

美丽乡村建设与康养产业开发

廆而村项目建议书

山东齐天健康管理有限公司

2020年05月19日

第一章 项目总论

一、项目概述

全面建成小康社会和全面建设社会主义现代化强国，最艰巨最繁重的任务在农村，最广泛最深厚的基础在农村，最大的潜力和后劲也在农村。实施乡村振兴战略是建设现代化经济体系的重要基础、建设美丽中国的关键举措、传承中华优秀传统文化的有效途径、健全现代社会治理格局的固本之策、实现全体人民共同富裕的必然选择。

党的十八大以来，从国家到各省市在发展康养产业方面都采取了一系列的积极政策，《“健康中国 2030”规划纲要》则进一步明确了“促进健康老龄化”的工作目标。健康与养老统称为康养，而由康养衍生的产业被称为康养产业，与居家、医疗、保健、娱乐、文化、学习、旅游、再就业相结合，是康养产业的未来发展方向。

依托和发挥近郊乡村区位优势 and 综合资源优势，将美丽乡村建设与特色康养产业开发有机结合，使资源优势有效转化为产业优势、经济优势，既可令乡村面貌焕然一新，又可完成以田园康养为主要业态的产业服务设施建设，在获取合理投资回报的同时，带动关联产业发展，实现乡村振兴，可谓一举双赢。

二、项目背景

1、产业政策

进入 21 世纪以来，我国的人口老龄化问题日益凸显。2019 年末，

我国 60 周岁及以上人口达到 25388 万人，占总人口的 18.1%，据预测，到 2050 年老年人口将增至 4.8 亿。我们不得不直面人口老龄化这个问题，为此国家频繁布局，提出了以“健康中国”为发展核心的战略部署，并出台了一系列鼓励扶持政策。

2018 年 6 月 25 日，山东省政府印发了山东历史上第一个健康产业规划——《山东省医养健康产业发展规划(2018—2022 年)》（鲁政字〔2018〕134 号），提出要以打造万亿级产业为目标，以创建全国医养结合示范省和建设国家健康医疗大数据北方中心为抓手，围绕“医药养食游”等重点领域，推动医疗、养老、养生、文化、旅游、体育等多业态深度融合发展，扩大医养健康产品供给，完善全方位、全周期医养健康产业链条，努力把医养健康产业培育成为我省新的经济增长点和重要支柱产业。

2019 年 7 月 29 日，济南市委、市政府对外发布《济南国际医疗康养名城发展规划》，提出将济南建设成“国际智慧医养标杆、跨界创新产业引擎、中西结合医疗高地、全域生态康养胜地、现代健康示范城市”的战略定位。

2、土地政策

2020 年 1 月 1 日，涉及我国农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革的新《土地管理法》正式实施。2019 年 4 月 15 日，《中共中央、国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》发布。2020 年 2 月 20 日，中共山东省委山东省人民政府结合山东实际，正事出台了《加快推进城乡融合发展的实施

意见》（以下简称：实施意见），要求加快推进城乡要素、服务、设施、经济融合，提升城镇化发展质量，打造乡村振兴齐鲁样板。鼓励有意向的基金管理机构通过市场化方式设立城乡融合发展基金，引导社会资本培育一批城乡融合典型项目。

《实施意见》明确提出要推动农村土地有序流转，推动集体经营性建设用地入市，推动城中村、城边村、村级工业园等可连片开发区域土地依法依规整治入市，并规定了具体的实施办法，为美丽乡村建设与康养产业发展提供了强有力的政策保障。

三、综合评价

“健康中国战略”将人民健康作为民族昌盛和国家富强的重要标志，康养产业因此有望成为中国经济的支柱性产业。随着乡村振兴战略的深入实施和乡村土地入市政策的放开，以亚健康 and 养老人群为主要服务对象的田园康养社区建设已迎来最佳机遇期。

第二章 项目推动

一、项目选址

1、村庄概况

廆而村隶属济南市南部山区管委会锦绣川办事处，位于卧虎山水库与锦绣川水库之间，南依凤凰山，东接西商家庄，西连刘家村，北临玉符河，在籍人口 321 户、795 人。集体土地总面积 2414.31 亩，含：农用地 1849.11 亩，其中耕地 775.86 亩、公益林 1073.25 亩。居住及非经营性建设用地 169.11 亩，其中公共管理与服务用地 3.51 亩、

宅基地 165.60 亩。未利用四荒地 396.09 亩。

廐而村村支委书记孙传明、村委会主任孙兴宝依辈分论为叔侄关系，两人均长期居住村里，两委班子较为团结，村庄管理相对公开透明。村里有党员 36 人，受红色基因熏陶多能发挥积极带头作用。村民合作社虽已成立，但尚未完成股份确权及工商登记。

2、区位优势

廐而村北扼齐鲁第一大佛景区入口，东临金象山乐园，地处济南南部山区的核心腹地，临近南部山区规划草案中休闲养生服务轴和东西向城镇发展轴的交汇点。经 S327 省道至济南中心城区，有 65 路、809 路和 88 路支线 9 路公交。距奥体中心、泉城广场不到 30 公里，距遥墙国际机场、高铁济南西站亦不足 50 公里，距建设中的济泰高速锦绣川互通立交出入口只有 1.2 公里。

3、乡村现状

廐而村域内多山地丘陵，虽交通相对便利，但由于自然环境和开发政策等因素制约，除林果和传统农业外，没有其他高效产业，经济发展缺乏活力，农民收入主要来源于外出务工。村内街巷狭窄、交通不畅，水电气暖等重要基础设施配套不到位。

4、红色基因

1945 年中共山东分局和山东省政府决定撤销济南抗日民主政府办事处和鲁中区党委济南工委，在廐而村成立了中共济南市委和济南市政府。坐落于廐而村内的济南市委、市政府旧址，是济南市党建、城建的重要历史文化遗产，也是开展红色旅游的宝贵资源，目前保护

性修复工作已基本完成。

5、文旅资源

廐而村域内的凤凰山又名会仙山，坐拥千余亩公益林和数百亩果园，山峦叠翠、崎岖蜿蜒、景色宜人、空气清新，盛夏平均气温只有25度左右，空气中负氧离子含量为济南中心城区的150倍。始建于隋朝的“明真观”原名“小庵”，唐朝始为佛教场所，明朝起为道教所有。观侧有龙涎泉，又名虎啸泉，四季长流，清澈甘甜。

6、综合分析

廐而村是锦绣川街道办事处确立的五个美丽乡村示范村之一，与锦绣川所属其他乡村比较而言，区位优势显著，自然环境优越，民风淳朴，班子团结，文化积淀深厚且亮点突出，在打造田园康养产业方面具有得天独厚的优势。

二、前期工作

我公司从2017年开始选址调研工作，经与南部山区管委会主要领导反复沟通选定廐而村后，在南部山区规划发展局刘新国、张嘉瑞直接参与指导下，聘请基准方中设计院编制了廐而美丽乡村概念性规划，聘请中科院建筑设计研究院山东分院系统设计了村民安置房，并获得了锦绣川街道办事处相关领导和廐而村两委的一致认可。其后，我公司又与廐而村两委就拆迁安置方案进行了沟通。

在南部山区管委会、锦绣川街道办事处的大力支持下，我公司先后在锦绣川办事处、廐而村委办公室，召开了多次不同范围、不同形式的项目说明会、研讨会，与各级领导、村两委、村民代表进行了耐

心细致的沟通，最终经廨而村民代表大会高票表决通过，除两人弃权外，其他村民代表均在决议上签字捺印表示支持。在此基础上，锦绣川办事处丁文宝书记与我公司董事长于卫东一道，向南部山区管委会刘兆河副主任作了专项工作汇报，刘兆河副主任表示，只要确保资金到位，即可组织详规设计及开发建设。

三、相关政策要求

1、用地要求

基本农田红线不能碰，建设用地不能突破村庄已建成建设用地规模，红色教育基地要按规划完整保留。

2、规划要求

因地制宜统筹村庄空间发展，坚持“多规合一”，科学布局农村生产、生活、生态空间，规划区域房屋建设限高为 6 层+。

3、可利用地

《济南市人民政府办公厅关于加快推进农村闲散土地盘活利用的通知》（济政办字〔2019〕11号）提出，要加快推进盘活利用未纳入耕地保护范围的园地、残次林地，废弃坑塘、沟渠及村庄周边可开发利用的未利用地，坚持“一村一策”“一地一策”的原则，优先用于农村交通水利、医疗卫生、居家养老、取暖设施、垃圾和污水处理、旅游休闲等公共基础设施建设。将盘活的闲散土地用于发展乡村民宿、健康养老、民俗展览、创意办公、乡村旅游和农产品冷链、初加工、仓储等产业融合发展项目，用于农村文化中心、文化广场、文化馆、图书馆、体育场所等公共文化体育设施建设。

4、相关手续

建设项目使用集体建设用地及农村闲散土地的，要按照批准权限依法实施集体建设用地使用权审批，并及时确权登记；属临时使用土地的，要按规定及时办理临时用地等相关手续。

5、安置要求

村民安置人均居住面积 40 平方米，单人单户面积不小于 65 平方米，商业铺面补偿面积人均 15 平方米。

四、投资定位

依据《实施意见》中推动城中村、城边村、村级工业园等可连片开发区域土地依法合规整治入市精神，在村民自愿且符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，由村集体经济组织牵头，以村集体建设用地入股的方式，集约整合村集体居住性建设用地和政策允许利用的闲散土地，建设设施齐全、服务功能完善的新型农民社区和田园康养社区，同步配套建设幼儿园、便利店、医护中心、膳食中心、文娱中心、文体广场、健康步道等公共文化体育设施。

第三章 市场分析与客户定位

一、市场分析

1、市场需求现状

1.1 老龄人群需求

据全国中老年网的调查，中国 45%的城市老年人拥有存款，2016

年老年人存款余额超过 17 万亿元，人均存款将近 8 万元。中国老年康养产业市场消费需求持续旺盛，现阶段需求已突破 5 万亿元，预计 2030 年将达到 20 万亿元以上规模。

1.2 亚健康人群需求

亚健康人群是目前康养产业最关注的人群之一，据中国健康学会调查，中国 16 个百万以上人口城市中，北京的亚健康人群占比排名第一，高达 75.31%，上海和广东分别以 73.49%和 73.41%位居第二和第三。国内其他一二线城市的亚健康人群占比即使略低于这三个一线城市，那也是一个极为庞大的人群。

1.3 服务品质提升需求

智慧康养引领康养产品不断创新，消费者早已厌倦了“等吃、等睡、等死”的养老院服务模式，中高端消费者也不再满足于喧嚣嘈杂环境下的城市居家养老和社区养老，进而开始追求全方位的身心健康养护，以实现生命丰富度的内向扩展。

2、市场供给现状

2.1 有效供给不足

我国康养产业尚未形成完善的产业体系，基础设施供应不足、产业结构不够健全、专业人才匮乏等问题十分突出。《2017 年社会发展统计公报》相关数据显示，全国有 600 多个城市没有康复专科医院，康复医学床位数占医疗机构总床位数比重仅为 1.8%。养老服务机构 2.85 万个，养老服务机构床位数达到 780 万张，平均每千名老年人口养老床位数仅 33.8 张。

2.2 产业布局失衡

养老行业是康养产业的布局重点，医美行业因利益驱动而成为新的投融资热点。城市居家养老、机构养老和社会养老仍是康养产业的主导模式，而深受消费者青睐的万科良渚文化村、绿城乌镇雅园等跨代型中高端养老养生产品依旧十分稀缺。

3、济南市场潜力

2019 年济南全市常住人口为 890.87 万人，其中城镇人口 634.38 万人，老年人口超过 160 万人。在山东省确立提高省会首位度、建设济南都市圈战略实施后，济南人口持续快速聚集，对康养产品的需求也不断加大。基于优越的生态环境、丰富的农业产业资源、独特的地域文化资源，田园康养具有其他康养板块无法比拟的天然优势，必将成为城市消费人群的首选之地。

二、客户定位

顺应康养人群年轻化趋势，引领新时代健康生活方式，服务中年中等收入以上群体。

第四章 投资估算与资金筹措

一、投资估算

1、农民社区

农民社区建设用地控制在 50 亩以内，村民安置按人均居住面积 40 平米、全村人口 795 人计，村民安置建筑面积共需 31800 平米。综合考虑村民居住改善需求及单人单户（约 30 余户）因素，农民社

区规划建筑总面积为 38880 平方米。总投资（建筑安装+配套）按每平方米 2000 元计，为 7776 万元。

商业铺面补偿面积按人均 15 平方米、全村人口 795 人计，商业铺面补偿面积共需 11925 平方米，总投资（建筑安装+配套）按每平方米 2000 元计，为 2385 万元。

村民居住安置与商业铺面补偿建设投资总计为 10161，扣除村民居住安置面积超标部分（7080 平方米-750 平方米）应缴款项约 1266 万元，实际投资总额约为 8895 万元。

2、田园康养社区

田园康养社区建设用地控制在 100 亩以内，重点建设 50-90 平方米的康养公寓，打造集健康管理、预警照护、康养服务于一体的无障碍、智能化康养社区。规划总建筑面积约 80000 平方米，总投资（建筑安装+配套）按每平方米 2000 元计，为 16000 万元。

3、配套建设

幼儿园、医护中心、膳食中心、文娱中心、文体广场、健康步道等公共文化体育设施，集约利用政策允许的闲散土地进行建设，其中建筑面积 15000 平方米，总投资（建筑安装+配套）按每平方米 2000 元计，为 3000 万元。文体广场、健康步道、停车场及污水处理、环境美化等建设费用预计为 2000 万元。

以上 3 项建设投资合计约为 29895 万元。

二、资金筹措

短期内，可通过银行贷款、政策性融资解决投资问题，立足长远，

建议充分发挥文旅集团政府融资平台优势，通过市场化方式设立城乡融合发展基金，撬动各类金融工商社会资本参与。

第五章 投资使用与回报计划

一、投资使用计划

第一阶段农民社区建设投资及部分村民安置资金约计 9000 万元为刚性投资，可结合施工单位阶段性垫资施工等因素安排投资使用计划，但首期到位资金应不少于 5000 万元。

第二阶段旧村拆除、土地整理约需资金支持 2000 万元，田园康养社区及配套设施建设约需提前到位资金 5000 万元，其余建设资金可通过田园康养社区滚动开发销售解决。

二、投资回报计划

以规划建设 80000 平米田园康养公寓、每平米裸房售价 6000 元计，可实现销售收入 48000 万元，减去投资成本 29895 万元，粗略扣除 2 年期的融资成本 1200 万元，再扣除 1000 万元的综合管理成本，可实现税前毛收入 15905 万元。

幼儿园、医护中心、膳食中心、文娱中心合计建筑面积 15000 平米，按每平米裸房 6000 元计价，可形成 9000 万元的固定资产，可出售变现，亦可自营或出租，以获取长期投资回报。

第六章 开发平台与营销策略

一、开发平台

由济南文旅发展集团有限公司、山东齐天健康管理有限公司、廐而村集体经济合作社三方共同搭建廐而美丽乡村建设与康养产业开发建设平台，股权占比设置为 4:3:3。

二、营销策略

建议借助文旅资源优势，在济南市区各大会展中心和中心旅游景区设置展台、展板开展宣传，在项目所在地建设售楼处（与幼儿园建设相结合）和客户接待中心开展营销。

第八章 项目实施及进度安排

一、项目实施

1、济南文旅发展集团有限公司与山东齐天健康管理有限公司签署《廐而美丽乡村建设与康养产业开发战略合作协议》。

2、济南文旅发展集团有限公司、山东齐天健康管理有限公司与锦绣川办事处共同签署《锦绣田园综合体战略合作协议》。

3、廐而村集体经济合作社按照《农民专业合作社法》的要求，依法完成工商注册，并将项目规划用地全部整合入股合作社。

4、济南文旅发展集团有限公司、山东齐天健康管理有限公司、廐而村集体经济合作社三方共同注册成立“锦绣廐而（济南）田园康养发展有限公司”。

5、由“锦绣廐而（济南）田园康养发展有限公司”完成廐而美丽乡村建设与田园康养项目修建性详规报批。

二、进度安排

1、2020年6月底以前，完成所有合作协议签署及廸而村集体经济合作社工商登记注册。

2、2020年7月底以前，完成“锦绣廸而（济南）田园康养发展有限公司”工商登记注册。

3、2020年7月底以前，完成廸而美丽乡村建设与田园康养项目修建性详规编制及报批。

4、2020年8月底以前完成开工手续申报、施工单位招标及拆迁农民安置，9月初开始启动农民社区建设。