

2024

行业研究系列报告

康养行业研究报告

十万亿康养市场热潮涌动，业态融合
共生发展



深企投集团



深企投产业研究院

目 录

一、康养产业界定.....	1
(一) 产业定义.....	1
(二) 产业类型.....	2
二、康养基地类型.....	3
(一) 康养基地概念.....	3
(二) 康养基地主要类别.....	3
三、产业融合模式.....	4
四、康养旅游概况.....	7
(一) 市场规模.....	7
(二) 发展现状.....	7
(三) 发展趋势.....	8
五、森林康养概况.....	9
(一) 概念及分类.....	9
(二) 发展现状.....	11
六、温泉康养概况.....	12
(一) 市场规模.....	12
(二) 竞争格局.....	13
(三) 发展趋势.....	14

七、中医药康养概况.....	15
（一）概念及类别.....	15
（二）发展现状.....	16
八、运动康养概况.....	17
（一）概念及类别.....	17
（二）发展现状.....	18
九、旅居康养概况.....	18
（一）概念及类别.....	18
（二）发展现状.....	21

图、表目录

图 1 我国中医药康养基地分布情况	16
图 2 运动康养类别	17
图 3 旅居康养类别	19
表 1 康养产业业态分类.....	2
表 2 主要康养基地类型及其特征.....	4
表 3 森林康养产品分类.....	10
表 4 全国重点省份温泉企业数量（2021 年）	14

老龄化社会加速到来，对经济社会各领域产生重要影响，康养市场则进入黄金时代，康养+文旅等融合发展模式不断涌现。如果把养老和旅游也纳入康养产业范围，则我国康养产业市场规模已达到10万亿元以上。把握康养消费热点，加强优质服务供给，成为各地发展服务消费的重要抓手。2022年以来，深企投团队为有关地市完成了文旅康养产业发展规划、招商策略、乡村旅游规划等多个课题研究，获得相关单位充分肯定。

一、康养产业界定

（一）产业定义

康养产业的内涵分为狭义和广义两方面。从狭义方面看，康养产业发展起源于健康和养老，其基本保障在于健康和安全。根据我国当前的发展情况，狭义的康养产业主要是为了应对老龄化冲击、迎合并开发老年人口消费市场，而提供的包括健康、养生和养老三方面内容的产品和服务，主要的服务对象也是老年人和对康养服务有较高质量和多层次需求的群体，目的在于健康的促进和管理，养老和疾病的预防、治疗、康复等。

从广义看，康养主要是指通过一定的养生和医疗手段，为满足人们对健康幸福生活的追求，使人在身体、心理、生活以及社会适应性方面都处于一种健康良好的状态。康养产业服务于全年龄段、

全体居民，由健康、养生、养老向医疗、文化、体育、旅游等诸多业态延伸，逐渐形成一个整体的生态系统。

（二）产业类型

康养产业就是为社会提供康养产品和服务的由各相关产业部门组成的业态综合。康养产业集合了第一、第二、第三产业，产业链条长、覆盖面广、辐射性强，包含医疗服务、休闲保健、康体健身、养生养老、健康管理、营养食品、文化旅游等多个与人类健康紧密相连的生产和服务领域。一般来说，根据资源条件、消费需求、关联产业的不同，又可以衍生出不同的康养产业业态，如下表所示。

表 1 康养产业业态分类

分类方法		细分业态	
资源条件	资源差异	森林康养、温泉康养、中医药康养、气候康养、滨海湖泊康养	
	地形地貌	高原康养、山地康养、丘陵康养、平原康养	
消费需求	消费群体	中老年康养、孕婴妇幼康养、青少年康养	
	消费目的	健康保养、亚健康疗养、临床医养	
关联产业分类		康养农业	健康农产品/果蔬种植、观光农业、乡村旅居/田园康养/度假农庄等
		康养制造业	康养食品药品制造、康养器材制造、康养智能设备制造等
		康养服务业	<ul style="list-style-type: none"> 健康服务：医疗卫生服务、康复理疗、护理服务等 养老服务：看护服务、社区养老服务、养老金融服务等 养生服务：美体美容、养生旅游、健康咨询等

资料来源：李惠莹等《中国康养产业商业模式与发展战略》，深企投产业研究院整理。

二、康养基地类型

（一）康养基地概念

康养基地是康养产业的载体，为康养产业发展提供重要的土地与空间资源，支撑各类康养业态蓬勃发展。对康养产业布局就必须找到适合发展的地方，并利用其自然禀赋，结合人文历史、区位便利等优势将其建设成为因地制宜的、资源互补的康养项目，开发形成康养基地。

（二）康养基地主要类别

康养基地主要包括康养主题小镇、康养产业园区、康养养护社区、康养康复医院、康养旅游区、田园综合体等产品开发模式。由于康养基地的选择和建设受地区自然禀赋的差异的影响较大，通常以基地的资源条件作为分类依据，按照森林康养基地、温泉康养基地、中医药康养基地、气候康养基地、海洋康养基地等类型，各类型康养基地的特征如下表所示。

表 2 主要康养基地类型及其特征

基地类型	主要特征	代表地区
森林康养基地	依托森林景观和富氧环境等森林资源，开展包括森林游憩、度假、疗养、运动、教育、养生、养老以及食疗（补）等多种业态的集合。部分森林康养基地还结合本地的佛教、道家、太极文化开展研学、养生、体验旅游等服务	<ul style="list-style-type: none"> • 日本长野县（森林疗法基地） • 德国巴特·威利斯赫恩镇 • 美国太阳河度假村 • 浙江湖州市安吉县 • 吉林长白山
温泉康养基地	依托具有保健疗养等功效的温泉资源，重点提供温泉汤浴、温泉度假、温泉会议、温泉理疗、温泉养生等服务	<ul style="list-style-type: none"> • 日本北海道 • 南京汤山度假区 • 广州市从化区 • 重庆市巴南区
中医药康养基地	依托传统中医、中草药和中医疗法等中医药资源，重点集合中医养生馆、针灸推拿体验馆、中医药调理产品研发等业态	<ul style="list-style-type: none"> • 安徽省亳州市 • 江苏泰州 • 江西宜春樟树市
气候康养基地	依托地区或季节性宜人的自然气候，满足康养消费者避霾、避暑、避寒的气候需求，配套各种健康、养老、养生、度假等相关产品和服务，形成综合性气候康养基地	<ul style="list-style-type: none"> • 德国奥伯斯特多夫 • 四川攀枝花 • 浙江台州市三门县 • 海南保亭县
海洋康养基地	依托海水、沙滩、海洋食物等海洋资源，重点开展海水和沙滩理疗、海上运动、海底科普旅游、海边度假、海洋美食等产业	<ul style="list-style-type: none"> • 泰国普吉岛 • 马尔代夫 • 海南三亚 • 河北秦皇岛

资料来源：李惠莹等《中国康养产业商业模式与发展战略》，深企投产业研究院整理。

三、产业融合模式

随着经济社会发展，康养产业呈现出产业深度融合发展的特

征，康养+文化旅游、康养+医疗、康养+体育等融合发展模式不断涌现，康养产品和服务供给日益多元化，康养产业生态日趋完善。

康养+文化旅游。康养旅游是康养产业与文化旅游产业融合的体现，是旅游产业的重要组成部分，以康养文旅度假作为主要模式。康养文旅度假模式的特点是依托目的地良好的资源禀赋，比如具有不可替代性与高康养价值的自然生态资源（如温泉云海、江河湖泊、森林山地、乡村田园、气候资源、滨海资源、中医药资源等），或地方独特的人文资源（如地方民俗、节庆活动、传统建筑、特色食材、烹饪传统、宗教文化、养生文化等），打造以优势资源为主题、拥有康养相关核心吸引物的健康养生项目，开发建设康养基地。养生度假、温泉药膳、旅居养老等，都是康养旅游的表现形式。

康养+医疗。康养医疗模式是将医疗服务和康养服务结合，提升医疗卫生保健相关服务的舒适度，主要有两种类型：一类是以治疗和修复为目标，针对临床状态的病患群体，以医疗科技为支撑提供医养服务，比如美国、德国、瑞士、日本、韩国、印度、泰国等世界知名的医疗旅游目的地，依托知名医疗机构、诊所、专科医院，在周边形成的医疗康养基地。另一类是以“治慢病、防慢病、治未病”为目标，针对亚健康人群以及老年人、慢性病人、残疾人等康复服务对象，依托疗养康复基地，提供辅助性的慢病康复诊疗、个体健康状态调养服务，并可涵盖健康检测、康复、养老、护理等一系列服务。

康养+体育。体育运动在推进健康关口前移、慢性病干预、健康促进、生活品质提升等方面的作用日益凸显，康养产业和体育产业的融合程度不断增强，运动康养也逐渐成为康养产业、康养旅游的重要组成部分。当前，各地区发展运动康养，多数与体育旅游目的地建设相结合，依托当地的地理条件（比如山地、气候、森林、湖泊、滨海、沙滩、草场等），发展对应的大众体育活动和户外运动，比如山地运动（山地骑行、登山、攀岩、越野、射箭、探险）、水上运动（游泳、钓鱼、跳水、冲浪、划水、潜水、帆船）、户外拓展、康养运动（太极拳、瑜伽、健身操）、常规体育活动（徒步、马拉松）等康体康养活动，形成全民健身品牌，打造职业体育赛事和精品赛事 IP，规划体育旅游线路，开发建设运动康养基地。

康养+保险。伴随“健康中国”战略深入实施，以及我国老龄化进程明显加快，金融机构（尤其是人寿保险企业）在竞争中高净值人士的商业养老金、人寿保险、家庭资产配置（如信托）等业务过程中，为提升服务水平、实现差异化发展，逐步走向整合康养产业链资源，围绕“康养+保险”打造生态圈的道路。具体来说，保险机构通过自行打造或者外部合作，链接医疗健康资源（如生命银行/细胞库、康复医院、肿瘤早筛等检验检测机构）、养老服务资源（如高端养老社区、城市养护机构、社区居家养老服务机构、各类养老地产商），从而为客户提供一体化的医疗健康养老服务解决方案。

四、康养旅游概况

（一）市场规模

康养旅游蓬勃兴起，银发族为重要推动力。从全球市场看，根据全球健康研究院 GWI 《2023 全球健康经济监控报告》预测，2023 年全球康养旅游市场规模达到 8680 亿美元，超过疫情前水平，2024 年将达到 1 万亿美元，2027 年则将增至 1.4 万亿美元。老龄化是我国未来较长时期基本国情，而银发族展现出更频繁的出游意愿和更强大的消费能力，则推动了兼顾保健、休闲、居住属性的康养旅游新业态日渐兴起。中国旅游研究院在 2023 年发布的《中国老年旅居康养发展报告》中指出，老年旅游将是老龄产业经济中增长最快领域，“十四五”末我国老年国内旅游收入将达到 1.14 万亿元，市场规模较大。

（二）发展现状

国内康养旅游初步形成以资源为依托，多种模式综合发展的格局。我国已初步形成以森林、温泉、中医药、海洋等资源为主要依托，以运动休闲、康体养生度假、康疗旅游、养老度假、文化康养等多种模式综合发展的格局。目前，国内初步形成了围绕发达城市群（长三角、珠三角、京津冀）和特色资源（北方森林草原、西南生态文化、海南生态气候、山东滨海）的重要康养旅游目的区域，发展出了一批以康养旅游为主要产品类型和品牌目标的企业。

我国康养旅游处于初级阶段，市场体系尚未形成。中国康养旅游仍浮于表面，现有康养旅游产业设计粗放，遍地开发却未成体系，行业内缺少康养旅游龙头企业 and 高端特色项目引领，康养旅游产品在规划、创意、设计等方面还存在较大提升空间，养生特色难以突出，康养旅游市场体系尚未形成，与国际发展还存在较大差距。

康养旅游市场竞争不具有强烈的排他性，市场格局较为分散，企业所占市场份额均较小。康养旅游企业依托的旅游资源和经营模式不尽相同，游客在出行旅游时可选择的目的地与游玩形式较为广泛，因此，本行业内各企业的市场竞争不具有强烈的排他性。同时影响客源的因素还包括资源景区（点）的性质与知名度、地理位置与交通便利情况、接待能力水平以及宣传和推广等，所以各康养旅游景区（点）所占市场份额都比较小。但康养旅游行业整体市场化程度较高，竞争主要集中在资源、品牌、交通、网络等方面，呈现为区域性的竞争。

（三）发展趋势

开发多元化、特色康养旅游产品体系。康养旅游产品的打造更加注重将目的地特色资源与整个旅游过程相融合，开发与之相配套的多种活动，增加游客的舒适性。同时，康养产品的层次应根据旅游市场需求打造高、中、低三种类型，以满足不同层次消费人群的康养需求。低端产品主要依托景观资源优势打造“养眼”系列基础

产品；中端产品可通过运动康体类养生项目打造“养身”系列产品；高端产品则以人文资源为主打造“养心”系列产品。

品牌缔造康养旅游新纪元。发挥品牌的作用对康养旅游目的地的发展至关重要，在积极发展康养旅游的大背景下，树立品牌形象，找准品牌定位是未来的康养旅游营销的关键。以地区特色资源要素为支撑构建康养旅游品牌体系，打造康养旅游示范基地。如天津健康产业园、河北秦皇岛市北戴河区、上海新虹桥国际医学中心、江苏泰州市姜堰区等示范基地已形成大品牌。

五、森林康养概况

（一）概念及分类

2019年3月，国家林草局、民政部、卫健委、国家中医药管理局四部门联合发布《关于促进森林康养产业发展的意见》，文件明确：森林康养是以森林生态环境为基础，以促进大众健康为目的，利用森林生态资源、景观资源、食药资源和文化资源并与医学、养生学有机融合，开展保健养生、康复疗养、健康养老的服务活动。具体来说，森林康养是指利用森林优质环境和绿色林产品等优势，以改善身体素质及预防、缓解和治疗疾病为目的的所有活动的总称。

森林拥有持续释放的、丰富的负氧离子、芬多精等生物化合物，具备调解人体中枢神经、降低血压、调理内分泌技能等作用，

对提高人体免疫力具有积极作用。同时，森林里优美的风景资源、独特的光、热、声等环境因素，有益于人们身心健康，具有显著的保健功能，对于亚健康群体、慢性病群体具有重要的康复作用。森林康养产业包括森林康养环境培育、森林产品研发、森林养生休闲旅游产品设计等，涵盖农业、工业和旅游休闲服务业等产业链。森林康养的主要载体是森林康养基地、森林小镇、森林人家等。

森林康养向多业态转变。森林康养由开始的单一观光游览项目，逐渐向森林体验、运动康复、知识科普、林下种植采集等多种业态转变，充分开发森林康养的综合功能，满足游客的休闲、健康养生等多种需求。目前森林康养产品可分为环境康养型、环境康复型、运动康养型、文化康养型、饮食康养型等五类产品。

表 3 森林康养产品分类

产品分类	主要产品代表
环境康养型	森林音乐、森林浴、温泉浴、森林美容美体等
环境康复型	负离子保健、植物精气养生、森林养老养生、心理咨询、体检
运动康养型	森林漫步、森林慢跑、登山、森林马拉松、森林越野、森林劳作等各种体育运动项目、探险项目
文化康养型	禅修、太极、森林瑜伽、养生操、森林冥想等
饮食康养型	药用食材、有机食品及食品生产性体验活动

资料来源：《森林康养旅游发展报告（2019）》，深企投产业研究院整理。

（二）发展现状

发展模式与市场主体。森林康养基地的主要模式为借助地方政府资源，锁定森林康养需求并建设森林康养基地，通过森林资源、森林体验项目吸引市场客群，以门票、项目经营收入、酒店以及其他配套设施收入获取盈利。森林康养基地中大部分作为国家自然保护区，其生态价值极为重要，因而在第一批以经营主体为单位申报的国家森林康养基地中，超过 60%的运营主体为林业管理局或各地政府投融资的平台企业，在保障森林林场质量、康养基地建设标准方面执行力到位。森林康养市场快速发展，在新冠疫情大流行之前也吸引了诸多旅游景区开发公司、酒店管理公司以及投资机构，其在森林康养基地投资中也占据了重要地位，森林康养的具体观光、运动体验、疗愈康复等项目由专业运营公司参与开发，会更符合市场需求趋势。

森林康养重点地区。全国森林康养产业发展较好的省份为浙江、四川、贵州、福建、广西等地。

——**浙江。**森林康养是浙江林业第一大产业，2021 年森林康养产值 2348 亿元，市值 100 亿元以上的企业有 9 个；全省共有 70 多个县(市、区)、600 多个乡镇、3000 多个村、50 多万人直接从事森林康养经营活动，带动社会就业 200 万人，带动其他产业产值近 1000 亿元，重点地区农户增收 40%以上来自森林康养产业。

——**四川。**2015 年，四川在全国率先提出“森林康养”的概

念，发布森林康养“十三五”规划，2017年提出加快建设全国森林康养目的地。2016年以来，四川省率先探索森林康养相关标准规范制定，出台了《森林康养基地建设资源条件》《森林康养基地建设基础设施》《森林康养基地建设康养林评价》相关标准，并在成都、绵阳等地开展森林康养医学实证，推进森林康养基地环境监测和森林康养指数发布。根据相关报道，2021年全省林草生态旅游人次达到3.2亿、综合收入1700亿元。

——**贵州**。贵州省2021年森林康养全产业链实现产值1965.72亿元，占林业总产值一半以上，重点打造“大生态+森林康养”林业经济发展新模式，形成了山地气候型、山地温泉型、林茶复合型、林药结合型等多种特色康养方式，并在全国率先将森林康养合规性项目纳入医保报销范围。

——**广西**。2021年广西林业生态旅游和森林康养年接待游客1.45亿人次，总消费额1300亿元，占广西文旅产业收入总额的20%以上。根据《广西森林康养产业发展“十四五”规划》，致力打造广西成为森林康养大省（区）和世界级森林康养目的地，力争到2025年，森林康养综合收入达1000亿元。

六、温泉康养概况

（一）市场规模

温泉康养是体验旅游与康养产业相结合的特色产品，以温泉酒

店、温泉公寓、温泉疗养院、温泉度假村为主要载体形式，具体业态大致为各类温泉泡池、特殊疗浴（如泥疗、沙疗、盐浴等）、按摩、养生膳食、健身运动等。我国很早重视温泉的康养功能，1983年卫生部发文设立 4 个康复中心，其中北京小汤山康复中心（现为北京小汤山医院-三级综合医院）、辽宁汤岗子康复中心（现为辽宁省鞍山市汤岗子医院）、广东从化康复中心均充分利用当地的温泉资源。

据途牛发布的《2023 温泉游消费趋势报告》显示，2023 年温泉旅游项目的发展呈现出积极态势，市场前景广阔。据海森文旅不完全统计，该年度共有 70 个温泉旅游项目，涵盖温泉度假村、温泉酒店、温泉综合体、温泉 SPA 等多个种类，这些项目在签约、工程建设及开业等阶段都取得了积极的进展。据相关调查数据，2023 年，全国温泉度假行业市场规模预计将达到 5235.3 亿元，而 2018 年的市场规模只有 4004.9 亿元，规模增长超过 30%。

（二）竞争格局

企业区域性布局特征明显，集中在温泉资源丰富的省份。2005 年经国土资源部地质普查后初步统计，全国各省（区、市）已发现温泉 3150 处，各省（区、市）都有分布，其中，云南、西藏、广东、四川和福建温泉出露的数量最多，居前五位，约占全国温泉总数的 70%。据中国温泉协会数据显示，梳理全国重点温泉企业，主要集中于广东、云南、辽宁、河南、江苏、福建等地区。上述地区

温泉企业密集度高，说明温泉开发程度较高。

表 4 全国重点省份温泉企业数量（2021 年）

省份	温泉企业数量（家）
广东省	1456
四川省	265
云南省	328
福建省	140
江苏省	186
河南省	300
辽宁省	343

资料来源：中国温泉协会《2021 年中国温泉旅游产业发展报告》，深企投产业研究院整理。

温泉开发和运营具有较高的行业壁垒。1) **企业需要拥有温泉水资源开采资质。**开发地热温泉项目需要获得相应的地热采矿许可证。采矿权许可证由国务院国土资源主管部门统一印制，由各级国土资源主管部门按照法定的权限颁发。采矿许可证不得买卖、涂改、转借他人。这一规定提高了企业进入温泉开发的门槛。2) **较高的资金投入。**温泉建设属于重资产投资，温泉企业平均投资额超过 3 亿元。但据中国温泉协会《2019 中国温泉旅游产业发展报告》数据，温泉旅游企业的年均利润在 1000 万元左右，温泉行业投资利润率普遍偏低。

（三）发展趋势

因疫情影响温泉康养市场向酒店运营模式回归。近些年，随着人们对健康养生的追求，温泉与地产关系愈加密切，围绕温泉主题的度假公寓、旅居社区等温泉小镇、温泉综合体等地产项目呈现井喷式爆发。市场的盲目开发使得温泉康养发展同质化严重，市场供给趋于饱和。疫情影响下，温泉康养的开发和运营重新回归到温泉养生的本质，重点发挥好温泉康养酒店的商业模式，在此基础上寻求未来市场突破。

“温泉+”多样化的主题温泉旅游产品是未来发展趋势。随着温泉旅游的深入发展，温泉地区将结合本地特色旅游资源，进行多样化产品打造，如“温泉+民俗风情”“温泉+自驾车”“温泉+体育”“温泉+美食”等。同时，未来结合医养功能，聘请医疗保健专家团队，设计各具特色功能的温泉池，如加入各种中草药和花粉的药浴温泉，具有泉水按摩功能的音波喷射泉等。

七、中医药康养概况

（一）概念及类别

中医药康养业态是以传统中医及疗法、中草药为核心吸引物，为达到调养身心、隐性疾病防控、中医文化传播的旅游方式。中医药康养基地是其重要物质载体和吸引物，从产业链角度看，中药材种植或加工基地是中医药康养产业的起点，以种植基地、产业园、博物馆以及旅游景区的形式进行运营，主要发展中医药种植参观、

中医药知识科普和文化传播等观光、研学业态。中医药诊疗和中药应用等服务是中医药康养产业的下一环节，通过提供中医保健服务，以中医药疗养主题的酒店或度假村、中医院等为产业载体，发展中医药康养。

（二）发展现状

截至 2020 年底，国家中医药管理局正式公布的中医药康养基地有 73 个，主要分布在华东、华北地区。中医药康养领域由于产业链比较完整，投资周期长但抗风险比较低，中医药项目开发需要专业运营团队进行指导，在投资风险高、人才储备不足的情况下，中医药康养项目相对于其他类型的康养投资热度相对较低，主要是中药材产业规模较大的地区重点发展。

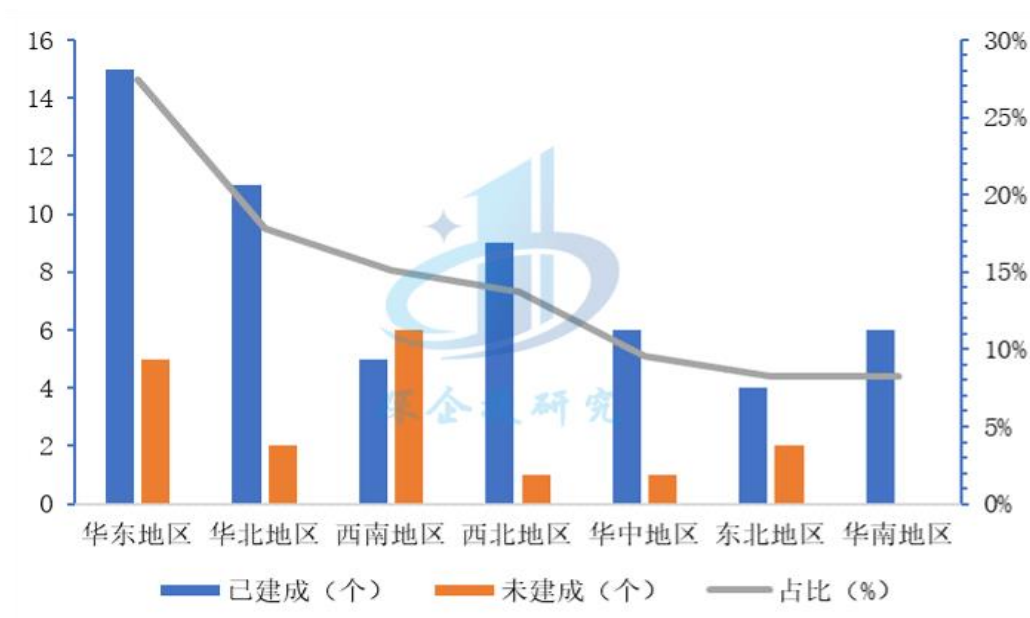


图 1 我国中医药康养基地分布情况

资料来源：《中国康养产业发展报告 2020》。

八、运动康养概况

（一）概念及类别

运动康养是在康养产业大发展的背景下，运动与旅游、医学相结合发展的一类重要业态，消费者通过日常休闲运动、运动旅游、运动康复方式达到健身、娱乐、诊疗等效果。运动康养按照康养效果可分为健身运动康养、健美运动康养、娱乐运动康养以及医疗运动康养。从经营内容看，运动康养业态包含运动体育场馆、运动旅游小镇（也称为“体育旅游小镇”）以及运动节事运营等。

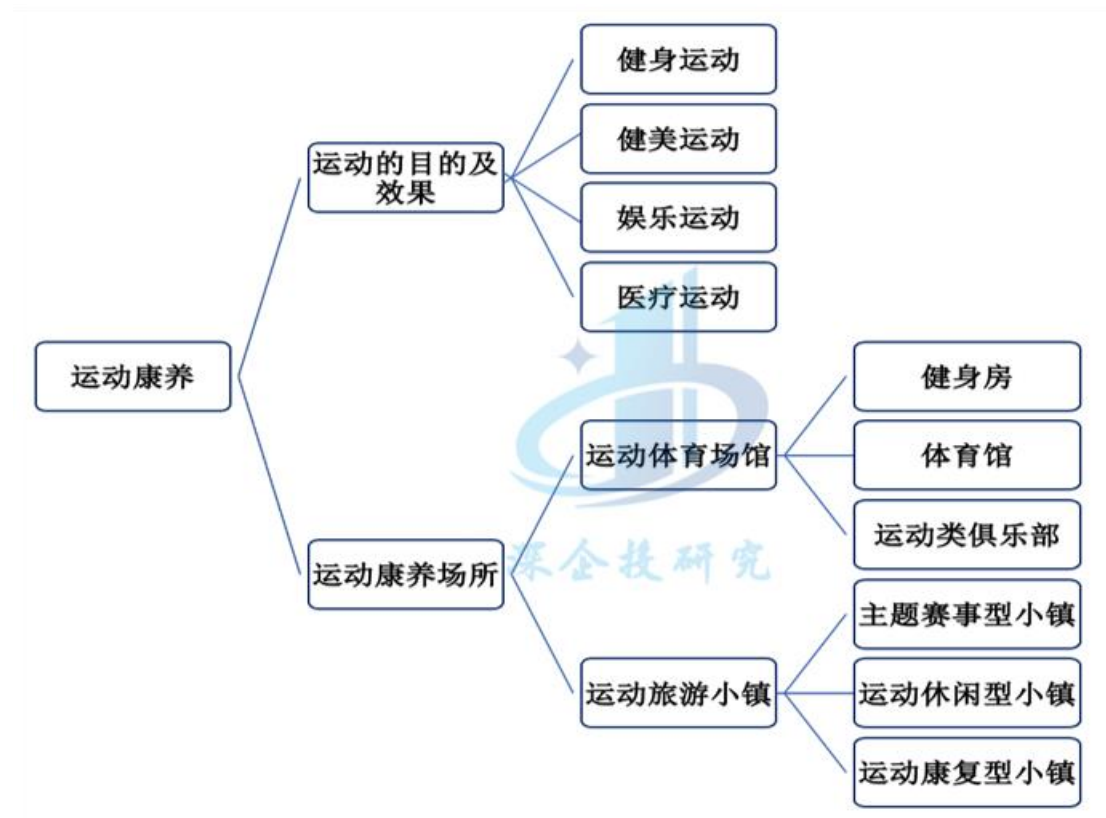


图 2 运动康养类别

资料来源：《中国康养产业发展报告（2020）》，深企投产业研究院整理。

（二）发展现状

运动康养的主要载体为运动体育场馆、运动旅游小镇（体育小镇）等。由于疫情影响，运动康养业态受到全面冲击，各类运动场馆、运动小镇等项目暂时关闭，运动体育赛事不断取消，运动康养领域的企业承受巨大的运营压力。

运动体育场馆通过聚集地产企业或投资机构注入资本，吸引体育企业、旅游企业参与运营。运动节事运营通过策划观赏型或参与型的大众业余运动赛事等，吸引大众消费者参与，塑造运动节事品牌，从而通过与各类赞助商、转播方合作获取盈利，如北上广等一线城市的马拉松比赛、泥泞跑或观赏娱乐性较强的哈尔滨冰雪节等。

九、旅居康养概况

（一）概念及类别

旅居康养是服务于养生保健和休闲度假的具有复合功能的康养产品，使得消费者通过休闲度假或旅居的方式实现健康养生的目标。按旅居时间可分为候鸟式旅居和社区式旅居，从实现康养效果的方式（康养资源）和康养场景角度，可划分为田园旅居、疗养旅居、文化体验旅居以及依托长寿自然资源旅居等方式。

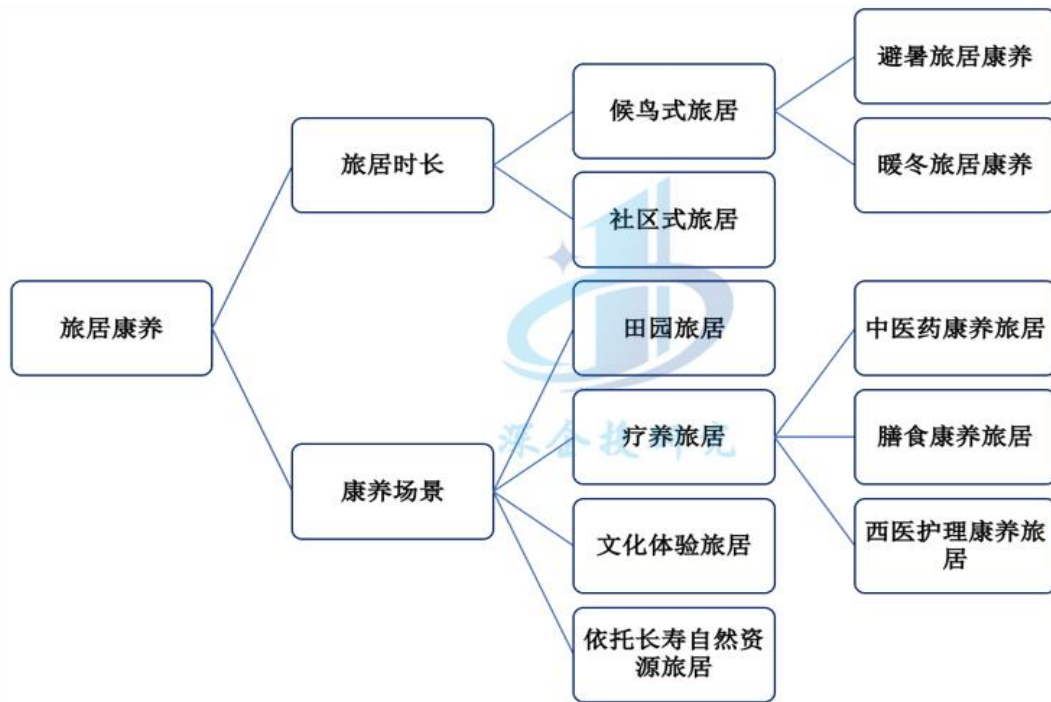


图 3 旅居康养类别

资料来源：《中国康养产业发展报告（2020）》，深企投产业研究院整理。

候鸟式旅居。随着惯常居住环境的四季变化而前往气候条件更为舒适的区域进行旅居，包括暖冬旅居康养和避暑旅居康养。冬季康养旅居目的地以滨海型的海口、三亚或山谷型的攀枝花等城市为代表，因纬度或地形因素这些南方城市冬季气温较高，环境舒适宜人；夏季康养旅居典型区域有西南高原型、东北平原型以及环渤海低山丘陵型，主要以昆明、六盘水、哈尔滨、大连、青岛、秦皇岛等城市为代表，这些城市在避暑生态环境、旅游资源、旅游休闲体验和旅居服务等方面都有良好表现，发展避暑旅居的态势较强。候鸟式旅居的特征是季节性强，更强调旅居康养的休闲度假功能。

社区式旅居。依托良好的生态气候环境，与地产结合，开发建

设旅居社区与其他生活配套设施，提供功能齐全的综合一体式旅居服务。社区式旅居在大城市发展较快，是我国近年来房地产市场发展的一大趋势，但大部分社区式旅居产品还停留在开发地产提供住宅区等简单功能上，需要专业的旅居服务提供和设施配置。

田园旅居。通过整合村落的闲置宅基地或村集体建设用地，以及原汁原味的“乡土”“民宿”文化，利用当前大力建设新农村、促进城乡统筹协调发展的契机，开发田园或民俗观光、乡村拓展运动项目、节庆民俗活动、农耕科普以及农村精品民宿等特色田园项目，使消费者通过亲近自然、体验乡土文化进而达到放松身心、促进健康的目的。

疗养旅居。主要凭借疗养地所拥有的中医药资源、膳食资源或西医技术资源，将疾病治疗保健与休闲度假结合起来。其中，中医药康养旅居以我国传统中医文化或中草药资源为核心，开发中医理疗、药膳养生、中草药种植、中医知识讲座等项目；膳食康养是围绕我国饮食文化打造素斋、养生茶汤、地方特色膳食等食疗餐饮，主要从饮食营养搭配入手调理身体的蛋白质或各类元素的营养摄入水平。西医护理康养旅居的发展基础是专业化的医疗资源和医疗服务，主要面向消费者提供健康体检、健康管理咨询、医疗护理等多方面身体照护服务。

文化体验旅居。以古城古镇旅居、民俗旅居和宗教禅修旅居等不同类别的文化资源，建造观光、节庆、养心修行等不同程度的体验项目，从而满足消费者放松身心、获取知识以及精神升华等需

求。

依托长寿自然资源旅居。主要是开发当地特色长寿养生资源，利用森林的空气、海洋的运动休闲空间、温泉的水浴理疗效果等，挖掘特色资源的康养效果，为消费者提供沉浸式的主题康养体验，此类模式更为以来当地自然环境及资源，难以通过人工打造。

（二）发展现状

旅居康养业态基本处于前期探索阶段，国内投资者更多倾向于投资建设养老公寓、康养社区等，但“旅游+居住+养老/其他配套项目”的综合体投资规模大、回收期长、运作模式以“圈占资源、概念康养、地产为王”为主。根据《康养蓝皮书：中国康养产业发展报告（2020）》，全国各区县已经成功招商并开工建设的康养项目达 5000 余个，已经开张并实现盈利的并不多，仅旅居康养约有 70% 是亏损状态，20%勉强持平，仅有 10%能够盈利，投资结构不合理问题亟待解决。目前受房地产行业影响，旅居康养的投资热情趋于稳定，市场正从“卖房”向“运营”导向转变，投资者逐渐推进社区运营、旅居体验等项目。

重点地区。海南省旅居康养产业已初具规模，每年都有超过百万的“候鸟”人群来海南旅居康养，海口、三亚等地都是旅居康养较为发达的地区。此外，国内依托自然生态资源发展康养旅游的地区，也都在发力旅居康养尤其是候鸟式旅居康养，如河北秦皇岛、河北承德、贵州六盘水、广西桂林等地。

企业简介

深企投产业研究院

深企投产业研究院是深企投集团旗下的高端智库，聚焦产业发展，服务区域经济，致力于为各地政府和园区提供产业发展落地方案。主营业务包括产业研究、产业规划、产业链招商策略、项目策划包装、项目评估等。产业研究院拥有来自北大、人大、南开、中大等经济学背景的产业研究专家，拥有长期跟踪研究区域经济和战略性新兴产业的产业研究团队，已为珠三角、长三角、海西、西南、西北等多个地区完成了数百个规划咨询和产业研究项目。

深企投产发集团

深企投产业发展（深圳）
股份有限公司

深企投产业研究院

深投促产业发展（深圳）
股份有限公司

厦门美知经济咨询
有限公司

业务

招商服务

- > 委托招商 > 招商培训
- > 招商办会 > 园区运营

产业智库

- > 产业规划 > 项目策划
- > 招商策略 > 项目评估

30 个+
委托招商区域

2000 家+
优质企业资源

1000 份+
行业研究报告

100 家+
咨询服务客户

产业咨询业务

产业规划

产业规划 专项规划 课题研究 园区规划

- > 佛山国家高新区顺德园“十四五”产业发展规划
- > 龙岩国家高新区“十四五”产业发展规划
- > 龙岩市新罗区能源互联网产业发展规划
- > 龙岩市乡村旅游发展规划
- > 龙岩市南部新城文旅康养产业规划
- > 贵州黔南州大数据“十四五”发展规划
- > 宁波镇海区重点片区产业发展规划
- > 宁夏泾源重点产业发展策略
- > 宁夏吴忠市“十四五”现代服务业发展规划
- > 惠州新能源汽车产业发展策略
- > 广东省商务厅世界500强企业对外投资专题研究
- > 贵阳市产业引导基金招商专题研究
- > 碧桂园潼湖科技小镇工业地块产业发展规划
- > 太东集团大亚湾云帆科技园产业规划及招商运营方案
- > 太东集团博罗新材料产业园产业规划
- > 上乘集团蓬江区数字经济科创中心产业规划
- > 粤科-金茂智能装备产业园产业规划
- > 上海东方美谷项目产业规划定位报告
- > 佛山禅城区石湾地块项目产业定位报告
- >

研究领域

先进制造	战略新兴产业	未来产业	现代服务业
新能源	新材料	文旅大健康	食品加工
新能源汽车	电子信息	生物医药	有色金属
蚕茧丝绸	家居产业	建材产业	化工产业
乡村旅游	服装箱包	电子商务	现代物流



产业链招商策略

- 智能硬件
- 新型显示
- 5G通信
- 新型元器件
- 新材料
- 新能源
- 储能
- 生物医药
- 医疗器械
- 智能制造装备
- 智能专用设备
- 工业激光设备
- 冶金机械
- 轻工装备
- 工业机器人
- 新能源汽车零部件
- 食品饮料
- 文旅康养
- 现代物流
- 总部经济
- 会展
- 互联网
- 商贸服务业
-

方法论



联系我们



深企投集团

深企投产业研究院

商务合作：王女士 13168781866

座机：0755-82790019

邮箱：sqtcf@sqtcf.cn

网址：http://www.sqtcf.cn/

地址：深圳市福田区深南大道本元大厦 7B1