

# 乳山滨海新区：健康养生产业“渐入佳境”

姜倩倩

## ◆ 新区亮点

乳山银滩气候、温度适宜，属于全国第六大长寿带，发展健康养生养老产业得天独厚。

近年来，乳山滨海新区立足区域特点，利用现有的房产规模和存量资源，推动房地产

业向健康养生产业转型，并多举措延伸产业链条，逐渐培育起以专业机构养老、社区养生养老、居家养生养老、医疗康复养生、异地互动养老为主的健康养生养老模式。

## ◆ 养生故事

### “候鸟”扎根养生海景房

“以前，子女一直担心我们在银滩生活不便利，想要接我们去北京养老。去年夏天，他们来银滩住了一个周后，彻底转变了想法，现在子女都很支持我们在银滩养老。”家住乳山银滩碧海华庭小区刘仁山的说，银滩环境好、空气好，他所在的小区，暖气、天然气、卫生室、餐厅、澡堂这些基础的生活服务随手可得，屋里还有紧急呼叫设施，很适合养老。

最初，刘仁山夫妻会从5月到10月选择两个月的时间在银滩居住，随着小区养生养老设施的不断完善，去年开始，他们延

长了在银滩居住的时间，并选择在银滩过冬。今年春节一过正月十五，他们俩就迫不及待地从北京回到了在乳山银滩的海景房内。

“乳山银滩的环境特别适合我们有支气管疾病的老年人生活，小区内生活方便，还有不少养老设施，只要天气好，我们每天都在养老设施上锻炼，身体情况比较稳定，很少犯病。”刘仁山说。

碧海华庭小区是乳山银滩转型发展健康养生产业的一个范例。原来，这个小区有标准住宅900套，特别是冬天，常住

### 专业社区养老“样板城”

“一圈溜达下来2100步，一点也不带差。现在我一下楼就能享受新鲜空气、美丽景色，跟住在公园没啥分别。”家住乳山银滩香港平远小区的张林说，只要天气晴朗，他都会在小区内散步。花溪美树、主题雕塑、音乐喷泉错落有致地点缀在宽敞的小区内，建筑与自然的有机融合，让小区处处可观、步步皆景。

2009年，一次偶然机会，张林购买了乳山银滩的海景房，没想到，入住没多久，他和老伴就恋上了这个公园般的家。刚开始，当得知父母在银滩买了房，并打算长期居住在银滩的时候，张林的父母们极力反对。可当他们来了小区几趟后，也在小区内买了海景房。

“小区配套很齐全，中餐

厅、西餐厅、图书室、棋牌室、健身房等各种娱乐设施齐全，老少皆宜，天南海北的人聚在一起，生活很开心。”张林说。

作为乳山银滩房产转型的先行者，乳山银滩香港平远国际城打造了一批养生公寓楼，配备了完善的养生养老基础设施，探索实践社区养生模式。

香港平远国际城定位于高科技、专业化服务，为社区养生研发的配套产品，投入800万元，开发了一个外形似手表的腕带，只要业主佩戴腕带，便可以实现心率、血压随时测量，腕带还具有运动量定时监测、紧急呼叫、准确定位等功能。

依托无线网络全覆盖的优势，香港平远还将在高层养生公寓内主推“无线监控”服务，不管业主身在何处，只要登陆

### 老年人颐养天年的“银发乐园”

“走了全国好多地方，发现还是银滩最适合我们养老。东方国际养生园设施和服务条件完全符合我们的养老设想，甚至比我们想的还要好。”带着对健康养生和幸福晚年的向往，70岁的王思德和他的老伴李新聪慕名来到位于乳山滨海新区的东方国际养生园。

作为首创机构养老与居家养老相融合的全新养老模式的东方国际养生园，是我省重点养老服务类项目，也是目前全省规模最大、档次最高、配套最完善、服务最全面的现代化养生养老社区。在这片养生养老的热土上，园区工作人员每天都接待着像王思德一样前来咨询置业的老人们。

“我们开发的第一个小区，夏季能入住400多户，可冬天入住居民却寥寥无几。当时我就想，下一个楼盘，一定要转型，不能再简单地追求盖房子了。”

在健康养生养老产业的“土壤”中，原来功能单一的海景房变身成为养生社区，专业养老机构，吸引一大批新移民落户定居银滩，为滨海新区的发展聚起人气。

户寥寥无几。四年前，小区将部分住宅改建成养老公寓，并配备了餐厅、诊所、洗衣房等配套设施。同时，小区还推出住宅返租方案，已购房的业主可将住宅返租给开发商，业主除每年自住30至60天外，其余时间由开发商对外出租，对外出租的收入扣除服务成本后，剩余部分双方均分。

“我们老年公寓的入住率达到七成，有30多家业主与我们签订了返租协议，原来，小区半天见不着人影，现在小区门前的门市房内还办起了老年书法、舞蹈班，可热闹了。”碧海华庭内爱之源老年公寓负责人韩万森说。

账号，就能随时看到海景房内的情况。这一服务受到很多老人子女的欢迎，让他们可以远程随时看到海景房内父母的生活情况。

“我们在高层养生公寓特意设计了体检中心、康复中心、文化活动中心、膳食服务指导中心、度假娱乐中心，打造专业社区养生样板。”香港平远负责人说。

自2012年起，香港平远与国内各大医院建立了医学互动，每年开展百名中医名家进银滩活动，免费为居民查体，举办医疗保健知识讲座等，该社区还投资2000余万元，购置了国内领先的大型查体医疗设备。目前，该社区已经与大型医疗机构建立起医疗合作关系，下一步将通过网络传递的方式，满足居民高层次就医需求。

“养老硬件建设是基础，软件建设是灵魂。”曲劭介绍说，在硬件建设方面，园区以智能化养老配套为基础，搭建物联网智慧养老服务平台，全部为无障碍设施，人车分流，全部配有电梯，冬季供暖，24小时热水；配套室内新风系统，中央吸尘系统，同层排水系统，食物垃圾处理系统和中央视频系统，实现现代科技服务于养生养老。

在软件配备上，东方国际养生园专门配备了四星标准老年公寓，东方国际中飞商城、老年医学研究院、温泉水疗馆、特色美食街、温泉游泳馆、健康颐护中心，以及老年大学、快乐百岁俱乐部、美食养生堂、专属海水浴场以及与德国在谈合作的康复中心。

“我们的目标，不仅为老年朋友提供‘吃、住、行、游、购、娱’服务，还要为他们量身定制了保健养生服务，我们要把老

“培育起五种健康养生养老模式，打响‘养老之都、养生天堂’品牌，争创‘全国养生养老示范基地’”。



▲乳山银滩老来乐康复养老度假中心。



#### A、专业机构养老

盘活存量，引进专业机构，深挖房屋二次利用价值，并通过养老机构与其在全国各地养老基地及合作机构进行客源互送。

#### B、社区养生养老

社区配套配餐中心、医疗护理、文化娱乐等功能设施和绿色食品供应、生活照料、专业护理等养老服务。

#### C、居家养生养老

为居家养老的老人提供生活照料、康复护理等养老服务。

#### D、医疗康复养生

采取与外合作、招商引资等途径，引进高档养生护理企业和健康管理公司，邀请知名医疗服务机构开展医疗合作，在社区开展系统化、专业化医疗服务。

#### E、异地互动养老

在全国养老机构进行对接，老人可以在当地养老机构登记，到全国指定的外地养老院养老，享受特色养生、医疗保健、旅游观光等系列服务。



▲乳山银滩福星老年公寓的书画爱好者们在进行交流学习。



▲居民在乳山银滩爱之源国际养老中心排练舞蹈。

年健康管理服务工作作为一项可持续性发展的朝阳产业来做。”曲劭说，他多次专程前往北美、欧洲等地学习养老服务的先进理念，并与专业的老年健康管理公司洽谈，引入其负责老人的康复、家政、护理等生活服务。

颐养护理和会员制度，是东方国际养生园区别于其他养老机构的显著特点。他们提供的老年人颐养护理主要分两大类，对身体

健康、生活能够自理的人群，东方国际养生园倡导“零服务”，社区负责把公共环境管理好，为海景房内的业主提供学习、书画、健身场所，以及组织开展各类活动，还可提供家政、咨询、代理、代办等各类服务；对生活不能自理、需要专业护理的人群，通过

社区内专业养生养老公寓，提供专业的医疗保健、康复、心理咨询、精神慰藉、贴身护理等服务。“会员制运营模式可使老年

## ◆ 相关背景

乳山银滩属于典型的东亚季风型大陆气候，冬无严寒、夏无酷暑，空气质量优于国家二级标准，拥有全国少有的养生条件、养生资源。

良好的环境吸引了大批海景房的开发。据了解，乳山银滩海景房出售率不低，但有些小区存在空置问题：很多房产主购

房主要是用于退休之后养老居

住；购房之后一直闲置；有的房产主购房则是为了夏季度假使用，其他季节则闲置；还有的房产主由于工作繁忙，一年也就来住个十天半月的。这一特点在冬天尤其突出，这既是资源的浪费，又制约了银滩人气的提升和银滩的发展。

正是这一原因，造成了乳山银滩房产空置率难以在短时间

## ◆ 实现路径

### 提升养生宜居“大生态”品质

近年来，为建设适合健康养生的宜居新城，乳山滨海新区不断加大基础设施建设，已经累计投入超过30亿元的资金，用于完善区域内内道路桥涵、园林绿化、供水供电、生活配套、环保升级和生态修复等6大类基础设施配套建设。今年，乳山滨海新区又将投入15亿多元，加大银滩等重点区域的

基础设施配套建设。目前，乳山银滩已建成了总里程195公里的“五纵二十横”交通网络；铺设了130余公

里污水管网，建成了2座日处理能力5万吨的污水处理厂和日

处理能力500吨的污水处理站。为方便居民就医、上学和购物，乳山银滩建设了3家医疗机构和4所幼儿园、1所初中、1所高中；建设了东部两处海水浴场、两处便民市场和十余家超市；为解决冬季供暖问题，建设了热电厂，铺设了全覆盖式供暖管网，对入住率低的居民楼采取电力供热、燃气供热、地源式供热等多种供热方式；实施了天然气置换工程，先期入住的

### 传统海景房“逆袭”变身“养生养老天堂”

“早就听说威海是最适宜人类居住的城市，乳山又是‘中国长寿之乡’，简直就是最佳的养老养

生之地呀！”1996年，从事了32年教育工作的方守贞从自己钟爱的岗位上退休，2005年她离开了自己的山西太原老家，来到乳山银滩定居，成了“土著居民”，如今每天泡温泉、吃海鲜已成了她的“必修课”。

时下，这种“异地互动养老”模式逐渐被越来越多的老人所接受，正成为乳山滨海新区健康养生养老的一种模式。

近日，记者在银滩老来乐公寓项目看到，去年7月签约的项目现已完成大楼主体装修改造，配套设施基本到位，计划下月初对外营业。

据银滩老来乐公寓项目负责人肖薇介绍，公寓设置床位450张，采取交互式休假养老方式，按客户不同需要，去武汉、大连等地分时度假养老，同时针对银滩实际，采取以房养老的形式，吸引在银滩居住的外地老人来此居住养老。

依托银滩独特的自然环境和房源优势，乳山滨海新区引导开发企业利用已售出的闲置房屋，引进专业机构，楼房整体返租，统一改造，与专业酒店管理公司、健康管理公司和物业服务公司联合经营等挖潜房屋二次利用价值的多种模式，并通过养老养老机构与其在全国各地养老基地及合作

机构进行客源互送，打造异地养老典范。

在引进老来乐公寓项目前，乳山滨海新区已引进建设了福星老年公寓、爱之源国际养老中心、万通百合老年公寓等大型养老养老机构。北京万通每年利用7个月的时间，完成站3个居民小区就有1个公交车站，原本条件较差的小巴车，也全部换成配有自动语音报站、投币箱、车载监控、卫星定位、刷卡器等装备的大巴车，极大改善了海景房内居民的出行条件和环境。

“早听说威海是最适宜人类居住的城市，乳山又是‘中国长寿之乡’，简直就是最佳的养老养生之地呀！”1996年，从事了32年教育工作的方守贞从自己钟爱的岗位上退休，2005年她离开了自己的山西太原老家，来到乳山银滩定居，成了“土著居民”，如今每天泡温泉、吃海鲜已成了她的“必修课”。

时下，这种“异地互动养老”模式逐渐被越来越多的老人所接受，正成为乳山滨海新区健康养生养老的一种模式。

随着房产转型的推进，银滩区域内新建、再建楼盘开发企业对存量和待建小区改造，融入养生养老元素，越来越多的银滩居民在社区、在家中就可以享受到各项公共养老服务，传统意义上的“海景房”在乳山逐渐退出了历史舞台。

乳山银滩东方国际养生园项目派人前往北美、欧洲等地学习养老服务先进理念，与专业老年健康管理公司洽谈，引入医疗、康复、家政、护理、物业和生活服务，最终完成整个智能化养老社区，打造大规模、档次高、配套全、服务优的现代养老养老服务社区。目前，乳山滨海新区已引导淄博颐园和山水人家等5个小区对建而未售的楼盘进行了改造，建设了香港平原养生养老度假公寓、东方国际养生园等养老养老机构。

依托银滩独特的自然环境和房源优势，乳山滨海新区成功引进建设了福星老年公寓、爱之源国际养老中心、百合老年公寓等多家大型专业养生养老机构，建设了香港平远国际城、东方国际养生园等健康养生养老社区，总床位达3000多张，平均入住率达到60%。

业主一次投入长期获益。”曲劭说，园区采取老人缴纳医疗保证金和租金入住，将一次性投入成功转型为可持续发展的循环经济模式，如此既可以提高闲置房产的利用率，也可以使老年业主享受到高标准的养生养老服务。

东方国际养生园通过构建和完善“以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的社区养老服务体系”，为老年人提供颐养天年的“养生福地”和“银发乐园”。

间内快速解决，加之对乳山当地发展实际情况了解不全面、不客观，银滩也被个别媒体或外地网友议论为“空城”。

不畏困境，乳山滨海新区迎难而上，变“包袱”为“财富”，积极谋求银滩的转型之路，把更多的优势资源融合到闲置的房产资源中，大力发展健康养生养老产业，全力建设宜居新城。