

“XX”老年养生营龙山度假营地建设项目可行性研究报告

目 录	
第 1 章	总
论	.....
1	
§1.1 项 目 基 地 概 况	..... 1
§ 1 . 2 本 项 目 研 究 的 程 序 与 方 法	..... 1
§1.3 本 项 目 研 究 的 依 据	..... 2
S 1 . 4 项 目 投 资 与 财 务 预 测	..... 2
S 1 . 5 可 行 性 研 究 结 论 与 建 议	..... 3
1 . 5 . 1 项 目 的 客 观 必 要 性 和 重 要 性	..... 3
1.5.2 可 行 性 研 究 结 论 与 建 议	..... 4
第 2 章	项 目 背 景
S 2 . 1 旅 游 产 业 的 发 展 背 景	..... 6
§ 2 . 2 我 国 养 老 产 业 潜 力 可 观	..... 8
§2.3 北 京 养 老 市 场 的 特 点	..... 9
§2.4 项 目 SWOT 分 析	..... 10
第 3 章 项 目 基 地 资 源 条 件 评 价	..... 10
§ 3 . 1 项 目 基 地 核 心 资 源 分 析	..... 11
§3.2 旅 游 资 源 评 价	..... 11
§3.3 资 源 价 值 的 提 升	..... 11
第 4 章 项 目 理 念 与 定 位	..... 0
整体开发思路	..... 0

4 . 1 . 1 养 老 品 牌 发 展 模 式	0	
4 . 1 . 2 品 牌 发 展 的 三 个 阶 段	0	
§4.2 项 目 整 体 定 位	1	
4.2.1 项 目 主 题 定 位	1	
4.2.2 项 目 市 场 定 位	2	
4.2.3 项 目 功 能 定 位	2	
4.2.4 项 目 形 象 定 位	2	
4.2.5 项 目 目 标 定 位	3	
第 5 章 建 设 项 目 安 排	4	
§5.1 空 间 布 局	4	
§5.2 项 目 产 品 策 划	5	
5.2.1 项 目 策 划 总 体 思 路	5	
5.2.2 产 品 系 统 结 构	5	
5.2.3 分 区 项 目 策 划	7	
第 6 章 市 场 分 析 与 预 测	15	
§6.1 市 场 现 状 调 查	15	
6 . 1 . 2 在 入 住 老 年 公 寓 意 愿 方 面	16	
6 . 1 . 3 在 老 年 公 寓 设 施 服 务 需 求 方 面	19	
§6.2 市 场 分 析 结 论	29	
§ 6 . 3 客 源 市 场 拓 展 战 略	29	
第 7 章 建 设 条 件 评 价	312	
§7.1 区 位 分		

析	31
§7.2 交 通 和 水	
电	31
§7.3 管 理 基	
础	31
第 8 章 工 程 工 艺 要 求 及 方 案 选	
择	33
§ 8 . 1 土 木 工 程 设 计 要 求 及 设 计 要	
点	33
§8.2 给 排 水 工	
程	34
§8.3 供 水 工 程 方	
案	34
§8.4 消 防 工 程 方	
案	34
§8.5 节 能 工	
程	35
§ 8 . 6 项 目 实 施 进 度 安 排 评	
价	
第 9 章 环 境 影 响 评	
价	
§ 9 . 1 环 境 保 护 的 必 要	
性	37
§ 9 . 2 项 目 拟 采 用 的 环 境 保 护 标	
准	37
§9.3 治 理 环 境 的 方	
案	39
§ 9 . 4 环 境 影 响 评 价 结	
论	39
第 10 章 组 织 管 理、人 力 资 源 配 置 及 安 全 消	
防	40
§10.1 开 发 管 理 前	
提	40
§10.2 工 程 建 设 管	
理	40
§10.3 工 程 招	
标	41
§10.4 项 目 管 理 结	
构	42
第 1 1 章 项 目 总 投 资 估	
算	43
§ 1 1 . 1 投 资 估 算 与 依	
据	43
§ 1 1 . 2 项 目 总 投 资 估	

松翠柏，环境幽雅清静，空气清新怡人是旅游、登山、休闲、养生的理想之地。

度假村现有豪华套房、古色古香的庭院式客房及标准客房227个床位，还有可容纳300人的大会议厅，和十个中小型会议室，有可供300人同时就餐的大型餐厅和风格迥异的小餐厅。

度假村还有经国家旅游局批准的北家龙山旅行社，可组团到全国各地旅游。

§ 1.2 本项目研究的程序与方法

本公司受北京市家具公司委托，对龙山老年养生营项目进行可行性研究，并出具研究成果。委托协议签订后，由北京中咨海外咨询有限公司和北京绿维创景规划研究院有限公司组成龙山老年养生营项目专家工作组，编制了本报告。

1、根据编制要求，工作组几次前往项目地进行实地调查，分别对市场、资源、社会、同业

单位、项目涉及的相关机构等进行了调研，收集项目建设、运营等各方面所必需的信息资料和数据。

2、在分析调查研究收集资料的基础上，根据市场发展状况，对项目进行的科学客观、发展

创新的策划，并与北京市家具公司(以下简称公司或企业)进行多次沟通，对项目的建设规模、设计方案、场址方案、工程方案、环境保护方案、组织机构设置方案、实施进

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

度方案及项目投资与资金筹措方案等进行了可行性研究。

3、在对多种方案论证比选优化后，提出推荐方案。

4、对推荐方案进行环境评价、财务评价、社会评价及风险分析，以判别项目的环境可行性、

经济可行性、社会可行性和抗风险能力。

5、有关评价指标结论不足以支持项目方案成立时，对原设计方案进行调整或重新设计。

6、在项目负责人统筹协调下，各专业组分工编写《报告》，综合汇总，修改完善，形成《报

告》初稿，与委托方进行认真评测后，修改完善，形成本正式《报告》。

S1.3 本项目研究的依据

(一)《建设项目环境保护管理条例》(国家环境保护委员会、国家计委)

(二)《风景名胜区建设管理规定》(国家建设部)

(三)《北京市旅游业发展“十一五”计划》、《北京市旅游发展总体规划》

(四)《龙山老年养生营项目策划方案》

(五)国家计划委员会发布的《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》

(六)国家计划委员会、建设部发布的《建设项目，经济评价方法与参数》(第二版)

(七)编制本报告的委托合同

(八)其他相关依据资料及实地调查资料

§1.4 项目投资与财务预测

1.4.1 项目投资计划

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

1.4.2项目财务评价

项目收益示意图

1、静态评价指标体系：

从2009年第一个经营期开始测算：

10年平均投资利润率=10年平均利润总额/总投资*100%=11.03%

2、动态评价指标体系：

1) 财务净现值(折现系数6%)

税后净现值：¥2275.54

2) 财务内部收益率

所得税前内部收益率17.44%，税后内部收益率21.95%。

3) 动态投资回收期(含1年建设期)为8.69年。

§ 1.5可行性研究结论与建议

1.5.1项目的客观必要性和重要性

1.5.1.1 项目建设是适应加快旅游经济发展的需要

旅游产业在国际上被称为“朝阳产业”，经过20多年的发展，目前旅游业已经成为我

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

国国民经济飞速发展的行业，也是具有明显国际竞争优势的产业之一。进入新世纪，中国旅游业发展迎来了更多的机遇：首先，旅游业被列为国民经济新的增长点之一，为旅游业的发展奠定了良好的基础；其次，各级地方政府都积极支持和重视旅游业的发展；最后，旅游市场规范化和法制化的进一步加强，将为旅游业的发展创造更好的综合环境。

在21世纪，全球经济将进入一轮新的上升阶段，为旅游业的发展提供了极其广阔的市场空间。世界旅游组织预测，在未来几年内全球旅游业仍将保持较高的增长速度，我国旅游业也将呈现出“跨越式”发展的势头。到2010年，我国旅游入境人数将达6400-7100万人次，国际旅游外汇收入10000-10500亿元人民币；两项合计总产业值将达13000-14000亿元人民币，旅游总收入占GDP的比例将达8%届时，中国旅游业将成为世界旅游业的重要组成部分，并初步跻身世界旅游强国之列。

1.5.1.2 项目建设是推动北京市老年产业快速发展的需要

项目建设对迎合了北京市老年产业这一朝阳产业快速发展的需要，具有重要的政治、经济和社会意义。项目设计丰富了北京市旅游产品结构，大大提高了老年

人群的吸引力，为建设和谐社会做出切实的贡献。

本项目有较好的投资回报率，可大幅提高公司的经济效益，项目建成以后，将增加直接就业人口160-180人，并可带动北京假日经济的发展。

1.5.1.2XX 集团培育新的经济增长极的需要

通过本项目将打造“XX 养生营”的品牌，创建养老度假的一个连锁机构的旗舰基地，通过本项目的探索，为XX 集团构建养老产业的连锁服务机构，构建系列服务基地，形成会员俱乐部的运作机制打下坚实的基础。依托于XX 集团雄厚的资金实力，以专业的服务设计、运营管理和风险控制能力，不断锤炼出色的企划和执行能力，致力于打造我国中老年养生度假服务的领先品牌，为特定中老年人群提供基于度假、养生和健康管理等集体闲度假层面和养生保健层面于一体的系统化服务，提出了“XX 养生营，健康加油站”的服务宣言，帮助服务的顾客逐步建立起健康的生活行为习惯和持续的自我健康管理能力，提升其幸福指数，将这项光荣而极富前景的事业做强、做大、做久。

1.5.2可行性研究结论与建议

通过本项目的建设必要性、建设方案、投资估算、经济效益、社会效益分析后，可以得出如下结论：

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

1、本项目建设符合国家的产业政策，是一项利国利民的集养生度假和休闲游乐于一体的旅游开发建设项目，意义重大、影响深远。

2、项目具有较强的盈利能力和抗风险能力
敏感度分析表

通过敏感度分析，当收入下降、成本增加、投资增加三个不利因素在10%幅度内变动时，企业仍然能取得相当可观的效益，表明本项目盈利性较强，具有较高的抗风险能力，说明项目可行。

第2章 项目背景

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

§ 2.1 旅游产业的发展背景

2.1.1 国内休闲市场的发展趋势

近年来国内旅游发展迅速，主要呈以下特征：

- 1) 中国旅游业成为世界经济的重要组成部分，将成为世界旅游强国。
- 2) 中国旅游市场开始转型，旅游消费处于消费升级中，休闲旅游时代来临，

休闲市场蕴涵巨大商机。

3) 国内旅游目的地的竞争是整个环境的竞争，竞争呈激烈化和有序化趋势。

4) 旅游向区域化发展，旅游形式呈多元化态势，向多层次发展。

5) 旅游资源开发将凸显科学规划的作用，强调特色开发和精品项目成为最终目标。

6) 旅游营销走向品牌化、网络化、立体化时代，人性化、个性化旅游成为主要的发展方向。

7) 旅游市场将呈现国际化、细分化，市场功能演变为体系化的垂直分工。

8) 行业投资、行业经营管理和商业运作模式将向集团化、渠道运作、资本运作等高级阶段运行。

9) 旅游产业结构合理化：产品结构、市场结构、旅游要素结构合理化，旅游合作规范化和区域机构合理化，旅游投资结构(国家、集体、私营、外商、个人)多元化和合理化。

10) 度假饭店从早期的针对国际入境游客、针对高端游客逐步转向国内新兴中产阶级。家庭游、散客自助游、自驾游的比例近年来有明显提升。这部分消费群体构成了中国度假饭店产业现实的市场基础。

国内旅游市场的消费模式趋于成熟。国家旅游局公开数据显示，2006年，全国国内旅游人数为13.94亿人次，出游率达106.1%。其中城镇居民5.76亿人次；农村居民8.18亿人次，均比有较大增长。全国国内旅游人均出游花费446.9元。其中：城镇居民出游人均花费766.4元，农村居民出游人均花费221.9元。数据表明，旅游已经成为中国百姓生活消费函数中的常规因子。

2.1.2 “十五”期间至2020年北京市旅游业发展的前景

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

根据《北京市旅游发展总体规划》对2010年北京旅游发展前景的描述，根据北京市旅游局征求北京旅游业专家学者的意见和北京市相关委、办、局及几个郊区政府意见，北京市近郊旅游和休闲度假产业的发展前景大体描绘如下：

1、北京的城市建设将有一个极大的发展，许多城市标志性建筑物将陆续涌现，不断增加和改变着北京城市景观。北京的基础设施建设将在今后20年中产生飞跃式发展，地铁线路延长，地面轻轨和城郊铁路建成。北京市近郊旅游和休闲度假产业将有一个更加轻松、更加现代的发展环境。

2、北京的郊区将成为本市居民和周边地区旅游度假者的旅游目的地，成为发展双休日旅游、黄金周旅游、带薪休假和疗养的重要基地，京郊还将成为连接周边热点旅游区点的重要通道。

3、北京的旅游产品将更加丰富，观光旅游、会站旅游、度假旅游、文化旅游、娱乐旅游将成为北京旅游产品的五大支柱。另外，商务旅游、体育旅游、探险旅游、康体旅游、节庆旅游、修学旅游、购物旅游以及农业观光、工业观光、科技观光、教育观光等多种旅游形式将得到充分的发展，届时，国内外旅游者将在北京对旅游产品有更多的选择性。这其中，近郊旅游和休闲度假将越来越受重视。

4、北京将作为科教文化中心，更加充满知识与趣味氛围。尤其民俗文化因其特色鲜明而得到更加重视和充分开发，茶馆、会馆、民间文艺、特色小吃、京剧话剧以及来自全国各地不同民族的民俗活动，都将在北京全面开花，使北京成为

国际知名的文化大都市。

5、到2020年，旅游产业将成为一个非常成熟的产业，不仅有稳定的市场，而且在国内外享有很高的知名度，很多产品将成为世界产品，北京将成为世界最主要的旅游目的地和国际会议中心，北京旅游文化节也将成为享誉世界的国际节日。旅游业的产业配套将走向市场化，产业各要素得以充分的发展。旅游者在北京将享受更加方便的出入和咨询，享受充满知识、充满信息、充满文化的旅游活动。

6、旅游业无疑将成为北京经济的支柱型产业，将对国家和地方做出较大的贡献，北京因此成为国际国内知名的文化型消费城市，人民生活水平、生活质量将得到极大提高，整

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

个社会更加稳定，经济更加繁荣，文化更加丰富多彩，并因此跻身于国际大都市和国际旅游强市的行列。

§ 2.2我国养老产业潜力可观

目前我国老年人口比例达到11%，数量超过1.3亿。随着新中国成立后50年代出生高峰的人口即将进入老年，我国的人口老龄化速度将进入发展时期。预计到2015年我国老年人总数将突破2亿人，2027年超过3亿人，2044年将达到4亿人。在未来的近半个世纪中，我国老年人口将一直呈迅速增长的发展趋势。庞大的老年人群问题，以及未来数十年不断增长的趋势，决定了老年人消费群体将支撑起一个庞大的老龄产业市场。

中国老龄科学研究中心的数据显示，城市的老年人中有42.8%的人拥有存款。目前每年老年人的离退休金、再就业收入、亲朋好友的资助可达3000至4000亿元。不容忽视而又无法统计的是子女对老年人的扶助与赡养的支出，在中国“孝道”的民族性格中，子女为的支出将极大的加强老年消费群体的购买能力。而年消费群体的消费能力将使得老龄产业成为未来国民经济各行各业中有较大影响的消费市场之一。

巨大的消费群体、较强的消费能力决定了老龄产业市场的潜力，而需求与供给的相对关系，则决定了产业市场是否会成为一个令人兴奋、充满机会的市场，而目前国内老年消费群体的整体需求存在巨大的缺口。根据全国老龄工作委员会提供的数据，目前我国老年人市场的年需求为6000亿元，2010年将达到1万亿，而目前我国每年为老年人提供的产品不足1000亿元，供需之间存在巨大商机。

在需求与购买力方面，当前的国内的老龄产业已经具备了相当充分的条件。尤其是55岁以上、七十岁以下的新老年人，他们的消费观念已经不同于传统老年人，他们在美容、穿着打扮、营养食品、健身娱乐、旅游观光等方面，同样有着强烈的消费兴趣，他们的精神文化消费意识强，是推动今后老年市场发展的主要力量。

随着人们生活水平的提高，一些老人自己或子女具备了一定的经济能力和异地养老的消费能力。老年人的可自由支配收入不断增加，老年人离退休在家，有固定的收入，没有抚养子女的经济负担，而且子女还经常会给老人一些经济上的补贴。当老年人的物质生活得到保障、精神生活需求快速提高的时候，旅游便自然而然地成为重要的消费手段，这在城市居民中表现尤其显著。各项医疗条件的完备，使人们比过去更加健康，平均寿命也不

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

断增长，也可使老年旅游者消除后顾之忧。再加上各地养老机构的数量及规模，服务水平、设施都有了显著的增加和改善。晚辈的大力支持和养老保险制度普遍实行使实现旅游养老成为了现实。

很显然，目前国内的老年人，从人口数量、消费能力、需求与供给之间的缺口以及老年人的消费观念上，从老龄产业市场获得巨大发展的机会已然到来。

§ 2.3 北京养老市场的特点

2.3.1 北京“空巢老人家庭”已占全市家庭总数比例的1/3

空巢家庭是指子女不在身边的老人家庭。随着计划生育政策的深入，家庭结构向“四、

二、一”（即一对夫妇赡养四位老人、一个孩子）方向发展，加上住房条件改善，老年人与子女分住的增多，使得家庭规模日趋小型化。加之子女工作压力大、闲暇时间少，外出经商、留学人员增加，使空巢家庭大量出现，因而要求社会提供全方位的养老设施和活动设施等养老服务的需求十分迫切。

2.3.2 现有养老设施在数量和类型上还无法满足老年人的需要

根据调查，当前本市60岁以上老年人有入住养老设施愿望的约有10.4万人；50至59岁人群中，表示现在入住养老设施的为2.1万人，表示将来入住养老设施的为22.3万人。

2.3.3 “异地养老”具有较大市场需求潜力

据预测，到2050年北京市老年人口将超过650万人，占到总人口的比重超过30%。北京市老龄委办公室的一项调查显示：21.3%的老年人表示愿意“异地养老”。一份关于“养老型”住宅购买意愿的调查显示，在上海月收入8000元以上的人群中，过半数愿意购买“养老型”住宅。其中，9.9万被访者希望购买郊区或周边城市的“养老型”房产。

2.3.4 旅游度假养老趋热

关于老年人休闲生活方式的调研显示：参与各种休闲活动有70.21%的老年人是为了锻炼身体，有53.9%的老年人是从事户外运动，休闲为了是学习，并提高自己的老年人占了48.23%，从这些数据中可以看出，老年人是对自己的身体健康是非常关注的，他们从事的很多活动都与身体健康有关。而且同时愈加重视其精神生活的富足。

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

§ 2.4 项目SWOT 分析

第3章 项目基地资源条件评价

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

§ 3.1项目基地核心资源分析

项目基地依山而建，地形错杂。项目区内林地资源丰富，有果园、农田、林地和水池，人文资源相对缺乏。但周边荟萃了丰富旅游资源，主要旅游景区(点)有：十三陵风景区、蟒山国家森林公园、龙山、银山塔林、虎峪风景区，燕山长城遗址，十三陵水库、九龙乐园等众多的自然景观资源，水量充沛，空气清新，四季分明，山峻、林绿、天蓝、水清，自然条件得天独厚。

项目地位于凤山南麓，属于典型的山地地貌类型。秀美的凤山阻挡了北来的寒流，紧邻的十三陵水库又为空气增添了湿润的成分，形成了独特的冬暖夏凉的小环境气候。现有地块背靠龙山，拥有天然的生态养吧，且地势较缓，适合老年人爬山。

项目地具备区位优势。去明十三陵、九龙乐园、蟒山森林公园、八达岭长城、雪世界滑雪场、野生动物园、古崖居及龙庆峡等著名旅游景点观光旅游，本度假村均可提供有竞争力的服务。

企业所属的、获得政府许可的北家龙山旅行社，可进行旅游组织工作，将对本项目的运营提供有力支持。

§ 3.2旅游资源评价

龙山是名副其实的“天然氧吧”。秋季满山遍野的红叶令人赏心悦目。在硕果飘香的果园里尽享采摘乐趣，碧波荡漾的室内游泳池，保龄球、台球、沙狐球、羽毛球、乒乓球、棋牌室、保健室、垂钓园、歌舞厅等娱乐健身设施更使顾客的旅游休闲生活更加丰富多彩。

拥有了得天独厚的自然环境，这为开展针对中老年人群的系统化保健养生和休闲度假服务提供了良好的先决条件。项目地的资源具备明显的可开发性。

§ 3.3资源价值的提升

项目地地理位置优越，自然景观和气候条件良好，硬件设施完备，但是除现有资源的价值需要放大之外，还需要从打造品牌的角度在保健养生层面进一步开发独具特色的、系统化

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

的服务，最终在保健养生、健康管理领域创造竞争优势，实现服务价值最大化。

我们建议，有必要开展和强化中医养生、药膳养生及衍生至健康管理等富有传统文化内涵且市场迫切需求的度假服务项目，拓宽“养生”的含义，合理设计各专项服务在整体服务体系中的功能和使命。

第4章项目理念与定位

§ 4.1养老产业整体开发思路

4.1.1养老品牌发展模式

4.1.2 品牌发展的三个阶段

项目试点阶段(2007—2010年)

通过龙山项目的试点型开发，核心围绕“健康长寿、快乐养生”旅游度假模式，营造老年养生生活方式，从满足老年人的物质需求和心理需求角度出发，通过系列养生旅游产品的设置(老年度假、老年营等活动)、无障碍的人性化设施、细致入微的护理服务，使本项目成为专门为老年人进行度假养老服务的集散地，将老年人喜爱的各种活动镶嵌其中，在丰富吸引力的同时，获得更多的盈利点，实现“老有所养、老有所为、老有所学、老有所乐”的养老目的。

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

在项目建成之后，由于受项目地规模小带来的限制，难以起的立竿见影的高收益。所以应立即开始着手“银龄度假连锁机构”和“俱乐部会员”的建设。前期以旅行社和俱乐部的形式与周边及全国著名旅游景区进行合作，开展老年养生营的度

假旅游服务，每年定期举行老年营活动，以本项目地为基地，活动范围辐射全国各地，以此开拓老年养生度假旅游市场，并形成独具特色的品牌优势，为下一阶段奠定基础。

品牌创建阶段(2011—2012年)

在项目试点阶段的成功运行之后，通过完善服务质量，加大营销，扩大影响，深化运营模式的方式，创建“XX 老年养生营”品牌，同时开始向养老产业的多条产业链进行延伸，形成比较系统的养老产业结构。为项目地的扩展打下基础。

品牌扩张阶段(2013—, ,)

经过前两阶段的运作之后，项目地需要突破规模限制，获得较高的收益，因此，需要在养老产业链上做文章，将房地产、医疗服务、养生保健品、旅游、网络服务进行整合，形成多种产业盈利点。在大城市周边、热点旅游城市周边、著名风景区周边创建更多不同风格和特色的养老度假基地，将“养老与旅游度假相结合的模式进行复制(如十渡老年养生营度假基地、丽江老年养生营度假基地、海南老年养生营度假基地, ,),以此壮大“银龄度假连锁机构”的实体，产生规模效应。最终达到产业延伸和项目扩张的目的，并实现这一机构的上市融资目的。

§ 4.2项目整体定位

4.2.1项目主题定位

XX 老年养生营龙山度假基地

依托巨大的养老市场潜力，凭借XX 集团雄厚的投资实力，将养老与老年旅游度假相结合，以周边良好的生态环境为基础，以老年养生特色，以老年营营期活动为主要内容，整合周边景区资源，使本项目地成为老年旅游度假的基地，同时成为XX 集团打开养老市场的突破口，形成独特的养老产业品牌模式的试点性项目。

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

4.2.2项目市场定位

4.2.3 项目功能定位

老年养生、老年度假

娱乐休闲、保健疗养型度假村

立足于心理、生理、病理三大康体养生目标，采用文化、生态、户外、健康管理等多种手段的主题性老年康体养生产品。

4.2.4项目形象定位

XX 老年养生营，京城健康加油站

健康长寿、快乐养生

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

4.2.5项目目标定位

第一阶段：北京市老年养生度假胜地

第二阶段：国际化吸引力的老年养生度假第一品牌____-XX老年养生营

4.2.6项目发展战略

以“XX 养生营，健康加油站”为服务宗旨，打造我国中老年养生度假服务的领先品牌，为特定中老年人群提供基于度假、养生和健康管理等集休闲度假层面和养生保健层面于一体的系统化服务，帮助服务的顾客逐步建立起健康的生活行为习惯和持续的自我健康管理能力，提升其幸福指数。

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

第5章 建设项目安排

§ 5.1 空间布局

根据项目主题定位，以及对项目所处区域背景和项目用地条件的深入分析，结合老年人的需求特点，空间布局将以“动静结合”，“有效利用用地”的原则进行安排，核心围绕老年养生主题，形成养生、度假、休闲相互融合的空间结构形态，满足老年人生理、心理需求为目标。体现出“老有所乐、老有所养”与项目地资源、环境的天然联系。在项目设施中，为迎合老年消费群体的需求行为特征，将养生文化内涵融入其中，设施的风格注入传统文化元素，具有较强的怀旧风格，并突出其高品质。

根据项目地块资源的价值、目标市场定位、功能定位和发展战略，总体布局可确定为“两个主题、三大板块、四个功能区、四大产品体系”的格局。具体内容见下表：

总体布局及主要内容

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

§ 5.2 项目产品策划

5.2.1 项目策划总体思路

本项目区的项目策划，核心围绕“健康长寿、快乐养生”，针对老年群体消费需求 and 特点，充分考虑老年人在生理、心理的需求，营建老年养生休闲生活方式。老年人群，老年养生营龙山度假基地，并不只是提供安养服务，而是要积极地为

他们创造适宜于他们的养老休闲生活，根据老年人群旅游休闲的特点，结合相关产业特点，设置有别于大众旅游的休闲项目和活动。让每位老人都过得快乐、健康、有尊严。以区别于一般养老机构所提供的有限服务。

5.2.2 产品系统结构

(一) 产品系列1——养生度假产品

1. 异地养老度假

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

2. 本地养老度假

3. 老年养生营营期生活

(二) 产品系列2——康复养生产品(“一体化健康管理”)

1. 健康检查

2. 中医理疗

3. 膳食养生

4. 水疗养生

5. 氧吧休闲

(三) 老年养生活动

1. 运动养生(登山、太极拳、乒乓球、台球等)

2. 娱乐交谊(麻将、棋类、卡拉OK、电影欣赏等)

3. 艺文技艺(书法、绘画、音乐、戏曲等)

4. 民俗活动(春节、元宵、端午、中秋等节庆活动)

5. 农事体验(项目区内绿地广阔，可提供菜地、果园和园艺)

(四) 产品系列3——特色餐饮产品

1. 中医膳食

2. 生态养生美食

(五) 产品系列4——特色购物

1. 养生保健品

2. 特色工艺品

(六) 产品系列5——网络服务

1. 度假预定

2. 导游服务(专职导游)

3. 养生咨询

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

5.2.3 分区项目策划

(一)入口服务区——项目基地的主出入口及项目服务区

1. 主题功能

入口形象区、交通集散中心。

2. 策划思路

由于本区项目用地为租用土地，不适宜建永久性建筑，故本区相关服务设施以满足本区游客集散为主。在设施的体量、规模上不宜过大，注重景观的优美性和协调性，使之营造成独具特色的光环印象区。

3. 项目设计

(1)入口接待服务客厅

龙山度假基地入口位于铁路一侧，入口接待服务客厅则位于果园三角地带，主要修建景观性大门，服务岗亭，便于接待度假人群的和提供必要的咨询服务。

(2)生态停车场

位于入口接待服务客厅附近，通过租用果园用地，建设生态停车场，面积1000平方米，可容纳60辆小轿车。

(3)歌舞广场

位于入口处，生态停车场对面，将其建设成为占地面积约203平方米的文化广场，广场树立雕塑景观，使之成为老年人群集中活动的重要场所。

(二)银铃养生区——养生休闲、体验式酒店度假与养生型酒店度假区

1. 主题功能

养生、度假、室内休闲。

2. 策划思路

以养生文化为基础，结合养生的需求特征，以住宿、餐饮、康体、室内运动及室内文

"XX"老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

化休闲活动为主要体现，整体体现现代养生理念。以“老北京”的传统文化为底蕴，注入传统文化内涵。将文化内涵与周边环境进行精密结合，从文化意境和功能设施上充分体现出其“老有所用，老有所乐，老有所养”的特点。同时注重老年人的人文关怀。

3. 项目设计

(1)养生文化村

总占地面积1885平方米，建筑面积2492平方米，主要项目有健康管理中心、中医养生馆、水疗馆、膳食养生馆，分别为：

□健康管理中心(益寿堂)

□项目建设：建筑面积650平方米，独立小院结构，廊道、山体与错落有致的一二、二层建筑形成相对独立，且又与外界相互联系的小院落，

□主要用于设置：与医院进行合作，提供老年康复及照顾护理等医疗服务；定期健康检查、防疫注射与体能检测；配备专业人员，提供周详用药管理服务；制定个人健康计划，并提供养生处方；建立个人健康资料库；设置全天候监控中心，确保高效率的紧急医疗救护功能；定期举办健康讲座、养生咨询等。

□产品价值：包括健康检查、个人饮食管理、个人运动管理三大类，运用食品、药品、检测、医护、疗养、康复等多种方式、全程跟踪管理、高科技诊断、全面提升健康水平的健康管理服务产品。

□

□

□品质体现：康复疗养、健康管理相结合打造特殊目标客群：具有身体和精神康复需求和养生需求的中高端收入人群。 差异化销售概要：健康产业、养老产业和旅游产业的三者互动营销为主，在康复养生休闲的同时进行的体验化销售相配合。

□老年膳食养生馆

与项目的健康管理产业相配套的养生餐饮系列。不仅具有很好的养生功能，同时配合健康管理服务，为客户量身搭配和膳食设计，以及定点配送。药膳和食疗都有非常广义的解释，从根本上说都是通过饮食结构的调整，达到养生去病的目的。建筑面积650平方米，

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

用餐环境温馨舒适，具有中国古典建筑特色，分别设置松鹤阁、延年厅、紫云楼、瑞福居、养生堂等，可同时容纳100多人用餐，室内设计融入中国传统养生文化内涵，通过壁画、小品、餐具等体现。提供的主要类型的特色餐饮为：

高档健康膳食系列：融合中国传统药膳文化的高端健康餐饮，并借鉴国内外高级食品的制作手法。药膳文化附加值结合餐厅环境，是项目中最高档的筵席类餐饮产品。主要针对项目的中高端短期度假游客。

高档健康膳食的食谱开发非常重要，必须打造一批具有本土特色的精品美食系列，针对醒脑、美容、身体调理、中老年微循环改善、食欲不佳等各类人群，提供相应的饮食解决方案。

□中医养生馆

建筑面积650平方米，从中医养生的角度，进行项目的设置，将中国传统的中医养生文化内涵融入其中，主要设置中医针灸、中医推拿、中医理疗等多种养护项目。

□水疗馆

拆除原锅炉房，对地带地形进行适当整理，充分利用地形条件，建设错落有致的生态景观建筑，建筑面积约542平方米，部分2层结构，突出生态性和养生功能，将各种药浴应用其中，增设必要的无障碍设施，修建廊道，将水疗馆、游泳馆连接起来，形成一个整体，为老年人提供特色便利的水疗养生服务。

(2) 安养中心

位于垂钓池附近，通过改扩建的方式，充分结合垂钓池形成的湖面景观，营造室内与室外相结合的清闲优雅的活动空间。占地面积1751平方米，建筑面积约4152平方米左右，可提供97个房间，约138个床位。整体可形成具有独立院落结构的半合围形式的三层建筑，临湖一侧为伴开敞空间，是本项目区内颇具规模的养生度假场所之一。整体环境凸现安静，以老年呵护、老年修养为主要功能，辅以贵宾式疗养护理服务及独具特色的养生保健服务等。

(3) 碧水阁

对原游泳池，进行整体景观改造，形成富于景观美感和层次变化的山石景观结构。围

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

绕水池进行配套景观功能设施的建设，以亭、台、楼、榭进行点缀，形成具有中国古典园林意境的休闲氛围，主要用于满足老年人的室内文体活动、老年交友的需要，具有较强的参与性，方便老年人群在此开展各种娱乐活动。周边主要设置的项目有：

□天颐音乐茶馆：以轻音乐为背景，设置茶馆、休闲茶社，让老年人在此喝茶聊天，观景赏鱼，使其心情舒畅，获得放松。

□怀旧馆：以展览馆的形式展出具有浓厚怀旧色彩的图片、实物，让老年人在此获得对过去美好事物的回味。主要展出的内容有：经典影视作品、知青年代、寿星养生等。□

□

□龙山书院：为老年人群提供的各种书籍、杂志等。老年歌舞厅：为老年人提供的歌舞表演、歌舞培训场所。琴棋书画馆：为老年人进行文化生活享受和创作的主要场所，满足老年对于各自兴趣爱好需求以及社会认同的需要，可设置书画社、工艺馆等。

□京戏台：将中国文化的精髓——京剧应用于项目设置中，让老年人在此获得对京剧表演、京剧欣赏的乐趣。

□太公垂钓池：将原垂钓池进行改造，重点改造堤岸景观，使堤岸景观更富于变化，更具自然性，沿岸种植垂柳、花草，设置垂钓凉棚，并新建主体性文化雕塑景观，可以姜太公垂钓为主题，整体突出修养身心的意境。

(4) 康体娱乐中心

原游泳馆，建筑面积约3372平方米，通过内部设施和景观改造，使其达到5星级标准。丰富原有项目设施，增设便利性设施，使其成为老年康体娱乐的中心，同时也可满足会议休闲的需要。主要康体娱乐项目有：游泳馆、健身馆、寿星网吧、桌球室、麻将室、保龄球、美容美发室等。

(5) 银龄别院

□项目建设：本项目是可以提升的老年度假产品概念：老年健康加油站。

别墅室内外设计充分考虑老人生活特点，进行无障碍设施的配套建设。整体上形成一个相对封闭的三进四合院建筑群落，三个小院具有传统四合院的文化内涵，建筑为2层结

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

构，占地面积1840平方米，建筑面积约2900平方米。可提供68个标准客房，约80个床位。室内具有配备厨房，呼叫系统等便利性配套设施等，老年人群可与亲人和朋友共同入住。

□产品价值：融合了高品质物质生活体验和精神生活体验的，具有中国传统认知的“老年生活”和“田园休闲”生活方式。

□

□品质体现：以“药膳”、“健康养生”和“休闲花园”三者结合而打造。目标客群：具有一定经济势力和文化素养的退休老人，向往独立和生态田园生活的高端人群。

□差异化销售概要：养生建筑，强调内涵和尊贵的会员制销售，销售产品为囊括了项目所有服务和产品的年卡，并可根据客户需求定制服务，如租种农庄、

健康养生餐的派送等。

(6) 安养宾馆

将原龙山宾馆进行改造，使其达到3星级标准，宾馆内增设无障碍便利性设施，改造面积约7200平方米，增强宾馆空间氛围和配套设施，如呼叫系统。保留部分会议设施。主要为中高端老年群体度假住宿所用。可提供160个床位。可提供的其他配套服务有：口健康绿色餐饮系列

提高现有餐饮档次和质量，主要针对老年人群开发的系列餐饮产品，以绿色健康食品进行创造的特色餐饮产品，突出菜品营养价值，以清淡口味为主。

口会议系列

改造宾馆内现有会议设施，更好地满足大、中、小会议服务的需要。

(7) 银龄山庄

位于原北家山庄内，占地面积2137平方米，建筑面积2986平方米，地形北高南低。充分结合地形地貌特点，建设三进院的四合院形式的传统建筑，由南至北分别为一层、二层、三层的建筑形势，楼顶有廊道相互连接，整体建筑景观错落有致。各院落内进行园林美化，突出整体休闲氛围。银龄山庄内主要提供养老住宿服务，可提供70个房间，约98

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告
个床位。

(三) 银龄运动休闲区——户外养生运动与休闲区

1. 主题功能

老年户外养生、户外运动休闲。

2. 策划思路

将水库南路30亩土地租用，用于扩大项目区规模和景观塑造，提升项目区整体景观形象和配套休闲服务设施，使项目区整体品质得到跃升。主要满足老年群体进行户外休闲、户外运动的养生需要。其特色主要在于营造良好的生态环境，让老年人群在生态好、环境美、设施多样的地方进行休闲活动，更有利于老年人群的身心健康，同时这也是凸现项目区品质的所在。

3. 项目设计

(1) 自选商场

建筑面积386平方米，整个度假基地的商业配套服务设施，为老年人提供生活用品、零食、文化用品的销售，既服务于老年度假设施，同时也服务于运动休闲区。

(2) 户外休闲花园

占地面积约8576平方米，原度假山庄大门口位置由于受地形条件限制和高压电线、铁路噪音的影响，不宜进行场馆建设，但可因地制宜，建设多个主题小园林花园区，分别有：香果林、宠物园、小花园，在满足老年人对园林、花卉、鸟虫、宠物的休闲爱好需求的同时，也将其景观进行了美化，为老年人提供休闲交友的室外活动空间。

(3) 寿星药园

占地面积8349平方米，于户外休闲花园附近，建设一处中草药种植园，主要为一些常见健康养生药材，结合中医养生馆项目的开发，此处可形成一处以药膳食谱的采集地之一，不仅满足药膳的需要，同时还可租种给老年人进行种植。

(4) 寿星农庄

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

占地面积5729平方米左右，将分布于项目区东北角的租用地进行分割，形成多个小菜园，分租给度假人群种植，由项目基地提供种植工具，让老年人在此进行适量的农事劳作，充分体验田园生活，同时还可将其种植所得的蔬菜、瓜果在其别墅内进行烹饪，享受劳动所得。

(5) 趣味训练营

结合山地环境，项目区东北处租地上，适当整理平地，开展具有较强趣味性的户外活动，户外活动重在鼓励老年人积极参与活动，可开设的主要趣味性活动有：林地寻宝、力拔山河、乒乓球趣味接球、袋鼠跳、双人三足走、踢毽子、跳绳、拔河、接力赛、猜谜等活动。

(6) 器械运动区

器械运动也是老年人进行身体锻炼和运动的必要载体，可通过与养老协会、体育福利机构协商，在此设置类型多样，专门为老年人开发的器械运动设施，以丰富老年人进行运动养生的内容。

(7) 门球场

门球是老年人最喜爱的运动休闲活动，其投资小，建设方便，可在运动器械区按标准建设一个门球场，满足老年朋友的需要。

(8) 延寿湖

租用的30亩地，由于靠近入口和外部道路，更具环境建设及景观美好的需要，可在此建设一处湖面，周边设置凉棚、生态长廊，为老年人提供休闲茶疗的活动空间，同时延寿湖还可称为老年人进行垂钓休闲的理想之地。

(四) 山岳活动区——登山运动、山岳休闲区

1. 主题功能

山岳养生，氧吧休闲。

2. 策划思路

“XX”老年养生营龙山度假营地可行性研究报告

项目地背靠龙山，山林资源十分优越，造就了项目区独特的休闲品质，同时也是老年人所喜爱的登山运动休闲活动之一的主要场所。因此对其开发必须遵循保护性开发的原则，适量增设必要休闲设施，形成游憩节点，丰富老年人登山游憩结构。

为进行统一管理和更好地山林的需要，应尽可能将山林纳入本项目区，形成围合封闭结构。

3. 项目设计

(1) 龙山大氧吧

森林氧吧是指一种在生态环境中的调养方式，通过与环境的融合，自由漫步或呼吸新鲜空气。龙山生态环境有条件打造名副其实的森林氧吧，可建设5—6个森林休闲养吧，将原有游步道进行整修，使道路景观更加美观、舒适和便利，主