

BES JOURNAL

19

大地风景内刊

旅游 | 景观 | 建筑



主办：大地风景国际咨询集团

Publisher : BES International Consulting Group

19 | 旅游
2014.9 | 景观
建筑

*Focus on Development of Health and Elder Preserving,
Innovate Operation Pattern of Industry Tourism*

关注养生养老发展 创新产业旅游新业态



大地风景国际咨询集团
BES International Consulting Group



*Focus on Development of Health and
Elder Preserving,
Innovate Operation Pattern of Industry
Tourism*

关注养生养老发展
创新产业旅游新业态

=====

主办单位

大地风景国际咨询集团
大地风景旅游研究院

编辑

郭 潇

地址: 北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观31层
邮编: 100101
电话: 010-5939 3956
010-5939 3965
传真: 010-5939 3985
网址: www.bescn.com
www.beltourism.com
邮箱: bes@bescn.com
微博: @大地风景旅游咨询
@大地风景旅游研究院

总顾问

吴必虎

英文翻译

陈 健

主编

杨小兰

校对

郭 潇

副主编

聂委光

美术设计

王金蕾

本刊版权归
大地风景国际咨询集团所有
未经许可 不得转载

2014年9月10日出版
内部刊物 免费交流

责任编辑

郭 潇

编委

王 珏 黄晓辉 杜 蔚 徐 挺 刘建华 方起东 盛永利 文 艺
王立生 朱 虹 吴朝阳 张 时 李关平 赵永忠 唐子闲 王 辉
吴建华 彭婷婷 张洪治 黄宜良 季辉英 张 丽 董双兵 于 健
刘 颖 吴开元 安德鲁·法维利 栾振锋 张龙怡 黎筱筱 李 霞
刘原原

=====

SPONSOR

BES International Consulting
Group
BES Tourism Research Institute

EDITORS

Guo Xiao

GENERAL CONSULTANT

Tiger Wu

ENGLISH EDITOR

Chen Jian

CHIEF EDITOR

Yang Xiaolan

PROOFREADER

Guo Xiao

ASSOCIATE EDITOR

Nie Weiguang

ART DESIGNER

Wang Jinlei

EXECUTIVE EDITOR

Guo Xiao

EDITORIAL BOARD MEMBERS

Wang Jue Huang Xiaohui Du Wei Xu Ting Liu Jianhua Fang Qidong
Sheng Yongli Wen Yi Wang Lisheng Zhu Hong Wu Chaoyang Zhang Shi
Li Guanping Zhao Yongzhong Tang Zixian Wang Hui Wu Jianhua Peng Tingting
Zhang Hongzhi Huang Yiliang Ji Huiying Zhang Li Dong Shuangbing Yu Jian
Liu Ying Wu Kaiyuan Andrea Favilli Luan Zhenfeng Zhang Longyi Li Xiaoxiao
Li Xia Liu Yuanyuan

ADD: 31/F Pangu Plaza No. 27,
Central North Fourth Ring Road,
Chaoyang District, Beijing
ZIP: 100101
TEL: 010-5939 3956/5939 3965
FAX: 010-5939 3985
WEB: www.bescn.com
www.beltourism.com
Email: bes@bescn.com

Copyright © 2014 BES. All rights reserved.
Not to be cited without prior permission from BES.

Published on 10/9/2014
This is a house organ; it is free for all BES staff.

目录 九月

19

刊首语

养老产业的春天 赵永忠

关注

大地风景凭借智慧和信誉助推中国国家公园建设	王连勇	12
吴必虎教授应邀授课“创新体制机制，大力发展旅游业”专题班	舒莹莹	14
杨小兰副总裁应邀出席《中国景区创新论坛》并对“景区创新”发表观点	谷晓羽	15
张龙怡院长受邀为《新浪乐居》作“旅游地产的发展现状及瓶颈”主题培训	谷晓羽	16
《环长白山慢行绿道概念性规划设计暨旅游产品和赛事节事策划》方案即将落地实施	刘明丽	17
让想法变成玩法 让景区多一些体验 ——大地天工游乐产品发展有限公司成立	大地天工游乐产品发展有限公司	18

热点

杨小兰：为休闲时代打造动人风景	《旅游观察》	24
养生养老产业国家政策解读及发展趋势分析	杜书明	28

观点

养生地产——创造未来生活	大地风景旅游研究院	36
养生养老产业项目规划设计建设要点	杜书明	40
市场与政府职能的分界与合作	杜书明	46

研究

养老养生项目研究	大地风景旅游研究院	53
养老养生项目的投融资模式		
养老养生项目的开发模式		
养老养生项目的运营模式		
养老养生项目的风险和规避		
中医养生养老		
艺术养生养老		

案例

云南省西双版纳茶禅世界	大地风景建筑设计有限公司 提供	86
张家界市天门仙境国际养生度假区概念性规划	中心组 提供	90

CONTENTS Sep 2014

19

Preface

Spring of Elder Industry Zhao Yongzhong

Focus

BES Group Drives Construction of National Parks of China by Wisdom and Reputation	Wang Lianyong	12
Professor Tiger Wu, Invited to Teach Special Class “Innovate Systems and Mechanisms, Develop Tourism Industry”	Shu Yingying	14
Yang Xiaolan-Vice President, Invited to Attend <i>Innovation Forum of China Scenic Area</i> and Publishes Views about “Innovations of Scenic Areas”	Gu Xiaoyu	15
Zhang Longyi President, Invited to conduct Theme Training “Development Situation and Bottlenecks of Tourism Real Estate” for Sina House	Gu Xiaoyu	16
<i>Concept Planning of Slow Walking Green Way Around Changbai Mountain and Design of Tourism Commodities and Festivals and Competitions will be Implemented</i>	Liu Mingli	17
Change Thoughts into Actions, Give Deeper Experiences to Scenic Attractions” Establishment of BES Creating Paradise Amusement Development CO.LTD.	BES Creating Paradise Amusement Development CO.LTD	18

Features

Yang Xiaolan: Create Beautiful Scenery for Leisure Era	Tourism Investigation	24
National Policies Explanation and Development Trends Analysis of Health and Elderly Industry	Du Shuming	28

Opinion

Health Housing Industry-Create Life for Future	BES Tourism Research Institute	36
Points in Planning, Design and Construction of Health and Elderly Industry Projects	Du Shuming	40
Boundary and Cooperation Between Market and Government Functions	Du Shuming	46

Research

Research on Health and Elder Project	BES Tourism Research Institute	53
Investment and Financing Model of Health and Elderly Project		
Development Model of Health and Elderly Project		
Operation Model of Health and Elderly Project		
Risks and Avoidance of Health and Elderly Project		
Elder Health Preserving Through Traditional Chinese Medicine		
Elder Health Preserving Through Arts		

BES Project

Tea and Zen World of Xishuangbanna in Yunnan Province	BES Architecture Design CO.LTD. Provides	86
Concept Planning of International Health Preserving Resort of Tianmen Wonderland of Zhangjiajie City	Central Group Provides	90

SPRING OF ELDER INDUSTRY, BETTER LIFE FOR ELDER THROUGH COMPLEX OF TOURISM, HEALTH KEEPING, ELDER SUPPORT AND HOUSING CONSTRUCTION

养老产业的春天

旅游+养生+养老+地产，让夕阳生活更美好

文 / 赵永忠



赵永忠

大地风景国际咨询集团 合伙人
北京大地风景旅游景观规划院 项目总监

一九七八年郭沫若在全国科学大会闭幕式上的讲话名为《科学的春天》，激励了几代人共同奋发，拥抱科技春天的到来。三十多年过去了，国家日益强盛，各产业蓬勃发展，养老产业也即将迎来属于自己的春天。2013年政府明确养老可作为产业来发展，在这一年中，各级政府部门密集出台了一系列与养老相关的政策，中国养老产业的发展框架初步完成。在政策的引导下，各界力量以前所未有的精神开始关注或投身养老产业。

自1999年进入人口老龄化社会以来，我国正处于人类历史上规模最大、速度最快的老龄化时期。截至2013年，我国60岁以上老年人数量已超过2个亿，占总人口的14.8%，按照国际标准，超过14%意味着进入深度老龄化阶段。预计2025年，我国老年人口接近3亿，2055年老人数达峰值4.72亿。

伴随我国老龄化的浪潮，“四二一”家庭、空巢老人增多，家庭养老功能日趋弱化，老年市场需求得以释放，养老社会化成为必然趋势，养老问题成为全社会关注的重大民生问题。中央及地方政府养老产业政策密集出台，努力推动养老社会化的发展，鼓励社会资本进入养老产业，力争“十二五”期间基本建立起政府主导、部门协同、社会参与、公众互助的中国特色社会养老服务体系。

面对如此庞大的养老市场需求和养老社会化发展趋势，健康养老产业迎来重大历史机遇，与旅游产业、房地产业不断交织融合，形成“旅游+养生+养老+地产”，创新出许多新的旅游业态、地

产业态、商业业态，其中以养生养老旅游、养生养老地产的迅速崛起最为突出。

养生养老旅游作为一种新的旅游方式和一种新的养老模式，顺应了当前休闲度假时代与老龄化社会双重背景下居民旅游消费观念、养老需求观念的转变，成为未来旅游发展的一个重点领域，在全国各地兴起养老旅游开发热潮。浙江将养生养老的社会需求融合到旅游休闲的产业发展，打造乌镇国际健康生态休闲产业园。云南以养老产业助推旅游业快速发展，广西桂林打造养生度假和“栖息式”社会化养老产业示范区，贵州建设国内标杆性的养老养生示范基地——“中铁国旅游度假区·太阳谷养生养老项目”，河南南阳开建全国最大的养老旅游产业集群等。

养生养老地产是继商业地产、旅游地产之后的房地产投资新热点，蕴藏着巨大商机。近年来，各路资本强势介入，纷纷斥巨资抢占养生、养老地产市场，包括万科、绿地、保利、首创、恒大等地产大鳄，泰康人寿、中国平安、中国人寿、太平洋保险等保险公司，中国石化、中交集团、中国水电等大型央企，以及港中旅、国旅、海航旅业、金陵饭店等旅游集团。在此期间也涌现出一些比较成功的养生养老地产案例，如北京的东方太阳城、广州的友好老年公寓、台湾省的长庚养生文化村等。

然而，尽管养生养老旅游和地产近年来发展迅速，但总体上我国的养老产业发展相对滞后，养老市

场结构性失衡和供需错位的矛盾依然存在，养老产业也尚未出现可持续、可复制的成功运营模式。造成这种现状除了投融资难之外还有很多制约因素，如产业链整合度低、商业盈利模式不清晰、功能单一等。未来养老产业的发展机遇与挑战并存，要想突破上述发展瓶颈，笔者认为必须做到五个坚持：坚持以市场为导向，顺应当前持续增长的多元化、细分化养老服务需求，开发具有地方特色的养生养老与康疗产品组合；坚持全产业链引领，着眼于全产业链运作，推动养老产业资源整合、融合互动和经营模式的创新；坚持功能创新，以功能需求为核心，创新养生养老产品功能体系，开发新的功能和功能系统；坚持政府满意原则，站在政府的视角看待问题，把养老项目开发当作一项民生工程，积极响应国家关于社会化养老的各种支撑政策；坚持资本接受，寻求多方渠道突破养老产业融资瓶颈，缓解资金流通压力，确保盈利可持续性。

本期内刊将围绕养生养老产业展开深入研究，解读相关国家政策，探讨养老养生项目的规划设计建设要点、投融资模式、运营模式、风险规避，提出中医养生养老、艺术养生养老等创新业态，并列举大地风景养生养老规划实操案例，希望能够总结提炼出一套系统的养生养老产业解决方案，在这个养老产业的春天里让夕阳生活更美好！

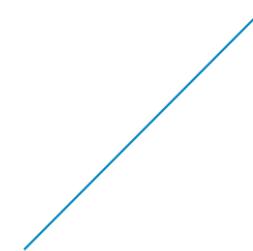
BES

01

FOCUS / 关注

BES GROUP DRIVES CONSTRUCTION OF NATIONAL PARKS OF CHINA BY WISDOM AND REPUTATION

大地风景凭借智慧和信誉助推中国国家公园建设



2014年9月21日“国家公园建设思路研讨会”在北京大学英杰交流中心星光厅召开，围绕“中国国家公园体制和体系建设”展开激烈讨论，对中国国家公园建设提出了很多有建设性的倡议。

21st Sep.2014, the “Conference on Construction of National Park System” is held in Starlight Hall of Yingjie Communication Center of Peking University. The conference discusses about “the construction of China national parks’ system and administrative framework” drastically and a lot constructive proposals about how to establish China national parks have been put forward.

BES GROUP DRIVES CONSTRUCTION OF NATIONAL PARKS OF CHINA BY WISDOM AND REPUTATION

大地风景凭借智慧和信誉助推中国国家公园建设

文 / 王连勇 西南大学国家公园实验室主任，副教授，《旅游规划与设计》杂志特约编辑

2014年9月21日“国家公园建设思路研讨会”在北京大学英杰交流中心星光厅召开，围绕“中国国家公园体制和体系建设”展开激烈讨论，对中国国家公园建设提出了很多有建设性的倡议。
21st Sep.2014, the “Conference on Construction of National Park System” is held in Starlight Hall of Yingjie Communication Center of Peking University. The conference discusses about “the construction of China national parks’ system and administrative framework” drastically and a lot constructive proposals about how to establish China national parks have been put forward.

2014年9月21日，“国家公园建设思路研讨会”在北京大学英杰交流中心星光厅召开。会议由北京大学城市与环境学院吴必虎教授和中国社会科学院旅游研究中心副主任刘德谦教授联合发起，由北京大学、中国生态学会、中国风景名胜区协会、北京林业大学、西南大学、中国城市规划设计研究院、盘古智库等8家单位联合主办，由大地风景国际咨询集团独家支持，邀请了国家发改委、国家水利部、国土资源部、住房和城乡建设部、国家旅游局、国家林业局、国家环保部、国家文物局等部委、云南省和浙江省相关厅局官员，从事国家公园研究的专家，泰山、黄山、武

夷山、九寨沟、嵩山、浙江仙居、云南普达措等国家公园系统主管。100余名代表济济一堂，围绕“中国国家公园体制和体系建设”这一主题和三大议题展开激烈讨论。

清华大学杨锐教授主持第一议题“中国国家公园体系：制度与立法”，嘉宾围绕遗产代际传承的前后维度、利益相关者协调关系的左右维度，以及政府管理层级联通互动的上下维度来思考和讨论国家公园的制度与立法问题。国家林业局褚卫东从国家公园专属概念出发，联系自然资产产权制度改革，指出国家公园建设是当前生态文明制度建设的一个抓手或突破口。北京大学吴必虎教授以生态文明建设为背景，论证了国家公园综合立法的必要性和紧迫性。住建部李振鹏阐述了国家公园体制建设中，以风景名胜区为核心的三大圈层保护地体系优化的重要性。住建部贾建中以破解“九龙治水”为出发点，主张尽快创建全新的中国国家公园体制。北京大学李文军教授在比较中美异同的基础上，指出可以考虑国家公园大法与各类专业法并存。社科院刘德谦教



国家公园建设思路研讨会会议现场

授认为，国家公园范畴体系的确立与立法滞后，是中国国家公园体制建设的两大制约因素。西南大学王连勇博士考察了中国保护区命名规则演化史对目前要创建国家公园新体制的影响。国家文物局文保司唐炜认为应该将文化遗产资源的保护管理积极纳入国家公园体制建设之中。

北京林业大学雷光春教授主持第二议题“国家公园管治：冲突与协调”，从我国过去几十年已建立多种类型保护地的格局出发，引导与会嘉宾从一个全新高度来探索如何建立中国国家公园体制。基于此，杨锐向与会代表作了“国家公园体制建设中十个关键问题”的精彩报告，在全面深化改革方面，主张机构调整先行。国土资源部地质公园专家陈安泽研究员在剖析现存问题后，提出立法优先，尽快设立国家公园局，中央安排专项资金，停止试点和严格准入的建议。水利部詹卫华认为目前的局面是九龙管水，而非九龙治水，但试点建设还是应该的。世界自然基金会王蕾倡议要以建立国家公园体制为契机，推动中国的保护地体系建设。北京交大余青教授期待今后的国家公园体系应包括类似美国那样的园路体系。

北京大学吴必虎教授主持第三议题“国家公园管理与经营：寻求可持续发展框架”，将问题焦点引向公园现场的资源保护管理与可持续利用。中规院周建明博士表示，保护是根本，但同时也要发展，发展也是保护最主要的动力和途径。武夷山世遗局黄贤格认为，要建立国家公园体制，必须解决土地和山林权属问题，加大生态保护力度。北京林大雷光春教授认为，国家公园与保护区的核心问题是没有理顺生态系统服务和人类福祉

的关系。泰山管委会王爱华提出创立国家公园体制，必须结合国情进行调整，不能搞全盘模仿。九寨沟管理局王强汇报了九寨沟国家级自然保护区、风景名胜区、森林公园、地质公园和5A旅游景区一套班子五块牌子现状，并希望不要把将来的国家公园变成第六个婆婆。嵩山管委会弋群立提出建立统一格局、监管有效的国家公园体制势在必行，迫在眉睫，但同时也强调公园立法应先行。北京林业大学张玉钧教授在梳理现有管理体制之后，指出国家公园应是汇聚国家核心资源、激发民众爱国情怀、永续管理国家公共资产的保护区。云南香格里拉县普达措国家公园丁文东认为，普达措是中国大陆探索国家公园先进理念的第一个典范。中科院钟林生研究员认为，我国应该按照生态系统管理的思想，建立管理有效、运行高效、责权统一、符合国情的中国国家公园管理体制。国家旅游局王润华提出，国家公园体制建设的两个关键分别在于统一管理和提升管理目标。云南省林业厅杨芳认为，建立国家公园并非简单地在现有区域上添加一块牌子，肯定是出现了问题后想借这种新模式来解决问题。中国风景名胜区协会周雄认为，作为发展中国家，我国应通过建设国家公园，倡导生态文明，提升全民文明程度。中国公园协会李亮坚信，建立国家公园体制属上层设计范畴，符合中国国情，依靠社会主义的优越性肯定能够做成功。

在开放讨论环节，光明日报记者表示，尽管十八届三中全会提出要建立国家公园体制，在专家学者和政府官员之间已经举办过很多研讨会，媒体和一般公众都不知道所争论的问题会有这么多，这样纠结，以及像今天讨论的这么尖锐，这么激烈。今后，媒体有责任向普通公众纠正针对国家公园的某些误解，要让老百姓真正理解和热爱自己的国家公园和国家公园体系。瞭望新闻周刊的记者表示，针对国家公园是否应该继续试点，争论双方的专家应继续展开各自的观点；同时期待全面深化改革能为超越部门博弈，整合高效的管理机制创造新的契机和条件。

百花齐放，百家争鸣，畅所欲言，意犹未尽。最后，大会主席吴必虎对研讨会进行了全面总结，他在期待与会代表达成共识的同时，面对中国的国家公园建设，提出了6个并举倡议：体制建设与体系建设并举；自然生态与文化遗产并举；资源保护与社区发展并举；行政整合与综合立法并举；国有物权与混合经营并举；统一冠名与分类管治并举。 BES

PROFESSOR TIGER WU, INVITED TO TEACH SPECIAL CLASS “INNOVATE SYSTEMS AND MECHANISMS, DEVELOP TOURISM INDUSTRY”

吴必虎教授应邀授课“创新体制机制， 大力发展旅游业”专题班

文 / 舒莹莹

北京大学旅游研究与规划中心主任吴必虎教授应邀，为由福建省委组织部组织、北京大学举办的“创新体制机制，大力发展旅游业”专题班授课《服务业驱动城镇化与福建全域旅游目的地省建设》，并从转型福建、体验福建、清新福建三个方面进行了论述。

Prof. Tiger Wu from CRTR (Center for Recreation and Tourism Research of Peking University) is invited to teach the special class of “Innovate System and Mechanism, Develop Tourism Industry” on *Service Industry Drives Urbanization and Construction of Fujian's General Tourism Destination* which is organized by Ministry Organization of Fujian Provincial Committee and held by Peking University, and states from three aspects of transformative Fujian, Fujian experience and fresh Fujian.

2014年9月28日上午，北京大学旅游研究与规划中心主任吴必虎教授应邀，为由福建省委组织部组织、北京大学举办的“创新体制机制，大力发展旅游业”专题班授课《服务业驱动城镇化与福建全域旅游目的地省建设》，专题班的学员来自福建省直厅局长、各市县主要领导及重点县市旅游局长。



吴必虎教授为福建省领导专题班授课

吴教授从“转型福建：让服务业成为城镇化发展新动力；体验福建：生态本底、中原基因、海洋精神；清新福建：多方参与全域旅游目的地省建设”三方面展开论述分析。

吴教授指出工业主导的城市化之后，服务业、旅游业将成为新型城镇化的主要驱动力。福建生态环境良好，活态中原文化传统丰厚，生态旅游、文化旅游、海洋旅游系列具有广阔前景，但需政府多方参与，协力建设全域目的地。 BES

YANG XIAOLAN-VICE PRESIDENT, INVITED TO ATTEND INNOVATION FORUM OF CHINA SCENIC AREA AND PUBLISHES VIEWS ABOUT “INNOVATIONS OF SCENIC AREAS”

杨小兰副总裁应邀出席中国景区创新论坛并 对“景区创新”发表观点

文 / 谷晓羽

《环球时报·环球旅游》周刊与中国旅游研究院联合举办中国景区创新论坛暨《中国旅游景区发展报告2014》发布会，我集团副总裁杨小兰女士应邀出席此次论坛，并在论坛高端对话环节谈到景区创新中的发展模式、规划与建设、产品活动、运营管理以及营销模式五大方面。

The weekly publication of *Global Times-Global Tourism and China Tourism Academy* jointly organize China Scenic Region Innovation Forum and news conference of *Development Report of China Scenic Region of Year 2014*, Yang Xiaolan-the vice-president of BES Group is invited to attend this forum and talk about the development model, planning and construction, commodity and activity, operation and management and marketing model of scenic region innovation in the segment of high-end talks.

9月17日，由《环球时报·环球旅游》周刊与中国旅游研究院联合举办的中国景区创新论坛暨《中国旅游景区发展报告2014》发布会在北京丽思卡尔顿酒店成功举办。来自中国各省市的80家优秀景区及旅游局领导、知名旅游企业嘉宾及媒体代表共100人齐聚一堂，共同探讨中国旅游景区在规划、运营、营销等方面的创新发展与变化，集思广益推动中国旅游行业向着更好更高的方向前进。此次论坛发布了《中国旅游景区发展报告（2014）》，并为中国十佳景区进行颁奖。我集团副总裁杨小兰女士应邀出席此次论坛，并在论坛高端对话环节谈到景区创新的五个方面。

杨总指出景区作为旅游的核心要素备受旅游业关注，景区可从发展模式、规划与建设、产品活动、运营管理以及营销模式五大方面来创新。针对发展模式创新，杨总强调景区应该结合自身特点有一个准确定位，做到价值最大化。对于发展模式的创新，结合黄山、

长白山以及黑龙江镜泊湖等案例为大家讲述了如何发展成为“大而全”或是“小而美”的景区。对于景区规划设计创新，指出景区应注意规模与规划是否合理，不必一味追求大规模，因为大规模不一定就意味着是好景区。对于产品活动创新杨总以密云云峰山中薰衣草庄园、童话树屋等项目创新及迪斯尼在游客排队过程中的游乐产品创新等为例进行了分析说明。

最后，对于未来景区发展方向，杨总认为景区将朝目的地方向及智慧旅游方向发生转变，同时景区营销竞争也会越来越激烈。 BES



杨小兰女士应邀出席中国景区创新论坛

ZHANG LONGYI PRESIDENT, INVITED TO CONDUCT THEME TRAINING “DEVELOPMENT SITUATION AND BOTTLENECKS OF TOURISM REAL ESTATE” FOR SINA HOUSE

张龙怡院长受邀为新浪乐居做“旅游地产的发展现状及瓶颈”主题培训

文 / 谷晓羽

大地风景旅游综合体与旅游地产规划设计院院长张龙怡走进新浪乐居，结合目前知名的前门大街、乌镇、中国（宁波）森林博览城、古北水镇等旅游地产项目，为新浪乐居的员工讲解了当前旅游地产的发展现状及瓶颈。

Zhang Longyi, the director of BES Tourism Complex, Tourism Housing Planning and Design Institute, elaborates the development situation and bottlenecks of tourism real estate to staff of Sina House on basis of famous cases such as Qianmen Street, Wuzhen, China (Ningbo) Forest Expo Area and Gubei Water Town.

9月15日，大地风景旅游综合体与旅游地产规划设计院院长张龙怡走进新浪乐居，结合目前知名的前门大街、乌镇、中国（宁波）森林博览城、古北水镇等旅游地产项目，为新浪乐居的员工讲解了当前旅游地产的发展现状及瓶颈。

张龙怡指出旅游地产是一个开发周期较长、投资量大、配套要求高、物业经营要求高的旅游产品，表现形态为度假酒店、度假别墅、主题公园、旅游小镇、养老地产等。目前我国

旅游地产正处于快速发展阶段，新型城镇化建设对旅游地产开发形成了强劲的推动力。2014年我国旅游地产正式步入“大转型”时期，产品复合型、多元化特征明显，大牌开发商全国性布局旅游地产、开发商变服务运营商促使旅游地产投资专业化，运营精细化，旅游地产呈现多产业融合发展。结合我国旅游地产的发展态势，以前门大街、中国（宁波）森林博览城等项目为例，张龙怡为新浪乐居员工详细分析了乡村依托型、城市更新型、文化创意型三个不同类型旅游地产项目的规划设计思路及特点。

除此之外，张龙怡认为目前我国旅游地产所面临的问题主要表现为：资源枯竭与旅游的矛盾；周期长与赚快钱的矛盾；从前期到后期脱节的矛盾，具体体现为策划与规划脱节、规划与设计脱节，运营与缺失营销错过；投入与产出患得患失的矛盾。

此次培训受到新浪乐居领导及员工们的赞誉，再一次成功展现我集团专业、职业、敬业的服务理念，以“国际视野、本土风格、前沿理论、严谨创作”为服务目标，坚持不懈地为广大客户提供专业、优质的旅游咨询服务。 BES



张龙怡院长为新浪乐居领导和员工做主题培训

CONCEPT PLANNING OF SLOW WALKING GREEN WAY AROUND CHANGBAI MOUNTAIN AND DESIGN OF TOURISM COMMODITIES AND FESTIVALS AND COMPETITIONS COMPLETED SUCCESSFULLY WILL BE IMPLEMENTED

《环长白山慢行绿道概念性规划设计暨旅游产品和赛事节事策划》方案即将落地实施

文 / 刘明丽

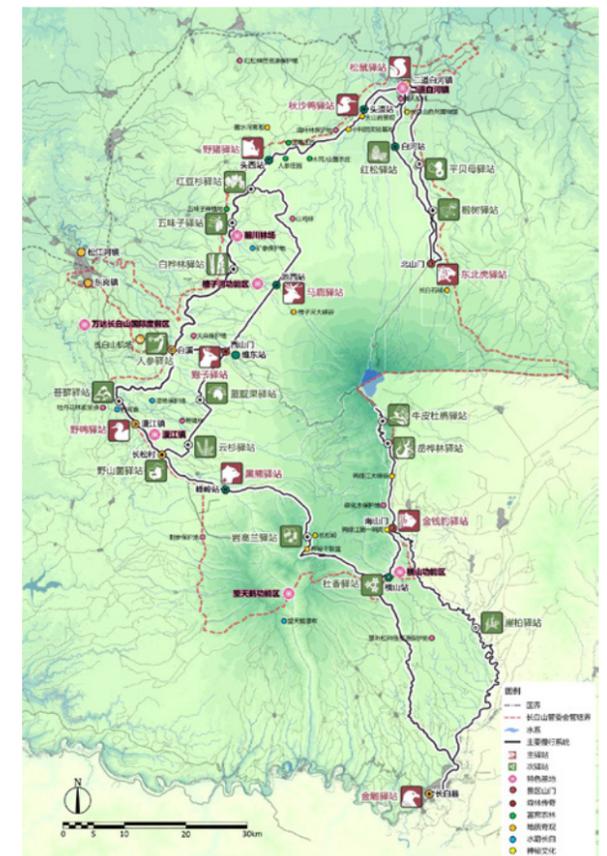
北京大地风景旅游景观规划院继2012年完成《长白山旅游发展总体规划（修编）》之后，2013年底再次与长白山管委会合作，承担《环长白山慢行绿道概念性规划设计暨旅游产品和赛事节事策划》项目，并顺利通过评审，进入落地实施阶段。 BES Group cooperates with Administrative Committee of Changbai Mountain in the end of 2013 after *General Tourism Development Planning of Changbai Mountain(Revision)* being completed in 2012, takes the project of Concept Planning of Slow Walking Green Way Around Changbai Mountain and Design of Tourism Commodities and Festivals and Competitions and passes the evaluation successfully and enters into phase of implementation.

北京大地风景旅游景观规划院继2012年完成《长白山旅游发展总体规划（修编）》之后，2013年底再次与长白山管委会合作，承担《环长白山慢行绿道概念性规划设计暨旅游产品和赛事节事策划》项目。

环长白山慢行绿道项目，范围北起二道白河镇、南至长白县，串联长白山北西南三景区，全线总长365公里。项目围绕“环绕长白山的自然文化线性博物馆”规划设计理念，打造一条以自行车、徒步等慢行交通为主要体验方式、充分展现长白山自然与文化魅力、服务设施配备完善的线性综合游憩系统，它将成为长白山迈向世界级生态旅游目的地的坚实一步。

本项目注重策划与规划设计双管齐下，既重视发展理念与系统构建，又强调创意设计与落地实施，提出了由线路、节点和赛事活动等软硬件配套兼具的慢行绿道系统，并对标识系统、慢行驿站和观景设施进行了重点设计。规划对365公里慢行线路进行主题特色和难度等级分段，以丰富体验、满足不同市场需求为目标；并结合实地资源和慢行需求布局三级驿站体系，即10处动物主题主驿站，16处植物主题次驿站和40余处文化主题mini驿站，构建层次清晰、主题鲜明、功能完善的慢行服务系统。

本项目得到长白山管委会领导的充分关注与高度认可，项目方案已通过规委办批复，目前进入落地实施阶段。 BES



环长白山慢行绿道系统总图

CHANGE THOUGHTS INTO ACTIONS, GIVE DEEPER EXPERIENCES TO SCENIC ATTRACTIONS”

--- ESTABLISHMENT OF BES CREATING PARADISE
AMUSEMENT DEVELOPMENT CO.LTD.

让想法变成玩法 让景区多一些体验 ——大地天工游乐产品发展有限公司成立

文 / 大地天工游乐产品发展有限公司

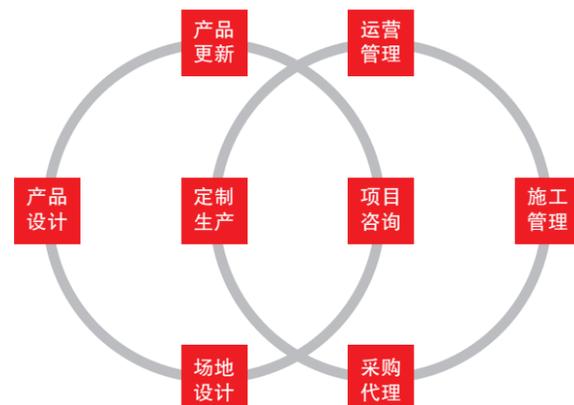
北京大地天工游乐产品发展有限公司成立，为旅游企业提供集游乐体验项目咨询、运营管理服务及游乐产品设施设计、订制、销售、施工辅导、产品更新全程化服务。
Beijing BES Creating Paradise Amusement Products co. Ltd, have been established, and it can provide integrated services including consultation of experience amusement project, operation and management service and design, customization, sales, implementation guidance and products update.

独一无二的玩法
与众不同的趣味
目不暇接的更新

一、天工介绍

北京大地天工游乐产品发展有限公司是大地风景集团旗下专业化的旅游创意服务整合运营平台、特色游乐产品设施孵化器、订制体验空间承包供应商，拥有专业的创意研发、规划设计、特色产品材料供应商及多家紧密合作的产品定制生产厂商，提供集游乐体验项目咨询、运营管理服务，及游乐产品设施设计、订制、销售、施工辅导、产品更新等全程化的贴心服务。

合作模式



二、天工产品

大地天工专业于以青少年儿童为核心客群的户外游乐空间创意，通过自主研发、合作开发、品牌代理等多种方式，对以下多种类型游乐产品提供整合式供应服务，并提供项目各阶段的设计方案。

产品类别	代表产品
趣味交通	车类：卡通车、鞋车、特洛伊木马车、空中小火车、记里鼓车、指南车 船类：碰碰船、水上自行车、卡通船 轿类：情人抬、花轿
儿童游乐	球击类：步打球、瓜果保龄球、南瓜发射炮、水弹发射炮、敲打天堂 攀爬类：蜘蛛网、地道、跷跷轮、金子塔、草垛滑梯、冒险森林、空中漫步、童话城堡 驾驶类：迷失方向、大溜车、刹不住、一爬到顶 滑行类：太极风火轮、有轨滑梯、水上滑梯、旋转秋千 迷宫类：鼯鼠地道、巨石阵、水上迷宫、田园迷宫
开心国学	司马光砸缸、守株待兔、哪吒坐莲、凿壁偷光、天工鼓物、大叶天堂、动物小屋、一起搭房、大魔板、结绳记事、盲人摸象、曹冲称象、变形空间、盖章游戏、时光胶囊、孵蛋宝宝、滚蛋游戏
体验装备	儿童职业装、卡通服装、儿童射箭、儿童水枪



三、天工项目

大地天工擅长于依托田园、森林、农场和乡土村落环境，按照田园欢乐谷、大兵小将亲子乐园、大地公社还乡俱乐部、汽车总动园、小小智慧树、窑怪村亲子陶艺乐园等基本组合形式对游乐项目进行整合开发，能结合项目地资源的具体情况开发灵活多样，且与市场切合度较高的游乐产品。具体项目介绍：

项目类型	项目介绍
田园欢乐谷	利用优良的田园环境，进行田园生态系统建设，再现耕种文化魅力，通过景观农业，作物造景，利用农事元素开发独特而创意无限的游乐体验，在快乐中感受耕种牧养乐趣的全新创新田园综合体。
大兵小将亲子乐园	通过角色扮演·情节推动·多维互动的手段，能够让家长和小孩充分互动、共同参与的亲子秀。在游乐中，小孩是冲锋陷阵的“将军”，家长是负责全程协助、后勤保障的“兵”。整个游乐设施场景充满“大、小”、“长、短”、“高、低”、“正、斜”等对比关系，能够让小孩在游乐中充分体验形体基本特征的无穷趣味。
大地公社还乡俱乐部	大地公社项目主要依托林场或农场资源，通过老物件、旧风格的创意开发利用，通过产品和设施的主题化、趣味化，以及游乐社交活动的组织，新瓶装老酒，让游客体验到公社时期的各种劳动体验、休闲游乐、社交活动产品和设施，感受公社文化和集体生活乐趣。大地公社还建立了趣味化的“工分制度”，并首创升级式社员旅游经营模式，构筑游客度假即投资的产权式运作平台，形成持久的发展动力。
汽车总动园	以汽车为主题的儿童主题游乐营地，适合布局在各种汽车营地，也可布局于森林公园、度假区、农场等。汽车总动园将根据不同年龄段儿童的能力和喜好，对各种“车”类创意游乐产品设施进行设计和订制，保障儿童安全游乐，开心领会汽车魅力。
小小智慧树	利用良好的树林环境，以深入人心的童话故事、名人轶事、成语故事作为设计灵感，利用现代技术手段研发的儿童森林乐园。产品巧妙地将自然、文化、科技与趣味性紧密结合，能够让孩子们在大自然中找到独一无二的快乐。
窑怪村亲子陶艺乐园	围绕家庭亲子市场与青少年活动市场而独立运营的陶瓷艺术文化创意基地。为游客提供陶瓷制作的材料及创意制作工具、水电、窑炉等现场制作道具及烧制条件，无论是少年儿童还是成年游客，只要现场购买一套亲子陶泥，就可以利用现场提供的工具，接受辅导员的指导，体验到极具个性的个性化陶瓷创意产品的DIY创意制作过程与手工艺品拍卖交流。

基础产品设施展示：



四、天工案例

大地天工已参与或完成北京、山东、福建、湖北、江苏、海南、山西等多省十几个具体游乐项目的立项、设计、实施等工作。例如：山东高密东北乡文化旅游区青草湖片区“乡村精灵谷”项目（投资方：山东高密红高粱文化投资公司）；湖北武汉田园欢乐谷项目（投资方：武汉光照农业科技有限公司）；福建建瓯归宗田园欢乐谷项目（投资方：福建南平武夷集团）；海南热带农业博览园游乐项目（投资方：三亚晋森实业有限公司）；山西张壁古堡大兵小将亲子乐园项目（投资方：山西凯嘉集团）。并深度参与了北京十渡田园欢乐谷项目（投资方：大地天工等联合体）、北京槐房国际亲子童话乐园项目（投资方：大地天工等联合体）。 **BES**

02 FEATURES

热点

YANG XIAOLAN: CREATE BEAUTIFUL SCENERY FOR LEISURE ERA

杨小兰：为休闲时代打造动人风景

大地风景国际咨询集团副总裁杨小兰于9月在《旅游观察》杂志上发表专题“为休闲时代打造动人风景”，指出在我国旅游开发进入区域综合开发阶段后，旅游地产市场也正逐渐趋于良性的发展态势，它将带动更多的人致富，引领城市向美化与高品质方向发展，推动区域的经济社会综合发展。

Yang Xiaolan, the vice-president of BES International Consulting Group published subject of "Create Beautiful Scenery for Leisure Era" on Tourism Investigation in September, and pointed out that tourism real estate grades toward healthy development status, and it will drive more people to get rich, lead city to develop toward direction of beauty and high-quality and promote regional comprehensive development of society and economy after China tourism development stepping into the stage of regional comprehensive development.

YANG XIAOLAN: CREATE BEAUTIFUL SCENERY FOR LEISURE ERA

杨小兰：为休闲时代打造动人风景

文 / 《旅游观察》杂志

大地风景国际咨询集团副总裁杨小兰于9月在《旅游观察》杂志上发表专题“为休闲时代打造动人风景”，指出在我国旅游开发进入区域综合开发阶段后，旅游地产市场也正逐渐趋于良性的发展态势，它将带动更多的人致富，引领城市向美化与高品质方向发展，推动区域的经济社会综合发展

Yang Xiaolan, the vice-president of BES International Consulting Group published subject of "Create Beautiful Scenery for Leisure Era" on Tourism Investigation in September, and pointed out that tourism real estate grades toward healthy development status, and it will drive more people to get rich, lead city to develop toward direction of beauty and high-quality and promote regional comprehensive development of society and economy after China tourism development stepping into the stage of regional comprehensive development.



图1 热龙温泉旅游度假区

自十八大提出新型城镇化建设以来，为实现中华民族永续发展，“美丽中国”的声音传遍每个角落。山清水秀但贫穷落后不是美丽中国，强大富裕而环境污染也不是美丽中国。大地风景国际咨询集团，秉承“为大地保留和创造动人风景”的使命，与建设美丽中国的目标不谋而合。其置身于旅游及其延伸领域的发展前沿，融入国际领先的咨询理念，在立足本土文化的基础上，搭建顶级国际合作平台。

一、旅游在城镇化进程中扮演极其重要的角色

1999年，美国《未来学家》杂志刊登文章指出2015年世界部分发达国家将进入“休闲时代”，发展中国家也将紧随其后。这说明人们在满足基本生活需求的基础上，进一步产生了旅游度假的需求，且这种需求不单纯是异地观光，而是回归自然、复归人性的休闲度假旅游。

后工业化时代城市的要义是消费城市，而不是生产城市。因此，未来城市发展将不再由工业化大生产来带动，而主要是由现代服务、旅游休闲、商业贸易等产业来推动。这种由工业之外的多种产业复合驱动的城市化过程称为多途径城市化。不同地区选择不同的城市化途径，同一个城市在不同发展阶段也会有不同的城市化途径。中国工业化进程已进入中后期阶段，需要多途径城市化，而旅游型城市化便是社会发展一定阶段后城市发展的一种自觉途径。

旅游城市化在20世纪后期的西方发达国家已经出现，以旅游、休闲的发展带动人口、资本和物质等生产力要素向旅游依托地区积累和扩散，从而带动城市

地域的不断推进和延伸，是基于后现代主义消费观和城市观的一种城市形态，是建立在享乐的销售与消费基础上的城市化模式。

城镇化作为我国现代化建设当中的历史新任务，绝不仅仅局限于经济范畴，而是集经济发展、文化传承和制度变革等诸多方面于一身的历史性、系统性工程，因此城镇化的产业基础、城镇化推进的路径等已经成为各界关注的焦点。城镇化既是中国经济转型的巨大动力，也是扩大内需的重要潜力。从多年的发展实践来看，旅游业对促进中国走新型城镇化道路具有积极而独特的作用。

杨小兰认为，旅游在新型城镇化进程中有它自己的特色，旅游引导的新型城镇化符合国家对生态文明的要求，在一定程度上美化了城市。例如因为曲江爱上西安——位于西安的曲江新区。一直以来，对西安的印象都是很沉重的，可当走到曲江新区之后，便喜欢上那里了。曲江为西安带来的那一抹绿色以及当地众多的休闲活动，让人感到非常的惬意舒适，可以说，曲江是旅游型城镇化的成功典范。

杨小兰指出，旅游型城镇化另一个重要的关键点，是带动人们实现共同富裕。旅游型城市化是多途径城市化中的途径之一，它不同于工业型城市化。工业型城市化是将人口集中到一个地方进行规模化生产管理，是一种消灭文化差异和景观差异的城市化道路。而旅游型城市化则是在民族文化或自然条件优越的乡村发展旅游业，让当地村民参与到旅游服务业之中，让村民在当地实现就业，提高当地村民生活水平的城市化。旅游型城市化更关注景观空间的文化内涵和异质性，以及生活质量的城镇化水平。

旅游型城镇化是城乡两种生活方式并举、城乡同时现代化的城市化，是生活方式的现代化，而非景观的一致化。

二、旅游地产延伸旅游产业链 是打造旅游综合体的关键

我国旅游业已经从大众观光的“门票旅游时代”向观光游览、商务旅游和休闲度假三驾马车并驾齐驱的“泛旅游时代”转变，伴随着观光旅游和度假旅游的快速发展，房地产领域出现了旅游地产和度假地产。旅游与地产的联姻，是市场的必然选择，为房地产业和旅游业提供了一个广阔良好的平台。旅游地产是非常丰富的概念，是面向新型城镇化建设的产业提升，将为新型城镇化建设提供最有力的投资运营主体。

我国的旅游地产起步于分时度假，在20世纪90年代初，海南首先出现的分时度假酒店，被业内人士公认是我国旅游地产发展的萌芽。随着新型城镇化建设和农地改革的开展，乡村旅游、创意农业、特色小镇等旅游地产形态受到了开发企业的追捧，得到快速发展。与此同时，在移动互联网和新媒体技术影响下，点对点的旅游服务网站逐步兴起，精品小众的主题酒店，特色庄园等新兴旅游地产形态表现抢眼，旅游地产投资领域更加宽泛。

旅游地产作为新型城镇化的创新模式，在旅游产业链的延伸方面起到了非常关键的作用。但随着近年来越来越严厉的楼市调控政策的陆续出台，不少房地产企业逐渐转向了旅游地产，导致现在越来越多的人一谈到旅游地产就色变，这在杨小兰看来，是完全没必要的，任何新事物发展壮大过程都有它好与不好的一面，重要的是要正面引导。

首先要正确认识旅游地产，旅游地产是以旅游休闲度假为依托，在旅游地围绕旅游行为展开的土地开发与房地产业务开发，是旅游与房地产两个主流产业

融合形成的交叉产业。旅游地产的出现主要依托旅游资源及旅游消费搬运，基于人们对旅游地的需求从一般观光转化为休闲度假，进而转化为居住或生活度假，出现的一种物业形式。旅游地产通常被分为四类：景点地产、商业地产、休闲地产、住宅地产，其中住宅地产可能不容易被人们接受，但为什么不允许它存在呢？打造旅游吸引物需要投入大量资金，而传统的自然旅游资源开发，不需要大量资金的投入，只要收门票就可以。打造旅游吸引物如果单单依靠门票收入的话，等到成本完全收回时，企业的资金链早已断裂，这将使企业面临无法运转的局面，所以在打造旅游吸引物时需要考虑平衡投资方式这一问题。旅游地产是一个综合性项目，因此其开发的关键就是需要打造旅游吸引物，形成吸引核。核心吸引力的打造是吸引人流、提升土地价值的关键所在，同时也是旅游综合体打造的关键。进而构建休闲消费聚集，在低成本的土地价格与高回报的房产收益之间寻找平衡。

旅游综合体除了是一个泛旅游产业聚集区，一个旅游经济系统外，还有可能成为一个旅游休闲目的地。旅游综合体符合政府对区域综合发展的政绩诉求，符合企业对战略转型突破的获利诉求，符合旅游者对综合度假的消费诉求，符合居民对于生产生活的发展诉求，其已成为旅游产业投资开发的主流模式，在未来必将会对新型城镇化的推进做出巨大贡献。

其次，从具体项目开发来看，随着旅游度假需求的复合化和深度化，旅游地产项目开发也逐步从“地产为核心、旅游为幌子”的地产开发思路向“地产与旅游兼顾，销售与运营并重”的综合体开发思路转变。并由此引起了旅游地产项目在开发策略、产品结构、运营模式和盈利模式等各个领域的变化，如何做实、做亮旅游产品已经成为旅游地产开发的重心。旅游地产在促进城市发展、创新城市化模式的过程中，通过旅游区域开发与城市经营相结合的旅游地产提升模式，实现对区域经济发展的提升和拉动，这是旅游地产的最高价值体现。

三、TOLD模式是旅游型城市化的关键

针对传统旅游地产开发模式，大地风景提出了旅游导向型土地综合开发模式（TOLD）。TOLD模式要求在维持旅游项目发展时，不能只从旅游的角度思考，而是要从产业链角度出发，充分发挥旅游在产业中的核心引导作用。不同的城市根据自身的发展情况或者发展阶段选择合适的城市化发展道路，不是只依靠旅游产业本身，而是发挥旅游产业的关联带动作用，然后将旅游型城市化与其他类型城市化相互兼容，优势互补，形成良性循环。旅游型城市化发展过程中，根据不同的驱动力导向，旅游会扮演不同的角色，但是TOLD是旅游型城市化的关键。

TOLD模式的产生，是我国旅游发展特有的现象。受我国特定的社会经济发展态势和传统文化因素的影响，我国旅游发展整体上表现出混合特征：既有传统层次的观光旅游，也有新兴的休闲度假和商务会展。

立足我国休闲度假市场规律和资源条件，在城市和景区周边创建旅游度假综合体作为休闲度假旅游地发展的主导模式，是切合我国实际的必然选择。

总体而言，在我国旅游开发进入区域综合开发阶段后，旅游地产市场也正逐渐趋于良性的发展态势，它将带动更多的人致富，引领城市向美化与高品质方向发展，推动区域的经济社会综合发展。

引用一位学者的话：健康的旅游城镇化，应该是旅游催生城镇，城镇成就旅游；旅游促大城镇，城镇壮大旅游；旅游提升城镇功能，城镇功能彰显旅游特色。最后，杨小兰认为作为民营企业的大地风景，还有很长的路要走，无论是管理方式，还是人才比例方面，都有待进步。相信这种谦虚的态度正是源于大地风景优秀的企业文化，我们似乎可以看到，大地风景成为旅游界的麦肯锡、中国最好的旅游咨询服务企业已不遥远。 **BES**



图2 海南旅游型城市化发展

NATIONAL POLICIES EXPLANATION AND DEVELOPMENT TRENDS ANALYSIS OF HEALTH AND ELDERLY INDUSTRY

养生养老产业的国家政策和近期发展趋势

编辑 / 杜书明

随着国家和地方相关法律法规和政策文件的强势出台，我国养老事业和养老产业开始进入政策支持、体制放开的大环境，并走上规范化发展、标准化建设的道路。在改革持续深入、经济体制继续市场化的背景下，在社会需求的刺激下，养老事业和产业将迎来一个蓬勃发展的时期。

With publication of national and regional related laws, regulations and policies documents, China elder business and industry begin walk into the environment of supportive policy and opened system and step into the construction way of standardization and regularization. In the background of continuously deeper reformation and economic system marketization, elder business and industry will usher in prosperous development era by the stimulation of social demands.



图1 新型城镇化与健康养老产业发展高峰论坛引发社会高度关注

自2000年我国正式迈入老龄化社会以来，为应对人口老龄化、规范养老事业和养老产业的发展，从国家到地方，各级立法机关和政府部门陆续颁布了不少关于养老事业和产业的法律法规、政策指导意见、发展规划文件、优惠政策措施等。随着老龄化速度的加快，进入2013年以后，国家对社会老龄化、养老事业和产业更加重视，规范和扶持的力度明显加大，一系列法律法规、配套政策也密集出台。2013年由此也被称为“养老元年”，也就是说对于养老事业、养老产业、养老行业来讲，从2013年开始或许是一个不一样的纪元。

一、近几年我国公布实施的养老产业相关法律法规和政策文件

1. 法律法规

《中华人民共和国老年人权益保障法》修订版2013年7月1日开始施行。

新法的内容由原来的50条扩展到了85条，主要表现在明确了应对老龄化的战略定位，将每年的农历九月初九设立为老年节，对家庭养老进行重新定位，重视老年人的精神需求，逐步建立多层次的养老和医疗保险体系，更加注重对老年人的日常服务，逐步提高对老年人的优待水平，推进宜居环境建设，保障老年人参与公共事务的权利。

2. 政策文件

(1)《国务院常务会议：深化改革加快发展养老服务业的任务措施》

2013年8月16日，召开国务院常务会议，确定了《深化改革加快发展养老服务业的任务措施》。会议要求加强养老服务能力建设；分层分类提供养老服务；创新养老服务模式；切实加强农村养老服务；推动医养融合发展，探索医疗机构与养老机构合作新模

式。到2020年全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的覆盖城乡的多样化养老服务体系，把服务亿万老年人的“夕阳红”事业打造成蓬勃发展的朝阳产业，使之成为调结构、惠民生、促升级的重要力量。该任务措施明确提出要在政府“保基本、兜底线”的基础上，让社会力量成为发展养老服务业的主角。

(2)《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》

2013年9月6日，国务院发布了《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》，共分为四部分：第一部分是总体要求，第二部分是主要任务，第三部分是政策措施，第四部分是组织领导。《意见》提出，要着重统筹把握四个关系：一是兼顾事业和产业，二是兼顾当前和长远，三是兼顾中央和地方，四是兼顾城镇和农村。并明确了我国养老服务业发展的基本定位、依靠力量、主要路径和最终目标，成为指导今后一个时期我国养老服务业发展的纲领性文件。

(3)《2013年民政部关于推进养老服务评估工作的指导意见》

2013年7月30日，民政部印发了《关于推进养老服务评估工作的指导意见》，指出养老机构应将评估结果作为老年人入院、制定护理计划和风险防范的主要依据。对于经评估属于经济困难的孤寡、失能、高龄、失独等老年人，政府投资兴办的养老机构，应当优先安排入住。

《意见》还指出，老年人能力评估将以确定老年人服务需求为重点，突出老年人自我照料能力评估，评估指标应当涵盖日常行为能力、精神卫生情况、社会参与状况等方面。对老年人经济状况、居住状况等方面的评估，可根据当地平均生活水平、养老服务资源状况、护理或养老服务补贴相关政策等综合制定。要求各地2013年底要根据本意见制定实施方案，确

定开展评估地区范围，做好组织准备工作，落实评估机构和人员队伍。

该指导意见是建立健全养老服务评估制度的指导性文件，并对各地的实施方案规定了时间节点。

3. 规划文件

(1) 《中国老龄事业发展“十二五”规划》

2011年9月17日，国务院印发关于《中国老龄事业发展“十二五”规划》的通知（国发〔2011〕28号），在主要任务中明确提出发展老龄服务业。

规划提出要统筹发展机构养老服务。按照统筹规划、合理布局的原则，加大财政投入和社会筹资力度，推进供养型、养护型、医护型养老机构建设。积极推进养老机构运营机制改革与完善，探索多元化、社会化的投资建设和管理模式。进一步完善和落实优惠政策，鼓励社会力量参与公办养老机构建设和运行管理。规划要求“十二五”期间，新增各类养老床位342万张。

(2) 《社会养老服务体系规划（2011-2015年）》

2011年12月16日，国务院办公厅印发关于《社会养老服务体系规划（2011-2015年）》的通知（国办发〔2011〕60号），明确指出通过新建、扩建、改建、购置等方式，因地制宜建设养老服务设施。新建小区要统筹规划，将养老服务设施建设纳入公建配套实施方案。鼓励通过整合、置换或转变用途等方式，将闲置的医院、企业、农村集体闲置房屋以及各类公办培训中心、活动中心、疗养院、小旅馆、小招待所等设施资源改造用于养老服务。通过设备和康复辅具产品研发、养老服务专用车配备和信息化建设，全面提升社会养老服务能力。

(3) 《国家基本公共服务体系“十二五”规划》

2012年7月11日，国务院印发关于《国家基本公共服务体系“十二五”规划》的通知（国发〔2012〕29号），在第六章基本社会服务中针对基本养老服务，

明确指明：适应人口老龄化趋势，有条件的地方可发放高龄老年人生活补贴和家庭经济困难的老年人养老服务补贴。将符合条件的农村老人全部纳入农村五保供养范围，实行分散供养与集中供养相结合，适度提高供养标准。建立健全养老服务体系，鼓励居家养老，拓展社区养老服务功能，增强公益性养老服务机构服务能力，鼓励通过公建民营、民办公助等方式引导社会资本参与养老服务机构建设和管理运行。

在养老服务体系建设工程方面，提出充分利用现有资源，加快专业化的老年养护机构和社区日间照料中心建设。增加养老床位300多万张，每千名老年人拥有养老床位数达到30张。支持有需求的失能老年人实行家庭无障碍设施改造。培养培训具有资质的专业养老服务人员。

4. 行政办法法规

(1) 《中央专项彩票公益金支持农村幸福院项目管理办法》

2013年4月28日，财政部、民政部以财综〔2013〕56号印发《中央专项彩票公益金支持农村幸福院项目管理办法》。

办法所称中央专项彩票公益金支持农村幸福院项目（以下简称项目），是指2013年至2015年由财政部安排中央专项彩票公益金，支持开展农村幸福院设施修缮和设备用品配备等工作。农村幸福院是指由村民委员会进行管理，为农村老年人提供就餐、文化娱乐等照料服务的公益性活动场所，包括农村老年人日间照料中心、托老所、老年灶、老年人活动中心等。该办法为农村养老项目提供了专项资金补助。

(2) 《养老机构设立许可办法》

《养老机构设立许可办法》经2013年6月27日民政部部务会议通过，2013年6月28日中华人民共和国民政部令

第48号公布，2013年7月1日起施行。

该办法为开办养老机构设立了准入门槛，包括床位数在10张以上，有与开展服务相适应的管理人员、专业技术人员和服务人员，有符合养老机构相关规范和技术标准，国家环境保护、消防安全、卫生防疫等要求的基本生活用房、设施设备和活动场地等。

(3) 《养老机构管理办法》

民政部令49号文件《养老机构管理办法》于2013年7月1日实施，明确了养老机构的管理要求和监管部门，对养老机构的服务内容、内部检查、监督管理做了规定。按照管理办法，养老机构应为老年人建立健康档案，组织定期体检，做好疾病预防工作。实

行24小时值班，做好老年人安全保障工作。

养老机构中从事医疗、康复、社会工作等服务的专业技术人员，应当持有有关部门颁发的专业技术等级证书上岗。养老机构应当在醒目位置公示各类服务项目收费标准和收费依据，并遵守国家和地方政府价格管理有关规定。

5. 地方性法规和发展指导意见

随着中央相关法律法规和发展指导意见的颁布，各地地方政府也根据法律和中央政府文件精神，相继发布了地方性的关于养老事业、养老养生产业的管理法规和发展指导意见。比较有代表性的有北京、上海等地公布的相关文件。



图2 北京市养生产业政策树

(1) 《北京市人民政府关于加快推进养老服务业发展的意见》

2013年10月12日北京在全国率先出台了《北京市人民政府关于加快推进养老服务业发展的意见》(京政发〔2013〕32号),以实际行动贯彻落实国务院《关于加快发展养老服务业的若干意见》的政策部署。

《意见》提出扶持居家和社区养老服务发展,鼓励个人利用家庭资源就近就便开展为老服务。同时,将制定社区托老所管理办法,确立社区托老所的设置标准、职责功能等制度规范,社区托老所按照民办非企业或工商登记的相关规定进行登记;社会资本可以利用居民住宅举办社区托老所。

(2) 《北京市人民政府关于加快本市养老机构建设的实施办法》

2013年10月31日北京市又在全国率先出台了相应配套落实文件《北京市人民政府办公厅印发关于加快本市养老机构建设实施办法的通知》(京政办发〔2013〕56号),明确了北京市养老机构建设的目标为2015年12万张养老床位,2020年为16万张;养老机构的供地与建设方式;提出鼓励与扶持政策,提高了非营利养老机构床位的补贴力度;加大了政府投入力度;强调了配套医疗服务的建设和保障措施。

(3) 《上海市养老机构条例》

《上海市养老机构条例》由上海市第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议于2014年2月25日通过并公布,2014年6月1日起施行。

条例明确政府应当通过补助投资、购买服务等方式,鼓励支持社会力量举办、运营养老机构。针对当前部分政府投资办养老机构建设标准过高、偏离基本养老服务保障等问题,条例也作出相关规定,其入住条件和评估标准由民政部门制定。在税收、行政事业性收费和经营性收费方面,养老机构依法享受规定的

优惠。

在本条例中上海市将1998年颁布的《养老机构管理办法》上升为地方立法,是民政部令48号、49号的地方版,有较强参考和指导意义。

二、 养生养老产业近期发展趋势

随着国家和地方相关法律法规和政策文件的强势出台,我国养老事业和养老产业开始进入政策扶持、体制放开的大环境,并走上规范化发展、标准化建设的道路。随着改革持续深入、经济体制继续市场化,在社会需求的刺激下,养老事业和产业将迎来一个蓬勃发展的时期。2013年被誉为我国的养老元年,2014年则被部分人士称为养老实践年。业内人士认为,近期我国养老养生产业将展现八大发展趋势。

1. 养老产业与养老事业加速分离

面对国内不断加强的社会养老压力,政府在“保基本,兜底线”的前提下,更多地将是通过放宽行业准入,加强质量、安全、价格等方面行业监管和推出制度建设,以规范引导各种社会力量介入养老产业,推动中国养老服务业的快速发展。

2. 养老用地供地政策限制将逐步放开

北京市国土局在2013年年初公布的全年5650公顷的供地计划里,第一次单独列项养老设施用地,供应100公顷。无独有偶,2013年年末,深圳市出台的新政中也打破养老用地政策限制,以办公用地基准地价标准的30%测算,推出经营性养老设施用地。虽然由于各种原因最终停止出让,但一线城市的供地政策试点突破也预示着养老用地的供地政策限制将逐步放开。

3. 养老地产盈利模式逐步明朗

2013年年末继长江养老后,平安养老也获得中国保监会批准,可拓展资产管理业务范围,增加受托

管理委托人委托的以养老保障为目的的人民币、外币资金,开展养老保险资产管理产品业务。现在,中国式养老地产盈利模式日趋明朗,绿城的“学院式养老”,保利的“三位一体”养老模式,万科的“邻里式养老”,这些先行者们通过几年的战略发展研究,项目试水实践,给养老地产发展模式做了很多有益的方向探讨。

4. 养老养生产业的主力军医疗力量开始启动

当下在国内推动养老产业发展的更多是险资、地产和央企,而应该有所作为的真正主角——医院,却仍比较沉默。在国外,如美国、日本、澳大利亚、台湾等国家和地区的养老产业发展,都是以医疗资源为主力军,养老产业的核心是服务,而服务的核心是医疗和长期照料。无论是健康活力老人,还是半失能、全部失能的老人都要依赖护理、生活照料、心理慰藉等特殊资源。

不过,这种局面正在慢慢改变,《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》提出,要“探索医疗机构与养老机构合作新模式”。医养结合中如何使医院资源得到更有效利用是养老地产发展新命题,复旦医院旗下的泰福健康,蓝卡集团的蓝卡健康已经进行了很多有益的探索。

5. 从“圈地”到“圈人圈资源”

随着社会各阶层对养老事业及产业的关注,去地产化的呼声越来越高,大众希望养老地产不要成为房企新一轮跑马圈地的手段,而是真正脚踏实地做好国民需求的养老产业。而要做实事,就撇不开养老产业人才匮乏、综合配套难以成型的这个核心阻碍。专业的人、专业配套资源的争夺、占领,将逐渐浮上台面。复星计划全国并购500家医院以打造自己的大健康业务体系;世茂也在整合“医院和教育”资源启动自己的养老地产项目;恒大和哈佛大学附属医院布莱根

妇女医院合作在中国成立“哈佛医院”。

6. 养老物业的运营、营销将更受重视

保利西塘越、万科随园嘉树、复地星堡等,很多项目都将在2014年进入销售期、运营服务期。由于过往对老人身心需求的研究不足,关注不够,使的现有养老项目的落地性不强,并对各地养老市场空间的研究也缺乏体系。区域内有效养老需求空间、宜老化产品结构、综合配套服务体系、产品服务价格等疑问的凸显,使得养老物业的营销、运营将更受重视。

7. 第三方机构介入更深

需求带来市场,面对养老产业各种战略战术问题,越来越多的第三方机构开始介入养老养生产业领域。比如克而瑞城市运营事业部和北京区域公司就在2014年年初成立了专业化的养老地产研究团队,清华城市规划设计院早在2012年就成立了养老方面的专业化建设设计研究团队。专门做养老产业的基金也已产生,如北京喜神资产。第三方机构的介入,对解决养老产业发展中的各种问题,将发挥更大作用。

8. 养老产品和服务更加多元化

随着对老人的需求研究,各地产企业将逐步展开自身的全国养老业务布局,产品体系逐步完善,不再仅仅关注中高端养老市场,不再聚焦活跃老人,针对不同购买力客户的中低端养老公寓,针对介助、介护老人的综合性养老社区也将越来越多面市。

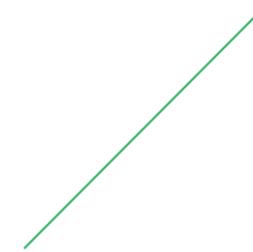
国内的养老养生产业还处在探索阶段,可能需要若干年才能初见端倪。2013年至今,在政策和顶层设计的推动下,各方面工作都有了长足进展,但仍然面临缺乏总体规划、制度标准不完善、监管机制不到位、硬件软件尚需创新完善等问题。

BES

03 OPINION / 观点

HEALTH HOUSING INDUSTRY-CREATE LIFE FOR FUTURE

养生地产——创造未来生活



养生地产是复合地产的一种商业模式，以“地产开发+中西医养生配套+全程养生服务”为客户提供服务，内容主要包括高质量自然环境、高水平的养生保健项目、人性化、管家式的养生服务，并为此营造和谐的社会氛围，引领高品质生活

Health House is one commercial model of composite real estates and provides customers with service in the way “property development, health keeping by traditional Chinese and western therapy and whole-ranged health service”. And, the content mainly includes high-quality natural environment, high-level health care program, humanization and concierge-like health service, and create harmonious social atmosphere and lead high-quality life for that.

HEALTH HOUSING INDUSTRY-CREATE LIFE FOR FUTURE

养生地产——创造未来生活

文 / 大地风景旅游研究院

养生地产是复合地产的一种商业模式，以“地产开发+中西医养生配套+全程养生服务”为客户提供服务，内容主要包括高质量自然环境、高水平的养生保健项目、人性化、管家式的养生服务，并为此营造和谐的社会氛围，引领高品质生活。Health House is one commercial model of composite real estates and provides customers with service in the way “property development, health keeping by traditional Chinese and western therapy and whole-ranged health service”. And, the content mainly includes high-quality natural environment, high-level health care program, humanization and concierge-like health service, and create harmonious social atmosphere and lead high-quality life for that.



图1 养生地产引领高品质生活

一、养生地产

(一) 背景介绍

1. 房地产业：过剩的市场呼吁新的突破点

经过多年的不断宏观调控,我国房地产业从最初的风起云涌、大起大落到现在的小心翼翼、谨小慎微,业内的增长速度得到了基本控制,法律体系也已初步形成,行业管理水平有了一定的提高,并初步构建了以住房为中心的产业结构。但种种努力,换来的业内形势依然不容乐观。在房地产业进入概念地产这一新的历史时期,曾经火爆的传统房地产市场面临着前所未有的严峻考验和挑战。它的前途何在?它的突破点何在?它的下一个引导点和制高点何在?

我国的房地产开发大都集中在住宅建设上,尽管在建筑设计、建筑语言、建筑风格、建筑结构、建筑功能、建筑用途等方面作了大量的尝试和探索,但也仅仅是初步满足了用户们的基本需求。房地产毕竟不等于钢筋加水泥,必须跳出和突破单一化的原有住宅格局,充分考虑现代人和现代社会的多元化全方位的需求。房地产业急需惊人的一跃,急需在更大的范围内整合多种资源,导入新的要素,寻求新的增长点。

2. 健康产业：供需矛盾之中蕴藏着巨大的商机

自从人类进入工业社会以后,迷失在钢筋混凝土森林之中的现代人,发现一些所谓的“都市病”、“文明病”、“富贵病”、“企业家病”等正在悄悄爬上自己的病谱。如果问:21世纪人类最关注的问题是什么?最大的回答声无疑是:健康。

何谓健康?世界卫生组织:“健康是身体上、心理上和社会上的良好适应状态,而不仅仅是没有疾病和不虚弱”。人的生命质量分为三种质态:健康态、亚健康态和病态。长期以来,人们只关注病态,以为无病即健康,而忽视了亚健康问题。国内

外研究表明,人群中处于健康和病态的分别占15%左右,而处于亚健康状态的人则多达60%以上。如果从35岁计起,相当多的人生命中有一半时间处于各种亚健康状态的困扰之中。因此,亚健康领域是健康产业中最具市场前景的领域。

哪里有需求,哪里就有市场。为迎合传统医院难以满足的社会需求的新医院已经兴起。先是专为港澳台同胞开设的门诊,到与老干部中心结合的“特诊”,乃至各种“特种医疗中心”(会员制贵族医院),在一定程度上缓解了供需矛盾。然而,与传统医院相比,只是量上不同,而没有质的飞跃。其改革只是服务形式上的改革,在技术力量上多依附于某个医疗机构,不能拥有自己独立的技术力量,这是其致命弱点。现有的此类医院,虽设有康复、疗养功能,但却没有一家把亚健康态病人作为主体服务对象,并有意识地进行深入、全面的治疗。因此,不能在根本上解决日益激化的供需矛盾,亚健康市场是一个潜藏的巨大金矿。

3. 养生地产：开辟房地产业与健康产业的新纪元

综合前面的阐述,从房地产的发展来看,绝对过剩的市场呼唤新的突破,必须跳出房地产做房地产,从新的角度,以新的思路,在更广的范围内整合各种资源,寻找房地产开发的制高点;从健康产业的发展来看,亚健康领域的市场需求,尤其是成功人士在这方面的市场需求十分强劲并日益扩大,而与之相应的供给还很薄弱,市场呼吁有效的供给方式,以亚健康为主导方向的健康产业呈现出喷薄欲出的态势。

(二) 养生地产开发模式

所谓养生地产,就是凭借优越的生态景观资源和气候条件,在具备宜居条件的区域将养生、保健理念渗透在房地产开发中去,通过生态环境、建筑设计、服务设施和物业管理的资源整合,开发建设



图1 滨海养生度假



图2 山林养生受到大众青睐



图3 高山养老公寓

具有对身心健康有改善和促进意义的房地产开发形式。

养生地产是复合地产的一种商业模式。根据对全球相关养生地产的成功案例研究，主要以“地产开发+中西医养生配套+全程养生服务”的开发模式进行投资、经营。具体来说，养生地产一般包括以下内容：

1. 高质量自然环境

养生地产大多位于生态环境优越的地方，比如像黄山、海南、北海、青岛、烟台、威海等具备山、海、湖、岛、泉的特色魅力城市，可以让社区居民进行空气养生、滨海养生、山林养生、日光养生、气候养生等。

2. 高水平的养生保健项目

养生地产最突出的特点，就是在养生、保健、培训、体检、治疗等相关环节为入住社区的居民提供高品质养生服务，营造全新的健康生活方式。配套的设施有：

- ④ 特色养生服务设施：养生度假社区、养生酒店、养生植物园、养生食舫、养生水疗会馆、音乐理疗室等；

- ④ 养生咨询培训中心：资深专家坐堂、诊断开方、心理咨询指导、各类养生课程等；

- ④ 休养中心：食饵养生、环境养生、熏治养生、中医养生音乐、瑜伽养生等；

- ④ 养生膳食坊：调和五味、平衡阴阳、以食养生、药食同源、四季养生菜肴、日常膳食营养指导等；

- ④ 特色美容馆：现代美容、传统养生、汉方驻颜、塑身美体、排毒活络、SPA中心等；

- ④ 运动养生中心：室内外游泳池、网球、草地保龄球、健身和娱乐中心等；

- ④ 其它设施：spa中心、养生国际研究交流中心。

3. 人性化、管家式的养生服务

相对普通商品房开发的服务标准，养生社区服务有了明显变化，一方面体现在高效的物业管理上，另一方面体现在对入住居民的专业化养生服务上。养生社区人性化、管家式服务，从各个方面善待客户。根据具体情况制定服务内容，以客户的需求为主导，根据客户不同的身体状况、精神状态、性格喜好等实际需要，提供送餐、洗澡、家政、生活照料、身体护理、悉心陪伴等各种单项服务，并根据每位客户的不同需求适时调整、组合。

4. 现代化的信息网络系统

现代化的信息网络系统包括社区自动控制系统、通讯自动化系统、安保自动化系统、消防自动化系统以及生活、办公自动化系统等。

5. 和谐的养生社区氛围

养生社区主要为中高端客户、老年客户服务，倡导尊重、养生、健康的服务理念，营造科学、文明、健康、和谐的生活氛围，以周到、体贴、细致的服务，引导主动、互动的社区生活，赢得入住客户的满意和社会的认可。 BES

POINTS IN PLANNING, DESIGN AND CONSTRUCTION OF HEALTH AND ELDERLY INDUSTRY PROJECTS

养生养老地产项目的规划设计要点

编辑 / 社书明

养老社区作为一种以养生养老为主要功能导向的特殊地产项目，对社区的选址、规划、设计、建设等都有特定的要求和特别需求关注的要点。本文从规划选址、景观布局、交通组织、设计尺度、卫生设计和服务配套六个方面总结了养老地产的规划设计要点。

Elder-care community is a special real-estate project in health and elder function orientation; therefore it has special requirements and detailed attentions on community location selection, planning, design and construction. This paper concludes design and planning points from six aspects: site selection, landscape layout, transportation organization, design scale, sanitary design and service supporting facility.

养老社区作为一种以养老养生为主要功能导向的特殊地产项目，对社区的选址、规划、设计、建设等，都有特定的要求和特别需求关注的要点。近年来，中国大陆地区养老产业步入了一个较快速的上升发展通道，房地产商、保险企业、信托金融机构和医疗保健机构都纷纷试水养生养老产业，各地涌现了大批养老地产项目。从已经实施的养老地产项目来看，在规划设计方面，虽然这些项目进行了一定的探索和实践，但仍然存在不少问题。许多养老社区虽然设计建设了不少养老服务设施，但这些服务设施的使用率不高。有的社区只引入建设了基本的医疗护理设施，而其他服务配套缺乏，社区养老功能极不完善。造成这种现象的原因，一方面是部分开发商并非真正打算开发养老地产，而只是在借养老之名开发房地产，另一个更主要的方面，是养老地产开发者还缺乏对养老养生产业的深入了解和研究，而行业也缺乏一个普遍适用的养老项目规划设计标准。

有业内人士和相关学者，从规划选址、景观布局、交通组织、设计尺度、卫生设计和服务配套六个方面，总结了一些养老地产的规划设计要点。

一、规划选址要求

设计开发普通居住区，一般要求项目的选址要有优美的自然环境和良好的社会环境，选取适合居住、设施便利和不良干扰较少的区域。而对于养生养老社区，除了满足普通社区的一般性要求外，在项目的区位还有更高的要求。

不同类型的养老社区对选址的要求也不尽相同。基础型养老项目需要达到一般养老地产的标准，满足基本养老活动所需的条件。高端型养老社区，则需要有较为优越甚至稀缺的独特自然环境和社会环境。

（一）基础型养生养老社区

基础型养老地产在区位上往往适宜选择在城市边缘或近郊，这样社区的部分服务就可以依托于城市来提供，并且也能和城市建立起比较便利快捷的交通联系。这种区位选择，可以帮助基础型养老社区充分利用城市的商品、文化、服务等各种资源。但需要注意的是，由于城市未来的扩张发展，项目在用地规模和开发强度上会有一些要求，项目的容积率通常不能太低，用地面积也不能过大。

自然环境中，从国内外养老地产的开发经验来看，应尽可能具备如山林、泉溪、江河、湖泊、田园等环境景观资源要素。项目所在及项目所依靠、借景的地形地势，需要有一定起伏变化；基地和背景的现状植被条件较为良好。

山形水系是项目选址和环境景观的关键。城市会因山水而获得灵气，同样，居住社区包括养老社区也会因山水而更美丽。从中国传统的风水堪舆学

说法来看，有山有水、山环水绕、负阴抱阳，是一块风水宝地的必备条件。从现代城市规划学的角度来看，城市或居住区临近水体，有利于生活给排水的组织，以及用水园林景观的设计，有助于改善区域小气候，而利用水体来打造公共开放空间和特色交通体验，更是能提高住区的生活品质。同时起伏的地形，也更利于因山就势，排列出优美合理的住宅组团，以及丰富的景观层次，改善社区采光通风条件。还可以利用山势，组织设计山地健康游线，为社区居民提供更多的健身方式和亲近大自然的机会。

项目基地和周边应有较好的绿地植被覆盖。项目内部的绿地景观，可以改善养老社区内部的微气候，增加空气含氧量，以及增加社区居民的公共活动空间。项目外部的生态绿地环境，则为养老社区提供良好的景观背景，还有利于地块内部生态系统与外部生态系统的充分联通和融合，形成生态友好型社区。如在设计时，可以将周边绿地，以绿楔的形式引入社区，引导夏季凉风进入。

总体来说，基础型养生养老地产在选址上应尽可能满足三方面要求：位于城市边缘和近郊，有山岭、泉溪、江河、湖泊、田园等环境景观要素，基地内部和周边有良好的绿地植被。

（二）高端型养生养老社区

与基础型养老社区相比，高端型社区在选址上更高的要求。高端养生养老社区比一般养生养老社区投入更多的资金，期待更高的利润回报。高端项目不但在项目的规划设计和产品服务上需要有独特的亮点，而且在项目的选址阶段，需要高标准多方位的综合考虑。

高端型养生养老社区的选址，可以在城市的近郊或远郊。选址的关键，在于对独特或稀有的自然资源或人文资源的依托，比如温泉、名山名水、大海沙滩、历史遗迹、人文景观等。高端养生养老社区，由于服务配套比较完善全面，有些养老社区的设施条件比城市中的更为优越，如私立医院和私立学校等。因此，高端型养生养老社区并不要求紧邻城市，在保证快捷交通联系的前提下，可以选择位于城市远郊环境较好的地段。同时由于距离城市较远，在发展用地上受到的限制会较少，更有利于大规模社区的打造。

此类社区通过对独特稀有资源的专物专用，实现了资源景观价值的最大化，极大提升了养老项目的品牌价值和市场竞争力。

二、环境景观设计的要求

对于环境景观的要求前文已述及部分，但项目的绿地率和绿色植物选择有必要特别说明。

（一）高绿地率

根据居住区规范要求，新建高品质居住区绿地率不应低于30%，这是为了从整体上保证社区良好的居住环境。而由于养生养老项目的特殊功能，因此对居住环境提出了更高的要求，而首当其冲的就是绿地率的提高。有业内人士认为，高端养生养老地产项目绿地率不应低于40%，基础型养生养老地产项目不应低于35%。

（二）高供氧绿植组合

根据对中国著名长寿之乡广西巴马、山东文登等地环境的研究，发现高浓度氧离子是人类健康长寿的秘密武器。科学研究表明，长寿之乡的氧离子

含量是大型城市里的1000倍以上。因此，在社区有限的条件下，提高住区氧离子含量对于养老有重要意义。目前居住区规划中，较常采用的是富氧植被组合法，即根据各种不同植被每公顷提供的氧气量值来进行植被搭配种植。研究表明，林地，尤其是阔叶林地的单位供氧量最大，其次是水体。因此在养生养老社区中，在地理和气候环境允许的条件下，应优先考虑阔叶林与水体的布置。

三、交通组织要求

（一）人车分流系统是基本要求

在目前的社区规划中，人车分流已经是被普遍认可的交通组织模式，设计上通常将车行设置在居住区外围，人行系统设置在内部。但养老社区对交通的要求比较复杂：一方面老年人身体原因，对机动车有更多的依赖；另一方面，老年人身体机能的下降，各方面的反应欠灵活，更需要减少机动车对行人的干扰。因此面对这一看似矛盾的要求，就需要开发设计者在老年社区中，既要安排人车分流，又要组织机动车方便入户或靠近住处，必要地段实行机动车与电瓶车的转换。

（二）结合景观体系打造慢生活步行系统

健康和养生是养生养老社区的一个很重要的内容。无论是自然资源条件优越的项目，还是自然资源条件相对匮乏的项目，都有必要结合自身景观体系打造慢生活步行系统，以提供开展健康养生活的场所。进行舒缓的康体运动，在社区内结合公共景观系统设置一条或多条通畅、尺度宜人、景观优美的步行系统，将会起到聚集社区人气和满足客户群体健康诉求的双重作用。

四、规划尺度要求

（一）控制建筑高度和密度

建筑高度和建筑密度很大程度上决定了一个社区的综合环境品质。一般来说，较低建筑高度和建筑密度的社区，容纳的人数会较少，绿地和开敞空间较多，生活的氛围相对舒适和悠闲。尤其老年人对生活氛围有清静和热闹双重要求，一方面老年人睡眠时间较短，睡眠质量要求较高，因此在居住环境上要求尽量安静、私密。另一方面，老年人又十分渴望社会交往和活动，需要更多的公共空间选择。因此，养老地产原则上不主张高层建筑，项目确有需要，可将高层与低层、多层分开布置。建筑高度上，建议以低层、多层为主，建筑高度小于20米，保证足够的日照间距，建筑密度应大于25%，小于35%。

（二）宜人的活动场所尺度

活动场所是客户群体平时最常使用的地方，对其设计应该充分地满足人性化的感受需求。一般认为，在城市中，当街道宽度与临街建筑高度的比例大于2:1时，街道的尺度是比较宜人的。又根据日本著名建筑师芦原义信的《外部空间设计》中提到的广场尺度，当广场的宽度(D)与周边建筑的高度(H)的比值大于1，小于2时，尺度是宜人的。而根据他的“外部模数理论”，20~25米是适宜人活动的外部空间基本尺度，因此景观步行带上设置休闲设施，如桌椅、花坛、台阶的布置，建议以25~50米间距为宜。

（三）适合老年人出行的服务设施设置半径

在普通居住区中，公共服务设施的设置标准一般采用组团级设施服务半径为300米，小区级服务

半径500米，社区级服务半径800~1000米。通过对老年人行为习惯的调查得知，老年人在社区中出行频率较高的距离是150米和300米，按老年人1分钟行走距离60米计算，老年人比较舒适、愉快的出行时间为3~5分钟。因此，养老社区的服务设施布置应以组团级设施150米为服务半径，小区级300米为服务半径，社区级500米服务半径，方便老年人使用服务设施。部分大型社区中，服务设施距离较远的，可以引入区内电瓶车交通系统，解决跨区域出行需求。

五、日照通风卫生要求

根据《城市居住区规划设计规范》5.0.2.1(1)条，居住建筑不应低于冬至日日日照2小时的标准。由于养生养老人群对阳光有更多的渴望，规划上应尽量争取南向布置住宅，减少东西布置，避免“纯北向”住宅。南方高温潮湿地区的还应考虑夏季通风设计，住宅排列上应便于夏季凉风进入，户型保证有两个以上的朝向。

六、公共服务设施要求

在养生养老地产项目规划设计中，尤其是养老地产对公共服务设施也有较高的要求，要能提供较完善的适老生活配套和医疗护理条件，这也是很多老年人选择养老社区的关键考虑因素。

（一）无障碍道路系统为强制性建设内容

目前国内比较高端的居住区都会进行无障碍道路系统设计，包括盲道、轮椅专用道、轮椅入户坡道、长坡升降梯等，在养老社区中无障碍道路设计则应为强制性内容，并根据老年人的具体需求，在



图1 景观体系打造—生态化的人行道

道路设计的细节上给予更多的专门考虑。

（二）入户式和随身式急救护理系统

老年人是容易出现突发病情的群体，如高血压、心脏病等，特点是发病前兆少、病情发展快、致命性高，在无人护理的情况下发病后容易因为得不到及时的救治而错过最佳治疗时机。因此，老年社区需要配备入户式急救呼叫系统，住户通过户内报警按钮通知社区急救中心，急救中心确保在收到报警3分钟内到达住户家进行初步救治。

在高端的养老社区中，还应引入老年人随身急救呼叫系统。针对身体状态不太稳定的老年人，为其配备贴身的警报器，通过警报器，医疗中心可以随时了解老年人的身体状况和各项指标，在紧急情况下，老年人可随时按警报器呼叫急救中心寻求帮助。

（三）医疗体检康复中心

很多老年人不仅仅满足于良好的急救护理服务，还希望在享受高品质的居住环境同时，在居住期间得到科学的治疗及养生指导，有病治病，无病养生，保证自己的身体处于比较健康的状态。因此，养老地产项目多会与一些知名的综合型医院合作，开设体检、日常保健、养生调理、老年疾病预防与治疗科室，让老年人住得舒心，子女们工作安心。

除了以上六个方面的规划设计关注要点外，养生养老社区还有其他一些规划设计细节需要考虑，比如文化娱乐活动的引入、结合心理学的景观设计等等。只有在实际的规划设计中，充分考虑客户群体的实际需求，才能做出适合养生人群、为老年人所喜欢的真正养生养老社区。 **BES**

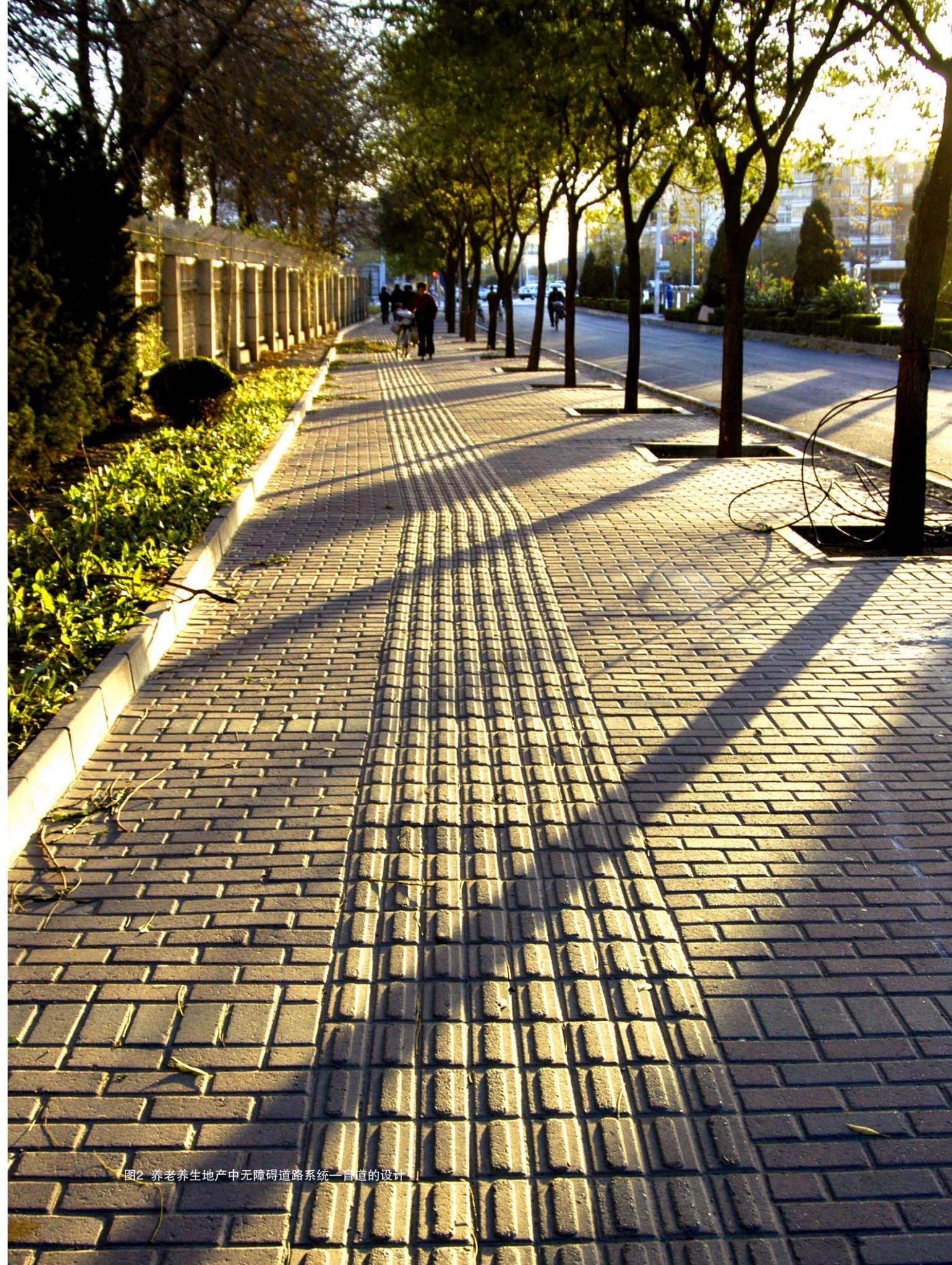


图2 养老养生地产中无障碍道路系统—盲道的设计

BOUNDARY AND COOPERATION BETWEEN MARKET AND GOVERNMENT FUNCTIONS

市场与政府职能的分界和合作

编辑 / 杜书明

2013年“以房养老”的概念开始在社会上走热，同时也引起了不小的讨论和争辩，而这场争论的背后，表现的是社会各界对养老产业化的意见分歧，它涉及到在养老事业当中，如何处理政府与市场、社会之间的关系和分工，如何界定政府的职责问题。

2013, the concept "House-for-Pension" is popular among society, and it causes a lot of argument and discussion. It shows all social sectors' opinion divergence behind this debate, and it involves how to deal with problems between government and market, relations and labor division among social sectors and how to define responsibilities of government in elder industry.

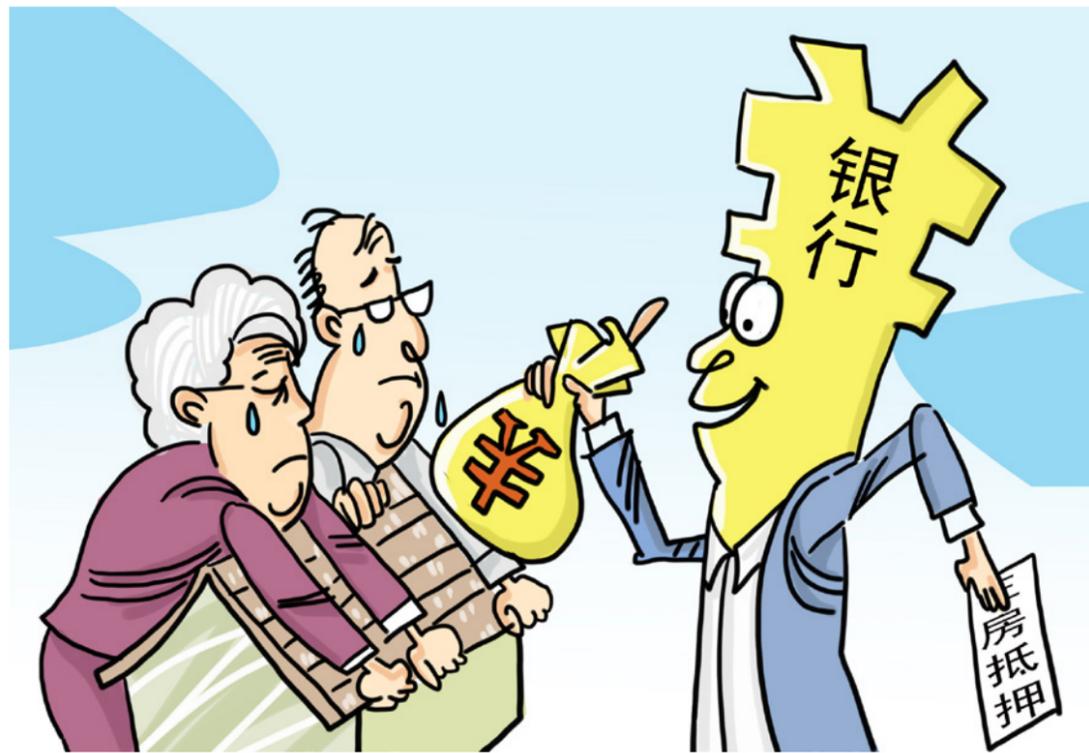


图1 以房养老引发社会讨论与争辩

一、养老产业市场与政府养老职能的分界

(一) 由“以房养老”引发的讨论

2013年，“以房养老”的概念开始在社会上走热，同时也引起了不小的讨论和争辩。以房养老，一个事物，却涉及到了养老和住房这两个最基本的、极受舆论关切的民生问题。

讨论和争议的焦点，主要集中在政府责任上。在此之前，国务院发布了《关于加快发展养老服务业的若干意见》，其中指出，要开展老年人住房反向抵押养老保险试点。针对这些讨论和争议，民政部回应称，以房养老只是开展试点，不能以偏概全，基本养老保障还将以政府为主导。这意味着“以房养老”只是完善投融资政策、健全养老服务体系措施之一，并不表明政府会因此转嫁或减少其所承担的基本养老职责。

社科院财经战略研究院助理研究员吕风勇认为，目前我国养老体系由基本养老保险和商业养老保险（比如企业年金）等构成，“以房养老”可算是商业养老的一种探索、一种补充，应当解读为健全和完善多层次养老体系的一项举措。从现实来看确有部分“失独”家庭，老人已无子女赡养，因为房子自己要住，所以不能卖掉，而反向抵押就可产生现金流用于养老，提高老年人的养老消费质量，属于以市场和金融手段创新养老体制机制的有益探索。

“以房养老”只是提供了一种自主选择权，迎合了多样化、多层次的养老需求。在政府兜底和提供基本保障之外，部分高端的个性化的养老需求可以自愿地以市场方式来解决，而这有利于增加养老服务产品供给，促进养老体系的完善。

(二) 市场与政府职能分界的厘清

“以房养老”引发讨论的背后，是社会各界对

养老产业化的意见分歧，它涉及到的是在养老事业当中，如何处理政府与市场、社会之间的关系和分工，如何界定政府的职责问题。主流观点认为，养老作为基本的民生保障，是一项公共事业，基础保障和兜底责任必须由政府来承担。在新型城镇化中，核心是人的城镇化，这包含着提供基本公共服务和社会保障等软投资，而以各种方式和途径探索的市场化养老机制，只是基本养老制度的补充和进一步发展。在政府承担起基本养老保障的基础上，在强调养老公益“底色”的前提下，可以统筹各种资源，把部分准公共的或商业化的产品和服务，交由社会机构和企业来承担，逐步使社会力量、商业力量成为发展养老服务业的主体，健全养老消费市场。

业界人士分析认为，养老产业实际上包含两层含义：一方面养老产业极具潜力，有着巨大的需求空间。据权威机构预测，到2030年我国养老产业规模将高达20万亿以上，而需求创造供给，随着养老需求层次越来越高，社会资本也有进入这一产业的强烈愿望。另一层面则是，老年人的支付能力能否使这种潜在需求变成有效需求，未来的养老模式能否支撑老年消费的兴起？

由于我国经济社会发展的不平衡，我国目前的社保、补充养老保险以及居家养老体系中，政府依然承担“保基本、兜底线”的职责，政府依然是基本养老保障的主导力量。这一宗旨在《若干意见》中有着鲜明体现，比如强调各地公办养老机构要充分发发挥托底作用、完善农村养老服务托底的措施及完善补贴支持政策等。

在明确政府与社会责任、政府与市场的定位分工后，探索多元化、多途径养老就具有重要意义，可未雨绸缪应对老龄化趋势以及养老压力的增加。

包括“以房养老”在内的多种改善型、市场化、商业化运作的养老方式和产品，可以成为基本养老制

度的有益补充和养老事业发展的新境域。随着各项改革的深入推进以及时机条件的成熟，境内外的社会力量、企业乃至资本，都有进入养老产业的契机。

二、政府对养老产业的支持和与社会力量的互动合作

目前，国家已基本确定未来我国养老事业发展的基本方针路线，即在政府“保基本、兜底线”的基础上，锐意改革创新，发挥市场活力，推动社会力量成为发展养老服务业的主力。

在产业发展方面，当前我国的养老服务业发展还不够完善，养老平台的构成还很单一，以政府包办的具有福利性质的养老院为主，同时存在着少量收费较高的仅供少数人享有的私立疗养院，而其他应该与之配套发展的产业，类似于老年旅游业、老年教育业、老年生活用品业、老年医疗保健业、养老信息业、保险业等还处于欠发达、不成熟的状态，甚至一些产业才开始出现。

养老服务市场发展缓慢，迫切需要加以积极引导和扶持。业内人士认为，应促进政府部门深化体制改革，加快转变职能，减少行政干预，加大政策支持 and 引导力度，激发各类服务主体活力，创新服务供给方式，加强监督管理，提高服务质量和效率。政府须进一步建立健全服务体系，使生活照料、医疗护理、精神慰藉、紧急救援等养老服务覆盖所有居家老年人，提高服务质量；全面建设养老平台，统筹发展居家养老、机构养老和其他多种形式的养老，实行普遍性服务和个性化服务相结合；完善养老市场机制，充分发挥市场在资源配置中的基础性作用，逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体，营造平等参与、公平竞争的市场环境。政府的职责应是发挥好“托底”的作用，确保人人享

有基本养老服务，然后在此基础上由社会力量提供相应服务。

（一）政府对养老事业提供公共行政支持和公共管理服务

1. 打造养老政策体系

国外养老产业起步相对较早，欧美、日本等国养老产业的发展已成规模，在政策、体系建设方面已经比较成功。比如美国，主要从老年社会保险项目与老年社会服务项目两大体系建构老年人生活、医疗等方面的相关政策与保障制度。日本的老年社会保障，一开始就走法制化之路，而且经历了效仿西方模式到构建本土模式的转变，《国民年金法》、《老人福利法》、《老人保健法》等法律制度，撑起了日本老人福利保障体系。

相比之下，我国的养老体系建设依然处于摸索之中。与西方发达国家有所不同，我国老龄化现状属于“未富先老”，且中国正处于经济转型期，养老制度时间不长，而快速的老齡化又给我 国养老体制带来了新的问题。当前，中国已经意识到解决养老问题宏观政策的重要性，从2003年开始，国家扶持养老产业的政策开始批量出台。国务院在印发《中国老龄事业发展“十二五”规划》中明确提出，要完善老龄产业政策，把老龄产业列入国家扶持行业目录，鼓励社会资本投入老龄产业，促进老年用品、用具和服务产品开发。

2. 制定并实施规范和引导

养老产业发展急需政府的规范和引导，营造平等参与、公平竞争的市场环境，逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体。

由于缺乏政策的规范和引导，近年来，养老产业中频频出现借养老名义圈地、谋取暴利、建筑质量低下、管理不规范等问题。这些问题单靠市场短

时间内难以解决，需要政府在养老服务方面制定一个严格统一的标准。

中国保利集团公司董事长徐念沙建议，将养老产业提升为国家战略性产业，建立跨部委的养老产业发展规划与管理协调机制。同时，出台针对养老产业和老年人事业的专项法律，通过立法形式，强化相关政策执行力度。此外，考虑到我国老龄化的严峻形势，他认为需要将护理保险纳入社会强制保险范畴，同时着力解决养老产业的医保问题，推动落实医保对养老机构，尤其是护理型养老机构的开放政策。

养老产业链涵盖地产、医疗、保险、护理等各个领域，养老产业的健康发展，需要营造一个平等参与、公平竞争的市场环境。

3. 推出政策优惠

除去福利性质的项目和完全市场化的行为，对于养老产业中准市场的部分，地方政府须提供一定的支持，让市场主体介入为老年人提供服务。

国家出台了一系列鼓励和支持企事业单位、社会团体和个人等社会力量投资兴办养老机构的优惠扶持政策，但在实施过程中，由于种种原因，一些民办养老机构生存状况堪忧。在对养老行业发展的推动中，政府应该加大对民营资本投入老年产业的鼓励政策，并在民营养老企业发展过程中给予土地划拨优惠、土地出让金降低、减免税、减免基本建设配套费，以及水电气等公共资源价格方面的优待与支持。

4. 提供权威的中介服务

在养老服务市场，老年人需求得不到满足、市场信息不对称的问题较为普遍。业内人士希望政府能搭建信息流动平台，让老人的需求和企业的供给实现更有效更快速的对接。政府可以承担起老年市场的信息中介职能，为需求方和供应方提高信息服

务，扶持和培育专业中介信息机构。

业内人士认为，政府经济主管部门应定期组织较大规模的老年商品交易会或贸易洽谈会，以及委托有关政府科研机构经常进行老年消费市场调查，将调查结果广为公布，为有意投资老龄产业的企业家提供较为充分的市场研究资料，从而为社会资本介入老年市场做好辅导工作。

除利用公共资源为双方提供直接的信息服务之外，专家还建议，政府也可参照演出、体育、美术等行业的经纪人功能，扶持和培育老年市场的专业中介信息机构。

例如日本相关法律规定，地方政府必须为老年人提供产品信息和咨询服务，开设常年性展示会，设定固定场所，促进老年产品交易和相关信息发布，以拉近老年市场供求双方的距离，促进老年市场发展。

5. 给予财政资金支持

各级政府可以通过财政资金和拨款的方式，通过投资机构团体或建立基金平台等方式，给予养老事业和养老产业直接支持。2014年8月底财政部宣布，中央财政下拨服务业发展专项资金24亿元，支持在吉林、山东等8个省份开展以市场化方式发展养老服务产业试点。试点主要发挥中央财政的杠杆撬动作用，通过采取中央财政资金引导，地方政府、银行、企业共同出资设立基金平台，按市场化运作的方式，支持发展居家养老、集中养老、社区综合服务等多种形 式、面向基层大众的养老服务产业，促进养老服务产业加速、融合发展，探索以市场化、商业化方式支持养老服务产业发展的体制机制和有效模式。

（二）政府与社会力量合作，参与运营养老机构

1. 养老服务购买

政府还可以通过购买养老服务这一方式，实现对养老事业产业的支持和与养老机构、企业的合作。在这方面，中央政府近期也动作频频，为养老服务的购买发出规范和指导。如近期财政部等多部门发出通知表示，政府要加强对购买养老服务的组织领导、制度设计、政策支持、财政投入和监督管理。充分发挥市场配置资源的决定性作用，将推进政府购买养老服务与逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体相结合，与培育专业化养老服务组织相结合，通过竞争择优的方式选择承接政府购买养老服务的社会力量。

通知指出各地要全面梳理现行由财政支出安排的各项养老服务项目，凡适合市场化方式提供、社会力量能够承担的，应按照转变政府职能要求，通过政府购买服务方式提供方便可及、价格合理的养老服务。要根据养老服务的性质、对象、特点和地方实际情况，重点选取生活照料、康复护理和养老服务人员培养等方面开展政府购买服务工作。在购买居家养老服务方面，主要包括为符合政府资助条件的老年人购买助餐、助浴、助洁、助急、助医、护理等方面的上门服务，以及进行养老服务网络信息化建设；在购买社区养老服务方面，主要包括为老年人购买社区日间照料、老年康复文体活动等服务；在购买机构养老服务方面，主要为“三无”（无劳动能力，无生活来源，无赡养人和扶养人或

者其赡养人和扶养人确无赡养和扶养能力）老人、低收入老人、经济困难的失能半失能老人购买机构供养、护理服务；在购买养老服务人员培养方面，主要包括为养老护理人员购买职业培训、职业教育和继续教育等；在养老评估方面，主要包括老年人能力评估和服务需求评估的组织实施、养老服务评价等。

2. 通过公办民营等方式与企业合作运营福利型和准市场型养老机构

尽管专家们曾乐观预计，全国1.67亿老年人口可撬动1万亿元规模的老龄产业，但事实上由于中国老年人普遍贫困的状态，养老服务市场有效需求不足，市场化养老机构发展迟滞。真正需要机构养老服务的高龄老人，其有限的支付能力不仅限制了企业的定价空间，护理服务的高人力、管理成本更抑制了企业的利润。

在不少学者看来，面对未富先老的现实国情，政府应为相当一部分的养老服务埋单。但如果埋单的方式依然是政府亲力亲为运作公办养老院，无疑会再次陷入供应不足、效率低下的国营陷阱。对此，一些业内人士建议，可将政府的财政优势与市场化的管理运作相结合，大力推行“公设民营”。

公设民营，即是政府补贴机构硬件，交由民间机构市场化运营。在中国香港地区和中国台湾地区，这种方式已被广泛运用。政府按规划新建养老院后，通过公开的招投标寻找合格的民间机构运营，并对其服务质量及财务进行严格的考核监督，

以低于市场价格收住经过评估后的老人。在一些业内人士看来，公设民营的方式可以实现效益最大化。

国家的《社会养老服务体系建设“十二五”规划》也明确提出，在确保国有资产保值增值、维护老年人合法权益的前提下，“积极支持以公建民营、民办公助、委托管理、合资合作、购买服务等多种方式发展养老服务事业”。

不过，公设民营模式目前还缺乏相应的配套措施。未来投资有多大规模进入公设民营机构，如何明确政府和企业双方的责任与产权，如何建立非营

利组织的会计准则等，都需进一步讨论。

业内人士指出真正的公设民营包含着两层含义：对于新建的养老院，要通过招投标的方式，引入民间机构；已有的公办养老院，则要继续进行事业单位改革，推进法人治理。最终公办养老院的运营者都是非行政化的独立主体。通过市场竞争，各运营机构可以形成管理品牌，并实现一定资本积累，也可以进而购买自己的资产，转型为民办公助的机构。而对于高端市场，则由民办民营的机构充分竞争，提供更高档次的服务。 BES



图2 集中养老公寓效果图

04 RESEARCH

研究

大地风景旅游研究院

BES Tourism Research Institute

大地风景国际咨询集团下属的专门性研究机构，其主要职能是结合旅游规划行业特点，对理论界与实践领域的国内外前沿趋势、热门话题进行专题研究，并对集团的重要项目成果进行总结、汇编，致力于通过对研究成果的定期发布，搭建大地风景国际咨询集团与外界沟通的平台，不断推动旅游规划界的发展。

The BES Tourism Research Institute is a professional institute within BES International Consulting Group. Its main responsibilities are to conduct research on the leading national and international trends and hot topics in tourism planning theory and practice; to gather and report project achievements of BES International Consulting Group; to maintain an international platform for linking China with the rest of world; and to advance tourism planning industry development.

RESEARCH ON HEALTH AND ELDER PROJECT

养老养生项目研究

本章针对养老养生项目中的投融资、开发运营设计等问题展开讨论，总结该类项目在这些方面的一般特征，进行模式分析，并对项目风险及规避提出了建议。

This chapter specially discusses investment and financing, development, operation and design in Health and Elder Project, concludes general features of this kind projects in these aspects, analyzes the models and proposes specific recommendations to avoid risks.

INVESTMENT AND FINANCING MODEL OF HEALTH AND ELDERLY PROJECT

养老项目的投融资模式

编辑 / 杜书明

养老地产具有资金回收期长，建设难度大的特点，因此，投资方式、融资渠道、资金来源，对于房地产企业建设养老地产十分关键。房地产开发商在开发养老地产时，可以采取多种投融资模式相融合的办法，不断拓展新的投融资渠道，为养老项目注入新的活力。

Elder real estate has features of long return period of investment and high difficulty of construction, so investment path, financing channels and capital source is very important to construction of elder and health house of Real Estate Company. Real Estate Companies could take multi investment and financing models to expand new investment and financing channels and inject new vitality into elder and health program in the progress of developing.



图1 养老项目急需突破现有投融资模式

一、养老项目的主要投资开发主体

(一) 保险类金融企业

当前保险公司在所有致力于养老地产开发的企业中最具优势。保险公司寿险具备雄厚的资金实力，以及寿险产品的品类，再加上目前市场上尝试推行的“以房养老”的倒按揭产品，都为保险公司提供了量身定做的商业模式。

同时保险公司可以围绕寿险产业链来设计产品组合，这也是其他类型公司无法比拟的核心优势。一般而言，保险资金中50%以上为寿险资金，寿险资金中又以中长期资金为主。保险资金可运用的中长期资金与养老产业的投资回收周期具有良好的匹配性。

(二) 房地产开发企业

近些年，绿城、万科、保利、绿地等知名房地产开发商纷纷进军养老产业。这些房企巨头需要面对当前的市场困局，在房地产领域重新寻找新的成规模的高增长市场，而养老地产，可能是其为数不多的选择之一。

不过，上市的房地产开发商的业绩压力和企业先天禀赋，决定了这类企业开发的养老地产存在着很强的房地产属性，养老功能的核心竞争力不足，往往容易出现概念大于实质的情况。开发商的强项在于产品硬件环境的打造，软件环境和养老服务是薄弱环节。因此，现在房地产开发企业与医疗资源的广泛联姻正成为趋势。

(三) 医院等医疗企事业单位

医疗资源是养老地产所需要的核心资源。现在有不少公立医院或者民营医院也在试水养老产业。医院在健康养生产品和养老服务方面的核心竞争力毋庸置疑，但医院的级别和专科门类会决定其主打的项目的

市场吸引力。

医疗健康机构的产品在设计、环境营造和硬件开发能力上和专业房地产商相比，有不少差距。因此，医疗机构与房地产企业合作联姻是一个不错的选择，可以取长补短，弥补各自的短板，发挥各自的长处，实现合作共赢。比如目前有越来越多的医院设立健康产业集团，将医院的资源与社区养老公寓项目资源打通。老年公寓内的定点医护窗口，可以成为往医院输送病人的一个渠道，这也成为医院等医疗健康机构参与打造养老产品的一个动力来源。

(四) 轻资产服务企业

养老地产服务体系构建的核心服务产品主要有两项，一个是专业医疗服务，另一个是专业护理服务。部分轻资产的家政服务公司、养老管理公司、酒店业者和旅游景区经营者，恰能提供养老项目所需要的专业服务，具有核心资源和竞争力。

数据显示通常情况下3个老人需要1个护理员，以此计算中国至少需要1000万养老服务人员。而目前全国所有养老机构人员只有22万，符合资格的仅2万。现在来自台湾、日本、美国等的各类境外专业养老服务机构如雨后天春笋般成长，这将成为未来养老产业的重要力量。

二、养老项目的融资来源和渠道

(一) 政府的资金支持

养老服务设施建设项目具有较强的公益性，其一般具有投资规模大、回收期长、投资风险高的特点，有的甚至属于纯福利性，基本没有收益。因此，世界各国的养老服务设施建设都是由政府主管，并在投资总量上占主导地位。

世界上大多数国家的养老服务设施建设融资结构中政府投资占70%左右。即使在市场化程度最高的美国，养老服务设施等以公益性为主要目标的设施也主要是由政府部门资金支持的。

政府除要根据我国未来经济发展水平不断提高和政府财政收入不断增长的情况，直接加大对养老服务设施建设的国家预算内投资和专项投资外，为确保养老服务设施投资增长的长期稳定和可持续性，还可在养老服务设施投资与全社会投资或政府投资增长之间建立起一种相互挂钩的机制。具体而言，政府可参考国外养老服务设施投资占政府投资或财政支出的比例，同时按照我国未来一定时期经济和社会发展对养老服务设施发展的需要，预先确定养老服务设施投资占全社会投资或国有投资的相应比例，当实践中出现养老服务设施投资比重低于预先确定的投资比例时，则要求各级政府调整财政支出结构，增加对养老服务设施建设的投入比重，从而恢复和提高养老服务设施投资占国有投资和社会总投资比重。

建立养老服务设施投资与国有投资和社会总投资增长相挂钩的机制，可使养老服务设施投资增长的稳定性和可持续性得到有效解决，从而为养老服务设施建设提供最稳定、可靠的资金来源。

（二）社会资本

（1）保险公司投资

从发达国家的经验来看，ING和IOWA等保险机构自20世纪90年代以来即开始进行养老社区投资管理。近年来，我国一些保险公司也开始尝试直接或间接投资养老养生项目。泰康保险专门成立“泰康之家投资有限公司”，计划用4年左右时间，投入40亿元建成全功能、高品质服务的现代养老社区——泰康之家。此外，

中国人寿、中国人保、合众人寿都表示出对投资建设养老社区的兴趣。中国人寿计划首期投资约100亿元在河北廊坊筹建北方养老社区，在海南筹建南方养老社区。中国人保有意将原来的老人保历史遗留下来的风景名胜景区不动产经更新改造后发展成养老社区。

（2）房地产企业投资

老年公寓等经营性养老服务设施具有较好的经济性，房地产企业投资建设老年公寓等养老服务设施既有利于其拓宽投资领域，又有助于增加养老服务设施的供应从而缓解养老服务设施的瓶颈制约。此外，老年公寓可租可售的特点在很大程度上也便于房地产企业进行合理避税从而提升投资效益。在当前国家加大对房地产宏观调控的背景下，特别是在国家加大保障性住房建设力度、住宅限购和土地限供等多重政策作用下，商品住宅的市场需求难免受到制约，房地产资金确实需要寻找新的出路，投资建设老年公寓、养老社区等养老养生产品或许是一个可以考虑的方向。

（3）民营养老机构投资

民营养老机构是养老产业的重要资金来源，同时也是专业从事养老社区运营的商业机构。如上海亲和源股份有限公司，其运营的养老社区采取“销售+持有运营”方式运作，在持有运营方面主要采取会员制发售。早期，亲和源自主进行养老社区的开发和运营管理，而近年来则把更多精力用于社区管理。

（4）银行投资

虽然养老地产项目同样通过招拍挂的方式获得地块，但由于投资量大、周期长，使养老地产很难获银行资金的青睐。特别在当前信贷整体紧缩的背景下，养老地产获得银行融资的空间更小。

（5）营利性基金投资

基金投资的热情正在升温，商业性基金投资养老地

产的积极性在慢慢升高，但投资态度相对比较谨慎。目前，美国城堡投资正准备募集10亿美元投资中国富裕地区的商业养老地产项目。挚信资本投资也于2010年年底入股亲和源1亿元。这反映了该机构对亲和源盈利模式的认可，但由于从事养老地产开发的企业大多还没有找到良好的商业模式，在养老模式、管理模式以及服务模式上缺乏创新，商业性基金的态度还很谨慎。

（6）境内外财务投资

境内外的各种财务投资者在养老产业发展和项目开发上，表现得比较活跃。其中，境外资金的主体常为外国企业或者个人资金。目前，不少地方都有境外人士投资社会养老服务项目的成功案例。这些境外投资以《中华人民共和国合伙企业法》以及国务院2009年颁发的《外国企业或者个人在中国境内设立合伙企业管理办法》为法律依据。

（7）公益性基金会等社会组织投资

从发达国家情况看，公益性基金会等非政府组织和个人捐款，对养老产品的生产、养老服务设施的建设发挥了重要作用。很多非营利性或低营利性的养老机构，甚至直接是由社会组织或个人投资兴办的。但在我国由于公益性社会组织，如公益性基金会本身起步较晚，发展尚不太成熟，不仅组织数量相对较少，而且运作也不太规范，因而除了几个规模较大、成立时间较长且具有半官方背景的公益性基金会外，直接投资兴办养老服务设施的情况还相当少见。不过随着公益性基金会等社会组织、非政府组织的日渐成熟，未来直接或间接投资养老产业项目的社会组织和非政府组织会越来越多。

目前做养老项目投资的公益性基金有中国福利教育基金会长青基金，其属于政府色彩的投资基金，其第一项用途为资助建设适合老年人居住的养老公寓。长青基金已经与山东新建业集团、首创置业、重庆和润养生老

年公寓发展公司等合作开发老年住宅。

（8）社会福利基金的支持

社会福利基金的使用范围包括用于资助为老年人、残疾人、孤儿、革命伤残军人等特殊群体服务的社会福利事业。养老服务项目和必要的更新改造项目，属于社会福利基金的使用范围。

近年来，我国通过发行彩票筹集的社会福利基金规模快速扩张。以福利彩票发行为例，2000年福利彩票发行筹资总额只有89.9亿元，提取的公益金只有24.2亿元，但到2010年福利彩票发行筹资总额迅速增加到968亿元，提取的公益金相应增加到近300亿元，比2000年增长11倍。考虑到我国未来老龄化不断加速，对养老服务设施需求快速增长，为加快养老服务设施建设和发展，社会福利基金应加大对养老项目开发、养老服务设施建设的支持力度，为养老事业和养老产业发展提供又一个稳定的资金来源渠道。

三、养老项目主要的投融资模式

（一）保险企业对养老项目的投资方式

根据《险资投资不动产办法》，保险资金可以采用债权、股权或物权方式直接投资养老地产项目，且各种投资方式之间可以相互转换，亦可以融合多种方式投资于同一养老地产。

（1）债权方式：由于债权投资方式还本付息的特点，相对而言风险较低，但是其收益也较低，且保险公司作为债权人不具有运营、管理养老地产的权利。

（2）物权方式：保险公司以购买的方式取得养老地产所有权。在目前尚无明确的税收优惠政策的情况下，采用这一投资方式将在养老地产办理不动产过户手续时产生高额的费用，且涉及有关证照变更的复杂手续。

(3) 股权方式：保险资金以股权方式投资养老地产。相对于物权方式而言，办理股权过户及登记手续较为便捷，且产生的税费较少；相对于债权方式而言，保险公司作为股东有权运营、管理养老地产并在盈利时取得较高的分红收益，当然也需承担养老地产经营过程中产生的风险。

《保险资金投资不动产暂行管理办法》还规定：投资养老、医疗、汽车服务等不动产，其配套建筑的投资额不得超过该项目总投资额的30%。保监会条例允许10%保费投入不动产，同时为了约束保险公司，保监会规定，防止险资以养老项目名义建设和销售商品房，这意味着险企只能长期持有养老物业，以只租不售的模式经营实现投资回报。

(二) 房地产企业开发养老项目的投融资模式

养老养生地产具有资金回收期长，建设难度大的特点，因此，投资方式、融资渠道、资金来源，对于房地产企业建设养老地产十分关键。房地产开发企业在发展养老地产时，可以有3种投融资模式。

(1) 由房地产商单独投资，或与险资等社会投资资金合作，将养老项目作为一个地产项目来开发建设、出售。房地产商单独投资建设养老项目在国外较为普遍，美国已有专门开发建设老年地产的连锁公司。

(2) 房地产商投资和住户集资相结合的方式，住户可将原来住房出售或作为抵押来筹集所需资金，入住后只需交纳少量的费用。不过，这种方式的可操作性较差。

(3) BOT融资模式，即建设—经营—转让。指与政府部门合作，政府通过契约授予私营房地产企业以一

定期限的特许专营权，授予房企承担该项目的投资、融资、建设和维护，在协议规定的特许期限内，房企向养老地产使用者收取适当的费用，由此来回收项目的投融资成本，及建造和经营维护成本，并获取合理回报。政府对这一基础设施有监督权、调控权。特许期满，房地产商将该养老设施无偿或有偿移交给政府部门。

四、养老项目开发的金融创新

(一) 信托介入

目前信托在养老地产融资中的作用主要有两种：一是充当间接融资的中间平台或通道，通过单一信托计划，如理财产品等形式，让银行资金以表外业务的形式通过信托渠道发放给养老地产项目；二是成立各种SPV（特殊目的公司），以股权、债权或两者结合的方式解决养老地产开发经营的全程资金供应问题，包括前期咨询费用、土地摘牌费用、建安成本、经营费用等。

中信信托、中铁信托、中融信托、华宝信托、上海国际信托等信托公司均发行了养老信托产品。而作为信托业大佬，中信信托主动入场养老产业，意在挖掘产业链中包括融资、消费等在内的更多机会。2013年11月，中信信托表示将推出总额数百亿、首期数十亿元人民币的健康产业基金，用于云南昆明“嘉丽泽国际健康岛”等健康、医疗和养老项目。此后，中信信托又推出消费信托，对接“嘉丽泽国际健康岛”旅游度假等相关服务。信托成为继保险机构后进军养老产业的又一类金融机构。

(二) 引入社保基金等第三方资金

2012年12月，在浙江省桐乡市投资建设“平安养生养老综合服务社区”的平安不动产，发起成立了平安养老产业股权投资基金。该基金为有限合伙制，除平安集团外，还引入社保基金等第三方出资人担任有限合伙人。

由于平安集团出资并非保险资金，平安养老社区的盈利模式可以突破险资投资养老地产只租不售的限制。在业内看来，通过发起或认购不动产投资基金产品、引入多方投资的形式是投资养老地产很好的方式之一。保险企业或可借此突破养老地产只租不售的限制，将有利于拓宽险企盈利模式，减少不确定性。

BES



图2 引入社会养老保险等第三方资金

DEVELOPMENT MODEL OF HEALTH AND ELDERLY PROJECT

养老养生项目的开发模式

编辑 / 杜书明

养老养生项目因项目的发展定位、基地条件的差异，以及项目所面对的区域经济社会发展环境和投融资环境的差异，而采用不同的开发模式和发展策略。通过对国内外养生养老项目的梳理和借鉴，结合国内外学者的观点，业内学者总结了15种适应我国市场的养老地产开发模式。

Elder and health projects take different development models and strategies because project positioning, site conditions differences, difference of regional economic and social development environment and investment and financing environment. Tourism scholars conclude 15 development models of elder-provided real estate which could adapt to China market based on summary and lessons of overseas elder and health projects and the combination with domestic and foreign experts' opinions.

养老养生项目因项目的发展定位、基地条件的差异，以及项目所面对的区域经济社会发展环境和投融资环境的差异，而采用不同的开发模式和发展策略。随着中国人口社会的持续老龄化，养老养生产业特别是养老地产，日益受到各方关注。作为新兴事物，许多开发者如保险企业、房地产商、旅游景区开发商、医疗健康业者等，都看到了其中的商机，但具体到项目的落实层面，则往往会面临许多实际问题。摆在眼前的，通常就是开发模式的选择。开发者需要首先应对和解答应当采用何种方式进行开发建设、产品类型和建筑形式应怎样选择这些问题。

清华大学周燕珉教授和她的团队，对养老地产的开发模式问题有过较为深入、全面的研究和探索。近年来，他们一方面实地考察了许多国内外的养老项目，对其发展模式及特征进行了深入研究，另一方面接触了一些准备开发或正在开发的养老项目，了解到当前市场的状况和趋势。通过对这些国内外养老项目的梳理和借

鉴，周燕珉教授提出了15种适应于当前国内市场的养老地产开发模式。

第一类：与社区共同建设

模式1：专门建设综合型养老社区

综合型养老社区是指为老年人提供的，包含养老住宅、养老公寓、养老设施等多种居住类型的居住社区。社区中除了为老人提供的居住建筑之外，还会有老年活动中心、康体中心、医疗服务中心、老年大学等各类配套设施。

一般而言，由于城市土地资源紧张，一些较大规模的养老社区会选在城市近郊或郊外。此时可以选择低密度的开发形式，实现与郊外的环境协调。在规划设计时，须注意将不同类型的居住产品合理分区，保证各自的独立性，避免相互干扰。开发大规模综合型养老社区时，可考虑分期建设，例如先建设自理型养老住宅和部

分服务设施，预留出一定的发展用地，等到一段时期后，再建设护理型养老公寓及相应的配套设施等。

模式2：新建大型社区的同时开发养老组团

一些房地产开发企业在开发大型居住区楼盘时，会考虑划分出一部分区域专门建设养老组团。这种开发模式有利于带动企业转向新的客户群，走产品差异化路线。养老组团与社区其他组团能够共享配套服务资源，降低配套设施的建设量。

开发时一方面应注意将老年人的比例控制在适当的范围内，不宜过少也不宜过多。另一方面要控制养老组团的规模，尽量划分为一个个小型居住组团，以营造社区的归属感。

以广东惠州某项目为例，其总用地面积约2万亩，总建筑面积720万平方米，开发商从中划出150亩地进行养老社区建设，计划建设约18万平方米的养老住宅产品。从规划布局来看，养老社区靠近整体项目的中心

商业服务设施布置，方便老人到达和使用。养老住宅楼栋在规划布局时形成多个小型居住组团，分别针对自理老人和半自理老人，其中半护理组团靠近医院和康复中心，并设置连廊连接，以满足老人就近医疗的需求。

模式3：普通社区中配建各类养老产品

普通社区中可配建的老年住宅类型主要有老少户住宅（两代居、跨代亲情住宅）、老人专用住宅、养老公寓等。老少户住宅指同一楼层中相邻或相近的两套住宅，或者同一单元内上下层相邻的两套住宅，其中一套为老人居住，另一套为子女家庭住。老人专用住宅套型是指将普通住宅楼栋中的一部分套型进行适老化设计，例如增加扶手、满足轮椅通行需求、考虑护理人员陪护等。养老公寓通常为社区中专门的楼栋，其居住对象既可以是自理老人也可以是需要护理的老人。在规划设计时，养老公寓适合布置在靠近小区出入口或社区边沿，一方面人员、车辆（例如救护车）出入近便，另一方面



图1 美国风行的社区养老村，将养老与社区共建

养老公寓底层可设置对外商业或公共设施，兼顾对外经营，同时也便于对养老公寓进行单独管理。

模式4：成熟社区周边插建多功能老年服务设施

资料显示，一些城市存在城区老人就近入住养老机构困难的情况。以北京市为例，城六区老年人口总量和比例均高于远郊区县，老龄化程度严重，但城六区的养老床位数量却低于远郊区县，由此可见城区对于养老设施的需求是十分迫切的。这些社区往往年代久远，周边配套成熟，具有良好的区位条件，然而社区周边的用地资源比较紧张。若能在几个社区之间插建养老设施将会是一种较为有效的开发模式。开发者可考虑利用零散地块新建，或者通过对既有建筑（如旧的诊所、宾馆）改建等方式进行建设。这种开发模式投资相对较少，易于复制和实现连锁经营。

第二类：与相关设施并建

模式5：与医疗机构结合，就近设置养老设施

目前国内一些养老机构希望与医疗机构建立合作关系，使养老设施或养老社区与医院就近设置、共同建设。这种“医养结合”模式的特点在于，能够将优质的医疗资源引入养老项目，从而提升项目的核心竞争力，

使老人感到居住在其中较有安全保障。

与此同时，还有一些医院直接划分出部分闲置床位于于开办养老院，这样既能够提高医疗资源的使用效率，又能够满足一些护理程度较重、普通养老机构无法收养的老人的养老居住需求。

以日本六甲老年公寓为例，开发企业将老年公寓与建立了合作关系的医疗机构邻近设置在一起，当老人遇到突发疾病时，医疗机构可以做出迅速反应，令入住其中的老年人感到十分安心。

模式6：养老设施与幼儿园并设

养老设施与幼儿园共同设置是一种较好的模式，在日本十分常见。这种模式既能迎合老人愿意与儿童共同在一起的心理，又能够将养老设施与幼儿园进行统一建设和管理，节约建造和人力成本。从规划角度来看，幼儿园在居住区中的配置密度与老年日托设施较为类似，若将这类养老机构与幼儿园设置在一起，则能实现与社区的紧密结合，从而较好满足社区养老的服务需求。

在日本，老年设施与幼儿园共同设置的情况比较常见，其设计形式可以是在同一栋建筑内的不同楼层，或是分别设在不同楼栋，共用庭院及室外活动场地。以日本幸朋苑老人院为例，其建筑首层设置了一所幼儿园。老人平日可以与儿童共同开展做手工、唱歌等活动。老

人在二层的室外平台休息时，也可以看到儿童在庭院里玩耍、嬉戏。这种设计方式对于消除老年人的孤独感很有帮助。

模式7：与教育设施结合，建设养老公寓

与大学等教育设施相结合的养老社区也是很受欢迎的。目前有很多高知老人在退休后希望能够继续学习、发挥余热。养老社区、老年公寓若能靠近大学设置，并让老人享受一部分教育资源，则会与他们的需求更加吻合。养老地产项目的开发不仅在于硬件设施等物质条件的营造，还应从老人的精神和价值需求方面进行考虑，使老人能够“老有所乐”、“老有所教”、“老有所学”、“老有所为”，实现自我价值。

美国拉萨尔村养老社区就将老年公寓建在一所大学的旁边，老人可以参与大学课程的学习，并利用大学的公共设施（如图书馆）。在这里入住的老人都具有高中以上知识水平，他们希望能够获得终身学习的机会，使自己的人生更加充实。

第三类：与旅游或商业地产结合

模式8：在旅游风景区中开发养老居住产品

养老地产与旅游观光、休闲度假、健康养生产业相结合是较为合适的一种模式。目前市场上已经有一些开发商尝试在开发旅游地产的同时，加入养老养生、康复保健、长寿健康等理念。这类养老项目一般会选在具有较好的风景资源或特色文化资源的地区，例如海南、广西、云南等地。

此类项目的用地规模往往较大，各类居住产品、服务设施容易较为分散，因此在规划设计时，应将养老居住产品相应的集中布置，并注意就近设置配套服务设施，节省服务管理的人力，避免出现交通路线过长、服

务不到位或老人出行不便等问题。

模式9：与商业地产结合，开发老年公寓

在城市中心区等繁华地段进行商业地产开发时，搭配建设老年公寓，也是一种较为新颖的模式。对于一些居住在北京、上海、香港等大城市的老年人而言，他们希望能享受城区中便利的商业、休闲配套资源，而当他们需要护理时，往往不愿放弃城区的优质医疗资源。特别是一些高端养老客户群，他们具备相应的经济实力在城市中心区养老、消费。若能在较为繁华的地段建设高端养老公寓，则能满足这些老年人的居住需求。

由于城区内的土地价格较高，开发者通常会选择较为集约的开发模式，例如将老年公寓与普通住宅共同结合在一栋高层建筑中。设计时需要注意为不同的居住人群配置独立的出入口，以便单独管理。

以日本东京的豊州老年公寓为例，其选址位于东京湾畔的一处新兴高档生活区内，周边1公里范围内配有大型综合购物中心、医院、公园、大学等配套设施。老年公寓采取复合居住模式，同一栋楼内集合了普通租赁住宅、酒店式公寓和老年公寓三种居住产品，使出租对象多样化，从而降低运营风险。

第四类：与国际品牌接轨

模式10：引入外资，建世界型连锁老年设施

目前一些国际养老机构或投资企业试图开拓中国市场，建设连锁型老年设施，以缓解其国内的养老压力。例如欧洲一些国家的养老服务成本非常高，他们希望能在劳动力相对低廉的国家（如中国）拓展市场，选择地域和气候条件较好的地区建立养老设施，让老人在比较健康的年龄段到这里养老。对于我国而言，能够借此机会引入外资，并学习国外先进的护理、管理经验，同时



图2 广州友好老年公寓实行“养医教研一体化”健康养老模式

也能在一定程度上促进就业、带动消费。

模式11：与国际知名养老品牌共同开发，引进管理模式

引进国外老年运营管理团队，或与国外知名养老品牌共同开发的模式也有一定的可行性，但要注意将其本土化。虽然发达国家的养老产业发展较为成熟，但是完全移植到中国却不一定合适。中国老人的生活习惯、经济条件和思维方式与国外老人有很大差别，直接照搬国外的模式可能难以顺利落地，需要适当转化。

例如我国老年人的居住习惯更加重视房间朝向和节能，他们比较喜欢南向，喜欢阳光和自然通风，重视节约用电，不习惯长时间使用空调。诸如这些因素都会对养老项目的规划形式、建筑设计、运营管理模式产生影响。

第五类：从其他独特资源和方式转型

模式12：与保险业结合，利用险资投资养老地产

目前保险资金介入养老地产的情况已经开始出现。从险资的特征来看，由于其资金规模较大，回报要求低而周期又长，相对来说更为适合投资养老地产，也有利于养老地产的灵活经营。

模式13：与护理服务业结合，将原有优势注入养老地产

在对日本养老产业的研究中发现，一些企业从为老年人提供上门洗浴、上门护理等服务开始，逐步向养老地产方向转型，并最终获得成功。这些企业最初在护理服务方面积累的丰富经验和客户群是其项目成功的关键因素。

模式14：利用自身独特资源转型开发养老地产

有一些酒店管理公司希望转向投资养老地产。这类公司具有自身独特的资源优势，一方面酒店的服务管理模式与养老设施有相通之处，很多经验都能够应用于养老设施的管理服务中，另一方面也可以尝试利用旧酒店改造为养老公寓，或在酒店中提供养老服务等。

模式15：将旧的国有资产盘活，改造为老年设施

可将一些闲置的国有资产盘活，改造为老年设施，例如城里的旧医院、办公楼、小学、幼儿园、私人物业用房等。这些国有资产所在区位较好，在城市中的分布相对均匀，比较适合进行改建。随着我国的人口结构逐渐向高龄化、少子化发展，幼儿园或小学很有可能空置下来，将这些建筑部分改造为老年公寓的情况将会逐渐多起来。 BES



图3 旧建筑改造成为五星级养老社区效果图-江门市康怡养老院

OPERATION MODEL OF HEALTH AND ELDERLY PROJECT

养老养生项目的运营模式

编辑 / 杜书明

运营模式的选择实际上是企业和项目对自身在养老养生产业价值链上所承担和扮演的角色的选择，因为养老养生产业价值链的各个环节对企业和项目的能力要求各不相同，而企业和项目在选取运营模式时，实际上同时也是在选择这个价值链的一个或几个环节。

The selection of operating models actually is the role selection which played and born by enterprises and projects themselves in value chain of health and elder industry, because every link in value chain of health and elder industry has different ability demands, and enterprises and projects actually choose one or several links of value chains when they choose operation models.



图1 香格里拉花园养生养老社区

养老养生项目的运营模式通常指的是项目的经营方式和盈利模式。经营方式和盈利模式的选取，是养老产业企业和及其运作的养老项目必须考虑的关键问题。企业根据自身的发展目标和财务能力，以及项目的市场定位、投融资方式和开发模式，灵活选择合适的运营模式。

运营模式的选择实际上也是企业和项目对自身在养老养生产业价值链上所承担和扮演的角色的选择，因为养老养生产业价值链的各个环节对企业和项目的能力要求各不相同，而企业和项目在选取运营模式时，实际上同时也是在选择这个价值链的一个或几个环节。

（二）从产品和服务的提供售卖方式的角度看（即从产品的产权变更情况看）

与开发主体和运营主体关系的角度相呼应，从养老项目产品和服务的提供售卖方式，以及不动产的产权变更情况来看，目前市场上存在的基本运营模式，主要有销售、租赁、销售租赁相结合、会员制四种。此外还有一些借鉴于海外经验的创新性运营模式，如澳大利亚养老服务商普遍采用的递延管理费模式等。这些模式的根本差异在于企业对项目的持有情况和持有期间的经营方式（见表2）。

二、实际操作中常见的养老养生项目的具体运营模式

一、养老养生项目的基本运营模式

（一）从开发主体和运营主体的关系的角度看

根据开发建设主体和运营管理主体是否是同一企业，养老养生项目的运营模式可以分为三种情况：只建设不运营、不建设只运营、建设与运营相结合（见表1）。

在养老养生项目的实际开发运营过程中，不同的运营模式与不同的养老方式、产品服务定位及内容、项目开发类型相结合，衍生出项目具体操作环境中更多的运营模式。业内人士通过对养老市场的探讨和对养老项目的研究，发展和总结出若干种常见的运营模式。最近，

表1 养老养生项目运营模式优劣势分析表（基于开发与运营主体关系分类）

运营模式	优势	劣势
只建设不运营	开发商只要完成产品开发。销售完即项目结束，避免了物业运营风险。投资回收期较短，投资风险较小。	对养老地产利润挖掘不够，无法获得物业经营带来的增值收入和溢价收入。
不建设只运营	专注于管理运营，有利于运营能力的提升；并且由于不开发，因此对资金要求相对要小，规避了资金难题，有利于轻资产服务企业的参与。	对物业开发的质量和设计无法控制。
建设与运营相结合	开发商通过开发住宅，以及服务、医疗等相关产业链环节。丰富企业利润来源，享受相关增值收入。	投资回收期长，对开发商资金要求较高，同时对企业的经营管理经验和能力，以及各种社会资源的整合和协调能力有较高要求。

表2 养老养生项目的基本运营模式（基于产品服务售卖方式分类）对比分析

运营模式	销售模式	租赁模式	销售租赁结合模式	会员制模式	递延管理费模式
投资回收速度	房产销售，一次性回收投资。	以租金形式持续收取费用。	结合两种模式，以销售收入和租金回收投资。	一次性收取会员费，回收大部分投资，此后持续收取服务费。	房产销售时一次性回收部分投资，10~15年后获得递延管理费。
盈利能力	高	中	中	低	低（取决于土地升值）
退出难度	退出难度低，交易完成后即退出。	退出难度中等，常常在项目完成后整体销售给合适的金融投资者。	退出难度中等，视租赁占比而定。	投资者担心中国法律环境不成熟，项目流动性较低，退出难度较大；项目转手时须向新的地产所有者支付大部分会员费。	投资者担心中国法律环境不成熟，项目流动性较低，退出难度较大。
监管框架	监管十分严格，在土地性质方面，仅限于商业用地。投资伙伴不能选择保险企业。	没有监管限制。	土地监管方面较灵活，用地性质可以是居住、医疗、商业、公建等多种用地性质搭配。投资伙伴不能选择保险企业。	缺乏明确的法律法规，但有以下限制：难以将会员费转化为营业收入；会员资格难以继承和转让。	缺乏关于退出的法律法规的支持和保护。

正略咨询根据目前国内行业情况，提出了养老地产的所谓六大运营模式。

（一）本地出售型社区模式

以老年住宅为整个项目主题和亮点，以面向市场销售的住宅产品为主，注重社区环境的打造和养老配套设施的完善。这种模式的盈利绝大部分甚至全部来源于住宅出售，只有极少部分来源于配套产品的经营。而随着

养老地产的发展和不断成熟，本地出售型社区模式的养老地产投资收益水平也在不断接近房地产平均投资收益水平。

相对于其他模式而言，本地出售型社区模式的养老地产资金回笼快速，能够有效提高资金周转率，从而实现滚动开发。但不可避免的，这种模式也存在一些缺点，如进行这种模式的养老地产开发，必须获得土地使用权，因而享受政府土地优惠政策的可能性很小。同

时由于不动产已经售出，因而不能得到养老地产升值的部分和通过养老地产及配套设施运营获得的长期稳定收益。

要成功打造这种模式的养老地产，复合的产品形式、完善的养老配套和优美的景观环境必不可少。在复合产品形式方面，通常要打造满足养老及准养老一族、准养老子女等不同客群的产品，甚至是满足不同收入阶层的不同定位、不同档次的产品，从普通的多层住宅产品到高端的独栋别墅、联排别墅、四合院等。

（二）异地出售型社区模式

养老养生产业与旅游度假产业的完美嫁接，是异地养老方式催生出的一种养老住宅产品，一般位于环境优美和自然资源优良的旅游胜地，利用自然资源与养老住宅和设施进行融合，以住宅产品出售盈利。由于优越资源环境条件的特有性和相对稀缺性，这种模式难以普遍模仿复制。

这种模式形成原因是利用移入地和移出地不同地域的房价、生活成本的巨大差异和气候、环境自然养老资源的巨大差异，从而满足老年人追求高品质退休生活的养老需求。

与本地出售型社区模式相似，这种模式同样具有资金回笼快、经营风险小的优点，但同时又具有其他模式不能比拟的地理优势、价格优势和环境优势。由于地域限制，这种模式在具有自然资源及旅游资源优势、环境优良的城市更容易获得成功，如在三亚、海口、大连、青岛等城市。

（三）租售组合型综合社区模式

通过养老住宅销售与养老公寓出租及养老配套设施持有运营相结合，实现土地效益和养老产业均衡发展的目的。项目中的养老公寓及配套设施由开发商运营或由

专业的运营机构负责。这种模式不仅解决了全部出售对养老产业发展不利的问题，还解决了全持有模式经营资金占压大、市场难以消化的问题。

这种模式通常构建了“住宅销售+养老公寓出租+养老配套持有经营”的综合项目盈利体系。通过住宅出售获得一次性投资收益，而通过养老公寓出租和养老配套持有经营获得长期稳定的收益。而收益的比例则因项目定位中产品配比不同而不同，一般销售部分与持有部分的比例为8:2。

租售组合型综合社区模式的最大优点，不仅是资金回笼较快，收益多元化，关键是在土地方面可采取灵活策略，在用地性质上，可以是居住用地、医疗用地、商业用地、公建用地等多种用地性质搭配的综合性开发。相对而言，其最大的缺点是资金投入较大，总成本投入比单纯的住宅开发高得多，建设周期相对较长。持有部分后期需要持续的经营管理和投入，投资回收期较长，通常在15~20年。

（四）养老房产金融组合型社区模式

运用各种金融组合手段，促进养老社区产品的租售，为企业发展融资，但多数金融创新手段还处在尝试阶段。目前，中国大陆地区出现的金融组合型社区模式的产品主要有以房养老、押金或养老金返还和绑定养老保险3种。泰康之家养老社区即采用了此模式。

（五）会员制社区模式

通过打造医疗保健社区，全部持有运营，采取会员制管理模式，出售长、短租会员卡。同时，对自理、半自理、非自理客户区别对待，收取不同租金，收费水平比福利型养老机构的收费水平高。通常销售的会籍，对年龄有一定限制，主要针对对养生保健格外关注及身体健康欠佳的老年人。因此，这种模式在一定程度上抬

高了目标客户入住的门槛。在消费理念相对先进和经济条件相对雄厚的城市，这种模式或能赢得市场的部分认同，但整体而言较难被大部分老年群体认可。

这种模式的盈利以房屋出租收益为主，配套产品经营收益为辅。在土地性质上，项目用地一般为非居住用地，且土地通过划拨、协议等方式取得，价格较低。而在运营上，将实行医疗看护服务的老年公寓实行会员制入住，通过会员费和管理费获得长期稳定收益，同时依托休闲配套提供养生度假体验。

因而，这种模式的优点是能够通过使用配套用地、行政划拨用地等灵活的手段获取土地，用地性质也可以是公建用地、医疗用地等低成本土地，同时结合医疗、养护等多种服务来实现长期稳定收入。而该种模式最大的缺点是全部持有经营导致资金占用量大、投资回收期长。同时，服务完善的市场化养老社区收费高昂，从而使得高入住率较难达到，有一定的市场经营风险。上海亲和源项目是这种运营模式的代表。

（六）床位出租型养老机构模式

该种模式根据投资主体，有公办、民办、公办民营、公助民办等多种经营模式，以床位出租为主要盈利模式。

目前而言，公办养老机构收费较低、补贴多，严重供不应求，但体制机制不灵活、服务成本较高、经济效益较低。民办养老机构数量较少，缺乏政策扶持，经营状况不容乐观，发展不平衡，只有少数高端民办养老机构经营状况较好，而中低端民办养老机构盈利性则较

差。公办的养老客入院难，民办的服务商生存难。

整体而言，因养老机构具有一定的公益性质，能够盈利的非常少。而从当前国内的养老机构来看，具有以下特点的养老机构盈利相对较好。

从收入阶层来看，定位高收入保障对象的养老机构比定位中低收入保障对象的盈利好；从客群定位来看，主要服务于高龄、生活难以自理者的康复医疗项目的养老机构比主要服务于较年轻健康者的基本生活项目的盈利好；从区位条件来看，选择在交通便利、人气旺盛、公用设施完善、环境优美的地方的养老机构比选择在边远乡村、人员稀少、基础设施缺乏、嘈杂喧闹的地方盈利好；从规模来看，床位较多、面积较大、投资较多、规模较大的比小规模养老机构盈利好。 **BES**



图2 津山云燕生态养老养生社区实行可租可售模式



图3 上海亲和源采取会员制养老模式

RISKS AND AVOIDANCE OF HEALTH AND ELDERLY PROJECT

养老养生项目的风险和规避

编辑 / 杜书明

养老养生项目在开发建设和运营管理过程中，通常会面对三类风险：开发过程中的土地房屋性质风险、投融资过程中的资金风险、运营管理过程中的经营风险——经营风险里面又包括普通经营风险和养老服务风险。如何正确评估和规避这些风险，是项目能够获得持续发展的保障。

In development, construction and operation, management process of health and elder projects, enterprises usually face with three kind risks: land and house risk in process of development, capital risk in process of investment and financing, operation risk which also includes regular risk and elder service risk of operation and management. How to evaluate these risks correctly and avoid them is the guarantee for project to get sustainable development.

经济经营活动在获得效益和利润的同时也会面临一定的风险。养老养生产业在我国尚在起步发展阶段，法律、制度、政策还不够成熟，各种发展路径和商业模式也在探索之中，对于这种行业的不确定性，业内人士各有不同的风险分析和预估。

总体而言，养老养生项目在开发建设和运营管理过程中，企业通常会面对三类风险：开发过程中的土地房屋性质风险、投融资过程中的资金风险、运营管理过程中的经营风险——经营风险里面又包括普通经营风险和养老服务风险。

一、养老地产项目土地性质及房屋权利模糊

对于养老地产项目而言，项目所在的土地的性质，不仅是其开发成本的重要组成部分，同时也对其商业模式和融资前景有着非常重要的影响。

采用完全的市场行为开发的营利性养老地产，其用

地通常是以国有土地出让的方式获得。通过国有土地出让获得用地，其优点在于土地使用权及房屋所有权明晰，但拿地成本较高，开发企业面临资金回笼的压力，常常需要在项目的运营模式上选择较优方案——如销售、租赁或租售并举等，以争取资金安全和利润实现。

而在出售型运营模式下，项目与普通商品房开发项目可能并无区别，可能会引起借养老而圈地卖方之嫌，进而影响政府对项目在土地、政策等方面的支持，以及影响企业和项目的市场形象。

根据《划拨用地目录》老年人社会福利设施用地被归为非营利性社会福利设施用地一类，可以划拨方式取得，但划拨用地内的养老用地，往往都直接提供给公办养老院。

而在农村集体建设用地上建设的养老项目，项目的土地性质是集体所有制土地，土地使用权属于村民小组或农村经济组织。作为地上物的实际投资开发主体，开发商并不能完全获得地上物的所有权或使用权，在现行

农村土地制度尚未获得彻底改革的情况下，开发物业类同小产权房，无法出售，只能采取租赁的形式，且由于土地性质问题，可能导致融资困难。

从土地利用类型来看，目前中国大陆地区并没有专门用于养老地产项目的土地，用地性质模糊，这导致养老地产项目用地类型极为混乱。以某老年社区为例，该项目以工业用地的性质出让，出让年限仅为50年，但项目规划却并非以工业项目立项，登记的土地用途为公共建筑，必须供特定人群使用，且依法不能取得预售许可证，更难以入住者办理房屋产权证。若采用租赁持有模式，一般住房租赁合同最长不能超过20年，超过20年的部分可视为无效，租赁合同更不能作为遗产继承。针对这些问题，一些养老社区创新性地提出了会员制产品，通过一次性支付会员费及之后每年支付管理费的形式，在土地出让期限内使用或指定其他人使用，这样既避开非产权房禁止买卖的限制，也跳过了租赁这个法律约束力比较强的概念。但其仍属于创新方案，其中的风险也需仔细把控。

二、养老地产项目的投融资风险及把控

在项目的投融资方面，目前养老养生地产常面临的风险，有规模扩大过快、融资资金与项目养老性质不够匹配、金融杠杆过度使用、建设期拖延、经济周期影响客户购买力、潜在的竞争机构等。

一般而言，在通过合法途径取得土地使用权之后，养老项目可以选择尝试做经营性物业贷款。但实现抵押贷款，必须有一个前提，那就是产权明晰。养老项目用地，无论其土地利用类型是住宅用地、医疗用地还是商业、旅游等综合性用地，只有产权清晰，才能做抵押。在当下紧缩的信贷环境下，普通地产项目尚处于狭窄的融资环境，难以顺畅融资，与普通住宅项目相比，由于养老养生地产处于行业的初创期，诸多模糊的问题和不

确定的前景，无疑更阻挡了资本的流入。

2009年出台的《保险资金不动产投资管理暂行办法》和《保险资金股权投资管理暂行办法》打开了保险资金投资养老地产之门。从两者的匹配程度而言，目前市场的基本共识是养老地产投资收益率将高于银行存款、债券，但低于风险较高的股票投资，属于回报率较高且风险较低的投资对象，与保险资金的投资需求相匹配。另外，保险资金可运用的中长期资金与养老养生地产的投资回收周期具有良好的匹配性。

不过，虽然与养老项目比较匹配的保险资金投资房地产已放开，目前的放开程度与期待还相距甚远，法规政策不甚清晰、可操作性不强，投资方式、运营模式都困扰着投资者。

此外，对于新型融资方式，比如“反按揭”——即反向住房抵押贷款，始终没有全面推出的迹象。反向抵押贷款是一种特殊的融资机制，是以拥有住房的老年居民为放款对象，以房产作为抵押，在居住期间无需偿还，在借款人即老年房主去世、出售或者永久搬离抵押房产时，以处置出售该抵押房产所得的资金，偿还反向抵押贷款本金、利息和其他各种费用的一种贷款。但是，反向抵押贷款的不确定性较大，大多反向抵押以借款人实际存活寿命为贷款期限，而这种贷款期限不确定的个人住房反向抵押贷款，会大大减少金融机构资产的流动性。加之，反向抵押贷款的资金回收，以房产未来的变现价值为准，但因房地产价值波动较大，难以做出准确预期，金融机构未来可回收的资金具有极大的不确定性。

但在可以想象和预见的巨大养老养生市场需求面前，金融机构并未对养老地产项目完全关上大门。券商投行人士认为，养老地产项目和资本结缘的前提是养老项目的运营模式要满足各路资金对于风险的偏好，对于从事养老地产项目的开发商而言，在目前法律法规之下，无论采取何种手段融资以保证现阶段的投资需求和

抵抗资金风险的能力，打造或设立一个成熟的运营模式已成先期必要之举。

三、养老地产项目的运营风险及把控

在养老养生项目的运营方面，法律缺失、服务出现意外、服务质量问题、技能劳动力供应问题、成本与价格的增速错位、投资与发展不足等，都有可能成为项目面临的风险。而最为高发的是在服务方面的风险。

老年人因身体机能的衰退，生理健康和心理健康各方面都比较脆弱，发生各种意外的几率比较高。通常，老年人的安全问题主要涉及三个方面：一是意外事故风险，二是心理健康问题，三是其他事故意外风险。其中

意外事故风险发生的几率是比较高的，有烫伤、烧伤、噎食、窒息、自杀、自伤、突发疾病、走失等，在这些风险中发生原因大部分会涉及到护理员的专业性以及设备设施的完善性上。对于心理健康问题就涉及到一些抑郁症老人、孤寡老人或有不孝子女的老人。其他是指一些我们无法预测到的灾害，如火灾，地震等等。

养老地产属于第三产业，其主打的是服务，一般性的房地产开发仅是整个养老地产项目的基础。养老服务的高风险多源于入住的老人自身生理和心理机能的退化与病变，由于老年人疾病急性发生的不可预知性，养老机构发生意外是一个全国性的普遍问题。因此，规避服务风险是养老行业必须高度注意的事情，养老服务是对人的服务，养老服务行业是风险行业，防止和减少

意外发生、规避服务风险是养老项目风险规避中的重中之重。

在住宅建设与社区管理相融合的开发经营过程中，开发商不得不对养老服务风险。对于养老服务风险，养老机构拟定格式化免责协议时并不能随心所欲、为所欲为，而是应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并且对其中的免责条款负有提请对方注意并按要求说明的特别义务。

对此，如通过相关的保险来建立一个政策性保险与商业保险相结合、开发商的责任险与个人意外伤害险相补充的机构养老风险管理及分担机制，将会有助于养老服务市场的良性发展和开发商抗风险能力的增强。例如，近期上海市在全市范围统一推行“养老机构意外责

任保险”，通过养老机构自我承担与政府补贴相结合的办法，形成由政府推动、专业保险企业参与、养老机构受益的养老服务风险分担机制。

养老服务的风险把控还应当注重养老服务本身的质量控制，对于提供服务的方法、时间、标准等要求，应当在入住时与服务接受者达成一致，以免纠纷。

建设和运营养老养生地产项目，需要懂得规避风险，时刻懂得运用政策、法律、保险和各种社会力量和资源为自身保驾护航，在承担社会义务、实现企业利润的同时，避开前方可能的风浪和险滩。 **BES**



图1 杭州金色年华养老社区



图2 上海亲和源老年公寓

ELDER AND HEALTH PRESERVING THROUGH TRADITIONAL CHINESE MEDICINE

中医药养生养老

编辑 / 杜书明

健康老龄化，其内涵与中国传统医学所追求的健康长寿是一致的，它不仅体现为寿命长度，更重要的是长寿生活质量的提高。养生养老产业对中医药资源的引入，中医药加入老龄健康医疗服务，将带动养老养生产业新的增长，推动健康老龄化目标的实现。

The connotation of health aging is consistent with the pursuit "health and long life" of China traditional medicine; it shows both in length of life and the improvement of life quality. The introduction of traditional medicine resources of health and elder industry, the participation of traditional medicine into medical service, will create new increasing points of health and elder industry and promote the achievement of health aging.

随着中国老龄化社会的到来，老年人口迅速增长，社会对老龄健康养生服务和医疗卫生服务的需求不断增长。面对悄然而至的银发潮，以及随之而来的医疗健康方面的巨大需求，基于中医药的医疗健康服务，逐渐成为顺应中国国情，提高老年人生活质量，满足老年人特定健康医疗需要，顺利实现“健康老龄化”的重要养老方式和养老健康服务内容。

WHO曾提出“健康老龄化”概念，以作为解决目前全球老龄化问题的奋斗目标。健康老龄化，其内涵与中国传统医学所追求的健康长寿是一致的，它不仅体现为寿命长度，更重要的是长寿生活质量的提高。养老养生产业对中医药资源的引入，中医药加入老龄健康医疗服务，将带动养老养生产业新的增长，推动健康老龄化目标的实现。

一、中医养老健康医疗服务发展的现状

据统计，当前中国约2.02亿（2013年）老年人中，近一半都患有慢性病，其中失能和半失能老年人数增长率在4%以上。老年慢性病人急需综合延续治疗，失能和半失能老年人渴求解决其人体功能障碍的问题。

现阶段，中国养老社区的健康医疗服务，大多以现代医学服务为主要特征。但有调查表明，老年人对中医健康医疗护理服务的需求较高，服务选择依次为中医用药指导、膳食指导、养生保健、心理调摄、康复护理等。中医丰富的治疗手段、灵活多样的护理方法，简单易行，经济实惠，实用有效，易为老年人所接受，适于在养老社区开展。

许多失能老人和失独老人健康养老问题突出，成为家庭、社会的沉重负担，而中医药是较为适宜老年人体质的，尤其是脏腑功能衰退的老年人，这些老年人的健康问题不能单纯依靠现代医药来解决。

在过去20年中，已经有数百万失能人群从中医康

复服务中受益。不过，这一局面与现实要求相比，仍然相去甚远。目前中医药在养老康复服务领域还存在很大空白。中医老年医学、康复人才普遍缺乏，康复服务保障体系尚不完善，康复养老机构举步维艰等，这些都限制了中医药特色优势在老年健康医疗领域中的发展。另外，相关调查也显示，虽然中医药在老年人群中认可度和接受度较高，但仍然有相当多的老人不了解中医养老护理。面对这些问题，亟待养老业者和医疗业者提高中医药养老健康医疗服务能力，使之与现代医学一起承担起实现“健康老龄化”的任务。

此外，当前生态旅游受到国家和社会的大力推崇，生态旅游休闲、生态旅游度假和生态旅游养老正成为趋势。而中医提倡天人合一的健康养生观，倡导自然的生活状态，这与生态旅游的观念极为契合。因此，中医药养老健康医疗服务，也正在积极与生态旅游养老产业相结合。人们心里的健康理念是集休闲、养生、度假、文化于一体的，而老年群体对此诉求更高。将中医药养老养老机构，以及中医药博物馆、中医药博览园、中医药种植基地等中医药文化体验项目，引入到休闲养生旅游和养老养生旅游中，通过康复疗养、药膳食疗、养生技术、文化交流等产品和服务，打造自然、健康、舒适的养生养老生活。

二、国家有关部门对中医养生养老健康医疗服务的政策支持

2013年10月国务院发布《关于促进健康服务业发展的若干意见》，提出要加快发展健康养老服务，推进医疗机构与养老机构等加强合作，提高社区为老年人提供日常护理、慢性病管理、中医保健等医疗服务的能力，全面发展中医药医疗保健服务，发挥中医医疗预防保健特色优势，提升基层中医药服务能力等。《意见》

还指出，培育健康服务业相关支撑产业，支持自主知识产权药品、医疗器械和其他健康相关产品的研发、制造和应用，大力发展第三方检验检测、评价、研发等服务。

中医健康服务业是健康服务业的重要部分，该《意见》把医疗服务推向健康服务，并提出了产业化的概念。

2014年2月在国家卫计委的例行新闻发布会上，卫计委宣传司副司长姚宏文表示，2014年中医药发展的重点是健全跨部门协调机制，制定促进中医药健康服务发展规划和措施，推进中医治未病健康工程和服务网络建设，开展中医药与养老服务结合试点，开展综合医院中医药的工作专项推进行动，实施基层中医药服务人力提升工程和传承创新人才工程，推动一技之长中医药人员纳入乡村医生管理，做好第二届国医大师的评选工作，推进中医药院校教育、教学和科技体制的改革，加强国家中医临床研究基地建设，推动中医药海外发展战略。

三、中医在养生养老健康医疗服务中的应用优势

1. 具有广泛的群众基础

中医历史悠久，通过数千年的理论和实践积累，形成了具有中国特色的言之有理、施之有法、行之有效的方药，民间自古就有采用中医治病疗伤、强身健体的习惯，其学术理论深入人心，容易被居民理解、掌握和运用，尤其是老年人对中医药的可接受性强、信任度高。

2. 中华传统文化的重要组成部分

中医养生是经过长期的临床实践而形成的一门独特的专门学科，是中医学的重要组成部分。对于社区的老年人，他们的健康受到社会、自然环境、社区氛围等很多因素影响。中医养生整体观既重视老年人内在的生理

病理特点，又重视自然与人体，邪气与正气的关系。不仅在具体护理操作技术上体现整体观，还从心理情志的护理上予以保证，在预防、保健、康复及生活、饮食、起居上予以全面体现。老年人个体差异非常大，心理情绪变化快，中医的辨证施治注重个体，特别重视“三因（因人、因时、因地）制宜”以及生活质量的护理，中医养生的整体观与辨证法则在养老卫生服务中更能紧密结合，体现特色。

3. 注重养护统一，寓护于养的保健理念

中医历来重视预防保健和养生康复护理，早在《素问·四气调神大论》中就强调“不治已病治未病，不治已乱治未乱”。同时，机体自然老化过程的速度，不仅取决于遗传因素、社会环境和生活方式，也取决于个体的自我保健。中医护理在预防保健和养生康复方面可提供不同层次的社区卫生服务，如强调知足谦和，老而不怠，饮食调护要求审慎调食等。另外针对老年人精气虚衰，气血运行迟缓的情况，传统的太极拳、五禽戏、气功、八段锦等可以促进气息运行，延缓衰老。

中医简便易行的养生方法，符合生态学中环路、协调、平衡的基本原则，形成了养护统一、寓护于养的护理方式，是极有价值的保健意识和模式。

4. 具有方便实用的特点

中医药是中华民族优秀传统文化，很多中医养生护理方法本来就在群众中广为流传。它的方便性、实用性是其他现代护理无法比拟的，通常不需要复杂的仪器和设备，一个脉枕垫、一把银针、几个拔火罐、一个治疗床和一间中药房就基本就绪了。因此也就拥有更大的用武之地。经过整理规范化的中医养生护理技术，通俗

易懂、简便易行。针灸、拔罐、刮痧、热熨、熏洗、按摩、气功、太极拳等方法很容易掌握和运用。药食同源也是中医养生护理的特色与优势。中医养生中的饮食护理对老年人慢性病及机体防御机能低下等具有独特的调理作用。同时中医养生护理非常注重个体，可根据老年人的体质及病态来用药、摄食及护理。

中医对社区老年人养生、保健、防治疾病有着丰富的经验，对许多慢性病的控制与康复有着肯定的疗效。这些都与社区老年人的健康需求相一致，此外中医护理技术还具简、便、验、效、廉的特点，对大力发展社区养老健康医疗卫生服务，应对老龄化的浪潮，中医养生护理具有得天独厚的优势。

创建有中医特色的高端养老社区，以“医养结合”的养老服务模式，走集养老、保健、康复、医疗为一体的特色养老服务道路，将中医药文化渗透到社区老年人群的健康教育、康复指导、疾病防治及家庭养护等各个方面，这对实现老年人的“老有所养、老有所医”具有十分重要的现实意义。

四、中医养生养老健康医疗服务和相关康复养老机构的发展建议

针对推进中医药养生养老健康医疗服务，以及相关康复养老机构的发展，业内人士提出了几点建议：

(1) 应鼓励和引导条件较好的部分地区，率先建设具有一定规模和示范意义、以老年人健康医疗服务为特色的中医健康养老机构。根据老年人康复、护理和日常健康照顾的需求，从规划设计、功能布局、场地设

施、专业人员构成和专业设备等方面突出中医健康医疗服务专业特色，并在资金、土地、人员编制等方面给予相应的政策扶植。同时，鼓励民间和境外资本投资兴办以健康医疗服务为特色的老年养护机构。

(2) 有关部委和行业应加强协作，充分利用、合理配置现有医疗、康复和护理资源，选择部分符合条件的疗养院、二级医院、社区医院，向有中医药特色、以健康医疗服务为优势的康复养老机构转型，逐步形成覆盖全国的三级健康养老服务体系。

(3) 加强中医健康医疗养老机构的能力建设。制定中医药健康医疗服务的行业规范和标准，重视养老机构从业人员的康复知识与基本技能培训，有计划地引

进康复医学和其他相关专业人才，提高现有养老机构的健康医疗水平和处理老年人突发性疾病的应急处置能力。此外，还要根据老年人特别是失能老人的特征和需求，研发科学有效、安全实用的老年康复用品用具。

BES



图1 中国草药的功能有利于养生养老

ELDER HEALTH PRESERVING THROUGH ARTS

文化艺术养生养老

编辑 / 杜书明

文化养老是近年来随着人们物质生活水平提高和适应老年人口不断增长的文化需求，而提出的一种积极的养老理念。它以社会文明与发展为前提，以满足精神需求为基础，以沟通情感、交流思想、拥有健康体魄与心态为基本内容，以张扬个性、崇尚独立、享受快乐、愉悦精神为目的，具有群体性、互动性和共享性的特点。

Culture supporting elder is a positive concept which is put forward with the improvement of materials life and adaption of increasing cultural demands during old people. It is premised on social civilization and development, based on satisfying spiritual demands; established on the basis content to satisfy spirit demands, communicate emotions and thoughts and own health physique and mentality, and aim at extending individuality, advocating independence, enjoying happiness and please spirit, and it has features of groupment, interactivity and sharing.

一、文化养老的兴起

1. 广义的“文化养老”

进入老龄化社会，随着养老观念的快速改变，物质养老逐渐替代了传统的养儿防老理念而成为养老观念的主流，同时，文化养老的观念也在悄然兴起。

文化养老是近年来随着人们物质生活水平显著提高和适应老年人口不断增长的文化需求，而提出的一种积极的养老理念。它以社会文明与发展为前提，以满足精神需求为基础，以沟通情感、交流思想、拥有健康体魄与心态为基本内容，以张扬个性、崇尚独立、享受快乐、愉悦精神为目的，具有群体性、互动性和共享性的特点。

从养老事业或养生产业的主事者和从业者的角度来看，文化养生养老就是指政府、社会（团体、组织、机构、企业）或家庭在为老年人提供物质赡养、生活照料基础上，提供的一种精神慰藉，以求使老年人精神生活

更加丰富，身心更加健康。

与物质养老相比，文化养老体现了传统文化与当代人文关怀，是一种更高境界、高品位的养老方式。它涵盖了老有所教、老有所学的基本内容，为改善和促进老有所养、老有所医提供了有利条件，同时更是实现老有所为、老有所乐的重要途径。发展文化养老是一个系统工程，包含教育养老、文艺养老、科学养老、动态养老等内容，直接涉及到老年福利、老年教育、老年文化、老年卫生、老年体育和老年产业等事业的进一步发展。

文化养老需要一种适宜老年人口健康发展的社会环境、社会秩序和社会心理，需要相关部门联手协作，配套措施的及时跟进。当前，社会需要引导广大老年人树立起文化养老新理念，建立起新型的老年价值观，将传统的物质养老向高层次的文化养老转变，让文化养老进一步推进老年人物质养老的落实，这也是现代的科学养老观念，在老龄工作上的集中体现。文化养老，具有导向功能、引领功能、提倡功能、有效功能四大功能。

2. 狭义的文化养老

狭义的文化养老，又可以称为文化艺术养老，即广义的文化养老中的文艺养老部分，是广义文化养老的主要内容和重要部分。文化艺术养老，就是以文化艺术为主线、以文化艺术活动为载体、以愉悦身心为目标，通过文化艺术产品和文化艺术活动使老年人心悦身健，安享晚年。

随着各项老龄人口政策的不断制定、完善和落实，养老事业和养老产业稳步推进和发展，老有所依、老有所养基本框架得以呈现。由于经济发展，民众生活水平的逐步改善与提高，加之城镇化步伐进程的加快，老龄人口的“精神养老”需求日显突出。如今的老年人不再是只求一日三餐饱，而是开始追求精神食粮富有。他们并不满足于听广播、看电视、阅书报……，而是追求舞文弄墨、养花玩石、寻宝收藏、旅游观光等高雅的文化生活。

二、常见的文化艺术养老类型

1. 书法养生养老

常谓书法家长寿。的确，古今书法家多长寿，如久负盛名的颜、柳、欧、赵四大家，其中三位都年逾古稀，颜真卿寿至76岁，柳公权87岁，欧阳询84岁。现代书法家苏局仙110岁。在许多人士看来，书法是一门艺术，也是一种养生之道。书法能调节情绪，促进人的身心健康。可以说书法是防治心身疾病的非药物疗法。言为心声，书为心画，练习书法无疑能陶冶人的情操，赋予生命积极向上的活力，使人在艺术、眼界、胸襟、修养、气质上都得到升华。书法能养神，养神能练意，有效地减少或避免心理对于生理的干扰，使一切杂念全抛之九霄云外。这种全身心的投入，其作用不亚于练气功、打太极拳。练习书法，形神共养，使书家形神一体，心身统一，从而健康长寿。书法的养生功效自古即为人所识，因而很早就被引入养生养老领域，成为养生

养老生活的重要内容。

（1）调节情绪、陶冶情操

习书能凝神静气，精神集中。正如《淮南子》中说的“佳人不同体，美人不同面，而皆悦于目”，都使人感到美的享受。书写时产生的快感、创作时产生的欢愉、作品发表或展出时得到的回报，种种美的信息，会刺激大脑分泌良性物质，对提高人体的免疫力、抗病能力有很好的帮助。

（2）形神共养

书法体现了形神共养的统一性。“形为神之宅”，形体的养护在于动，动以养形。执笔时，指实、掌虚、腕平的姿势；书写中悬腕、悬肘，不断前落后顾、左撇右捺、上折下弯的运动，不但调节了手臂的肌肉和神经，而且使指、臂、肩、背、腰、腿部也得到运动，而这种运动是舒缓的、非剧烈的；是适度的，非超常的。书法体现的这种适度运动，贯穿了摇筋骨、动肢节的引导内涵。

“神为形之主”，清代养生家曹庭栋主张：“养静为摄生首务”。练习书法时全神贯注，人的思想纯静、恬淡、少欲，心神不被外界事物所扰动，在追名逐利的风潮面前，甘于清贫，恪守寂寞，使体内阴阳平衡，保证人体内环境的稳定状态，延缓细胞的分裂周期，体内气血在最低限度内变化，代谢相对缓慢。

2. 集邮养生养老

集邮人士把集邮文化活动，誉为陶冶情操的“王者之癖”。集邮养生养老，可以说是老年人“老有所学、老有所乐”的最佳选择之一。通过集邮活动，老年人可以结识邮友，扩大社会交际圈，增加自身与社会的信息交换。透过集邮市场、集邮研究会等交易平台和兴趣交流平台，老年人可以增加与青少年朋友接触的机会，使自身心态保持健康和年轻。集邮活动还可以提高老年人鉴赏和思考的能力。老年人自己的鉴赏见解和研究成果，也可以借助兴趣组织和集邮报刊杂志发表，从而达到价值的自我实现，增添晚年生活的成就感和满足感。

3. 收藏养生养老

除了集邮以外，文玩字画的收藏也是文化艺术养老的重镇。在很多人士看来，文玩字画收藏不仅是一项格调高雅的活动，而且还蕴含着许多妙不可言的至理，养生之道和保健功能亦在其中。古人认为收藏进入一定境界，当可“外适内和，体宁心恬”。文玩收藏养生是一种高端的养老方式，需要老年人有一定的文化修养和较充裕的物质经济条件。

文玩收藏是一项高雅的生活方式，收藏古玩就是收藏快乐和健康。沉浸于收藏的氛围之中，撷拾英华，或摩挲把玩，或静默以对，一定会有尘嚣远遁、杂念全消的澄明心境。

收藏给人带来的精神愉悦和享受是无与伦比的，收藏可以成为一种情趣，一种爱好，一种生活方式。借收藏养老这种方式，可以修身养性，陶冶情操，感受艺术的至美和人生的美好。

4. 园艺养生养老

园艺治疗、园艺疗养，是利用人与植物的亲密关系为推力，借助从事园艺活动的过程，结合精神投入，从希望、期待、收获与享受过程来改善人的身心状况，从而使病患获得治疗与康复效果的方法。透过园艺治疗活动能提供感官刺激，包括视觉、听觉、味觉、触觉、嗅觉，产生不同的生理、心理感受。如风声、水声使心灵平静，一些香草植物如薰衣草可舒缓头痛、失眠，天竺

葵可减缓焦虑及疲劳的状态等。

把园艺治疗引入养老领域，通过园艺疗养协助老年人群特别是老年患者获得治疗和康复，即是园艺养老。园艺养老能让老年病患在活动中互相沟通接触，除了栽花摘果、种植心得，也能互相分享家庭、工作，甚至心事。在园艺工作中，不论是播种或替植物换盆、浇水、施肥、修剪枝叶的过程中，不时有举手、伸展、蹲下等动作，可训练身体的平衡力以及手眼协调能力。对一些平时疏于运动的老年人十分有用。而对于肢体障碍或行动不便者，也能借由亲近大自然，获得精神上的抚慰。

BES



图2 书画养生养老



图1 书法养生养老



图3 精品木屋茶室养生养老

05 BES PROJECT

案例

TEA AND ZEN WORLD OF XISHUANGBANNA IN YUNNAN PROVINCE

云南省西双版纳茶禅世界

“西双版纳茶禅世界”项目以弘扬中国茶文化和创建西南边境多民族和谐社区为使命，旨在建立一个以“茶”、“禅”为主题的品茗、听经、静修、养心、明道的茶禅世界，实现南传佛教圣地、世界茶禅胜境、傣家和谐社区三大发展目标。

The project "Tea and Zen World of Xishuangbanna" carries the burden to promote Chinese tea culture and establish multi-ethnic harmonious community in southwestern border, and aims at constructing a world of tasting tea, practicing quietly listening sutra, cultivating character and realizing truth under the theme of "Tea" and "Zen", and fulfill three goals of holy land of Southern Buddhism, global wonderland of world Tea and Zen and harmonious community of Dai nationality.

TEA AND ZEN WORLD OF XISHUANGBANNA IN YUNNAN PROVINCE

西双版纳茶禅世界

文 / 北京大地风景建筑设计有限公司

“西双版纳茶禅世界”项目以弘扬中国茶文化和创建西南边境多民族和谐社区为使命，旨在建立一个以“茶”、“禅”为主题的品茗、听经、静修、养心、明道的茶禅世界，实现南传佛教圣地、世界茶禅胜境、傣家和谐社区三大发展目标。

The project "Tea and Zen World of Xishuangbanna" carries the burden to promote Chinese tea culture and establish multi-ethnic harmonious community in southwestern border, and aims at constructing a world of tasting tea, practicing quietly listening sutra, cultivating character and realizing truth under the theme of "Tea" and "Zen", and fulfill three goals of holy land of Southern Buddhism, global wonderland of world Tea and Zen and harmonious community of Dai nationality.

【方案简介】

“西双版纳茶禅世界”项目，位于世界普洱茶圣地——云南省西双版纳州勐海县境内。该项目以弘扬中国茶文化和创建西南边境多民族和谐社区为使命，旨在建立一个以“茶”、“禅”为主题的品茗、听经、静修、养心、明道的茶禅世界，实现南传佛教圣地、世界茶禅胜境、傣家和谐社区三大发展目标。

茶生产的第一大县和强县。

勐海境内佛寺林立、高僧辈出、民心虔诚。全县有南传上座部佛教寺庙279座，佛爷570名，傣族、布朗族信仰南传佛教的群众达到14万余人，占到总人口的95%以上。勐海自古高僧辈出，当代更是高僧名贤灿若群星，在任的中国佛教协会副会长中，有两位都是勐海人。

一、独特背景

1. 边境民族地区

项目位于中缅边境的多民族地区，与东南亚、南亚国家“山川同脉、江河同流、民族同宗、文化同源”，适逢中国面向西南开放、云南建设桥头堡之际，该项目对于西南边境民族地区的和谐发展具有推动作用。

2. 深厚茶禅底蕴

勐海县是世界普洱茶圣地，拥有1700年的世界茶树王；勐海也是我国普洱茶第一县：截止2009年底，勐海拥有茶园35.15万亩，645家叶初制所，114家茶叶精制厂，勐海普洱茶的产量和品质让勐海稳居我国普洱

二、项目亮点

1. 贝叶宫

● 功能创新：贝叶宫为茶禅世界的中心建筑，是世界禅茶大会的永久会址，同时也是西双版纳新的文化地标和旅游亮点。

● 设计创新：以贝叶和茶为设计元素、以光影为表现手法，承佛茶精髓，立禅茶意境、开现代傣式建筑光影时代。

● 低碳创新：在能源、采光、通风、建筑材料选用等方面充分运用和融合傣家传统建筑生态智慧和最新低碳环保技术。



图1 贝叶宫建筑外观



2. 傣寨社区

将新项目建设与当地社区发展充分结合，在原有傣族村寨的基础上打造一个综合性的傣寨社区，拥有游客中心、特色商业街、多种类型食宿设施，使其成为整个茶禅世界的游客服务与集散中心，创造一个山环水绕、傣风和畅、生态低碳、安居乐业的和谐社区，充分体现主客共享、以人为本、绿色低碳的理念，树立边境民族地区新农村建设示范。

3. 南传佛学院

在西双版纳茶禅世界建立中国第一所巴利语系高级佛学院，圆中国南传佛教僧众的百年梦想，补中国南传佛学高等教育的空白，使其成为面向东南亚的文化纽带、世界三大语系佛教文化的交流中心。

4. 茶禅会所

茶禅意境、多种主题的会所，包括禅院、精舍、傣式温泉会所、茶禅高尔夫会所等，营造修身养心与文化交流的空间。

三、独特意义

1. 生态保护与发展的典范，边境民族团结的榜样

世代居住于勐海的傣族，对生态有着简单而又深刻

的理解，他们认为：“没有森林就没有水源，没有水源就没有农田，没有农田就没有粮食，没有粮食就没有人类”。西双版纳茶禅世界的规划与建设，充分传承傣家的传统生态理念，把森林、水源、农田是当作生命般爱惜与尊重，并将这些生态理念与经验发展推广，传播予世界。充分尊重与保护当地傣族与其他民族的文化与习俗，为当地创造就业机会的同时提升当地社区的文化认同感与自豪感，使这里宗教更和睦、民族更团结、社会更和谐、生活更美好，创造一种生态与文化保护与发展的世界典范！

2. 中国茶主题休闲与旅游的新标杆

作为茶原产地的中国，千年百年来对中国的茶对世界经济、文化和生活方式的发展产生了重要的影响。

“国运兴则茶运兴”，在中国和平崛起之际，中国茶道和茶文化正迎来全新时代。在此历史机遇下，西双版纳茶禅世界将立足于勐海深厚的禅茶底蕴，在各级政府、大益茶业集团和社会各界的共同努力下，为中国与世界奉献一个禅茶一味的精品休闲旅游区，创造中国茶主题休闲与旅游的新标杆！ **BES**



图2 内部庭院设计效果图

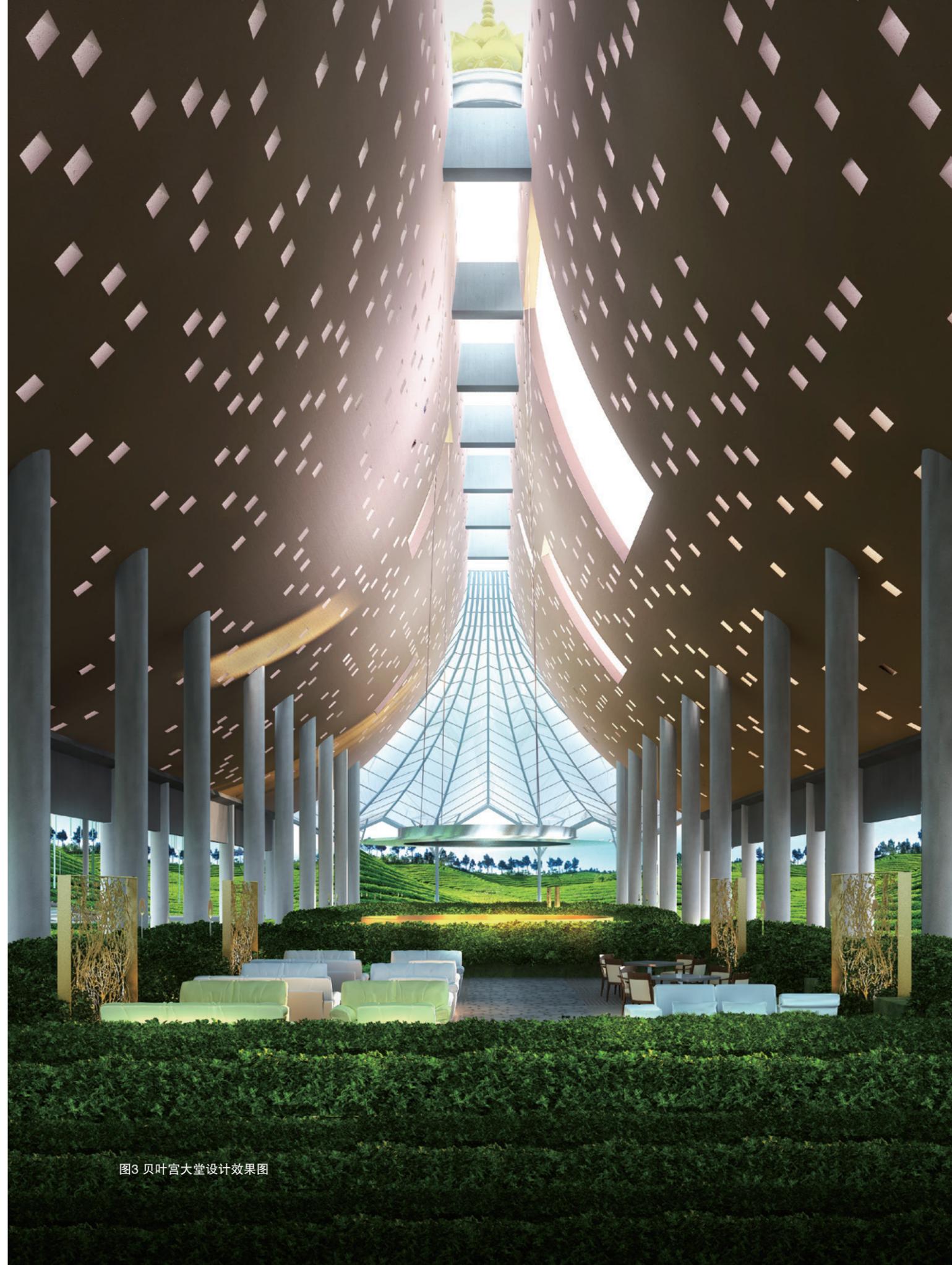


图3 贝叶宫大堂设计效果图

CONCEPT PLANNING OF INTERNATIONAL HEALTH PRESERVING RESORT OF TIANMEN WONDERLAND OF ZHANGJIAJIE CITY

张家界天门仙境国际养生度假区

文 / 赵永忠

天门仙境国际养生度假区的总体规划打造了集生态旅游、休闲度假、高山避暑、体育休闲、山水风光与民俗风情体验等功能于一体的山岳型生态养生休闲度假旅游目的地。本方案由北京大地风景旅游景观规划院合伙人团队中心组完成，并被列为湖南省十二五发展规划重点项目。

General Planning of International Health Resort of Tianmen Mountain Wonderland builds mountain-class health resort destination which combines functions of eco tourism, leisure and vacation, high mountain summer, sports, mountain and water scenery and folk customs experience, which has been accomplished by BES in 2010, and conducted as important project of twelve five development planning of Hunan province.

世界遗产张家界观光旅游已在全国乃至世界产生了广泛的影响。随着旅游市场由观光旅游向休闲度假旅游转变，张家界已有的旅游产品已不能适应新时期的发展需求，需要不断开发新的旅游产品。

天门仙境国际养生度假区是以张家界市区发展为依托，以天门山旅游和大坪独有的休闲度假环境为基础，打造以康养养生为主要带动力的集生态旅游、休闲度假、高山避暑、体育休闲、山水风光与民俗风情体验等功能于一体的山岳型生态养生休闲度假旅游目的地。

天门仙境国际养生度假区的总体规划由北京大地风景旅游景观规划院合伙人团队中心组完成，并被列为湖南省十二五发展规划重点项目。

一、项目简介

天门仙境国际养生度假区共118.4平方公里，其中

包括一个镇区95.4平方公里，一个国营林场17平方公里及一个村庄约6平方公里。

1. 发展背景

经过三十多年的发展，张家界已成为国内外知名的旅游目的地，并将“建设世界旅游精品”和“打造世界级旅游目的地”作为旅游业发展的目标。

虽然张家界市2010年旅游总收入相当于GDP的51.7%，但旅游业发展仍主要停留在传统观光旅游阶段，旅游产品结构还不丰富，旅游方式比较单一，旅游消费低，门票收入比重大，游客停留时间较短，度假型、高端性旅游消费产品提供不足，以景点为主的观光旅游向休闲度假旅游转型刚刚开始。

2. 交通区位

随着张沅公路的建成和三望坡隧道的贯通，大坪镇将进入永定区以中心城区为核心的“半小时”交通圈。随着未来岩板溪隧道的打通，与张家界荷花机场将只

有不到20分钟路程，进一步密切了市区与度假区的联系。快速交通的搭建将极大提高地块的可进入性，是旅游度假区选址的重要条件。

3. 养生条件

一个以养生为核心产品的度假区，其基础的养生环境必须具备，通过对原生态的保护及生态景观的二次塑造，将为度假区的项目提供更高的品质。

天门仙境度假区养生的山地资源、森林资源、草药资源、气候资源、水资源丰富，同时传统的土家民俗也有不少与养生相关的内容。对各种资源进行全面分析，并对其养生效果进行评估，形成地块的养生资源体系。

二、发展模式

1. 总体定位

以养生为先导功能的山岳型生态养生休闲度假目的地

以张家界市区发展为依托，以天门山旅游和大坪独有的休闲度假环境为基础，打造以康养养生为主要特色的，集生态旅游、休闲度假、高山避暑、体育休闲、山水风光与民俗风情体验等功能于一体的效益显著、功能完善、特色鲜明、可持续发展的具有规模带动效应的山岳型生态养生休闲度假旅游目的地。

2. 发展目标

深入挖掘、充分利用天门仙境的生态和文化价值，以生态化、低碳化建设为原则，积极面向中高端旅游市场，完善旅游基础与服务设施，突出养生产品特色，将天门仙境旅游度假区打造为：

- 张家界世界级休闲度假胜地；
- 东方养生胜地；
- 国内山岳型旅游休闲度假地的典范。

3. 空间结构

天门仙境国际养生度假区的空间结构为：一核·一轴·两翼（见图1）。

● 一核：中央田园度假区。位于大坪镇政府所在的盆地，是整个规划区中平地面积最大、交通条件最好的地区。承担整个度假区的旅游集散、服务购物、田园度假休闲、民俗文化体验的功能。

● 一轴：228风景道。228省道是穿越规划区的主要交通路线，是规划区与外部联系及沟通规划区各区块的主干道。用风景道的标准建设228省道经过规划区的一段，以更好地与度假区的氛围相融合。

● 两翼：北部谷地养生度假翼和南部森林养生度假翼。

北部谷地养生度假翼主要基于谷地地貌和优美的自然环境，开发谷地中的养生度假项目，包括伊人谷和忘忧谷。此外，还包括较远地区的七星山等。

南翼森林养生度假翼主要基于森林生态环境，开发与森林有关的养生度假项目，即大隐森林度假区。此外还包括大溪与后山溪交汇形成的三合谷宗教养生项目。

4. 开发模式

天门仙境养生度假旅游开发模式=生态环境+养生文化+养生产品+养生产业

（1）生态环境的保护与提升

大坪优越的山水生态环境是养生度假旅游开发的基础，规划采取了系列的保护措施，同时对水系、植被、森林等进行了提升改造工程，进一步提高了度假区的环境品质。生态环境是度假区系列养生项目设置的根本保证。

（2）养生文化的树立

立足“仙”底蕴，提升“仙”理念。大坪不仅有令人陶醉的山水仙境，更有深厚的“仙”文化。鬼谷子、赤松子都曾在这儿修炼成道，这里还有神秘的民族文化及美丽的狐仙传说。“仙”不仅指神仙，还代表着逍遥自在的生活理念和生活态度，是一种精神状态和度假品位，是极度放松、极度休闲、极度精神享受的休闲理想，这也是度假区极力宣扬的形象认识。

(3) 打造独特的养生旅游产品体系

天门仙境养生旅游强调身心并治，形神合一，包括养身、养心、养气、养颜、神养、食养、动养、静养等多种方式和内容的综合体验。据“仙”与“养”内在文化的相通性，使“仙文化”和“养生文化”完美融合，打造独特的养生旅游产品体系（见图2）。

(4) 形成一定规模的养生产业

在规划区内建设数个养生旅游大项目，对游客产生巨大的吸引力，并形成一定规模的养生产业。通过养生旅游大项目来拉动大坪旅游消费，集聚生产要素，促进投资增长，转变管理职能，把养生旅游产业做大做强。

同时，按照产品互补、交通互联、客源共享、信息互通、节庆共办、促销互帮、争议互商的总体思路。采用新时代的鬼谷子合纵连横策略，纵向整合“武陵源、市区、怀化”，横向联合“凤凰——长株潭城市群”。共同打造以武陵源为首、大坪为支点的“300里黄金旅游带”。

三、养生度假产品体系设计

1. 度假旅游产品设计

大坪所在的度假区为山岳型度假区，通过对其资源的深入挖掘及养生度假类项目的综合设置，从而形成本旅游区内度假类产品的基本系列。

2. 养生度假产品设计

天门仙境旅游度假区最主要的度假主题即为养生旅游，也是度假区中最主要的旅游产品。通过对度假区中养生旅游产品进行体系梳理，就养生旅游产品的类型、特征与分布等各分项进行总结，避免度假区中养生旅游产品的同质性过强，同时针对不同的客户群体，提供不同的产品与服务，使度假区得以可持续发展。

四、以养生为核心的旅游线路设计

1. 游览方式

针对不同的风景旅游资源，其游览形式也各不相同，按照交通方式可分为以下三类：

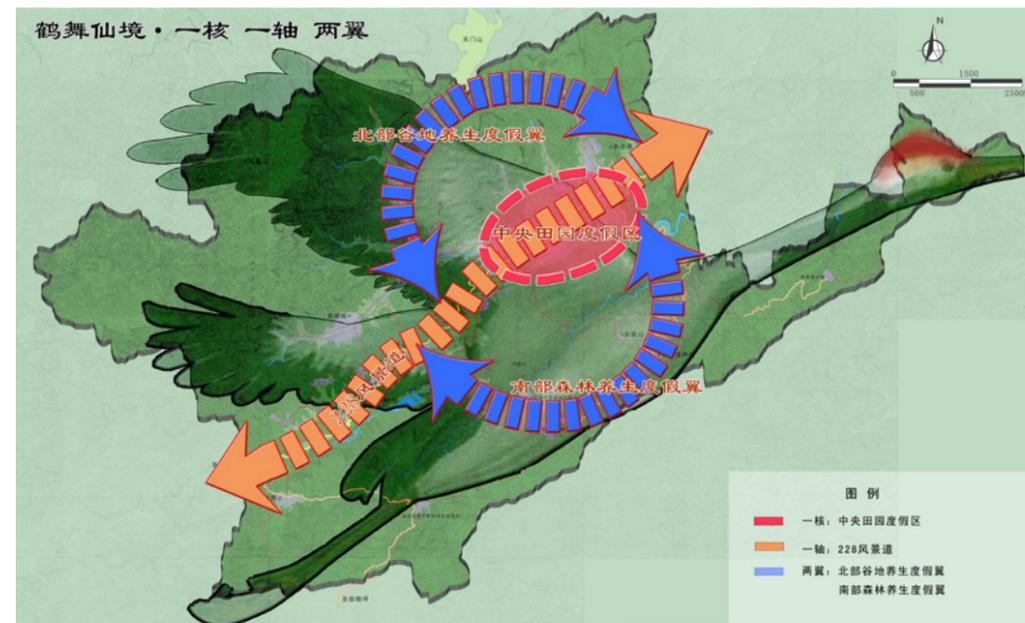


图1 鹤舞仙境·空间机构图

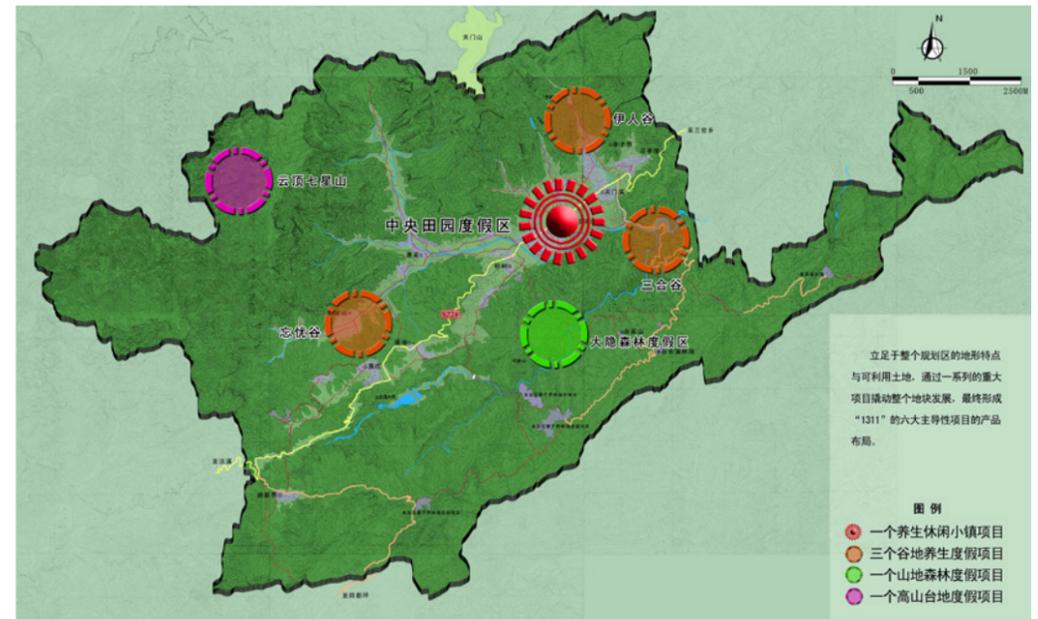


图2 产品空间布局图

● 综合游览：步行、车行等方式相互结合，促使游览感受丰富多样。天门仙境养生旅游度假区中的各个地区均可以采取车行与步行相结合的方式。

● 步行游览：是一种最贴近自然的游览方式，也是一种可以自我调控的游览方式，但所需时间相对较长。规划区以山地和森林为主，旅游者可以登山揽胜，溪谷戏水，森林穿越，漫步欣赏沿途风光，呼吸清新的空气，与大自然亲密接触，实现身心放松。

● 自行车游览：是一种充满个性的休闲健身方式，既环保，又节省时间，还能达到健身目的。在毕兹卡小镇、伊人谷、忘忧谷、三合谷和大隐森林区域中设置自行车停放租赁点，供在此度假的游客租借使用，并实现规划区内任意点归还。

2. 游线组织

分为大环线和三条主题游线。

(1) 大环线

旅游综合服务中心——女子十二坊——伊人养生苑——儒家养生苑——道教养生苑——佛教养生苑——森林养生会所——森林浴场——养生高尔夫度假村——神养静心堂——亚健康管理中心——SPA汇——毕兹卡

小镇主题街区——游客综合服务中心

(2) 主题游线

● 美容康体游线

女子十二坊——伊人养生苑——中医疗养园——森林养生会所——森林浴基地——养生高尔夫度假村——神养静心堂——亚健康管理中心——SPA汇——百草集——毕兹卡小镇主题街区

● 宗教养生游线

儒家养生苑——道家养生苑——佛教养生苑——中医疗养园

● 森林主题游线

森林养生会所——山林艺术观光园——森林浴场——林溪营地

张家界天门仙境国际养生度假区的开发，将从根本上改变天门山区域的旅游产品体系。通过本项目的开发、建设和运营，逐渐将当地旅游业的旅游类型从单纯观光向观光度假转变，更是跨越式的发展高端的养生度假，从而实现旅游产业结构的转型优化。 BES

