

研究报告

(2019 年 第 4 期 总第 4 期)

2019 年 7 月 1 日

群众体育空间研究——以广州为例

体育金融研究中心

刘芯

【摘要】广州市体育发展水平位居全国前列，然而体育空间有效供给不足仍制约广州市群众体育的发展。本研究以广州市的体育空间为研究对象，分运动项目讨论了群众体育空间的供需现状。通过供需对比发现，广州市在羽毛球、乒乓球和网球等小球项目上的体育空间供需缺口较大，篮球场、足球场、游泳池和健身房的体育空间供给在理论上能满足当前市民需求，然而在现实中，体育场地不对外开放或管理不当等问题降低了体育空间的实际供给。

面对体育空间需求和供给之间的缺口，政府、企业、社区应充分考虑不同类型体育场馆的特点、建造和运营成本等因素，通过新建体育场地或改善场地运营模式扩大体育空间供给、提高供给效率。本研究继而研究了广州市大型体育场地、社区体育场地、



学校体育场地和商业体育场地这四类体育空间，在查阅大量文献资料的基础上，对典型案例（如天河体育中心、宝能国际体育演艺中心）进行分析，对体育空间供给矛盾产生的原因、潜在的解决方案、以及广州市群众体育空间的发展趋势做出了判断。

Research Report

2019-07-01st edition

An Empirical Research on Public Sports Space in Guangzhou

Research Center for Sports Finance

Liu Xin

Abstract: Although Guangzhou is a national leader in the development of sports, the insufficient supply of sport space is putting a limit on the sport for all. The research investigates the demand and the supply of sport space across a range of sports. Through comparison, the author finds out that Guangzhou is evidently in short of sport space for badminton, pingpong and tennis. While the current sport space such as basketball court, football court, swimming pool and gym room meets the demand on paper, the actual supply has been curtailed due to closure or poor management.

To meet the shortfall, the government, companies and communities can boost supply by providing new facilities and improving old ones, based on the particularities of various type of sport space. The research moves on to study four typical types of sport space in Guangzhou: large sports venue, community sport space, school sport

space and commercial sport space. By consulting literature and analyzing representative cases, the root causes and potential solutions of the sport space deficiency in Guangzhou are demonstrated.

目录

一、广州市发展概况	1
1. 广州市经济发展概况	1
2. 广州市体育发展概况	1
二、群众体育空间供需现状——分运动项目讨论	1
1. 群众体育空间供给	3
2. 群众体育空间需求	4
2.1 中青年体育空间需求	5
2.2 儿童少年体育空间需求	6
3. 群众体育空间供需对比	7
三、群众体育空间类型	9
1. 大型体育场馆	9
2. 社区体育场地	15
3. 学校体育场地	17
4. 商业体育场地	19
四、广州群众体育空间发展	28
参考文献	31



一、广州市发展概况

（一）广州市经济发展概况

广州市位于珠三角地区，是我国第一经济大省广东的省会城市，占地 7434 平方千米，常住人口约 1490 万人。广州市社会经济发展水平高，2018 年全市 GDP 逾 2 万亿元，城市常住居民人均可支配收入近 6 万元，其中用于教育文化娱乐消费的支出为 5640 元，均处于全国领先水平。同时，市政府财力雄厚，2016 年一般公共预算收入达 1944 亿元[1]。

（二）广州市体育发展概况

2017 年，广州市体育产业实现增加值 425.76 亿元[2]，占同年全国体育产业增加值的 5.5%。根据《广州市体育发展第十三个五年规划》，到 2020 年广州市体育产业的发展目标有：一，全市体育产业总规模达 2000 亿元；二，经常参加体育锻炼的人数达到 780 万以上；三，人均体育场地面积达到 2.5 平方米。

二、群众体育空间供需现状——分运动项目讨论

体育空间是体育运动和服务的重要载体，体育空间承载的内容可以大致区分为群众体育和竞技体育两类。其中，群众体育是指普通民众自愿参加的，以强身、健体、娱乐、休闲、社交等为目的，一般不追求达到高水平的运动成绩，内容广泛、形式多样



的体育活动[3]。根据国家体育总局发布的《2014 年全民健身活动状况调查公报》，我国群众经常参加的运动项目包括健步走、跑步、大球类（足球、篮球、排球）、小球类（乒乓球、羽毛球、网球）、和游泳，对应的体育空间则为全民健身路径、城市健身步道、足球场、篮球场、排球场、乒乓球场、羽毛球场、网球场和游泳池。其中，足球场、篮球场、乒乓球场、羽毛球场、网球场和游泳池受众面广、商业价值高，因此将作为本报告的研究重点。

以参与人群的年龄为分类依据，群众体育还可以分为：婴幼儿体育（0 至 6 岁）、儿童少年体育（7 至 18 岁）、中青年体育（19 至 60 岁）和老年体育（60 岁以上）。不同年龄阶段对体育空间的需求时段是不一致的；其中，儿童、少年进行体育运动的时间较为分散，主要时间段是在校的体育课时间和放学后的部分时间；退休老年人的运动时间则更为灵活，可全天进行体育锻炼；中青年人群多为在职人员和部分在校大学生，每日进行体育锻炼的时间受限较多，一般是工作日晚上六点到九点以及周末全天。如表格 1 所示，19 至 60 岁的中青年群体在社会人口中占比高达 65%，运动时间又相对有限，由此可推断体育空间供需关系最为紧张的时间段即为中青年主要的运动时间，共计每周 31 小时（以工作日每天 3 小时，休息日每天 8 小时计）。如果该时间段内群众体育空间的需求能够得以满足，则其它时间段内体育空间也相对充足。因此，本报告将集中研究该时间段内的群众体育空间供需情况。

广州市	18 岁以下	18-60 岁	60 岁以上
合计 (万人)	255	945	250
占比	18%	65%	17%

表格 1 2017 年广州市人口年龄分布

(一) 群众体育空间供给

根据《广州市第六次全国体育场地普查数据公报》[4]，截至 2013 年 12 月 31 日全市共有体育场地 19,650 个，场地面积 3,080.17 万平方米，平均每万人拥有体育场地 15.20 个，人均体育场地面积 2.38 平方米。相较同时期全国人均体育场地 1.46 平方米和广东省人均体育场地 2.01 平方米，广州市的体育空间供给处于全国领先水平。

在主要体育项目方面，广州市的各类体育空间供给表格 2 所示：

场地类型	个数(个)	平均面积 (平方米) ^①	可容纳人数(人) ^②	每周繁忙时段可容纳人次(人次/周) ^③
篮球场	7953	639	120999	3750975
羽毛球场	1113	380	15664	485597
乒乓球场	1285	146	7710	239010
游泳池	808	1009	80800	2504800
健身房 ^④	1950	220	85800	2659800
足球场	1604	2392	23425	726175
网球场 ^⑤	571	677	2708	83948

表格 2 广州市各类体育空间供给

(二) 群众体育空间需求

群众体育活动内容广泛、形式多样，由此衍生了不同的体育空间需求。依上文所述，本报告的重点研究范围是繁忙时段中与足球场、篮球场、乒乓球场、羽毛球场、网球场、游泳池和健身房相关的群众体育空间需求。在此时间段内，需要利用这些场地进

^①平均面积=场地面积/场地数量，数据来源于《第六次全国体育场地普查数据公报》中的广东省数据；包含不同场地类型的按加权平均数计算，如篮球场、三人制篮球场和篮球房面积的加权平均数计为篮球场平均面积，羽毛球场包括室外羽毛球场和羽毛球房，乒乓球场包括室外乒乓球场和乒乓球馆，游泳池包括室外游泳池和游泳馆，足球场包括十一人制、七人制、三人制足球场、以及体育场、田径场、小运动场中的足球场。

^②可容纳人数按场馆容量标准计算。

^③每周繁忙时段可容纳人次=可容纳人数×31

^④健身房数据来源：《2018 中国健身行业数据报告》

^⑤网球场数据来源：好动体育网球报告

行业余体育锻炼的大众群体主要有两类：中青年和部分儿童少年。

1. 中青年体育空间需求

据广州市统计数据，2018 年广州市常住人口达 1490 万人，按比例计算可得广州中青年人口约 970 万。《广州市体育发展第十三个五年规划（2016—2020 年）》[5]提出到 2020 年，广州市经常参加体育锻炼的人数比例达到 50%；根据该发展目标，假设每个年龄段的体育人口比例相同，则广州经常参与体育锻炼（每周三次或以上）的中青年人数约为 485 万。

王涛[6]通过对约 2000 名广州和深圳中青年的问卷调查发现，两市中青年参与各类体育锻炼活动的比例如表格 3 所示^①。假设每个项目参与人数的比例不随经常参加体育锻炼的人数增长改变^②，则每个项目对应的参与人口可计为经常参与体育锻炼的中青年总人数与该项目参与百分比的乘积。

项目	参与百分比	该项参与人口(万人)	该项每周参与人次(万人次) ^③
散步	19%	92	276
羽毛球	11%	53	159
游泳	8%	39	117
做操、交谊舞、体育舞蹈	8%	39	117

^① 应注意的是，在此调查中，中青年开展各类体育锻炼的空间不一定是专业的体育场地，也可能是公园广场、自家庭院。

^② 现实中，随着社会经济发展，参加体育锻炼的人数会增加，某些项目（如网球）的人群参与比例也会增加。该假设忽略短期内各项目参与比例的波动。

^③ 依据我国“经常参加体育锻炼的人数”的标准为每周参与体育锻炼至少 3 次，假设某项运动人口每周只参与该项运动 3 次，则该项每周参与人次=该项参与人口 x3

篮球	7%	34	102
跑步	7%	34	102
器械健身、有氧健身、瑜伽	6%	29	87
乒乓球	6%	29	87
足球	3%	15	45
网球	3%	15	45

表格 3 中青年各项体育运动参与人口

2. 儿童少年体育空间需求

儿童少年的体育运动在世界各国体育管理中通常以青少年体育或校园体育为范围进行统筹管理，我国体育总局下设青少年体育司，负责指导及推进全国青少年体育运动发展，工作内容包含校园体育教学和竞技体育后备人才培养两个主要方向。《关于加强青少年体育增强青少年体质的意见》中明确规定，中小学需执行国家课程标准，保证体育课达到平均每周 3 课时^①。除了体育课外，有 74.2% 的中小学学生每周参加课外体育活动[7]，此时儿童少年的运动时间与中青年的主要运动时间产生重叠，增加该时间段内的体育空间需求。

2017 年广州 18 岁以下的人口总数为 255 万，除去人口占比 6.97%[8] 的学龄前儿童（0-6 岁）有 156 万人口，其中有 116 万定期参加课外体育活动。下表为少年儿童参与各个体育项目的占比和人数：

^① 各年级标准不同。

项目	参与百分比 ^①	该项参与人口(万人)	该项每周参与人次(万人次) ^②
游泳	8%	9	36
篮球	11.2%	13	51
羽毛球	8.3%	10	38
足球	4.2%	5	19
乒乓球	8.1%	9	37
网球	1.4%	2	6
跑步	18%	21	81
体育游戏	22.2%	26	100

表格 4 儿童少年各项体育运动参与人口

3. 群众体育空间供需对比

根据前文计算出的各个体育项目的场地供需，可以计算出在每周体育运动最为集中的时段（以 31 小时计）中体育空间的总供给和总需求。

项目	每周繁忙时段可容纳人次(万人次)	中青年每周繁忙时段参与人次(万人次)	儿童少年每周繁忙时段参与人次(万人次)	每周繁忙时段参与人次(万人次)	是否满足市民体育空间需求
篮球场	375	102	51	153	是
羽毛球场	49	159	38	197	否
乒乓球场	24	87	37	124	否
游泳池	250	117	36	153	是

^① 数据来源：《2014 年全民健身活动状况调查公报》；其中，由于广州青少年参与游泳的占比与全国平均水平相差较大，因此依照中青年标准改为 8%；网球参与百分比摘自好动体育网球报告。

^② 《2014 年全民健身活动状况调查公报》显示儿童少年每周参加体育锻炼的平均次数为 3.9 次，该项每周参与人次=该项参与人口 x3.9



健身房	266	87	-	87	是
足球场	73	45	19	64	是
网球场	8	45	6	51	否

表格 5 体育空间总供需对比

从上表可以得出初步结论：广州市在羽毛球、乒乓球和网球等小球项目上的体育空间供需缺口较大，导致此现象的原因有二：一，此类场地不是设施建设重点，场地设施数量少；二，羽毛球和乒乓球在广州有深厚的群众基础，参与人口众多；而网球近年来在我国一直有较多的观赛人口，随着社会发展，在广州等一线城市也涌现越来越多的业余爱好者。另外，值得提出的是，供给与需求是相互制约的，体育作为体验型消费的一种，场地供给不足本身会导致群众的体验感低、需求下降，即前文可能低估了群众的“实际”需求或其需求潜力。对于此类运动项目中体育空间不足的问题，根本对策是规划、新建与群众体育需求相适应的体育空间。

除了以上三项外，广州市篮球场、足球场、游泳池和健身房的体育空间供给在理论上是满足市民需求的，然而在现实中，体育场地不对外开放或管理不当等问题会极大地降低体育空间的实际供给，不利于群众体育广泛开展。对于此类运动项目中体育空间不足的问题，效益更高的解决办法是结合不同的行政或市场手段促进现有场地开放、提高场地服务效率，从而满足不同年龄、不同收入人群的体育锻炼需求。

三、群众体育空间类型

通过上文的研究内容可知，广州市体育空间的供给和需求间存在缺口，政府、企业和社区可以通过不同的方式解决该矛盾。其一是通过改善各种体育空间的运营模式，从而提高供给效率；其二是通过新建不同类型的体育场地，扩大体育空间供给。无论是前者还是后者，相关决策单位都需要了解城市目前的体育空间供给结构，以及各种场地类型的特点。广州市作为全国一线城市，体育空间供给类型可分为四种：大型体育场地、社区体育场地、学校体育场地以及商业体育场地。

（一）大型体育场馆

广州市作为我国一线城市，政府财力雄厚、重视体育发展，曾举办两届全运会和 2010 年亚运会，为此兴建了不少省级、市级和区级大型体育场馆。据 2016 年《广州市公共体育设施及体育产业功能区布局专项规划》，广州市拥有省级公共体育设施 8 处，平均体育用地面积 25hm²，分别为广东省体育馆、广东省人民体育场、广东国际船艇中心、广东奥林匹克体育中心、广东省黄村体育训练中心、广东激流场、广东国际划船中心和广东省足球运动中心；市级公共体育设施 16 处，平均体育用地面积约 7hm²，分别为广州市海角红楼游泳场、广州市工人体育场、广州市沙面网球场、广州市沙面游泳馆、越秀山体育场、越秀山游泳场、广州棋院、射击射箭运动管理中心、广州珠江游泳场、广州燕子岗体育场、广州洪德球场、天河体育中心、广州



体育馆、广州大学城体育中心和广州飞碟训练中心；区级公共体育设施 32 处。广州市共有区级以上共计 56 处，一处大型体育场地可提供数个体育场地；广州第六次体育场地普查中，体育系统拥有各类场地共 530 个，其中大部分属于大型体育场馆。

大型体育场馆用地属于体育用地^①，纳入城市土地利用总体规划中进行统筹管理，广州市政府强调应加强体育用地供应，合理安排用地需求[9]。《广州市人民政府办公厅加强土地管理的实施意见》规定体育用地出让年限为 50 年。

在场馆管理方面，大部分广州市大型体育场馆的管理运营主体为事业单位，由财政拨款支持，大多数为差额拨款（如天河体育中心）；少量公共体育场馆依据国务院发布的《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》推动企业化管理模式（如宝能国际体育演艺中心）。

在服务群众体育方面，广州市公共体育场馆开放程度较高，《广州市体育设施向社会开放管理办法》要求公共体育设施除因维修、保养、安全、训练、赛事或者季节因素关闭外，应当全年向公众开放，体育场馆及附属设施每天向社会开放不少于 12 小时。

专栏一 天河体育中心

^① 体育用地：体育场馆和体育训练基地等用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等室内外体育运动用地，以及为体育运动专设的训练基地用地。

一、场馆概况

天河体育中心于 1987 年落成，地处城市中心地段，是广州市政府为举办第六届全运会所建的大型综合体育场地。天河体育中心起初由“两馆一场”（体育馆、游泳馆和体育场）组成，占地约 50 万平方米；后逐渐增添棒球场、网球场、保龄球馆、门球场、健身苑、羽毛球场、乒乓球桌和篮球场等场地设施。目前其主体育场（可容纳 56000 名观众）为中超球队恒大淘宝队主场，体育中心大部分场地对市民开放，围绕着体育中心形成了繁华的天河商圈，天河体育中心现已成为广州市的体育核心和城市名片。



图表 1 天河体育中心外观

二、运营管理

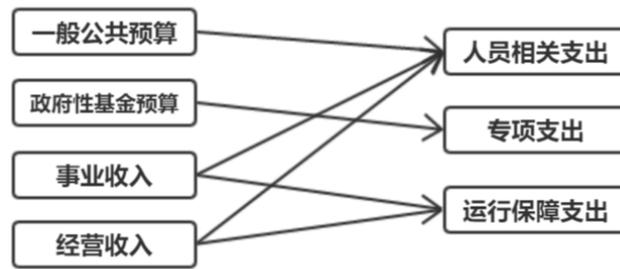
天河体育中心是广州市公益二类事业单位[10]（即承担公益服务、可部分由市场配置资源的事业单位），主管部门为广州市体育局，中心经费来源为财政补助（经由市体育局从财政部门获取）。

天河体育中心的职责和经营范围包括：一、发展群众体育，



开展全民健身活动，全年向公众低价或免费开放乒乓球、羽毛球、健身、网球、篮球、游泳、田径、足球、棒球和门球类场馆[11]，2019 年预计接待不低于 50 万人次，日均接待不低于 1500 人次 [12]；二、发展青少年体育，组织青少年业余体育训练，如网球学校提供网球培训、游泳馆提供游泳及花样游泳培训；三、发展竞技体育，开展体育运动队的训练活动，举办世界泰拳 K-0 争霸联赛、亚冠联赛、世界羽联羽毛球世界巡回赛总决赛、CBA 男子篮球联赛等各项国际级和国家级体育赛事。

在运营效益方面，天河体育中心每年运营费用达 1.5 亿，其中财政拨款约 8000 万元（包括一般公共预算拨款 5891 万元、政府性基金预算 1916 万元），其它资金约 7000 万元（包括事业收入 2414 万元、经营收入 4560 万元）。在支出方面，占比最高的是人员相关类支出（包括人员支出、公用经费和补助支出），总额达 8465 万元，资金来源主要是一般公共预算和事业收入；其次是机构运行保障类支出（包括日常运行保障、物业管理等），总计 4406 万元，资金来源主要是经营收入；最后是其它专项支出，包括维护装修、购置、建设费用等，总计 1916 万元，资金来源为政府性基金预算（彩票公益金）。



图表 2 天河体育中心收支分配

专栏二 宝能国际体育演艺中心

一、场馆概况

宝能国际体育演艺中心位于广州市黄埔区，占地 6.5 万平方米，建筑面积 12 万平方米，是广州为举办 2010 年亚运会篮球比赛所建、符合 NBA 场馆标准的大型篮球场馆。馆内设有 18000 个观众席和配套设备，能向观众提供现场和转播观演效果，除举办篮球赛之外还成功举办过各类演唱会等演艺活动；球场上设有制冰设备，以便举行各类冰上体育赛事和表演活动。宝能国际体育演艺中心内还设有 VIP 包厢和餐饮区，力争通过为观众提供多类型、全方位的体育娱乐服务，提高场馆的知名度和影响力，成为华南体育娱乐的创新型地标。



图表 3 宝能国际体育演艺中心场馆内部

二、运营管理

宝能国际体育演艺中心起初是由广州市黄埔区财政统筹主导的项目，项目实行企业化管理，归属于开发区管委会下辖的国有独资公司广州凯得控股有限公司，由两个子公司（广州凯得文化娱乐公司、广州凯得体育文化发展公司）负责具体建设运营，黄埔区政府每年提供约 2300 万元的财政补助。

2017 年，宝能集团下属公司以 37 亿的价格收购广州凯得文化娱乐公司和广州凯得体育文化发展公司的全部股权，同时获得国际体育演艺中心的所有权以及所属项目二、三期的开发权。其中，第二期开发用地在演艺中心东侧，面积 3.2 万平方米，原计划建设两栋办公楼和四栋公寓式住宅楼以供租售，以弥补体育场馆前期建设的财政负债和后期运营的经费缺口。

除了财政补助和项目二、三期售房补贴外，宝能国际体育演艺中心的其它收入来源还包括场馆租赁、运动场馆服务、商铺出租和 VIP 贵宾包厢出租和广告招商等。接手体育演艺中心后，宝

能集团也聘请了专业的体育演艺场馆管理团队负责场馆运作。由于场馆的运营成本和所有权问题，宝能国际体育演艺中心的主要功能是举办体育比赛和演艺活动，不适宜以群众体育为目的对外开放。



图表 4 宝能国际体育演艺中心 VIP 包厢

1. 社区体育场地

社区体育场地是指主要以社区或街道居民为服务对象，以社区(或街道)为单位设置的、便于居民开展日常体育活动的场地。广州市最典型的社区体育场地是全民健身路径，截至 2013 年底广州全市共有 3437 个全民健身路径(约 4300 人共享一个健身路径)，占全市体育场地总数的 17%，平均每个健身路径占地约 114 平方米(人均 0.027 平方米^①)，配有 11 件健身器材。

^① 国发〔2014〕46 号文规定：新建居住区和社区要按相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米执行。

广州的全民健身路径一般由广州市体育局负责建设，资金来源于体育彩票公益金，所在社区相关部门（居委会、物业等）负责管理。全民健身路径作为广州市覆盖率最高的社区体育场地之一，在提供体育服务中存在以下问题[13]：一，涉及运动锻炼强度较低，主要供中老年人使用，不能满足大部分人群的运动需求；二，超过一半的锻炼者错误使用运动器械，缺乏社会体育指导员指导；三，器材损坏情况普遍，维修责任方不明确。



图表 5 全民健身路径

除全民健身路径，其它常见的社区体育场地还包括小区篮球场、乒乓球桌、棋牌室、儿童游乐区和广州市近年来大力推广的社区足球场。

在社区体育设施建设和用地上，广州的发展思路可归纳为“改旧建新”。广州市政府倡导在居住用地上修建公共体育设施。国发〔2014〕46号文要求新建居住区和社区要规范配套群众体育设施，人均室内建筑面积不低于0.1平方米或人均室外用地不低于0.3平方米，群众体育设施与住宅区主体工程同步设计、施工、

投入使用。广州新建居住楼盘按此标准执行，如越秀区滨海新城项目内部规划配套有篮球场、足球场、游泳池等。同时，46号文还要求未达标准的老城区与已建成居住区要通过新建改造等多种方式完善公共体育设施。近年来，广州市政府通过城市更新项目对700多个老旧社区进行微改造，其中一项改造内容就涉及社区体育设施。



图表 6 改造后的德欣小区羽毛球场

2. 学校体育场地

据《广州统计年鉴 2013》，广州市有中小学、中等职业技术学校共约 2000 所，普通高等学校近百所。学校等机构专用的体育设施用地不属于体育用地，属于教育科研用地，广州市鼓励兼容建设，学校应按类型、学生数量配置体育设施：依照《中小学体育场地配备标准》，中小学应根据学生人数配备相应的田径场（环形跑道）、篮球场和乒乓球桌等体育设施；《普通高等学校体育场馆设施配备标准》要求高等学校人均体育场地面积不少于 5 平方米学生，学生人数超过 10000 人的学校应配 400 米标准田径场（内含标准足球场）两块，室内外游泳池各一个，篮球、排球、

网球场共 60 块以上，以及风雨操场一个、综合多功能体育馆 1 座。据统计，2013 年广州市教育系统管理的体育场地共 7166 个，其中中小学和中专中技拥有 5421 个，高等学校拥有 1642 个，合计占全市体育场地总数的 36.47%。

由于学校体育场地数量大、分布平均、运动项目受众广，适宜开展群众体育。《广州市体育设施向社会开放管理办法》要求具备开放条件的学校向社会开放体育设施，每天开放时间不少于 2 小时，公休日、法定节假日、寒暑假等非教学时间不少于 4 小时。依据实际情况，学校对外开放体育设施的管理模式可采用学校自行管理、与街道社区联合管理、青少年体育俱乐部管理或外包管理等方式，各区、县级市政府也可通过政府购买服务的方式对所属学校体育设施统一进行外包管理。对于向群众开放体育设施带来的场地、器材损耗成本和管理费用，管理单位可向政府申请财政补贴，也可向社会收取适当成本费用。

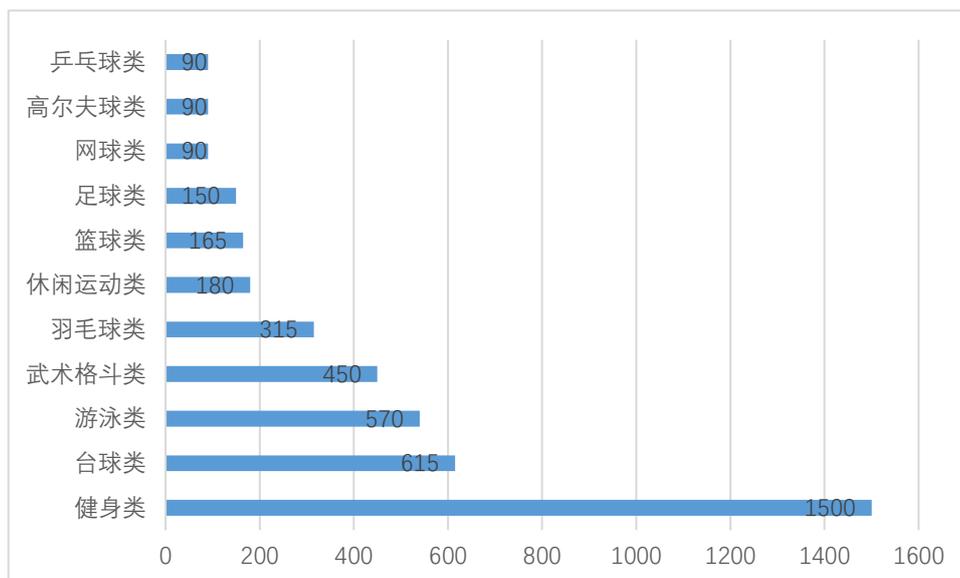
2015 年广州市教育局发布的《广州市学校体育设施向社会开放名录》显示，实现对外开放体育设施的学校已达 170 所，其中包高校 6 所。2019 年 1 月，广州市白云区选定 4 所试点学校对外免费开放运动场。



图表 7 广州市小北路小学对外开放泳池

3. 商业体育场地

据大众点评网络信息，2019 年广州市共有体育运动商铺 4000 余家，其中健身类（包含俱乐部和工作室）约 1500 家，占 37.5%；羽毛球类约 315 家，占 8%；足球类约 150 家，占 4%；篮球类约 165 家，占 4%；网球类约 90 家，占 2%；乒乓球类约 90 家，占 2%；游泳类约 570 家，占 14%；武术格斗类约 450 家，占 11%。



图表 8 广州市体育运动商铺数量

体育空间商业化的本质在于其盈利能力，而体育空间运营最重要成本之一即其场地租赁(或收购)成本。依据运动项目不同，体育运动商铺利用的体育空间可以是商业地产空间、社区空间、原工业空间(旧厂房仓库)、大型体育场馆或校园体育空间。

健身类、台球类、武术格斗类和部分休闲运动类(击剑、射箭)发展较好的原因主要是此类运动商铺坪效高，对场地的专业性要求低，民营企业或私营企业可以通过拓展各类商业空间实现盈利。

专栏三 商业中心新业态：超级猩猩健身

以新型健身工作室超级猩猩为例，近两年超级猩猩以其高质量团体健身课的经营模式席卷健身圈，迎合甚至创造了大量入门级健身爱好者的需求。超级猩猩在广州全市共有 11 家门店，每家门店平均面积 200-300 平方米，只设操课房和更衣室，取消了大型健身俱乐部里接待前台(代之以智能门锁)和淋浴间等空间；每日根据客户的需求安排 6 至 10 节团操课，时间集中在上班族的闲暇时段。无论是团体课的形式，还是健身房的空间、时间安排，都极大提高了超级猩猩健身房的场地利用率。

超级猩猩每节团体课可容纳 20 至 50 人，单价定在 69 至 159 元，成熟门店年营业额可达 800 万元左右，每平方米全年营业额约 3 万元。相较之下，广州综合商场(以广州最著名的商场天河城、正佳广场和太古汇为例)的整体坪效(每平方米营业面积所

创造的销售额) 约为 2 至 3.4 万元/年/平方米; 因此, 超级猩猩健身工作室适宜在商业中心内开设, 场地租金一般占营业收入的 20% 以下。



图表 9 超级猩猩健身广州恒宝广场店

据戴德梁行统计, 每个商业地产内零售类店铺占比 35%至 50%, 餐饮类占比约 30%, 剩余为其它文娱类商铺, 其中体育运动商铺近年发展迅猛, 在部分商场有突破 10% 的趋势。根据市场咨询公司 NPD 的《中国餐饮行业趋势消费者报告》, 一线城市成熟商圈餐饮门店的销售坪效为 1.6 至 2.3 万元/年/平方米, 二线城市为 1.2 至 1.8 万, 运营成熟的健身俱乐部、工作室不仅能够达到此标准, 并且还能为商业中心带来新的客流, 提高零售餐饮类店铺的销售额。广州佳兆业广场引入超级猩猩就是其商场品牌升级的战略部署, 通过受青年白领消费群体追捧的健身服务品牌的入驻, 佳兆业广场意图为商场的主要目标客群带来新的健康休闲消费体验, 进而提升商场的客流量和品牌价值。



此外，由于小型健身工作室对场地硬件要求低，也适合开在写字楼底层商铺（办公楼商业配套）和住宅区沿街商铺（社区商业空间），如超级猩猩的广州保利威座店和珠江新城店。

数量排名第三的游泳类商业场馆容易实现企业运营的原因在于运动项目本身的特殊性质：一，与其它运动相比，游泳不仅是一项运动，也是一项生存技能，与之相关的培训需求较高；二，游泳运动只能在专业场地（游泳池）进行，而足球、羽毛球等运动可以在非专业场地（空地等）开展；三，南方天气炎热，游泳作为消暑运动受大众喜爱，运营成本较低的室外游泳池全年运营时间可达半年以上。因此，广东地区的游泳场地需求高，据第六次全国场地普查，全省共有游泳馆 462 个，占全国总量的 8.8%；室外游泳池 2860 个，占全国总量的 31.4%。广州市拥有 153 个游泳馆和 655 个游泳池，对公众开放 574 个，包括区级以上游泳馆 14 个，小区游泳池 383 个，酒店游泳池 71 个以及 106 个学校、企业游泳池；其中，小区游泳池多为室外游泳池，由房地产开发商作为小区配套设施投资建设后通过租赁方式外包给专业管理公司运营管理。

至于存在供给缺口的羽、足、网、乒乓球类项目以及篮球项目，则明显存在运动商铺数量少、体育空间商业化程度偏低的问题，这些问题与运动项目对场地要求高、销售坪效低关系密切。以足球为例，建设足球场需要占用面积较大的空置土地，场地租金高，即便收取较高入场费用仍然难以回收成本。笔者通过访问某连锁



足球场馆公司管理人员得知，一个占地 3000 平方米左右的小型城市足球场年收入可达 100 万元，即销售坪效约为 333 元/年/平方米，与上述健身工作室的 3 万元相去甚远。与足球相似，商业化网球场同样面临占地多、坪效低的问题，而室内羽毛球馆和室内篮球馆则对建筑层高有一定要求，普通商业建筑难以满足。因此，目前球类体育空间大部分是大型体育场馆或学校体育场地，通过提高此类体育空间的开放力度和服务效率，可以提高城市羽、篮、足、网、乒乓球类体育空间的供给。此外，还有一部分民营球类场馆通过改造废弃的旧厂房仓库降低场地租赁成本，并结合培训、赛事、商业合作等新业态，实现场地盈利。

专栏四 造纸厂、船舶厂、罐头厂“三旧改造”

广州造纸集团有限公司（广纸集团）始建于 1936 年，是全国第一家新闻纸生产企业，现有资产总额达 50 亿，隶属于大型国有企业广州越秀集团有限公司。广纸集团的旧厂址位于广州珠江南岸的旧“工厂区”海珠区，与行政中心越秀区及商业中心天河区隔江相望。进入新世纪后，广州市逐步实施“第二产业退出，第三产业进入”的“退二进三”城市发展战略，于是广纸集团在 2010 年从海珠旧厂区搬迁至南沙区的新基地，留下了 3 万职工家属居住的广纸家属区和旧造纸厂房，共计面积约 24 万平方米。作为历史悠久的重点国企，广纸集团职工体育氛围浓厚，旧厂区内就建有游泳池和体育俱乐部，但工厂搬迁后因产权不明确、无

人管理而废弃。



图表 10 广州造纸厂生产区

凭借区位优势，海珠区近年发展迅速，吸引了大量房地产开发商。广纸物业也借力招商引资，吸引了各类青年公寓、连锁超市品牌入驻改造后的旧厂区，其中就有奥龙堡运动俱乐部。奥龙堡体育文化公司联手广纸物业后，对旧泳池和其他体育基础设施加以改造，建起了囊括恒温游泳池、健身中心、足球场和篮球场的综合体育场馆；其后，又在厂房拆除后的空地上搭建了一个气膜羽毛球馆，馆内设有 9 片球场。“广纸体育中心”也成为广州最大的民营运动中心之一。



图表 11 广纸足球场



图表 12 广纸游泳馆

2016 年广州市国规委公布广纸片区三旧改造规划，广纸片区将改造成新居住区，其中也配套了群众体育场地、泳池等康体设施。

广州的三大旧厂区除了“广纸”外还有“广钢”和“广船”。“广船”是中国船舶工业物资华南有限公司的简称，隶属特大型

军工集团中船重工，早期主要负责华南地区船舶工厂的生产建设物资分配和供应。广船位于海珠区的旧厂房以大型仓库为主，外立面为独具特色的红砖墙，厂区占地约 11 万平方米，在“三旧改造”中逐步转型为集办公、餐饮和娱乐为一体的综合文创园区“广船汇”。

由于军工仓库的建筑特性，其中一个仓库层高 18 米，曾在保留建筑本身特色的情况下改造为室内篮球馆和羽毛球馆，吸引了众多体育爱好者，也曾经是 NBA 球星詹姆斯“中国行”的一站。球场运营方租借该仓库的租金成本为 50 元/平方米/月，较商场 300 元左右的价格低廉。



图表 13 广船大型仓库



图表 14 旧仓库改造篮球馆

位于广州天河区的红专厂则是由原来的罐头厂改造的创意园区，园区占地 17 万平方米，保留了全部厂房和部分设施，园区内还设有足球场。



图表 15 广州红专厂园区足球场

然而，红专厂因所在地块处于广州国际金融城规划中已于今年开始拆除。这也是其它由旧厂房仓库改造的球场所面临的问题。



旧厂改造球场的优势在于废旧房产面积大、租金低，可以有效弥补民营球场坪效低的缺点；而工厂所有者也可以通过场地租赁收取费用、降低维修管理成本，达成双赢。然而在广州等高速扩张发展的一线城市，地价日益上涨，旧厂、旧城被纳入新规划中，低价租金难以维持。除了红专厂拆除、广纸新建居住区外，文创园区“广船汇”的篮球场和羽毛球场也因场地租金上涨退出，目前进驻的体育运动商铺为坪效高的健身、拳击、射击类商铺。这种模式产生的弊端之一在于增加了民营球场长期经营的风险，导致潜在投资者难以进入市场或现有球场投资管理方避免注入大量资金建设球场，与中央国务院所提倡的“鼓励社会力量建设体育设施”相违背。因此，厂房改造虽然不失为短期性解决城市体育空间缺口的办法，其效果存在一定时效性。

四、广州群众体育空间发展

根据 2013 年第六次体育场地普查数据，广州羽、乒、网球相关群众体育空间存在供给缺口，球类群众运动的开展受到限制。但过去 6 年间广州市政府持续加大体育设施建设力度，以足球为例，《广州市足球试点城市工作计划（2014-2016 年）》规划在 3 年内建成 100 个足球场，并持续推动公共和学校体育场地对市民开放。通过对商业体育空间的分析得知，商业球类场馆数量少的主要原因之一是此类民营球场占地面积大，成本高，收入渠道单



一，难以盈利。球类运动在我国一直有着深厚的群众基础，是我国竞技体育发展中的重点项目，在职业体育范畴也展现了巨大的商业潜能；由于群众体育、竞技体育和职业体育是紧密联系的，因此体育空间不足将制约球类运动在我国的进一步发展。针对球类体育空间占地面积大、民营球场利润率低的特殊性，广州等一线城市应更好地发挥政府作用以弥补市场供给的不足。依照国家发展改革委和体育总局发布的《“十三五”公共体育普及工程实施方案》，广州市政府可以在市政规划中将球场设施建设纳入城市规划和土地利用总体规划中，充分利用体育中心、公园绿地、闲置厂房、校舍操场、社区空置场所等，拓展公共体育服务设施场地；同时，市政府可通过公建民营、民办公助、委托管理和政府购买服务等方式支持社会力量参与球场的建设、运营，在增加供给的同时提高体育空间的服务效率。

在研究广州市不同类型的体育空间时，笔者还发现目前城市群众体育空间的供给效率较低：附带看台的大型体育场馆由于运营维修成本过高，并非开展群众体育的理想场所；学校体育场地对外开放需满足体育空间相对独立等条件；而为开展群众体育建设的社区体育场地提供的运动项目较为单一，运动强度较低，甚至存在管理不善的问题，无法满足广大人民参与体育锻炼的需求。同时，在体育空间分布上，公共体育场地主要供给形式为市、区级大型体育场馆和社区体育场地间，在城市空间分布上缺失以街道为服务范围的公共体育空间，该供给断层目前主要由商业场地



进行弥补。以上两个问题的主要解决思路是将街道级别的公共体育设施纳入市政建设规划中，建设服务对象为街道居民（3.5-10万人）的群众性体育运动场地或中小型文体中心，配置篮球场、7人制足球场、5人制足球场、200m跑道、羽毛球场、游泳池、乒乓球、网球场、门球场、排球场、滑板、极限单车、轮滑、攀岩、武术、舞狮、棋艺、儿童活动场地等体育项目场地，采用科学管理办法提高服务效率、激发场地活力。广州市政府也开始着手规划，《广州市公共体育设施及体育产业功能区布局专项规划》提出：到2020年广州公共体育设施将达到250处，新增135处，其中115处为街道级公共体育设施，争取形成“城市10分钟体育圈”。

最后，在本研究报告中笔者将研究重点放在了广受6至60岁人群喜爱的群众体育项目上，除此之外，其它小众体育空间也值得关注。目前我国学龄前儿童的体育服务和老年人的体育服务尚未成熟，其中学龄前幼儿体育服务已经有婴儿游泳、体适能等诸多尝试，老年人体育基本属于未开发阶段，这两个板块发展成熟后将对现有体育空间提出新的硬件和软件要求。在小众体育项目上，冰雪、击剑、马术等项目的市场和场地设施都有广阔的发展空间，特别是商业化效益高的项目，可以由政府引入相关企业进行开发。

参考文献

- [1] 广州市统计局. 2017 广州统计年鉴. 中国统计出版社, 2017.
- [2] 广州市体育局. 广州市体育产业统计公布 产业规模保持高速增长[EB/OL]. 2018.
http://www.gzsports.gov.cn/gzsports/bmzc_xwbd/201901/28f64adf585b47bebd28f689735ddd19.shtml.
- [3] 体育概论编写组. 体育概论. 北京: 北京体育大学出版社, 2013.
- [4] 广州市体育局. 广州市第六次全国体育场地普查数据公报[EB/OL]. 2018.
http://www.gzsports.gov.cn/gzsports/tzgg_sjfb/201811/117b119fe92a49f48c961c09ab597e13.shtml.
- [5] 广州市体育局. 广州市体育发展第十三个五年规划(2016—2020 年)[EB/OL]. 2017.
<http://www.gz.gov.cn/gzgov/s2884/201704/fdfcd3129a0043198ef809e673a36a12.shtml>.
- [6] 王涛. 城市中青年休闲体育生活方式论析—以广州、深圳为例. 山东体育学院学报, 2016(03).
- [7] 国家体育总局. 2014 年全民健身活动状况调查公报[EB/OL]. 2015.

<http://www.sport.gov.cn/n16/n1077/n1422/7300210.html>.

[8] 广东省统计局. 广东省 2015 年全国 1%人口抽样调查主要数据公报[EB/OL]. 2016.

http://www.gdstats.gov.cn/tjzl/tjgb/201605/t20160511_327841.html.

[9] 广东省人民政府. 广州市人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见[Z]. 粤府〔2015〕76号.

[10] 广州市体育局. 2013 体育志[EB/OL]. 2015.

http://tyj.gz.gov.cn/gzsports/tywh_gzstyz_2013/list.shtml.

[11] 广州市体育局. 广州市公共体育场馆开放信息[EB/OL]. 2018.

<http://www.gz.gov.cn/gzgov/ggty/201809/fb531447f05e4cab8654ec3d1a62e9ad.shtml>.

[12] 广州市体育局. 中央财政资金补助的体育场馆 2019 年开放工作方案[EB/OL]. 2018.

http://www.gzsports.gov.cn/gzsports/tzgg_zwwgk_fwgk/201811/5d8daa3364da40a3b351c2deb56032f0.shtml

[13] 成修瑜. 广州市天河区全民健身路径使用与管理现状及对策地研究[D]. 广州: 广州体育学院. 2011.