

中小城市发展策略

研究丛书

第 1 辑

健康养生 综合社区

开发
研究与实践

—— 组编 ——

中国城市科学研究会中小城市分会
上海现代城科规划建筑设计有限公司

—— 参编 ——

中国城市科学研究会中小城市分会城乡规划与设计学组
中国城市科学研究会中小城市分会养老产业与文化产业建设学组

上海科学技术出版社

中小城市发展策略研究丛书

第一辑

组编 中国城市科学研究会中小城市分会
上海现代城科规划建筑设计有限公司
参编 中国城市科学研究会中小城市分会城乡规划与设计学组
中国城市科学研究会中小城市分会养老产业与文化产业建设学组



健康养生 综合社区

开发
研究与实践

上海科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

健康养生综合社区开发研究与实践 / 中国城市科学
研究会中小城市分分,上海现代城科规划建筑设计有限公
司组编. —上海:上海科学技术出版社,2013.6
ISBN 978-7-5478-1544-1

I. ①健… II. ①中… ②上… III. ①社区-房地产
开发-研究-中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 269788 号

上海世纪出版股份有限公司
上海科学技术出版社 出版、发行
(上海钦州南路 71 号 邮政编码 200235)
新华书店上海发行所经销 上海书刊印刷有限公司印刷
开本 889×1194 1/16 印张 12.25 字数 260 千
2013 年 6 月第 1 版 2013 年 6 月第 1 次印刷
ISBN 978-7-5478-1544-1/TU·173
定价:88.00 元

本书如有缺页、错装或损坏等严重质量问题,
请向印刷厂联系调换



内容提要

本书结合我国当前旅游业形式、房地产发展趋势、老龄化趋势和人们生活方式的改变,借鉴国内国际先进经验,创新性提出“健康养生社区”的概念,把旅游地产和健康养生相结合,把旅游活动和社区生活相结合,把旅游目的地建设和新农村建设相结合,试图构建一个从理论到实践、从理念到空间、从开发到建设、从运营到管理都有一定指导意义的理论框架和体系,为旅游地产的从业者,为新农村建设的工作者,为城市规划、建筑设计等规划技术的工作者提供智力支持和实践案例。同时,也为地方行政部门,风景区、旅游区、度假区的经营管理者提供转型或者决策的依据。本书所探讨的是在“城乡统筹”的大趋势下,如何以健康为目标,以养生为方式,以社区为基石,构建面向未来的“健康养生社区”,探讨在数字化医疗等先进技术支持下,在有机农业和绿色食品产业的支撑下,在老龄化社会的背景下,结合城乡统筹和新农村建设,打造“宜居宜游、养生养老、绿色生态、永续发展”的新型社区。

本书的读者对象主要是地产开发商、相关专业研究人员、城市规划设计师、政府相关部门及社会大众等。



编委会主任

李兵弟

编委会副主任

邢同和 朱锡金 戴慎志 袁采堂

编委会成员

(以姓氏笔画排序)

马 全	马忠华	王文杰	王志勇	王林虎	王金会
王清宪	王隆庆	史全新	任仲义	庄玉廷	刘洪涛
刘继武	刘德福	孙大光	苏从勇	李达帆	杨 旭
肖旭明	宋丽丽	宋言平	张万芳	张家明	陈庆亮
尚 伟	周 卫	周光华	封晓春	赵 军	袁崇俊
徐素君	黄 尧	蒋善生	薛 斌	戴国华	



编写者

主 编

杨凌晨

副主编

仲树昌 姜 都 康文晔 沈海琴 鞠 辉

编 者

张 嫻 茅双燕 陈金平 任书忝



序

当前,我国正处于城镇化进程中。2011年,中国城镇人口达到了6.91亿,城镇化率达到51.27%,城镇常住人口超过了农村常住人口。

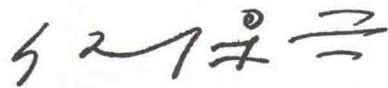
在中国城镇化进程中,中小城市和小城镇是十分重要和不可忽视的力量。中国中小城市和小城镇数量众多,分布面广,在经济社会发展中的地位和作用十分重要。中小城市和小城镇可持续的科学建设发展,对于完善我国城镇体系、促进区域协调发展,对于破解城乡二元结构,推进城乡一体化发展,对于优化产业结构、培育新的经济增长极,对于促进充分就业、提高城乡居民收入水平,从而加快实现全面建设小康社会进程,都有着重要的现实意义和深远的历史意义。

然而,不可忽视的是,长期以来,中国基本上走的是一条粗放外延式的城镇化道路。一方面,城镇化进程呈现高速度、低质量的状况,农民市民化程度低,城镇化速度与质量不匹配;另一方面,高消耗、高排放、高扩张特征明显,资源配置效率低,城镇化推进的资源环境代价大。因此,在新型城镇化的背景下,重视中小城市和小城镇区域协调发展,突出地域特色和产业支撑,加快基础设施建设,完善基本公共服务,解决民生问题,强化生态文明建设,推进环境保护,走专业化、特色化和智慧化的绿色发展道路,着力提高城镇化的发展质量,促进城乡统筹协调发展,成为城市科学研究工作者面临的紧迫的任务。

城市科学是一门以城市为研究对象,研究范围十分广泛的综合性学科,涉及城市经济、城乡规划、城市环境、城市社会、城市文化、城市管理、城市运营等多个领域。在新型城镇化发展背景下推出《中小城市发展策略研究丛书》,主要是面对中小城市和小城镇建设发展过程中涉及的新情况、

新特点、新问题,以及新的难题,进行多元文化、多种学科和多层视角的解读,着重在科学性、实用性和普及性上下功夫,既要关心沿海的、发达的地区城镇化进程,也要关注西部的、落后的地区城乡发展,要借鉴国内外城镇化的经验,通过讲趋势、讲政策、讲方法、讲探索、讲案例,引导大家都来了解和关心中国的新型城镇化进程,推动中小城市和小城镇的科学发展,为走出具有中国特色的新型城镇化道路积累经验。

是为序。

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely '李锐' (Li Rui).

二〇一三年一月三十日





目录

1 概念解析	001
1.1 地产——落地生根,空间支撑	002
1.2 产业——包容多元,经济支援	002
1.3 技术——数字医疗,智力支持	003
2 背景	005
2.1 城乡统筹的大趋势	006
2.2 老龄化社会的来临	006
2.3 旅游业的大发展	007
2.4 数字医疗的快速发展	008
2.5 环境污染和食品安全问题的突显	008
2.5.1 环境污染	008
2.5.2 食品安全问题	009

3 理论

011

3.1 城市规划方面	012
3.1.1 城乡一体化理论	012
3.1.2 有机疏散理论	012
3.1.3 花园城市理论	013
3.1.4 产业聚集与多业共生理论	013
3.2 旅游规划方面	014
3.2.1 休闲理论	014
3.2.2 都市旅游圈带理论	015
3.2.3 增长极理论	015
3.2.4 旅游可持续发展理论	016
3.2.5 旅游区位与空间结构理论	017
3.3 消费经济学方面	017
3.3.1 消费结构的变动理论	017
3.3.2 消费者行为理论	018
3.3.3 循环经济理论	019
3.4 农业发展方面	019
3.4.1 农业多功能性理论	019
3.4.2 新农村建设理论	020
3.4.3 农业发展方式的转变	020
3.5 健康城市方面	021
3.6 理论小结	021
3.6.1 城市发展的方向	021
3.6.2 都市人的心理需求	021
3.6.3 经济增长对消费需求的影响	022
3.6.4 建设规划方面	022

4 健康旅游休闲小镇介绍

023

4.1 健康旅游休闲小镇的概念	024
-----------------	-----

4.2 健康旅游休闲小镇的社会影响	024
4.2.1 为今后的养老养生提供新模式	024
4.2.2 满足现代人休闲旅游,贴近自然的需求	024
4.2.3 为社会创造一个新的经济增长点	025
4.2.4 为发展农业的旅游功能提供探索模式	025
4.2.5 增加区域影响力	025
4.2.6 为新农村的建设提供一种可复制的模式	025
4.2.7 旅游与其他产业的互生共赢	025
4.3 健康旅游休闲小镇的适应性和前景预测	025
4.3.1 区域适应性	026
4.3.2 规模适应性	026
4.3.3 广阔的发展前景	026

5 开发模式

027

5.1 选址相关因素分析	028
5.1.1 区域经济发展水平与辐射力	028
5.1.2 资源条件	029
5.1.3 养生资源开发	029
5.1.4 交通可达性	030
5.1.5 配套基础设施	030
5.1.6 土地规模	031
5.1.7 产业政策	032
5.1.8 开发商的要求	032
5.2 选址模式	032
5.2.1 资源型	032
5.2.2 客源型	033
5.2.3 资源-客源型	033
5.3 功能分区	033
5.3.1 养生度假区	034
5.3.2 康复医疗区	034

5.3.3 有机农业区	034
5.3.4 旅游休闲区	034
5.3.5 文化商业服务区	035
5.4 空间布局模式	035
5.4.1 社区-吸引物空间布局模式	035
5.4.2 环核式空间布局模式	035
5.4.3 三区空间布局模式	036
5.4.4 半圈层结构布局模式	036
5.4.5 中心聚焦布局模式	037
5.5 产业关系——产业集群战略	037
5.5.1 核心产业——康复医疗养生	037
5.5.2 重点产业——养生养老社区	038
5.5.3 配套产业——有机农业、休闲旅游业	038
5.5.4 追加产业——养生酒店、购物、会议	038

6 产品开发 039

6.1 旅游休闲产品	040
6.1.1 海洋资源型产品	040
6.1.2 河湖资源型产品	040
6.1.3 山地资源型产品	040
6.1.4 高尔夫	041
6.1.5 温泉资源型产品	041
6.2 养生养老产品	041
6.2.1 养老社区	041
6.2.2 养生社区	042
6.2.3 养生酒店会所	043
6.2.4 养生会议论坛	043
6.3 健康服务产品	043
6.3.1 健康测评类产品	043
6.3.2 健康体验类产品	044

6.3.3 康复医疗类产品	044
6.3.4 展示教育类产品	044
6.3.5 会议科研类产品	045
6.4 有机农业产品和金融服务产品	045
6.4.1 参与型产品	045
6.4.2 观赏型产品	045
6.4.3 品购型产品	046
6.4.4 科教型产品	046
6.4.5 金融服务产品	046
6.5 产品开发的文化品味	046
6.6 典型的产品组合模式	047
6.6.1 大城市郊区型健康旅游地产产品组合模式	047
6.6.2 中小城市郊区型健康旅游地产产品组合模式	048
6.6.3 景区型健康旅游地产产品组合模式	048
6.6.4 高尔夫健康旅游地产产品组合模式	049
6.6.5 产业健康旅游地产产品组合模式	050
6.6.6 古镇型健康旅游地产产品组合模式	051

7 案例分析 053

7.1 国内外市场现状分析	054
7.1.1 国内市场现状	054
7.1.2 国外市场现状	060
7.2 美国佛罗里达太阳城中心老年社区	063
7.2.1 项目概况	063
7.2.2 主要特征	065
7.2.3 设施配套	065
7.2.4 人性化设计	067
7.2.5 赢利模式	069
7.2.6 案例借鉴	070
7.3 三亚海棠湾国际养生社区	071

7.3.1 项目概况	072
7.3.2 功能配置	073
7.3.3 项目设置	075
7.3.4 商业模式	076
7.3.5 开发主体	077
7.3.6 开发计划	078
7.3.7 案例借鉴	079
7.4 泰国奇瓦颂健康养生度假村	079
7.4.1 项目概况	079
7.4.2 发展理念	080
7.4.3 关键举措	080
7.4.4 案例借鉴	086
7.5 德国巴登-巴登	086
7.5.1 项目概况	086
7.5.2 发展理念	087
7.5.3 多种疗法	088
7.5.4 温泉浴池	090
7.5.5 诊所及医院	092
7.5.6 其他景点与活动	093
7.5.7 案例借鉴	094
7.6 日本港北新城	095
7.6.1 社会背景	095
7.6.2 日本养老产业发展趋势	096
7.6.3 老年公寓规划建设	096
7.6.4 案例借鉴	103
7.7 瑞士静港——医疗旅游胜地	103
7.7.1 瑞士医疗旅游概述	103
7.7.2 区位	104
7.7.3 度假旅游胜地	104
7.7.4 羊胎素传奇	105
7.7.5 瑞士静港医疗中心的独特优势	105

7.7.6 健康服务	106
7.7.7 相关医疗产品	106
7.7.8 医院的五星级服务	108
7.7.9 案例借鉴	108
7.8 北京太申祥和山庄	109
7.8.1 概况	109
7.8.2 项目整体规划	109
7.8.3 国际敬老院	110
7.8.4 医疗配套——太医馆	111
7.8.5 度假会馆	112
7.8.6 案例借鉴	113
7.9 桃园长庚养生文化村	114
7.9.1 建设理念	114
7.9.2 项目概况	114
7.9.3 园区整体规划特色	115
7.9.4 高质量医疗及健康服务	119
7.9.5 活动规划	120
7.9.6 案例借鉴	121
7.10 广州美林湖国际社区	122
7.10.1 区位	122
7.10.2 环境资源	122
7.10.3 规划设计	122
7.10.4 产业规划	125
7.10.5 案例借鉴	126
7.11 长白山国际旅游度假区	126
7.11.1 项目概况	126
7.11.2 项目定位	127
7.11.3 功能分区	127
7.11.4 开发主体及开发时序	132
7.11.5 案例借鉴	134
7.12 大连金石国际度假区	135

7.12.1 区位	135
7.12.2 优越的海滨条件	135
7.12.3 多元化旅游产品体系	135
7.12.4 空间布局	135
7.12.5 七大功能区	136
7.12.6 交通规划	137
7.12.7 生态方面	138
7.12.8 产品定位	138
7.12.9 案例借鉴	138
结语	139
参考文献	141
附录 1	143
附录 2	157
附录 3	164
附录 4	168
附录 5	177