，拥有 69 所国际学校。随着国内政策对于民办学校的审批逐渐严格，未来各地民办学校的数量不会再有明显增加，且可能面临“民转公”的局面。但粤港澳大湾区和长三角地区属于我国对外开放地区，国际教育有利好倾斜。根据 2020 年 6 月 18 日，教育部等八部门印发的《关于加快和扩大新时代教育对外开放的意见》，再次强调支持粤港澳大湾区建设国际教育示范区，支持长三角地区率先开放先行先试，支持雄安新区打造教育开放新标杆，支持海南建设国际教育创新岛。因此局部地区的国际教育市场将持续增长。

图表 20：2021 年国内已获认证学校地区分布



数据来源：新学说

三、国内国际学校课程分布情况

1、课程分类

国内现有国际学校、培训中心均不同程度的引进了国际课程。目前，在国内被广泛采用的国际课程来自美、英、加和澳洲体系为主，还有部分为课程实际为海外大学预科或者海外学校学分认证类课程。

主流课程体系有 AP 课程，ALevel/IGCSE 课程，IB 课程，加拿大中加课程，澳洲 VCE 等。

其中 AP 课程、IB 课程以及 A-Level 三类主打课程为目前国际学校广泛采用的课程体系。当前，诸多名校已将 AP、IB、A-Level 成绩看作衡量学生研究能力以及学习能力的重要指标。

(1) AP 国际文凭课程

AP 考试由美国大学理事会主持，适用于全球拟前往美国就读本科的高中生。近些年来，AP 学生以每年 10%以上的人数不断上升，考试的人次以每年 12%以上的人次不断增加，除美国之外，中国已经成为第一 AP 国家。

(2) IB 国际文凭课程

与很多国际课程不同，IB 注重的不仅是学生的学业进步和水平提升，其更强调学生作为一个个体的人，对于社会和世界的意义所在。IB 分为 PYP 小学课程，MYP 中学课程，IBDP 高中文凭课程，CP 职业课程。在申请 IB 的学校中，PYP 课程发展最快，也是当下中国众多民办国际学校的共同选择。

(3) A-Level 国际课程

A-Level 课程源于英国，是英国普通中等教育证书考试高级水平课程，也是英国学生大学入学考试课程，A-Level 课程证书被几乎所有英语授课的大学作为招收新生的入学标准，因此，A-Level 课程被国际教育界誉为“金牌”教育课程和全球大学入学的“金牌”标准，目前，A-Level 课程已经推广到全球各地。A-Level 课程及其前置 IGCSE 课程以其成熟度和权威性受到诸多中国学生、家长的欢迎。

图表 21：各类国际化课程对比

课程名称	核心升学出口	课程类型	考试模式	考试侧重点	考试难度
------	--------	------	------	-------	------

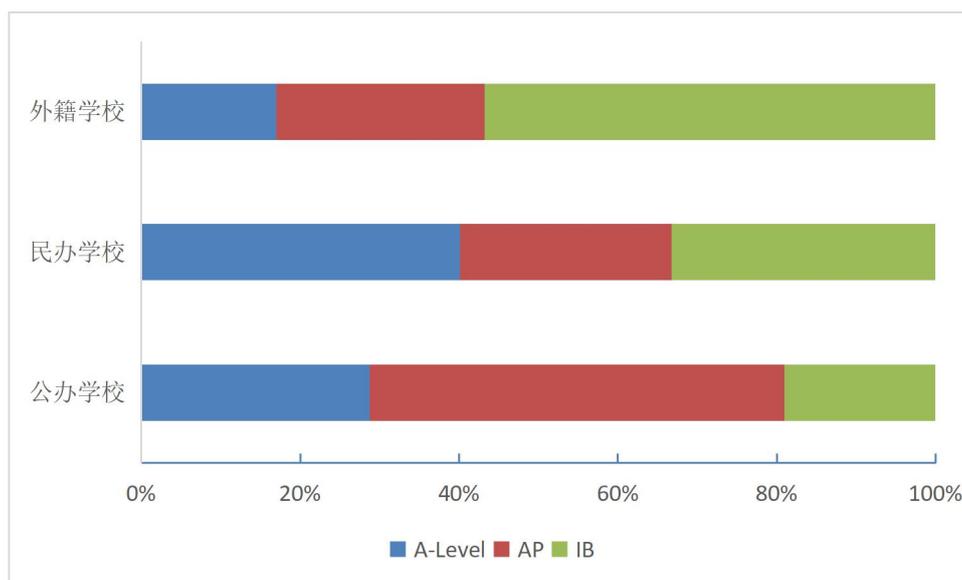
课程名称	核心升学出口	课程类型	考试模式	考试侧重点	考试难度
A-level	英国	体系化课程 (英国国家课程, 幼小初高一套体系)	自选三科, 不分文理(大学不同专业对考试科目有要求)	类似高考, 侧重应试	相对简单, 适用中国学生
AP	美国	非体系化课程(美国大学先修课程, 选修类型的课程)	自选, 数量不限, 不分文理(大学不同专业对考试科目有要求)	类似大学考试	单科难度最高
IB	英美	体系化课程 (国际文凭课程, 幼小初高一套体系)	七门科目: 母语, 二外, 实验科学, 文科, 艺术, 数学, 三大核心课程(知识论, 拓展论文, 行动与服务)	文理综合考察	整体难度最高

2、课程分布

截止 2021 年 9 月, 根据新学说统计, 目前中国获授权国际学校中 A-Level 课程市场占有率最高, 达 41.3%; AP 课程市场占有率为 25.9%; IB 课程市场占有率为 15%; 澳洲、加拿大等其他国际课程总占比为 17.8%。

2021 年在开设 A-Level 课程的国际学校办学主体中, 民办学校占比最大, 为 68.8%; 开设 AP 课程的主体中, 公办学校数量与民办学校差距不大, 两者所占的百分比分别为 41.6%和 45.6%; 开设 IB 课程的主体中, 民办学校数量遥遥领先, 占比为 57.1%, 外籍学校次之, 占比为 27.7%。

图表 22：2021 年不同类型国际课程在三类国际学校中的占比



数据来源：新学说

四、国内国际学校学费水平分析

1、浙江国际学校平均学费排名全国第五

根据新学说统计，目前 K12 国际学校学费最高的地区是北京，平均学费达到 201614 元/年；居于第二高位的是上海地区，平均学费为 199029 元/年；广东、重庆、浙江三地 K-12 国际学校的平均学费在 130000 至 160000 元/年左右，处于全国第二梯队。四川、陕西、江苏、山东、福建、湖北、辽宁、海南 8 个省份 K-12 国际学校平均学费均在 100000 元/年以上。

总的来看，一线发达城市及东部地区的国际学校学费较高。北京、上海两地的经济发展水平、国际化开放程度以及国际学校普及度、市场认可度仍处于全国最高水平。随着中国国际学校的蓬勃发展，长三角地区、大湾区、川渝地区等各地区逐步形成集群效应，全国各地的国际学校在逐步发展的同时，学费也在不断攀升。

图表 23：2021 年全国 K12 学校平均学费排名前十地区



数据来源：新学说

2、民办国际学校学费收费居中

不同的办学性质对于国际学校收费标准有着重要的影响，全国三种类型国际学校高中学段平均学费分别为公办 56174 元/年、民办 90350 元/年、外籍人员子女学校 186501 元/年。

公办学校国际部（班）的学费普遍低于民办学校和外籍人员子女学校，很大程度上是由于公办学校国际部（班）在办学场地、师资等方面有着得天独厚的优势。但随着国内对公办学校国际部（班）愈发严格的限制，民办学校越发受认可的质量，民办学校的稍高收费对家长选择学校的影响会逐渐减小。

五、国内国际学校教师资源情况

国际学校的教师主要来源于两类，一类是本土双语教师，另一类是外籍教师。国际学校更喜欢通过外教数量的多少展示其国际化水平，家长也普遍认为外教更符合其对国际化学校的期待，外教招聘也因此成为国际学校师资建设中的重要任务。

但另一方面，外籍教师背景不真实、资质不达标、书面介绍与实际能力不符等问题，也构成了民办国际化学校师资建设的短板。加上新冠肺炎疫情导致多所学校的外籍教师被迫长期滞留海外，双语教师开始扛起教学大旗。

一般来说，双语教师性价比高于外籍教师，还因其基本人文素养方面的优势，

如与学生无障碍沟通、对中国国情的深度了解、本土化的文化底蕴、以及应考辅导方面等方面也一般要优于同等层次的外籍教师，逐渐得到家长和学生的广泛认可。

第三节 项目区域市场调研

一、杭州市以及***区 1-16 岁各年龄阶段人数调研

1、基础数据

①截止到 2020 年年末全市 0-17 岁人口数量为 1449655 人，占总人口数 17.8%；其中市区人数 1245987 人，占总人口数比例 18.5%。（根据杭州市统计年鉴）

②杭州市常住人口出生率以及常住人口情况统计如下（根据杭州市历年统计年鉴）：

图表 24：杭州市常住人口出生率

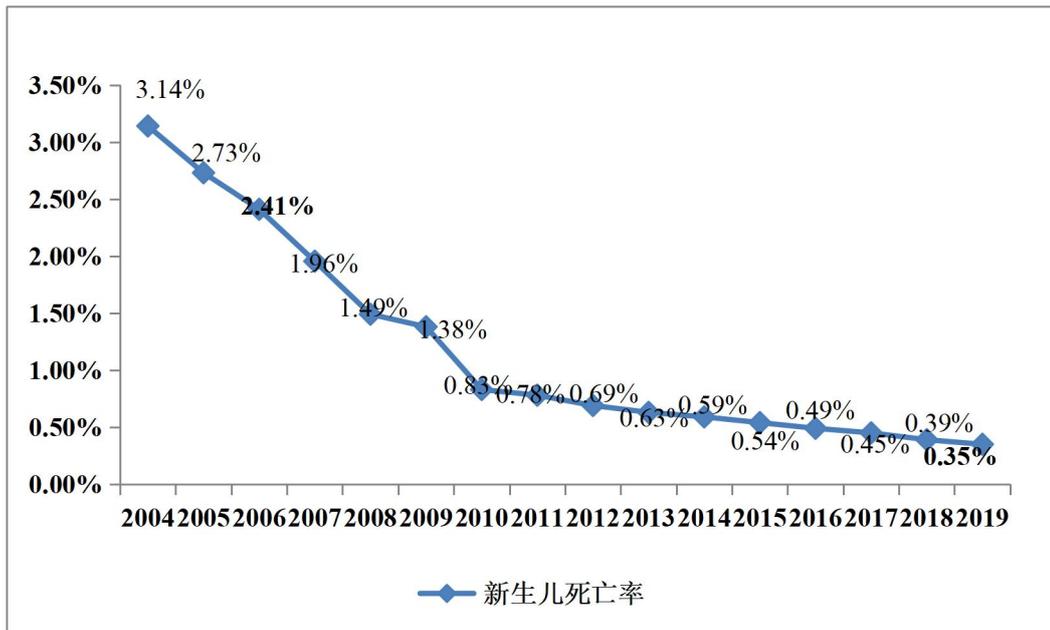
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
9.3‰	8.8‰	7.9‰	8‰	8.2‰	8.4‰	8.8‰	8.4‰	9.2‰	9.1‰	10.1‰
2015	2016	2017	2018	2019	2020					
10.6‰	11.1‰	12.5‰	11.3‰	11.1‰	9.9‰					

图表 25：杭州市常住人口情况（单位：万人）

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
651.68	771.3	773.1	786.2	820.2	833.4	870.04	873.8	880.2	884.4	889.2
2015	2016	2017	2018	2019	2020					
901.8	918.8	946.8	980.6	1036	1193					

③全国 2004-2019 年新生儿死亡率情况如下（根据国家卫生健康委数据）：

图表 26：2004 年-2019 年中国新生儿死亡率情况



2、推算数据

通过查找杭州市各年新出生人口数量（人口出生率）的情况，进行推测。

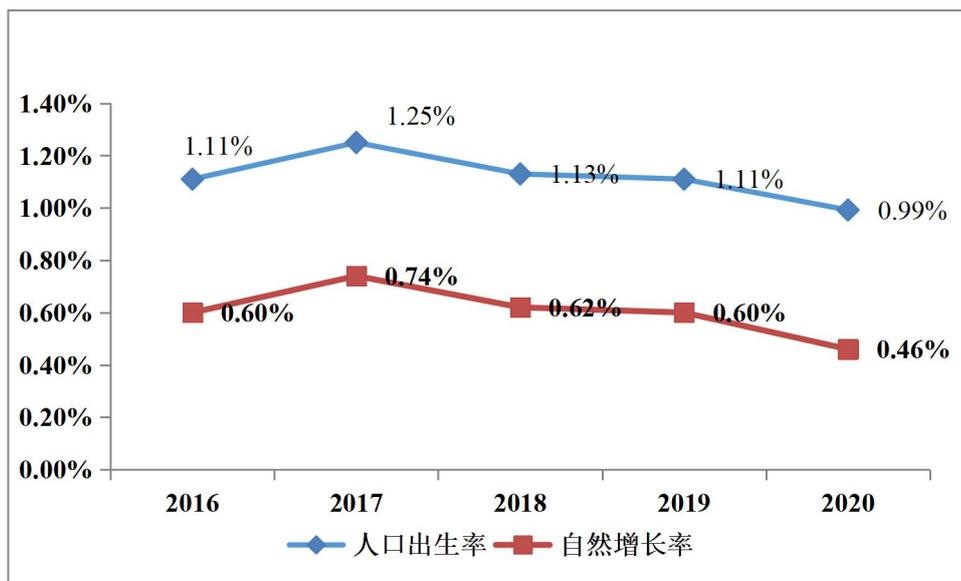
(1) 杭州市 0-16 岁各年龄段人口数量

图表 27：杭州市 0-16 岁各年龄段人口数量（单位：万人）

2021	16 岁	15 岁	14 岁	13 岁	12 岁	11 岁	10 岁	9 岁
杭州市								
8 岁	7 岁	6 岁	5 岁	4 岁	3 岁	2 岁	1 岁	

(2) 2025 年杭州市未来 0-16 岁各年龄段人口数量预测

图表 28：2016-2020 年杭州市人口出生率以及自然增长率情况



到 2025 年，杭州市 1-16 岁人口数量结构如下表所示：

图表 29：预测 2025 年杭州市 0-16 岁年龄段人口数量分布（单位：万人）

2025	16 岁	15 岁	14 岁	13 岁	12 岁	11 岁	10 岁	9 岁
杭州市								
	8 岁	7 岁	6 岁	5 岁	4 岁	3 岁	2 岁	1 岁
								合计

(3) ***区 0-16 岁各年龄段人口

二、杭州市以及***区学生公办以及民办入读情况调研

1、高中入读情况

(1) 杭州市公办高中入读人数

1) 基础数据

①2020 年杭州市高中段教育（包括普通高中、职业高中、普通中等专业学校、成人中等专业学校和技工学校）共有学校 153 所，较上年增加 5 所。招收全日制学生 7.96 万人，比上年增加 0.68 万人；全日制在校生 22.33 万人，比上年增加 1.40 万人。初中毕业生升入高中段的比例为 99.76%，升入普高和中职的普职比为 1：0.85。优质高中教育覆盖率为 90.02%。（杭州市 2020 年教育事业统计公报）

②2020 年杭州市初中毕业生人数为 80451 人（2020 年杭州市统计年鉴）

③2020 年杭州市生均一般公共预算教育事业费支出增长情况中，普通高中

2020 年为 41871.57 元，比 2019 年 39006.53 元增长 7.35%，记为 α 。（2020 年杭州市教育经费统计分析报告）

④2020 年杭州市国民生产总值增长率为 3.9%（记为 β ）。

2) 推算数据

(2) ***区公办高中入读人数

(3) 民办高中入读人数

1) 基础数据

全市共有民办普通高中 34 所，在校生 2.28 万人，占普通高中在校生总数的 18.30%。（2020 年杭州市教育事业统计公告）

2) 推算数据

2、2021 年杭州市、***区公办、民办初中入读人数

(1) 杭州市公办初中入读人数

1) 基础数据

①2020 年杭州市小学毕业生人数 89093 人，2021 年预计毕业生人数为 92788 人。（2021 年杭州市统计年鉴）

②2020 年杭州市初中本年毕业人数为 80451 人，在校生人数为 249434 人。（2021 年杭州市统计年鉴）

③2017 年杭州市初中本年招生人数为 81588 人。（2018 年杭州市统计年鉴）

④2020 年杭州市普通初中生均一般公共预算教育事业费支出较上年增长了 8.91%。（2020 年杭州市教育经费统计分析报告）

2) 推算数据

(2) ***区公办初中入读人数

(3) 民办初中入读人数

1) 基础数据

民办普通初中 61 所，在校生 4.05 万人，占普通初中在校生总数的 16.24%。

2) 推算数据

3、2021 年杭州市、***区公办小学、民办小学入读人数

(1) 杭州市公办小学入读人数

1) 基础数据

①2020 年杭州市小学本年招生人数 119957 人，毕业生人数 89093 人；2014 年杭州市小学招生人数 92919 人。（2021、2015 年杭州市统计年鉴）

②2021 年杭州市小学预计毕业生数为 92788 人。（2021 年杭州市统计年鉴）

③2020 年杭州市小学生均一般公共预算教育事业费支出较上年增长 10.83%。（2020 年杭州市教育经费统计分析报告）

④根据杭州市教育局数据，2017-2021 年杭州市幼儿园毕业人数见下表：

图表 33：2017-2021 年杭州市幼儿园毕业人数

年份	人数
2017	103103
2018	111455
2019	111947
2020	116045
2021	119597

2) 推算数据

(2) ***区公办小学入读人数

(3) 民办小学入读人数

1) 基础数据

民办普通小学 20 所，在校生 7.25 万人，占普通小学在校生总数的 11.24%。

2) 推算数据

4、2021 年杭州市以及***区公办幼儿园、民办幼儿园入读人数

(1) 杭州市公办幼儿园入读人数

1) 基础数据

①2020 年杭州市幼儿园 1049 所，在园幼儿 37.5 万人，增加 2.5 万人，学前三年幼儿入园率为 99.15%。（2020 年杭州市教育事业统计公告）

②全国学前教育共有入园幼儿 1791.4 万人；在园幼儿 4818.26 万人，比上年增加 104.4 万人，增长 2.2%。其中，普惠性幼儿园在园幼儿 4082.8 万人，比上年增加 499.9 万人，增长 14.0%，占全国在园幼儿的比例 84.7%，比上年提高 8.7 个百分点，实现了 80%的发展目标。（2020 年全国教育事业发展情况）

2) 推算数据

(2) ***区公办幼儿园入读人数

(3) 民办幼儿园入读人数

1) 基础数据

民办幼儿园 495 所，在园幼儿 9.33 万人，占在园幼儿总数的 24.89%。

2) 推算数据

5、杭州市以及***区学生公办、民办学校入读情况数据汇总

根据本部分推算得出的结论，将数据整理如下表所示：

图表 34：2021 年杭州市、***区学生入学人数数据汇总

区域	年龄段	2021 入学人数	民办学校学生入学人数	民办学校学生占比
***区	幼儿园			
	小学			
	初中			
	高中			
杭州市	幼儿园			
	小学			
	初中			
	高中			

三、杭州市民办学校义务教育阶段招生情况调研

1、调研情况

2、调研结论

综上所述，杭州义务教育阶段需求旺盛，民办学校作为教育主要补充主体，与公办学校一样得到家长青睐，每年报名人数均超过招生计划，上城区、萧山区、西湖区等老牌教育区域更是出现报名人数 2 倍甚至 3 倍于招生计划人数的情况。但 2019 年公民同招政策颁布后，杭州市义务教育阶段除了市本级的两家学校，其余学校只能在本区招生，将解决生源扎堆倾斜的问题，为其它区域的学校带来更多生源。

***区对教育的需求旺盛，……，民办教育资源存在短缺情况。

四、杭州市以及***区高净值家庭调研

1、家庭年收入分布

2、父亲职业画像

3、母亲职业画像

4、孕育子女平均数及适龄子女数

5、调研结论

图表 46：杭州市及钱塘区高净值家庭调研结果

区域	年收入水平	调研家庭数	家庭父亲画像	家庭母亲画像	平均家庭养育子女数	平均家庭适龄子女数
杭州市	100 万以上					
	200 万以上					
	500 万以上					
区域	年收入水平	调研家庭数	家庭父亲画像	家庭母亲画像	平均家庭养育子女数	平均家庭适龄子女数
钱塘区	100 万以上					
	200 万以上					
	500 万以上					

图表 47：杭州市及钱塘区高净值家庭总数及适龄入学子女数推算表

区域	年收入水平	调研家庭数	调研总样本量	全市（区）家庭数	推算家庭总数	平均家庭适龄子女数	推算适龄入学子女总数
杭州市	100 万以上						
	200 万以上						
	500 万以上						
区域	年收入水平	调研家庭数	调研总样本量	全市（区）家庭数	推算家庭总数	平均家庭适龄子女数	推算适龄入学子女总数
钱塘区	100 万以上						
	200 万以上						
	500 万以上						

五、杭州市国际学校发展情况调研

1、发展历程

从杭州市国际学校办校历史来看，相较于北京、上海和广州等教育强市，起步较晚，办学时间较短，其中相当一部分学校均成立于 2012 年之后。浙江省、杭州市政府对于国际化学校的办学理念偏于保守，但是随着 G20 峰会等重要会议在杭州市举办，城市的国际影响力逐步增强；同时杭州市经济迅猛发展，高收入、高净值人群的比例逐步提高，对于国际化教育的需求也愈发强烈，近年来杭州市国际化学校发展迅猛。未来将遵循一线城市的发展轨迹，以中为主的双语双文化理念占据主导，同时将更加注重素质与全人教育的培养。

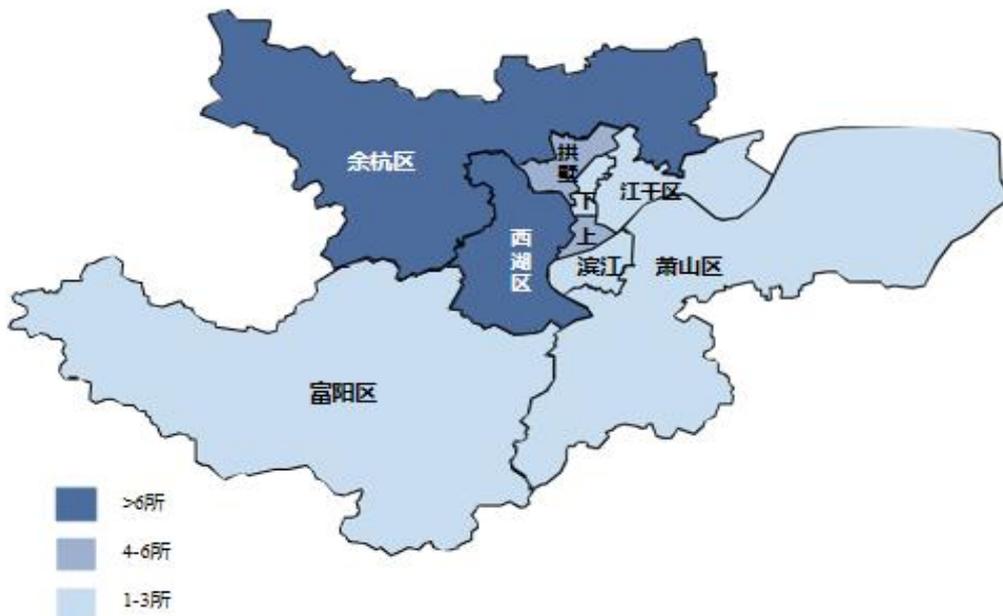
图表 48：杭州市国际化学校发展历程

时间	2000年左右	2010-2015年	2018年左右	未来
学校类型	外籍学校	国际中学	外籍+双语	高端双语学校
代表学校	<ul style="list-style-type: none"> 杭州国际学校HIS 	<ul style="list-style-type: none"> 公立国际部 育澜剑桥国际中心 绿城育华国际班 	<ul style="list-style-type: none"> 狄邦 惠灵顿 贝赛思 	-
市场特征	<ul style="list-style-type: none"> 起步阶段 国际学校为满足外籍人士子女入学需求 	<ul style="list-style-type: none"> 在高中阶段提供国际课程 满足学生的出国需求 	<ul style="list-style-type: none"> 全学段的国际化课程 国外品牌，外方主导 双语课程不成熟 集团化办学过度扩张导致运营品质低 	<ul style="list-style-type: none"> 以中为主 双语双文化 注重素质与全人教育

2、学校数量与分布

杭州市国际化学校的地域分布呈现“西强东弱”，国家化学校主要集中在余杭区、西湖区以及上城区。

图表 49：杭州市国际化学校地理分布图



数据来源：新学说

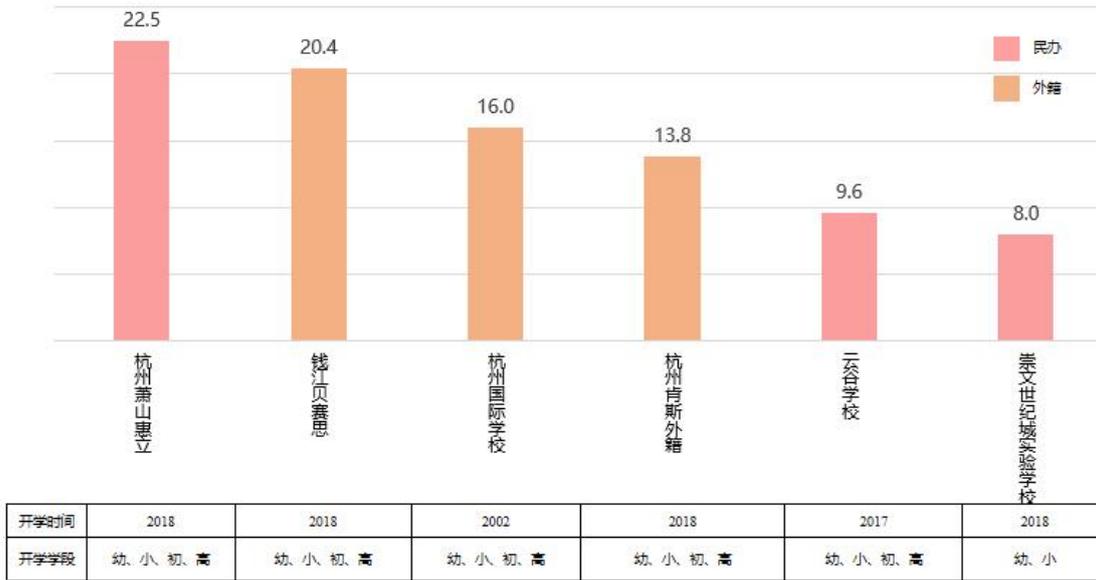
.....

2、学校学制与主流课程体系

3、学校学费水平

(1) 幼儿园

图表 52：杭州国际化学校幼儿园学费（万元/学年）



(2) 小学

数据来源：新学说

(3) 初中

(4) 高中

4、学校配置

(1) 班级配置

(2) 教师配置

5、调研结论

六、杭州市高中生出国留学学生人数以及出国国家情况调研

1、杭州市高中生出国留学学生人数

(1) 基础数据

①2019 年杭州市高中毕业生留学出国人数为 1200 人（《2019 年度全国申请结果分析报告》）；2019 年高中毕业生人数为 36865 人（《2020 年杭州市统计年鉴》）。

②2016-2021 年全国人均教育文化娱乐费用支出情况明细如下：

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
人均教育文化娱乐费用支出	3302	3735	3625	4149	3242	3567

(2) 推算数据

图表 59：2016-2021 年杭州市高中阶段留学生出国人数

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
本年高中生毕业生人数						
杭州市高中毕业生出国留学率						
杭州市高中毕业生出国留学人数						
高中阶段出国留学人数						

2、杭州市高中生出国留学意愿占比

①通过访谈调研数据，2019 年杭州市留学生出国留学方向比重明细如下：

城市	美国	英国	加拿大	澳洲	欧洲其他	亚洲
杭州						

②根据以上数据和杭州市人均教育费用支出情况以及相关调研数据得出 2016、2017、2018、2020 年和 2021 年杭州市高中生出国留学意愿占比。

图表 60：2016-2021 年杭州市留学生出国意向占比

城市	美国	英国	加拿大	澳洲	欧洲其他	亚洲
2021						
2020						
2019						
2018						
2017						
2016						

3、调研结论

第四章 对标学校案例分析

第一节 杭州市萧山区惠立学校

一、学校简介

杭州市萧山区惠立学校，位于杭州市萧山科技城核心区，由杭州传化科技城有限公司在 2017 年投资建设，是浙江省第一所将中国课程和惠灵顿教育特色相结合的民办双语学校，为 2-18 岁的中国籍学生量身打造符合不同阶段成长规律的教学环境，涵盖托班、幼儿园、小学以及中学教育，满员人数为 1500 人。

惠立学校聘请英国惠灵顿公学提供教育咨询服务，在课程设置方面，惠立幼

儿园引入英国早期基础教育体系（EYFS）、并结合中国教育部《幼儿园教育指导纲要》为 2-5 岁儿童提供教育服务；小学和初中阶段将遵循国家课程标准及浙江省课程要求开展教学，为学生提供语文、英语、数学、物理、化学、生物、艺术、体育、自我认知、人际交往等方面的课程学习；高中采用 IGCSE 和 A-Level 课程体系。

图表 62：杭州市萧山区惠立学校简介

招生时间	2018 年
地点	萧山区
学段涵盖	幼儿园、小学、初中、高中
学校特色	是浙江省第一所将中国课程和惠灵顿教育特色相结合的民办双语学校
学费水平	26-28 万/年
课程体系	幼儿：英国早期基础教育体系
	小学、初中：遵循国家课程标准及浙江省课程教学标准
	高中：IGCSE 和 A-Level 课程体系

二、在校生家庭画像分析

三、经营情况分析

1、建设与投资情况

2、学校办学规模

图表 67：杭州市萧山区惠立学校办学规模

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

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人)
	初三			
	小计			
高中	高一			
	高二			
	高三			
	小计			
全校人数合计			-	

3、学校招生计划及总人数

图表 68：2019-2021 年惠立学校招生计划表

	2021 年		2020 年		2019 年	
	班级数	总人数	班级数	总人数	班级数	总人数
幼儿园						
小学						
初中						

4、学校学费水平

图表 69：惠立学校学费水平

	小学学费	初中学费	其他费用
2019 年			
2020 年			
2021 年			

5、学校师资力量

第二节 杭州市萧山区威雅实验学校

一、学校简介

杭州市萧山区威雅实验学校，位于杭州市萧山区戴村镇仙女湖畔，于 2021 年 9 月开始正式招生，是一所涵盖幼儿园、小学、初中、高中的国际化学校，为 3-18 岁中外籍学生提供双语教学。

图表 70：杭州市萧山区威雅实验学校简介

招生时间	2021 年
地点	萧山区
学段涵盖	幼儿园至高中 15 年一贯制教育
办学理念	每一个孩子都卓越
学费水平	17-19 万/年
课程体系	幼儿：以《3-6 岁儿童学习与发展指南》为蓝本，参考国际通用的早

	期基础阶段教育体系框架 (EYFS)
	小学、初中：以国家课程大纲为核心，结合威雅校本拓展课程和威雅超级课程
	高中：IGCSE 和 A-Level 课程体系

二、在校生家庭画像分析

- 1、家庭年收入
- 2、父亲行业与职位
- 3、家庭养育子女数量

三、经营情况分析

- 1、建设与投资情况
- 2、学校办学规模

图表 75：威雅实验学校办学规模

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人)
幼儿园	小班			
	中班			
	大班			
	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			-	

3、学校招生计划与总人数

4、学校学费水平

5、学校师资力量

第三节 杭州市余杭区人大附中学校

一、学校简介

杭州市余杭区人大附中学校（人大附中杭州学校），位于杭州市余杭区未来科技城，由狄邦教育联手人大附中联合总校、中国人民大学附属中学和英国国王学院学校共同创办，为 3-18 岁中外籍学生提供幼儿园、小学、初中和高中不同学段的教育。

在课程设置方面，人大附中杭州学校幼儿园以中国《3-6 岁儿童学习与发展指南》和英国国家早期基础教育体系为主体；小学和初中阶段基于国家课程大纲，融入现代教育元素、教学资源和教学方法；高中阶段引入剑桥 IGCSE 课程、A-Level 课程，并逐步开设 IBDP 课程。

二、在校生家庭画像分析

1、家庭年收入

2、父亲所在行业与职位

3、养育子女数量

三、经营情况分析

1、学校总投资

2、学校办学规模

图表 81：人大附中杭州学校办学规模

阶段	年级	班级数量（个）	班级人数（人）	总人数（人）
幼儿园	小班			
	中班			
	大班			
	小计			
小学	一年级			
	二年级			

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人)
	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			-	

- 3、学校招生及总人数
- 4、学校学费水平
- 5、学校师资力量

第四节 杭州贝赛思外籍人员子女学校

一、学校简介

杭州贝赛思外籍人员子女学校（杭州贝赛思国际学校），位于杭州市江干区钱江新城，占地 19600m²，建筑面积 23667m²，建有 5000m² 操场、200m 环形跑道、足球场、排球场以及 800m² 的室内运动场馆，满员人数 1200 人。

二、在校生家庭画像分析

- 1、家庭年收入
- 2、父亲所处行业与职位
- 3、母亲所处行业

三、经营情况分析

- 1、建设与投资情况

2、招生与办学情况

图表 87：2021 年贝赛思国际学校招生收费标准

阶段	费用（元/年）
学前幼儿园（Pre-K）	
幼儿园	
小学、初中（G1-8）	
高中（G9-12）	
其他费用	

第五节 杭州橄榄树学校

一、学校简介

北京外国语大学附属杭州橄榄树学校（杭州橄榄树学校），于 2017 年 9 月开学，位于杭州市余杭区南苑街道新城路 136 号，是一所十二年一贯制的民办高端国际化课程学校，提供小学、初中和高中学段的课程教育。

学校以“和而不同，美美与共”为办学理念，致力于培养具有“强健体魄、家国情怀、科学精神和国际视野”的未来精英。学校为双语授课，为学子构建浸入式中英文环境；采用小班化教学，班级人数在 20 人以内，配备多名升学指导，助力升学。

橄榄树学校小学和初中在九年义务教育的基础上，结合国际文凭组织 IBO 的 PYP 和 MYP 课程，在中国课程的基础上契合超学科主题探索活动。高中阶段将分阶段分流实施剑桥大学考评部的 A-Level 课程以及国际文凭组织 IBO 的 IBDP 课程。

图表 88：杭州橄榄树学校简介

成立时间	2017 年
地点	余杭区
学校性质	十二年一贯制民办高端国际化学校
课程体系	小学和初中以九年义务教育为基础，以国际文凭组织 (IBO) 的 IBPYP、IBMYP 课程为理念与框架；高中阶段开设美高 AP 与 A-Level 课程，并开设艺术与设计课程
住宿情况	寄宿制
学费	12-18 万/年
师生比	1: 5

二、在校生家庭画像分析

- 1、家庭年收入情况
- 2、父亲所处行业与职位
- 3、养育子女数

三、经营情况分析

- 1、建设与投资情况
- 2、学校办学规模

图表 93：杭州橄榄树学校办学规模

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人)
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			
	高四			
	小计			
全校人数合计			-	

3、招生计划及在校生总人数

图表 94：2019-2021 年杭州橄榄树学校招生计划

	2019 年		2020 年		2021 年	
	班级数	总人数	班级数	总人数	班级数	总人数
小学						
初中						

4、学费水平

5、师资力量

第六节 云谷学校

一、学校简介

杭州云谷学校，于2018年9月开始招生，总校区位于杭州市西湖区三墩镇“云谷板块”，是阿里合伙人投资创办的一所涵盖幼儿园、小学部、初中部、高中部的15年制国际化学校。

图表 96：杭州云谷学校简介

招生时间	2018年
地点	西湖区
学校性质	十五年一贯制民办国际化学校
课程体系	以国家课程标准为基础，开设基础课程和潜能性课程，以阿里科技手段赋能教育方式
住宿情况	寄宿制
学费	13.8-18万/年
师生比	1:5

二、在校生家庭画像分析

- 1、家庭年收入情况
- 2、父亲行业和职位

三、经营情况分析

- 1、建设与投资情况
- 2、学校办学规模

图表 100：云谷学校办学规模

阶段	年级	班级数量(个)	班级人数(人)	总人数(人)
幼儿园	小班			
	中班			
	大班			
	小计			
小学	一年级			
	二年级			
	三年级			

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人)
	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			-	

3、学校招生计划及总人数

图表 101：云谷学校招生计划

	2019 年		2020 年		2021 年	
	班级数	总人数	班级数	总人数	班级数	总人数
小学						
初中						

4、学校学费水平

5、学校师资力量

第七节 对标案例调研结果分析

图表 103：对标学校经营情况对比

	惠立学校	威雅学校	人大附中	橄榄树	云谷学校
幼儿园					
小学					
初中					
高中					
在校生总人数					
满员人数					
目前在校生人数占比					

	惠立学校	威雅学校	人大附中	橄榄树	云谷学校
平均学费 (万元/年)					
大致年营收 (万元)					
师生比					
中教教师人数					
教师工资成本 (万/年)					
中国教师工资 年总成本 (万元)					
年利润水平 (万元)					

第五章 项目区位分析

第一节 项目选址

第二节 ***区区位条件

一、建设环境

- 1、人口环境
- 2、交通环境
- 3、教育环境
- 4、文化环境

二、所在地自然条件

- 1、气候条件

2、地形地貌特征

三、基础设施条件

- 1、供电
- 2、供水
- 3、排水

四、项目区位条件与其他学校比较

图表 105：项目区位条件与其他学校比较

学校名称	区域	板块	投资人	投资初心	房价（万元）	核心优势	劣势
人大附杭州学校							
惠立&惠灵顿学校							
钱江贝赛思							
威雅公学							
项目学校							

第三节 项目区位分析结论

第六章 项目教学方案设置

第一节 办学理念及目标

一、办学理念

项目在杭州本地英式品牌同质化严重而世界学校理念尚属空白的背景下，将立足长三角，面向全国、辐射全球，以.....。

二、办学目标

第二节 学校招生计划

一、生源范围

1、***区生源

2、杭州市生源

2017-2018 年，杭州国际化学校逐渐起步，萧山惠立学校与人大附中杭州学校 2018 年首年招生均达到 600 人满员，杭州威雅学校 2020 年落成后，在疫情和公民同招的影响下，首年招生 320 人。由此可见，杭州国际化学校市场潜力巨大，再加上一些公立学校的国际班，预计杭州市每年报考国际化学校的学生至少在 20000 人以上。杭州市大量国际化学校就读学生将成为本项目在杭州市的招生来源。

3、未来生源

(1) 外籍生源

外籍生源主要包括外企外籍员工子女和外国专家子女，近年来，杭州大力实施国家、省“千人计划”和市全球引才“521”计划、“115”引进国（境）外智力计划，截至 2020 年杭州有外国人注册（担任法人）的企业 4980 余家，外籍自然人注册企业 352 余家，外籍学生就读需求巨大，将为本项目的外籍招生提供资源。

(2) 跨地区跨国家生源

随着杭州国际化学校的发展实力和居住环境等逐渐提升，杭州市将成为国际化学校的沃土。随着长江三角洲区域对国内国外高层次人才的不间断吸引，长三角地区的高收入人群及海外侨胞的子女将成为杭州国际化学校的直接生源，同时项目还可通过与国际其它著名中学合作建立国际交流平台，扩大影响力，吸引国际生源。

二、招生策略

三、班级学生数量

1、幼儿园

根据浙江省《普通幼儿园建设标准》（DB33/1040-2007）规定，本项目幼儿园属于全日制幼儿园，规模宜按 6 班、9 班、12 班设置，每班平均人数不超过 30 人。

根据上述标准结合项目实际情况，本项目幼儿园拟设置***个班，每班人数

为***人左右。

2、小学及初中

根据浙江省《九年制义务教育学校建设标准》（DB33/1018-2005）规定，本项目属于九年一贯制学校，规模宜设置为 18 班、27 班、36 班、45 班、54 班，小学段每班不超过 45 人，初中段每班不超过 50 人。实施小班化教育的学校，小学每班不超过 30 人，初中及九年制学校每班不超过 35 人。

根据上述标准结合项目实际情况，本项目小学拟设置***个班，每班人数为***人左右；初中拟设置***个班，每班人数为***人左右。

3、高中

根据浙江省《寄宿制普通高级中学建设标准》（DB33/1025-2006）规定，寄宿制普通高级中学的规模宜为 24 班、30 班、36 班、48 班、60 班，每班人数不应超过 50 人。

根据上述标准结合项目实际情况，本项目高中拟设置***个班，每班人数为***人左右。

4、全校合计班级设置及学生数量

图表 106：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）
幼儿园	小班			
	中班			
	大班			
	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			

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人)
	小计			
全校人数合计			-	

(注: 具体班额视招生情况确认并调整, 此处仅说明学校运营能力范围内班级数量)

四、招生计划

根据市场调研情况结合本项目实际情况, 本项目首年拟招生***人, 招收.....。

图表 107: 项目招生计划表

学段	开学年份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
幼儿园	K1										
	K2										
	K3										
	小计										
小学	G1										
	G2										
	G3										
	G4										
	G5										
	G6										
	小计										
初中	G7										
	G8										
	G9										
	小计										
高中	G10										
	G11										
	G12										
	小计										
总计											

由上述生源分析, 杭州本地有充分的生源基础,, 招生压力不大, 在生源基础良好, 拥有良好区位优势的教学天赋前提下, 配以一流的团队、课程、服务, 定能顺利完成招生任务。

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、中学特色课程

1、初中课程设置

2、高中课程设置

四、课外特色课程

第五节 师资来源及配置

一、师资来源

二、人才吸引方式

三、师资配置

1、幼儿园

根据《浙江省幼儿园准办标准（试行）》，本项目幼儿园属于全日制幼儿园，应符合如下标准：平均每个班级至少配备 1.5 名专任教师，0.5 名保育员。则按照本项目 18 个幼儿园班级配置，项目幼儿园最少教职工配置人数为 36 人。

根据项目实际情况，本项目幼儿园设置***名教师和***名管理人员，师生比为***。

2、小学

浙江省暂无对小学的师生配比做出规定的文件，根据浙江省教育局 2020 年发布的《浙江省现代化学校评估细则》，现代化小学的评判标准为学校师生比达到 1: 19；每百名学生拥有体育、艺术（美术、音乐）专任教师数达到 0.9 人以上。

根据项目实际情况，本项目小学设置***名教师和***名管理人员，师生比为***。

3、初中

浙江省暂无对初中的师生配比做出规定的文件，根据浙江省教育局 2020 年发布的《浙江省现代化学校评估细则》，现代化初中的评判标准为学校师生比达到 1: 13.5；每百名学生拥有体育、艺术（美术、音乐）专任教师数达到 0.9 人以上。

根据项目实际情况，本项目初中设置***名教师和***名管理人员，师生比为***。

4、高中

浙江省暂无对高中的师生配比做出规定的文件，根据浙江省教育局 2020 年发布的《浙江省现代化学校评估细则》，现代化高中的评判标准为学校教职工与学生比达到 1: 12.5（专任教师达到教职工总数的 86%，即学校师生比约为 1: 10.75。）

根据项目实际情况，本项目初中设置***名教师和***名管理人员，师生比为***。

四、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***人，完全达到并优于浙江省各教育阶段要求师资配置比例。

图表 108：项目教学人员师资配置表

学段	幼儿园	小学	初中	高中	总计
学生数					
生师比					
教师数					
管理人员（不含后勤）					

第六节 教学优势

一、教学方案完善突出

二、提供一流的教育环境，采用精英教学寄宿制度并建立人性化的国际交流中心

三、丰富的运营管理经验

四、优质的品牌背书

第七章 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

1、学校建设布局的整体性原则

学校的建设需要考虑到校园环境与社会文化氛围的整体统一和谐，对教学楼、行政办公楼等主体工程，要从设计的合理性、布局的整体性、建筑的艺术性以及绿化、美化、知识化等方面进行整体考虑。

2、学校校园风格的高品位原则

校园外表形象建设，是一种文化建设，也是一种美学的建树，是一个完整的立体艺术品，反映了一所学校的文化和审美水准。所以本项目要尽量做到：设计样式新颖、制作工艺精细、布局合理、格调高雅、美观实用、便于教学和维修。特别是教学楼等应具有较高知识含量和艺术水准，从中渗透出学校的文化品位。

3、校园建筑设计安全性原则

学校是学生高度聚集的场所，保证他们在其中学习和生活的安全，是每一所学校的第一位的大事。所以，保证学生的安全，防止发生意外事故，避免学生受到无谓伤害是校园一切建筑必须首先考虑的原则。

二、总体建设方案设计原则

1、在学校校区建筑群规划设计中，突出幼儿园、小学、初中、高中四个部分的相对独立性和整体协调性，营造出舒适优美的学习生活环境，使之符合学习和生活的规律；

2、注重校园总体空间环境和氛围的塑造，本着以自然为本，从保护自然环

境、生态环境的角度出发，依托现有自然环境条件，充分利用原有水系，原有地形高差，巧妙构思，精心设计，营造出独特的校园自然景观，达到人与自然，建筑与自然风貌的和谐交融。

3、营造园林化、花园式学校环境。遵循高起点、高标准的原则，结合当今最新教育理念的表达成果，以建设全国一流，面向国际与世界接轨、符合现代教育发展趋势的园林化、花园式学校为目标，体现现代国际化学校的文化特色及良好形象，更好地满足人们对优质教育资源的需求。

4、校园整体环境和建筑形态语言上注重反映国际性、现代性，在体现出国际性的同时适当融入中国的建筑特色，既能体现出中外文化的交流，又能体现整体协调性，充分诠释国际化学校的设计理念。

5、交通组织人车分流，车行道环绕校园形成外环向内放射至各学部，通过交通组织将各学部和谐的统一起来。环路以内步行空间为主，步行建筑最大限度的保证便捷畅通，做到各单体建筑紧密联系，注重学生的步行可达性设计。

6、各学部功能分区上精心调配教学活动区、师生生活区、运动活动区、绿化美化区等四个区之间的关系，做到布局合理，距离适宜，能很好地方便师生学习、工作和生活。

三、项目建设依据

- 1、《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019
- 2、《中小学校设计规范》 GB50099-2011
- 3、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》 JGJ39-2016（2019 年版）
- 4、《车库建筑设计规范》 JGJ100-2015
- 5、《宿舍建筑设计规范》 JGJ36-2016
- 6、《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 年版）
- 7、《建筑内部装修设计防火规范》 GB50222-2017
- 8、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB50067-2014
- 9、《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB51251-2017
- 10、《建筑工程建筑面积计算规范》 GB/T50353-2013
- 11、《民用建筑绿色设计规范》 JGJ/T229-2010

- 12、《绿色建筑评价标准》 GB/T50378-2019
- 13、《无障碍设计规范》 GB50763-2012
- 14、《饮食建筑设计标准》 JGJ64-2017
- 15、《中小学校体育设施技术规程》 JGJ/T280-2012
- 16、《城市普通中小学校舍建设标准》（2002 版）
- 17、浙江省《九年制义务教育普通学校建设标准》 DB33/1018-2005
- 18、浙江省《普通幼儿园建设标准》 DB33/1040-2007
- 19、浙江省《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》
DB33/1021-2013
- 20、浙江省《浙江省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》
DB33/T1152-2018
- 21、《浙江省消防难点问题操作技术指南》（2020 版）（浙消[2020] 166 号）
- 22、《杭州市城市规划管理技术规定》（试行）
- 23、《杭州市城市绿化管理条例》
- 24、《杭州市城市绿化管理条例实施细则》
- 25、建筑工程设计文件编制深度规定（2016 版）
- 26、国家及地方颁布的其他有关规范、标准、规定

第二节 总体规划方案

一、项目建设规模及内容

本项目学校按照国际一流的现代化标准建设，满足灵活多样且富有创造性的教学需求，主体建筑包括教学楼、综合楼、国际交流中心楼、教职员工公寓、学生公寓等。设备设施功能完善，设有……。

图表 110：项目建设主体列表

序号	建设内容	单体数
1	高中部	
	初中部	
	小学部	
	幼儿园	
2	学生公寓楼	
3	教师公寓楼	

序号	建设内容	单体数
4	学生活动中心	
5	中小学体育场馆	
6	游泳馆	
7	音乐厅	
8	图书馆	
9	艺术馆	
10	创客中心	
11	国际交流中心	
12	科学馆	
13	实验楼	
14	食堂	

项目总用地面积***亩，总建筑面积***平方米，其中教学面积***平方米，宿舍面积***平方米。容积率***。

图表 111：项目建设用地指标汇总表

序号	项目	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	层数	占地面积(m ²)
1	总用地面积				
2	建筑占地面积				
3	建筑面积				
4	计容建筑面积				
5	地上部分				
5.1	教学楼				
5.2	综合楼				
5.3	幼儿园				
5.4	国际交流中心				
5.5	学生宿舍				
5.5.1	男生宿舍				
5.5.2	女生宿舍				
5.6	教师宿舍				
5.7	门卫				
5.8	生活垃圾收集房				
5.9	交通枢纽及连廊				
6	地下部分				
6.1	综合楼				
6.2	国际交流中心				
6.3	地下车库及设备用房				
7	运动场地				
8	绿化面积				

序号	项目	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	层数	占地面积 (m ²)
9	建筑密度				
10	容积率				
11	绿化率				

二、总平面图布置

三、建设规模匹配性

1、幼儿园

根据《浙江省普通幼儿园建设标准》(DB33/1040-2007)，其生均用地面积、生均建筑面积指标不宜低于以下标准：

图表 113：浙江省幼儿园园舍规划面积定额标准

幼儿园规模	6班 (180人)	9班 (270人)	12班 (360人)
生均用地面积 (m ² /生)	12.71	12.26	11.89
生均建筑面积 (m ² /生)	10.01	9.50	9.07

本项目幼儿园建筑面积***平方米，最大幼儿数量为***人，建设规模匹配性如下：

图表 114：项目幼儿园建筑规模匹配性对比表

指标对比	标准值 (12班 360人)	本项目
生均建筑面积 (m ² /生)	9.07	***

因此本项目幼儿园建设规模完全符合浙江省幼儿园建设标准。

2、小学及中学

根据《浙江省义务教育标准化学校基准标准》，校舍建筑面积指标执行《浙江省九年制义务教育标准化学校评定标准（试行）》（浙教计〔2003〕105号）III类标准，凡实际办学规模超过各类学校上限规模的，分别按小学36班、初中36班、九年一贯制45班的生均校舍建筑面积III类标准换算执行。标准如下：

图表 115：浙江省普通学校建设建筑面积标准

单位：m²/生

学校	6班	9班	12班	18班	24班	27班	30班	36班	45班
完全小学	7.09	/	5.5	4.94	4.8	/	4.74	4.71	/
初级中	/	/	7.62	6.96	6.85	/	6.83	6.73	/

学									
九年制 学校	/	8.74	/	6.55	/	5.82	/	5.61	5.52

本项目教学楼建筑面积***平方米，小学、初中、高中拟总招生***人，生均建筑面积***平方米，因此本项目建设规模完全符合浙江省建设标准。

3、建设规模匹配性总结

根据本项目各教育阶段计划招生人数及班级数，以及项目建设平面图数据，本项目各教育阶段校舍建设标准均已达到并优于浙江省现有建设指标，因此项目建设规模完全匹配。

第三节 建筑设计方案

一、建筑艺术与风格

校园规划设计要体现自然风景和时代的特色，根据场址地形地貌和现代中等教育的发展要求，将中国传统建筑文化与现代建筑文明有机融合，使校园总体规划具有鲜明的特色。校园建筑物依照各自的功能，采用散点现代的布局，又遵循传统建筑的美学原则，因地制宜，建筑群组变化有序，道路规划使整个校园形成“主从有序”，整个校园在自由的格局中又有严整的片断，构成了丰富多样的群体。

二、建筑构造设计原则

建筑构造设计是建筑设计不可分割的一部分，建筑作为一种产品，在设计过程中，必须全面考虑、综合处理好构造设计中的各种技术因素，以便使建筑满足适用、安全、经济、美观等各方面的要求。为此，需注意以下设计原则：

1、满足建筑使用功能要求

根据建筑物所处环境和使用性质的不同，往往会对建筑设计提出不同的技术要求。

2、确保结构坚固、安全

建筑物除根据荷载大小，对主要承重构件进行设计外，对一些构、配件的设计，如教学楼、艺术楼等建筑的门、窗与墙体的结合以及抗震加固等，都必须在

构造上采取相应的措施，以确保这些构、配件在使用时的安全。

3、考虑建筑的经济、社会和环境综合效益

各种构造设计，既要注意整体建筑物的经济效益，也要注意它的社会影响和环境质量。在经济效益中，既要注意节约建筑造价、降低材料的能源消耗，又要有利于降低经营运行、维修和管理费用。还须保证工程质量，绝不可为了节约、追求效益而偷工减料，粗制滥造等以免造成不可估量的严重后果。

4、注意美观

一座建筑物的美观除了取决于建筑设计中的体型组合和立面处理外，一些细部构造处理对整体美观也有很大影响。例如教学楼、宿舍、餐厅等外的细部装修，各种转角、收头、交接处的处理等，都应合理处置，相互协调。

三、主体工程建筑特征

四、竖向设计

五、景观设计

六、动线组织

第四节 结构设计方案

一、设计依据

- 1、《建筑结构可靠度设计统一标准》 GB50068-2018
- 2、《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223-2008
- 3、《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012
- 4、《混凝土结构设计规范》 GB50010-2010（2015 年版）
- 5、《建筑抗震设计规范》 GB50011-2010（2016 版）
- 6、《建筑地基基础设计规范》 GB50007-2011
- 7、《建筑桩基技术规范》 JGJ94-2008
- 8、《钢结构设计标准》 GB50017-2017
- 9、浙江省《建筑地基基础设计规范》 DB33/T1136-2017

二、设计条件

基本风压：0.45KN/m²，基本雪压：0.45KN/m²，均按重现期 50 年考虑。地面粗糙度类别为 B 类。

根据《建筑抗震设计规范》（2016 年局部修订版）（GB50011-2010），建筑抗震设防烈度为 7 度，设计地震动加速度为 0.10g，设计抗震分组中的第一组。

三、结构设计

本项目建筑的使用性质为教育建筑，各建筑物的建筑结构的安全等级均为二级，设计使用耐久年限为 50 年，设计的抗震设防类别：1 号楼、2 号楼、3 号楼、5 号楼、6 号楼为重点设防类（乙类），其他均为标准设防类（丙类）。

1、基础选型

2、主要构件概述

第五节 公辅工程设计方案

一、设计依据

- 1、《建筑给水排水设计标准》 GB50015-2019
- 2、《自动喷水灭火系统设计规范》 GB50084-2017
- 3、《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 年版）
- 4、《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB50974-2014
- 5、《建筑灭火器配置设计规范》 GB50140-2005
- 6、《室外给水设计标准》 GB50013-2018
- 7、《室外排水设计标准》 GB50014-2021
- 8、《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019
- 9、《中小学校设计规范》 GB50099-2011
- 10、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》 JGJ39-2016（2019 年版）
- 11、《车库建筑设计规范》 JGJ100-2015
- 12、《宿舍建筑设计规范》 JGJ36-2016
- 13、《饮食建筑设计标准》 JGJ64-2017

- 14、《民用建筑绿色设计规范》 JGJ/T229-2010
- 15、《民用建筑节水设计标准》 GB50555-2010
- 16、《二次供水工程技术规程》 CJJ140-2010
- 17、《建筑与小区雨水利用工程技术规范》 GB50400-2016
- 18、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB50067-2014
- 19、《浙江省消防技术规范难点问题操作技术指南》(2020 版)浙消[2020]166号
- 20、浙江省《民用建筑雨水控制与利用设计规程》 DB33/T1167-2019
- 21、浙江省《太阳能与空气源热泵热水系统应用技术规程》 DB33/1034-2016

二、电力

- 1、供电方式
- 2、电气照明

三、给排水

- 1、给水系统
- 2、热水系统
- 3、排水系统

四、其他辅助工程设计

第八章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

保护环境、维护生态平衡一直是我国的基本国策，是保障人民健康，造福后代的长久大计，因此，本项目的建设从环境角度论证其可行性，并以此作为设计基础之一。

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》
- 3、中国《污水综合排放标准》（GB 8978-2002）
- 4、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）

- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中有关规定
- 6、《规划环境影响评价条例》中有关规定
- 7、《环境影响评价公众参与暂行办法》中有关规定
- 8、《建设施工场界噪声限值》（GB12523-2011）

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

- 1、废气和扬尘处理
- 2、废水处理
- 3、噪声处理
- 4、固体废弃物处理

二、项目运营期环境保护

项目区的基础设施建设将产生部分弃土（石），若处置不当或未做好防护措施，不仅会占用宝贵的土地资源，同时弃渣受雨水或水流冲刷，容易造成滑坡、泥石流、水土流失等灾害，破坏局部地区的生态平衡。另外，随着项目的建成运行，伴随而来的是生活废水和生活垃圾的产生，随着学生数量的增大，生活废水和固废的产生也增加，如果不注意配套设施的建设，污水和垃圾将加大对环境的污染。

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

- 1、废水
- 2、废气
- 3、废固

第三节 环境影响综合评价

项目建成后将把环境保护作为履行社会责任的一项重要内容来贯彻执行，并与学校的可持续发展相结合，在做好相应的环保措施，严格执行各种污染物排放标准的情况下，项目建设对当地环境造成的影响比较小，对所在区域经济的发展

将起到促进作用，因此本项目从环保角度是可行的。

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

- 1、《电气设备安全设计导则》GB/T25295-2010
- 2、《交流电气装置的接地设计规范》GB50065-2011
- 3、《建筑抗震设计规范》GB50011-2010
- 4、《建筑设计防火规范》GB50016-2006
- 5、《建筑防雷设计规范》GB50057-2010
- 6、《中华人民共和国安全生产法》
- 7、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012
- 8、《用电安全导则》GB/T13869-2008

第二节 劳动保护

1、施工单位必须建立健全安全生产责任制度和安全生产教育培训制度，并制定相应安全生产规章制度和操作规程，同时，应当设立安全生产管理机构，并配备专职安全生产管理人员。

2、施工单位应当根据建设工程施工特点、范围，对施工现场易发生重大事故的部位、环节进行监控，制定施工现场生产安全事故应急救援预案，建立应急救援组织或者配备应急救援人员，配备必要的应急救援器材、设备，并定期组织演练。

3、施工单位应当在施工现场入口处、施工起重机械、临时用电设施、脚手架、出入通道口、孔洞口、基坑边沿、爆破物及有害危险气体和液体存放等危险部位，设置明显的安全警示标志。

4、施工企业必须为从业人员提供各国家标准或行业标准的劳动防护用品。作业人员必须按照使用规则佩戴、使用劳动防护用品。

5、各级施工管理人员和施工技术人员都应熟悉施工安全规程，操作人员必须熟悉施工现场安全管理规定及岗位安全操作规程，不得违章指挥和违章作业。

6、垂直运输机械作业人员、安装拆卸工、爆破作业人员、其中信号工、登

高架作业人员等特种作业人员，必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训，并取得特种作业资格证书后，方可上岗作业。

7、在施工组织设计中，编制安全技术措施和施工现场临时用电方案，对达到一定规模的危险性较大的分部分项工程编制专项施工方案，并附具安全验算结果，经技术负责人、总监理工程师签字后实施，由专职安全生产管理人员进行现场监督。

8、施工过程中，如果发生工程变更等情况，影响安全施工时，施工组织设计或专项施工方案应及时进行修改、补充和完善。

9、施工组织设计或专项施工方案应根据人员状况、工程结构、施工方法、施工环境、作业条件、使用的材料、机械设备等情况进行安全性分析，从管理、技术、防护设施等方面制定预防事故发生、消除不安全因素的针对性措施。

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

1、设计标准及规程

本项目贯彻执行“预防为主，防消结合”的方针，主要的设计依据为：

《建筑设计防火规范》 GB 50016-2014（2018 年修订版）；

《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB51251-2017；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067-2014；

《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222-2017；

《车库建筑设计规范》 JGJ100-2015；

《中小学校设计规范》 GB50099-2011；

《托儿所、幼儿园建筑设计规范》 JGJ39-2016 (2019 年版)；

《宿舍建筑设计规范》 JGJ 36-2016；

《饮食建筑设计规范》 JGJ64-2017；

《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB50974-2014；

《自动喷水灭火系统设计规范》 GB50084-2017；

《自动喷水灭火系统施工及验收规范》 GB50261-2017；

《建筑灭火器配置设计规范》 GB50140-2005；

《大空间智能型主动喷水灭火系统技术规程》 CECS263:2009;
 《火灾自动报警系统设计规范》 GB50116-2013;
 《消防控制室通用技术要求》 GB 25506-2010;
 《消防设备电源监控系统》 GB 28184-2011;
 《浙江省消防难点问题操作技术指南》（2020 版） 浙消[2020] 166 号
 浙江省《住宅设计标准》 DB33/1006-2017 。

2、消防说明

学校已建立了一套比较完整的消防体系，设有负责消防工作的职能部门，日常消防工作设有专职消防管理人员和兼职安全员具体负责，并配有兼职消防员。

二、建筑

三、给水消防

图表 120：消防用水量一览表

序号	用水系统	最大时用水量 (m ³ /h)	火灾延续时间 h	最高日消防用水量 m ³
1	室内消防用水			
2	室外消防用水			
3	喷淋系统			

四、电气消防

1、概述

2、火灾自动报警

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

本项目认真执行“预防为主，防消结合”的消防工作方针，在设计中以消除隐患、防止和减少火灾的发生前提。从总图布置、建筑防火、电力设施消防设计、火灾报警和灭火器的配置等方面，采取了各种有效措施。

1、建筑物耐火等级不低于二级，建筑物内部的防火分区划分及安全疏散的距离要均严格按照防火规范执行。

2、根据规范要求，设消防报警及联动系统，按有关规范规定防护等级设防，一旦有火灾发生，火灾探测器可迅速将火警信号传至消防控制室，报警控制器经分析处理后发出报警信号，以便及时组织人员疏散，扑灭火灾，达到预防火灾，减少火灾损失的目的。

3、按建筑物性质的不同采用不同的供电负荷等级，火灾照明和疏散指示灯采用蓄电池作备用电源；消防用电设备采用单独的供电回路，消防用电设备的配电线路穿管保护。

二、主要管理措施

本项目日常运营中保安全的重点就在于火灾预防，要贯彻预防为主、防消结合的方针。在项目建设时充分考虑消防安全布局、消防供水、消防通道、消防装备等内容。日常运营中具体做好以下几点：

1、制定消防安全制度

结合建筑特点及性质，制定清晰、精妙、简洁、高效的“防患于未然”的防火制度，便于有关人员掌握、学习和在工作中严格执行，尽量将火灾风险减低至最小。

2、确定消防安全的岗位责任人

确定消防安全责任人应完成的消防工作任务和应尽的消防工作职责，并同经济奖惩制度挂钩，使防火安全工作真正落到实处。

3、针对项目特点抓好消防宣传、教育

结合本项目实际，有针对性地进行消防宣传教育，使职工时刻保持警惕性。

4、定期组织防火检查，及时消除火灾隐患

定期严格组织防火检查，主要包括两方面：一是对思想、制度方面的检查；二是对机械设备、物资方面的检查。防火检查要坚持采用直观检查法和现代技术设备检查法相结合，对所发现问题及时解决处理。

5、按照国家有关规定配置消防设施和器材，并定期检查、维修，确保消防设施和器材完好、有效。

根据实际需要，配置消防栓、灭火器、水枪、水带、消防水池等相应种类、数量的消防器材、设备和设施，并指定专人负责保养、维修和管理。

总结：本工程消防设计，本着“预防为主，消防结合”的方针，拟定期检修消防设备及器材、对消防人员进行培训，并实现人员的持证上岗。依据有关法律、法规和规范，本项目采取了一系列防范措施，在正常情况下，可及时发现、防止并减少火灾的危害。

第十章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

一、相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）；
- 7、《节能中长期专项规划》（国家发改委、发改环资[2004]2505 号）；
- 8、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 9、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 10、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 11、《民用建筑热工设计规范》（GB 50176-2016）；
- 12、《建筑节能工程施工质量验收规范》（GB50411-2014）；
- 13、《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ 26-2010）；
- 14、《能源效率标识管理办法》（国家发改委、国家质检总局 2004 年 17 号令）；
- 15、《国家发展改革委关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通

知》；

- 16、《固定资产投资项​​目节能审查办法》（2016 年第 44 号令）；
- 17、有关节能设计规范。

二、建筑类相关标准及规范

- 1、《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009 年版）；
- 2、《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243-2016）；
- 3、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 4、《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；
- 5、《绿色建筑技术导则》（建科〔2005〕199 号）；
- 6、《外墙外保温工程技术规程》（JGJ144-2004）；
- 7、《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）；
- 8、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242-2002）；
- 9、《空调通风系统运行管理规范》（GB50365-2005）；
- 10、《电力建设工程施工安全监督管理办法》。

三、相关终端用能产品能耗标准

- 1、《三相配电变压器能效限定值及能效等级》（GB20052-2013）；
- 2、《管形荧光灯镇流器能效限定值及能效等级》（GB17896-2012）；
- 3、《普通照明用双端荧光灯能效限定值及能效等级》（GB19043-2013）；
- 4、《普通照明用自镇流荧光灯能效限定值及能效等级》（GB19044-2013）；
- 5、《单端荧光灯能效限定值及节能评价值》（GB19415-2013）；
- 6、《单元式空气调节机能效限定值及能源效率等级》（GB19576-2004）；
- 7、《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》（GB/T7106-2008）；
- 8、《用能单位能源计量器具配备和管理通则》（GB17167-2006）；
- 9、《设备及管道绝热技术通则》（GB/T4272-2008）。

第二节 项目能耗分析

项目建设完成后能源消耗主要是水、电。

根据计算，项目用电主要为照明用电，满员运营后，年用电量为***kwh。

图表 121: 项目用电量估算表

序号	用电场所	计算负荷 (kw)	年用电天数 (d)	日用电时长 (h)	全年电耗 (万 KWH)
1	主体建筑				
2	地下车库				
3	室外照明				
4	合计				

项目用水主要为办公生活用水和绿化用水，满员运营后，年用水量为***万吨。

图表 122: 项目耗水量估算表

序号	名称	用水标准		用水量		最高日用水量 (m ³ /d)	用水天数	年用水量 (万 m ³)
		标准	单位	数量	单位			
1	办公生活用水		升/人·天					
2	绿化用水		升/平方米·次					
3	未预见及漏损		以上述水量一定比例计提					
4	合计							

从能源消耗数量来看，项目每年的能耗按当量值计算折标煤***吨，对当地能源总量的影响较小，且供电、供水均不会对当地能源供应造成巨大影响。

图表 123: 项目能耗分析表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤 (吨)	所占比例 (%)
1	电		万 kWh /年			
2	新水		万吨/年			
合计		等价值				
		当量值				

第三节 节能措施综述

第十一章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

项目施工组织管理措施具体如下所述：

- 1、根据项目实施计划，科学组织施工建设工作。
- 2、规范管理，合理报价，公平竞争的原则。
- 3、合理编制项目施工程序，优化施工措施。
- 4、基础设施工程建设施工一步到位，避免重复施工，节约建设资金。
- 5、制定项目施工组织的工作标准、岗位职责。

第二节 项目实施进度

图表 124：项目实施进度表

项目工期			
建筑、综合管网建设工程			
内部装修及设备购买、安装			
项目验收			

第十二章 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

组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和生产运营管理的要求，能承担项目建设、生产运营、偿还债务的责任。
- 4、机构精简，扁平化管理。

5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

本项目是一个大型的、长期发展的项目，因此投资方将建立专门的项目领导小组，负责项目的组织与实施，目前已经成立筹备处。

二、项目实施管理

项目建设及采购采取公开招标等方式进行，坚持竞争、公平和效率的原则，以顺利实现项目的发展目标。在项目实施过程中，以下几方面问题需严格遵守及执行。

1、本项目建设必须严格按照投资主管部门批准的建设内容和投资规模组织实施，不得与其它项目交叉重复。

2、项目要严格实行法人制度、工程监理制度、招标制度，土建工程的施工必须明确有资质的施工单位施工，确保工程质量。

3、每项工程的设计、施工、验收，力求做到标准化、规范化，要求施工单位提供项目实施的进度表、资金需求计划表和阶段验收情况。项目建设单位接受主管部门当地政府的指导和监督管理。

4、项目建设单位要做好实施人员的分工与协调工作，项目资金的筹集和统筹安排，确保项目工程建设质量和建设进度。

5、制订详细的设备采购计划，确定合理的型号，采用多家经销商公开竞价、择优采购的方式，提高采购质量，降低采购成本。

三、资金与信息管

1、资金管理

资金使用采用单独建立账户，实行专项管理，专款专用。加强资金管理，严格各项财务制度，及时按任务和工期要求下达资金，严格监督管理和审计，严禁挤占、挪用或随意变更项目内容。

2、信息管理

实行项目信息反馈及重大事项报告制度，对项目的实施进展情况定期反馈，及时上报项目季度工作总结和经费使用情况。项目建设单位安排专人负责整个项目的各类技术和管理材料，做到材料完整、资料齐全、数据翔实、归档及时、管理有序。

第二节 项目运营期组织管理

本项目的运营管理按照现代学校管理制度，建设期实行项目法人负责制，机构按照统一领导、分层管理、人员精简的原则设置。本项目建成后，将由锦阳集团组织机构负责管理。

第三节 劳动定员和人员培训

一、用人原则

- 1、教师职工的雇用、解雇、辞职、劳动纪律等事宜按照我国的有关规定办理。
- 2、所需雇用的教师，由学校自行公开招聘，择优录用。
- 3、教师的工资待遇，根据国家规定及教师个人具体情况确定并在劳动合同中具体规定。
- 4、首选有长期、大量实教学经验积累的教职工。

二、教职工劳动定员

项目幼儿园、小学、初中、高中计划招聘教师分别为***人、***人、***人、***人，总计***人，中外教师***配置；管理行政人员总计***人，后勤人员***人。项目教职工劳动定员为***人。

图表 125：项目教职工劳动定员

序号	岗位	劳动定员
1	中教教师	
2	外教教师	
3	管理行政人员	
3.1	总校长	
3.2	副校长	
3.3	学术行政	
3.4	行政高层	
3.5	行政基层	
4	后勤人员	
5	合计	

第十三章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费用、设备安装工程费、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息和前期费用。

第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

根据估算，项目工程费用总额***万元，其中土建工程费用***万元，设备购置及安装工程费***万元，室外工程费***万元。具体如下表所述。

图表 126：项目工程建设费用估算表

序号	项目名称	单位	数量	单价	金额合计（万元）
1	土建工程	平方米			
1.1	地上部分	平方米			
1.2	二次精装修	平方米			
1.3	地下室	平方米			
1.4	基坑围护	平方米			
2	设备安装工程	平方米			
2.1	给排水工程	平方米			
2.2	电气工程	平方米			
2.3	弱电智能化工程	平方米			
2.4	空调通风工程	平方米			
2.5	配变电所及高压进线	平方米			
2.6	抗震支架	平方米			
2.7	教学仪器、设备、家具等	套			
2.8	厨房设备	套			
2.9	充电桩	套			
3	室外工程				
3.1	场地平整	平方米			
3.2	室外运动场地	平方米			
3.3	道路广场围墙等	平方米			
3.4	景观绿化工程	平方米			
3.5	室外区域红线	平方米			
3.6	室外安防工程	平方米			
3.7	海绵城市建设	项			

二、工程其他费用

工程建设其他费用指不能全部计入当年损益，应在以后年度内较长时期摊销的除固定资产和无形资产以外的其他费用支出，本项目工程其他费用总计***万元，包括建设用地费用***万元。本项目工程建设其他费用如下表。

图表 127：项目工程其他费用估算表

二	费用名称	费用总计	备注
1	建设用地费		
2	建设单位管理费		财建[2016]504号
3	工程建设监理费		发改价格[2007]670号
4	勘察设计费		计价格[2002]10号
5	可研报告		计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费		计价格[2002]125号
7	场地准备及临时设施费		建标[2011]1号
8	工程保险费		建标[2011]1号

二	费用名称	费用总计	备注
9	招投标代理服务		发改价格[2011]534号

三、预备费

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。本项目预备费率按照 2% 提取，项目投资不可预见费用为***万元。

四、建设期利息

建设期利息指项目融资贷款部分，在建设期期间产生的还款利息，需要计入项目总投资金额中。本项目贷款利息采用五年期贷款利息 4.90% 计算，建设期利息为***万元。

五、前期费用

本项目前期费用主要为管理行政人员的招聘费用和工资福利费，建设期第一年按照***人团队配置、第二年按照***人团队配置，招聘费用按照工资的***% 计取，以及开学前一年的市场宣传费用***万元，经估算，本项目前期费用约为***万元。

六、项目总投资估算

项目总投资***万元，其中：工程费用***万元，工程建设其他费用***万元（包含建设用地费***万元），预备费***万元，建设期利息***万元，前期费用***万元。

图表 128：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		

序号	项目	合计	占总投资比例
2	前期人力招聘成本		
3	市场营销费用		
4	总计		

第五节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

项目总投资***万元，其中银行贷款***万元，占项目总投资***%，其余为企业自筹资金。

图表 129：项目资金筹措及使用计划表

序号	项目	合计	建设期	
			T1	T2
1	总资金使用计划			
1.1	总投资			
1.1.1	建设投资			
1.1.2	前期费用			
1.1.3	建设期利息			
1.2	其它流动资金			
2	资金筹措			
2.1	项目资本金			
2.1.1	用于建设投资			
2.1.2	用于流动资金			
2.1.3	用于建设期利息			
2.2	债务资金			
2.2.1	建设投资借款			
2.2.2	前期费用借款			

第十四章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 所得税及其他有关税务法规；

(3) 本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的评价原则与评价方法进行,并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合,以动态分析为主;

(4) 投资项目经济评估指南;

(5) 其他有关法规文件及相关资料。

2、基础数据和说明

(1) 本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算;财务评价仅对本项目的效益进行评价;

(2) 项目计算期 10 年(不包括建设期,实际运营期要远大于 10 年);

(3) 分析过程不考虑物价变化因素的影响;

(4) 项目经营收入根据不同教育阶段及学生类型不同分别计算;

(5) 项目运营所需购置材料、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格初步估算;

(6) 基本贴现率采用教育行业基本贴现率为 8%。

(7) 根据 2013 年修订的《中华人民共和国民办教育促进法》,学历教育学校,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。因此本项目不缴纳增值税、城市建设维护税和教育费附加以及企业所得税。

(8) 根据项目公司与杭州市政府的沟通协议,杭州市政府将为项目提供补贴

第二节 营业收入测算

本项目营业收入主要为学杂费和住宿费收入。

本项目计划招生幼儿园约***人,小学约***人,初中约***人,高中约***人。根据招生计划,首年招生***人,第八年实现满员***人。

本项目计划收费标准为幼儿园学杂费***万元/学年,小学学杂费***万元/学年,初中学杂费***万元/学年,高中学杂费***万元/学年。

本项目从小学到幼儿园实行寄宿制,住宿费***万元/学年。

本项目建成后,将形成良性的资金链循环。项目满员招生后,预计年营业收入

入达***万元。营业收入测算表详见附表。

第三节 成本费用测算

1、直接运营成本

本项目的直接运营成本包括教学费用、工资及福利、燃料及动力、招生费用等内容。

(1) 教学费用

指教育服务中的专业业务活动和辅助活动耗用的业务费用，包括学生活动费、教材采购费、学生培训费用、课外课程采购费、专家讲课费等费用。

学生活动费：生均***元/年；

教材采购费：生均***元/年；

培训费用：生均***元/年；

课外课程采购费用：生均***元/年；

校外专家讲课费用：将聘请体育、艺术和校外专家进行讲课，平均每年每项***万元。

其他辅助材料费用：如购置教学用具、餐饮材料等费用，生均***元/年。

则满员运营后，学校每年的教学费用支出***万元。

教学费用估算详见附表。

(2) 人力成本

指教职工的基本工资、福利费用和招聘费用等，工资结合杭州国际学校教职工数据和实际计划制定，并每年增长 5%，福利费按 14%计提。

教师工资，按照行业标准，普通中教教师***万元/年，外教工资***万元/年；首年师生比按照***配置，第二年按照***配置，第三年之后按照***配置，中外教师比例为***。

非教师岗工资，管理人员总校长***万/年，副校长***万/年，学术行政***万/年，行政高层***万/年，行政基层***万/年，后勤人员***万/年；管理行政人员共计***人、后勤人员***人，第一年按***%进行配置，到第五年逐步满员。

招聘费用，按照员工流动率***%，招聘成本为工资***%核算。

经估算，项目年均人力成本（不含建设期）为***万元。

人力成本估算详见附表。

（3）燃料及动力费

项目正常运营期间主要消耗为动力费用，即水、电费用。满员时，项目年耗水量为***万吨，根据杭州市物价局规定水价***元/吨计算；项目年耗电量为***万 kwh，根据杭州市物价局规定电价***元/kwh 计算。

则项目满员后动力费用每年为***万元。

燃料及动力费用估算详见附表。

（4）市场费用

项目将每年投入市场费用进行市场宣传和招生，其中市场宣传每年固定投入***万；招生费用在 2024-2029 年前五年按照生均***元进行投入，随着学校品牌度和口碑的提升，招生费用从第六年逐年递减，到第八年满员时招生费用为***元/学生/年。

2、期间费用

由折旧费、修理费、物业费、网络通讯费等其他费用组成。

（1）折旧摊销费，房屋及建筑物按照 20 年折旧年限、10%的残值率计算；机器设备按照 10 年折旧年限，5%的残值率计算；土地资产按照 20 年进行摊销，则项目每年的折旧摊销费用为***万元。

（2）修理费按设备折旧费用的 3%计提，每年为***万元。

（3）物业费收费面积按照建筑面积和运营负荷进行计算，物业费按照 6 元/平方米计算，项目满员后的物业费用为***万元。

（4）管理费用主要为学校除教学人员、后勤人员外，行政管理人员和少量其他人员以及学校运营办公费用、差旅费用等，根据营业收入的 3%计提。

（5）其他运营费用，包括网络通信费用、法律顾问咨询费用等，均按照行业标准计算，网络通信费用按照营收的 1%计提、法律咨询费用按照***万元/年计提。

经估算，项目的年均总成本费用为***万元。总成本费用估算详见附表。

第四节 利润测算

经测算，项目实施后 10 年计算期内年均利润总额***万元，净利润***万元。

根据有关文件，法定盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提。项目利润测算详见附表。

第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 8%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

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 i_c ）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，项目投资财务净现值***万元，大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n ——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目投资财务内部收益率为***%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率 8%。

三、项目投资回收期 P_t

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，项目静态投资回收期为***年（不含建设期），项目动态投资回收期为***年（不含建设期），均小于项目计算期，表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

第六节 项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析指通过计算项目满员运营年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对学费收入变化的适应能力和抗风险能力。经测算，项目建成满额招生后，项目经营收入***万元，年固定成本***万元，年均可变成本***万元。

则以运营能力表示的盈亏平衡点=固定成本/（销售收入-可变成本-营业税金及附加）=***%。

即项目建成后实际招生学生达到学校满额学生数的***%、学费收入达到***万元时，即可满足收支平衡。

第七节 项目偿债能力分析

企业的偿债能力指企业公司的资产在面临短期债务或是长期债务时能否支付现金进行偿还，是公司按照约定偿还到期债务的保证。

评价项目偿债能力的指标有偿债备付率、利息备付率等指标。

一、偿债备付率

偿债备付率是指项目在借款偿还期内，各年可用于还本付息的资金与当期应还本付息金额的比值，表示可用于还本付息的资金偿还借款本息的保证倍率。

其表达式为：偿债备付率=可用于还本付息的资金/当期应还本付息的金额*100%

其中可用于还本付息的资金——包括可用于还款的折旧和摊销、成本中列支的利息费用、可用于还款的利润等；当期应还本付息的金额——包括当期应还贷款本金额及计入成本费用的利息。

一般来说，偿债备付率至少应大于等于 1。指标越大，说明支付债务利息的能力越强。

本项目还本付息采用可提前还款的方式，因此运营当年的可用于还本付息的资金将全部用于还本付息。

经计算，项目运营第***年可还清***亿贷款，2024-2029 年的偿债备付率均为***，2030 年的偿债备付率为***，均大于或等于 1。

二、利息备付率

利息备付率，又称利息保障倍数，是指企业息税前利润与利息费用的比率，反映企业经营所得支付债务利息的能力，用来衡量盈利能力对债务偿付的保障程度。

其表达式为：利息备付率=息税前利润/利息费用=（利润总额+利息费用）/利息费用

其中利息费用包括企业本期发生的全部利息，包括财务费用中的利息和计入固定资产成本的资本化利息；息税前利润是指企业支付利息和缴纳所得税之前的利润。

一般来说，已获利息倍数至少应等于 1。指标越大，说明支付债务利息的能力越强。

经计算，项目运营第***年可还清***亿贷款，2024-2030 年项目的利息备付率分别为***。

第八节 财务评价结论

经测算，项目财务净现值为***万元，内部收益率为***%，静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期为***年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目经营状况合理良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资

金逐年增加，项目具备财务生存能力。

计算期内，项目每年可用于还本付息的资金充足，可以按照约定偿还到期债务。

图表 130：项目财务指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	前期费用	万元		
3	学校收入	万元		10年平均，含税
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均，含税
7	上缴税金	万元		10年平均
8	财务内部收益率	%		税前
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
11	财务净现值	万元		税前
12	总投资收益率（ROI）	%		10年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均
15	净利润率	%		10年平均
16	盈亏平衡点	%		

第十五章 社会评价分析

第一节 社会影响分析

提高公民素质，是社会和谐发展的基础。在如今全球化的环境下，高质量教育将引导新时代学生融合学习中国文化和全球文化，从而具备更加开阔的视野、更加开放的心态，形成包容差异的理念，帮助孩子在社交沟通、情绪智力、自尊和乐观、爱国爱家庭、国际视野等方面全面成长，促进形成家庭、社会和学校共同推进素质教育的格局。

通过.....。

第二节 社会效益分析

一、能够有效补充***区优质教育资源

二、能够促进教育国际化，提高国家未来竞争力

随着全球一体化进程速度的加快，世界各地和国家人民的经济往来和文化交流日益密切，每个国家都将步入一个融入世界的历史进程中，国际化和全球化已成为当今世界的大势所趋，这使世界各国对教育提出了全新的要求。中国未来的发展，国家竞争力的提升，都需要我国尽快在条件成熟的地区和学校逐步推进和引导基础教育的国际化发展。

如何让孩子们将来更好地融入国际社会，具备国际视野和知识及高能力，通晓国际规则，积极参与到国际事务和国际竞争。这就要求学生们应该接受正确反映全世界社会、政治、文化和经济的全方位的国际化教育。本项目的建设，能够提供给学生在幼儿、中小学阶段接受科学的、系统的、全面发展的个性化的国际化教育，会使他们具备适应多变的国际环境的能力，并培养在复杂条件下做出准确判断和进行有效工作的品质，进而促进教育的国际化发展，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

项目的建设对于适龄学生的入学和学业成绩具有重大意义。由于社会的进步以及教育发展的要求，当地的群众对发展国际化 15 年一贯制的教育也会鼎力支

持，学校各种精神文化也会更快的和当地社会环境相适应。同时，对拟建地址周边环境道路交通状况、景观状况以及其他环境、基础设施状况都将起到较大的提升作用，所以各投资主体和广大群众对于本项目的建设应该是持支持态度的。

二、各级组织对项目的态度

本项目是推动杭州市民办教育发展和改革的迫切需要，取得了良好的政策环境，政府的支持将有利于后期工作的进一步开展。本项目的建设，能促进杭州市民办教育事业繁荣发展。此外，项目本身能推进区域经济的发展，并带动区域相关文化产业的发展。因此，各级组织对于本项目应该也是持支持态度的。

社会对项目的适应性和可接受程度分析见下表。

图表 131：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

第三节 社会评价结论

综上所述可以看出，该项目的社会影响力巨大，不但能整体提升区域高端民办教育办学水平和实力，完善教育设施设备和师资力量，也能吸收更多的学子，让他们接受更为良好的教育，有利于他们的综合素质的全面提高；同时，该项目的发展，能带动周边区域的消费，扩大内需，进一步加快城市化水平进程；项目的建设，能为市场经济的大潮培养出更多优秀杰出的人才，使区域的文化素质和经济水平有质的飞跃。因此，从全面的社会效益来看，本项目是良好的。

第十六章 项目风险分析及规避建议

一、运作风险及防范

本项目建成投产后，学校规模和师生规模都将提高，在资源整合、资金管理、教学经营管理等方面提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级教育管理人才，具有丰富的管理经验。如果整体管理水平不能及时调整、完善，将影响

学校的应变能力和发展活力，进而削弱学校的竞争力，给学校未来的发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强经营风险管理工作；
- 2、建立健全内部控制制度，使管理有法可循；
- 3、完善约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升管理团队的管理水平和协同作战的能力。

二、工程风险及防范

本项目投资规模较大，在项目的建设过程中，建筑材料价格、配套设备价格的变动，将造成项目投资的变动；同时承包商的选择和施工可能带来一定的工程质量缺陷或工期的延误。

防范措施：

做好项目的前期决策论证工作，采用市场公开招标的方式选择承包商，实施质量监督管理，严把质量关，同时在保证施工质量的前提下，尽量节约成本，加快施工进度。建议由管委会监督、相关部门参加，就项目的建设和运营达成一致意见。

三、不可抗力风险分析及控制

在项目持续经营的发展过程中，诸如地震、洪灾等不可抗拒的自然灾害可能对项目造成一定的破坏。

防范措施：

为防止不可抗拒自然灾害的发生避免投资损失，可对财产进行投保，即使出现不可抗拒的自然灾害，投资利益也可得到保护。

该项目在经济上具有较强的抗风险能力，即在外部市场各种不利因素影响方面，具有较强的抗风险能力，但在经营过程中，应随时注意外部各种因素的变化，以便及时调整营销策略，使项目能持续稳定的向前发展。

第十七章 可研结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、区位优势的可性结论

二、资金安排合理性的可性结论

三、经济效益的可性结论

四、环境影响的可性结论

五、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

为了保证本项目建设的顺利进行，建议做好如下几项重要工作：

1、建设单位应积极和相关政府部门沟通，切实按照有关规定和程序推进工作进程，使项目得到政策的充分支持；

2、相关前期工作要在项目批复后立即抓紧时间着手进行；

3、要做好建设资金的使用计划。使建设资金的使用与项目进度同步进行不致因资金问题影响项目的顺利实施。

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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：025-58864675 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沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806