

# 青少年活动中心建设项目设计方案

## 第一章 项目简介

### 一、项目由来

三亚有着得天独厚的地理条件，山清水秀，交通便利，具有丰富的旅游资源，是中国最南部的热带滨海旅游城市，三亚市在全国旅游城市中已经具有了极强的知名度，而作为国家未来的栋梁——青少年一代，在三亚市却没有一个能够代表城市少年活动教育培训中心。为深入贯彻落实《中共中央、国务院关于进一步加强和改进未成年人思想道德建设的若干意见》，拓宽未成年人校外活动场所，更好地为未成年人健康成长服务。

随着教育事业的发展，现有办学条件已不能满足三亚广大青少年日益增长的课外活动的需要，主要表现在：活动教室数量过少；活动室属建筑，并非为专业课程所设计，已不适于青少年学生的专业培训。

该项目的创建后，将弥补三亚少年课外活动不足的局面，同时为三亚市又增添一道靓丽的人文色彩。

### 二、项目概况

- 1、项目名称：青少年活动中心项目
- 2、项目性质：新建。
- 3、项目总投资额：项目总投资为 763 万元。
- 4、项目承办地点：三亚市，具体地点待定。
- 5、资金筹措：企业自筹
- 6、项目组织形式：

项目承办方：\_\_\_\_\_，提供项目运营的整体思路并负责市场运营，使项

目建成后，能够提升地方的知名度，创造良好的经济效益和社会效益。

项目主管方：\_\_\_\_\_，负责政府部门的协调及相关资金的筹措。

项目合作方：\_\_\_\_\_，提供土地及相关附属建筑物，并负责整个项目的施工。

具体合作方式：项目承办方以现有无形资产及部分自筹资金，占项目 35% 的股份，并全面负责具体项目的运营及市场开发，合作方提供现有土地及固定设施，占项目 65% 的股份，双方共同筹资兴建后续具体项目的建设。

承办单位项目主要负责人：

7、项目占地面积：青少年活动中心场地将采取租用形式，租用面积约为 3000 平方米。

8、主要建设内容：

主要包括各类教学楼与活动用房、展览会议以及设备用房等共三层。整个少年活动中心分为项目主要设有培训教育区、展示演艺区、公共服务区、公共活动区、辅助功能区和办公区等六个功能区及其他配套服务设施。设有儿童乐园、婴幼儿早教、少儿文化教育培训、少儿艺术培训、少儿活动策划、少儿图书馆等。

### 三、项目建设条件

#### 1、基础设施及配套设施条件

项目选址地理环境优越，交通便利、供排水、供电、通讯等基础设施完备，能保证项目顺利实施。

#### 2、政策保障措施

国务院出台的《关于进一步加强和改进未成年人校外活动场所建设和管理工作的意见》中规定，“大中城市要逐步建立布局合理、规模适当、经济实

用、功能配套的未成年人校外活动场所，同时也是落实三亚市政府关于加快城市发展，丰富青少年文体活动，增进少年身心健康，增强青少年体质，使青少年掌握体育基本知识，培养少年体育运动能力和习惯，提高青少年运动技术水平，为国家培养体育后备人才，对青少年进行品德教育。

## 第二章 项目提出背景和必要性分析

### 一、项目建设背景

#### 1、行业发展背景

随着改革开放进步深入，党和政府高度重视未成年人校外活动场所建设和管理工作，在各地各有关部门的积极努力下，未成年人校外活动场所建设取得了长足发展。目前，全国有青少年宫、少年宫、儿童活动中心、科技馆等校外活动场所 6000 多个，各类未成年人校外活动场所积极拓展教育内容，创新活动载体，改进服务方式，广泛开展思想道德建设、科学技术普及、文艺体育培训、劳动技能锻炼等教育实践活动，在教育引导未成年人树立理想信念、锤炼道德品质、养成行为习惯、提高科学素质、发展兴趣爱好、增强创新精神和实践能力等方面发挥了重要作用。但未成年人校外活动场所无论是在数量、布局上，还是在管理、服务上，都不能适应形势发展和未成年人健康成长的需要。中央领导同志对进一步加强和改进未成年人校外活动场所建设和管理工作非常重视，多次作出重要批示，要求中央文明办协调有关部门深入调查研究，提出对策意见。对于进一步提高校外活动场所建设和管理水平、更好地服务广大未成年人具有重要意义。

三亚市现有普通中学 43 所，在校学生 40187 人；小学 135 所，在校学生 61633 人。目前，三亚市少年儿童教育、培训行业发展迅猛，但是发展层次较低，多以游击队、民房式存在，缺乏必要的规范和具备较高硬件条件的一站

式青少年活动中心，现有的三亚市少年宫存在规模较小、硬件设施陈旧等一系列问题，已经远远满足不了现有市场份额。

因此，项目的创建正是基于以上背景而提出。

## 2、政策扶持背景

目前，三亚市政府大力提倡和发展青少年教育事业，优先发展教育事业，一为教育事业发展创造一个全面稳定的政策环境，二也为教育文化产业的发展提供了许多有利于的政策支持。积极推进义务教育均衡发展，完成城区中小学校标准化建设，加快各区镇中心幼儿园与少年活动中心建设。更新、改建、充实现有市级青少年学生活动场所；加快建设一批现代化的科技、艺术、文化、体育及综合性青少年活动场所，使其充分发挥校外教育的特殊育人功能。

针对未成年人身心成长的特点，贴近未成年人思想、学习和生活实际，依靠社会各有关方面的力量，坚持以人为本，教育和引导未成年人树立中国特色社会主义的理想信念和正确的世界观、人生观、价值观，养成高尚的思想品质和良好的道德情操，努力培育有理想、有道德、有文化、有纪律的，德、智、体、美全面发展的中国特色社会主义事业建设者和接班人。

本项目的建设将为全市青少年提供一处更加现代化、具有时代气息的活动场所。

## 二、项目建设的必要性

### 1、项目创建是三亚市实现教育现代化的需要

《三亚市十二五教育事业发展规划》明确提出要加快推进三亚教育现代化进程。教育现代化指的是教育适应时代的发展，反映并满足现代政治、现代经济、现代文化等的发展需要，达到或接近世界教育先进水平。经过现代

化教育，培养一大批德智体美全面发展的社会主义现代化的建设者和接班人，提高全民族的思想道德素质和科学文化素质，符合我国教育发展的根本目的。

项目的建设可以充分发挥其社会教育功能，提供个性化、多样化青少年教育场地，同时在加强青少年素质教育和思想政治教育中发挥十分重要的作用，对实现首都教育现代化有重要的推动作用。

随着教育事业的不断发展，三亚市少年宫现有的规模已不能满足青少年活动的需求，少年宫的进一步发展面临许多问题，如：活动室不是根据专业要求设计、建设，不能满足青少年学生专业培训的需要，且活动室数量过少；开展群众性教育活动，如文艺演出、展览等没有场地；不具备开展教师培训的条件；没有互动活动设施以面向青少年学生开展开放性教育、娱乐活动，且设备相对老化等。三亚市少年活动中心的建设将大大改善三亚市少年宫的现有条件，并将结合三亚教学的资源，扩展其功能，开展更多的有益的校外活动，真正发挥出三亚市少年宫培养各类人才后备基地、国际交流、反映我国青少年精神面貌窗口的作用。

## 2、项目建设将有利于未成年人健康成长

基地具有教育功能、体验功能、素质拓展功能、学习功能、娱乐功能，是服务、凝聚、教育广大未成年人的活动平台，是促进青少年全面发展的实践课堂，是体验式教育的活动场所。通过拓展素质培训，挑战心理、生理极限，使参与者认识自身潜能，增强自信心，改善自身形象，克服心理惰性，磨练战胜困难的毅力；启发想象力与创造力，提高解决问题的能力；认识群体的作用，增进参与的意识与责任心；改善人际关系，学会关心，更为融洽地与群体合作；学会欣赏、关注和爱护大自然。可以说，这种体验式教育是传统教育无法触及的，其目的就是教育引导青少年树立理想信念、锤炼道德品质，养成良好行为习惯，提高科学素质，发展兴趣爱好，增强创新精神和实践能力。为培养有理想、有道德、有文化、有纪律的社会主义建设者和接

班人做出贡献。

### 3、项目创建是三亚市青少年校外活动整体水平提升的需要

青少年学生校外社会教育是科学教育的重要方面，也是社会主义精神文明建设的重要组成部分。校外教育不仅是学校教育的补充、扩大和发展，也是实施素质教育的重要途径，与学校教育、家庭教育三位一体共同承担教育的重任。三亚市目前拥有的各级少年学生校外活动场所，从布局、规模、水平等方面还难以满足需求。从布局上看，虽然城市规模不断扩大，但青少年活动场所的建设却相对滞后，青少年活动场所少，不便于青少年对活动的参与。从规模看，青少年校外活动场所普遍占地小、建筑面积不足，影响了活动的开展；从水平上看，活动场所设施、设备老旧，很难适应目前青少年需求的变化。

因此，项目建设是实现三亚市青少年校外活动整体水平提升的需要。

### 4、项目建设是引导青少年健康成长、全面推进素质教育的需要

青少年是国家的未来和希望，当的教育方针是把广大青少年培养成为德智体全面发展的社会主义建设者和接班人。要达到这一目的，仅仅依靠校内教育是不够的。这是因为：我国青少年学生的课余时间由于双休日工时制的实行而达到 160 多天，加之近两年来许多中小学实行“减负”教育，家庭作业减少，使中小学生的课余时间大幅度增加，如何利用课余时间，使青少年学生的校外活动丰富、有益、多彩，成为广大青少年普遍关心和社会各界普遍关注的问题。

社会上一些网吧、电子游戏场所和歌舞厅等未成年人禁入或限入的场所虽经多次整治，但仍存在违法违规行为，不少营业性歌舞厅、电子游戏厅和网吧无视未成年人禁入或限入以及扫黄打非的有关规定，屡屡犯规，引诱青少年学生在课余时间进入，许多家长反映他们已成为青少年教育的“公害”。

我国青少年学生现大多为家庭独生子女，由于社会各种因素的干扰，不少家庭对子女在不同程度上存在着“溺爱型”、“高压型”、“放纵型”教育，一些青少年普遍存在独立生活能力不强，明辨是非能力软弱的现象，难以抵制某些文艺影视作品中渲染言情、武打、暴力、色情、享乐主义、拜金主义思想的侵袭，少数青少年甚至走上犯罪道路。所以，广泛开展青少年校外活动，加强对青少年的校外教育十分重要，青少年校外活动场所是培养有理想、有道德、有文化、有纪律新人的重要阵地之一，对青少年的思想道德教育、法制教育、科普教育、培养他们创新精神和实践能力，抵制落后文化和腐朽思想的侵袭有着重要的不可替代的作用。

因此，创建该项目，为青少年学生提供良好的校外活动环境，使他们可以学到课堂上学不到的知识和技能，引导青少年健康成长是十分必要的。

本项目为三亚市的所有未成年人提供了校外活动场所，对于培育青少年全面发展，尤其是思想道德方面的培养具有重要意义，且对于拓宽三亚市的旅游资源及其其他产业的发展意义重大。

## 第四章 项目开发市场需求与可行性分析

### 一、青少年教育培训市场分析与发展现状

近年来，中国校外教育培训业进入了一个快速发展的时期。统计数据显示，中国培训业规模正以每年30%的速度递增，各主要培训领域的培训内容不一，如管理培训、IT培训、外语培训以及主要由各政府职能部门、各行业协会学会、科技社团、高校等组织开展的其它方面的培训和社会实践。

当前，我国：

30%城市小孩缺乏生活自理的能力；

50%城市小孩基本不懂得任何农业生产知识；

80%中国城市青少年未接受2种以上的技能培训；

80%以上中国城市青少年缺乏承受压力和挫折的能力……

据行业专家粗略估计，全国大概有上万家培训机构，其规模不等，开展的培训项目也不一样。经过调查，我们可以把中国培训机构分成四大类型。

第一类属于研发型或产品型，它显著的特点就是做研发课程，追求长线的利益。

第二类属于市场型，它本身没有市场开发能力，但是它拥有可利用的非常丰富的垄断性的培训市场资源。国家部委、行业协会所属的培训中心大多属于这种类型。

第三类属于导入型，以国内外优秀教材作为培训主导课程，或者引入国际先进的理论和经验。从事这种类型培训的有很多是海归派或者留学回来的，他们利用海外的优势，把国际上非常优秀的原版课程引入到国内来。

第四类型是中国培训市场的大类，也是一个主流，我们叫跟随型，它的

特点是非常注重短期的利益，永远追求市场的热点，市场什么课程热就做什么课程，缺少自己的个性。

从以上四大类培训机构的市场构成来看，所占有的比例恰恰相反。如，以从事管理培训的机构来说，70%属于跟随型，20%属于市场型，6%属于研发型或产品型，4%属于导入型。从70%的培训机构属于跟随型来看，说明培训市场上项目自主研发能力和课程开发能力的薄弱，其结果是导致培训产品高度同质化，缺少长远发展战略，仅仅满足于短期利益的获取。

青少年培训属于市场型。可以通过政策扶持和提供良好的资源保障，集合各方面的优势进行市场运作，将会取得良好的社会效益和经济效益。

## 二、三亚教育发展情况

目前，我市有各级各类学校245所，其中，幼儿园60所（公办2所），普通中小学178所（公办160所），职业中专学校1所，教师进修学校1所，高等院校5所。全市各级各类学校学生16.4万人，其中，在园幼儿1.2万人（公办900人），小学在校生6.3万人（公办4.7万人），初中在校生3万人（公办2.4万人），高中在校生1.2万人（公办1.1万人），中等职业学校在校生1万人，高校在校生3.7万人。全市公办中小学教职工5587人，其中教师5233人，职工354人。近三年来，共投入中小学校基础设施建设资金约6.6亿元，总建筑面积约38万平方米，改扩建学校近100所，新建教学楼约13万平方米、学生宿舍约3.5万平方米，教师工作间约6.6万平方米，加固校舍约13.8万平方米。

虽然三亚市青少年校外活动场所具有一定数量规模，但布局、水平等方面仍难以满足需求。特别是近年来随着新居住区的开发，配套的青少年活动场所明显缺乏。从规模上看，青少年校外活动场所普遍占地小、建筑面积不足。从水平上看，青少年校外活动场所普遍现代化水平低，设施、设备老旧，缺乏维修资金和后期投入，与实际需求存在较大差距，难以满足三亚市校外活动的需要。

中小學生，特別是高中學生，精力充沛、興趣愛好廣泛，但由於其心理不成熟，人生觀和價值觀不穩定，文化行為和文化消費上具有不確定性和盲動性，極易受各種文化的影響。由於青少年校外活動場所少，少年宮的很多興趣小組不得不擴展為大班，原有15人的班額已擴展為70人。這樣的作法使得很多學生得不到老師親手指導，校外活動效果不盡如人意。

綜上所述，無論是全面提高學生素質，還是豐富學生課餘生活，迫切需要建設多功能少年宮，以滿足學生、家長和社會的需要。

### 三、三亞校外教育需求

現代校外教育工作是我國社會主義教育事業不可缺少的重要組成部分。隨着時代的發展，教育觀、人才觀發生着革命性的變化，新的育人理念對教育不斷提出新的更高的要求。全國教育工作会议明確指出，深化教育改革，全面推進素質教育是全黨全社會的共同任務。

據對三亞市青少年有關校外活動調查：活動設施的內容是影响需求的最重要因素；有34.3%的人每周一次或每半月一次参加校外活动，很少参加校外活动的人占47.1%参加校外活动的人中70%的人在集中在周末参加校外活动；25.7%的人为学校集体组织；有40%的人与父母同去；5、出行方式集中在自行车、公共汽车和父母驾车出行时间（单程）主要集中在60分钟以内，每次停留时间集中在2-3小时。

一是青少年的健康成长需要充满娱乐的自由空间。对于青少年来说，各种自由自在的游戏活动、娱乐活动不仅是必要的生活内容，而且还具有重要的智力开发作用。现在，教育工作者、学生家长已经越来越意识到应当为青少年的成长提供更多的充满快乐的自由空间。由于学校承担了基础教育的职责，无法承担更多的青少年教育其他方面的功能，因此能够真正有利于青少年成长的校外活动场所越发显得弥足珍贵。创建青少年活动中心后，将根据青少年学生的个性和兴趣爱好，利用课余和节假日时间举办各种培训班和开

展形式多样的活动。因此，全社会需要更多的符合青少年年龄特点、满足青少年求知欲望的校外活动场所。

二是个性化教育是能满足每个儿童发展需要，使其个性潜能获得充分、全面、和谐发展的教育。个性化教育将是未来教育的主流方向。个性化教育充分实现个体在发展中的独特性，真正把个体作为一个独立完整的对象加以充分地体现和关注，凸显出“个体”中最精彩的部分。每一个被教育的个体都具有不容忽视的独特价值，个性化教育正是强调和尊重了教育对象这种宝贵的独特性，并对其采取了独特性的教育手段。素质教育说到底尊重个性、发展个性的教育，只有个性得到了充分发展，群体的素质才能真正地提高。尽量做到人尽其才，才尽其用，最大限度地实现个人价值。

二是教育观念的改变使社会更加重视教育的参与性，主张体验教育。传统教育依据的主要是系统的以课本为载体的学科知识，教师可以依据讲解将知识体系分解，按照循序渐进的程序，逐步将知识传授给学生。传统教学观强调服从与循规蹈矩，从而忽视了个体的特性与价值。随着社会的进步，教育观念在逐渐的转变，开始强调素质教育，而体验教育成为实现素质教育的一个重要途径。体验教育注重情感与道德体验的内化过程，强调“面向全体，尊重差异，主动参与，体验成功”，这将会改变传统教育的模式。

青少年校外活动场所将成为体验教育的一个重要环节，在这里可以为青少年提供许多学校无法提供的东西。同时随着教育改革的深入，学生将越来越多的走出课堂去体验和运用所学的知识，而青少年校外活动场所将帮助他们将已有的经验与新知衔接、贯通，并帮助他们完成认识的升华，引领他们从物境、到情境、再到意境，最终有所感悟。从辅助教学的角度来看，未来三亚市将需要数量更多的、质量更高的校外活动场所。

四是学生家长需要可以培养青少年综合能力的安全的校外活动场所。由于目前绝大多数青少年都是独生子女，因此家长们在青少年的教育、生活方面倾注了大量的心血，在如何帮助青少年安排课余生活，尤其是假期生活方

面，广大学生家长在内心充满了矛盾。如果送青少年去参加培训班，现在各种班名目繁多，价钱都很高，但教学质量却不尽如人意；想让青少年放松，但社会上可供青少年活动的健康场所太少了。因此不少学生家长呼吁，青少年放假不能“放羊”，更不能让网吧“网”住青少年，社会、学校、家长应该携起手来，多给青少年创造健康有益的娱乐空间。建设更多的、高标准的、让家长放心的校外活动场所将在一定程度上解决家长的后顾之忧。

#### 四、三亚青少年活动中心的未来需求客源分析

三亚市青少年活动中心的客源来自以下三级客源中心市场：

日常性家庭客源——出行时间基本保持在一个小时以内的客源分布，综合考虑各种交通工具的可达性，公交车可达：5-10公里范围。

三亚市各级组织活动客源——三亚市青少年活动的主要场所以及首都青少年对外交流的平台，能够提供基本的公益性活动设施以及具有吸引力的其它活动设施，同时本活动中心外部交通条件优良，将成为三亚市青少年校外活动的绝佳去处。

来三亚参加交流活动者以及旅游参观者——作为青少年对外交流的平台，三亚市青少年活动中心将来在青少年国际交流以及与兄弟省市的交流过程中，将会发挥越来越重要的作用，同时也会吸引部分旅游者前来参观。

## 项目创建优劣势分析

### 一、项目投资的有利条件

#### 1、独特定位

本项目设立在三亚城市核心圈，主要定位培训群体为三亚首个复合型针对性的未成年人。

#### 2、地理位置优势

项目处于三亚市核心商业圈：位周边行政、金融、酒店、购物、教育、生活、自然资源配套设施完善，交通便利、客流量大，是项目运作的首选。

#### 3、项目带来吸引力

本项目开发作为是青少年学生学习科技、艺术和张扬个性的天地，发挥兴趣、特长和展示才华的舞台，在对于青少年校外活动区具有一定吸引力，为青少年提供一个较广阔的室外活动空间及康乐活动设施，主题形象鲜明突出，具有一定特色。因此，本项目的建设将产生巨大的吸附力和凝聚力，对三亚及周边地区未成年教育培训都具有吸引力。

### 二、项目投资的不利条件

#### 1、懂培训与管理技术人才奇缺

项目运营管理需要各方面的师资力量与专业教育人才，青少年活动中心

需要进步引进专业人力资源储备供使用。

## 2、投入成本高

项目前期投入费用及运营成本高，前期投入大，回收期长，这对项目实施是个障碍。

## 3、政府服务及配套政策不完善

项目的建设涉及到各方面的政策和措施，如教育机构、体育部门、金融机构支持、各种税费政策、扶持政策等。服务及配套政策的缺失，项目创建会受到一定难度。

## 三、机遇

据调查，家长对孩子的各方面教育愈来愈感重视，青少年活动中心必将成为未来校外培训教育的一种方式，因此存在巨大的需求。

目前，三亚的公共服务设施不配套，“缺胳膊少腿”，尤其是公共文化设施严重匮乏，至今城市中心区域还没有公办的剧院、展览馆、美术馆、博物馆、青少年宫、工人文化宫。三亚市内还有只有不到超过十家规模性校外青少年培训中心，这给项目运作带来绝佳的发展机会。

## 四、挑战

存在低价格竞争者、培训方式多样化，以及更大规模的培训机构出现。

## 五、分析结论

1、面对竞争，明确定位，专为未成年人身定做青少年活动中心。

2、本项目的内优外机形势良好，应充分把握并细化落实到位，加快进度，进一步扩大利基，抢占时间优势，以便将项目做强、做精，尽可能避免同类

竞争对手进入。

333

## 第六章 项目选址条件

### 一、选址依据

- 1、三亚市城市总体规划（2008-2030年）
- 2、三亚市用地布局和设计规划
- 3、三亚市主城区控制性规划
- 4、三亚市土地利用总体规划（2006-2020年）

### 二、选择原则

三亚市青少年活动中心作为三亚市重要的教育文化培训设施，其建设宗旨是满足青少年学生社会活动需求，加强青少年思想教育、开展青少年科技文化活动的必要场所，推进青少年全面素质教育、促进青少年健康成长。

三亚市青少年活动中心场址的选择对其功能能否真正发挥有着很大的影响。进行三亚市青少年活动中心选址时应考虑以下因素的影响：

**地理位置：**作为三亚市市级青少年活动的中心场所，为全市的青少年校外活动提供场所，应建于城市中心区域或易于到达的中心附近地区。

**客户条件：**要有充足的客源或客户需求潜力。

**交通条件：**交通便利，可达性好，也便于大型活动的疏散。最好靠近城市轨道交通节点、交通主干道附近。

**用地条件：**场地规模满足需求，留有发展余地，适当超前。

**自然环境条件：**自然条件及周围环境应符合洁净、安全、卫生的要求，植被绿化等自然环境良好，保证大气质量，不存在大型污染源。不仅有利于青少年的身体健康，减少可能受到的自然损害，而且良好的环境条件是吸引

青少年活动，发挥少年宫功能的需要。

产业环境：周围的产业环境要有利于青少年的身心健康，并与少年宫相互配合、相互补充、协调发展，形成区域聚集效应并提高少年宫的吸引力。

市政基础条件：水、电、气、热等市政基础设施齐全，满足使用需求。

经济性：统筹考虑现有设施的综合利用，选择经济性好的方案。

可操作性：创建设时间等问题易于解决，不形成实际操作中的障碍。

### 三、项目选址合理性分析

海南岛的公路从早期的海榆东、中、西三线发展到，东、西两条高速公路，将海南岛的主要县市紧密的联系了起来，在铁路运输不发达的岛上高速公路成了岛上的交通首选，在东、西二线通车之后一直担任着重要作用。是岛上的交通大动脉。东线高速公路、西线高速公路、223 国道、224 国道、225 国道，位于三亚市以西 26 公里处的三亚凤凰国际机场是中国国内的运输大机场之一，承担着三亚通往国内乃至世界的重任，使三亚建成了“10 分钟上天，40 分钟下海”的立体交通网络，极大的促进了三亚市的经济发展。

优越的地理位置和发达便捷的交通条件赋予了它独特的区位优势 and 巨大的发展潜力，加快发展跨越发展的基础条件已经成熟。

拟建项目位于三亚教育、行政办公核心区。该地点的选择主要有以下优势：

(1)交通便利、地理位置良好，便于发挥三亚市青少年活动中心的功能。

(2)可以充分与三亚市教育核心区周边资源结合，为青少年创造良好的有利于身心健康的活动空间。

(3)实施条件较好，本项目的建设不用新征用地，且周边市政基础设施条件基本完备，地势平坦、开阔，建设条件良好。

(4)有助于完善城市功能。

## 四、场地条件

### 1、气象条件

三亚地处低纬度，属热带海洋性季风气候区，年平均气温 25.7° C，气温最高月为 6 月，平均 28.7° C；气温最低月为 1 月，平均 21.4° C。全年日照时间 2534 小时。年平均降水量 1347.5MM 素有“天然温室”之称。

### 2、地质条件

三亚市区三面环山，北有抱坡岭，东有大会岭、虎豹岭和海拔 393 米的高岭(狗岭)，南有南边岭，形成环抱之势，山岭绵延起伏、层次分明；同时，山脉的延伸将市区分成若干青山围成的空间，为城市不同地区提供了各具特色的空间景观环境。三亚面临南海，海湾较多，众多海湾各有佳景。处于市区的大东海、小东海、三亚湾与市民生活的关系最为密切。

三亚市区坐落在一种幽美的以山、海、河为特点的自然环境之中，城市的建设注意城市与自然景观环境、生态环境的协调关系，“山—海—河—城”巧妙组合，浑然一体，构成了三亚市区独特的环境特色。

### 3、交通条件及公用设施条件

项目建设所需配套的供水、排污、供电、消防、通讯等外部配套条件均由市政现有配套设施供给，项目建设的外部条件具备。

## 五、占地规模

本项目选址用地为租用形式总建筑面积约为 3000 平方米，共一层。

## 第七章 项目定位与实施方案

### 一、项目定位与目标

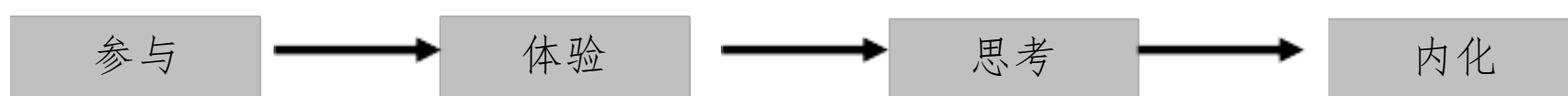
#### 1、总体思路

三亚青少年活动中心以“面向未成年人”、“关注未成年人”、“服务未成年人”为办学方向；以“发展学生个性，全面提高素质”为宗旨；是以社会效益、人才效益为主导，以实践育人，活动育人，知识育人，培训育人为办学理念。以三亚市青少年儿童为出发点，以追求社会效益最大化为宗旨，以特长培训为重点，以开展健康文化主题活动为载体，努力打造为三亚青少年汇聚的场所、素质教育的摇篮、自主发展的天地、才华展示的舞台。

#### 2、总体定位

项目总体定位：以思想性、知识性、趣味性和参与性相结合，提供一流的条件，培养学生创新意识和实践能力，使其成为培养青少年全面发展基地；

青少年活动中心是集科技、艺术、文学、体育、外语、美劳等教育培训、文化和娱乐活动为一体的青少年校外文化教育活动场所；它包括了器乐、书画、科普类等学习功能各类活动室，现代化设施设备齐全，是为三亚全市开展青少年素质培训、文化交流的重要平台。



#### 3、发展目标

目标：经过去 3-5 年的时间将项目打造成三亚市青少年主要教育培训与

活动基地。为全市青少年提供一个更好的启发心智、激发潜能、培养兴趣、提高综合素质的校外教育阵地，必将成为全市开展青少年素质培训、文化交流的重要平台。

主要服务对象：学龄前儿童；6-18岁的青少年学生。

## 二、功能布局及主要建设分区

### 1、占用面积与功能布局

项目主要设有：培训教育区、展示演艺区、公共服务区、公共活动区、辅助功能区、办公区及其他配套服务设施。总租用面积约为3000平方米，共一层。

功能细分：标准培训教室、多功能教室、舞蹈房、音乐欣赏室、琴房、录音棚、美术室、陶艺制作室、体能训练房、球类运动室、动漫电玩室、影视厅、科技室、电脑房一应俱全；网络中心、监控、闭路电视、多媒体终端、电子阅览室、演绎小剧场、学术报告厅等全方位多功能为一体的现代化儿童文娱培训基地。

表 7-1：三亚青少年活动中心项目经济技术指标表

序号	项目类别	建筑面积（平方米）	建设参数	备注
一	主要功能区			
1	培训教育区	800	共三层	
2	展示演艺区	500		
3	公共活动区	1000		
4	辅助功能区	200		
5	办公公共服务区及其他配套	500		
二	总租用面积	3000		

### 2、主建设内容介绍

#### (1)培训教育区

培训教育区主要开设英语、舞蹈、声乐、器乐、书画，棋类等的学习班，丰富学生的课余生活。主要包括以器乐、美术活动为主，下设钢琴、舞蹈、

电子琴、西洋器乐、琵琶、古筝、绘画、团队史展览等活动室，开展学生英语等多项培训活动。活动室 10 个各 80 平方米。设音、视频及宽带网等多媒体线路接口。

排练厅 2 个：340 平方米/个，可容纳 50—70 人的民乐队或 40—50 人的戏剧团队排练，内设录音、录相操作间 15 平方米，乐器存放间 45 平方米。  
更衣室 2 个：30 平方米/个。

功能：用于大型团队（如交响乐团、管乐团、民乐团、合唱团、戏剧表演团等）的排练、教学、观摩、录音、录像，一厅多用。

建筑要求：木地板地面、吸音隔音装置、净高不低于 4 米。乐器存放间设在排练厅墙壁内。

美术活动室：用于开展儿童画、素描、国画、油画、版画、书法等美术教学活动。

建筑要求：美术活动室需要顶部采光，设活动顶帘，储藏间设在活动室墙壁内。设音、视频及宽带网等多媒体线路接口。

工艺活动室：用于开展学生工艺教学活动。

建筑要求：储藏间设在活动室墙壁内。设音、视频及宽带网等多媒体线路接口。

## (2)辅助功能区

电脑美术活动室：运用高科技手段，开展学生实用美术教学和创作活动。

建筑要求：电脑美术活动室可安置电脑 40 台，活动室内附设写生区。设音、视频及宽带网等多媒体线路接口。

摄影活动室：用于开展学生摄影教学、室内摄影创作、暗房制作活动。

建筑要求：电脑后期制作室需多组电源插座，音、视频及宽带网等多媒体线路接口。室内小影室需背光和多种背景纸。

钢琴活动室：140 平方米。钢琴活动室 10 个各 14 平方米，每室设两台立式钢琴，用于学生钢琴教学活动。

棋类活动室：开展学生围棋、国际象棋、中国象棋、五子棋等项活动。

建筑要求：器材室设在活动室墙壁内。设音、视频及宽带网等多媒体线路接口。

### (3)展示演艺区

表演类活动室：用于开展学生朗诵表演、影视表演、话剧表演、戏剧表演等项目的教学活动。

建筑要求：各活动室内设简易表演台、道具、布景等。储藏间设在活动室墙壁内。音、视频及宽带网等多媒体线路接口。

合唱厅：开展学生合唱训练活动。建筑要求：净高不低于 4 米；设有合唱台，储藏间设在教室墙壁内（也可设在合唱台下）。设音、视频及宽带网等多媒体线路接口。

舞蹈厅：大舞蹈厅 200 平方米，可容纳 40—60 人排练，另有 1 个更衣室 30 平方米。中舞蹈厅 3 个：120 平方米/个，每个可容纳 20—30 人排练，另有更衣室 3 个：20 平方米/个。附属设施（服装道具室）120 平方米。

功能：开展学生大型、中小型舞蹈教学、排练、观摩活动。

建筑要求：净高不低于 4 米；双层木地板，龙骨支架，上层为加塑胶地板；一面玻璃镜幕墙，三面设训练把杆。设音、视频及宽带网等多媒体线路接口。

小型健身房：用于参加体育活动的学生的力量练习。

### (4)公共活动区

主要功能：设置多项具有时代特征的娱乐项目，为学生提供休闲娱乐服务。包括小舞台、玩具展示区、玩具拼装区、制作区（利用建筑、机械、车辆、航模、舰模、电子、通讯等多种材料组织学生开展制作活动）、创意区（画效果图、外观设计、玩具制作）和学生作品展示区。

### (5)办公服务区

主要是为青少年活动中心的日常运行及管理工作服务的。包括管理控制

系统、活动中心办公管理区、配套公共设施用房、职工食堂和服务中心等将青少年活动区的行政管理、人事财务总务管理、教科研、安全保卫部门集中设置。可根据部门人员的组成分配面积。

#### 四、运营模式

##### 1、经营模式

中心以“社团带动活动，活动带动培训”为办学模式，以企业法人或自然人的身份出资，成立公司运营室青少年活动中心项目。

##### 2、经营收入模式

一个经营状况比较理想的青少年活动中心，主要以入培训、休闲娱乐等收入为主。



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/078065143110006133>