
社会资本与农民住宅相结合

打造田园朱泾康养社区

顾吾浩 王红梅

乡村振兴如何实现城乡融合、产业兴旺？上海泰莱实业发展有限公司遵循中央关于乡村振兴的政策导向，从2018年起，立足金山区朱泾镇待泾村和新泾村，运用社会资本，聚焦康养产业，翻新改造农民住房，辅以田园综合开发建设，导入城区老人下乡康养，创建了健康旅游、养老养生、文化休闲、康养运动、熟龄创业、住房价值转换等多功能多业态于一体的都市综合性康养产业模式，为超大城市乡村振兴探索了一条城乡融合发展、乡村产业兴旺、农民增收致富的新路子。

一、田园朱泾康养的主要内涵和发展优势

田园朱泾康养的主要内涵是：以乡村田园为生活空间，以幸福农耕、养老养生为生活内容，以城市老人康养和农村经济发展为目标，遵循退休并不褪色、退休人群不是社会负担、照应远大于照顾的理念，激活乡村农宅和农耕资源等沉睡资产，转换城市资本和居民增值资产，顺应城市老人和年轻家庭回归田园、度假休闲、修身养性、颐养天年的生活需求。它是现代大都市城乡资源优化配置、促进城乡要素流动、实现乡村产业兴旺、城市居民和乡村农民互利共赢的一种康养休闲的生活方式和产业新业态。

田园朱泾康养将田园综合体与乡村养老基地有机结合，在乡村振兴战略背景下，具有独特的发展优势：

（一）符合乡村振兴的政策导向和战略步骤

党的十九大提出的乡村振兴战略目标，就是要实现“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”。为此，党中央提出了一系列乡村振兴的政策措施。2017年中央一号文件首次提出田园综合体的概念，要支持有条件的乡村建设以农民合作社为主要载体、让农民充分参与和受益，集循环农业、创意农业、农事体验于一体的田园综合体。2018年的中央一号文件提出，要实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、森林人家、康养基地、乡村民宿、特色小镇。对利用闲置农房发展民宿、养老等项目研究出台消防、特色行业经营等领域便利市场准入、加强事中事后监管的管理办法。同时提出要探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权。今年中央一号文件又强调：“支持各地立足资源优势，打造各具特色的农业全产业链，建立健全农民分享产业链增值收益机制，形成有竞争力的产业集群，推动农村一、二、三产业融合发展。”田园朱泾康养的创建，正是顺应了中央关于乡村振兴的政策导向和战略步骤，贯彻了上海市委、市政府关于推进乡村振兴，加快农业农村现代化的一系列政策措施，紧密结合上海乡村振兴的实际，以产业发展为导向，以盘活农民住宅为抓手，为资本下乡、人才下乡、产业下乡提供了新的契机，实现产业、文化、生态、社会治理协同发展，努力促进都市农村社会资源的优化配置，探索了上海城乡融合、乡村振兴的一条新路子。

（二）顺应了康养产业发展的新需求

上海是我国最早进入人口老龄化且老龄化程度最深的城市之一。截至2018年底，60岁以上户籍老年人口503.28万人，占户

籍人口 34.4%。养老服务资源的不足一直是上海民生领域的一大问题。因此，为更精准地提供养老服务，2005 年上海在全国率先提出构建“9073 养老服务格局”，即 3% 的老年人接受机构养老服务，7% 老年人可得到政府福利政策支持的社区养老服务，90% 的老年人在家以自助或家庭成员照顾为主，自主选择各类社会服务资源。2014 年，上海又进一步提出了建设涵盖“养老服务供给体系、保障体系、政策支撑体系、需求评估体系、行业监管体系”的“五位一体”养老服务发展目标。从“9073”到“五位一体”，上海不断构建和完善养老服务体系，积极探索社会化养老服务发展的新思路、新模式，为国家建立新型养老服务体系提供了重要经验。但是目前上海养老服务产业同持续深度老龄化、家庭结构小型化带来的多层次养老服务需求与养老服务总量不足、养老服务体系结构不合理等存在着较大的差距和矛盾。田园朱泾康养的创建，就是在综合分析和研判我国康养产业与银发市场巨大需求的矛盾的基础上，积极探索新的养老产业模式，努力建设一个回归自然、康养乐享、设施完善、抱团互助且能充分满足个性化养老服务需求的社区型康养基地。它具有城市老年人向往农村养老和农村具有生态良好、空间广阔、环境优美等不可替代的优势，通过城市住房和资本的转换，成为农村发展康养产业的不竭源泉，因而具有强大的向往力、生命力和竞争力。

（三）田园朱泾康养基地的区域优势

一是具有良好的区位优势。朱泾是上海浦南重镇，地处沪、浙交界处，交通便捷。320 国道、同三高速、亭枫公路、沪杭高速公路和沪杭铁路贯穿镇域。镇内还设有沪杭高铁金山北站，是连接沪、浙、苏的交通枢纽。镇内河网密布，水运十分发达。作为长三角高质量一体化发展的桥头堡和上海实施乡村振兴战略的先行区，得天独厚的地理位置和便捷的水陆交通运输，为朱泾镇形成康养产业集聚区创造了优越的条件。

二是历史文化底蕴深厚。朱泾镇自唐代建镇以来已有千余年历史，作为原金山县多年的政治、经济、文化中心，朱泾镇具有丰富独特的古镇文化和旅游环境。上海首家国家 4A 级佛教景区东林寺和五龙禅寺闻名遐迩，西林街、广福街、南横街等老街古色古香，金山农民画、朱泾黑陶、中元花灯等民间艺术远近驰名。世界一流的上海新天鸿国际高尔夫球场、上海规模最大、设施最完善的上海马术运动场、古船舫遗址、金山农民画院、金山体育中心、湿地公园、金山公园等文旅产业的开发，特别是占地 40 万平方米的被誉为上海最大的花海主题公园“花开海上生态园”的建成开放，使朱泾镇的生活环境好、文化底蕴强、旅游格局优等康养优势更为凸显。

三是生态健康优势明显。朱泾镇生命健康产业要素齐全，特色鲜明，已初步形成医疗健康服务、医疗器械与健康装备制造、医药商贸与流通等组成的生命健康产业网络。目前，多个“生命健康”产业项目落户朱泾，包括三甲医院上海市第六人民医院金山分院、通过基因检测实现精准医疗的上海康黎医学检验所、沪上最大的非营利性养老项目上海颐和苑养老服务中心、上海西贝医疗器械有限公司以及金山中医医院、东林医院、朱泾镇地段医院、区妇幼保健所等 10 多家区、镇两级医疗卫生单位，为康养社区提供了强大的健康医疗支撑。

二、田园朱泾康养的规划架构和实施重点

田园朱泾康养是以康养为中心，集现代农业、休闲旅游、智慧医网、农村社区、文创体验等为一体的综合性田园康养社区。其规划架构主要有以下五大板块：

一是农宅康养小区。主要通过利用农村闲置资产，对村民住房进行高标准翻新和改造，发展康养产业，吸引城市中低龄身体健康老年居民住下来，以自然村落为单元，形成人口相对集中居住的康养小区，这是田园朱泾康养社区规划建设的核心和重点。规划分为三期实施：第一期，康养社区。实施三甲医院的医养配套，建设欢乐自由的温暖社区。第二期，养护中心。设立专业护理及康复人员，形成国际高标准养护体系。第三期，照护中心。配套传统中医养生和禅文化，注重精神关怀与专业照护。与此同时，建设医疗、教育、商业等社区公共配套设施，并逐步导入文创、亲子娱乐等业态，为田园康养综合体提供服务支撑。目前，泰莱实业公司已对新泾村、待泾村 2300 多栋农房分成 38 个组团进行统一规划、统一承租、统一经营，不需政府、村民投入一

分钱，在保留农房原有风貌的情况下，融入现代民宿元素，对村民的住房进行分批翻新和改造，打造具有乡村特色风情的四星级酒店标准的民宿与康养社区，引导中心城区老年人租住康养。在社区内，医疗、生活配套设施规划一应俱全。

二是绿色生态农园。采用个性化定制模式建设和利用观赏型有机综合性农田、瓜果园、观赏苗木、花卉展示区、湿地风光区、水际风光区等，形成景观核心区。利用农家风情建筑，建设乡村风情活动场所、垂钓区等休闲聚集区，以吸引人流，使农场主和游客感受田园风光、体验乡村风情、享受休闲生活。通过建设绿色生态农园，形成康养农业生产活动区，开展生态农业示范、农业科普示范、农业科技示范等项目，让老年人、农场主和游客认识农业生产过程，参与农事生产活动，充分体验农耕文化和农业生产的乐趣。

三是智慧医养系统。田园朱泾康养社区建立智慧医养团队，利用人工智能及物联网等高新技术，研发了面向老人、社区的全方位综合服务管理平台，通过数据化、智能化方式实现健康管理和安全保护。每个老人配备一台泰莱孝信通智能设备，设备易携带、易使用、安全可靠，具备完善的一键救助、一键检测的功能。平台和设备的先进智能照护系统、康复医疗科技系统、远程医疗预约系统，有力地保障了医养整合的完善照护。智慧医养弥补了传统养老服务中人力做不到和不愿意做等诸多问题，全力打造集“健康养老、科技养老、活力养老、文化养老”四大功能于一体的高品质智慧康养社区。

四是老年活力社区。田园朱泾康养社区关注老年人的社交、运动、美食、文化、健康和心灵归宿等六大需求，并以这六大需求为核心创新老人生活方式。这些生活方式，构建成了田园朱泾的“老年活力社区”模式。

人人大师讲堂：老年活力社区对接社会资源，将老年大学、各类机构、协会与社区衔接，以“人人是大师，人人来分享”为宗旨，为社区会员开设人人大师讲堂，并不定期聘请各行业知名专家和大师，开设专业讲座，提升老人在康养社区的外向性，丰富老人的社交活动。

顺应自然康养：老年活力社区以《养生大道：时令养生》为理论基础，依据二十四节气气候环境变化，使用时令食材科学搭配，辅以顺应自然的作息规律、运动方式，从而达到“淡饮食、轻运动、慢生活”的康养目的。同时完善老年活动室、图书室、音乐室、书画室等社区配套设施，结合乡村广阔的阡陌田园，让老人们的文娱活动和农事体验更加丰富多彩。

五是熟龄创业平台。这是田园朱泾康养社区迥然不同于任何康养基地的创新理念。熟龄人群不只是意味着年龄偏大的劣势，更意味着娴熟的技术、丰富的经验、广阔的资源，意味着更高的创业成功可能性。为了支持社区内熟龄创业，泰莱实业公司进行了多方联合，搭建创业平台：联合长三角“田园五镇”，共同成立新仓1955创新学院；联合蚂蚁创客空间，共建乡村振兴农创学院，大力实施人才计划，落地蚂蚁创业计划；围绕朱泾镇资源禀赋，围绕康养人群的服务需求，打造金山朱泾康养产业生态圈；联合粮食种植专业合作社，打造农产品个性化定制项目，吸引众多康养老人认领土地，学习农事知识、体验农耕乐趣、享受乡村生活。吸引熟龄创业者创建有机农产品及其衍生产品项目，服务众多农场主及其家庭，服务康养老人、旅游人群，服务当地村民以及广大市民；联合乡村农户，遵循“一小队一精品”的原则，精选高品质、价廉物美的农副产品，根据季节列成菜单，打造众多小而美的农副产品交易集市，为熟龄创业者搭建极具成效的创业平台。

三、田园朱泾康养的初步成效和经验

经过一年多来的规划和实践，田园朱泾康养社区目前一期已经改造完成新泾村一农五组七栋农宅，形成以康养康复为核心的泰莱小园；在待泾村完成一栋改造，成为田园朱泾康养社区体验中心。目前已经有5户11位与新中国同龄的客人入住，开始体验抱团养老的全新模式。他们觉得这里空气清新，配套齐全，服务热情贴心，价格也容易接受。体验后的老人们都说田园朱泾康养社区，这美丽的乡村，健康的田园，安全的家园，自由的乐园，特别适合他们这些退休的人过来居住，是养老院无法触及的梦想。

一年来，已经有包括欧美同学会上海分会在内的一百多家团队、机构和个人前来参观体验。田园朱泾项目虽然正处于起步阶段，却赢得了社会各界一致好评，得到了新华社、解放日报、凤凰网等众多媒体的广泛关注，是朱泾镇在解决乡村发展不平衡不充分问题的振兴路上的新的探索。

随着田园朱泾综合体项目的深入开发，待泾村、新泾村民已可以就地就业，同时为村民创业及增收带来了更多的机会。首批打造的养老民宿，房东因为闲置房被综合体利用后，如今每月有了 3000 多元的租金固定收入，加上在康养社区从事保洁工作的劳务收入，仅仅一年，家庭年总收入就比过去翻番。头羊效应下，不少村民纷纷希望将自己的房子租出去。

未来，田园朱泾项目还将围绕田园民宿、康养社区、文创基地和定制农场等主题，翻新改造新泾村 25 栋农宅，盘活村级闲置厂房 1500 余平方米，完善商业设施配套；尝试数千亩水稻田有机化个人定制，激活当地沉默资产，导入城市中的康养人群，全面推动乡村经济与产业发展。

田园朱泾康养社区的创新实践，为乡村振兴和发展康养产业提供了有益的启示和经验：

一是城乡住房价值转换是前提。城市老人到农村康养需要有效的资金链的支撑，也是先决条件。泰莱公司研究了发展农村康养产业的资金循环模式，创造了新型的养老资金链。即泰莱实业公司在市区联合长租企业链家、自如，统一托管出租老年人的城区住房。老人利用住房租金和养老金，长期租住田园朱泾康养社区价廉物美的星级农房，享受高品质的田园生活和完善的康养服务。就是将城区狭窄拥挤的住房空间获得的高价租金，转化为乡村闲置沉默农房的悠闲康养。通过城乡住房价值转换，既利于企业经营发展，又使农民增收致富。

二是各方协同推进是关键。发展农村康养产业是一项系统工程，需要依靠地方政府和社会各部门的协同支持。在田园朱泾康养社区开发中，涉及到农民、投资商、村集体、镇政府等多方的利益，要想顺利运转，必须协同好政府、企业、农民、村集体等多方面的关系。经过一年的摸索和发展，各方资源动员与协同的机制雏形已经初步形成：政府主要进行大方向的引导与掌控，完善各类公共服务设施与基础设施建设，落实各项政策，为田园综合体、村民合作社搭建发展平台，使村庄、村民和综合体在区域内形成发展基础与扶持政策双重优势；农民是田园综合体、农民合作社的主要执行人与主要受益人。农民一方面通过村集体参与农民合作社的经营管理与收益分配，同时主导生产，在农业、手工业、服务业等方面创造财富；另一方面自觉维护农民合作社的健康发展。村集体是农村土地的所有者，通过土地入股田园综合体和农民合作社，使农民与村集体享有了对合作社的管理权利与收益权利。农民通过村集体对合作社持股并进行管理，激发农民的主人翁意识与生产积极性。开发企业为合作社提供资金支持与技术指导，开发企业出资入股合作社，为合作社各类产业的发展与设施的建设提供资金支持，同时开发企业通过专业化的管理与科学的市场分析，指导村民合作社的发展方向，引导产业健康发展。农民合作社是田园综合体的实际主体，也是四方参与者的管理代表。通过农民合作社集合政府、农民、村集体与企业的优质资源，推动田园综合体健康发展。

三是创新发展是动力。发展超大城市农村康养产业，必须坚持深化改革，创新发展理念。在田园朱泾康养产业建设中，坚持尊重、融合、共生的创新宗旨；坚持建设以人口导入为核心的田园康养创新体系；坚持农房不拆不迁，保持乡村原有风貌，按照农村土地的“三权分置”政策，通过对村民闲置的现住房进行翻新改造，实现提升农村闲置资产创新价值。

四是社区与村民共生共赢是根本。泰莱实业公司打造康养社区，村民通过提供闲置住房参与运营，分享稳定的经营收益；同时田园朱泾康养项目衍生出大量工作岗位，村民可通过培训获得就业机会，家庭收入大幅度提高，实现了农民增收和生活富裕。