

*****省*****县
体育健身休闲娱乐中心项目

目 录

第一章 总 论.....	1
1.1 项目名称	1
1.2 建设地址	1
1.3 承办单位概况.....	1
1.4 编制依据	1
1.5 项目建设必要性	1
1.6 建设内容	2
1.7 研究结论	2
1.8 主要经济指标.....	3
第二章 项目建设背景与必要性	4
2.1 项目建设背景.....	4
2.2 项目建设的必要性.....	6
2.2.1 经济结构转变的需要	6
2.2.2 响应国家政策的需要	7
2.2.3 适应社会经济发展的需要	8
2.2.4 解决就业的需要	9
第三章 建设地址与建设条件.....	11
3.1 项目建设地址	11
3.2 建设条件	11
3.2.1 自然条件	11
3.2.2 地理条件.....	11
3.2.3 场地工程地质条件	12
3.2.4 水文地质	12
3.2.5 地震烈度	12
3.2.6 社会经济状况	12
3.3 外部配套条件	13
3.3.1 供水.....	13
3.3.2 排水	14
3.3.3 供电	14
第四章 市场分析与扩建规模	15
4.1 市场分析	15
4.1.1 市场分析	15
4.1.2 客源分析.....	16

4.2 建设目标与规模	18
第五章 工程方案.....	20

5.1 首期工程与运营	20
5.1.1 主要内容:	20
5.2.2 建设具体方案	20
5.3 空调与电视机等设备	21
5.4 通讯设备	21
5.5 闭路电视监控系统:	21
5.7 供电工程	21
5.8 消防设施	22
5.9 防雷设施	23
5.10 供水设备	23
第六章 环境保护	25
6.1 环境保护	25
6.2 节能	26
6.2.1 建筑节能	26
6.2.2 设备节能	27
6.2.3 管理措施节能	27
6.2.4 节能评价	28
第七章 机构设置及劳动定员	29
7.1 组织机构	29
7.2 生产班制	29
7.3 劳动定员	29
7.4 人员来源和培训	29
7.4.1 人员来源	29
7.4.2 人员培训	29
第八章 项目实施进度建议	32
第九章 投资估算与资金筹措	33
9.1 估算依据	33
9.2 估算范围	33
9.3 估算结果	36
9.4 资金筹措及资金使用计划	36
9.4.1 资金筹措	36

9.4.2 资金使用计划	36
第十章 财务评价	36
10.1 基础数据	36
10.2 年营业收入与税金与附加税估算	37
10.2.1 收入估算	37
10.2.2 税金与附加税估算	37

10.3 年经营总成本估算	37
10.4 年总利润与分配	38
10.5 财务盈利能力分析	38
10.6 不确定性分析	39
10.7 技经综合评价结论.....	39
附件：中心总平面图	

体育健身中心平面布置图

投资人身份证明

投资个人香港商业登记证

中心鸟瞰图

体育健身中心效果图

中心沿街透视效果图

第一章 总论

1.1 项目名称

*****省*****县体育健身休闲娱乐中心项目

1.2 建设地址

*****省*****县*****交汇处。

1.3 承办单位概况

本项目承建单位*****投资的有限责任公司。

1.4 编制依据

- 1、《产业结构调整指导目录(2007)》
- 2、《国务院关于加快发展服务业的若干意见》。
- 3、《国务院关于加快发展体育产业指导意见》。
- 4、《中国体育产业发展纲要》。
- 5、《*****省体育事业“十一五”发展规划》。
- 6、《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》。
- 7、财务指标采用体育产业平均财务指标作为基准值作评估。
- 8、国家及*****省税收政策等。

1.5 项目建设必要性

服务业是国民经济的重要组成部分，服务业的发展水平是衡量现代社会经济发达程度的重要标志。加快发展服务业，提高服务业在三

次产业结构中的比重，尽快使服务业成为国民经济的主导产业，是推进经济结构调整、加快转变经济增长方式的必由之路，是有效缓解能

源资源短缺的瓶颈制约、提高资源利用效率的迫切需要，是适应对外

开放新形势、实现综合实力整体跃升的有效途径。

体育产业是国民经济产业体系中的有机组成部分，体育健身休闲服务已成为满足人们日益增长的体育需求的重要产业。体育产业作为当今中国最具有发展前景的朝阳产业之一，发展前景十分广阔。国家实施“中部崛起”战略将为我省体育产业发展起到积极的推动作用。随着居民收入增加和生活水平的提高，体育健身、休闲、娱乐等方面的需求快速增长，体育产业发展的空间越来越大，*****县作为南昌一小时经济圈的组成部分，交通便捷，为我建设体育健身休闲项目提供极好的发展机遇和条件，发展*****的体育健身休闲服务业是势在必行。

1.6 建设内容

建设规模与内容：建设项目以体育健身休闲娱乐为主体，发展体育健身休闲服务业。本项目建设五类体育建设休闲娱乐场馆，分别为：球类馆、游泳池、健身房、娱乐馆和商务馆。项目总用地面积23215.3平方米，建筑总面积为8052.7平方米，包括体育馆、康复楼和综合休闲楼。项目总投资8780万元人民币，其中固定资产投资8280万元，流动资金500万元。

1.7 研究结论

项目建设条件具备，投资合理，符合国家、省大力发展体育事业的政策。随着*****社会经济发展、旅游业的发展及本区域和周围城乡居民收入的增加，加之交通等设施的完善，将为本项目提供充足的客源。建设工程完成后，将有效地提高服务业在*****经济发展中的比重，

完善****的产业经济结构，也满足了当地及周边居民体育健身、休闲、

娱乐等方面的需求且能增进就业，增加税收。项目营业能带来良好的财务前景，项目抵抗风险能力强，投资建设是完全可行的。

1.8 主要经济指标

项目主要技术经济指标汇总表

序号	项目	单位	指标
	工程指标		
1	建筑总面积	平方米	8052.7
2	项目利用土地	亩	35
二	经济指标		
1	总投资	万元	8780
2	固定资产投资	万元	8280
3	流动资金	万元	500
6	项目资金筹措		8780
	企业资本金投入	万元	8780
7	营业收入(正常年)	万元	2592
8	年总成本	万元	1220.43
9	年经营成本	万元	741.37
10	年经营税金与附加	万元	279.94
11	年利润总额	万元	1091.63
12	年所得税	万元	272.91
13	年净利润	万元	818.72
14	投资利润率	%	12.43
15	投资利税率	%	15.62
16	生产能力利用率	%	37.38

第二章 项目建设背景与必要性

2.1 项目建设背景

体育产业是当今世界经济发展速度最快的产业之一。已成为发达国家国民经济的支柱性产业，对促进国民经济增长、开拓新的消费热点、拉动消费、扩大内需等都具有十分重要的作用。随着收入提高和余暇时间的增多，人们对体育的需求日益增长，体育消费市场不断扩大，体育产业的发展呈现出强劲的势头。在许多发达国家，体育产业已经渗透到人们的日常生活，日益融合于商品、交换、市场经济关系之中，成为国民经济的支柱产业。发展体育产业是适应社会主义市场经济体制的需要，是推进体育改革、增强自我发展能力的一项重大战略举措；加快体育产业的发展有利于深化体育改革、转换机制；拓展体育事业发展的经费渠道；满足随着小康生活水平的实现，社会日益增长的体育需求；对于增强体育事业发展活力、保证全民健身计划和奥运争光计划的实施和实现，有着重要意义。

*****县地处赣西北部，距离南昌50km，属宜春市管辖，下辖18个乡镇场，184个村委会，1653个村民小组。全县人口30.5万人，县城面积1642km²，耕地面积42万亩，林地面积165.7万亩，森林覆盖率达70%。县城现状人口包括冯川镇、赤岸镇、赤田镇的城镇人口，合计7.2万人。按《*****县城城市总体规划》*****县城城市建设用地规模：近期2010年为12.2km²，远期2020年为19.3km²。全县人口

规模规划：2010年31.7万人，2020年34.0万人。*****县城城市人口

规模：2010年10.8万人，2020年16.5万人。

*****山川秀丽，素有“仙源灵境”之美誉，“优质米之乡”、“中华猕猴桃之乡”、“江南竹乡”之称号，是中华民族杰出科学家宋应星、“辩帅”张勋的故里、唐代高僧怀海的修身圆寂之地、华林胡氏的发祥地。旅游资源丰富，特点显著。从2004年开始，*****县委、县政府提出“强工业区、兴旅游县、造后花园”的战略构想，发展当地的优势产业，在*****县委、县政府的领导下，2009年*****县社会消费品零售总额达15.2亿元，同比增长18.6%；城镇居民人均可支配收入达11554元，同比增长9%；农民人均纯收入达5255元，同比增长7.6%。随着居民收入增加和生活水平的提高，体育健身、休闲、娱乐等方面的需求快速增长，体育产业发展的空间越来越大，*****县作为南昌一小时经济圈的组成部分，交通便捷，为我建设体育健身休闲项目提供极好的发展机遇和条件。

近几年来，*****县投资改善道路、供电和给排水基础设施，收效显著。特别是昌奉、奉铜高速公路相继开工，将贯穿全县5个镇1个场53公里，在县内设有3个互通和1个服务区，实现了交通便捷、舒适与安全和经济发展的多重目标。基础设施的改善，*****加入了“南昌半小时经济圈”，进一步加快了*****社会环境的发展，特别是南昌旅游圈的建设，将给*****带来充足的客源，为项目的运营提供保障。本承办单位特提出本工程计划，以满足*****县及其周边日益增长的体育建设休闲的需求，丰富了当地休闲娱乐的选择，满足了当地人民群

众的精神文化需要，提高服务产业在经济结构中的比重，实现经济、

社会的可持续发展。

本项目建设以科学发展观为统领，坚持以人为本，努力满足广大人民群众日益增长的多元化、多层次的体育需求；坚持体育事业与体育产业协调发展，在不断提高服务能力和水平的同时，不断增加体育市场供给，努力向人民群众提供健康丰富的体育产品

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 经济结构转变的需要

服务业的发展水平是衡量现代社会经济发达程度的重要标志。我国已初步具备支撑经济又好又快发展的诸多条件。加快发展服务业，提高服务业在三次产业结构中的比重，尽快使服务业成为国民经济的主导产业，是推进经济结构调整、加快转变经济增长方式的必由之路，是有效缓解能源资源短缺的瓶颈制约、提高资源利用效率的迫切需要，是适应对外开放新形势、实现综合国力整体跃升的有效途径。

在《国务院关于加快发展服务业的若干意见》中指出：中西部地区要改变只有工业发展后才能发展服务业的观念，积极发展具有比较优势的服务业和传统服务业，承接东部地区转移产业，使服务业发展尽快上一个新台阶，不断提高服务业对经济增长的贡献率。体育健身休闲服务业是一个可以长期存在和持续发展的产业。随着社会经济的发展，使体育产业从非独立行业逐渐成为独立行业，在国民经济中发挥特定的功能。随着生活水平的提高，人们进行体育活动的需求不断增长，体育产业的产值大幅提高。同时，体育产业还是一种“无烟工

业”，消耗能源少，不会造成环境污染，符合转变经济增长方式的要求。

在发展体育健身休闲服务业的同时，我们也可以预见到人们对体育的需求多种多样，仅仅依靠直接生产及提供体育产品和服务的体育产业难以满足。各种各样的体育活动除依赖体育产业之外，还需依赖其它与体育产业相关联的产业。因此，体育产业可以带动纺织、机械、建筑、电子、营养品、食品等制造业，以及旅游、保险等相关产业的发展。这一特点决定了在我县发展体育健身休闲服务业，将能带动工业及其他面向生产的服务业的发展，促进现代制造业与服务业有机融合、互动发展。

根据本地的经济发展情况、政策、城镇建设、交通路网、规划布局等现状，本项目的建设对当前的县域经济结构具有良好的补充完善及提高的作用，本项目的建设也凸现必要。

2.2.2 响应国家政策的需要

《中国体育产业发展纲要》中提出：积极培育体育健身娱乐市场。要围绕全民健身计划的实施，坚持国家办与社会办相结合的原则，积极引导和鼓励社会各界投资兴办经济实体，开展体育健身娱乐方面的经营性活动。群众性体育协会、俱乐部、社会体育指导中心(站)，应以社会化、产业化为方向，面向市场、服务群众，以各类体育设施为依托，为群众开展健身、健美、康复、娱乐等体育活动提供场地、设施和技术辅导等多项优质服务。积极引进国外趣味性强的健身娱乐项目与设施，以满足消费者对体育健身娱乐不同层次的需求。《关于加快发展体育产业的指导意见》中也鼓励民间和境外资本投资体育产业，

兴建体育设施，本项目响应国家政策，积极参与并培育体育健身市场，培养群众体育健身意识，引导大众体育消费。

2.2.3 适应社会经济发展的需要

《国务院关于加快发展服务业的若干意见》中提出：围绕小康社会建设目标和消费结构转型升级的要求，大力发展旅游、文化、体育和休闲娱乐等服务业，优化服务消费结构，丰富人民群众精神文化生活。2009年****县社会消费品零售总额达15.2亿元，同比增长18.6%；城镇居民人均可支配收入达11554元，同比增长9%；农民人均纯收入达5255元，同比增长7.6%。****县委、县政府在综合分析当前形势和县情实际的基础上，确立了“一年稳中求进，三年奋力争先，全面推进****经济和社会又好又快发展”的奋斗目标，提出了“工业大提速、城镇大变样、农业大发展、旅游大突破、社会大和谐”的“五大发展战略”，这都将极大地刺激****社会经济的发展、居民收入的增加，随着可支配收入的增加，城乡居民对业余的休闲生活提出了更高要求，通过发展体育健身休闲服务业，实现社会收入的再分配，改进居民的生活质量，带动其他产业的发展，优化地方经济结构，推动地域内外文化交流，促进社会公平和实现和谐发展。同时，发展体育产业，可促进旅游、饮食、服务、商业等行业的发展体育运动的发展，对旅游业、伙食业、服务业和商业发展的促进作用，是第三产业中第二组相关互补的行业关系。因为，如果这些行业不发展，体育运动比赛也只能是空中楼阁。所以体育发展对这部分第三产业起着促进作用的同时，这一部分第三产业也对体育发展起着同样促进辅助作用。发展体育产业也可促进交通、邮电、通讯以及整个市政建设的发展。体

育事业的发展与交通运输业、邮电、通讯业以及整个市政建设之间的

关系是一组相关互补的姐妹行业或部门它们之间的作用之所以相关互补，就是一方的发展必然要求另一方面的存在和发展。因为发展体育运动，组织各种体育比赛，不仅需要设规模巨大的各种体育场馆设施，而且需要各种各样的生活服务设施与之相适应。如道路、宾馆、饭店、邮电通讯、电视转播、旅游景点等设施配套。这就必然促进交通运输业邮电通讯业的发展。所以说建设本项目，发展体育健身休闲服务业是实现社会收入的再分配，改进居民的生活质量，同时带动其他产业的发展，优化地方经济结构，推动地域内外文化交流，促进社会公平和实现和谐发展。

2.2.4 解决就业的需要

服务业是今后我国扩大就业的主要渠道，要着重发展就业容量大的服务业，鼓励其他服务业更多吸纳就业，应充分挖掘服务业安置就业的巨大潜力。伴随现代化进程加快，服务业在经济社会中的地位日益提高，将成为吸纳的就业的主渠道。当前越来越多的新增劳动力和从一、二产业转移出来的劳动力亟需安置，世界金融危机爆发，就业形势更加严峻，面临着前所未有的就业压力。加快发展服务业，增加就业，成为必然选择。就业不充分一直是困扰我国各地经济发展的一个头痛问题，就业提高不上去，消费就难以激活。研究表明，从投入产出的角度指出，每投资100万元可提供的就业岗位，重工业是400个，轻工业是700个，第三产业多达1000个，这说明大力发展以服务业为主的第三产业是解决就业问题的捷径。可见，本项目作为面向民

生的体育健身休闲服务业，将在*****发挥其吸纳就业的优势，为缓解

****社会就业压力做出贡献。同时，本项目可通过外商将沿海发达地区先进的服务业发展理念带入****，项目可通过管理水平进步从而提高整体素质和竞争力，不断进行管理创新、服务创新、产品创新。并在当地通过兼并、联合、重组等方式形成具有较强竞争力的大型服务企业或企业集团，充分发挥其在就业培训、吸纳就业及自主创业等方面的优势。体育经济的发展可以增加体育部门以及与体育有关的部门就业人数。体育产业的市场化运作需要各种各样的劳动者，这为拓宽社会就业的渠道提供了机遇。由于体育产业属于服务型行业，因此相对于其他部门来说，体育部门可以吸纳更多的劳动者。由于体育运动的发展，增加了对运动服装、运动器材等与体育有关的工业部门产品的社会需求，产品和服务的社会需求增加自然就带动了就业人数的增加。

综上所述，体育经济的发展对整个社会的经济发展和人类进步都起着不可替代的作用，因此，随着构建和谐社会的开展，大力发展体育经济不仅是必须的，而且是十分必要的。

第三章 建设地址与建设条件

3.1 项目建设地址

项目建设选址位于*****县状元路与学府路交汇路口，有良好的文化、居住、商贸条件，交通非常便利、电力、给排水设施完善。

3.2 建设条件

3.2.1 自然条件

*****县属中亚热带湿润季风区，气候温和湿润，四季分明，热量丰富，雨量充沛，光照充足。夏季酷热、冬季寒冷，温差较大，多年平均气温为17.2度，最高气温为40.4度(1996年8月11日)，最低气温为-15.8度(1991年12月29日)，多年平均降雨量为1666.5 mm，多年平均相对湿度为79%；多年平均风速为2.1m/s，历年实测最大风速成为19m/s，夏季主导风为南风，冬季主导风为北风及东北风；多年平均蒸发量为1555.3mm(20cm 蒸发器)。

3.2.2 地理条件

*****县地处九岭山脉东南翼，位于*****省的西北部、宜春市的北部，东邻安义、新建两县，南部与高安市面上接壤，西南部与宜丰县交界，西北部与鼓铜、修水相联。北部与靖安县交界；境内南、西、北三面环山，中部地处丘陵，仅东部为河流平地。全县总的地势为西

部高峻，渐次向东部倾斜，是一个以山地、丘陵为主的山区丘陵县。属半山区半丘陵地貌，呈“七山半水二分田，半分道路和庄园”的布局。

全县辖区面积为1642平方公里。山地面积约占48%，丘陵占10%，低

丘陵岗地占36%，平原占6%；西部为深山区，山峦起伏，峰谷交错，九岭山脉的五梅山位于*****与修水交界处，海拔1516米；东部为海拔180米以下的丘岗地，岗丘大面积分布。

3.2.3 场地工程地质条件

项目原址是一栋闲置房产，电梯、电力、给排水等设施齐备，整个场地土层，地基特性较好，从地基承载力分析，均能满足拟扩建建筑基础荷载需要。项目开发时间大大缩短。

3.2.4 水文地质

*****县境内河流以贯穿县中心的南潦河为主，呈羽状覆盖，同为九岭山修河水系，是修河的一条主要支流，自西向东横贯境内。南潦河有大小支流29条，其中上游较大支流有百丈、溜头、石溪、澡溪、仰山、兰田、澡下水系等，下游较大的支流有白马港、中堡港、黄沙港、赤田港等。露地层主要为第三系红岩、第四系冲积层、雪峰期岩浆及混合岩等，成土母质多为花岗岩、红砂岩及花质岩风化物，林地土壤主要有山地黄棕壤、黄壤和红壤三种，土层厚度平均为60—80cm。

3.2.5 地震烈度

按照*****省地震烈度区划图，*****县地震基本烈度为6度以下。

3.2.6 社会经济状况

*****县地处赣西北部，距离南昌50km，属宜春市管辖，下辖18个乡镇场，184个村委会，1653个村民小组。全县人口30.5万人，县城面积1642km²，耕地面积42万亩，林地面积165.7万亩，森林覆盖率达70%。

近年来，*****县委、县政府大力解放思想，与时俱进，埋头苦干，奋力争先，全县经济和社会保持了持续快速、健康发展的良好势头。县域内农业现代化步伐加快，工业化进程加快，形成了食品、酿酒、竹木加工、化工、电力、磨具磨料、造纸七大产业，工业园区正快速发展，工业已形成食品、轻化、建材、纺织、机械等支柱产业。*****正由一个农业大县向农业强县、工业强县转变，一个外向型的县域经济发展格局正在形成。2009 年全年完成 GDP 53.2 亿元，同比增长 14.1%，其中规模以上工业增加值达 29.8 亿元，同比增长 29.9%；财政总收入完成 5.0018 亿元，增长 25%，其中地方财政收入达 3.2 亿元，同比增长 29.2%；固定资产投资完成 47.1 亿元，同比增长 41.5%；实际利用市外资金 20 亿元，同比增长 42.2%；实际利用外资 4580 万美元，同比增长 4%；外贸出口完成 1782 万美元；社会消费品零售总额达 15.2 亿元，同比增长 18.6%；城镇居民人均可支配收入达 11554 元，同比增长 9%；农民人均纯收入达 5255 元，同比增长 7.6%。*****县先后获得“全省投资环境十佳县”、“全省固定资产投资先进县”、“综合经济先进县”、“发展工业先进县”和全市“工业发展先进县”、“民营经济发展先进县”等称号。

3.3 外部配套条件

3.3.1 供水

供水全靠自来水厂供水，项目处于县城，市政给水管网完备，供水量是可靠的。

3.3.2 排水

本项目处于*****县城，市政排水管道业已建立，生活污水经隔油池、整体化粪池处理后排入公共污水管网排放。

3.3.3 供电

*****县是全国小水电示范县，电力供应与省电网相联，供电充裕，项目施工及保证项目营业用电均是有保证的。

第四章 市场分析与扩建规模

4.1 市场分析

4.1.1 市场分析

体育产业是朝阳产业，政府与社会投资不断增加，将会是中国最具活力的行业。随着人民可用于提高生活质量的消费资金正在不断增加，消费能力不断增强。在这种情况下，本项目为市民提供一个集体育健身、娱乐、休闲于一体的，能全面满足不同客户层的综合体育健身中心，极大地满足了市民日益增长的消费需求，并以崭新的元素引领市民的消费理念。

*****省有 4200 万人口，周边为发达地区，具有地理优势；并且旅游资源、文化景观丰富；政策稳定性较好，风险小；社会比较安定团结，刑事犯罪率及黄、赌、毒发案率都呈逐年下降；市场规模、经济水平具有一定的潜力；优惠程度较高，劳动力资源丰富，成本较低；物价稳定，土地房屋租赁成本低；余暇时间增长，健身观念、健康意识逐渐增强，为体育健身娱乐产业提供契机。这些因素为*****省体育健身娱乐产业的发展提供了生长空间，促进*****省体育健身娱乐产业的发展。

从国外的发展看，我国的体育产业经济还有很大潜力可以挖掘。特别是我国有13亿以上的人口，加上其他经济发展迅猛的带动，所以体育健身娱乐业更是体育经济中可以挖掘的巨大财富。随着我国加入WTO后，市场经济占主导地位，体育产业经济的发展必然符合市场经

济发展规律。随着我国经济的发展和人民生活水平的提高，人们对体育的认识逐渐加深，对体育的需求不断增加。加之把“终身体育”的思想已经深入到各个年龄阶段的人群的生活和工作中去，人民群众参与体育健身的热情空前提高，从而将促进体育健身的消费市场发展，从而推动体育经济效益的总体上升，给体育健身休闲服务业带来发展机遇及巨大的发展空间。

从目前的健身娱乐业发展趋势看，我国的健身娱乐人口数字日趋庞大，体育项目逐渐增多，消费需求潜力巨大，发展空间无限。本项目周边区域的人口数量、收入水平及消费水平成长较快，未来交通状况也将大为改观，随着项目的建成必将以鲜明、突出的休闲服务的特色，到时会带来无限的商机。

4.1.2 客源分析

*****县的自然条件优越，素有华林毓秀、百丈钟灵、狮山形胜、冯水碧波、山川钟秀、物华天宝、人杰地灵之称；全县温度适宜，光照充足，雨量充沛、水电资源丰富、土壤肥沃；优越的自然条件也为项目的建设提供了客源保障。

1、本县客源市场

*****总人口30万人，其中城镇人口7.2万人，流动人口约0.8万人，城镇人口合计为8万人。客源分析测算如下：

(1) 城镇人口的60%将每年有1次以上进本中心健身休闲：

$8 \times 60\% = 4.8$ 万人次/年。

其中30%的居民平均12次进店健身休闲，这主要是工薪阶层和商

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：
<https://d.book118.com/098120026025006060>