

中国四川省康养小镇发展浅析

Analysis on the Development of Kangyang Town in Sichuan Province, China

刘琪

Qi Liu

成都大学 中国 · 四川 成都 610000

Chengdu University, Chengdu, Sichuan, 610000, China

摘要: 随着中国老龄化加剧和亚健康人群的连年增长,人们对健康生活的愿望越来越强烈,康养产业未来将有着广阔的发展空间,而康养小镇则是康养产业的重要发展方向,探索研究好康养小镇的发展模式是发展康养产业的重要课题。“康养+”发展模式是康养小镇的一种全新模式,强调以健康养生、休闲养老度假等健康产业为核心,进行休闲农业、医疗服务、休闲娱乐、养生度假等多功能开发。这些研究成果可为康养产业和康养小镇的发展提供参考。

Abstract: With the increasing aging of China and the continuous growth of the sub-healthy population, people's desire for a healthy life is becoming stronger and stronger. The health care industry will have a broad development space in the future, and the health care town will be the mainstay of the health care industry. An important development direction, exploring and studying the development model of a well-healthy town is an important subject for the development of the health-care industry. The “Kangyang+” development model is a brand-new model of the Kangyang Town, which emphasizes the development of leisure agriculture, medical services, leisure and entertainment, and health care and vacations with the core of health industries such as health care, leisure and retirement. These research results can provide references for the development of health care industry and health care towns.

关键词: 康养产业; 康养小镇; 多产业融合

Keywords: health care industry; health care town; multi-industry integration

DOI: 10.12346/emr.v3i3.3398

1 引言

传统观念和理论认为,城镇化是工业化的结果。但工业化带动城镇化,通常伴随着污染和环境恶化,还会在工业化进程完成后,遇到动力不足的问题。目前中国各大城市空气质量令人担忧,城镇化需要寻找其他动力支撑。旅游业能够将城市居民向乡镇引流,帮助解决当地就业,以旅游推动城镇化的旅游特色小镇项目越来越热。旅游特色小镇打造的核心是什么?有学者认为生态环境和文化底蕴最为重要,有学者认为交通的改善最为迫切,另有学者则强调自然景观或人文景观的重要性。但这些研究和观点大多延续传统城镇化建设思维(工业化下的就业与房产市场为动力),倾向于从开发者的角度来思考,忽略了旅游特色小镇是以休闲和旅游为发展动力。在各类游客中,康养旅者的停留时间长,也最易购置第二住所。同时,中国的康养旅游人群在快速增加,康养旅游已成为旅游产业蓬勃发展的新业态,推动了一批以康养为主题的旅游特色小镇的形成。在各类特色旅游小镇中,

因“康养旅游者”与其他旅游者的需求有明显差异,康养旅游小镇对康养旅游者的需求响应最为精准。那么,康养旅游者有哪些需求,如何响应这些需求以提升小镇特色、增加旅游吸引力?研究这一问题,不仅对康养旅游及特色小镇建设有促进作用,更为其他类型的旅游特色小镇建设提供了参考。

2 康养小镇概述

①康养小镇定义。康养小镇是指以康养产业为中心,通过旅游的“搬运功能”,根据旅游者、居民的消费需求,将健康疗养、医疗美容、生态旅游、文化体验、休闲度假、体育运动、健康产品等业态聚合起来,实现与健康相关的大量消费的聚集^[1]。

②康养小镇的政策支持。国家对特色小镇的政策支持主要基于两方面:特色小镇有利于产业扶贫,解决当地农民就地就业;解决留守儿童等一系列问题。因为政府、房地产企业、个人都对特色小镇的发展有刚性需求,所以最终能够实现四方共赢。

【作者简介】刘琪(1973-),女,中国四川成都人,博士,成都大学讲师,从事住房保障、养老地产研究。

③康养小镇的选址要求。余源鹏的《养生地产开发全程指引》对康养小镇的选址提出6点目标要求：①康养小镇年均PM2.5值 ≤ 50 ；②该区域的负氧离子标准浓度 ≥ 3000 个/cm³；③村镇环境优美，干净整洁；④附近100km之内有高铁、机场、高速，交通方便；⑤活动范围在3km以上；⑥有发展医疗产业的环境基础。

3 中国四川省康养小镇现状及问题

①政策法规相对滞后。虽然针对康养产业和特色小镇的政策法规频繁出台，但不可否认中国的康养产业，尤其是康养小镇依然在起步阶段，对康养产业和康养小镇中细分产业的具体管理办法和措施还需要进一步完善。另外，相关政策法规的推出和更新往往跟不上康养小镇的快速发展，而政策法规的相对滞后实际上意味着某些程度上未能很好地发挥出政策预见性和对行业指导的作用。

②产业内容同质化。目前中国康养小镇的发展模式相对比较粗放，很多项目对标杆康养小镇进行简单的复制，未能根据自身资源条件因地制宜地规划设计适宜的康养小镇产品；还有很多项目内容同质化严重，对不同客户的需求难以有效把握。

③产业模式相对单一。可以看到，正是由于许多企业在康养小镇方面的简单复制，才导致许多康养小镇的产业模式相对比较单一，只是简单地复制康复医院、老年活动中心等基础功能设施，再配合大量的适老住宅、公寓等产品，未能形成健康、完整的产业体系，以致后期运营未能实现可持续发展。

4 中国四川省发展康养小镇的策略

①强化“旅居式”康养小镇的服务属性，降低建造成本，弱化其盈利性。旅居养老作为一种新型的主动养老形式，其服务对象除了身体健康的高收入退休群体外，还应包括更多有意愿享受但没有支付能力的退休老人。一方面，在打造养老小镇的同时，寻找旅居养老产业领域的PPP合作，积极寻求社会力量的支持，例如，发挥非营利组织的第三方作用，鼓励爱心人士进行捐助，在全社会营造“幸福养老”的氛围，减少建设成本从而降低旅居养老的收费标准；另一方面，利用媒体加大宣传力度，让更多老年人了解旅居养老，更加向往老年生活，用实际行动打造活力老龄化。

②发展“康养+”模式。康养小镇的开发建设周期较长，投入较大，且涉及的产业较为广泛，单纯依靠房地产企业难以支持整个小镇的健康运行。因此，康养小镇的开发运营应该以房地产企业或者保险机构为主，与其他各专业性企业强强联合：房地产企业与开发商、运营商联合；保险机构构建产业闭环；信托等其他投资机构找到资产保值通道。3大类型企业的合作可以丰富客户在康养小镇项目的购买、投资方式，可以直接购买产权、使用权、会员、保险，享受小镇居住和医养服务等。在3大类企业合作的基础上，引入专业的医疗机构、商业品牌、养老服务机构，甚至扩展到旅游、农业等专业建设运营企业。与各专业建设运营机构、品牌的合作

也是保证康养小镇丰富业态，长期、健康、有效运营的基础^[2]。另外，与企业其他康养项目或者其他企业康养、旅游、酒店等项目合作联动，推出旅居式康养、候鸟式康养服务，不仅能够成为吸引客户群体的亮点，也会间接带动康养小镇乃至康养产业的健康发展。

③优化康养小镇的规划设计，满足多层次需求。年龄越大、身体健康程度越差、职业相对稳定、居住环境越需要改变的居民对养老小镇的入住意愿越高。因此，开发商应该根据中老年群体的实际需求规划差异化模式的养老小镇，以满足需求的多样性。根据调查，居民对养老小镇的服务模式和服务质量比较看重，因此养老小镇在日常运营时需配备具有高职业素养和专业水平的医护人员，给予老年人标准化、全面化的医疗养护。同时，开发商在规划设计时，应全方位考虑老年人的生活习惯，提供“定制化”服务，配套适老化设施，为中老年人建设集养老居住、医疗护理、休闲度假相融合的多元化养老场所^[3]。

④加强政策支持，完善康养小镇市场监管。政府应该制定和完善相关优惠政策，积极鼓励和引导社会力量投身到建设养老小镇的行列中。收入水平对居民入住养老小镇意愿具有显著正效应，因此在养老小镇的开发建设过程中，应考虑到消费群体的购买力，政府可以给予开发商用地、税收、信贷等诸多方面的政策支持及优惠，以此减少养老小镇的开发成本和居民的购买成本。中国的养老小镇的监管体系还有待健全，制定养老小镇住宅建筑的设计规范、适老化配套设施的建设标准以及日常医疗服务的评价体系，有利于树立养老小镇良好发展风尚，推动养老市场积极健康发展。

5 结语

随着经济社会的快速发展，人们对高品质生活的需求越来越强烈，健康已成为人们对生活的普遍追求，因此康养产业未来将有着广阔的发展空间。康养小镇是未来康养产业的重要发展方向，探索研究康养小镇的发展模式，是做好康养地产，发展企业康养产业的重要课题。“康养+”发展模式强调以健康养生养老为主题，以健康养生、休闲养老度假等健康产业为核心，进行休闲农业、医疗服务、休闲娱乐、养生度假等多元化的开发。在运营管理上，“康养+”发展模式立足于小镇自身特点，整合各类型专业运营机构团队，形成系统化的运营管理流程，推进健康产业链的高效发展，最终实现经济效益增长和健康发展，为人们的健康生活提供保障。这些研究成果可为康养产业和康养小镇的发展提供参考。

参考文献

- [1] 郭林涛.特色小镇是什么[J].决策探索(上半月),2017,543(4):30-31.
- [2] 余源鹏.养生地产开发全程指引[M].北京:化学工业出版社,2017.
- [3] 何莽.中国康养产业发展报告(2017)[M].北京:社会科学文献出版社,2017.