

An architectural rendering of a health park concept plan. The image shows a complex of white, modern buildings with irregular, organic shapes, interspersed with green spaces, walkways, and a winding water feature. The scene is viewed from an elevated perspective. A semi-transparent blue rectangular overlay is positioned in the center, containing the title text. The background features a grid of roads and additional building footprints, suggesting an urban or suburban setting.

# 荣昌大健康产业园概念性规划



“没有全民健康，就没有全面小康”

2014年12月13日，习近平总书记  
在江苏省镇江市丹徒区世业镇卫生院考察时指出

# 提纲 contents

## 第一部分 规划背景与总体定位

- 1.1、规划背景
- 1.2、总体定位
- 1.3、战略目标
- 1.4、产业定位
- 1.5、市场定位

## 第二部分 项目构建与规划

- 2.1、基地分析
- 2.2、项目规划
- 2.3、项目构建
- 2.4、功能分区
- 2.5、整体效果

## 第三部分 开发计划

- 3.1、开发原则
- 3.2、开发策略
- 3.3、投资估算

## 第四部分 营销建议

- 4.1、营销目标、主题、原则
- 4.2、营销策略

# 1

## **第一部分 规划背景与总体定位**

1.1、规划背景

1.2、总体定位

1.3、战略目标

1.4、产业定位

1.5、市场定位

# 【规划背景与总体定位】

---

1.1

规划背景



荣昌发展大健康产业具有良好的市场空间，拥有相应的产业基础优势，正面临千载难逢的机遇，加快资源整合，抢占市场制高点，大力发展大健康产业意义深远。

### 发展大健康产业的意义

发展大健康产业，既有利于荣昌主动适应新常态，培育新的经济增长点、促进转型升级，推动全区经济加快发展，也有利于满足人民群众对健康的迫切需求，提升人民的生活水平，保障和改善民生，其深远意义表现如下：

- ✓ 发展大健康产业是推动经济转型发展的重要途径。大健康产业资源消耗低、环境污染小，科技含量高、发展潜力大，市场需求强、消费空间大。大健康产业涉及第一、第二和第三产业，产业链条长、能够与工业强区和城镇化带动战略有机融合，通过新理念、新技术、新模式，在培育新兴产业的同时，促进荣昌区的产业转型升级；
- ✓ 发展大健康产业是牢牢守住生态底线的重要实践。荣昌空气清新、气候适宜、生物多样、生态良好，发展大健康产业，能够推动资源的有机整合，提升全区资源的综合利用水平，大力推动绿色特色资源的组合开发利用，增强可持续发展能力和水平；
- ✓ 发展大健康产业是促进创新发展的重要举措。大健康产业是一个新兴产业，对新型人才、管理创新、科技研发的需求旺盛。发展大健康产业，能够推动企业管理创新，提升企业管理水平，能够拉动相关产品研发和服务业态创新，能够加快人才特别是复合型人才的培养和引进，不断推动全区经济社会创新发展；
- ✓ 发展大健康产业是建成全面小康社会的重要保障。健康的国民是社会全面发展的基础，大健康产业的发展能够提供覆盖生命全周期、预防性、针对性、个性化的服务，促进身心健康，对建设和谐社会、全面小康社会意义重大。

### 大健康产业将超过信息产业，引领世界第五波财富潮流。

美国著名经济学家保罗·皮尔泽在《财富第五波——进入明星产业的最佳途径》一书中认为：引发全球财富“第五波”的将是未来的明星产业——大健康产业。大健康产业正成为全球经济的第五波财富，健康需求则是未来财富的主要驱动力，是保障经济社会可持续发展的内驱力和新引擎。



下一个可以超过我的人，一定出现在健康产业里。

- - - 比尔·盖茨

## 发展大健康产业正迎来政策春天。

### 中央紧锣密鼓地出台健康服务产业发展促进政策，打造经济升级新引擎

- ✓ 中国持续推进医疗体制改革，为健康产业发展提供了良好的政策环境，2007年1月，新医改方案发布；
- ✓ 2013年8月28日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，研究部署促进健康服务业发展，提出把健康产业作为国家支柱型战略产业；
- ✓ 2013年10月，国务院发布《关于促进健康服务业发展的若干意见》**40号文件**，提出“多措并举发展健康服务业”；
- ✓ 2016年10月25日，国务院印发“**健康中国2030**”规划纲要，规划从普及健康生活、优化健康服务等五大任务出发对未来15年的健康工作进行了部署。这是国内首个且规格最高的健康产业规划，也意味着“健康中国”战略正式落地和实施。

中央紧锣密鼓地出台健康服务产业的宏观指导意见和落地支持政策，目的在于迅速挖掘并激发这一产业的发展潜力，形成新的产业发展和经济增长热点，健康服务产业必将迎来爆发式增长的战略机遇。

#### 老龄化——我国是目前世界上唯一一个老年人口过亿的国家

2013年，中国60岁以上的人口首次超过2亿人，占比达到14.9%。预计2030年将达25%左右，到2050年左右，老年人口将达到4.4亿人左右的峰值，约占总人口的三分之一，相当于每3个人中就有一个是老人。养老将成为重大的社会问题；问题背后的市场机遇。中国的老龄化趋势也预示着健康产业将出现巨大商机。据统计，城镇离退休人员一年的离退休金高达3440亿元，其中还不包括医疗费等，城乡老年人年均消费总额能达到4000亿元，揭示了中国健康服务产业的巨大市场空间。

相关链接：目前全球老年人口超过1亿的国家只有中国一个。2亿老年人口数相当于印尼的总人口数，已超过了巴西、俄罗斯、日本各自的总人口数。如果作为一个国家的总人口数，也能排世界第四位。

#### 亚健康人群不断扩大

据不完全统计，在中国每6秒钟就产生一个肿瘤病人，在世界上每8秒钟就产生一个艾滋病病人，高血压成人里面（15岁以上的人群）4个人里面有1个，糖尿病8个人里面有1个……；

亚健康人群还在不断扩大，世界卫生组织的一项全球调查结果显示，全球约有60%的人处于亚健康状态，而我国的这一比例更高达70%，即近10亿的“亚健康”人群急需大健康服务。

相关链接：自上世纪90年代以来，人类疾病谱由以感染性疾病为主转向以生活方式疾病、老年病为主，医疗模式由单纯病后治疗转向预防与治疗（“治未病”与治病）相结合，这种结合催生了大健康产业。



## 大健康产业蕴含着巨大的市场空间。

### 一、从全国市场空间来看

- ✓ 2015年，中国大健康产业规模达3.8万亿元，年均20%的速度增长，预计，2020年，市场规模将突破**8万亿元**。根据《“健康中国2030”规划纲要》至2030年目标实现**16万亿**；
- ✓ 统计数据显示，美国的健康产业占GDP比重超过17%，加拿大、日本等国家健康产业占GDP比重超过10%，而我国健康产业2015年的GDP占比约为5.5%。与美国、日本甚至很多发展中国家相比，中国的大健康产业还处于起步阶段，中国大健康产业的金矿尚需进一步发掘；
- ✓ 大健康产业是集公益性、战略性、竞争性为一体的朝阳产业。未来十年是我国医药产业发展的“黄金十年”，全球第二大的人口基数和老龄化趋势、全民医保和新医改政策的推行、人民群众日益提高的生活水平和健康需求、价值2000多亿美元的欧美专利到期药可承接转移，这些都将对我国医药产业发展产生巨大的促进和拉动作用。为此，国家已明确提出“十三五”期间要把包括医药产业在内的大健康产业培育成为国民经济的支柱。

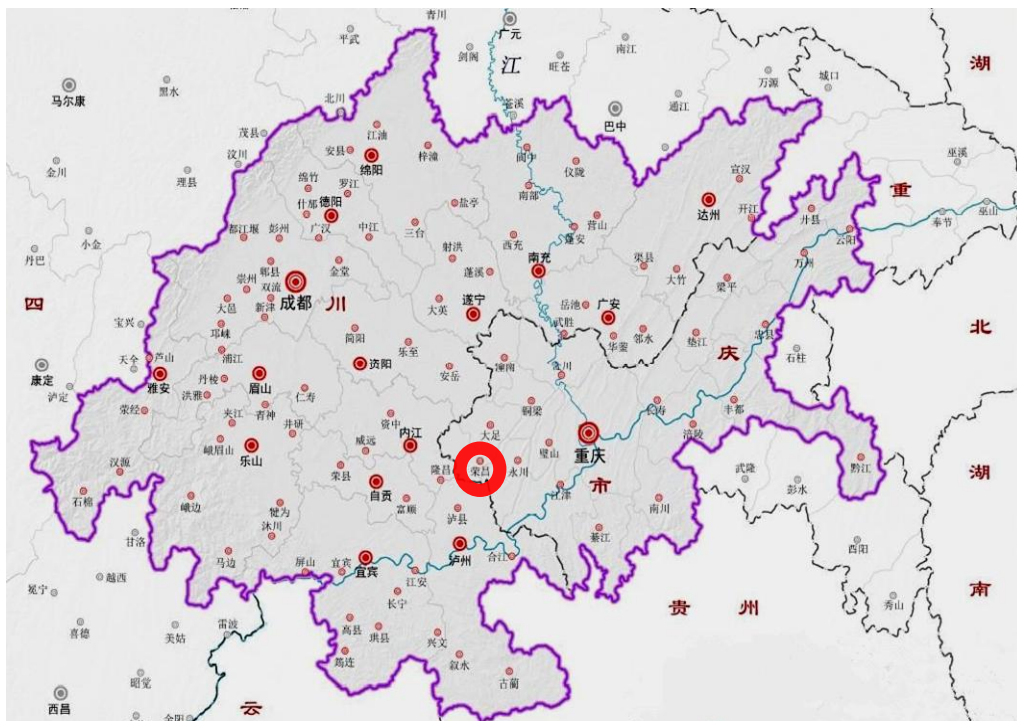
### 二、从世界范围及产业发展规律来看

- ✓ 大健康早已被国际经济学界确定为“**无限广阔的兆亿产业**”，据统计，目前全球股票市值中，健康产业相关股票的市值约占总市值的13%左右。美国把健康产业作为仅次于新能源产业的第二大投资重点，日本将健康产业与新能源、节能环保产业列为未来经济发展的战略重点，德国将医疗健康产业作为经济刺激计划中的重点投资方向；
- ✓ 从世界健康产业发展历程来看，当一个国家人均GDP达到1500-3000美元时，健康产业就会崛起；当人均GDP达到5000美元时，健康产业将会得到迅速发展。2016年我国人均GDP为8865.99美元（2015年，荣昌GDP：329.87亿元，人均：7555.24美元），**已经进入了大健康产业发展的快车道。**

### 三、从荣昌层面来看

#### 3.1、荣昌当前的发展之困是如何从“过路经济”转变为“流量经济”

- ✓ 荣昌的区位其实很尴尬。往好的方面说，叫成渝经济圈腹心；往差的方面讲，则是远离两个极核城市的边界地带；长期以来，成渝两地对要素的吸纳远大于其溢出能力。其辐射能力也是鞭长莫及，致使两地间的中小城市发展乏力。
- ✓ 重庆直辖后，目光首先聚焦在三峡库区，随后又集中于两江新区，主城极化效应也进一步凸显，成渝之间呈典型的断层特征；
- ✓ 以上僵局至市委四届三次全会后开始打破，随着重庆五大功能区域建设的实施，荣昌作为城市发展新区，是重庆未来工业化、城镇化的主战场，要素的集聚能力才大大增强，原高度集中于重庆主城的优势资源才开始逐渐向城市发展新区转移；
- ✓ 风水轮流转，今天到荣昌。对于今天的荣昌来说，如何从**交通枢纽**向“商流、物流、人流、资金流、信息流”的**经贸枢纽**转变是关键。打铁还需自身硬，所以荣昌必须提高自身的城市能级和资本号召力，实施重点突破，并积极打造影响区域和经济发展的命脉性、关键性、战略性、龙头性项目，大健康产业园无疑是个重要抓手。



荣昌在成渝经济圈的区位



#### 3.2、荣昌自身的产业基础和优势

- ✓ 荣昌是国家生物产业基地拓展区，是中国重庆畜牧科技城所在地，生物医药产业是荣昌区的第一支柱产业，是重庆市医药产业振兴发展中长期规划（2012-2020年）中重点打造的五个产业园之一。基地一期规划3.5平方公里，规划总投资150亿元，重点发展人（兽）用药、现代中药、化学药制剂、保健产品、医疗器械等产品。目前，已有重庆华森制药、重庆灵方生物、重庆澳龙生物、重庆三大伟业50余家兽药、人药企业建成投产，其中规模以上企业19家，拥有自主进出口权的企业9家，通过GMP认证的企业16家；
- ✓ 园区现已基本形成药材种植，原材料加工，产品研发、生产，专业销售市场及现代销售网络等较完整的医药健康产业链，医药健康企业从业人员1万余人；
- ✓ 境内有西南大学荣昌校区（原四川畜牧兽医学院）、重庆市畜牧科学研究院以及中国农业大学饲料研究所猪营养研究中心、重庆市白鹅研究中心、荣昌牧业科技成果转化中心等教学、科研、生产单位。

小结：从国际到国内，从政策到市场，我们认为，荣昌现阶段发展“大健康产业”，是一个千载难逢的机会，其市场发展前景不可估量。打好“大健康”牌，以促进荣昌的繁荣富强，具有重要的现实意义。

## 【规划背景与总体定位】

---

1.2

总体定位

# 【渝西健康城·创业新高地】

成渝之心·海棠故里·健康之城

以大健康产业为主导，以“体医融合、医养结合”为特色，  
打造辐射成渝、服务西部，面向未来的

**区域性国际化大健康产业园**

**成为**

**荣昌产业芯片**

**城市新增长极**



案名建议

# 【东湖国际健康城】

生态医养、体育休闲、生物制药、关爱之城



## 【规划背景与总体定位】

---

1.3

战略目标



## 总体战略目标

- ✓ 通过对大健康产业园的科学规划与开发，全面提升荣昌城市知名度和竞争力，为荣昌重塑金身。

## 具体目标

- ✓ 全国大健康产业转移承接示范基地；
- ✓ 全国“体医融合、医养结合”的典范园区；
- ✓ 重庆市“产城融合”的样板工程；
- ✓ 重庆市大健康产业园的标志性园区；
- ✓ 荣昌区生态文明建设的精品工程；
- ✓ 荣昌区的超级会客厅及城市名片。

## 【规划背景与总体定位】

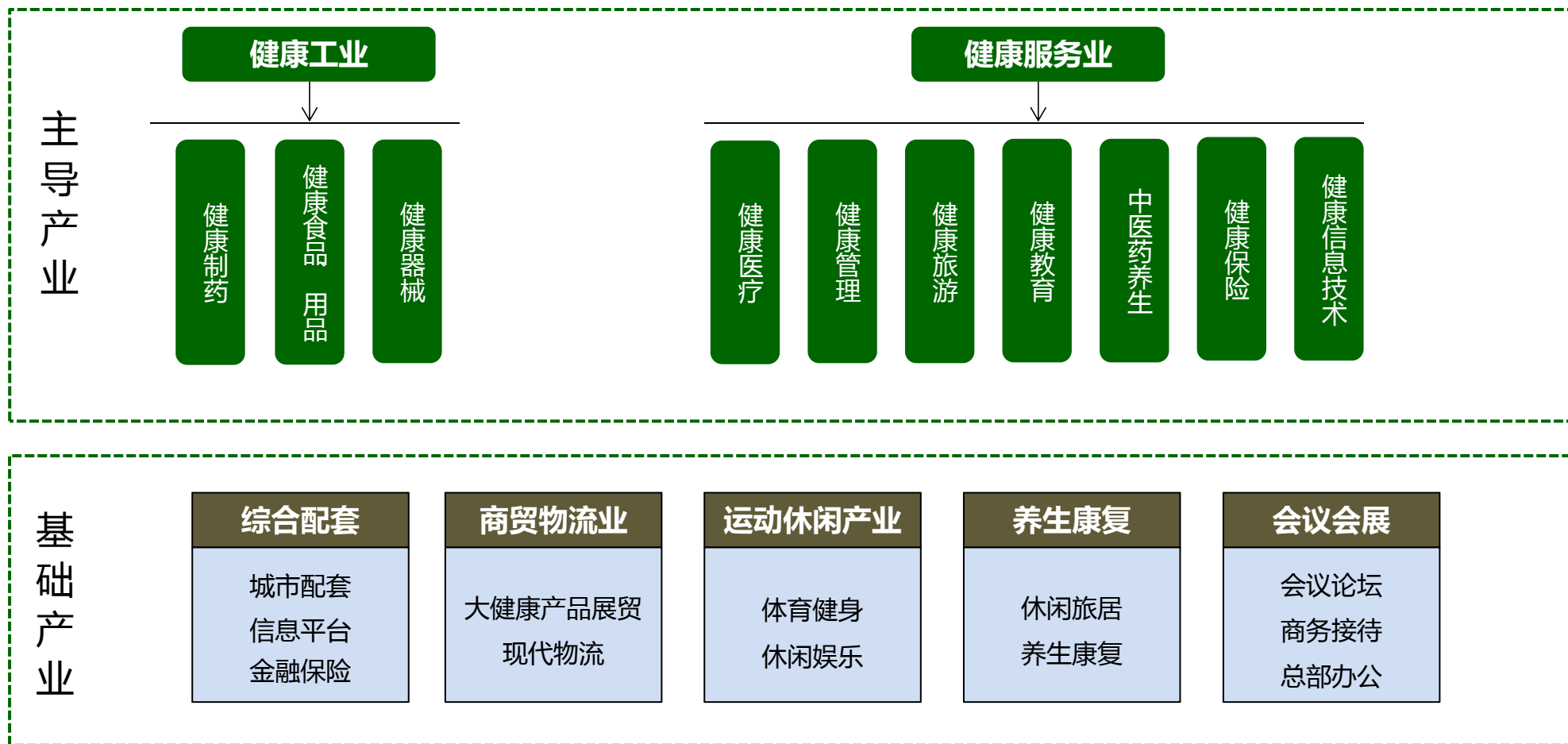
---

1.4

产业定位

# 产业定位

以《国务院关于促进健康服务业发展的若干意见》国发〔2013〕40号界定和鼓励发展的健康服务产业集群为依据，结合荣昌的资源禀赋和特色，以及大健康全产业链要素（后附表一），全面构建荣昌大健康产业集群。



相关链接一：

## 【何谓大健康产业】

---

- ✓ **从广义角度说**，指对人类健康直接和间接产生影响的相关产业均作为大健康产业的范畴；
- ✓ **从狭义角度说**，指与人类健康相关的主要产业：医疗、康复、医药、保健品、化妆品、医疗器械等相关产业；
- ✓ **从美国保罗·皮尔泽《财产第五波》阐述的角度说**，“健康产业，是指事前对健康人们（没有疾病缠身）所提供的产品和服务，让他们更健康、健美，并延缓老化现象或防患疾病于未然。”

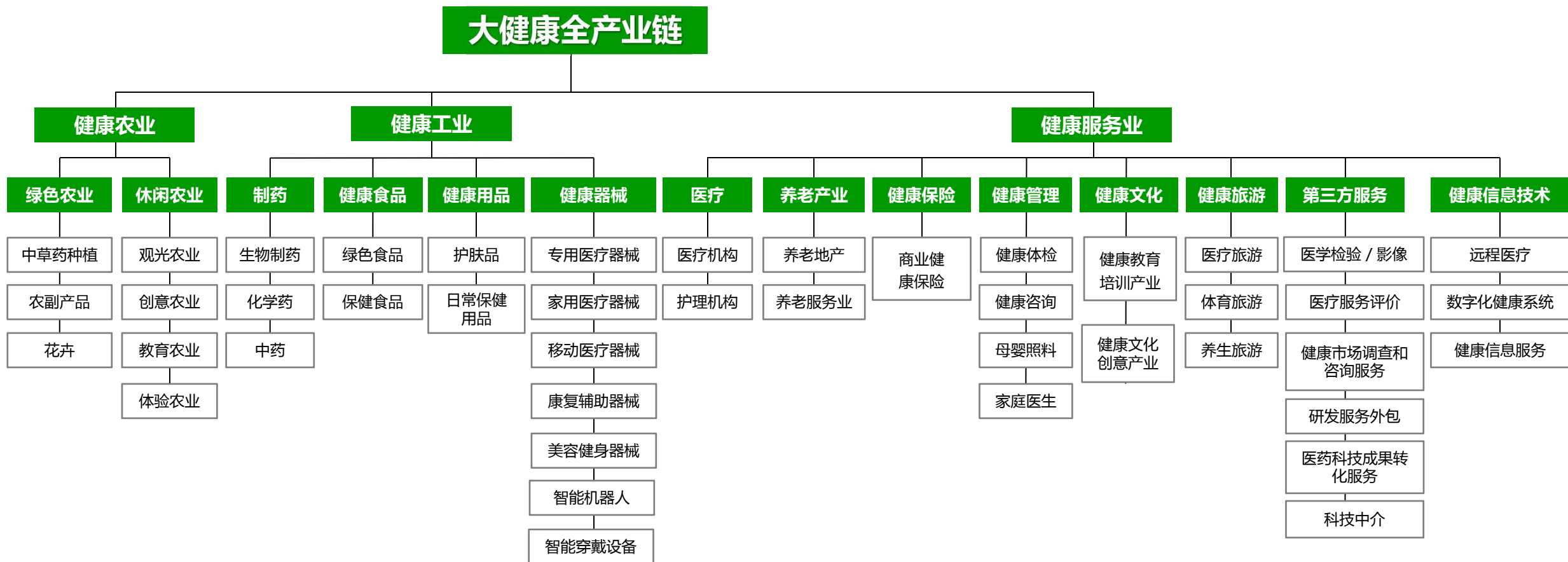


## 【大健康产业内涵】

---

- ✓ 所谓大健康，就是围绕人的衣食住行、生老病死，对生命实施全程、全面、全要素呵护，既追求个体生理、身体健康，也追求心理、精神以及社会、环境、家庭、人群等各方面健康；
- ✓ 大健康产业是与健康相关的系列产业。发展大健康产业，就是转变传统医疗业发展模式，即从单一救治模式转向“防---治---养”一体化模式；
- ✓ 大健康产业范围涵盖：医疗、药业、医疗器械；亚健康调理、体检、干预、康复；保健食品、保健用品、保健服务；
- ✓ 对大健康产业的研究主要有三个视角：其一是从服务链视角，将健康产业分为医疗前服务、医疗中服务和医疗后服务三大类；其二是从服务类型视角，将健康产业分为医疗性和非医疗性服务两大类；其三是从三次产业视角，将与健康相关的生产、制造和服务都纳为健康产业内涵。

附表一：大健康三大产业内涵：健康农业、健康工业、健康服务



**“医、教、研、产、休”  
为一体的大健康产业服务平台**



## 【规划背景与总体定位】

---

1.5

市场定位



大健康产业园招商市场定位		
投资开发企业	管理运营商	大健康企业
包括基础设施投资开发、具体项目投资开发等，包括战略合作者	大健康服务产业的运营商、城市运营商，技术运营商，以及项目运营商	生物医药、医疗器械、功能性食品用品企业、材料企业、科研院校等，与大健康产业相关联的企业

## 大健康产业园消费市场定位

市场级别	范围	市场特征	需求趋势
一类客商市场	重庆及周边1小时交通圈城市	距离较近，交通便利，相互之间的经济、社会、文化交流较多	生产研发、养生度假、健康医疗、健康旅游、休闲运动、健康旅居、养老居住、会议会展、培训等。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 长三角、珠三角</li> <li>➢ 四川、贵州等周边省市</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 经济发达，人口规模大</li> <li>➢ 经济圈范围，经济联系紧密</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 产业转移</li> <li>➢ 重庆区域中心城市地位</li> </ul>
二类客商市场	北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等经济发达地区的特大城市	经济发达，人口规模大，国际化发展	市场布局开发西部、优势资源抢占、生态健康环境资源吸引等
三类客商市场	国内其它地区城市及港、澳、台胞和欧美各国、俄罗斯、韩国、日本	相对距离较远，国际化程度高，对文化、环境要求高	一带一路抢占市场、文化、环境的吸引等

# 2

## **第二部分 项目构建与规划**

2.1、基地分析

2.2、项目规划

2.3、项目构建

2.4、功能分区

2.5、整体效果

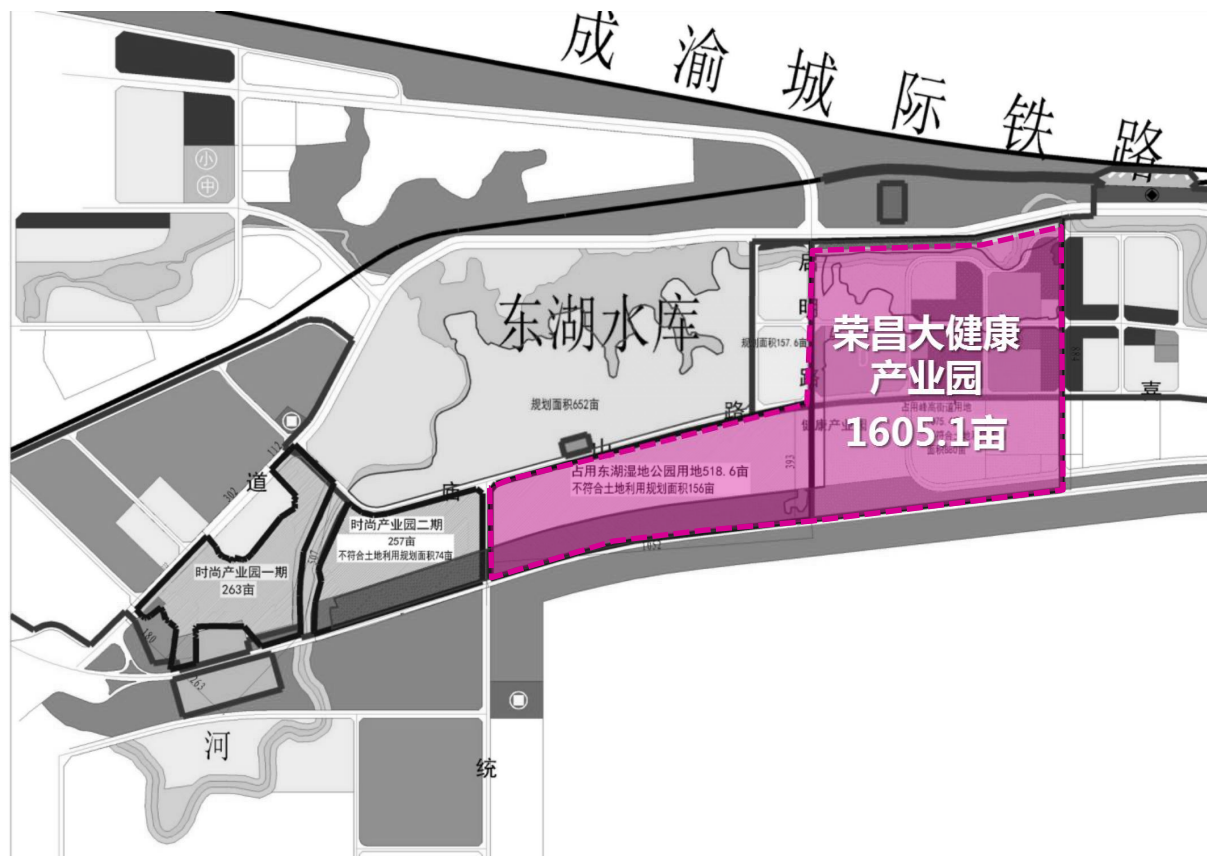
## 【规划与项目构建】

---

2.1

基地分析

## 基地（规划）面积



# 1.07 Km<sup>2</sup>

本次为启动区规划，面积：约107ha

# 成渝城际铁路

至重庆（成渝公路）

## 东湖水库

启明路

千喜街

庙山路

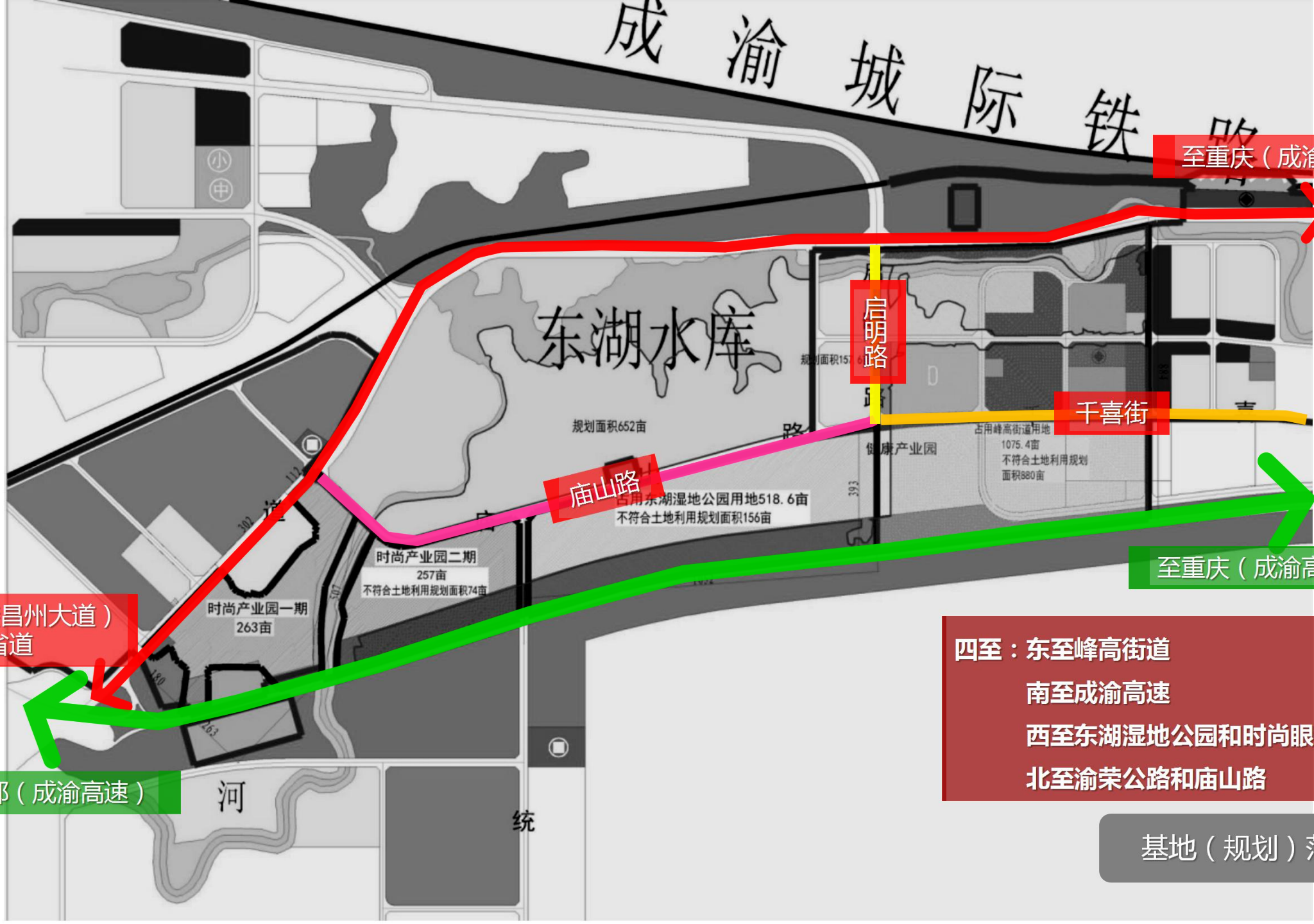
至重庆（成渝高速）

至荣昌（连接昌州大道）  
108省道

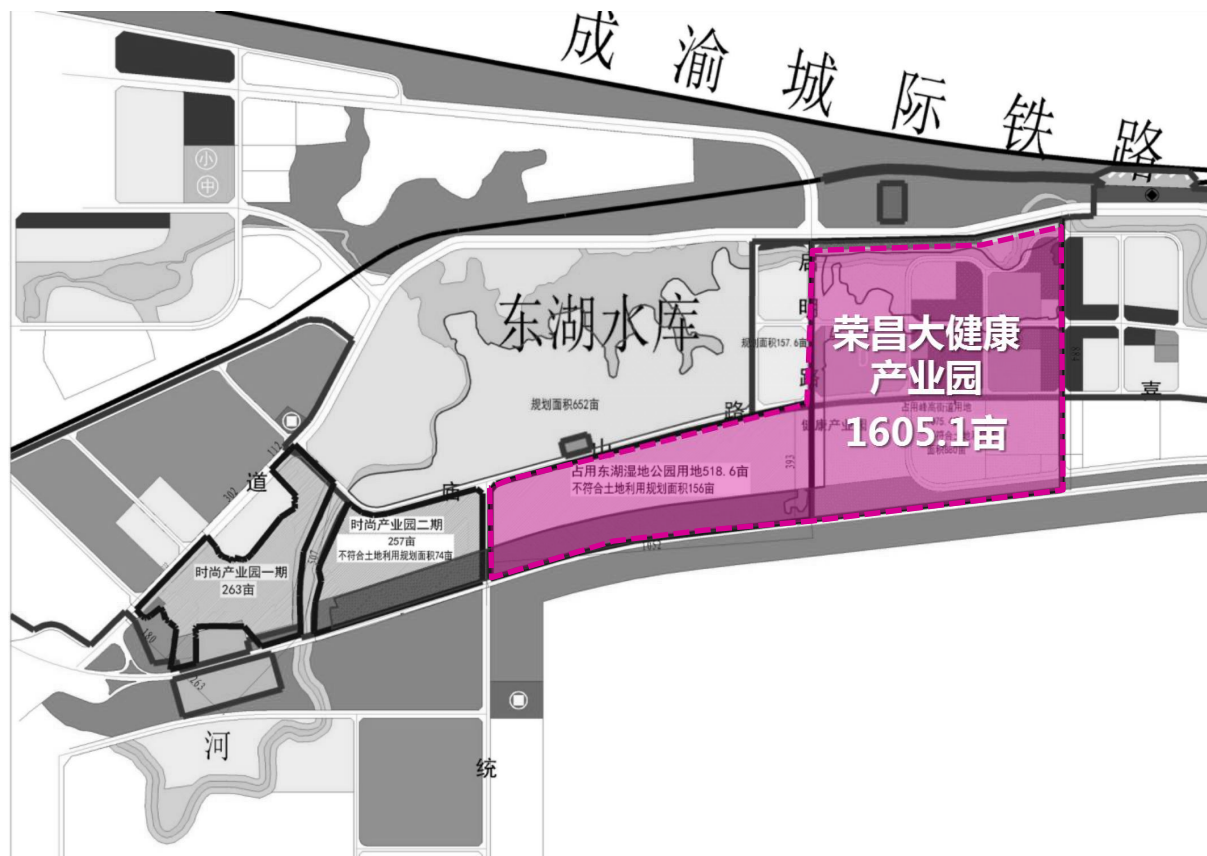
至成都（成渝高速）

四至：东至峰高街道  
南至成渝高速  
西至东湖湿地公园和时尚眼镜城  
北至渝荣公路和庙山路

基地（规划）范围



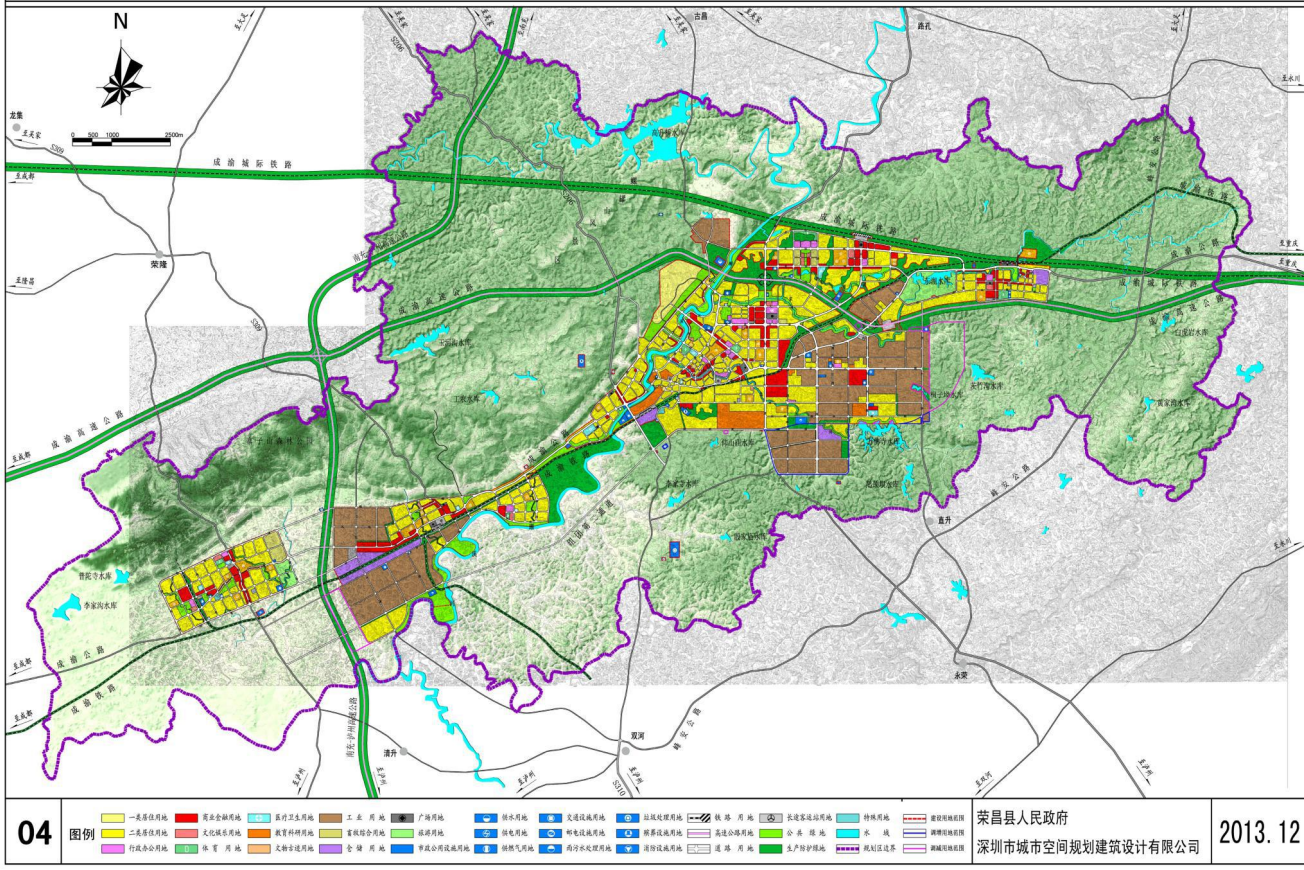
## 区位与交通



项目位于荣昌区峰高街道，属荣昌中心城区东部，距荣昌城区约5公里，距重庆市区84公里。南有成渝高速，北有108省道，毗邻荣昌东高速公路入口，交通便捷。

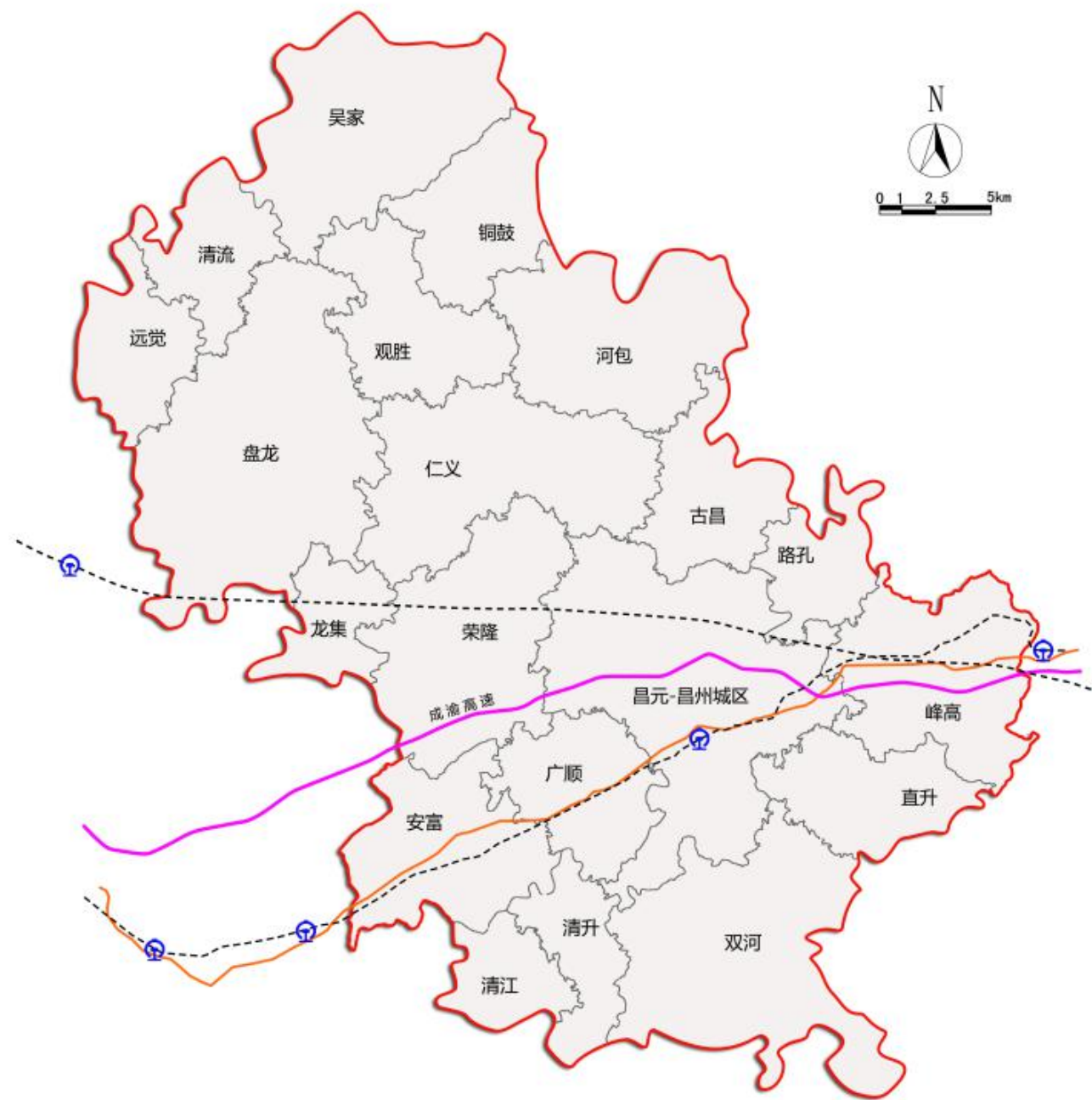
### 荣昌县城乡总体规划(2009—2030)(2013年修改)

修改后规划区土地利用规划图



从最新一轮的荣昌城市总体规划来看，项目区位属于**城市第三层级**。





## 荣昌基本情况：

**下辖（行政区划）：**6个街道15个镇；

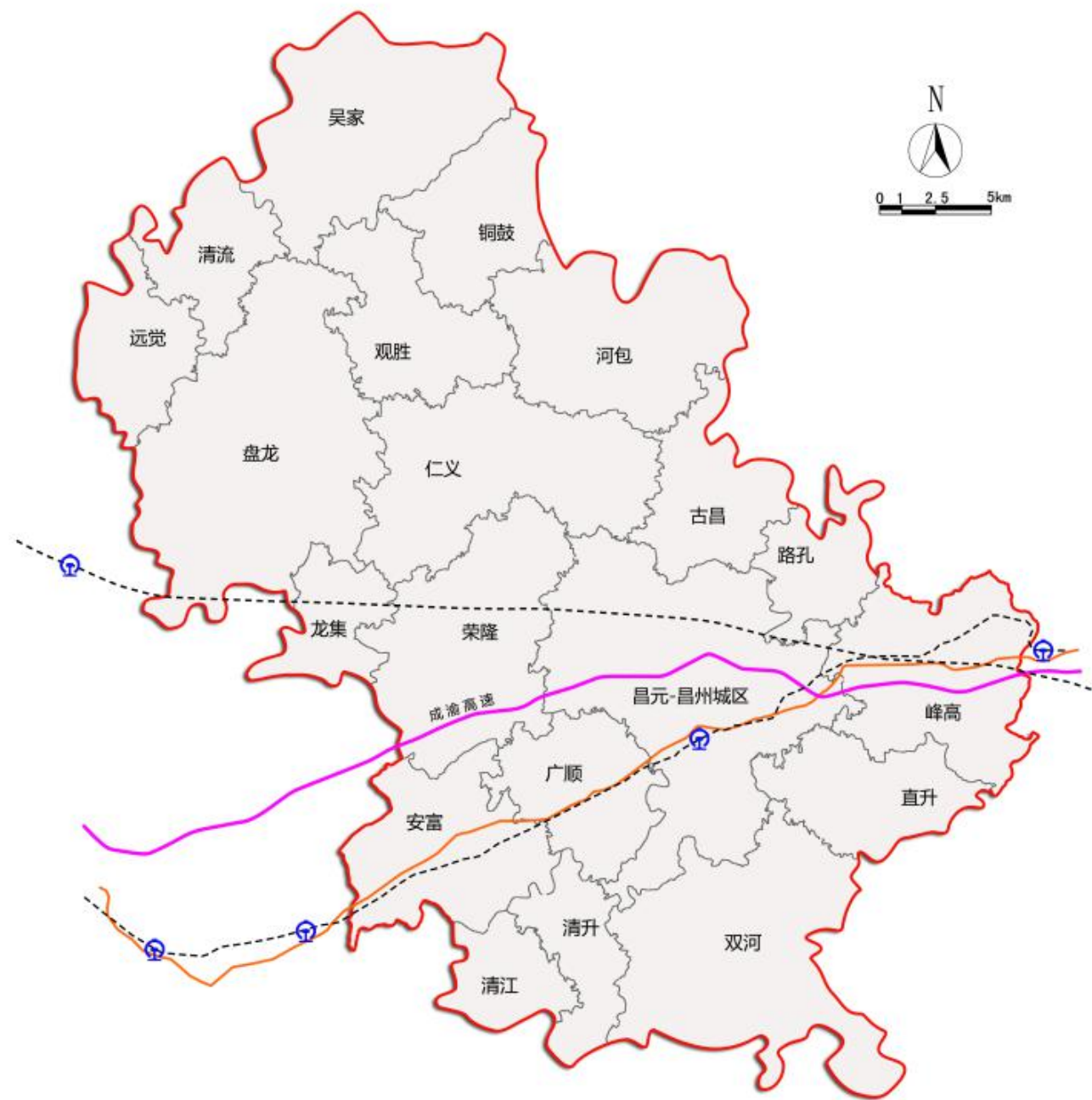
**6个街道：**昌元街道、昌州街道、广顺街道、安富街道、双河街道、峰高街道；

**15个镇：**吴家镇、盘龙镇、仁义镇、万灵镇（原路孔镇）、河包镇、清江镇、荣隆镇、龙集镇、远觉镇、观胜镇、铜鼓镇、清流镇、古昌镇、直升镇、清升镇；

**幅员面积：**1079平方公里，占重庆市幅员面积的1.30%；

**人口：**2015年末，84.48万人，其中城区常住人口26万人，劳动力资源丰富；

**GDP：**2015年地区生产总值329.87亿元。



荣昌的城市层级  
第一个层级：县域  
范围：荣昌全域范围。

**1079**  
平方公里



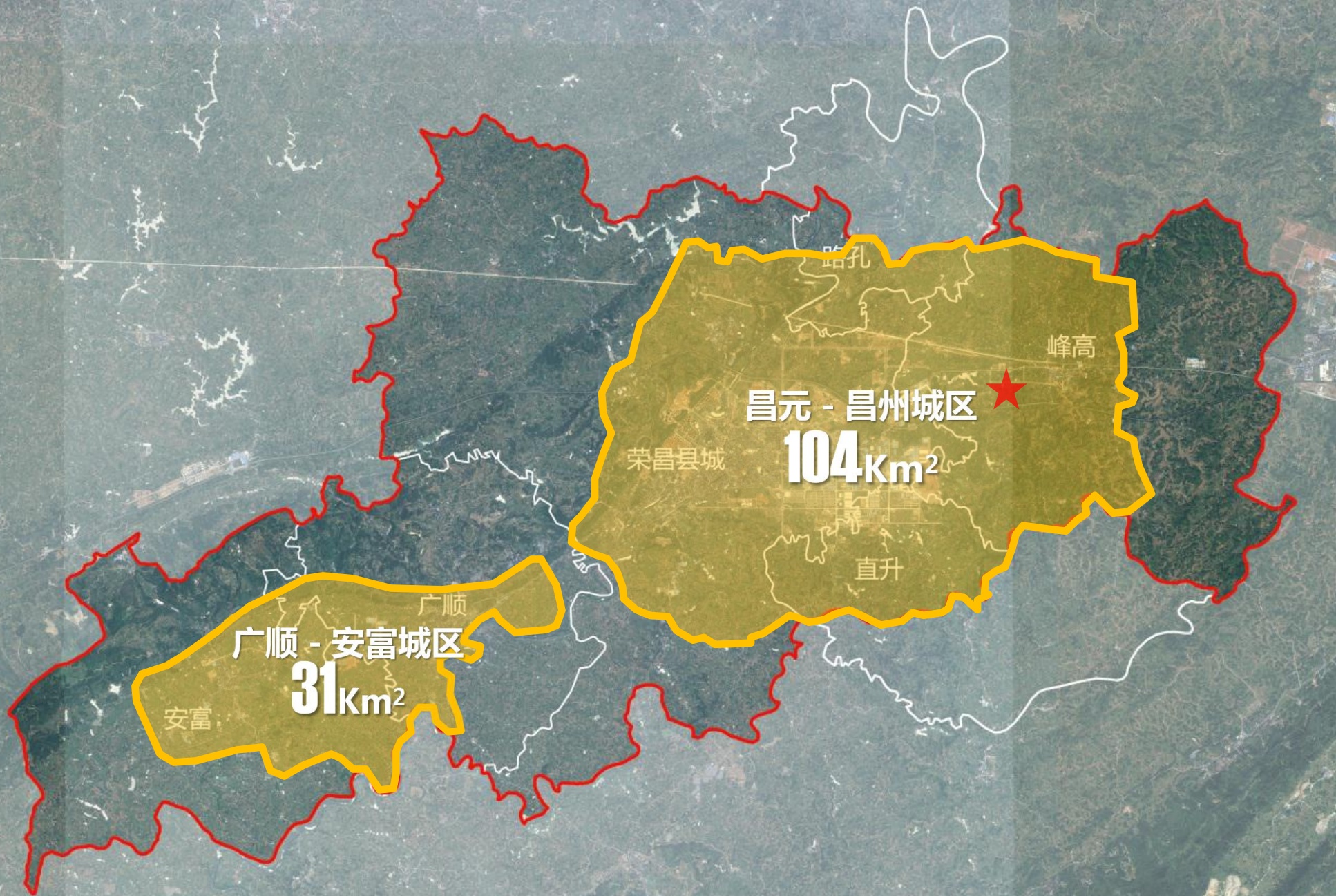
## 荣昌的城市层级

### 第二个层级：城市规划区

范围：包括昌元、昌州、广顺、峰高、安富五个街道的行政辖区范围，以及路孔镇、直升镇的部分地区。

**296**

平方公里

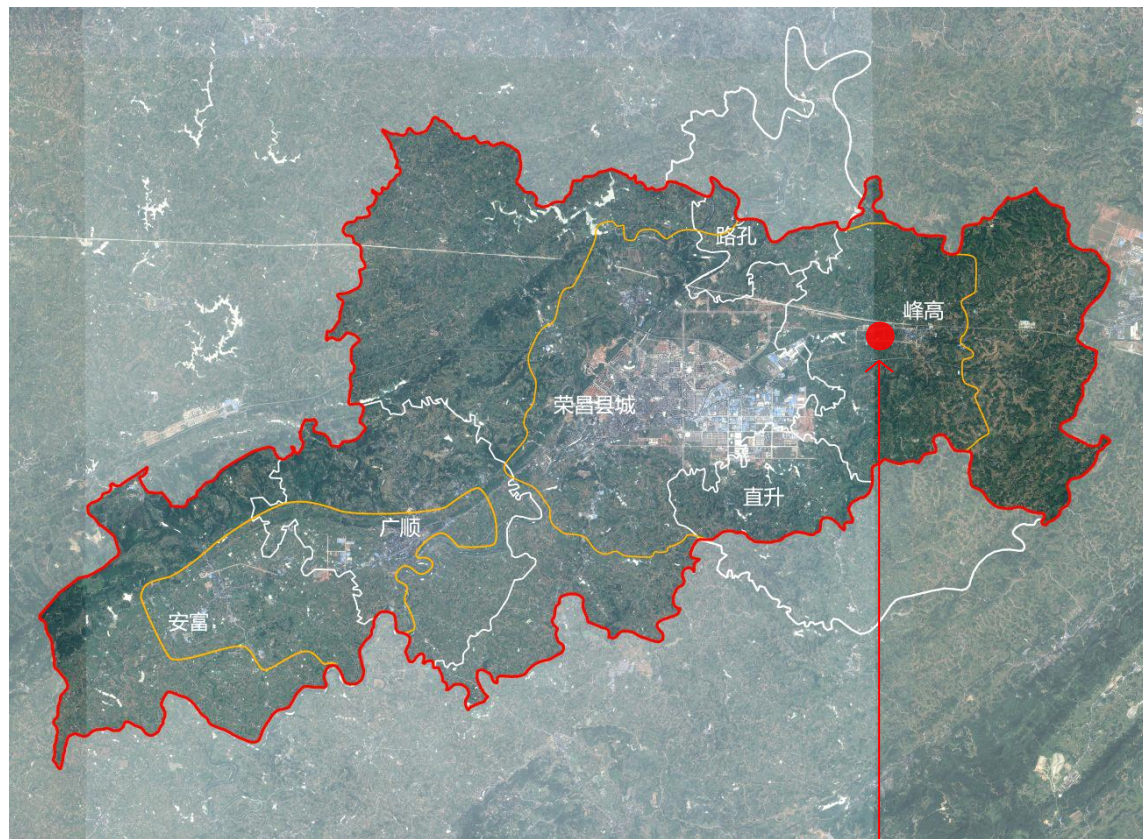


### 荣昌的城市层级 第三个层级：中心城区

范围：包括昌元-昌州城区，  
广顺-安富城区作为中心城区  
的重要补充。

**135**  
平方公里

## 项目在城市坐标



本案

从目前荣昌的城市建设现状来看，项目区位属于城市建成区与周边镇街自然过渡地带，属**都市边缘区**。

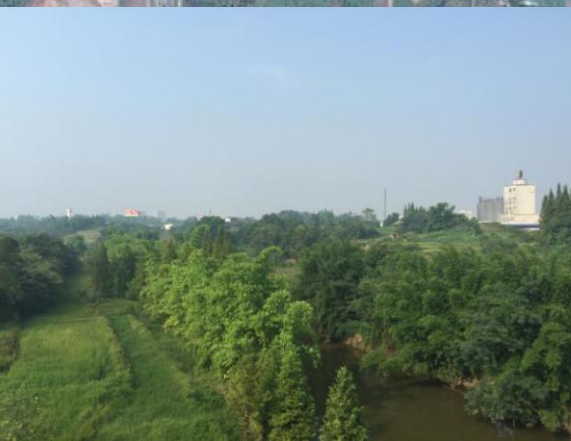
### 都市边缘区一般具有以下主要特征

经济	受城乡经济的双向辐射
产业	产业结构具有双向链接的特点，综合性强
环境	高质量的自然环境，宜居的生态环境

## 基地现状

### 基地整体现状：

- 片区内除有部分道路建设外，尚无城市开发，目前主要以农业活动为主，地势较平缓，属低丘宽谷地形。北面有荣峰河贯穿而过。



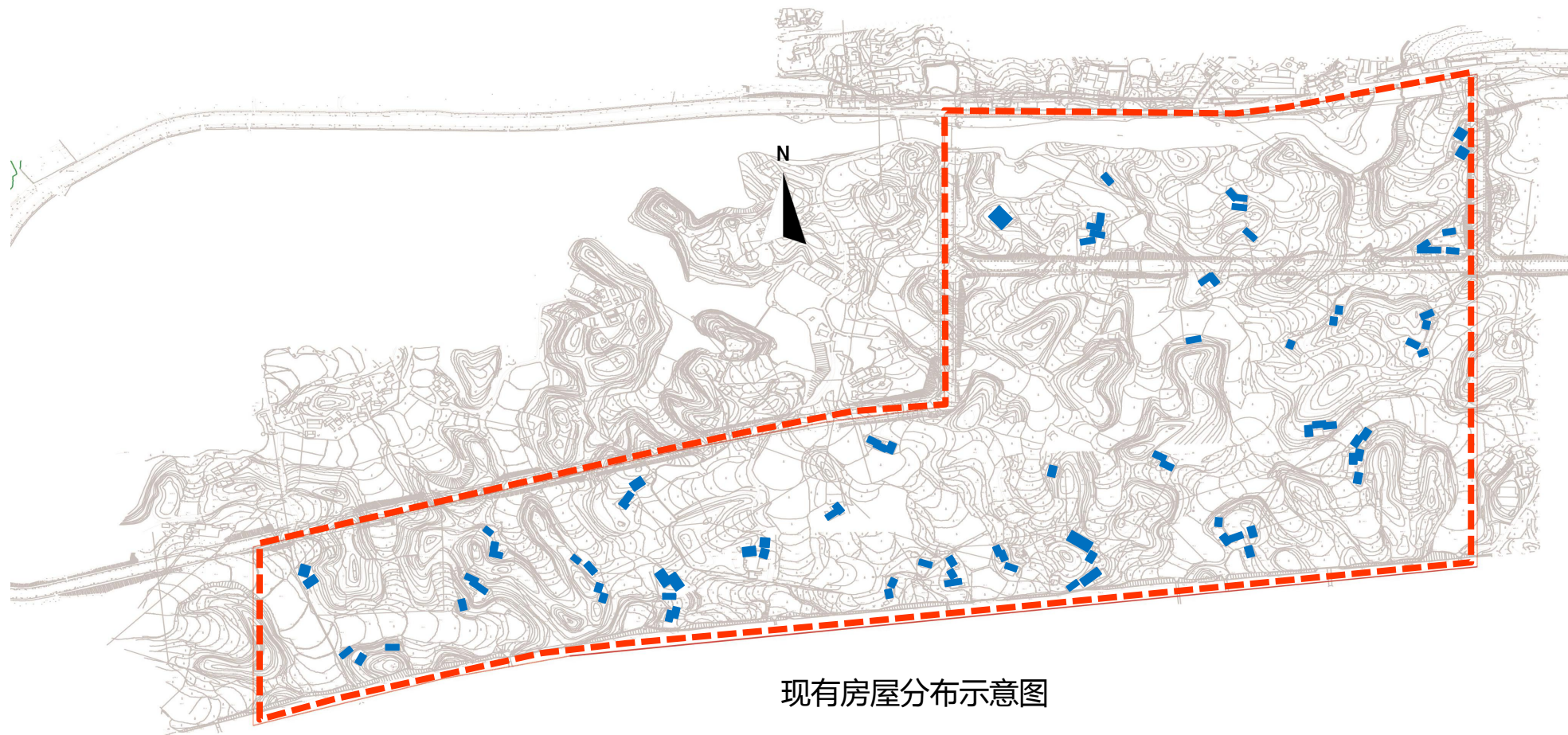
## 基地现状

基地范围内有零星民宅：

房屋约：160座

面积约：7200m<sup>2</sup>

由于贵府提供的地形图，非原文件（图层处理过），无法精准计算，故以上数据仅供参考。



现有房屋分布示意图

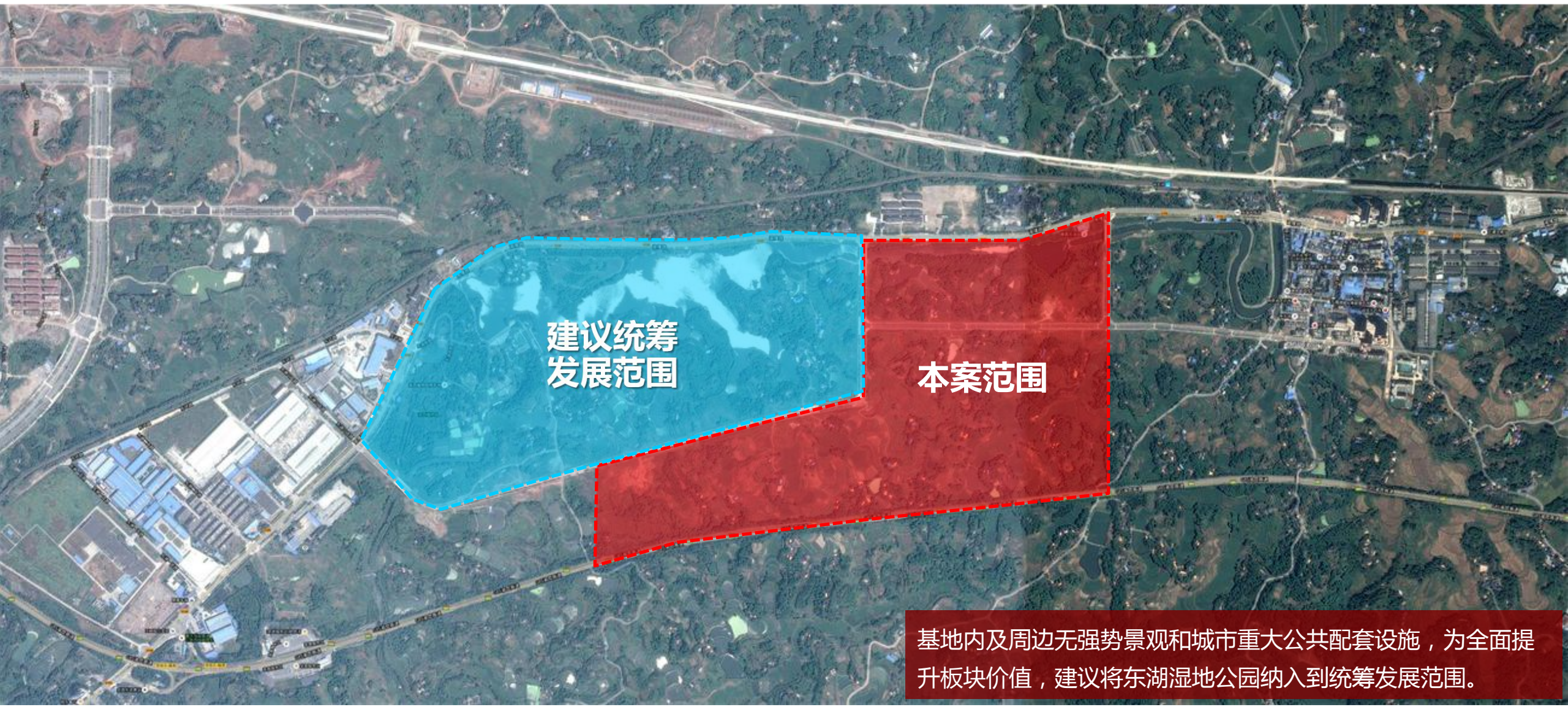


基地现状

从启明路至高峰街道（与108省道平行）的规划路已建成打通，对园区的空间结构规划成事实影响。



## 基地统筹发展建议

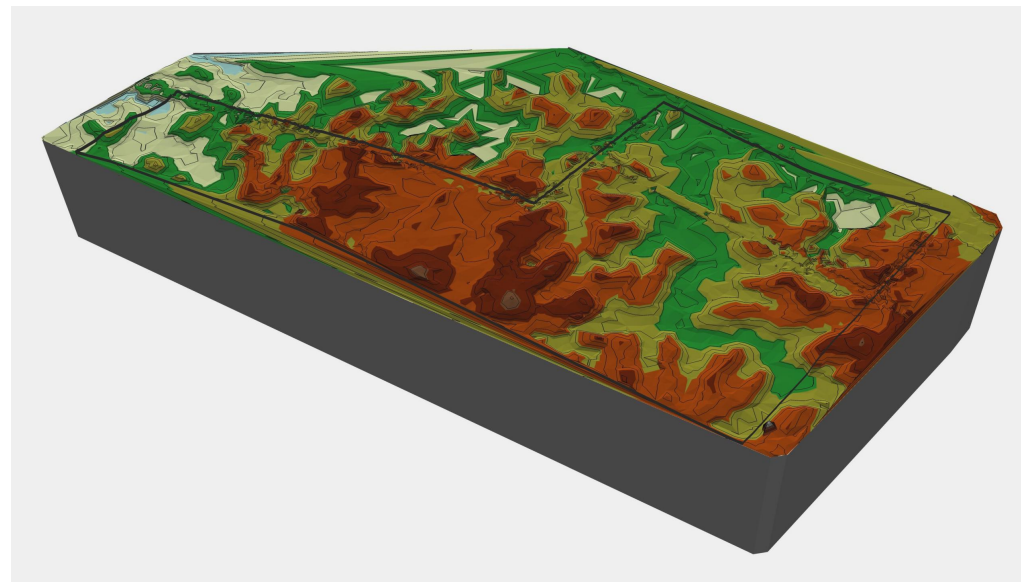


基地内及周边无强势景观和城市重大公共配套设施，为全面提升板块价值，建议将东湖湿地公园纳入到统筹发展范围。

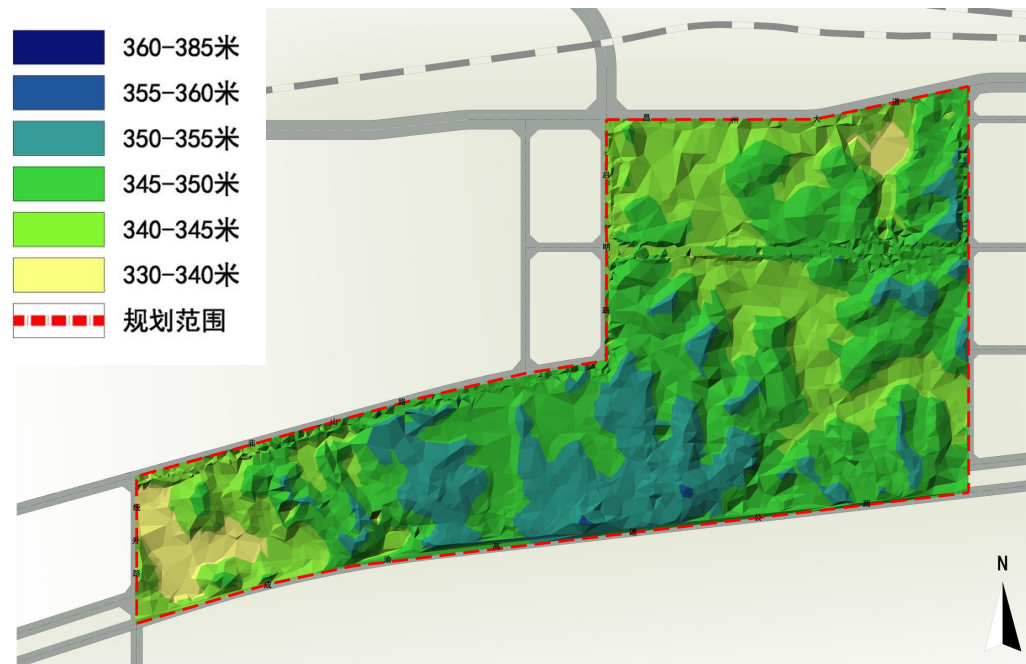
## 基地高程分析

### 地形高差不大

地形较为平缓，高差不大（最高点为385米，最低点为330米），地势呈现北低南高、两边低中间高的基本格局。

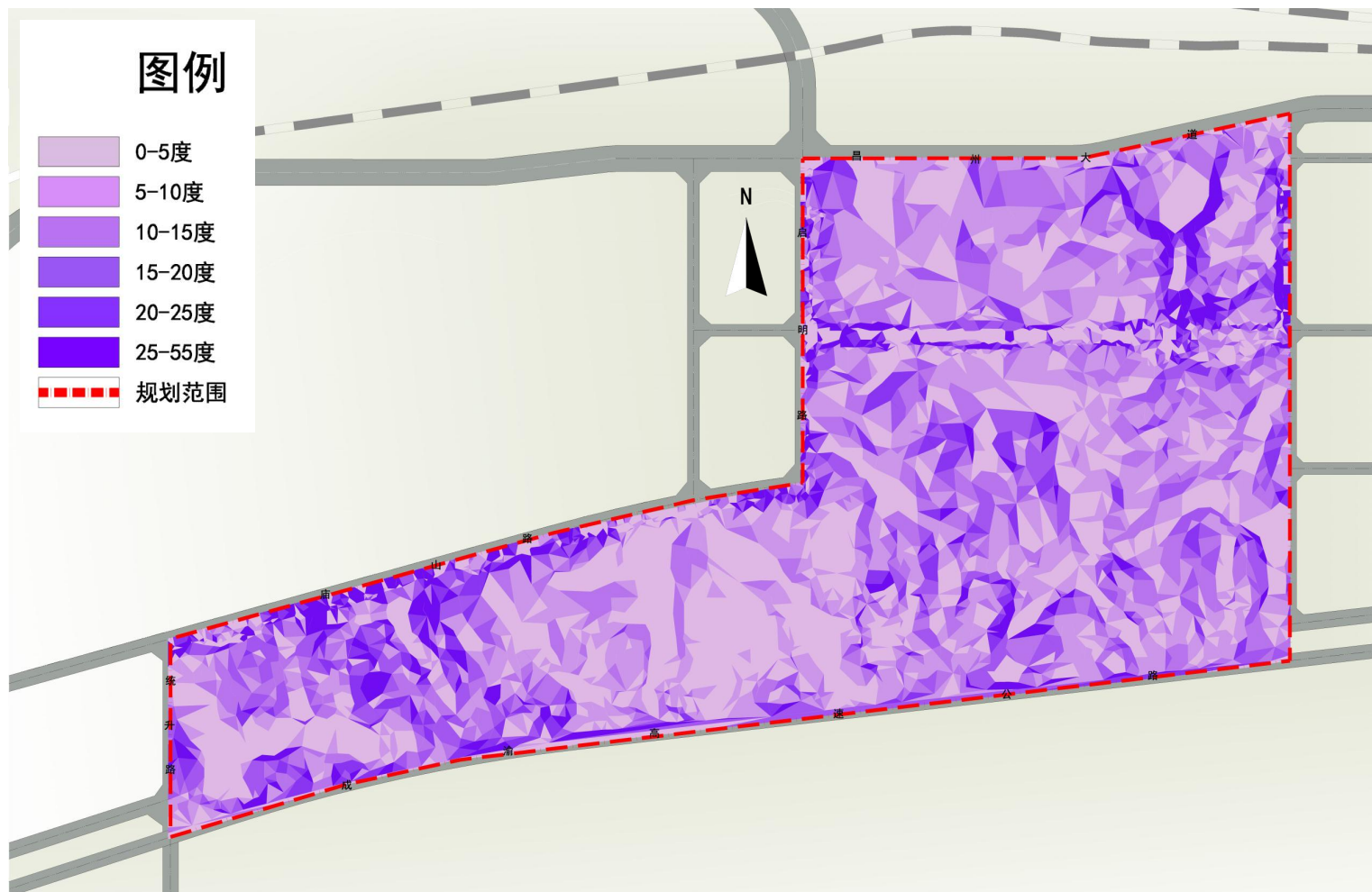


地形分析图



高程分析图

# 基地坡度分析



场地坡度分析图

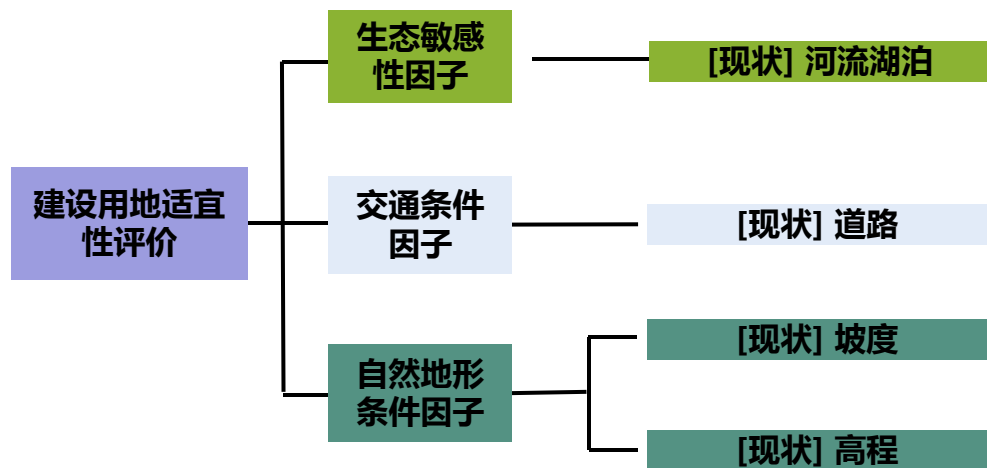
## 坡度平缓

基地地形较简单，可直接利用的用地较多。坡度在25%以上需要进行平整处理的土地占总用地比例约为9%。

# 土地适宜性分析

## 选取对土地适宜影响最大的三个因子进行分析：

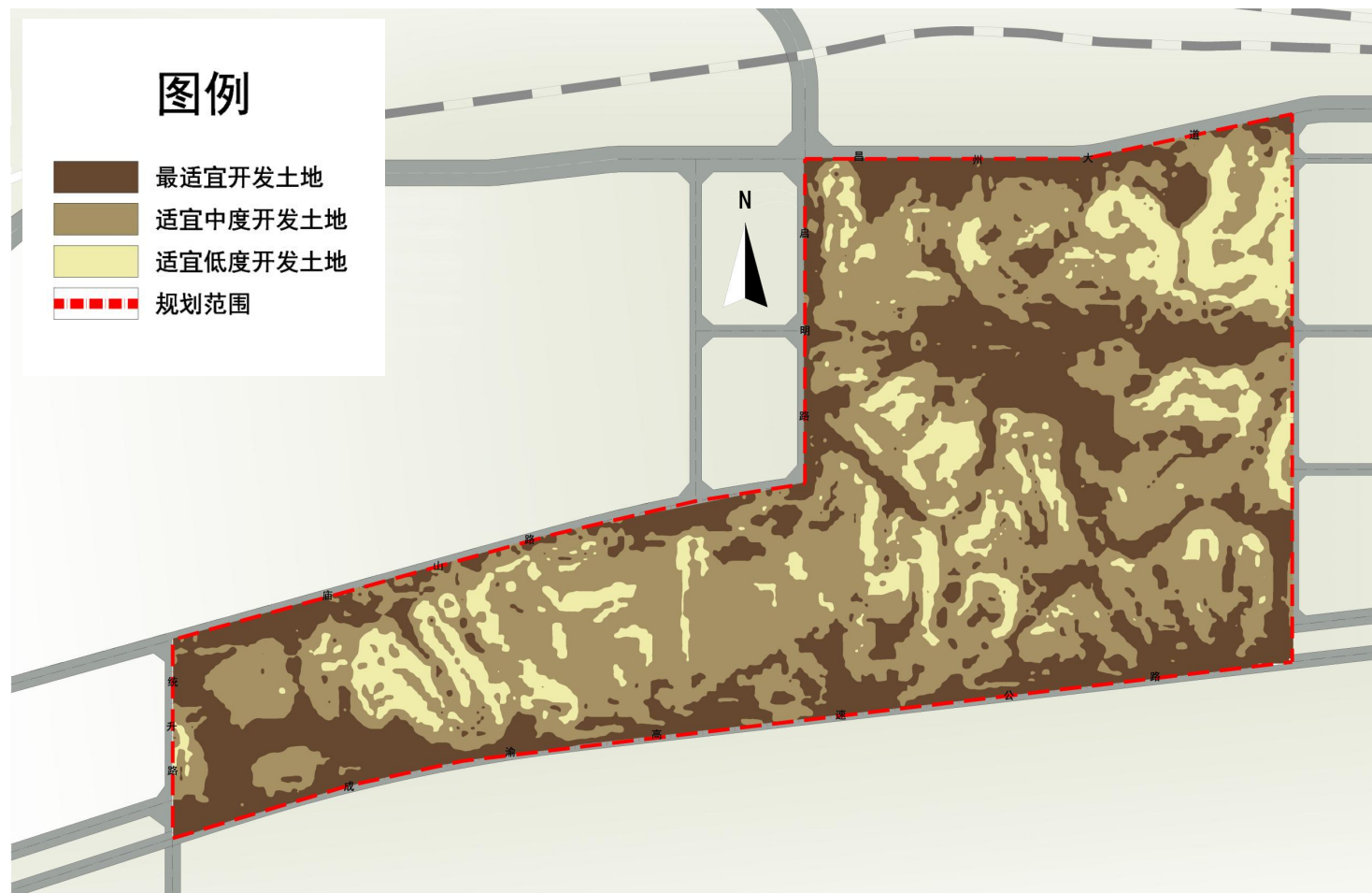
- 自然地形条件因子：选取反映自然地形的高程、坡度自然地形条件因子；
- 生态敏感性因子：依据基地对生态环境的压力和干扰，将水库划入生态敏感性因子；
- 交通条件因子：依据因子对基地的交通条件的影响，将道路划入交通条件因子。
- 利用GIS技术条件将各生态因子叠加，按照一定的权重系数，得到建设用地适宜性分析，最适宜开发的土地面积为38.21公顷，占比34.18%；适宜中度开发的土地面积为58.52公顷，占比52.34%；适宜低度开发的土地面积为15.07公顷，占比13.48%。



因子		影响区域	分值	比例
地形条件因子	高程	365-385米	5	0.3
		355-360米	3	
		350-355米	2	
		345-350米	1	
		340-350米	0	
	坡度	0-5度	7	0.3
		5-10度	5	
		10-15度	3	
		15-20度	2	
		20-25度	1	
25-55度		0		
生态敏感因子	河流湖泊	距离50米	0	0.2
		距离100米	1	
		距离200米	2	
		距离300米	3	
		距离500米	5	
		距离1000米	7	
交通条件因子	道路	距离25米	7	0.2
		距离50米	5	
		距离75米	3	
		距离100米	2	
		距离200米	1	
		距离500米	0	

# 土地适宜性分析

土地类型	面积（公顷）	比例（%）
最适宜开发土地	38.21	34.18
适宜中度开发土地	58.52	52.34
适宜低度开发土地	15.07	13.48



土地适宜性分析图

## 【 小结 】

---

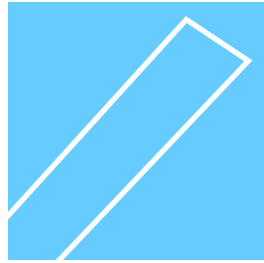
- ✓ 从整体来看，基地开发条件良好；
- ✓ 从基地外围条件来看，南有成渝高速分界，北有铁路分割，后续的生长拓展空间受一定影响；
- ✓ 从基地内部条件来看，启明路至高峰街道（即与108省道平行）的规划路已建成打通，对园区的空间结构规划成事实影响。

## 【规划与项目构建】

---

2.2

项目规划



**思路与理念**  
concept

## 【思路与理念 & 理念一】

---

**学院化**

**公园化** 不是简单的景观化，是起步就上升至工业旅游的角度来打造

**社会化** 全面提高市民的参与可能性

**理念目的：**即弱工业化，全面提升产城融合度。众所周知。产业新城是未来工业园区存在的最主要形式。现代的产业园区并不是由单一的产业而存在，而应该是聚集了生产、生活、服务为一体的微型城市体。



理念一的提出是基于我们对国内大量的一流工业园区的深入研究发现，一流产业园区基本具备以下关键要素。

## **一流工业园区的KPI**

**以人为本**：高品质、人性化居住环境，满足多种类型人群需求

**配套完善**：居住、办公、商业、休闲娱乐为一体的城市综合体功能，满足生产、生活各项所需

**环境与形象**：“去工业化”即弱工业化，生态化、高绿化率，园林式、花园般的园区环境

**规划布局**：新颖、创新的规划设计理念、科学合理布局，实现生态化、宜居化

**工业旅游**：注重工业旅游的开发，使之成为营销宣传的重要手段，有效促进区域增值，区域认识度快速提升



## 【思路与理念&理念二】

---

城市“能量流”的前沿设计理念



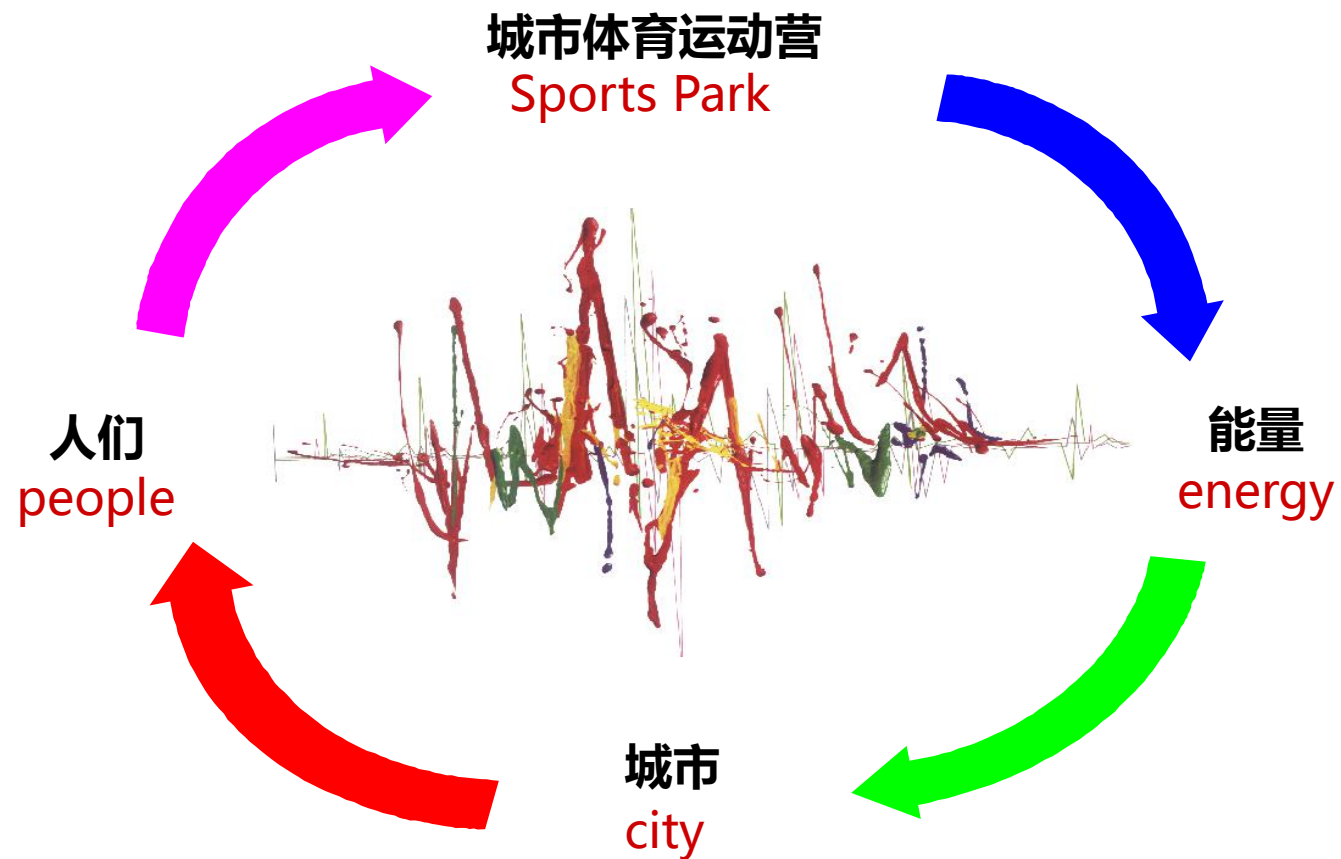
## 打造荣昌城市活力源

### 导入“能量流”前沿设计理念

即整个园区导入“能量流”的前沿设计理念。计划在园区内构建一座城市体育运动营、一条友好慢行系统（我们把它称之为“荣昌长卷”），未来与东湖湿地公园的慢行系统连接打通（又可作为荣昌的“微马”跑步路线）。由此可将体育运动营和慢行系统比作为荣昌的城市“活力源”，人们在慢行系统、运动营内通过体育竞技、健身锻炼，不断提高自身能量，而充满能量的人们，又形成建设美好城市的能量流，促进整个城市的健康快速发展（详见后附城市能量流图解）。



# 城市“能量流”图解



## 【理念提出的背景】

---

### 现实背景：

- ✓ 目前荣昌体育设施用地仅为2.39万平方米，人均约0.2平方米，远低于国家标准。说明荣昌区现状严重缺乏体育设施；
- ✓ 根据国家体育总局公布的数据显示：目前全国人均体育场地面积约1.57平方米；
- ✓ 从横向比来看，上海：1.78；江苏、广东：2.01；
- ✓ 从世界范围比来看，目前美国人均体育场地面积约为16平方米，而地窄人多的日本，竟然惊地达到了人均19平方米；
- ✓ 从国家规划层面来看，到2025年，全国人均体育场地面积要达到2平方米。

## 【理念提出的背景】

---

### 政策及产业背景：

- ✓ 2014年10月20号，国务院颁布《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》，首次将全民健身上升为国家战略，把体育产业作为绿色产业、朝阳产业进行扶持，取消商业性和群众性体育赛事活动审批，推动职业体育改革；
- ✓ 《意见》将体育产业定义为“朝阳产业”。据统计，从2006年至2012年，我国体育产业的平均年增长率超过16%。



## 【思路与理念 & 理念三】

---

### 预留弹性，功能复合

面对未来发展的不确定因素，从建筑设计预留未来发展弹性，  
内部的空间设计更倾向对不同产业的适应性。



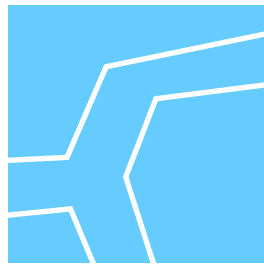
## 【思路与理念 & 理念四】

---

### 引入环境

打通基地与东湖湿地公园的景观视廊，并在基地内引入荣峰河水系，用以提升园区整体环境品质，调整园区内的微气候。



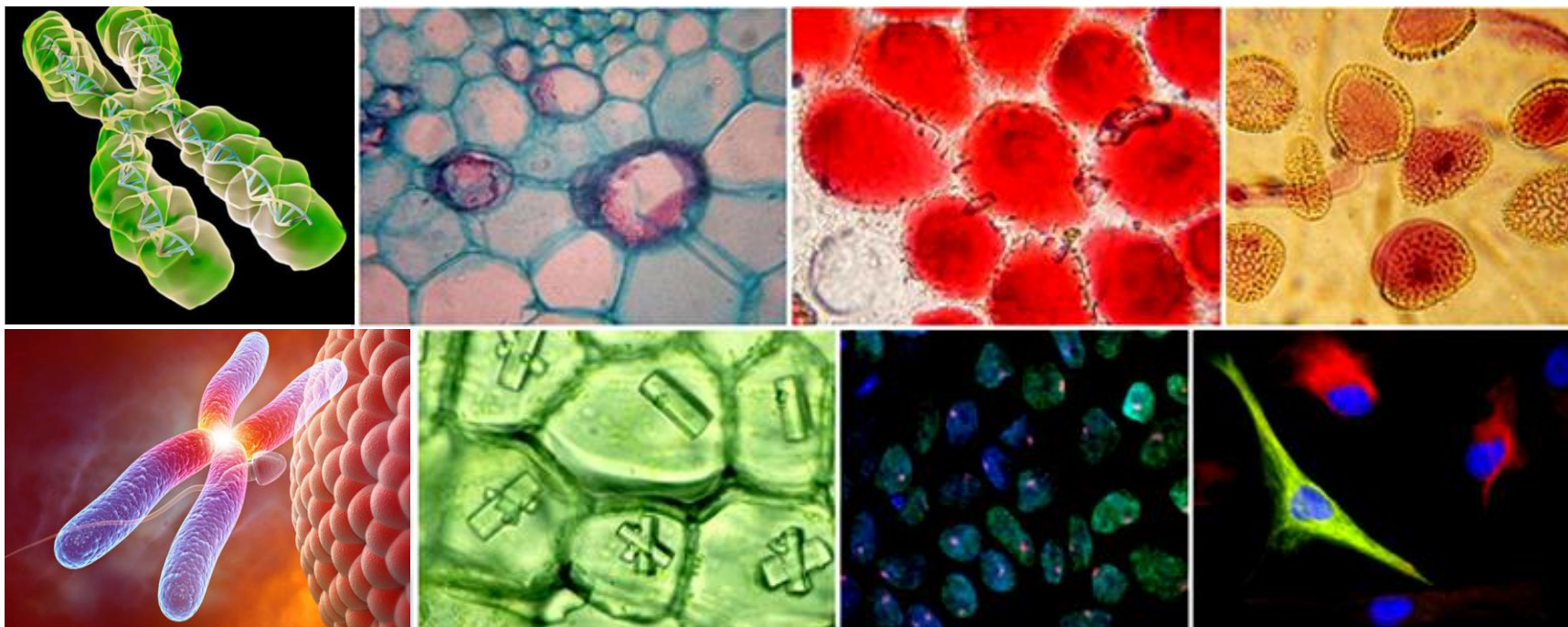


**方案**

scheme

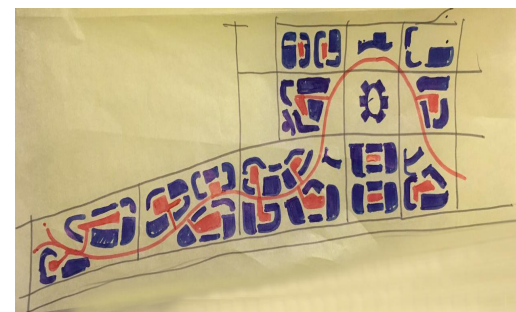
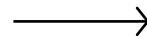
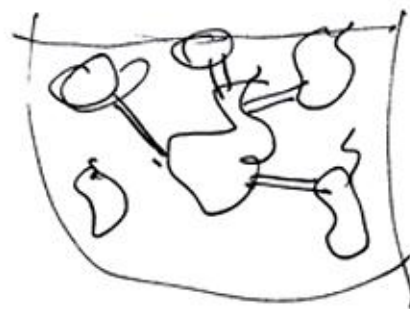
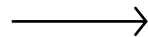
# 创意蓝本 & 设计语言

原疫苗、血浆、质粒、原始种子批、细胞株、细胞库、细胞系、衣原体……

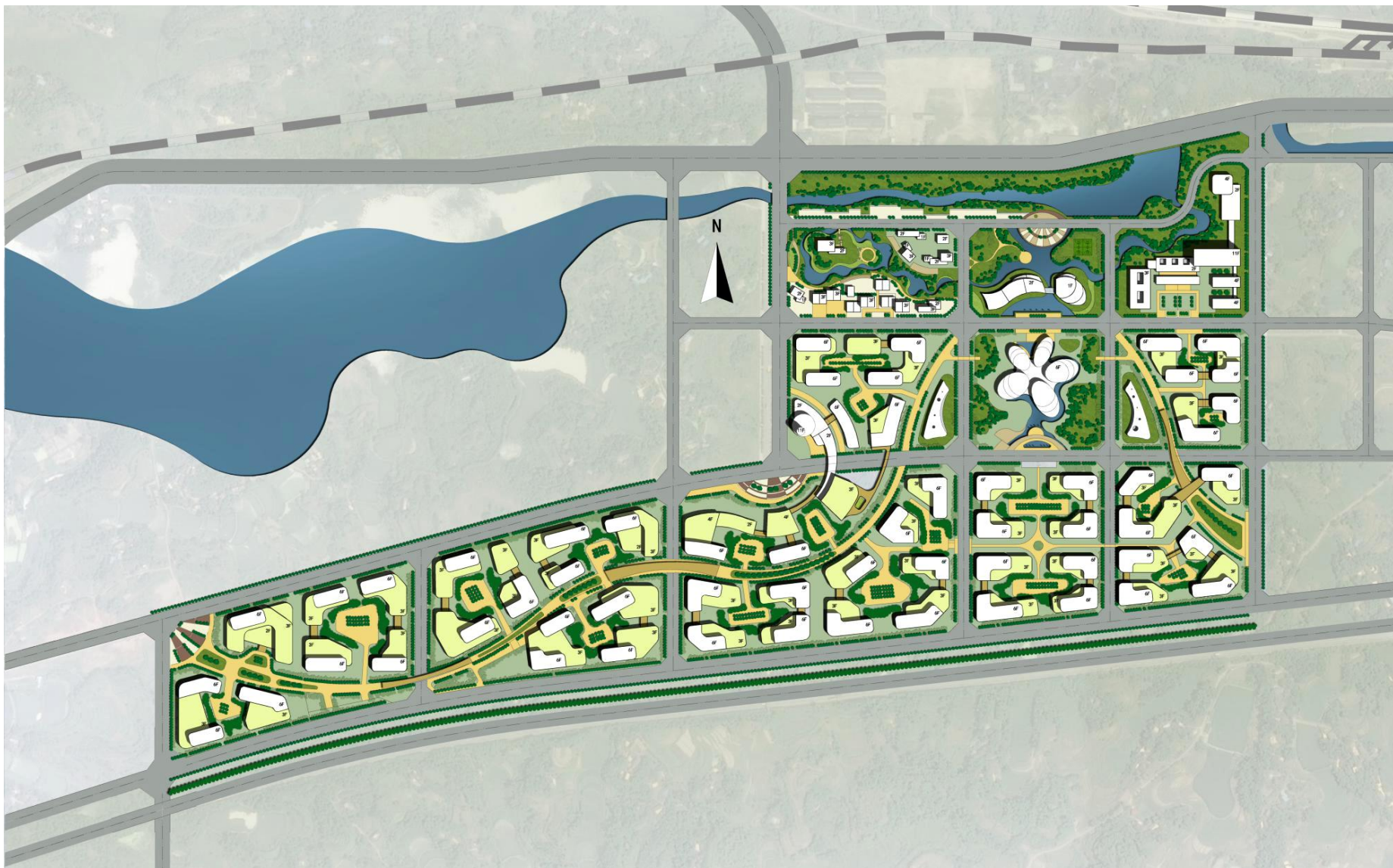


**方案生成过程**  
细胞核的演变与延伸

# Scheme generation process



概规总平面图



主要经济技术指标

类别	数据	单位
规划用地面积	111.92	公顷
生产研发区	58.75	公顷
生态医养区	27.58	公顷
健康云中心	4.89	公顷
综合研究型医院	4.63	公顷
城市体育运动营	3.58	公顷
国际医养公园	4.52	公顷
其他配套	3.62	公顷
道路	21.96	公顷
规划总建筑面积	1137105	平方米
生产研发区	960731	平方米
生态医养区	164331	平方米
健康云中心	48786	平方米
综合研究型医院	54602	平方米
城市体育运动营	17028	平方米
养国际医养公园	43915	平方米
其他配套	12043	平方米
总容积率	1.02	-
建筑密度	39	%
绿地率	29	%
停车位	6450	辆

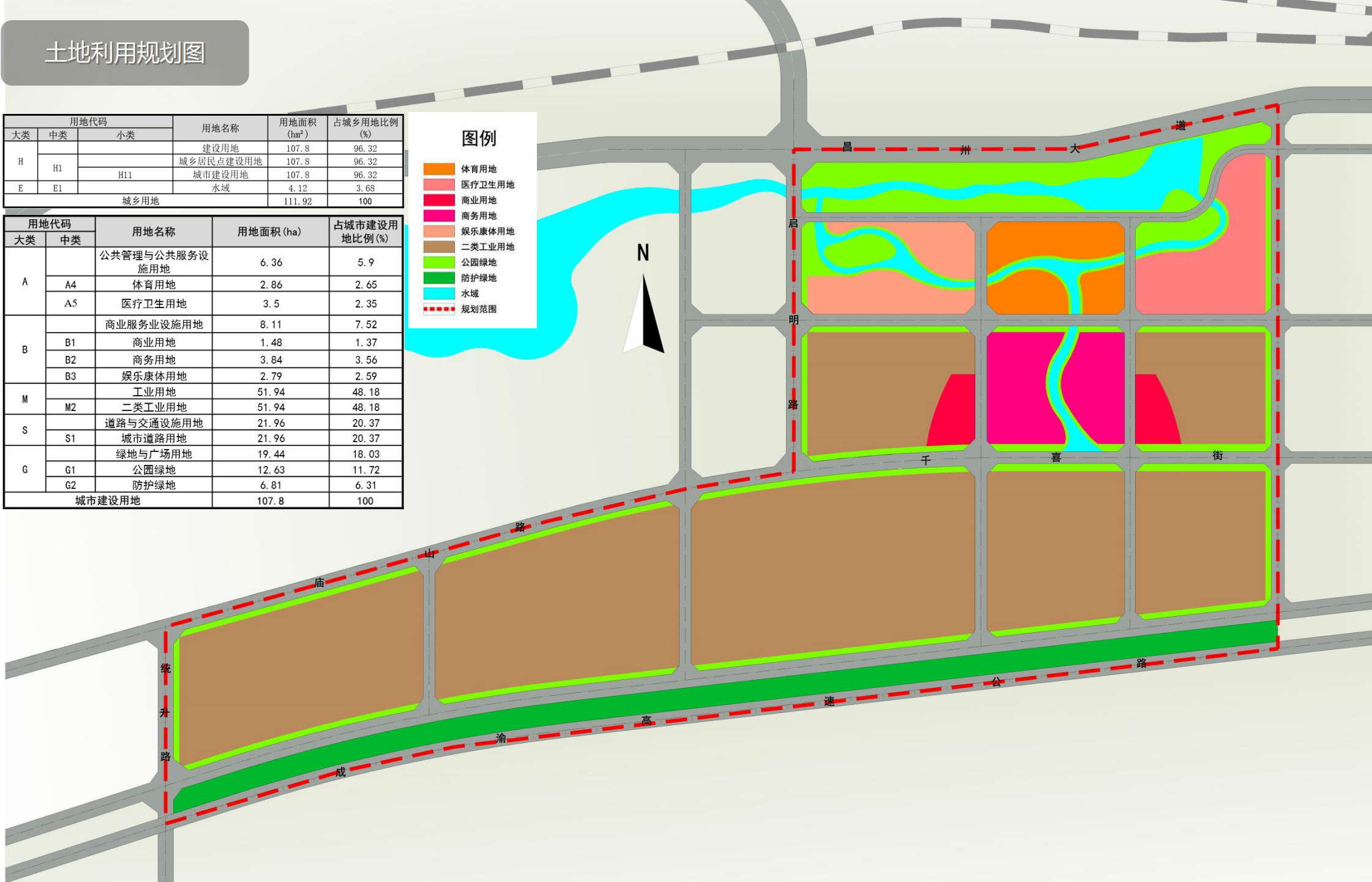
# 土地利用规划图

用地代码			用地名称	用地面积 (hm <sup>2</sup> )	占城乡用地比例 (%)
大类	中类	小类			
H	H1		建设用地	107.8	96.32
			城乡居民点建设用地	107.8	96.32
		H11	城市建设用地	107.8	96.32
E	E1		水域	4.12	3.68
城乡用地				111.92	100

用地代码		用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
大类	中类			
A		公共管理与公共服务设施用地	6.36	5.9
	A4	体育用地	2.86	2.65
	A5	医疗卫生用地	3.5	2.35
B		商业服务业设施用地	8.11	7.52
	B1	商业用地	1.48	1.37
	B2	商务用地	3.84	3.56
	B3	娱乐康体用地	2.79	2.59
M		工业用地	51.94	48.18
	M2	二类工业用地	51.94	48.18
S		道路与交通设施用地	21.96	20.37
	S1	城市道路用地	21.96	20.37
		绿地与广场用地	19.44	18.03
G	G1	公园绿地	12.63	11.72
	G2	防护绿地	6.81	6.31
城市建设用地			107.8	100

## 图例

- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 商业用地
- 商务用地
- 娱乐康体用地
- 二类工业用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 水域
- 规划范围



一心、一带、三区

N

生态医养区

健康云  
中心


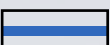
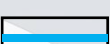

功能性食品用品区

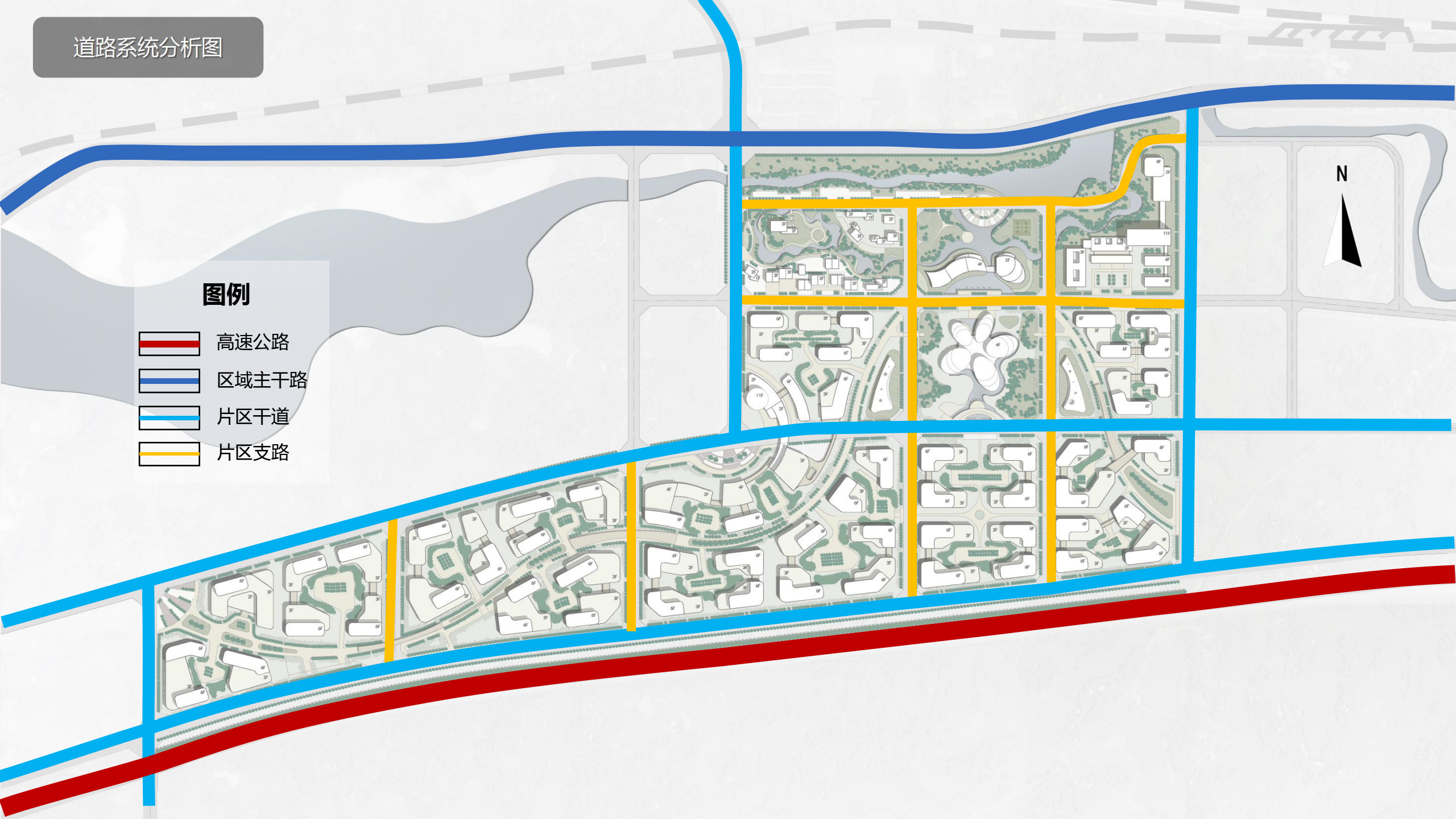
生物制药区



# 道路系统分析图

## 图例

-  高速公路
-  区域主干路
-  片区干道
-  片区支路



# 交通流线分析图

## 图例

- |  |          |   |        |
|--|----------|---|--------|
|  | 对外主要联系道路 |  | 主要步行流线 |
|  | 主要人流方向   |  | 组团步行流线 |
|  | 外围车行流线   |  | 主要形象入口 |
|  | 内部车行流线   |  | 主要步行入口 |



图例

-  主要景观节点
-  次要景观节点
-  防护性绿地
-  公共绿地
-  组团绿地
-  线性绿地



# 项目引导图

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1 国际医养公园      | 14 功能性用品研发区  |
| 2 养心谷         | 15 生态食品街     |
| 3 城市体育运动营     | 16 接待中心      |
| 4 国医汇         | 17 生物医药生产研发区 |
| 5 休憩平台        | 18 化学医药生产研发区 |
| 6 户外运动场       | 19 医疗器械生产研发区 |
| 7 荣昌院子 (康养中心) | 20 GMP中试车间   |
| 8 综合研究型医院     | 21 步行景观节点    |
| 9 儿童医疗中心      | 22 药妆生产研发区   |
| 10 健康云中心      | 23 智能穿戴设备研发区 |
| 11 商业中心       | 24 慢行天桥      |
| 12 工厂直销商业中心   | 25 综合办公楼     |
| 13 功能性食品研发区   |              |

N



## 【规划与项目构建】

---

2.3

项目构建

## 【项目总体构建思路】

---

### 五菜一汤

**五菜：**健康云中心

荣昌长卷

综合研究型医院

国际医养公园（荣昌院子、国医汇）

城市体育运动营

**一汤：**引入荣峰河水系，整体水景打造

引擎设计  
**五马拉车**



## 产业功能体系定位

**定位：健康产业综合体 荣昌城市会客厅**

体系	支撑项目	内容
健康旅游	荣昌长卷、国际医养公园、城市体育运动营	健康休闲、旅游
健康医养	综合研究型医院、国际医养公园	治疗、康复、疗养、检测
健康商务	健康云中心	会展商务
健康制造	生物制药区	医药研发与制造

# 项目库

分区		引擎项目	支撑项目
一心	健康云中心		健康总部CBD、国际游学交流中心、培训中心、会议会展中心、健康思想馆、信息交互平台、产业研发孵化平台、融资平台、行政办公等
一带	荣昌长卷		北区水街
			创意景观天桥
			七彩健康绿道
			昌州文化展廊
三区	生态医养区	综合研究型医院	知名医院分院、各类专科医院、重症养护等
		国际医养公园	国医汇（慢病管理中心）
			荣昌院子
			养心谷、清虚堂
			百草园
			生态餐厅
	城市运动体育营	室内外各类运动场馆、智能穿戴设备展示交易平台	
	生物制药区		生产研发一体化标准厂房
			仓储物流基地
			GMP中试车间
			中药生产研发
			医疗器械生产研发
	功能性食品用品区		特医食品、功能性食品用品生产研发
智能穿戴设备生产研发			
药妆生产研发			

## 【规划与项目构建】

---

2.4

功能分区说明

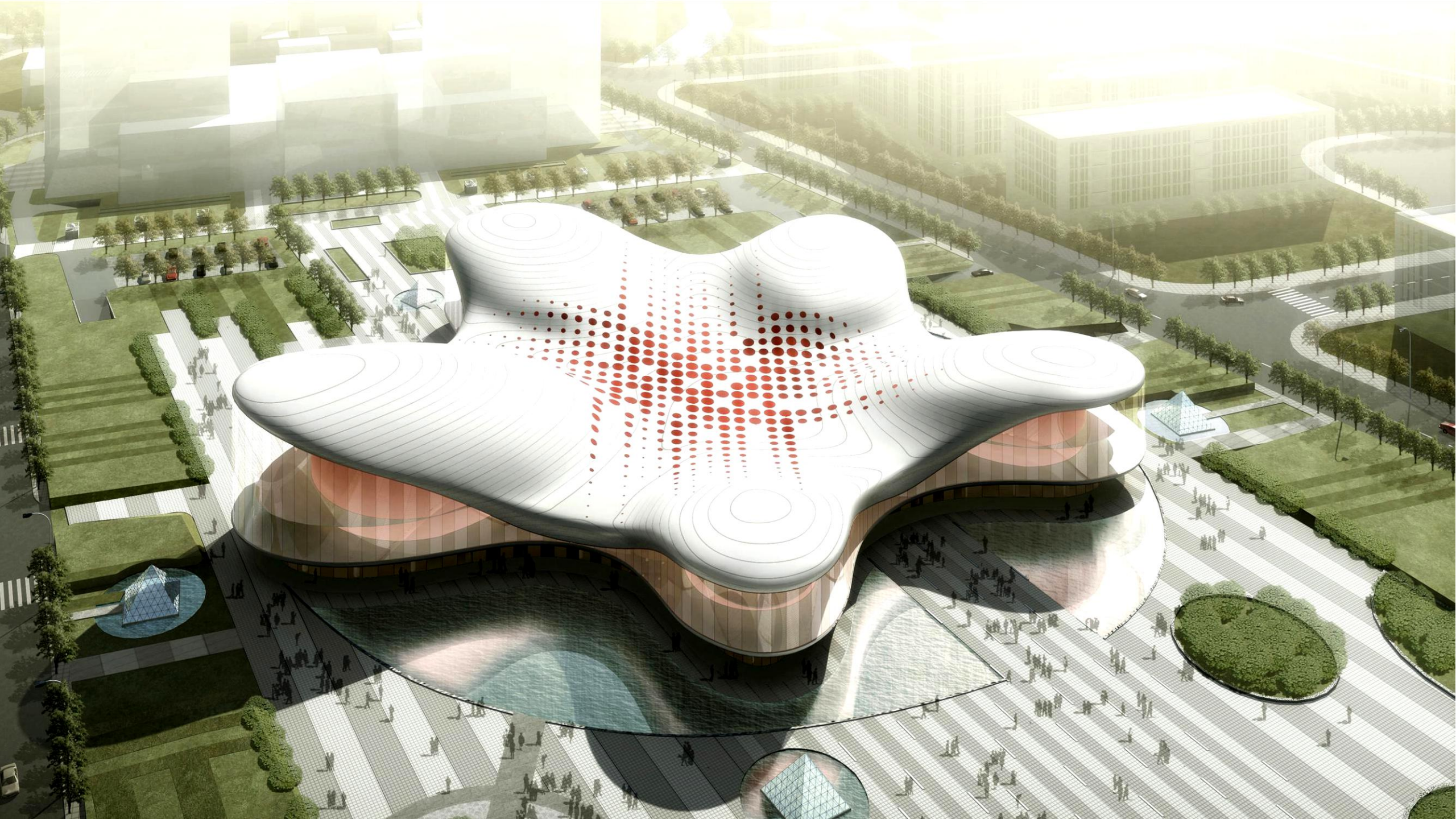


一心：健康云中心



# 一心：健康云中心

西南地区首个大健康产业孵化器  
国际综合实验室及大数据交互中心



## 战略引擎性项目一

### 健康云中心

**定位：**西南地区首个大健康产业孵化器，大健康产业园大数据和技术信息交互中心；

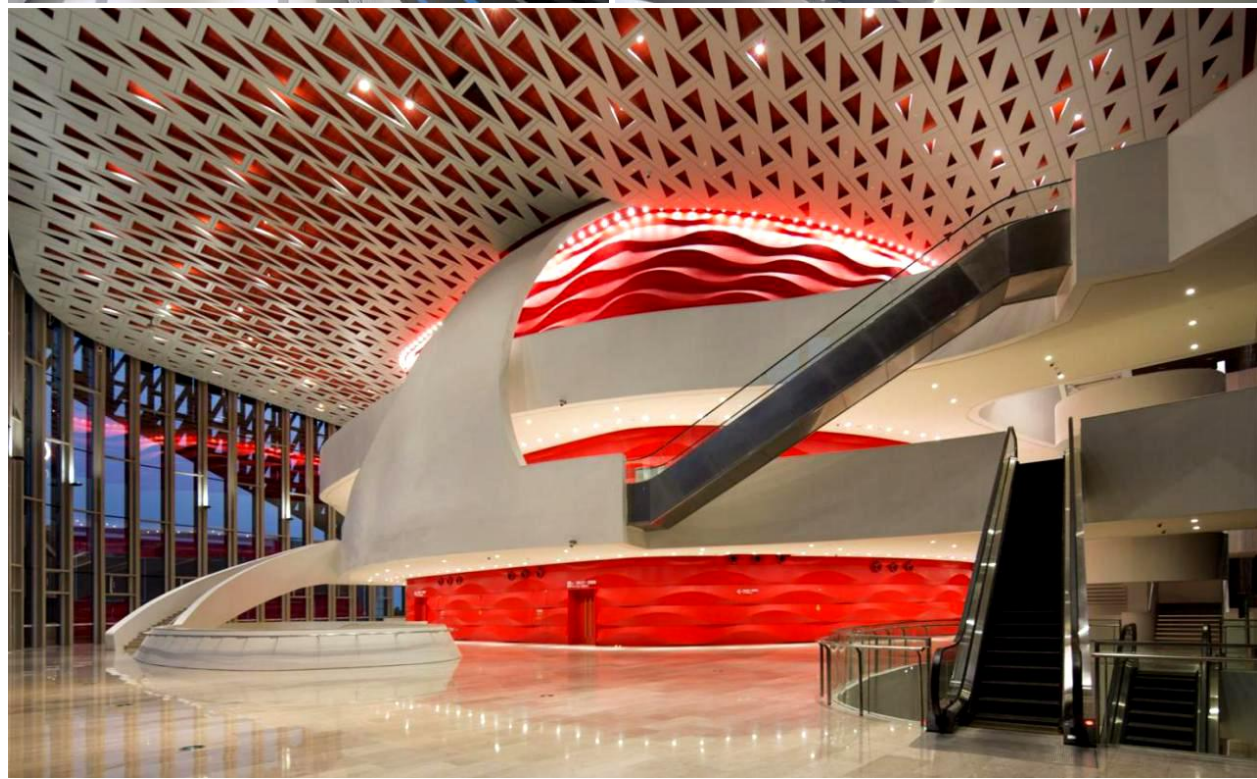
**功能：**集商业孵化中心、检测认证中心及商业服务配套于一体。内设大数据中心、孵化中心、金融服务中心、远程诊疗平台、检测认证公共服务平台、国际综合实验室与交互中心、国际健康资讯收集分析与发布平台、基于移动互联网的个人健康管理平台、健康思想馆、会展中心、会议中心、科研中心、技术交流与培训中心、行政办公中心等；

**投资主体：**政府主导（属基础服务配套设施项目）

**开发或运营方式建议：**

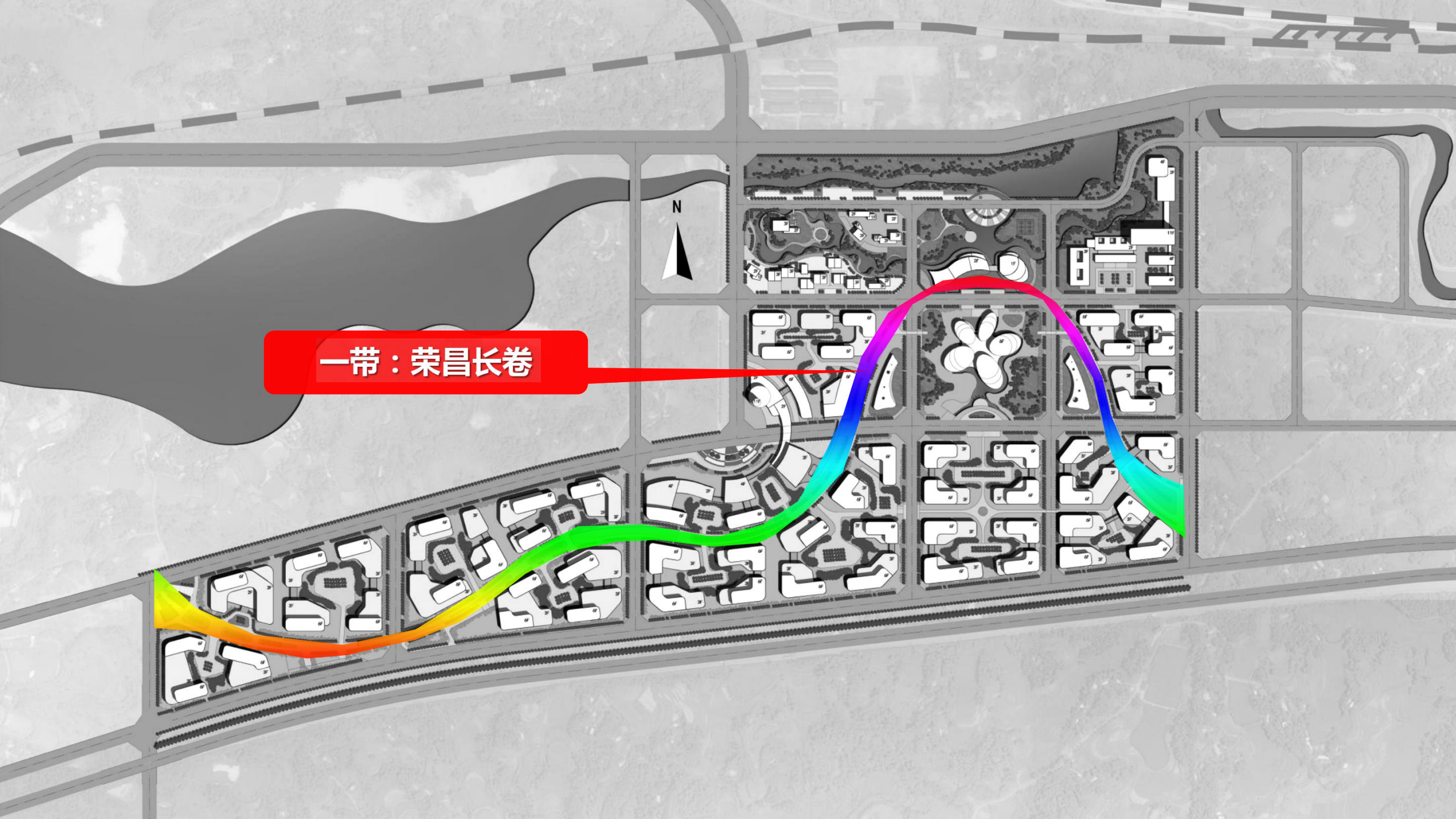
**办公部分：**以租赁形式对外开放，大小面积可根据各企业用户的需求进行灵活划分；

**实验室、检测认证中心部分：**可诚邀企业、高校、科研机构合作建设。



一带：荣昌长卷

N



# 一带：荣昌长卷

荣昌版的“清明上河图”  
城市能量轴与文化长廊

### 荣昌长卷

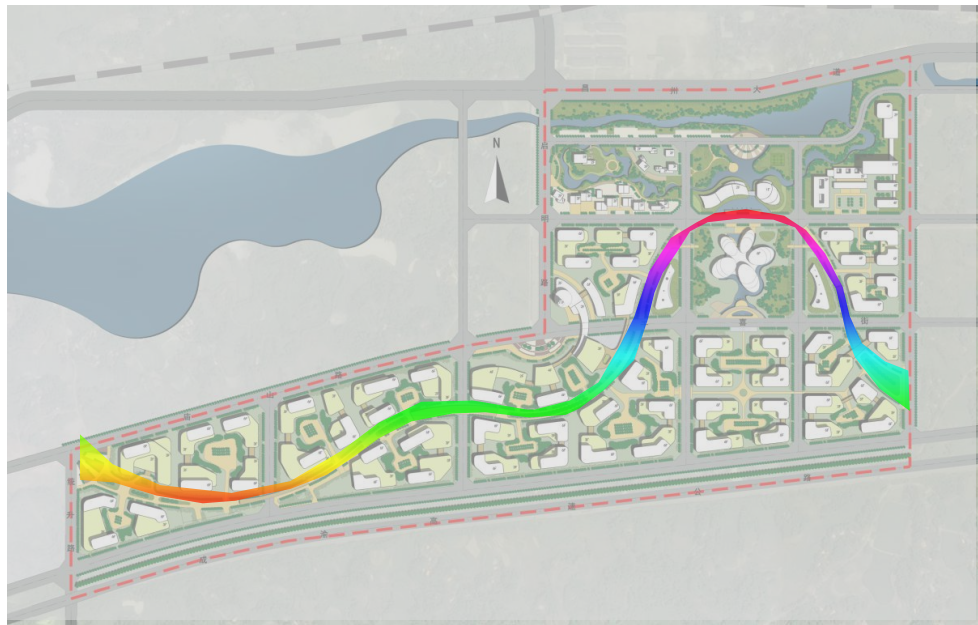
**支撑项目：**友好的慢行系统（七彩健康绿道）、昌州文化展廊、天街商业营、滨水景观带等；

**打造策略：**以昌州非物质文化遗产为元素，采用折扇、**安陶**等地方文化元素，加以艺术创作，以雕塑、绿植等景观呈现手法，全景式地展现昌州文化；

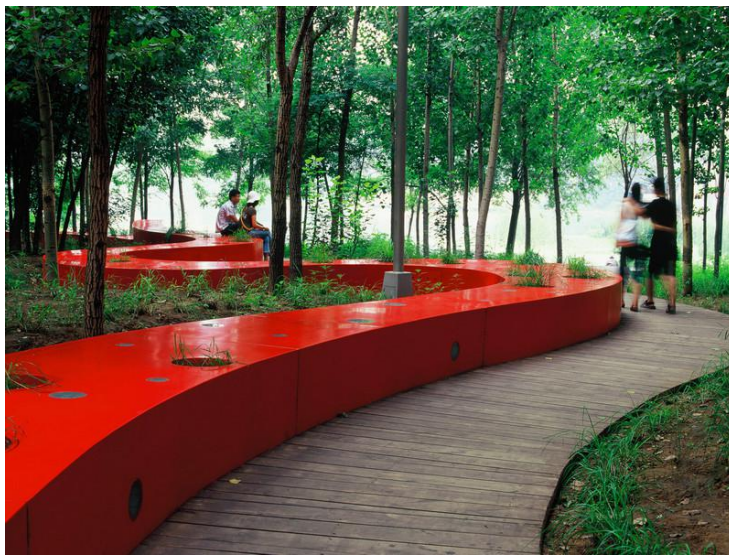
**功能：**作为强势性景观项目，城市能量流大动脉，除有效组织人流交通和游览动线功能外，可赋予其更多实用性功能，比如：它与木栈道结合，可以作为座椅；与灯光结合，可作为照明设施；与种植台结合，可作为植物标本展示廊；与解说系统结合，可作为科普教育展示长廊；与标识系统相结合，可成为一条指示线。更为重要的是，可结合场地情况天桥可增设休闲商业设施。总体而言，可创造性地将艺术溶于自然景观之中，同时又不乏很强的功能性；

**投资主体：**政府主导（属基础服务配套设施景观类项目）。





荣昌长卷：城市能量之轴



相关链接三：



**艺术品鉴赏等情志对身体有调理作用  
研究表明艺术品对脑的靶向作用明显**

## 情志，艺术的调理，情志护理。

### 一则小故事：

2013年，一个西方有个艺术家，唱歌的，在他被诊断为是癌症之后，他就决定去圆自己儿时的梦想，就是画画，所以他平静了自己心情之后，一幅接着一幅地画，画了上百幅油画，最后他发现自己的病完全好了；现在医学界也在研究，就是这些艺术品，它是不是像药品一样，它有针对性对我们大脑，不同部位的靶向作用性，测试完之后发展惊人的结果，瓷器等艺术品对于喜欢的人来讲，它刺激了人的大脑额中回的这个部位，它对应的这些疾病，全是神经退行性疾病，比如说像帕金森综合症，像老年痴呆等等，也就是说喜欢玩瓷器的人，那么这些病可能会远离你；

基于以上观点，大健康产业园的景观二次创作，可大量地应用安陶，发挥和深入挖掘安陶艺术。



三区

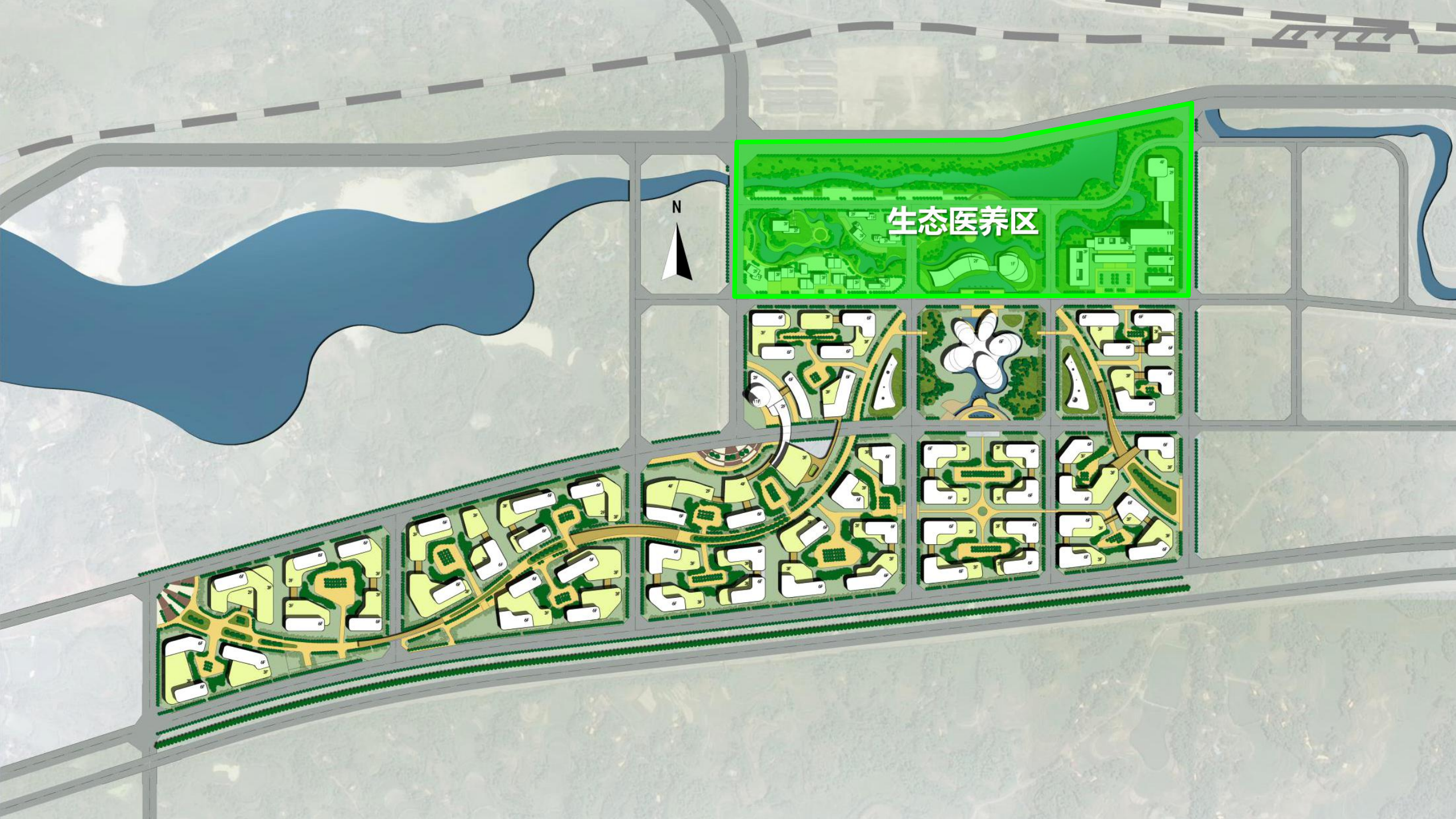


生态医养区



保健食品用品区

生物制药区



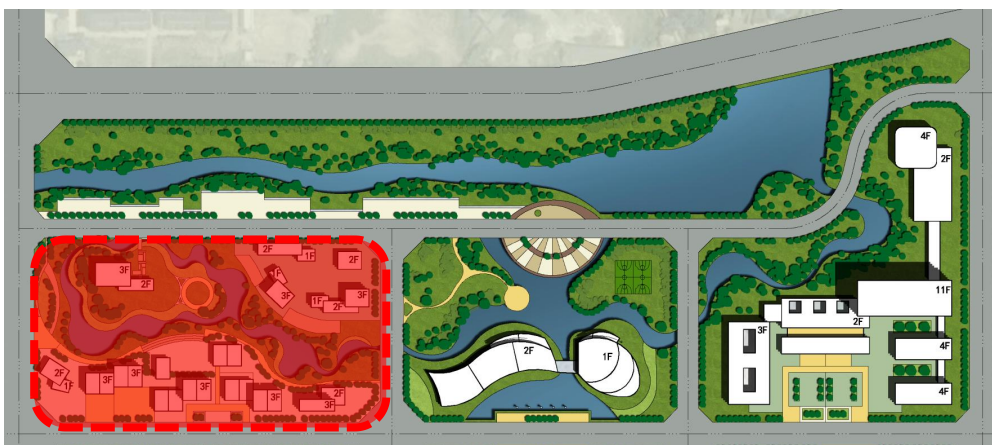
生态医养区

N



国际医养公园---公园里的健康综合体





## 国际医养公园---公园里的健康综合体

**定位：**依托良好的生态资源环境，引入荣峰河水系，因地就势，利用建筑围合，形成错落有致的友好院落空间，结合园区研发特色与核心优势，根据现代人的需求，共建集“中医养生、休闲康养、中医药保健、理疗、康复、美容”等于一体的国际医养公园。弘扬国粹的同时，培养人们“治未病”意识；

**功能：**健康养生、中医药保健、理疗、食疗、康复、医疗美容、纤体减肥、SPA水疗等各领域的特色项目等；

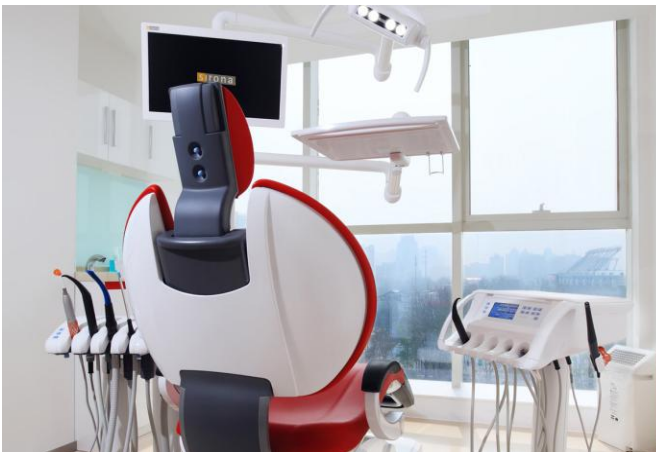
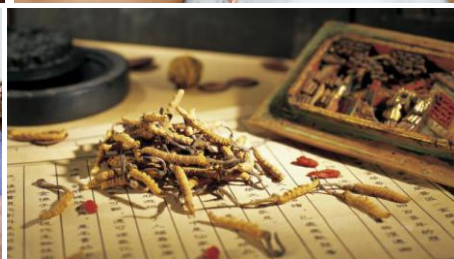
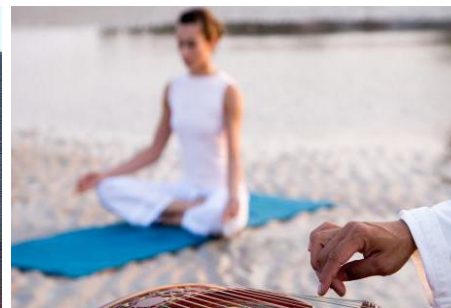
**支撑(子)项目：**荣昌院子、国医汇、养心谷、高端私人诊所、儿童专科、牙科等；

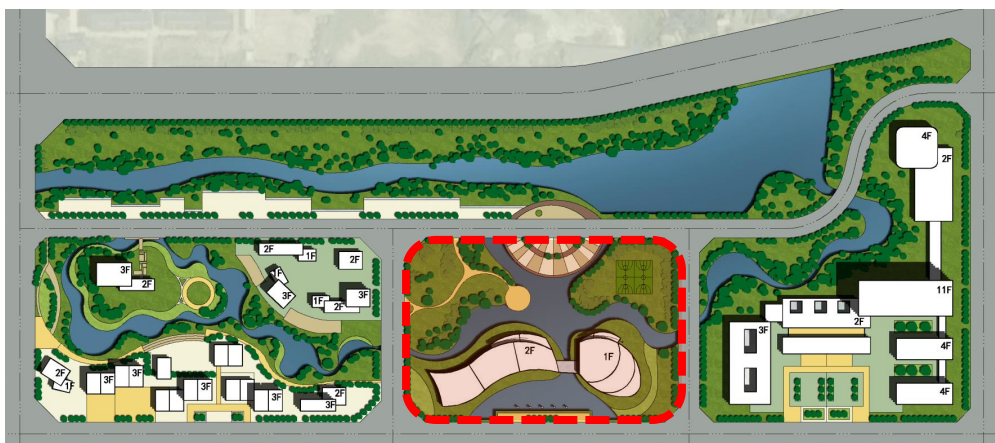
**投资主体：**政府引导+企业投资

**开发或运营方式建议：**

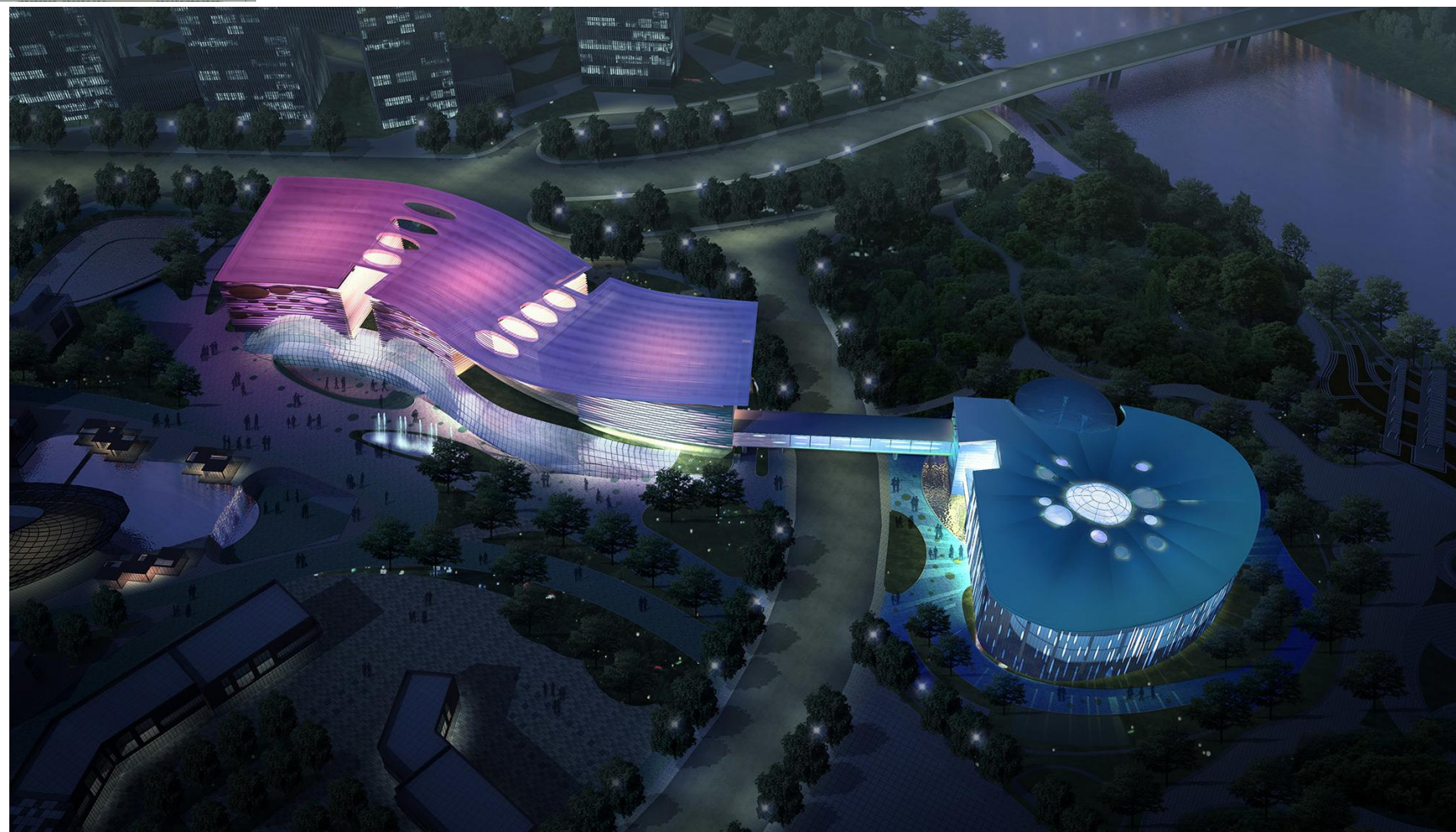
坚持一次性规划到位，分步建设的原则

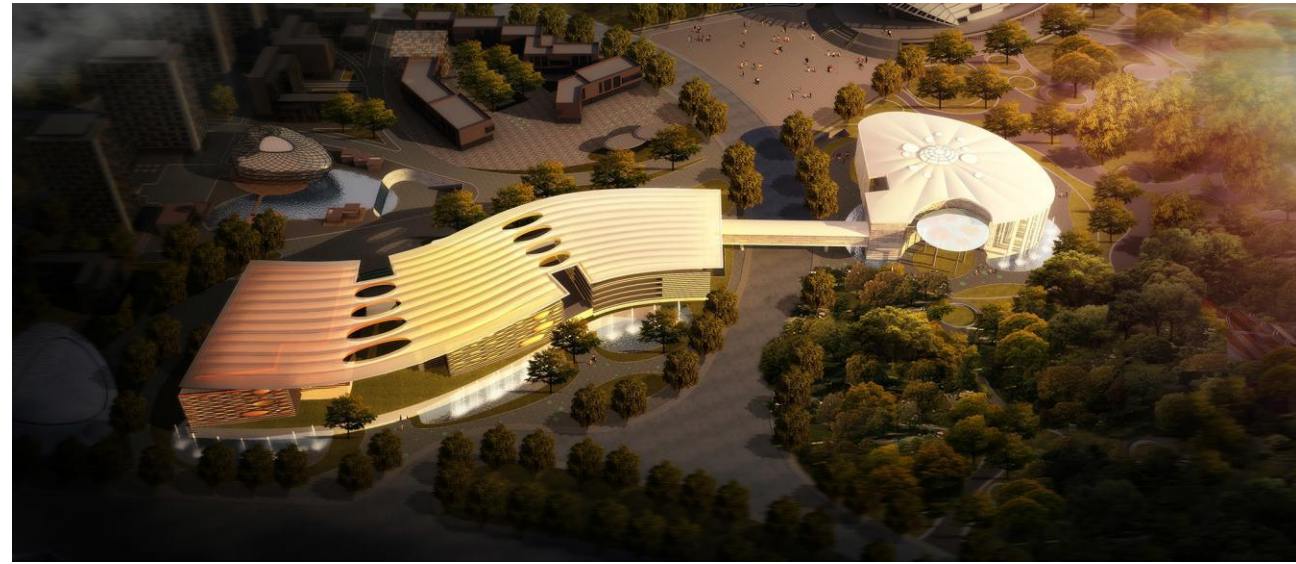
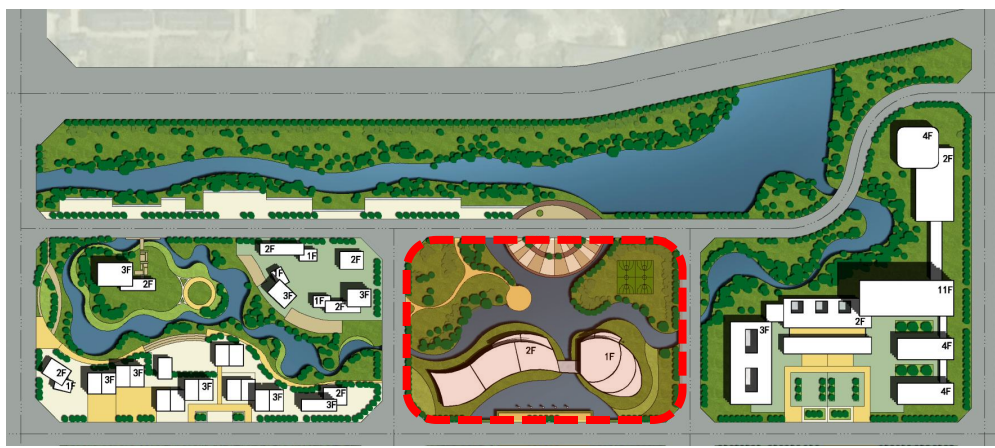
- ✓ 土地出租
- ✓ 物业出租
- ✓ 物业定制
- ✓ 融资租赁
- ✓ 其它方式

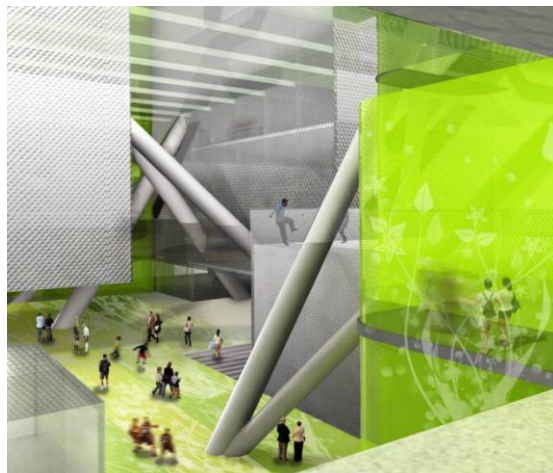
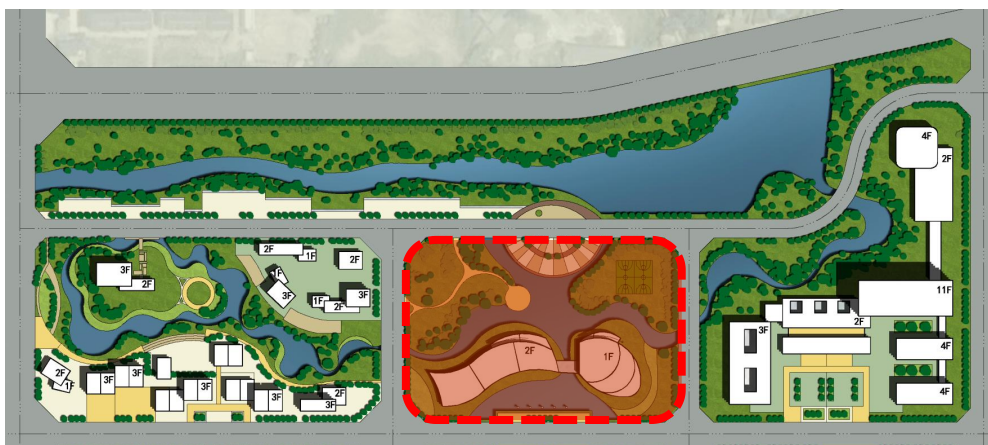




城市体育运动营 全民健身，休医融合示范区







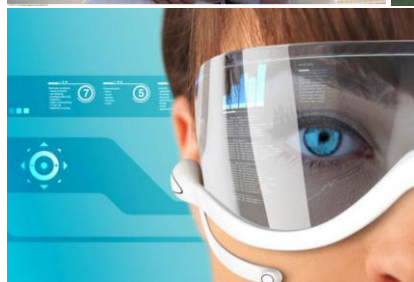
## 城市体育运动营

**定位：**全民健身，休医融合示范区

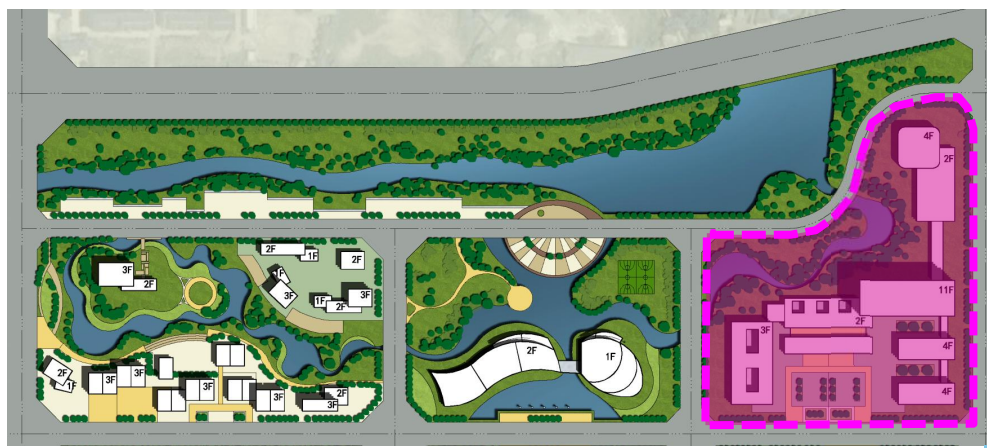
**打造策略：**若时机成熟条件允许建议导入大综合开发商，政府督导，企业运作，进行综合开发，由开发商建设各种体育场馆和运动设施，政府在周边补偿配套一定的地产开发用地。

**立项的必要性：**看好病是战术问题，防好病是战略问题

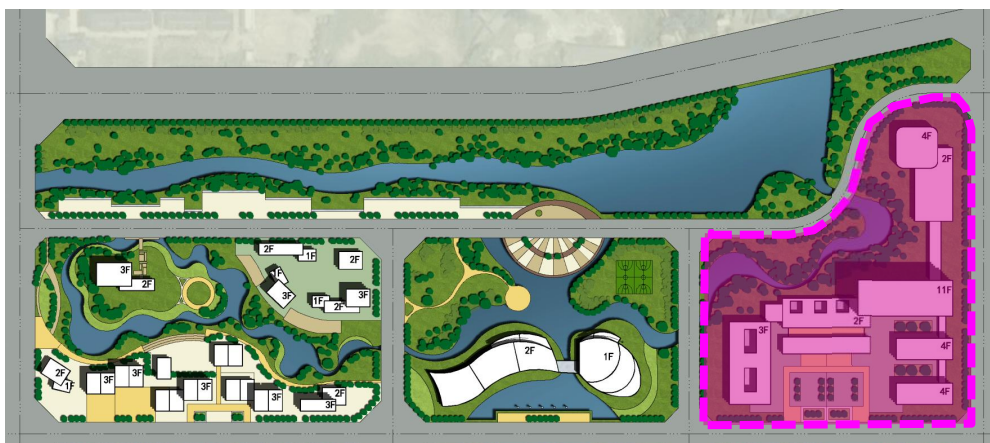
- ✓ 树立大健康观是时代潮流，虽然解决好“看病”这个战术问题很紧迫，但解决好“防病”这个战略问题更重要，即如何让老百姓“不生病、晚生病、不生大病”。
- ✓ 加强体医融合和非医疗健康干预，是《“健康中国2030”规划纲要》的一大亮点。“体育锻炼，绝不仅仅是用于预防疾病、强身健体，还可以用于治疗疾病、病后康复。重新认识和准确定位体育的功能，是推动体育医疗融合发展的关键。”



综合研究型医院 健康综合体







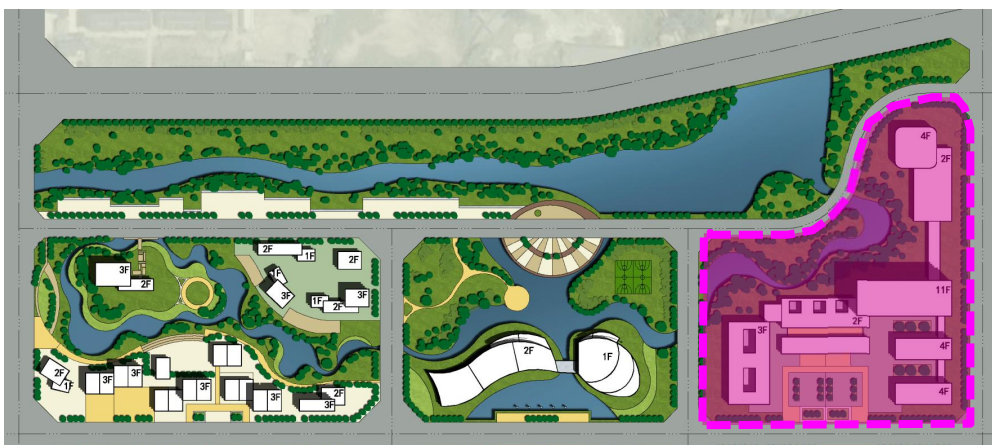
## 综合研究型医院

**定位：**集合优质健康产品与服务，打造健康产业航母！

**打造策略：**重点发展健康医疗、健康养生、健康管理等，整合一家国内知名医院在此设立分院，引进多家特色专科医院、健康管理中心、健康修复中心、生命孕育中心等，辅以良好生态环境的塑造，共同构建“生态医养区”。

**构成：**国际健康管理中心：健康检查、健康指导、养生保健、慢病管理等服务。健康修复医院：老年慢性病的康复和治疗，兼具养老、托老、护理等功能。生命孕育中心：采用“产科医院+月子会所”的“全流程综合服务模式”。





## 综合研究型医院

### 现代风格，生活化人文关怀设计

医院设计建议采用暖色调，整体体现生活化人文关怀设计。当下的传统医院：冰冷的挂号台，令人焦虑的等候椅，充满不安的门诊室，充斥着医患双方的相互不信任感。



## 【项目提出的背景】

---

### 现实背景：

#### 从床位数来看：

- ✓ 根据荣昌卫计委统计数据显示，截至2015年末，全区共拥有各级各类卫生机构443个（含村卫生室），其中，**医院3个**，乡镇卫生院15个，社区卫生服务中心5个，诊所（卫生所、医务室）138个，村卫生室271个，疾病预防控制中心1个，卫生监督所1个。共有医院卫生机构**床位数3335张**。共有医疗卫生机构（含村卫生室）卫生技术人员3343人，其中执业医师和执业助理医师1382人，注册护士1295人。
- ✓ 按常住人口计（2015年常住人口70.10万），每千人口拥有床位4.76张。若按户籍人口计（2015年户籍人口84.48万），每千人口拥有床位3.95张。均低于全国和重庆平均水平；
- ✓ 2015年，全国的平均水平是5.11张，重庆全市的平均水平是5.86张（到2020年规划是6.18张）。

## 【项目提出的背景】

---

### 现实背景：

#### 从规划来看

- ✓ 根据《荣昌区域卫生规划（2015—2020年）》到2020年，创建1所三级甲等医院。全区每千常住人口医疗卫生机构床位数达到5.53张；
- ✓ 预计2020年全区常住人口数约为75万人，计床位数4147.5，目前缺口为812张。



## 【项目提出的背景】

---

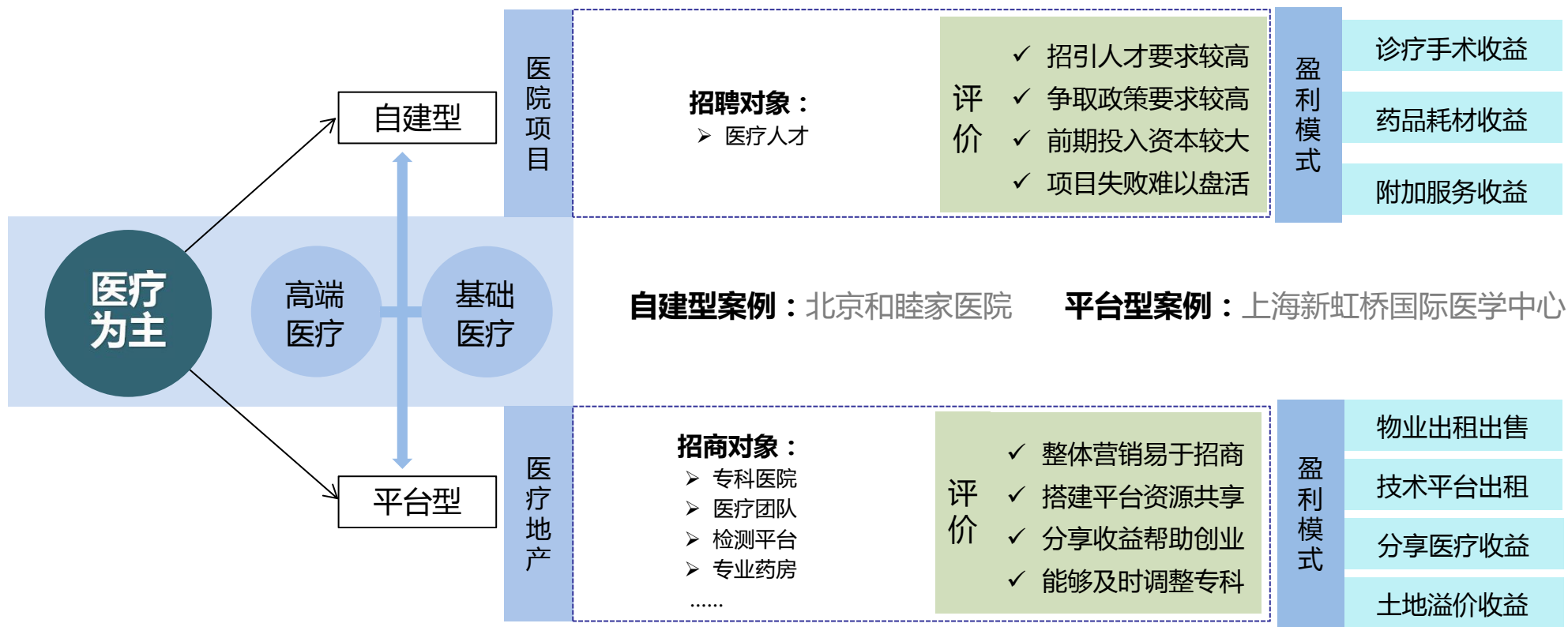
### 现实背景：

#### 从需求侧的增长性来看

- ✓ 2010年全年总诊疗量为**134万人次**，人均1.78人次；
- ✓ 2014年全年门急诊量为**376万人次**，出院总人数12.24万人。



# 附：医疗为主的开发模式



## 【规划与项目构建】

---

2.5

整体鸟瞰





国际医养公园

健康云中心

城市体育运动营

综合研究型医院



生物制药区人视透视图



国际医养公园人视透视图



# 3

## 第三部分 开发计划

- 一、开发原则
- 二、开发策略
- 三、投资估算



原则一  
**【政府主导，平台公司运营】**

---

以产业新城的运营理念，积极引入平台公司（产业运营商）主导一、二级土地开发。

**目前国内较知名的产业运营商：**华夏幸福、中新集团、张江高科、启迪控股、绿地集团、总部基地（ABP）等。

原则二

**【强势引爆，示范开发】**

---

积极引进龙头公司，为本区域的开发造声势、树标杆、作示范，  
强势引爆核心区的开发。

原则三

**【预留管线，好戏连台】**

---

控制节奏，做到层层引爆，好戏连台，保证项目有持续的吸引力和兴奋点。

## 【首期启动】

---

### 坚持“1：9”开发策略

打造10%的样板区，使市场和战略合作者想象其余90%的区域价值。



总体时序

**一年成名、二年成市、三年成形、四年见城**

# 开发策略

各项目建设启动时间			
项目	关联子项目	建议开发时间	
健康云中心	健康总部CBD、国际游学交流中心、培训中心、会议会展中心、健康思想馆、信息交互平台、产业研发孵化平台、融资平台、行政办公等	2018年	
荣昌长卷	北区水街	视园区的整体开发节奏	
	创意景观天桥		
	七彩健康绿道		
	昌州文化展廊		
生态医养区	综合研究型医院	知名医院分院、各类专科医院、重症养护等	视招商节奏
	国际医养公园	国医汇（慢病管理中心）	2017年启动造景工程  根据招商的节奏建设相应场地
		荣昌院子	
		养心谷、清虚堂	
		百草园	
		生态餐厅	
城市运动体育营	室内外各类运动场馆、智能穿戴设备展示交易平台	2017年	
生物制药区	生产研发一体化标准厂房	2017年启动基础设施建设  根据招商节奏建设相应标准化厂房	
	仓储物流基地		
	GMP中试车间		
	中药生产研发		
	医疗器械生产研发		
功能性食品用品区	特医食品、功能性食品用品生产研发		
	智能穿戴设备生产研发		
	药妆生产研发		

项目投资总表			
类别	数据	单位	造价估算
规划总建筑面积	1137105	平方米	/
生产研发区	960731	平方米	9.6亿
生态医养区	164331	平方米	/
健康云中心	48786	平方米	1.46亿
综合研究型医院	54602	平方米	0.82亿
城市体育运动营	17028	平方米	0.51亿
养国际医养公园	43915	平方米	0.43亿
其他配套	12043	平方米	0.1亿
道路	210000	平方米	1亿
总容积率	1.02	-	/
建筑密度	39	%	/
绿地率	29	%	/
停车位	6450	辆	/
合计			13.92亿



**项目总投资约：13.92亿元**

以上造价为基本估算，仅供参考；  
 以上造价不包括拆迁费用、土地成本，以及土石方工程费用；  
 不含二次装修费用。

# 4

## 第四部分 营销建议

- 一、营销目标、主题、原则
- 二、营销策略

## 二大营销目标

**针对战略投资者。**大健康产业新高地，重庆城市新增长极；

**针对市场消费群体。**大健康生活方式的提供者，体医融合、生态医养胜地。

## 二大营销主题

**针对战略投资者。**传播投资价值，使荣昌大健康产业园成为吸引外部投资的热土；

**针对社会公众。**传播“大健康、全民健康”的生活方式，使荣昌成为“近者悦、远者来”的健康幸福之城。

## 三大营销原则

**因人而异。** 面对战略投资者，突出区域价值、政策、配套等，让其看到投资效益。面对消费市场客群，突出良好的生态环境，大健康生活方式，让其体验健康生活；

**因时而异。** 前期以渝洽会、中国畜牧科技论坛等重大展会为重要节点，全方位包装项目。后期以节日休闲等日常节会为节点，全面宣传项目；

**因地制宜。** 针对不同的区域，有重点、有区分的对待，重庆地区、大西南地区为重点营销区域，全国其他区域为辅助营销区域。

项目前期营销对象主要为战略投资者，营销总体策略是“先造势，再借势”。

## 积极实施“3×3营销战略”形成倍数放大效应

### 三大营销活动造势

#### 一个推介平台

由荣昌区招商局或者管委会牵头，整合专业机构，成立项目推介平台。

#### 一个大健康高峰论坛

整合政府、企业、名人等资源，打造荣昌大健康高峰论坛，议题集中在“大健康城市”、“循环经济”、“可持续发展”等方面。

#### 申请加入健康城市联盟

积极申请加入健康城市联盟，整合其战略资源，实现借势营销。



### 三大营销节点借势

- ✓ 2017年5月，重庆·渝洽会
- ✓ 2017年6月，广州·国际大健康产业博览会
- ✓ 2017年7月，上海·国际医疗器械展览会

积极借势三大节会（或另选），以渝洽会为重点，广州、上海博览会为辅，对区域进行整体包装，做好“五个突出”向战略投资者全面推介。

- 突出区域资源特质
- 突出区域发展成果
- 突出大健康全产业链基础
- 突出区域优惠政策
- 突出已入驻荣昌的战略合作者

今年，好像没有西洽会（成都）。若今年西洽会举办建议可将上海的改掉。另外，可同时借势“填四川”电视剧的热播，做足宣传营销的工作。



## 项目中后期营销对象主要为市场消费者 营销总体策略是“聚人气，提活力”

市场空间以周边1小时经济圈为主，以成渝城市群为辅，在策略上采取以提升区域活力的体验活动为主，时间节点以小长假节日为主。

### 二大手段：

- ✓ 一次声势浩大的荣昌免费一日游活动
- ✓ 一场荣昌大健康运动节（如荣昌微马）

### 其他营销推广渠道：

常规渠道：电视、报纸、杂志、广播、路牌、灯箱等。

网络渠道：短信、微博、微信、论坛等。

其他渠道：旅行社、团体、圈层营销、跨界营销等。



## 【总结】

---

**总体战略目标：**发展大健康产业集群，探索“荣昌模式”的特色发展之路



## 【何谓荣昌模式】

---

- ✓ 即以核心区为战略引爆点，以大健康为“产业芯片”，体医融合，医养结合，全域健康，探索中国生态良好后发地区、以大健康产业带动区域和城市跨越式发展的模式，我们把它称之为“荣昌模式”；
- ✓ 这一模式是“苏南模式”“温州模式”“珠江模式”的升级版，有望“走出西部，叫响全国”，成为引领新一轮城市建设和发展的潮流，成为健康中国的“荣昌样板”。





# 荣昌大健康产业园

广东省现代健康产业研究院 出品 2017.5