



广东梅州特色小镇

东山健康小镇

梅州市梅江区人民政府金山街道办事处

广东国丰源文化健康产业有限公司

2017年5月

主要内容

- 一、项目背景
- 二、用地分析
- 三、案例借鉴
- 四、特色打造
- 五、产业规划
- 六、总体布局
- 七、分区设计
- 八、专项规划

项目背景

国家级背景

2016年2月，《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》的提出，要求加快特色小镇发展，发展具有特色优势的休闲旅游、商贸物流、信息产业、先进制造、民俗文化遗产、科技教育等魅力小镇。

2016年9月，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部等部委明确提出要在全国内开展特色小镇培育工作，**培育1000个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇。**



省级背景

2016年7月，省政府在佛山市顺德区北滘镇召开全省特色小镇建设工作现场会，会议强调，特色小镇建设工作是贯彻落实新发展理念的重要体现，是推进供给侧结构性改革的重要抓手，是引领我省新型城镇化建设的重要举措。各地各部门要因地制宜，建设一批产业有特色、形态有特点、功能有特长、具有岭南风格的特色小镇。

根据全省特色小镇建设工作部署，**到2020年广东将建成约100个省级特色小镇，特色小镇的产业发展水平、创新发展能力、吸纳就业能力和辐射带动能力显著提高，成为新的经济增长点。**

《国家特色小镇认定标准》解读

特色小镇认定标准特点

以评“特色”为主，评“优秀”为辅；以定性为主，定量为辅。

特色小镇分项指标解读

根据《开展特色小镇培育工作的通知》，特色小镇要有特色鲜明的产业形态、和谐宜居的美丽环境、彰显特色的传统文化、便捷完善的设施服务和灵活的体制机制。在此基础上，构建五大核心特色指标。

产业发展	衡量小城镇的产业是否有特色
美丽宜居	衡量小城镇的建设是否宜居
文化传承	衡量小城镇的文化是否传承良好
服务便捷	衡量小城镇的设施服务是否便捷
体制机制	衡量小城镇的体制机制是否有活力



特色小镇“非镇非区”，是创新发展平台。特色小镇不是行政区划单元上的“镇”，它没有行政建制；特色小镇也不是产业园区的“区”，它不是单纯的“大工厂”，而是按照创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，聚焦特色产业，融合文化、旅游、社区功能的创新创业发展平台。

特色小镇创建指南

1、服务政府

特色小镇是一个社会共生有机体，离不开服务型政府的支持，政府引导不越位，这是成功的母体。

2、投资主体

特色小镇需要一个核心投资主体，小镇建设不能由政府大包大揽，而必须在政府的引导下，充分发挥企业的主体作用，坚持市场化运作。

3、核心特色

要彰显产业特色、生态特色、人文特色。产业特色是小镇特色亮点的重中之重。小镇建设不能“百镇一面”。即便主攻同一产业，也要差异定位、细分领域、错位发展，不能丧失独特性。

4、产业驱动

特色小镇功能集成要“紧贴产业”，力求“聚而合”。产业、文化、旅游和社区四大功能融合，是特色小镇区别于工业园区和景区的显著特征。四大功能都要紧贴产业定位融合发展。

5、创新机制

特色小镇运作机制要“破旧去僵”，做到“活而新”。市场化机制是特色小镇的活力因子。

6、和谐社区

特色小镇形成一个可以聚人气、通人文的体现社会主义核心价值观的和谐社区，让城市人找得到“乡愁”，吃得到健康农产品，享受旅居度假生活。

7、客户市场

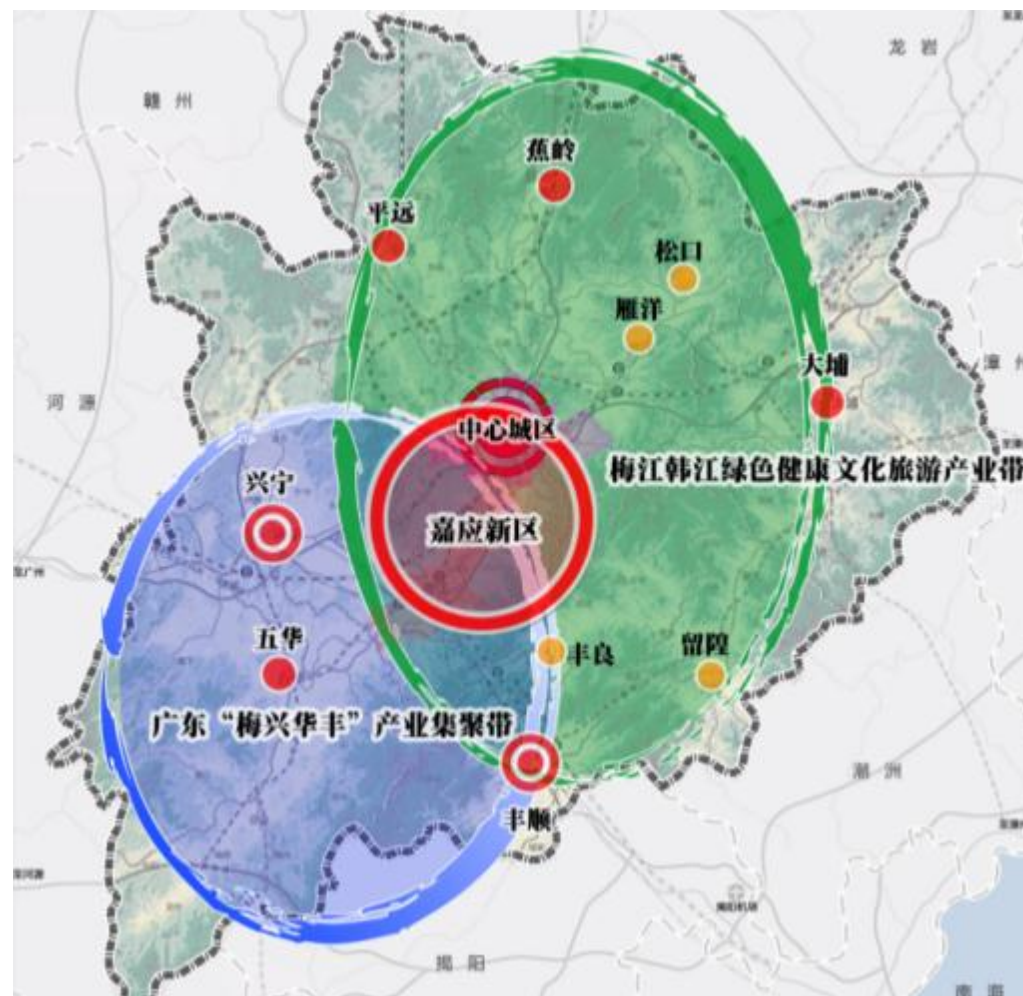
特色小镇不能面面俱到，满足所有消费者的需求。一定要结合自身竞争优势，抓住核心客户群体，充分挖掘核心客户的需求，满足客户消费利益，客户才能忠诚相随，客户市场才能坚固不破。

8、利益分配

特色小镇是一个政府、村民、企业、消费者等多方利益交集的共生体。一荣俱荣、一损俱损，要用市场化、股权化的利益分配机制，只有共同做大蛋糕，才能分享经济成果，才能造福一方百姓。

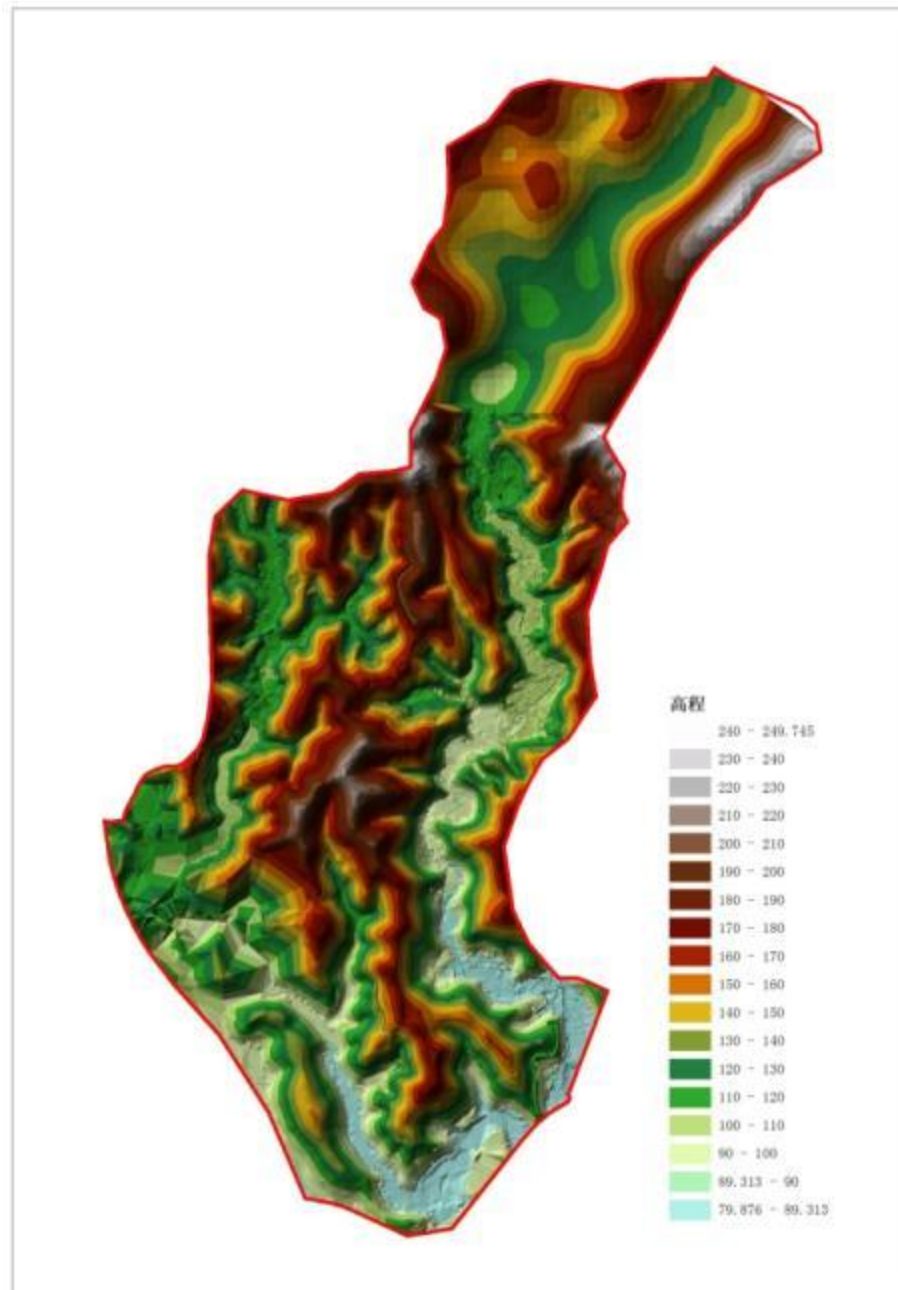
项目概况

规划区位于梅州市中心城区东北面黄坑村，西连百岁山、南邻芹洋半岛和梅江河，总用地面积约6000亩。项目周边有东山教育基地、院士广场、剑英图书馆、客家歌剧院、千佛塔等重要的文化资源；规划区内有黄坑水库、芹黄水库等水体景观资源；区位优势，距离市中心仅为5分钟车程。



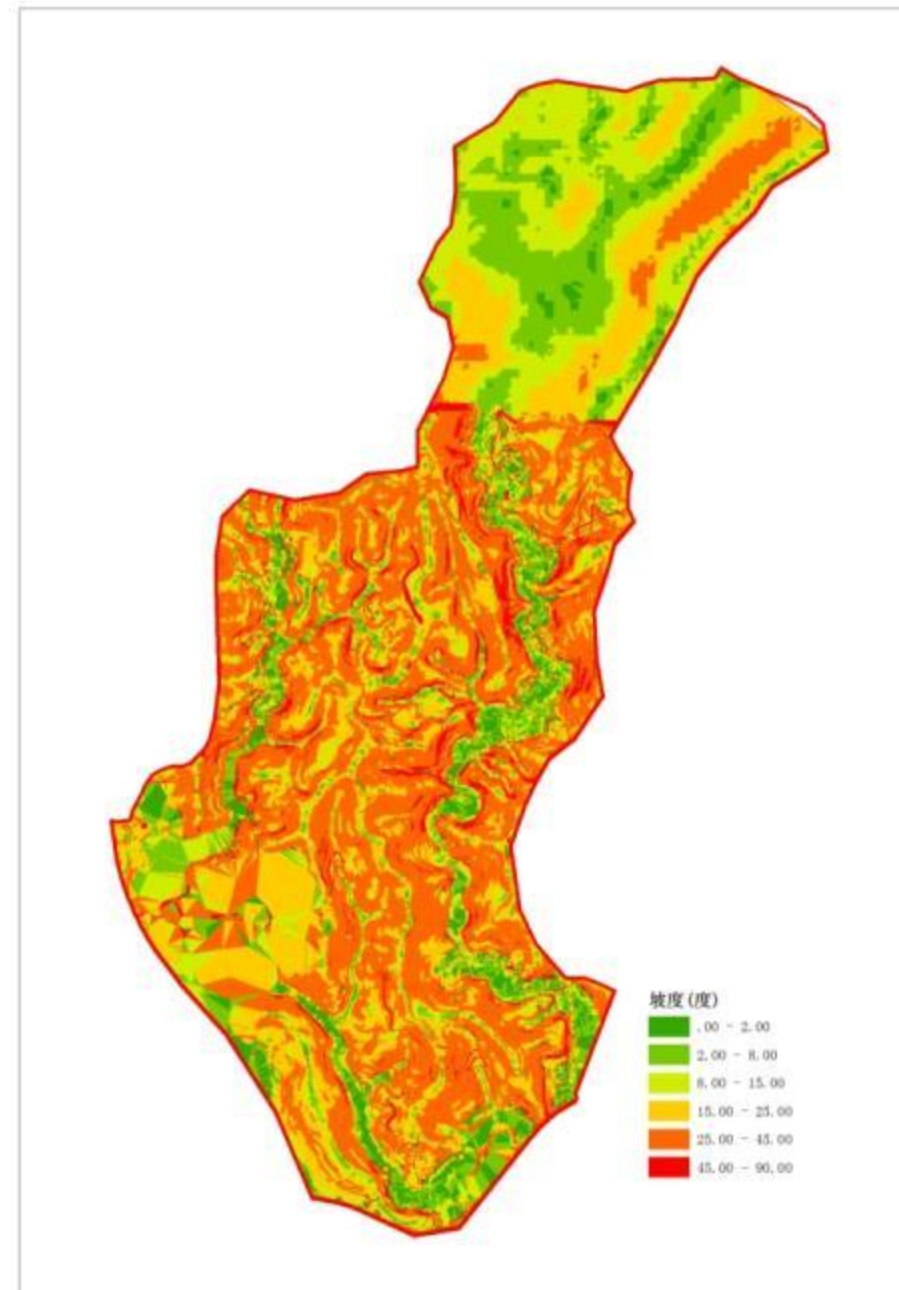
用地分析

高程



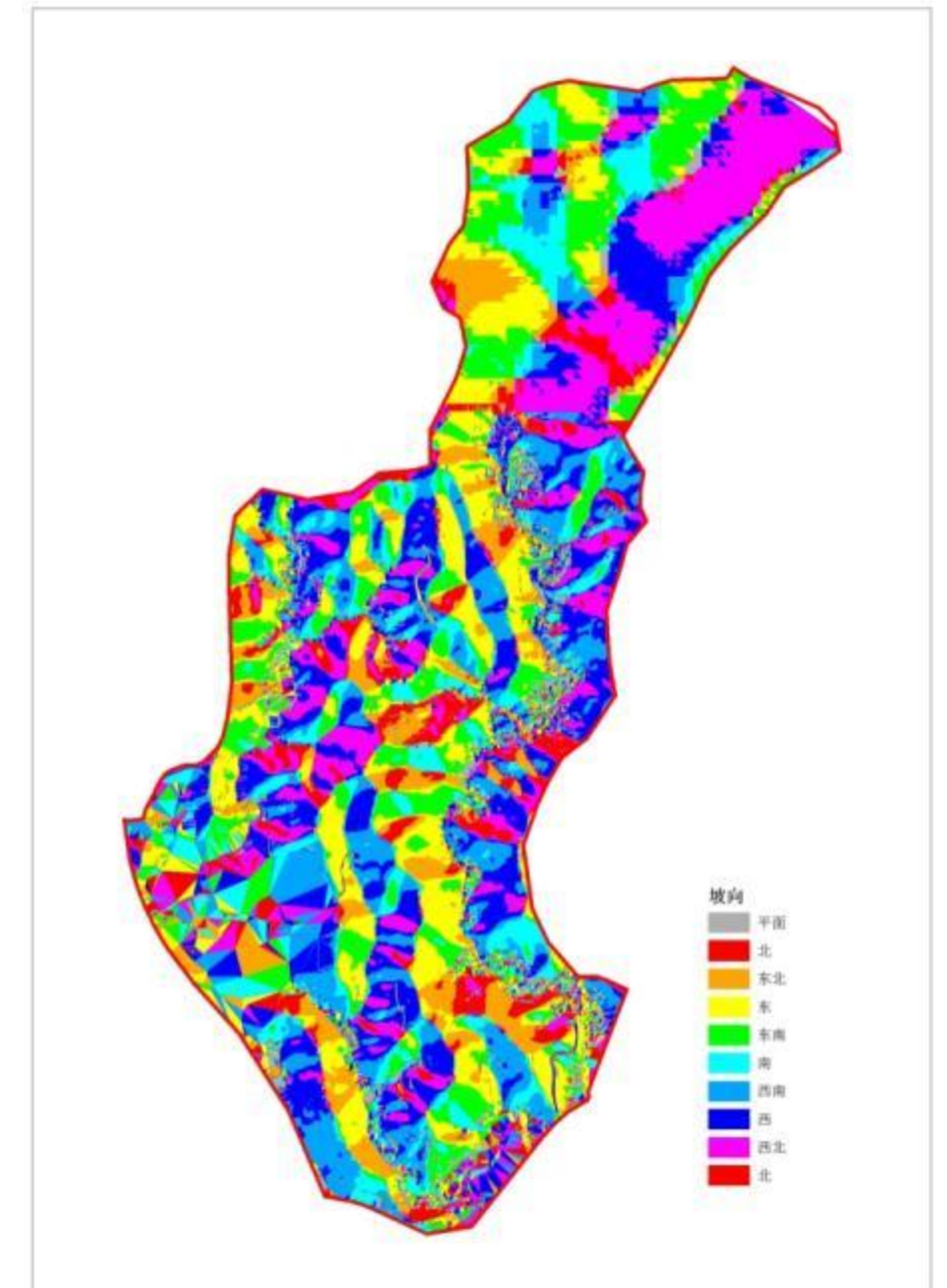
用地高程分析，确保建设方案竖向上与规划道路衔接，方案可实施，也是用地平整工程量的重要参考。

坡度



用地坡度分析，找寻适宜建设的用地，综合高程分析确定土地平整的经济性和可行性。

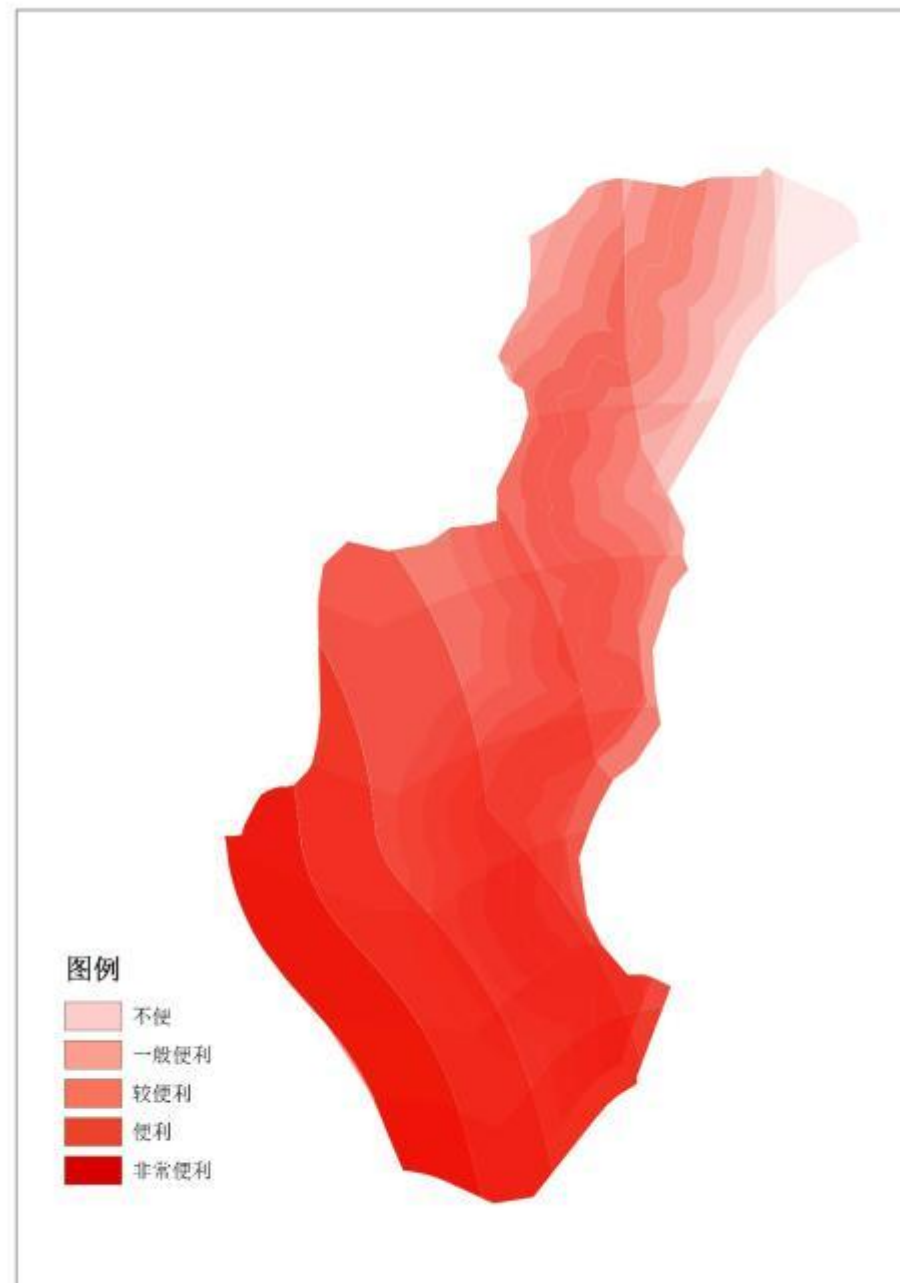
坡向



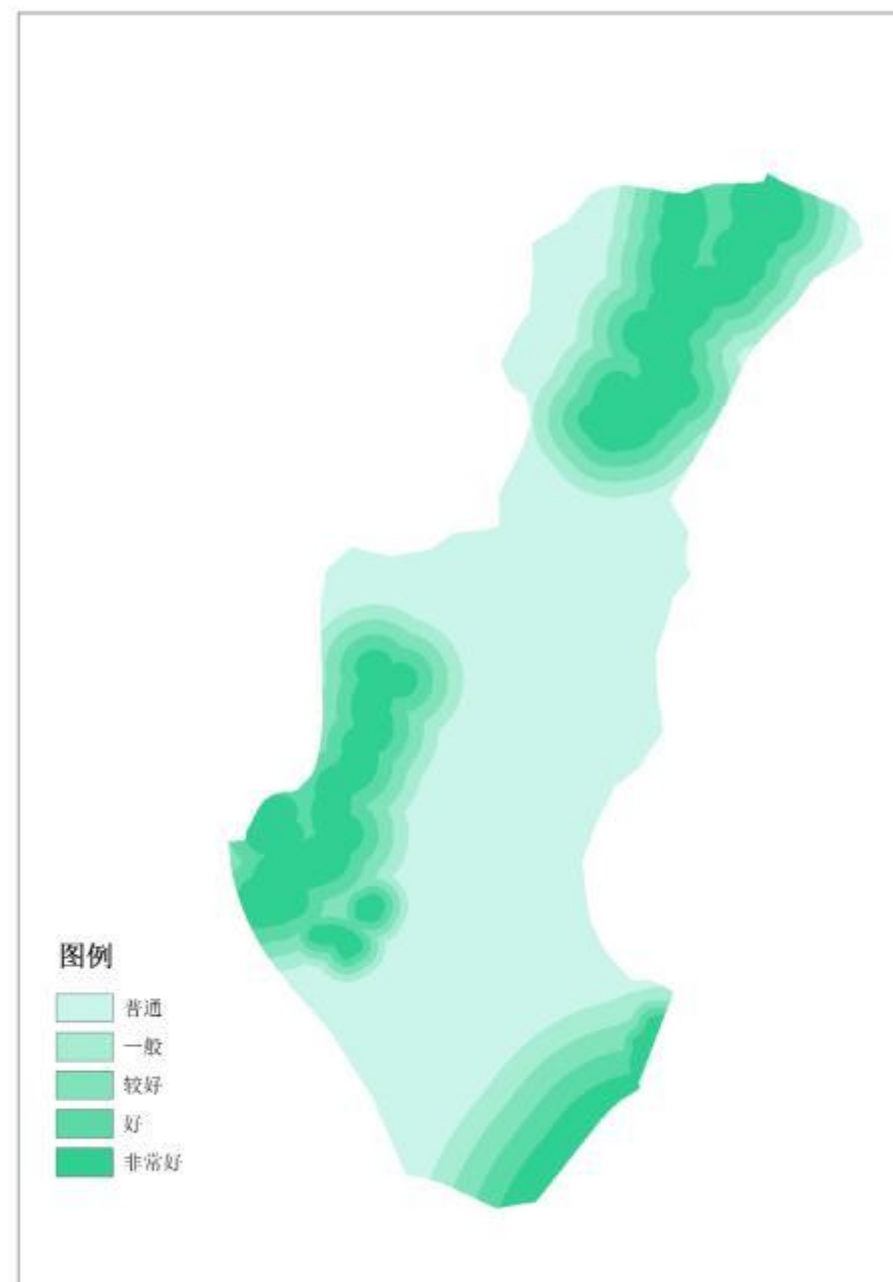
坡向分析，指导后期建筑布局。正南、东南、西南是相对适宜的建筑布局区。

用地分析

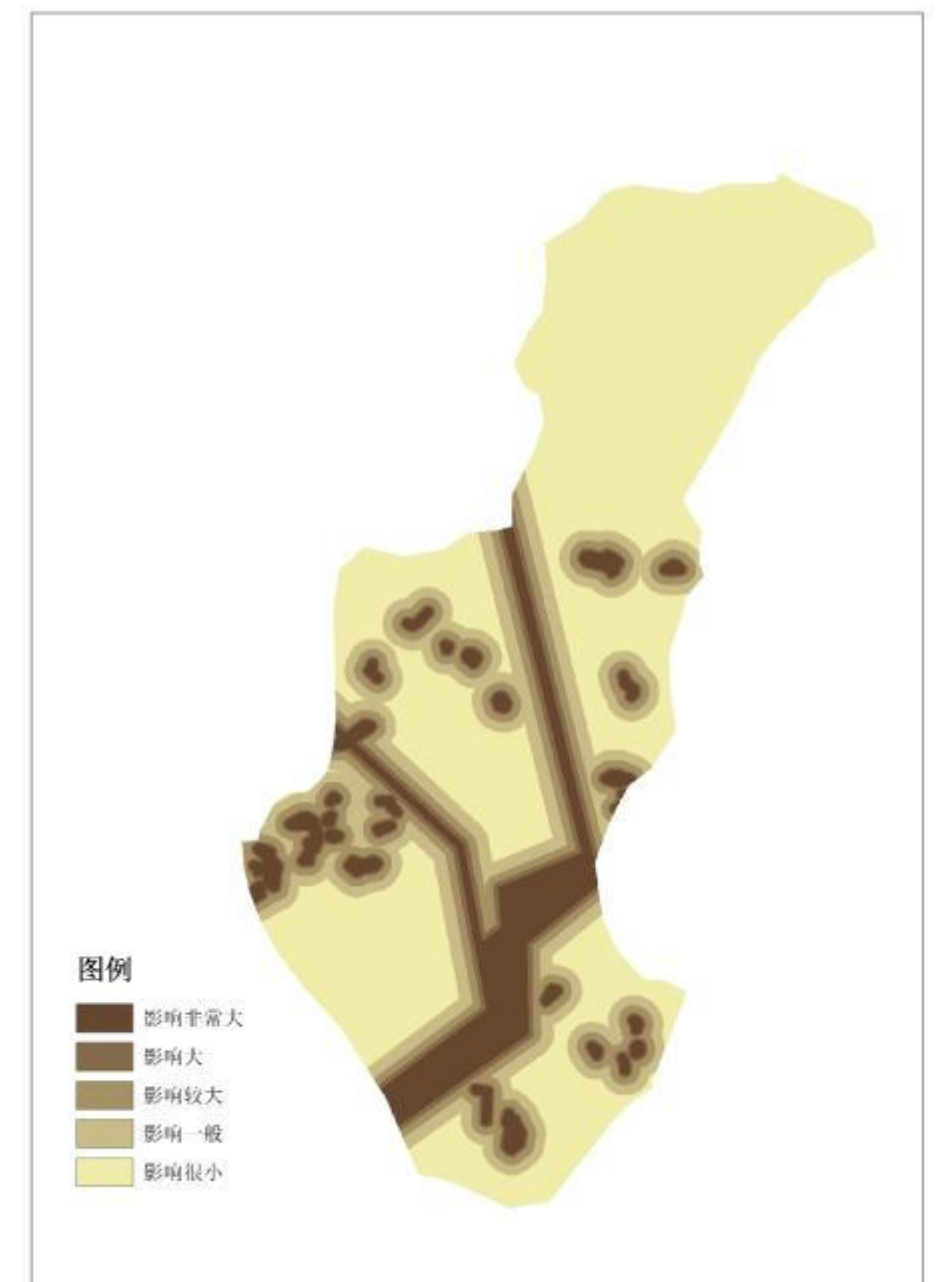
交通区位



景观价值



不利因子

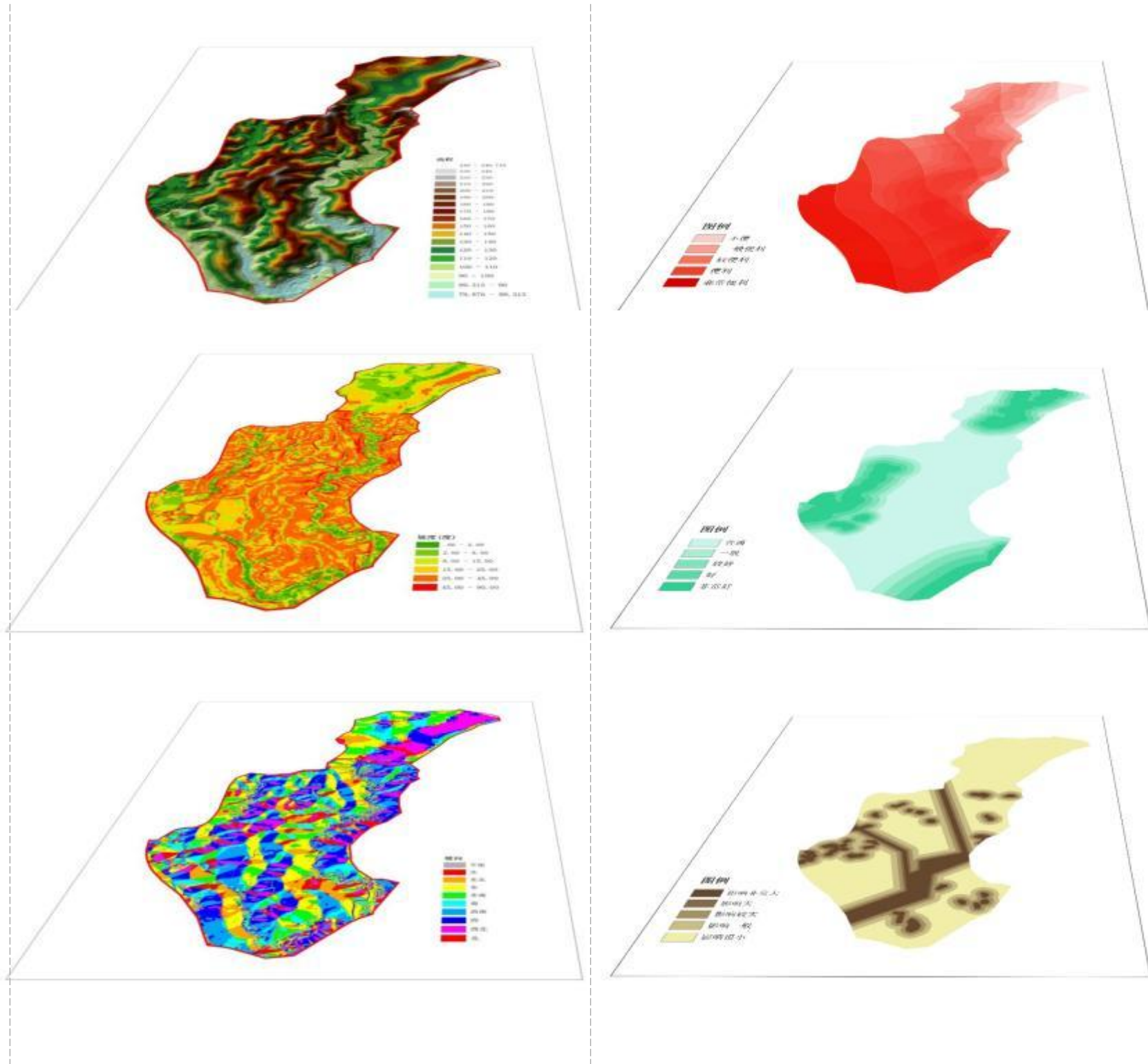


交通价值评价，确保建设用地的区位价值的重要依据，是确定对地块是否平整的重要参考。

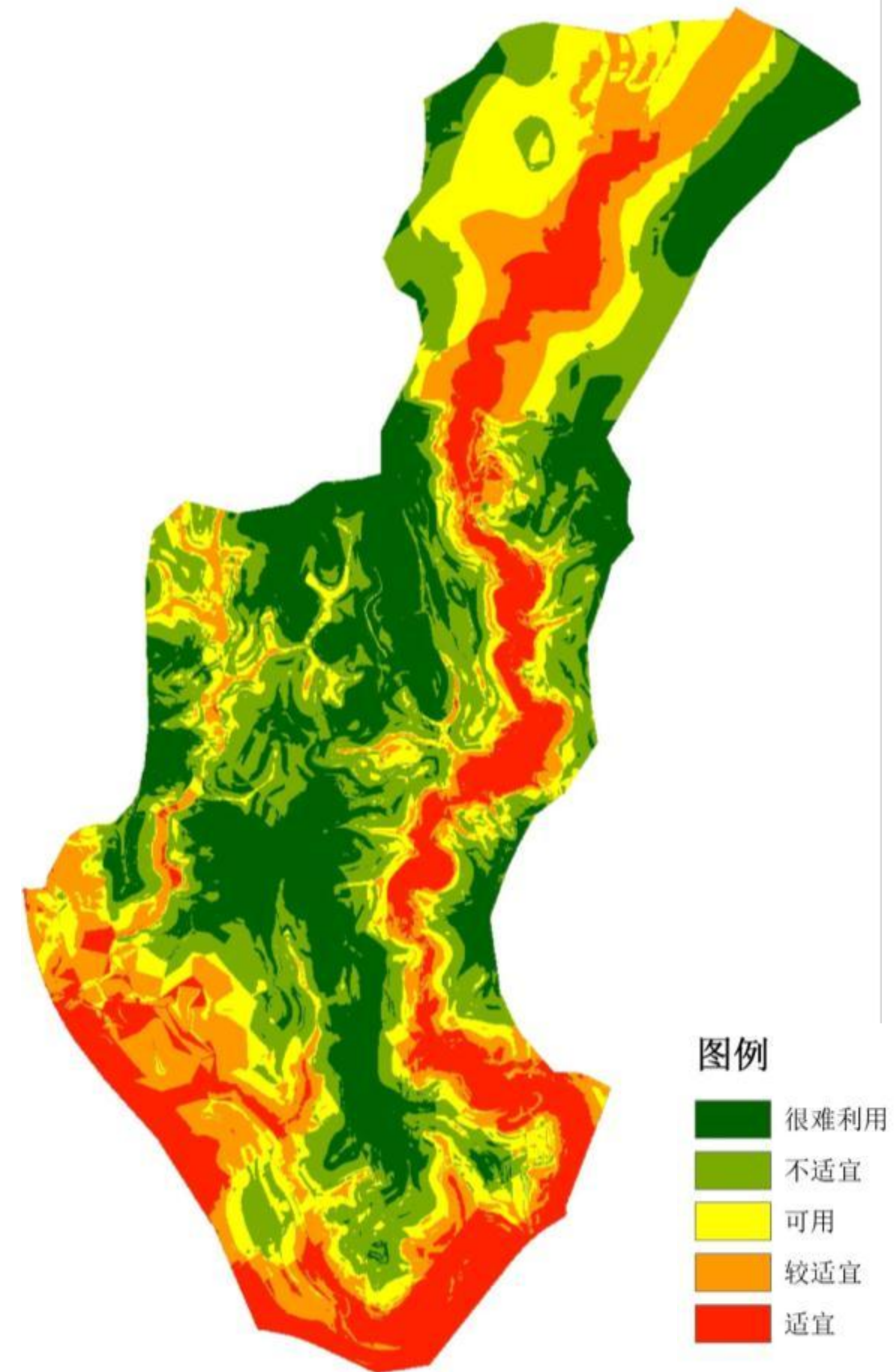
景观有利因子评价，主要针对天鹅湖、黄坑水库、梅江河，对景观价值最大的地块进行分析及确定。

不利因子分析，主要针对高压走廊和墓地集中区域，是集中建设区域尽量规避的地带。

用地分析

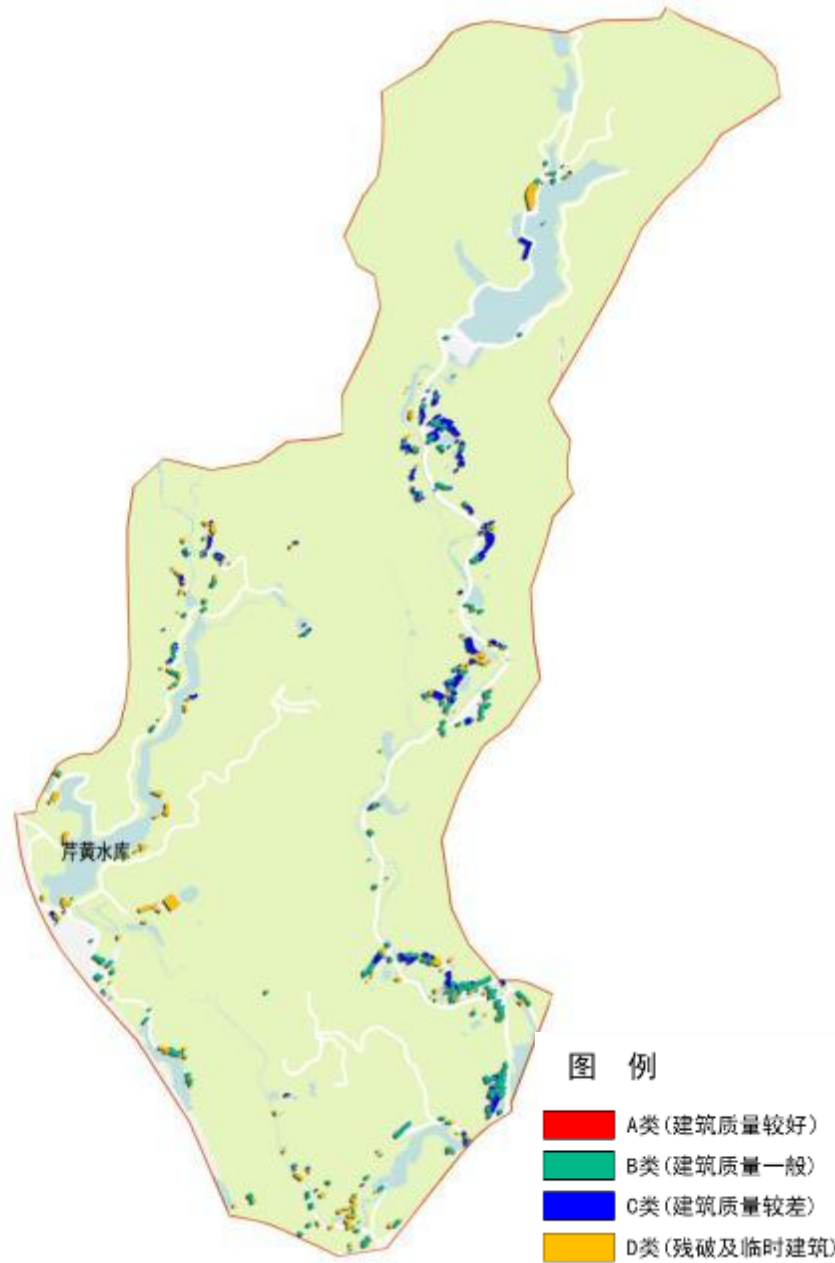


通过多因子综合叠加对规划区内的用地进行科学评价，确保建设用地从开发成本、景观价值等方面综合最优。



保留建筑分析

现状建筑分布



通过现状调研，规划范围适宜建设区内分布着不少村庄住宅。相对集中的片区主要有四处，其它区域较分散。规划保留三处相对密集的村落，并规划按一定的方式进行妆扮，成为小镇内代表美丽乡村特色的景点。



	栋数	总建筑面积(m ²)
现状	577	61168.2
保留	253	27938.5

基地鸟瞰



東岩街

Yangpaikeng

東岩街

陽東岩

Linwujiao

Beik

黄坑宮

基地鸟瞰



• 德红区

• 东山村

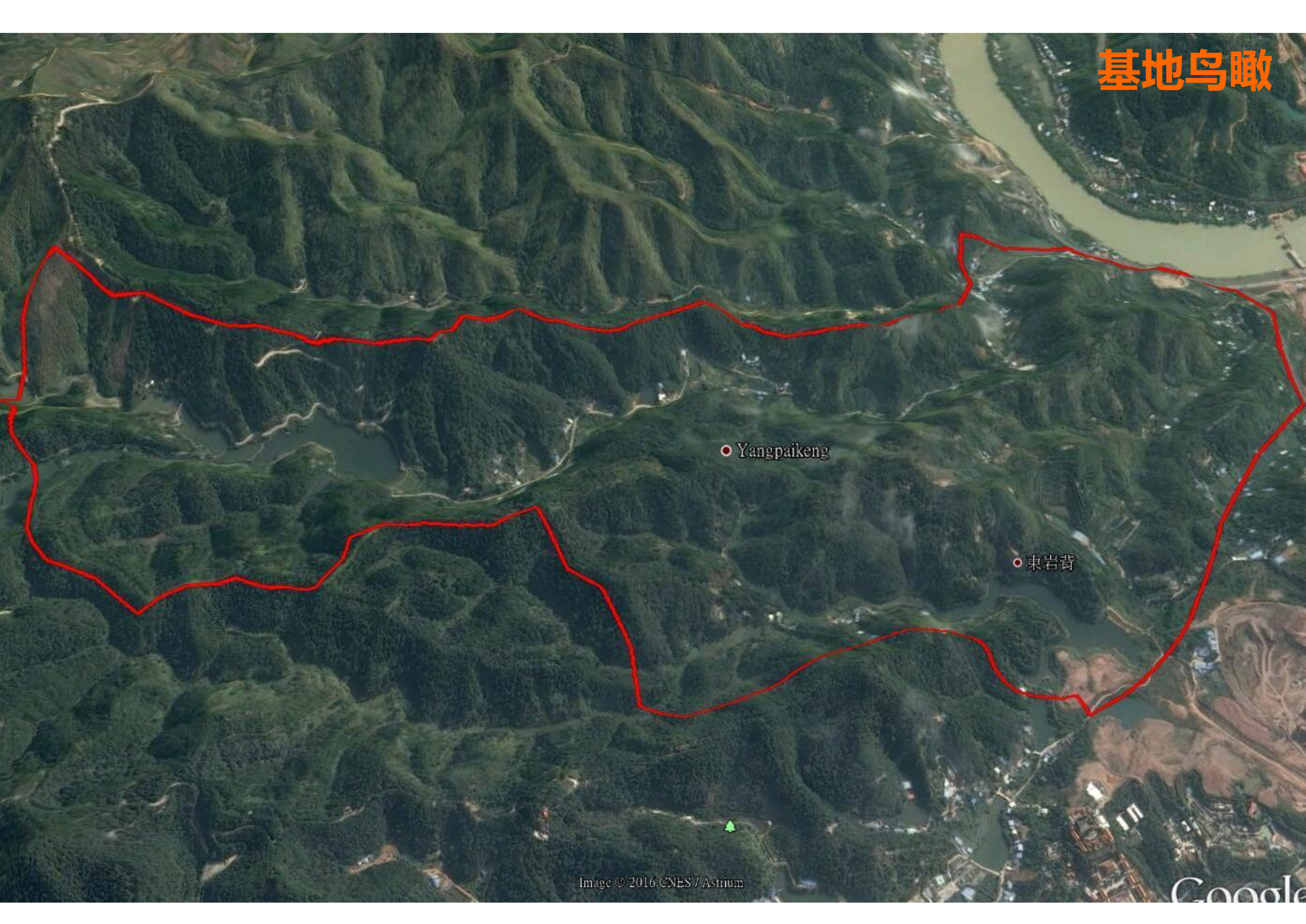
• 麓坪

Beikeng

基地鸟瞰



基地鸟瞰



○ Yangpaikeng

○ 東岩背

法国薇姿小镇

创造了一个神奇的返老还童之旅…

位置：法国中部阿里里尔省（ ALLIER ）坐落于 Auvergne山区.

特色：法国著名的度假、疗养胜地，医学美容基地。

核心资源：山区，vCélestins泉vCélestins泉享有“法国皇家泉水”称号。

产业：建立了多间专业美容机构和医学服务中心

-薇姿（医学美容）实验室

-多姆温泉疗养中心

-卡路Callou（健康研究）机构

-塞勒斯坦中心机构（ Les Célestins ） Vichy Town

**Mineral product research
and development
institutions
Health care facilities**

矿泉产品研制机构
健康疗养机构



**Fabulous Mountain
resort
Hill sports and leisure**

山区疗养度假胜地
山地运动休闲



奇瓦颂健康度假村(泰国)

Chiva-Som

奇瓦颂

位置：泰国曼谷之南220公里西贡湾的华欣海滨（Hua Hin Beach）距离泰国国王避暑避暑的行宫很近。

规模：泰国皇家度假圣地，占地7英亩。

特色：世界著名的SPA度假胜地。养生环境、养生项目、养生服务均融合了当地文化特色。

建设模式：临海热带花园。Chiva-Som健康度假村，意为“生命的港口”，有优雅宁静的气氛注重隐私的住宿，健康环保的饮食，身心健康的活动，是一个全包式健康的活动，是一个全包式以健康为主题的度假村。



CASE INSPIRATION

案例启示

养生环境

讲究自然气息；
建筑、园林均体现当地**泰式文化**。

养生项目

保健预防的养生理念；
全面的养生设施；
以SPA养生为核心，扩展出更多的养生疗程；
注重美食在养生与度假中的功效；
东方疗法与西医结合的国际化特性。

养生服务

不同领域的健康专家组成养生服务团队；
提供定制化的养生服务；
住宿与疗养服务捆绑。

养生居住

高度私密性；
多样化的可选服务；
幽静平和的养生环境。



桐庐健康小镇（浙江）

Tong Lu Healthy community

位置：浙江省桐庐县城郊

规模：规划用地2.6平方公里；预计到2017年，实现固定资产累计投入达70亿元，累计产出50亿元，累计税收6.8亿元。

区位特点：县城城郊，三面环山，一面濒临富春江；城际铁路、高速、省道、航道穿境而过

特色：健康服务业为核心的宜居、宜业、宜养、宜游的服务业集聚区



CASE INSPIRATION

案例启示

天时

中国当前正积极探索特色小镇等新型城镇化道路，同时国内养生养老市场方兴未艾，健康小镇发展正当时。

地利

桐庐健康小镇充分依托规划区域内优良的生态环境和健康产业基础，以富春山水原生态和“桐君”国药文化为依托。

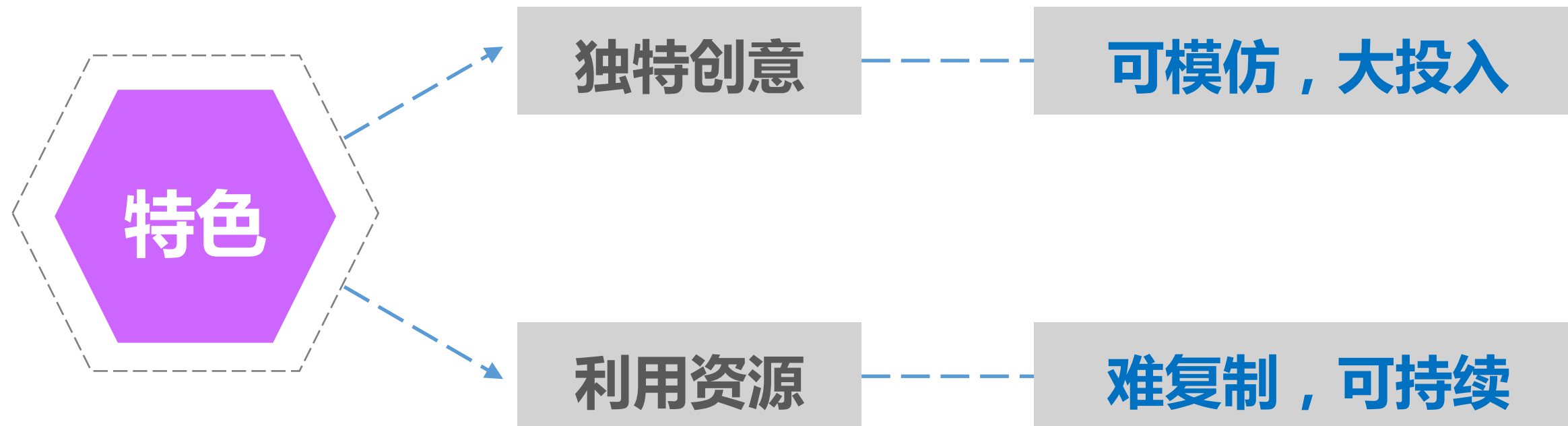
人和

定位明确，桐庐健康小镇结合自身特色资源打造以健康服务业为核心的宜居、宜业、宜养、宜游的健康服务业集聚区。

桐庐县政府对朝阳产业发展的敏锐嗅觉及鼓励与支持。投资主体多元，齐头并进。



特色打造



特色小镇的核心是特色产业，是新兴产业，如私募基金、互联网金融、创意设计、大数据和云计算、**健康服务业**，或其他智力密集型产业。

产业特色是产品市场竞争力的核心要素。打造特色主要有两条渠道：一是通过独特创意创造其它地区没有的产品，但创意运用不久后容易被他人模仿，且需要大量的资金投入，把产品做到胜出，方可保持其市场地位；二是充分结合当地独特资源，发挥优势，该种方式因资源的独特性难以复制，较容易保持可持续的发展力和竞争力。

因此，对于东山特色小镇的开发建设，本规划建议重点从资源运用着手，发挥优势，打造特色。

特色打造

资源一：土地及自然山水

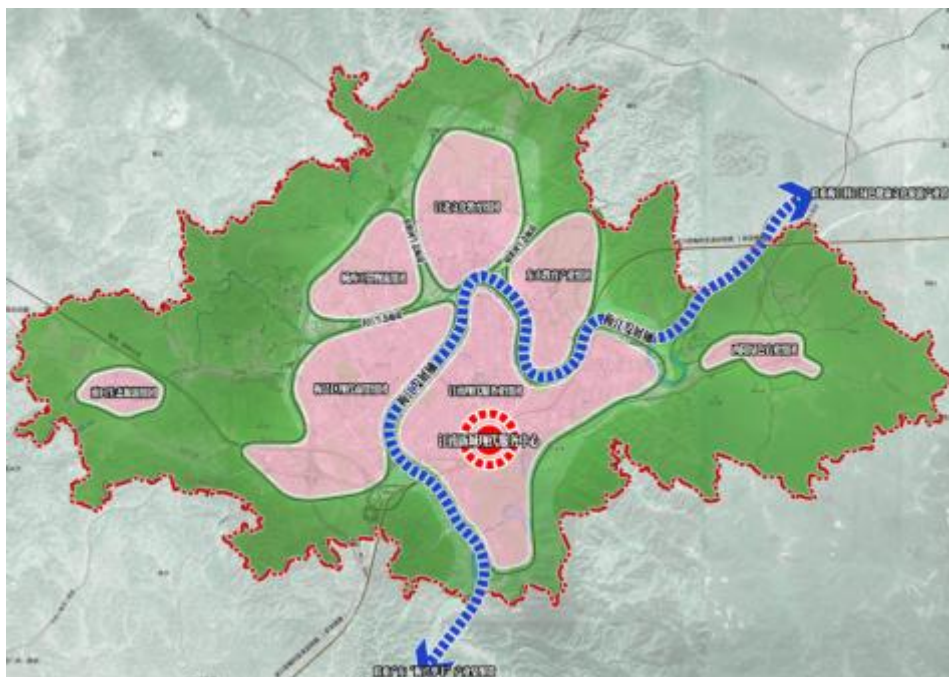


特色打造

资源二：历史文化

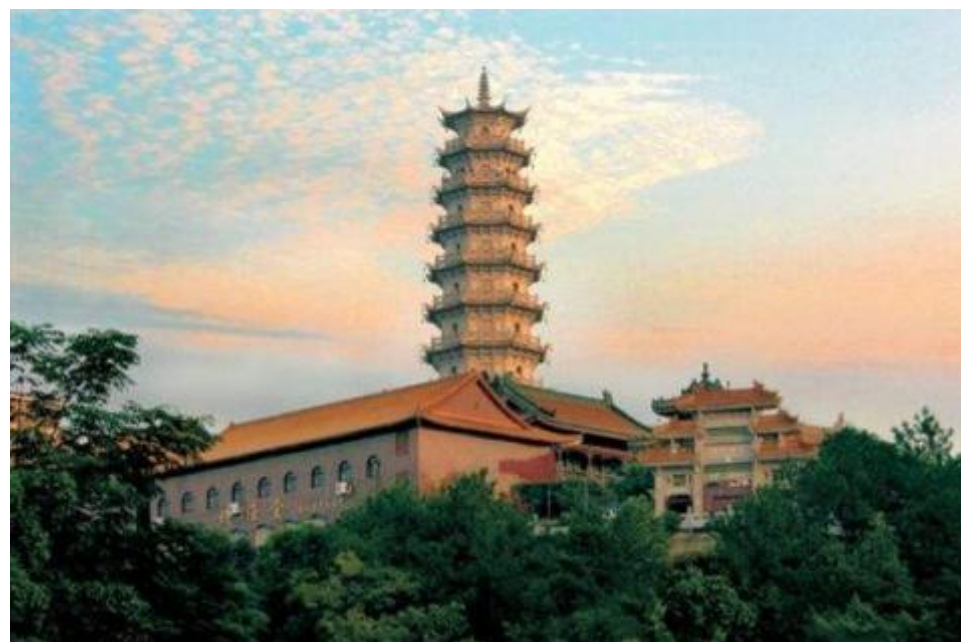
规划区地处世界客都梅州，拥有丰富的客家历史文化积淀。

且用地毗邻东山教育产业组团，周边文化资源丰富，人文氛围浓厚。现有客家公园、东山中学、剑英图书馆、嘉应歌剧院、世界客商中心、千佛塔、养吾学校（不可移动文物）等，离嘉应大学、客天下文化旅游产业园的距离也在5公里以内。



特色打造

资源二：历史文化



资源三：宗教渊源（千佛塔 “药师琉璃光七佛坛城”）

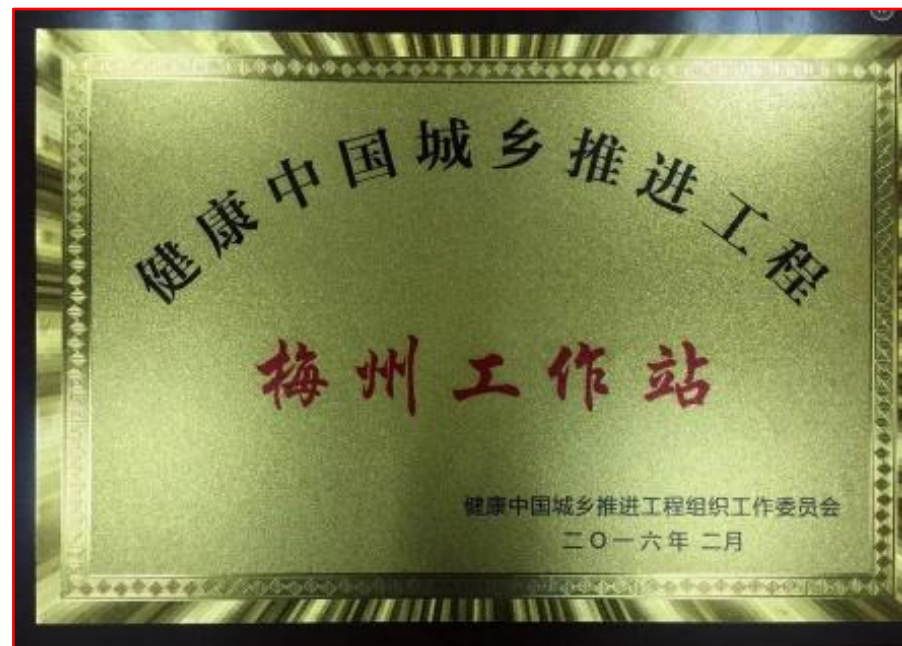
规划区临近梅州佛教圣地千佛塔寺，该寺供奉的“药师琉璃光七佛”又称“药师佛”，其信众遍布岭南各地，前来朝礼者络绎不绝。

药师本用以比喻能治众生贪、瞋、痴的医师。在佛教中“药师佛”指能除生死之病、可以向其祈求消灾延寿的佛。药师佛也有人称大医王佛、医王善逝或消灾延寿药师佛。为更好的除世人生死之病苦，药师佛所驻之处惯种百草，因此，在供奉药师佛的千佛塔附近种植南药与佛教典故相应，宗教渊源深厚。



特色打造

资源四：技术支撑



国丰源集团业务范围涵盖文化、金融、地产、健康四大产业板块的多个领域，逐渐形成了均衡发展的多元化集团，年营收入超100亿元。

建设中的东山医院将创成集治疗、养生、康复、保健为一体的现代化三级甲等医院，开发建设健康管理信息中心、健康管理服务系统和精准化管理体系，成为全国健康管理行业的领跑者，健康小镇与医院互为依托和补充，充分体现复合型健康结构服务链的优势。



资源四：技术支撑

拟引进广东粤科产业园投资开发有限公司共同打造健康产业平台

广东国丰源集团将与广东省粤科产业园投资开发有限公司联合打造属于“东山健康小镇”的“3+1”健康产业发展平台。坚持政府引导与市场主导、基础性服务与链条式服务、公益性与盈利机制、物理孵化与虚拟孵化、孵化企业与孵化产业等“五个相结合”的健康产业示范园区建设为抓手，以健康产业服务为载体，充分挖掘小镇的优质资源，逐步形成以高科技健康产业园建设和健康服务为主要特色的运作平台。



资源整合

1、不可多得的**土地、山水资源**



2、得天独厚的**文化优势**



3、独有的“药师琉璃七佛”**宗教渊源**



4、雄厚的**医疗技术支撑**



启发：规划区是梅州地区**独一无二**的特色鲜明、资源集中的发展宝地，具备发展**南药种植、养生度假、医疗服务**的**不可复制**的先天优势条件。

总体思路

围绕

资源

医技、山水、文化

发展

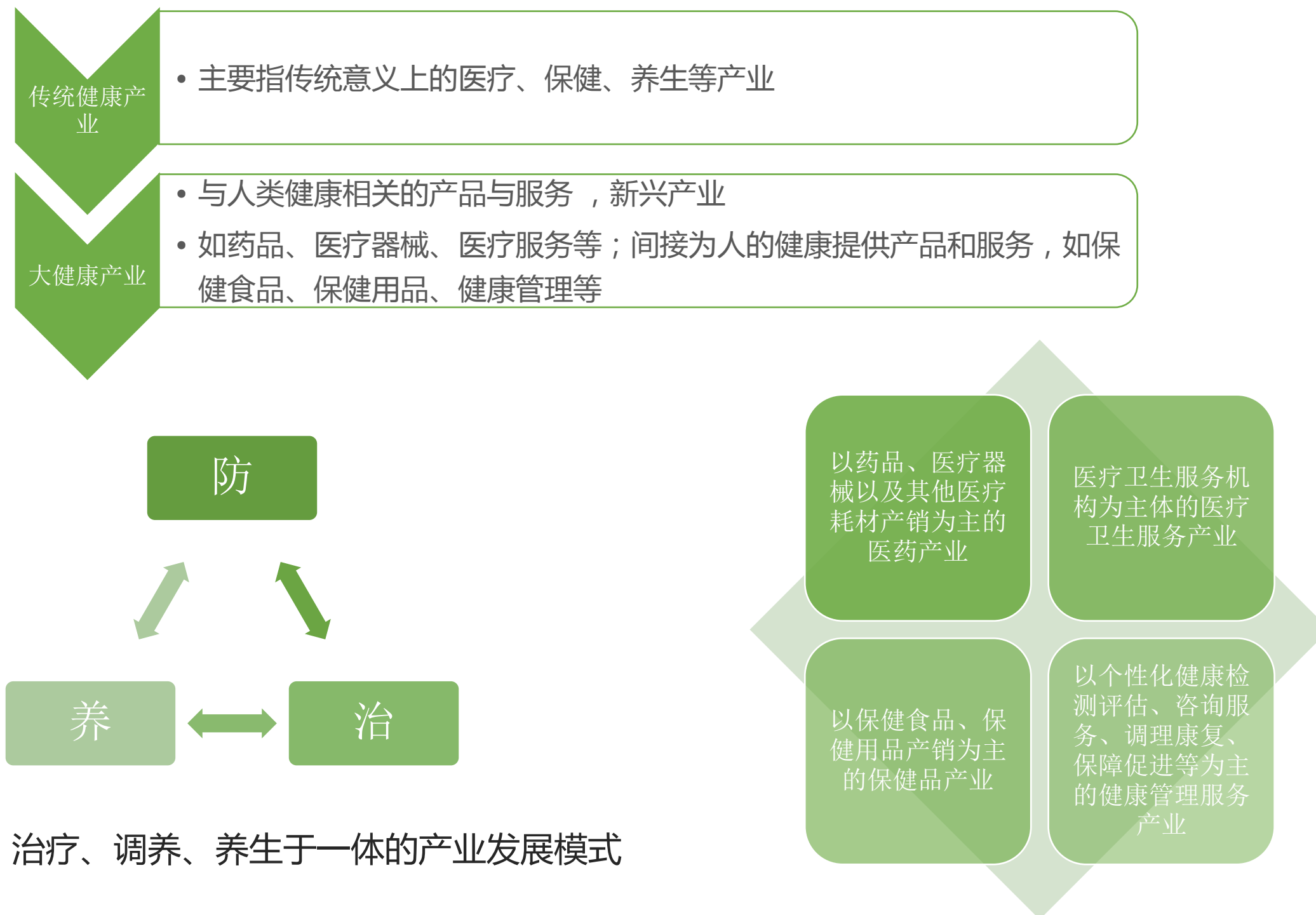
产业

医药、养生、度假

并进一步从规划技术角度，提高资源与产业的契合度

健康产业研究

健康产业是经济社会发展到一定阶段的产物，是指与人们身心健康相关的所有产业的统称，包含了传统意义上的医疗、保健、养生等产业。传统健康产业主要指医疗产业，现代健康产业是一种至少包括四大基本产业的一个**复合性产业群体**，是一种从单一救治模式转向**“防——治——养”一体化发展模式**。



融合预防、治疗、调养、养生于一体的产业发展模式

健康产业研究

健康产业是一种有巨大市场潜力的新兴产业。涉及**医药产品、保健用品、营养食品、医疗器械、保健器具、休闲度假、健康管理、健康咨询**等多个与人类健康紧密相关的生产和服务领域。

健康产业由六大基本产业群体构成：第一，以医疗服务，药品、器械以及其他耗材产销、应用为主体的**医疗产业**。第二，以健康理疗、康复调理、生殖护理、美容化妆为主体的**非(跨)医疗产业**。第三，以保健食品、功能性饮品、健康用品产销为主体的**传统保健品产业**。第四，以个性化健康检测评估、咨询顾问、体育休闲、中介服务、保障促进和养生文化机构等为主体的**健康管理产业**。第五，以消杀产品、环保防疫、**健康家居、有机农业**为主体的新型健康产业。第六，以医药健康产品终端化为核心驱动而崛起的中转流通、专业物流配送为主体的**新型健康产业**。



产业发展规划

从资源支撑的角度，东山小镇现有丰富的土地、山水、文化资源，具备发展**南药种植、养生度假、医疗服务**的直接优势条件。同时，成功的项目案例都启示我们，在把握主要特色的基础上，将产业进一步延展和细化，形成完善的相关产业链。

因此，本小镇产业计划以**“药、养、医”**为主要的产业特色，进一步将**健康咨询、健康管理、生命科技、健康保险、互联网+、旅游、文化**等都融入产业规划之中，打造完整的健康产业链条，从而提升小镇竞争力和活力。



法国中部薇姿小镇以温泉为主题，延伸了温泉度假、温泉疗养、医学美容、饮用矿泉水、山地运动等多产业。

泰国奇瓦颂渡假村以SPA为主题，延伸了地域美食、东西医调理、定制养生服务等关联产业。

浙江桐庐健康小镇以健康服务业为核心，延伸了“桐君”国药、养生养老等，投资主体多元，齐头并进。

主导产业定位

东山健康小镇规划以“**南药**”作为主导基础产业和首期启动的产业。主要原因如下：

1、地形地貌。规划区以山地为主，不宜进行大面积建筑开发，土地利用上应以植物栽培为主。

2、培植条件。梅州市气候和土壤具备适合南药生长的有利条件，野生南药资源丰富，现全域范围内拥有药用植物785种；蕴藏量较多且分布较广的主要种类有50多种。

3、政策引导。近年来,梅州市认真贯彻落实省委省政府关于“建设中医药强省”的战略决策,立足资源优势,努力培育发展南药产业,计划至2020年南药种植面积达2平方公里以上。

4、市场前景。随着人们健康意识和中医药作用地位的提高，南药种植的市场前景越来越好。

5、群众基础。规划区内分布有部分村落，梅州农民向来有零星种植南药的习惯,发展南药有一定的群众基础。

1.1 天然药物成为消费潮流 当前由于化学药品毒副作用不断出现,且化学药品和生化药品研制成本巨大,人们开始把眼光转向更为自然的传统医药领域,一个回归自然,崇尚天然药物的潮流正在全球形成.据世界卫生组织估计,全球约有80%的人以植物性药物作为基本医疗和保健手段.同时,在国际市场上,天然药物销售额已占药物销售额的30%左右,并以每年15%~20%的幅度快速增长,预计2010年销售额将达1000亿美元.南药具有疗效稳定,安全,无毒,无副作用及对一些疑难病与慢性病疗效显着的特点,深受消费者的欢迎.发展南药符合人们面向未来,追求绿色消费的潮流,市场前景广

1.2国内 市场潜力大 目前我国人均用药水平远远低于中等发达和发达国家,但随着全面建设小康社会的不断推进,人们生活将不断得到改善,社会保障和医疗水平提高,并且我国消费者对中成药和南药饮片的消费已经成为主流,这给南药产业的发展提供了巨大的市场空间.

1.3 中医药逐渐被世界认可 目前世界各国已由对中医药的偏见和拒绝逐渐转向关注和接受,北美,西欧等国家南药市场逐步兴起,我国科学家自主研发的绝大部分青蒿类药物的抗疟效果,已被世界卫生组织正式认可,我国成为全球最大的青蒿类药物生产基地.

健康产业链打造

做足“南药”文章，深化南药产业深加工



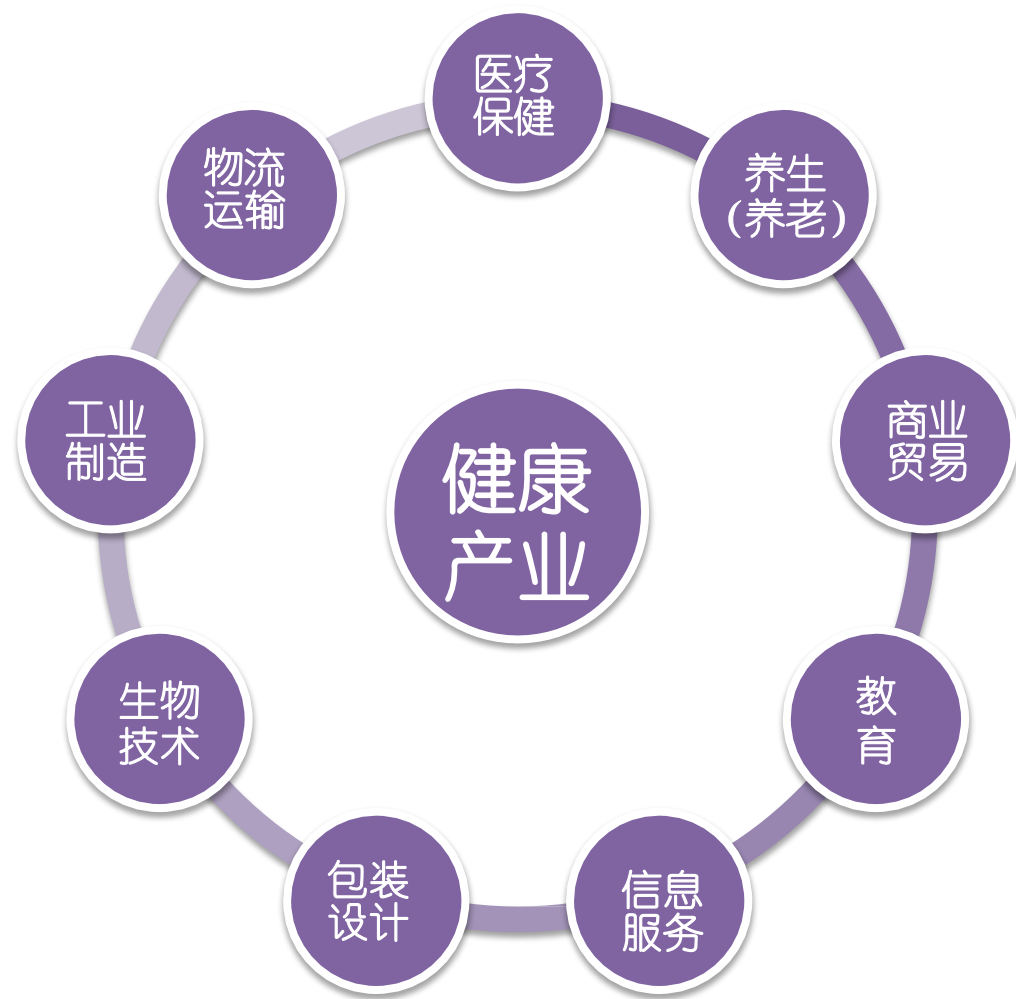
梅州

- 1 中草药种子培育——无污染绿色中草药种植
- 2 南药药品产业——以南药饮品、含片等制造深加工为主
- 3 南药保健品产业——以中医保健食品、健康产品产销为主体
- 4 中草药食品业——以南药材养生饮食为主体
- 5 南药生物技术——以南药植物精华萃取及高端研发为主
- 6 中草药日化用品——以中草药护肤、中草药杀菌为主
- 7 中医医疗器械——以中医医疗器械加工研发为主

规划利用基地良好的土地资源，以“南药”种植为基础，通过产业链延伸，打造多种与之相关的健康产业，形成东山健康小镇独特的产业结构。

健康产业链打造

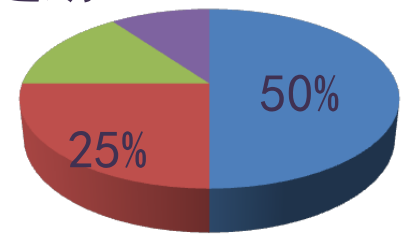
做足“南药”文章，深化健康科研衍生产业



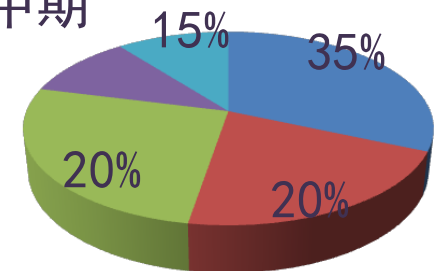
- 产** 南药制药、南药日化、南药食品、南药保健品、中医医疗器械
- 养** 中西医康复养生、康体休闲、养老服务、养老产业、中医药养生培训
- 游** 南药园艺、山体公园、南药特产商贸、南药工厂游览
- 医** 中医特色医院院、中医药大学实践基地、健康咨询及管理
- 研** 南药制剂萃取、生物技术、中医养生文化研究、中医药论坛会议



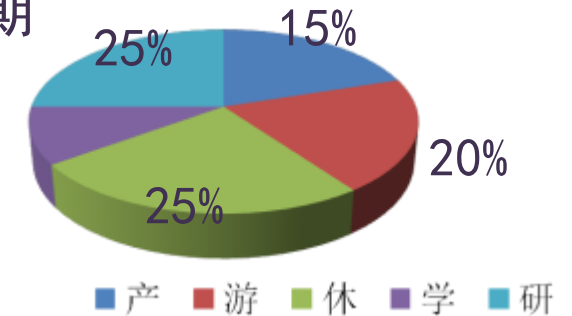
产业规模
近期



中期



远期



■ 产 ■ 游 ■ 休 ■ 学 ■ 研

以“养”为特色的养老养生产业



养生产业发展

依托生态资源发展大养生

山 谷 湖 溪 田

规划将大力整合基地内部及周边生态资源，将生态体验、休闲养生、健体康体等多种体验融入到小镇特色产业发展之中，将养生资源与旅游活动为一体，满足了人们对身心健康的全方位要求。



以“医”为主体的医疗医药产业



医疗产业发展

依托产业资源发展大医疗

规划紧紧围绕小镇南药种植基地和集团产业技术资源，相互补充、相互依存，以即将建设的东山医院龙头企业带动，积极发展医疗服务业，大力发展现代医药产业。



小镇目标定位

集**医疗山水文化**优势

建客都**特色健康**小镇

以最短的时间建成广东最好、国内领先的“药、养、医、居”复合型健康小镇，直接或间接为当地政府创造可期的经济效益，成为广东首个养生养老宜居示范基地。

国家南药种植示范基地

国家康养旅游示范基地

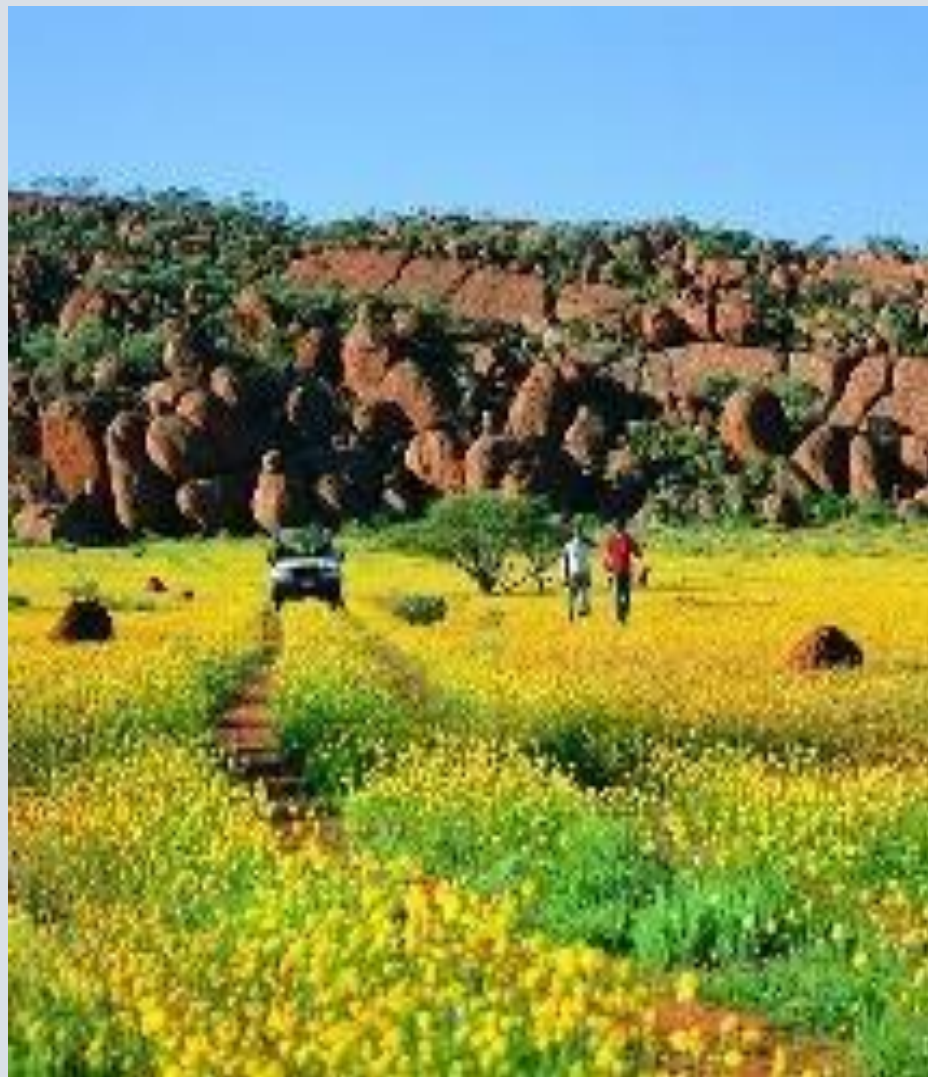
国家健康社区示范基地

国家健康文化示范基地

发展策略

突出康养，极致发挥

以康养内涵和地域独特性两个方面为重点突破口，把康养理念做到极致。以自然资源为优势的生态康养、以医疗技术为基础的科技康养、以禅修、静养为理念的精神康养，以地域文化为底蕴的情怀康养。



提炼文化、放大优势

文化资源具有独特性和唯一性，挖掘地方文化资源，萃取其精髓。客家文化与佛教文化为项目主要文化资源，山林、水体、果木、等为主要自然资源，依托优势资源打造主题化旅游项目，突出客家文化文化和禅修文化。



活化资源、联动发展

不仅以自然资源为本，给游客生态康养的感受，且要把资源特性资源化、主体化，作为一种文化进行展示。让自然资源不仅作为自然的价值存在，更让自然资源主题化、特色化、文化化，资源得以活化并呈现多元。



主导功能

健康小镇四大主导功能

健康产业 Family recreation



三甲医院、云体验中心、康复研究中心、亚健康理疗中心、南药基地及药品研发中心、医疗器械研发中心、干细胞培植中心。

健康文化 Cultural experience



禅修文化中心、康养文化中心、养生养老文化研究院、医康养科普馆、南药科教中心、中医学文化交流中心。

健康旅游 Health vacation



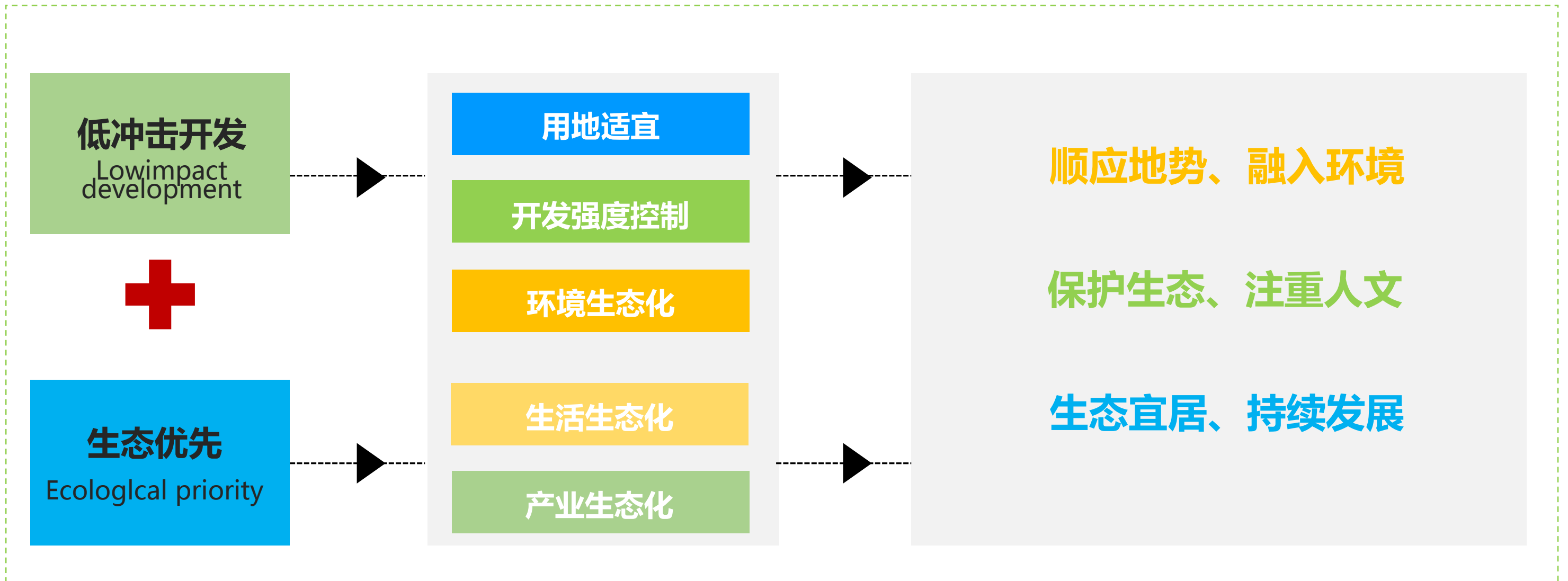
天鹅湖休闲公园、南药百草园、黄坑原生态康养度假村、特色民宿客栈、养生绿道。

健康社区 Ecological livable



养生养老公寓、老年大学、养生雅苑、健康智能公寓。

土地开发策略



产业空间布局

规划在确定产业类别的基础上，根据各类产业在用地、区位、交通等方面的适宜性，在空间上进行落实。

南药种植	交通、区位要求不高，土地资源要好
养生度假	景观资源最好，结合两大水库布置
康复疗养	景观资源佳，位置相对僻静，利于静养
养生地产	需要靠近交通主干道，要求交通、区位
医疗服务	人流量大，需要便捷的交通服务
医药研究	位置独立，不易受外界干扰，交通可达
其它.....



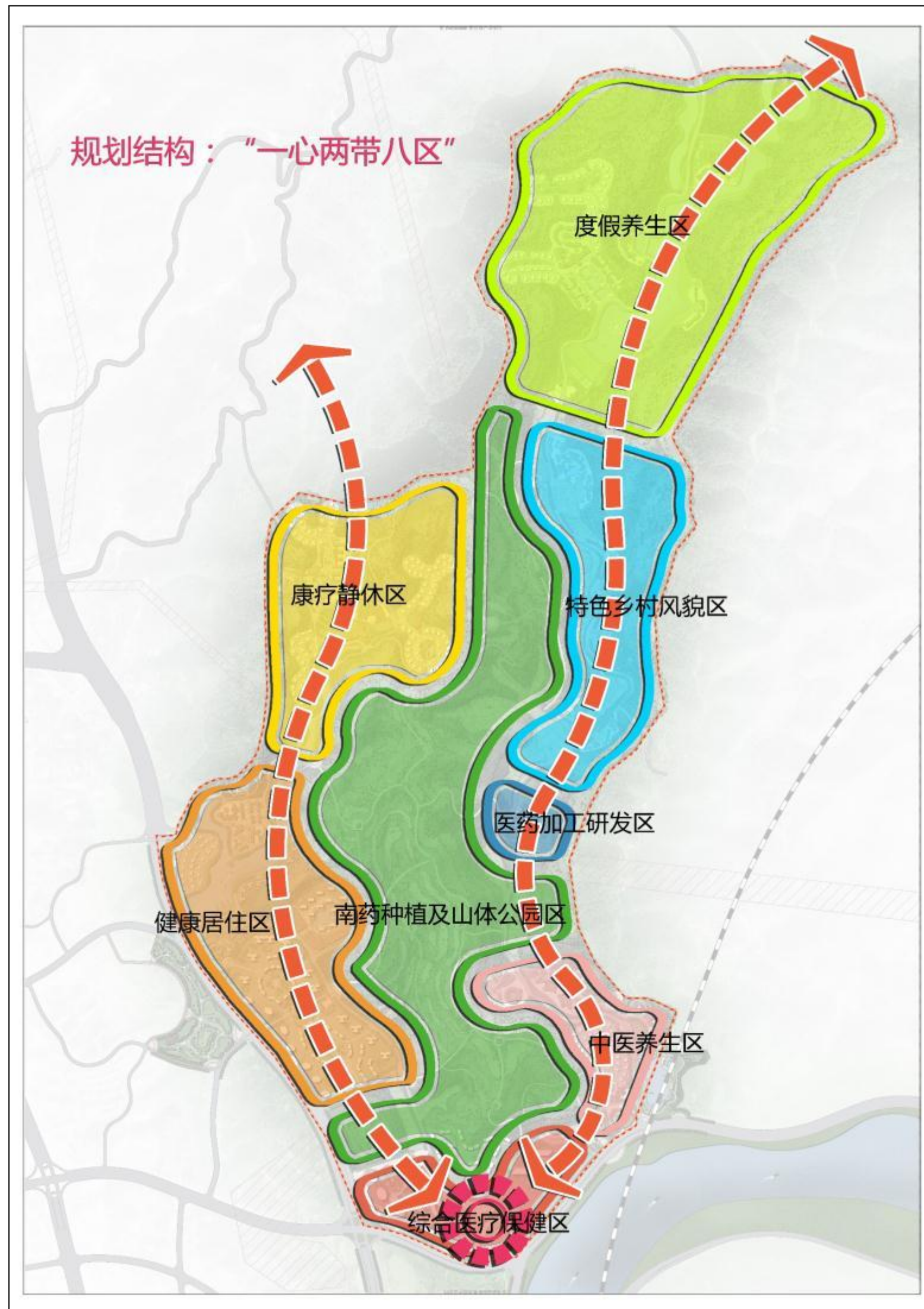
规划结构

规划形成“一心两带八区”的总体布局结构。

一心：以三甲医院作为健康小镇的综合医疗服务中心；

两轴：通过道路建设打通沿西面山谷和东面山谷的两条健康产业带，串联不同健康组团；

八区：根据差异化的功能定位，建设综合医疗保健区、中医养生区、南药种植区、中医药加工研发区、美丽乡村风貌区、度假养生区、健康居住区、康疗静休区等八个健康组团。



总平面布局

金
木
水
火
土
合

西享晚年乐
东养健康身
中览山水景
南培医药园
北商未来策
特色健康镇

2016年12月16日在北京举行的特色小镇培育座谈会暨特色小镇建设系列发布会上，与会专家表示，特色小镇要聚合产业、文化、旅游、社区功能，融合生产、生态、生活。



分区规划

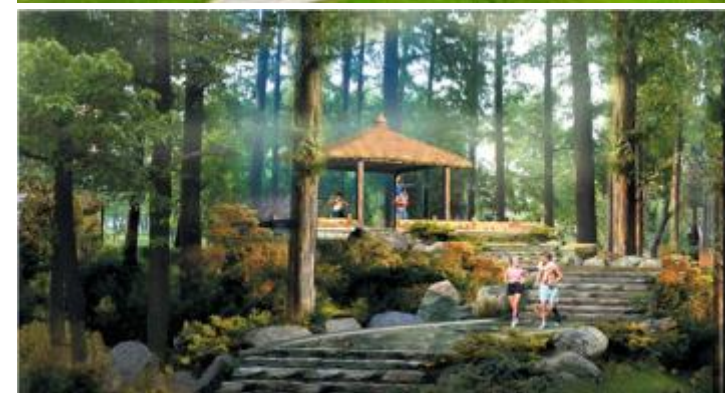


南药种植区及山体公园

位置规模：规划区中部，总规模约4000亩。

规划依据：地势较高，不宜作为集中建设用地；山地资源优势，适合建设山体公园和培植南药；狭长谷地宜种植百草，通过品种搭配形成花海美景。

景观项目：百花谷、御景亭、文化雕塑、登山步道、南药基地。



南药种植



该区域的建设以南药种植为主，在不同种植区之间开辟游览路线及节点位置布置景观小品，达到提供东山健康小镇独有的特色健康游的目标。景观小品的设计与客家文化、历史文化相结合，实现文化传承的积极意义。

南药种植方面根据梅州自身的气候条件和基地的土壤情况，规划种植青蒿、红豆杉、仙人草、金钱草、溪黄草、南板蓝根、巴戟、杜仲、八角、肉桂等药材。不同药材种植于不同的区域内，并规划一处混合种植区，通过色相搭配，建设东山小镇的药谷花海。

青蒿



红豆杉



仙人草



金钱草



溪黄草



南板蓝根



巴戟



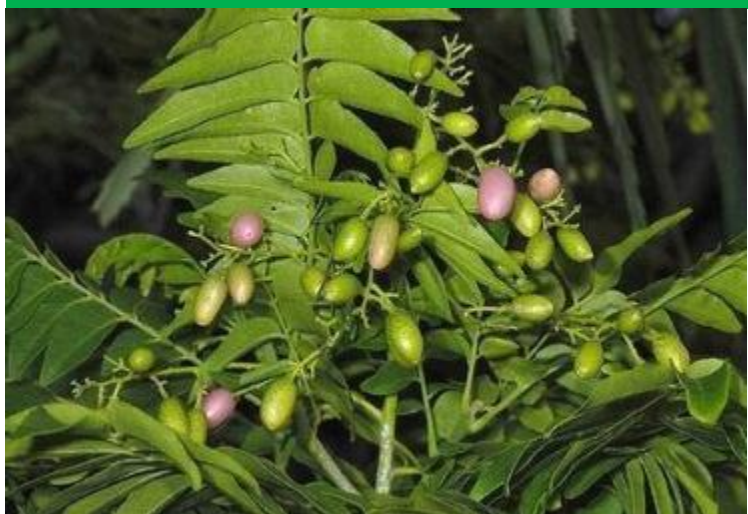
杜 仲



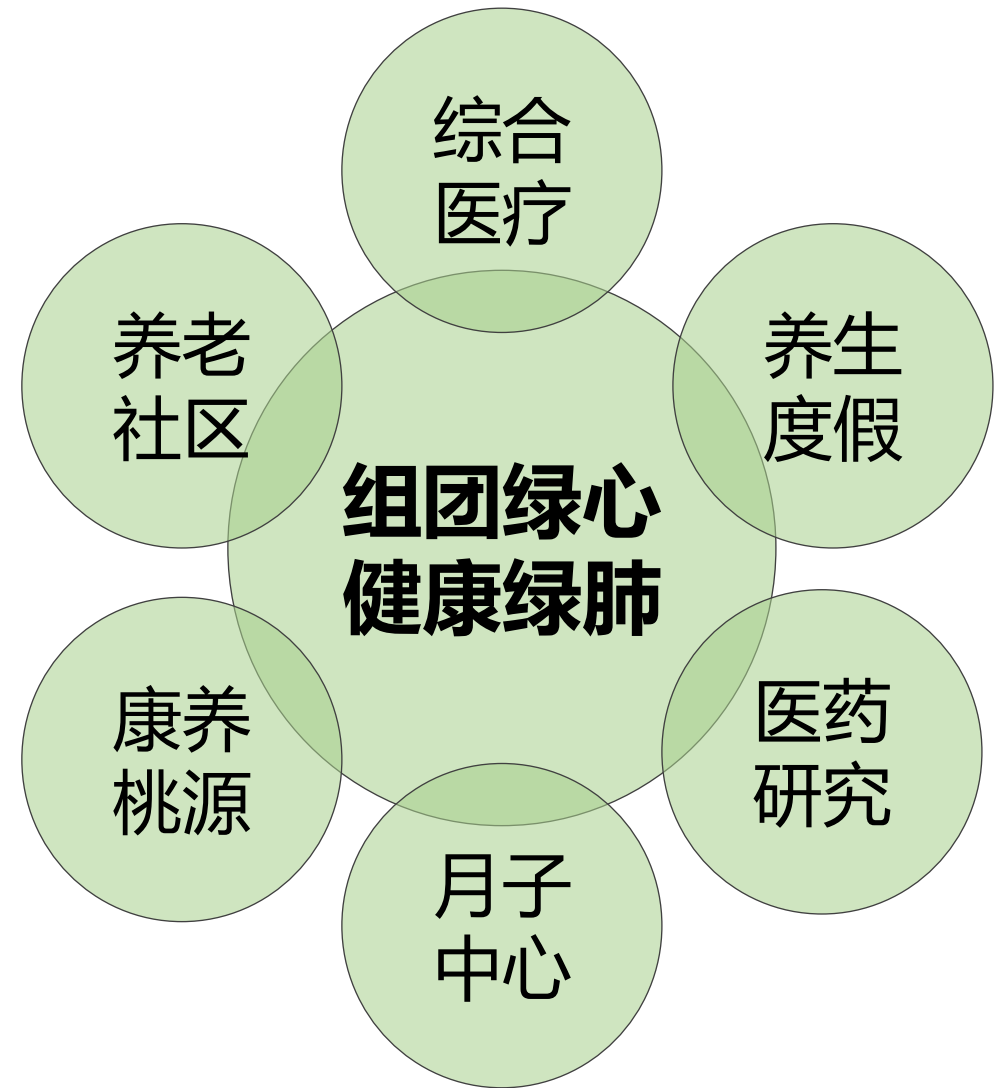
八 角



肉 桂



分区规划



山地公园位于健康小镇的中心位置，利用良好的绿化植被和丰富的登山游览设施，作为各健康组团的休闲后花园和锻炼康复区，实现各功能组团之间良性互补和协调发展的目标。

分区规划



综合医疗保健区

位置规模: 位于规划区南部, 用地约18.84公顷。

核心项目: 以东山医院为依托, 整合国际尖端设备、医界顶尖专家、前沿医疗技术等优势资源, 打造综合医疗保健区。核心项目包括三甲医院、康复中心、高端云体检、健康咨询。同时发展健康保险等相关金融产业。

建设意向



三甲医院



高端体检



健康咨询



康复中心

分区规划



高端月子中心

核心项目：此外，根据二胎放开、新生儿增多的市场化需求，结合南面妇幼医院打造专业化的月子中心及产后修复研究中心。为产后妇女提供科学化的饮食调理、有效的产后身体恢复、专业化的养育咨询及全面的心理关怀。



婴儿护理



社区商业



专业产房



月子套餐



月子中心



月子中心

分区规划



健康养生社区

位置规模：位于规划区西南部，用地约24.39公顷。

规划依据：随着中国逐步进入老年社会和“四二一”家庭的增多，“银发产业”需求旺盛。传统居家养老晚辈精力不足、医疗配套服务不够，机构养老亲情关怀欠缺。布置于该处既能与年轻人住区相邻，又能靠近医疗机构，并能通过现代网络技术与医院紧急救护中心相连，实现“一键式”绿色健康服务。

核心项目：养生社区、健康会所、老年公寓、老年大学、社区幼儿园、小游园、社区商业等。



社区医疗



社区服务



活动场所



社区生活

分区规划



健康养生社区

健康养生社区还包括东山医院北侧规划的5.18公顷住宅组团。该组团提供低密度的健康住宅，可作为小镇内就业人口（如医院医生、健康保险从业人员等）的居住社区，亦可作为其他对健康、医疗条件特别重视人群的首选生活家园。该健康社区通过专用网络连接南面的三甲医院，通过“一键式”呼叫服务，实现绿色通道就诊、紧急快速救助、长期健康咨询跟踪等特色健康服务。

小镇内规划的居住小区都注意降低建筑密度和景观绿化的建设，配合健康小镇的大景观、大环境，以及规划的完善的相关配套服务设施（如商业、幼儿园、活动中心等），成为东山健康小镇美丽宜居、和谐社区的突出典范。



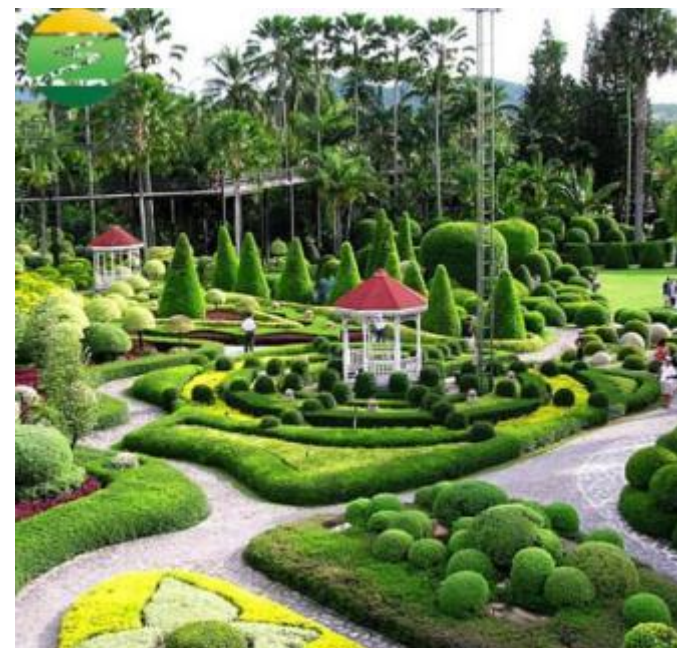
分区规划



百花园广场

位置规模：位于规划区西南部，用地约24.39公顷。
规划依据：该用地为已封场的垃圾填埋场，但由于地下为垃圾填埋物，不利于建筑开发，因此规划为社区公园广场。

核心项目：作为社区公园绿地，主要布置景观小品、园林路及休息座椅等。



分区规划



天鹅湖滨水度假区

位置规模：规划区西面天鹅湖旁，用地约6.63公顷。
规划依据：拥有得天独厚的山景水景优势，且交通方便，适宜接待高端度假人群。通过山水洗涤，放松身心，达到促进健康的作用。

核心项目：天鹅湖城堡（滨水酒店）、游船码头、滨水公园、水幕电影、风情别墅。



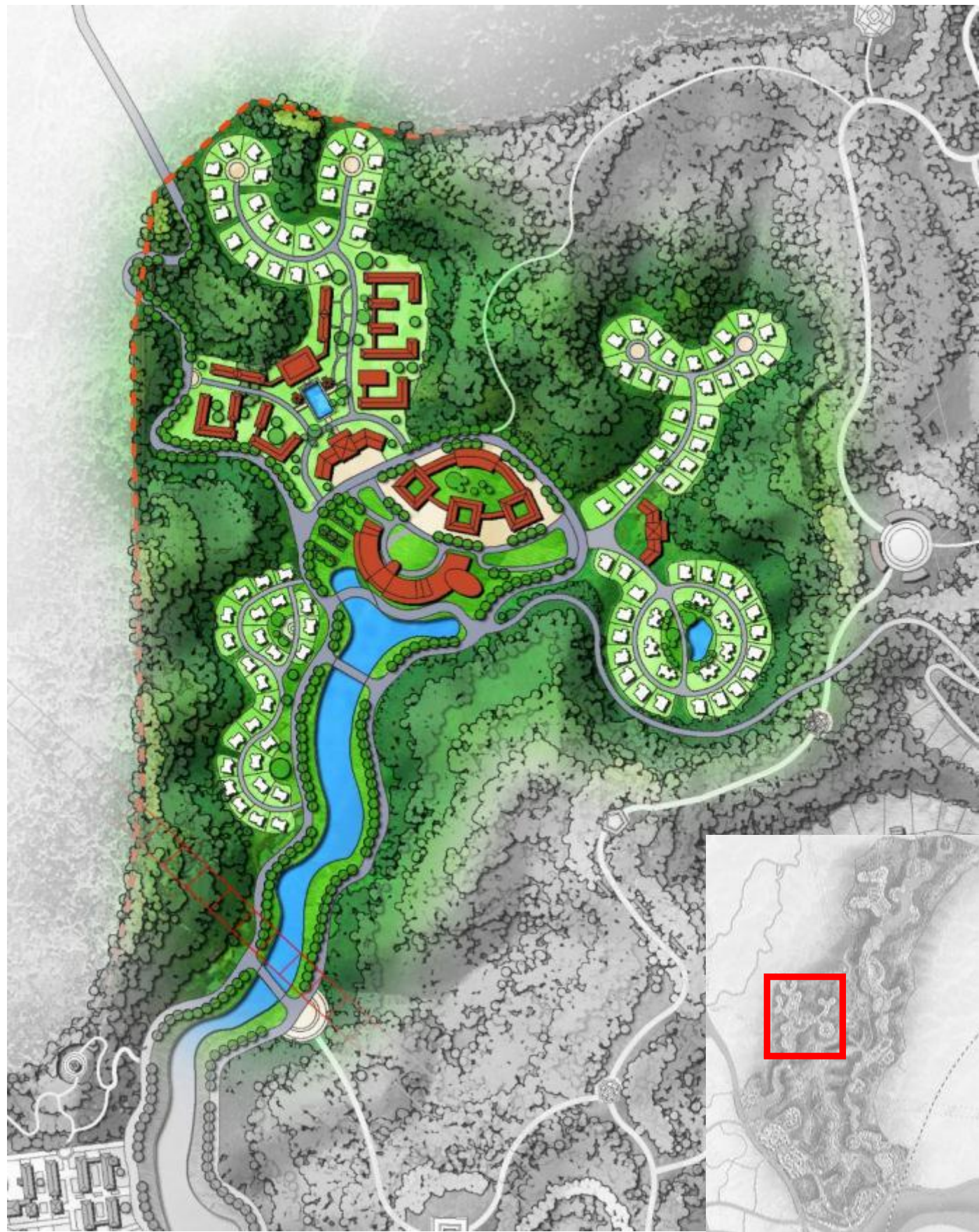
滨湖酒店



游船码头

滨水公园

分区规划



康养桃源

位及规模：规划区北部山谷，用地面积约16.11公顷。
规划依据：三面环山、静谧清幽、空气富氧、私密性高，有助于身心健康和暂时逃离尘世，既可修身更可修心。适宜布局修养身心和不愿被外界打扰的康养项目（如医学美容）。

核心项目：可以布置的项目类型较多，主要围绕结合修身和修心两大方面展开，包括禅修静养、国学养生、精神康复及医疗美容、医学抗衰老等。

康养旅游

—心灵—

心灵智慧疗法

禅意修行、品茶、书法、对弈

精神康复

精神辅导、里程碑意识、压力释放、情感交流

生活管理

压力管理、人际关系改善、心里访谈、催眠法

能量恢复

音乐治疗、静心治疗

—身体—

身体疗养

水疗法、按摩法、亚健康康复

运动健身

瑜伽健身、身体测试、户外散步、体育运动

医学治疗

医学抗衰老、磁极治疗

美容沙龙

精油美容、皮肤健康、花瓣养颜、微整形

分区规划

国际抗衰老中心——采用欧洲成熟自然疗法技术（口服药物+输液+注射），提供住院式治疗饮食、疗养、活动场所。主打抗衰老排毒治疗及相关无创衰老元素体检项目。



禅修静养——借用、学习佛教文化



国学养生——结合、发扬传统中医文化



分区规划



中医养生谷

位置规模：规划区东南部，总用地12.41公顷。

规划依据：临S223省道和梅江河，交通便利，景观优美，结合中医文化、药膳养生打造中医养生谷。该区域靠近规划的南药种植园区，便于药膳种植与食用加工一体化；用地紧临S223省道，有利于吸引、接纳、服务来往雁洋旅游核心区的商旅人群；同时，规划区以东是现状省道农家乐聚集带，已形成具有一定影响力的餐饮聚集区，国药膳食养生文化与客家美食文化相结合将带动区域更好发展。

弘扬中医文化 实现特色康养

中医具有治未病、饮食调理、针灸推拿等不同于现代西医的健康疗养手段，且越来越被重视。通过建设中医养生谷，充分发挥中医疗养的独特效用，实现特色康养。并在沿交通干道区域布局医药商店，推广小镇内种植加工的养生中药制品。

分区规划



中医养生谷

核心项目：中医药推广销售中心、饮食主题度假村、营养调节中心、健康美食街、南药广场、湿地公园、中医理疗馆。



健康美食街



中医理疗馆



营养调节中心



中医针灸馆

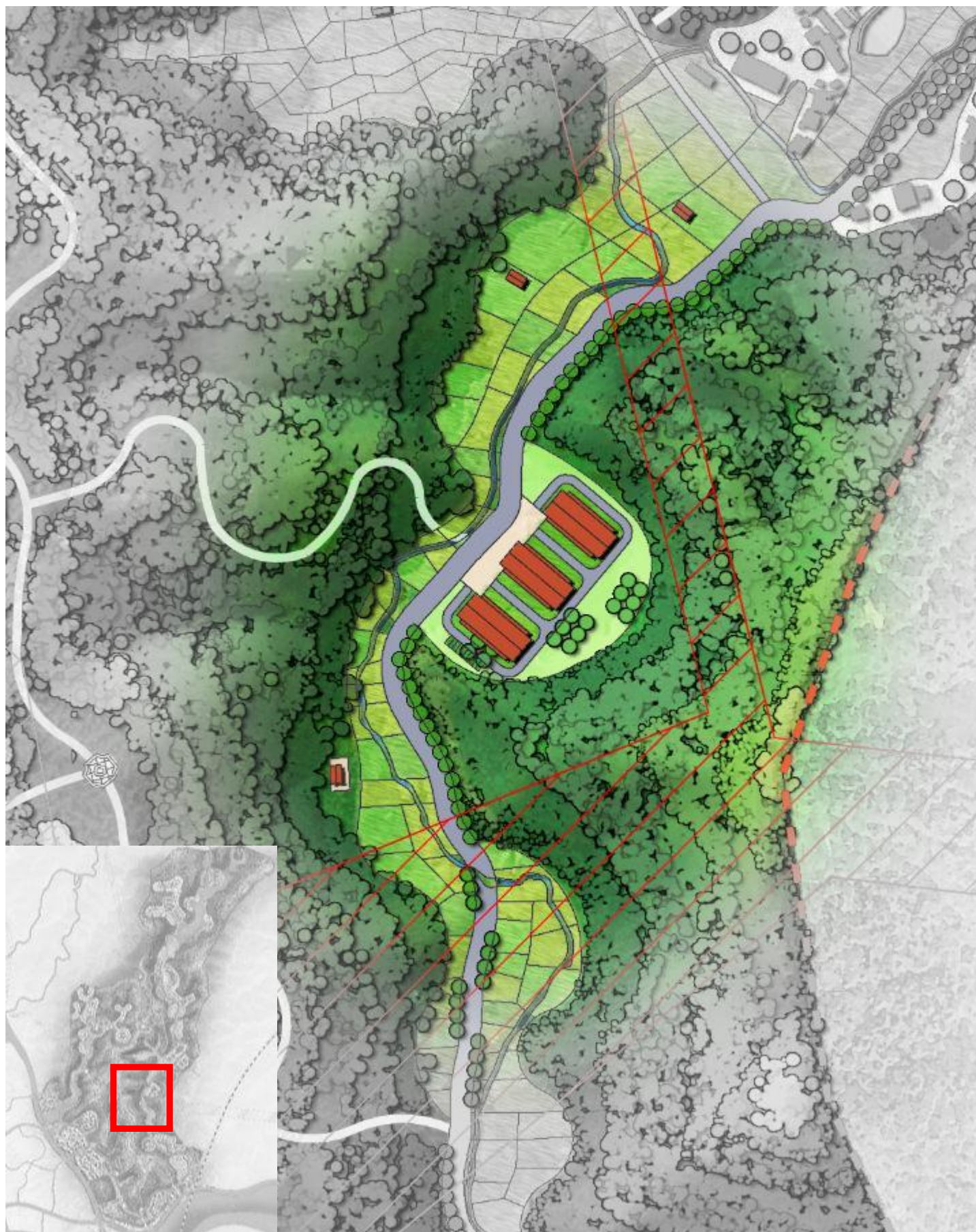


中医药推广销售中心



饮食主题度假村

分区规划



生物制药基地

位置规模: 位于规划区东部, 用地约1.49公顷。
规划依据: 靠近中医药种植区, 但位置也相对独立, 作为加工区不易对其它区域造成影响。
核心项目: 南药苗圃基地、中医药加工基地。



中医药加工基地



中药初加工



中医药加工厂房



中药种植棚



苗圃场



南药苗圃基地

分区规划



百花谷及中医药研究中心

位置规模: 规划区中部山谷, 用地约1.86公顷。
规划依据: 靠近中医药种植区, 但位置也相对偏僻, 不易受外界干扰, 适合作为研究机构的选址地。
核心项目: 中医药研发与交流基地、基因工程生命科学研究所。



国际学术会议



基因工程研究所



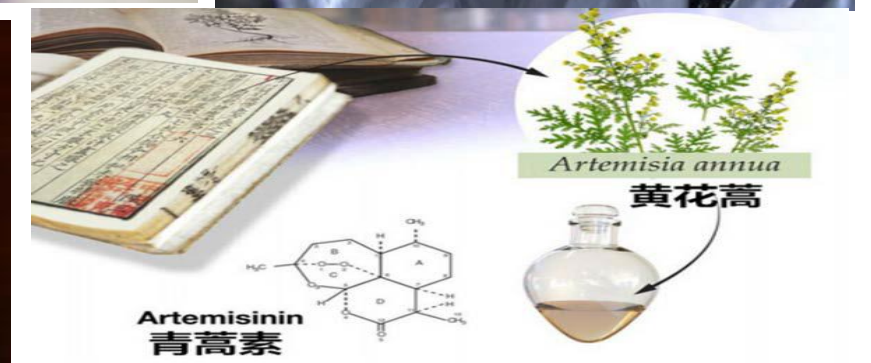
中医药研发与交流基地



中医药研发



学术培养



Artemisinin 青蒿素

分区规划



中国美丽乡村

位置规模：位于规划区中东部，用地约20.87公顷。

规划依据：规划区内村落最集中的区域，整体拆迁难度大。根据协调共生的发展理念，对原村落进行适当改造，成为东山健康小镇、城市绿道上的特色景观节点，保留农田、菜地为小镇提供健康有机食品；而原住村民亦可在将来为小镇的南药种植提供重要劳动力，小镇建设也促进当地就业。

核心项目：传统村落、特色民宿、五彩田园、游憩栈道。



美丽乡村



美丽乡村

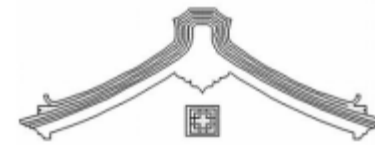


特色民宿意向

分区规划

建筑

对主要建筑通过穿衣戴帽（平改坡、立面整治、辅房改造）和绿化遮挡等手段，打造风格统一、特色鲜明的建筑群落。



木式山墙



围墙

对部分庭院围墙统一设置为通透式围墙，采取丰富的、层次分明的绿化种植。



铺装

主要采用自然块石、青砖、条石、卵石等自然、乡土元素的材料，局部可结合木材铺设。



水系

通过疏浚水系、局部石块修葺岸线、提升沿岸绿化等手段，为游客展现宜人的滨水开敞空间。



稻田

规划通过梳理种植品种和种植形式，勾画美丽丰富的大地景观。并建设游憩栈道，使稻田成为新的游憩乐园。



分区规划



康疗度假村

位置规模：西北部黄坑水库周边，约18.61公顷。

规划依据：依托黄坑水库，远离喧嚣，景观优美，适宜高端商务人士修养度假及会议商谈。从其位置而言，宜远期开发，因此开发待小镇发展到一定影响力后的配套项目以及对前期养生度假规模的补充。

核心项目：国际会议中心、四季酒店、健康山居、水上乐园、康疗会所、马术俱乐部。



国际会议中心



健康山居



康疗度假村



四季度假酒店



康疗会所

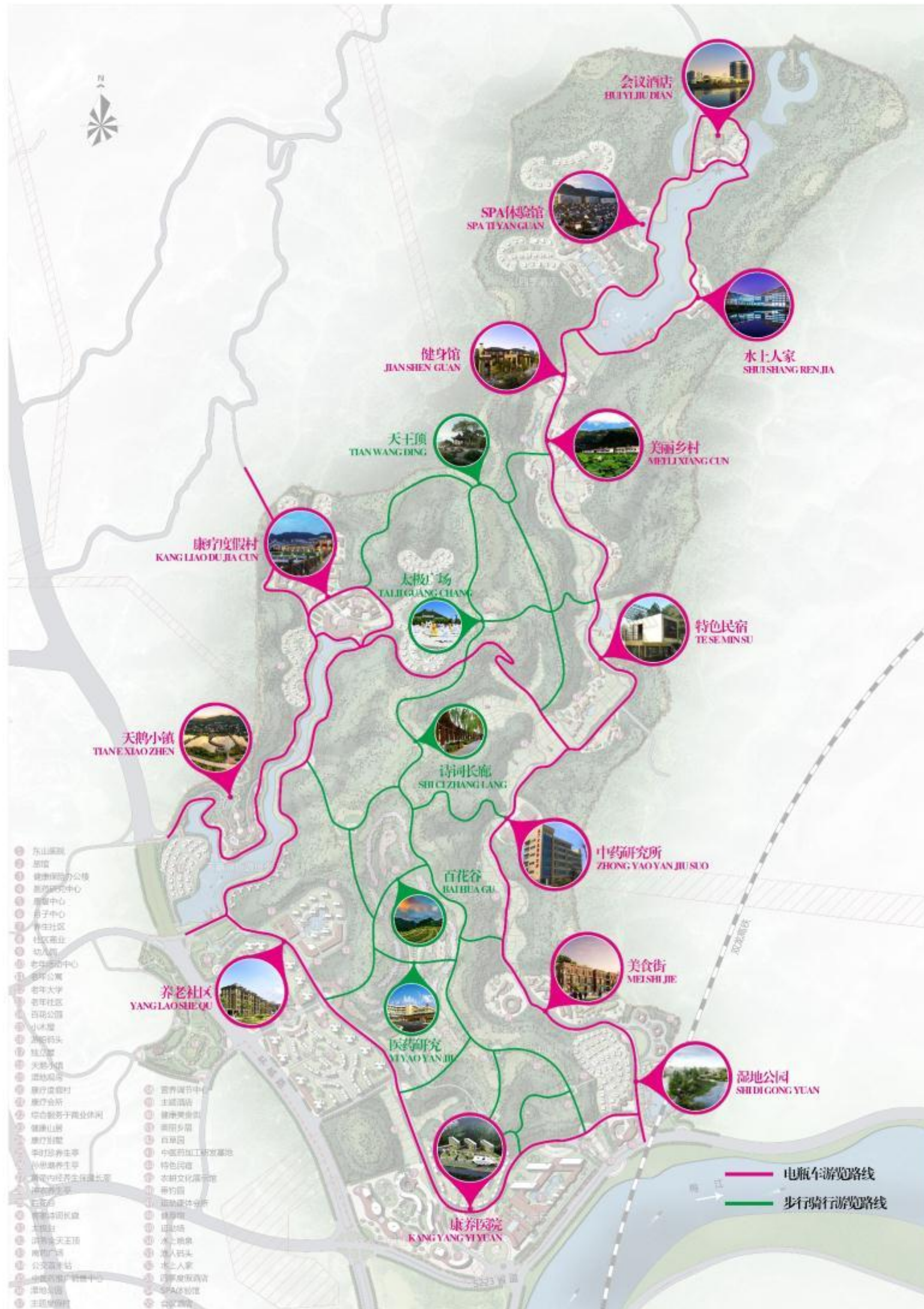


水上乐园

旅游线路规划

东山健康小镇按照特色小镇的建设指引，**注重对旅游功能的聚合**，打造国家康养旅游示范基地。在对小镇整体景观环境优化提升的基础上，**规划了电瓶车游览和步行（骑行）两类游览路线**，串联起小镇内各个景区节点及度假酒店等旅游服务设施，从而为游客和居民提供丰富的小镇旅游活动。

通过步行、骑行让人们的身體得到锻炼，而沿途的风景也促进游客身心的健康。电瓶车则主要串联长距离的景点游览。



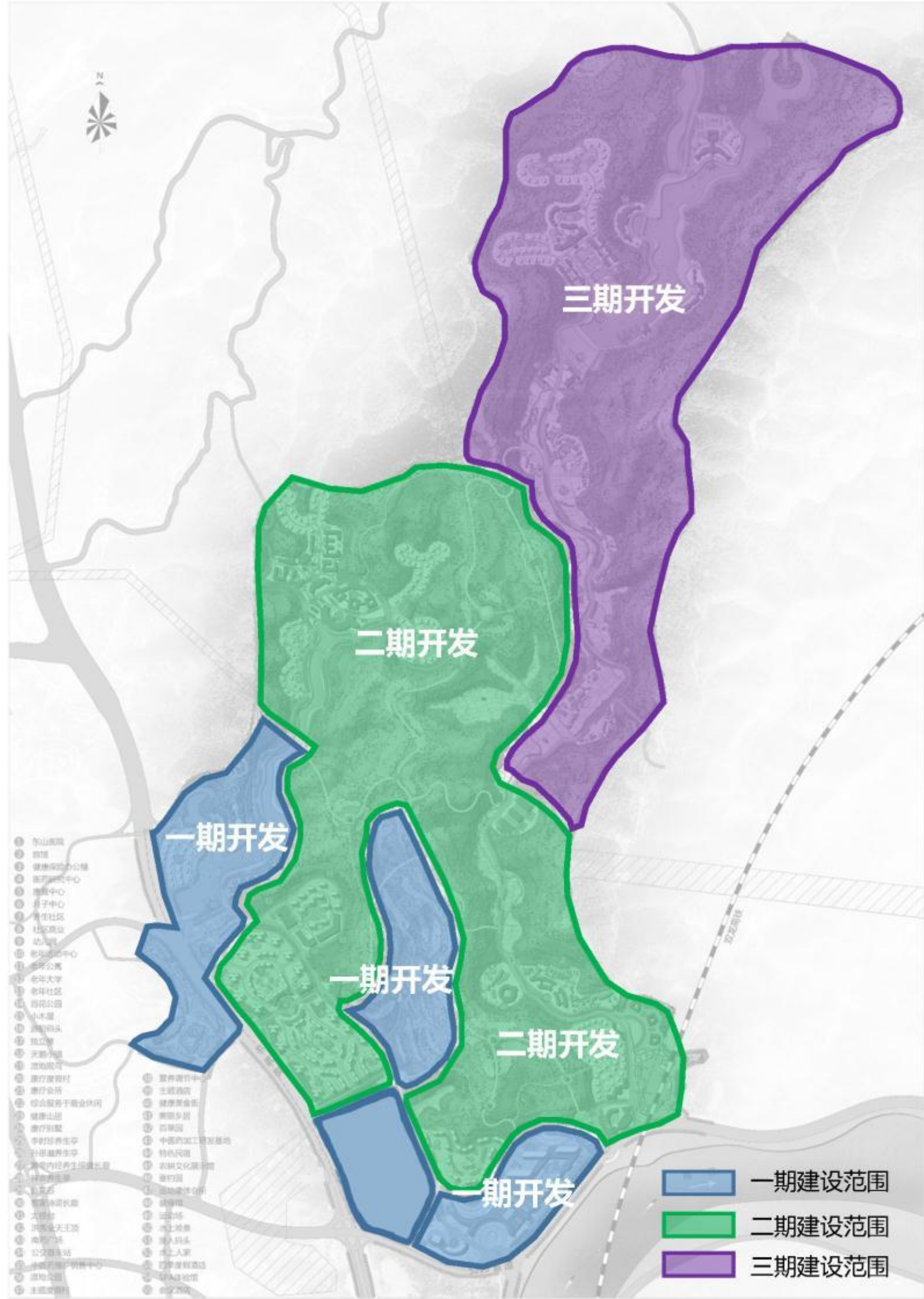
分期建设规划

东山健康小镇整体建设分近、中、远三期建设完成。计划投资50亿元用5-6年时间，借助集团健康养生文化基础、东山医院的医疗资源，依托3000亩南药种植区，打造为以“健康”为主题的特色小镇——东山健康小镇。

近期目标（2017-2018）——启动天鹅湖度假区、东山三甲医院及南药百花谷（种植试验田）等区域建设，为小镇开发打下坚实基础。

中期目标（2019-2020）——开发健康养生社区、康养桃源、中医养生谷等区域，并加大南药种植范围，让东山小镇的“健康之貌”初具雏形。

远期目标（2021-2022）——完成保留村落的整体改造及北部区域的全面建设，能向世人展现东山健康小镇概貌。



体制机制建议

运作方式

东山健康小镇建设坚持政府引导、企业主体、市场化运作，既凸显企业主体地位，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，又加强政府引导和服务保障。

建议东山健康小镇以国丰源集团为开发主体，由集团统一规划，把握主要的产业定位和特色，借助集团的优势促进小镇的开发形成，打造特色小镇的核心项目，在坚持互利共荣的原则下制定小镇的开发和收益分配方式，在达到一定的建设基础和影响力之后，由集团进一步引入其它市场力量将小镇的产业做强做大，后续引入企业主要负责小镇某一个组团的开发建设或者提供某一项专业服务。最终实现在特色小镇的小空间里融合产业功能、旅游功能、文化功能、社区功能，构筑集产业链、投资链、创新链、人才链、服务链于一体的产业创业创新生态圈。

东山健康小镇的建设将不采用以往的由政府大包大揽的统一建设模式，而是在政府的引导下，充分发挥企业的主体作用，坚持市场化运作，政府则扮演开明、服务型政府的角色，主要给指导、给政策。

体制机制建议

土地供给
政策

税收奖励
政策

企业扶持
政策

其他配套
政策

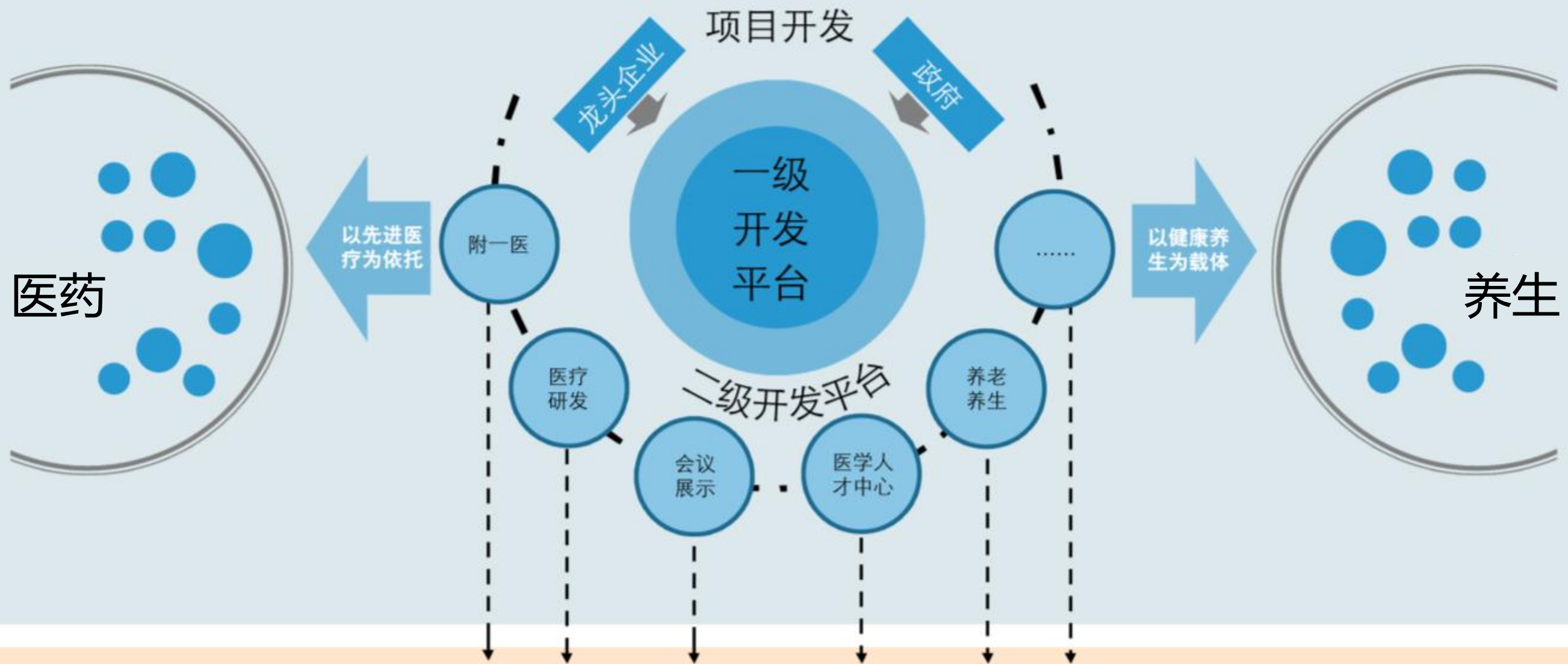
政策层面：提供多样政策支持
运营平台：共同搭建一个平台

政府

企业

市场

体制机制建议



三年累计投资达到50亿元；第三年产值达到20亿元，
税收达到3亿元，旅游人数达到20万人次。

项目效益

一、经济效益

以东山医院、康复科研中心、康复医疗器械、南药基地等形成的产供销链条，将给梅州的城市发展带来至少5万个就业岗位；

健康产业及旅游产业进入运营正轨后营业收入预计将达到80亿元，纳税将达到15亿元以上。

二、社会效益

为梅州乃至广东培养大批康复专业及医疗技术人才，缓解供需矛盾；

为老年人和亚健康人群提供优质的健康服务，缓解政府在人口老龄化趋势加大的新形势下所面临的压力；

推进梅州经济结构战略性调整和产业转型升级；

为提升梅州城市品位、完善城市功能作出贡献。

三、城镇化效益

特色小镇的建设首先是加快新型城镇化的有效路径，新型城镇化要求大中城市和小城镇协调发展。同时也是搭建城乡发展一体化的基本平台的有效举措，加快城镇化特别是特色小镇建设步伐，是破解城乡二元结构的重要抓手，也是满足群众过上美好生化新期待的迫切需要。

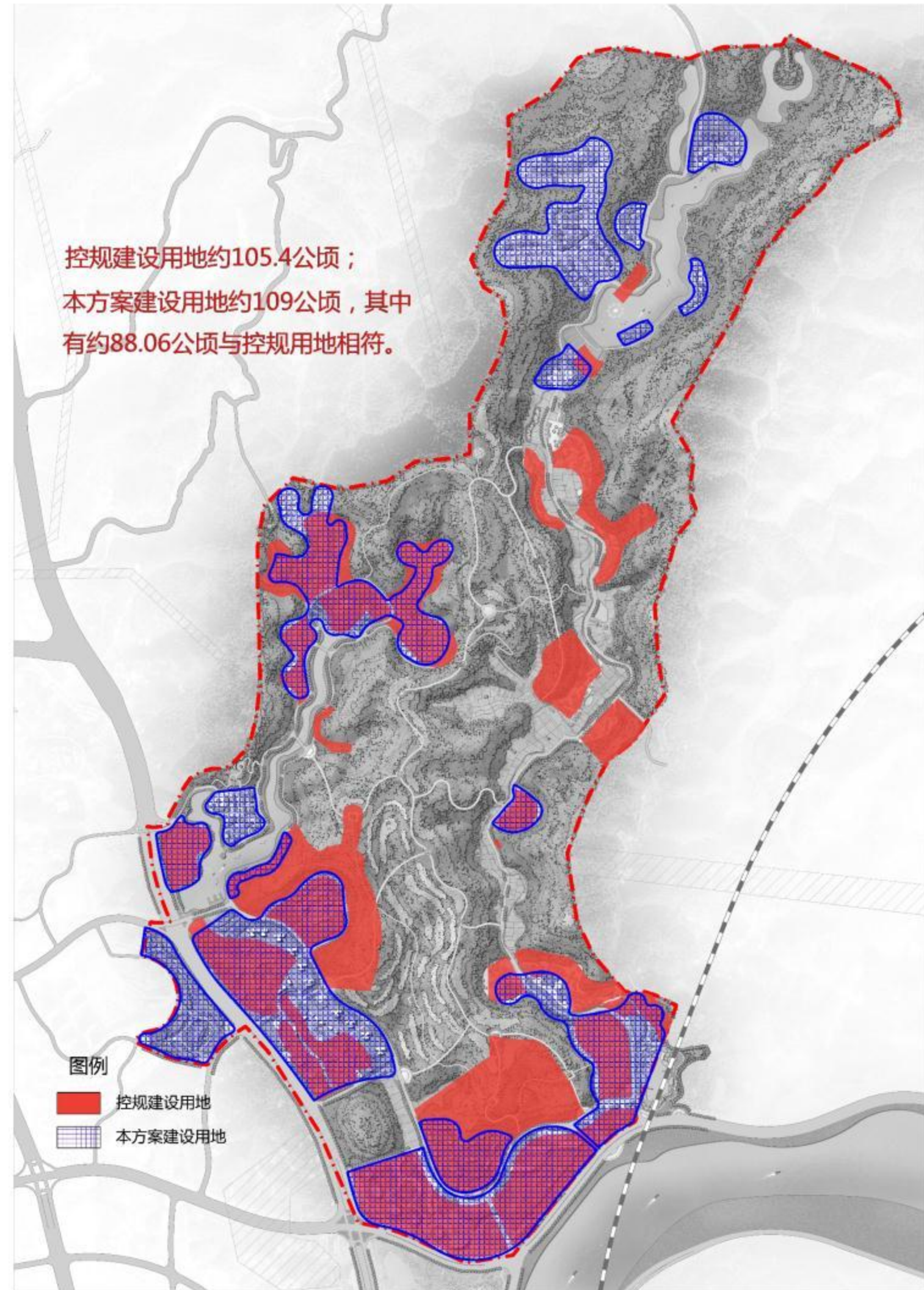
相关规划调整建议



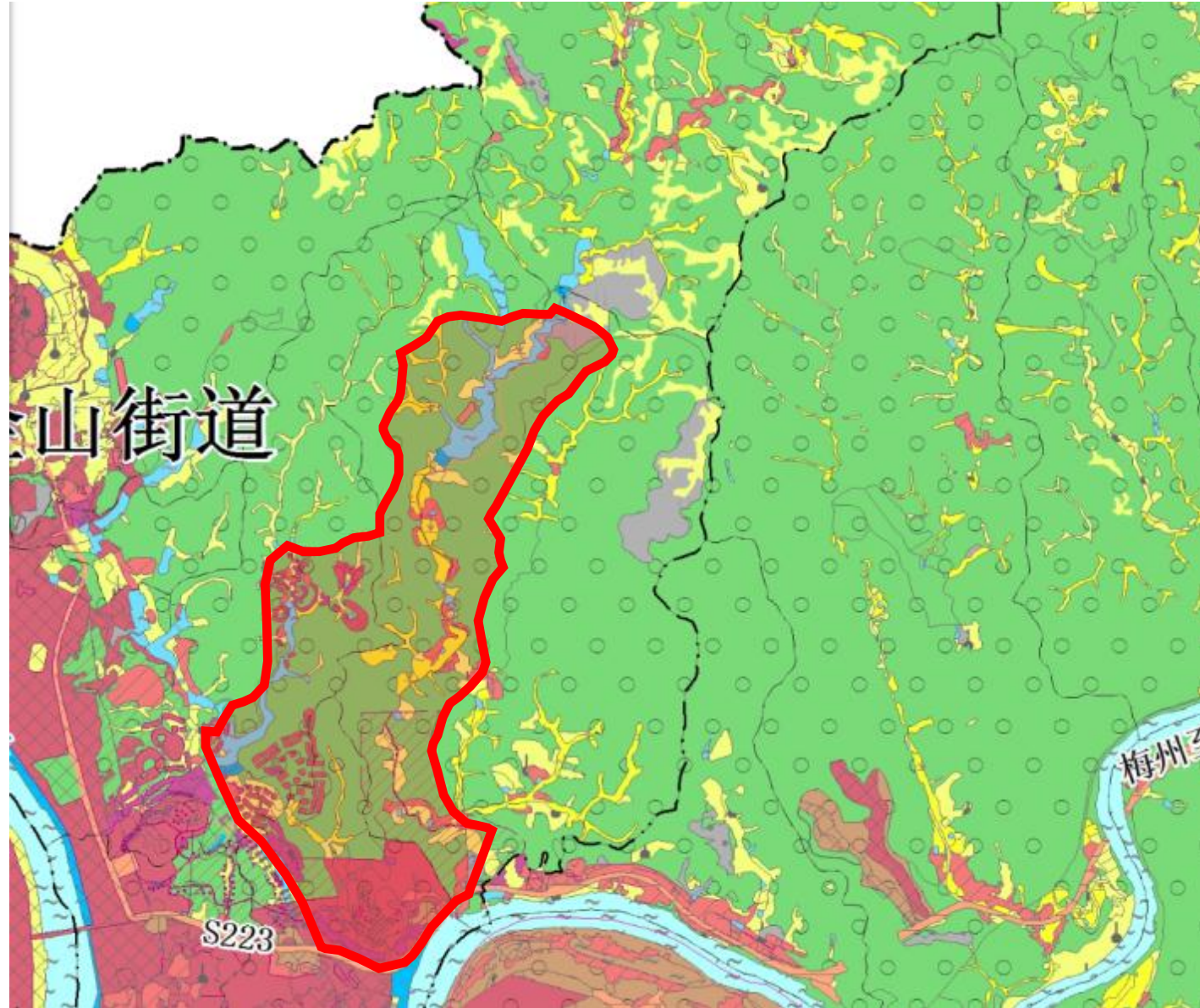
《梅州市东山片区控制性详细规划》

该规划正在编制之中，将本次概念规划的修规建设方案与控规用地进行对比。与控规不对应的建设用地约21公顷。下一步处理方式：

- 1、申请将该建设项目纳入控规；
- 2、调整本概念规划的建设方案。



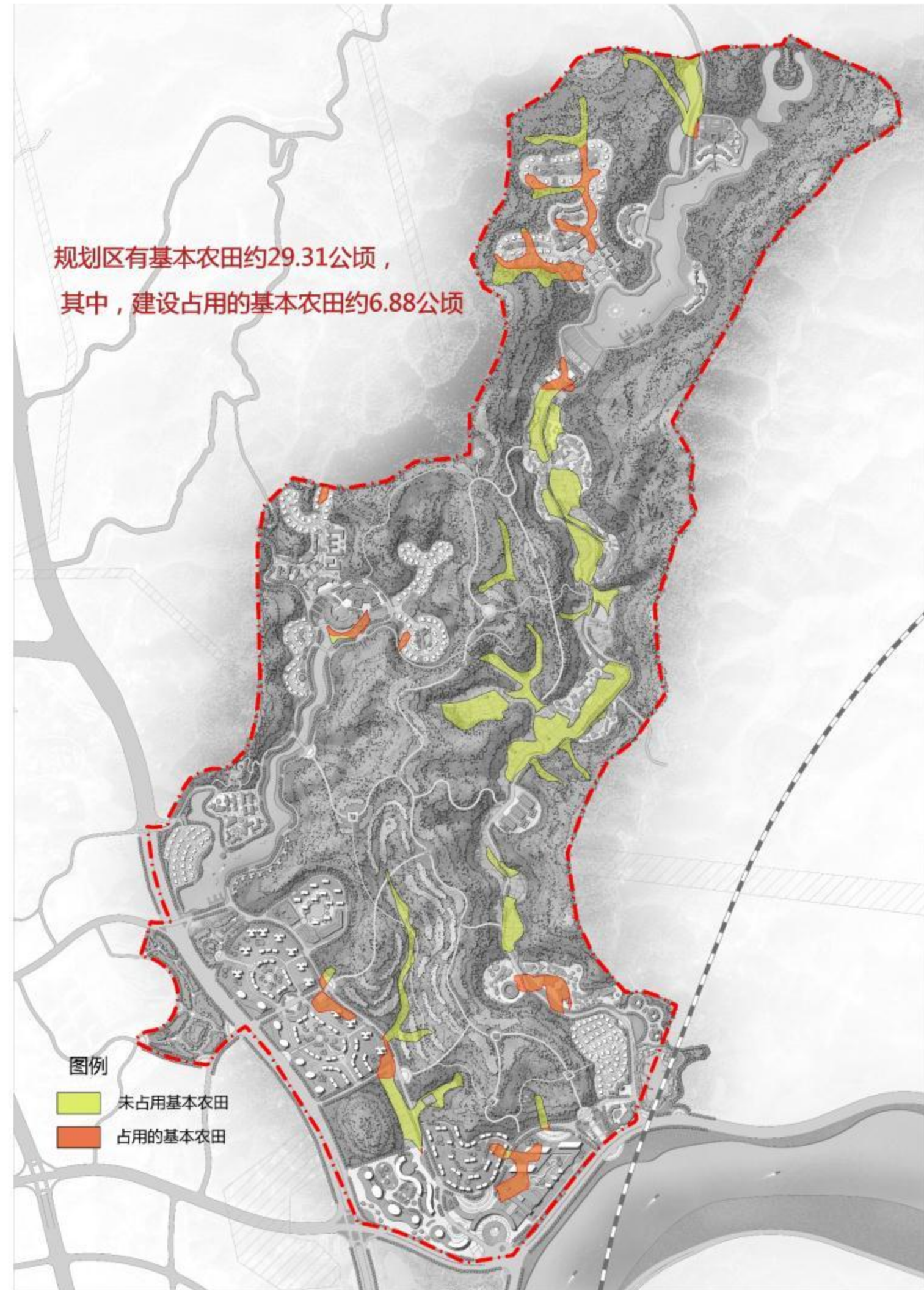
相关规划调整建议



《梅江区土地利用总体规划》

国土规划正面临新一轮调整，本概念规划的建设方案共有约6.88公顷用地占用基本农田。根据调规难以程度可商讨下一步工作：

- 1、将土规中本项目所需范围调整为建设用地；
- 2、调整本概念规划的建设方案。



附件 1:

特色小镇基本情况表

小镇名称	东山健康小镇	小镇地址	龙丰村
小镇类型	特色产业类	与城市和乡镇建成区的距离（公里）	1.5公里
创建内涵与思路	<p>国丰源集团计划投资 50 亿元用 5 年时间，借助集团健康养生文化基础、依托东山医院的医疗资源，打造以“健康”为主题的特色小镇——东山健康小镇。东山健康小镇位于梅州市中心城区东北面黄坑村，西连百岁山、南邻邻芹洋半岛和梅江河，总用地面积约 6000 亩。为集医疗山水文化优势，建客都特色健康小镇，以最短的时间建成广东最好、国内领先的“药、养、医、居”复合型健康小镇。</p> <p>健康小镇将搭建线上线下相结合的“健康云产业”平台，打造健康互联网管理服务，打造健康特色智能化小镇，直接或间接为当地政府创造可期的经济效益，力争将健康小镇打造成为生态型、复合型、智慧型的健康服务业集聚区和核心区，将打造成为广东首个养生养老宜居示范基地，国家南药种植示范基地，国家康养旅游示范基地，国家健康社区示范基地，国家健康文化示范基地。</p>		
规划空间	<p>四至范围：南接省道 S223线,北至千佛塔交界，西接学子大道东侧，东至黄坑水库</p> <p>是否符合城乡规划：是</p> <p>是否符合环境功能区规划：是</p>		

	<p>是否符合土地利用总体规划：是</p> <p>规划面积（平方公里）：4平方公里（其中建设用地符合土地利用总体规划面积：0.6平方公里）</p> <p>建设面积（亩）：</p>				
主导产业	年份	2013	2014	2015	2016
	主导产业类型	医院、南药种植、养生度假、医疗服务			
	主导产业产值（万元）				
	产值占比 ²				
	主导产业企业数量（个）				
	主导产业吸纳的就业人员数量（人）				5万
投入资金	<p>总投资（亿元）：50亿</p> <p>其中：商品住宅和商业综合体投资（亿元）：20亿</p>				
投资统计、计划及用地规模	2013年：投资额（亿元）：3亿元 使用建设用地（亩）：185亩				
	2014年：投资额（亿元）：1亿元 使用建设用地（亩）：				
	2015年：投资额（亿元）：0.58亿元 使用建设用地（亩）：31亩				
	2016年：投资额（亿元）：0.1亿元 使用建设用地（亩）：				
	2017年：投资额（亿元）：7亿元 使用建设用地（亩）：500亩				
	2018年：投资额（亿元）：20亿元 使用建设用地（亩）：500亩				
	2019年：投资额（亿元）：15亿元 使用建设用地（亩）：600亩				
	2020年：投资额（亿元）：10亿 使用建设用地（亩）：400亩				
重点建设	1.项目名称：东山医院				

项目的名称、投资额、用地规模	投资额（亿元）：15亿 建设用地（亩）：287亩 投资进度（亿元）：2017年 <u>5亿</u> ；2018年 <u>5亿</u> ； 2019年 <u>3亿</u> ；2020年 <u>2亿</u> 。	
	2. 项目名称：南药种植区及山体公园 投资额（亿元）：6亿 建设用地（亩）：4000亩 投资进度（亿元）：2017年 <u>1亿</u> ；2018年 <u>2亿</u> ； 2019年 <u>2亿</u> ；2020年 <u>1亿</u> 。	
	3. 项目名称：高端月子中心 投资额（亿元）：3亿 建设用地（亩）：100亩 投资进度（亿元）：2017年 <u>0</u> ；2018年 <u>1亿</u> ； 2019年 <u>2亿</u> ；2020年 <u>0</u> 。	
	4. 项目名称：健康养生社区 投资额（亿元）：5亿 建设用地（亩）：360亩 投资进度（亿元）：2017年 <u>0</u> ；2018年 <u>3亿</u> ； 2019年 <u>1亿</u> ；2020年 <u>1亿</u> 。	
	5. 项目名称：百花园广场 投资额（亿元）：1亿 建设用地（亩）：360亩 投资进度（亿元）：2017年 <u>1亿</u> ；2018年 <u>0</u> ； 2019年 <u>0</u> ；2020年 <u>0</u> 。	
	6. 项目名称：天鹅湖滨水度假区 投资额（亿元）：5亿 建设用地（亩）：100亩 投资进度（亿元）：2017年 <u>0</u> ；2018年 <u>5亿</u> ； 2019年 <u>0</u> ；2020年 <u>0</u> 。	
	7. 项目名称：康养桃源 投资额（亿元）：5亿 建设用地（亩）：240亩 投资进度（亿元）：2017年 <u>0</u> ；2018年 <u>3亿</u> ； 2019年 <u>2亿</u> ；2020年 <u>0</u> 。	
	8. 项目名称：中医养生谷 投资额（亿元）：10亿 建设用地（亩）：180亩 投资进度（亿元）：2017年 <u>0</u> ；2018年 <u>5亿</u> ； 2019年 <u>5亿</u> ；2020年 <u>0</u> 。	
效益预测	主导产业	主导产业产值（2020年）：60亿 年均增长率（2017-2020年）： 预期年税收收入：10亿

	创新创业	新集聚企业（家）：10亿 新集聚中高级人才（人）： 新增就业岗位（个）：1亿
	文旅发展	3A—5A 景区创建时间： 预计建成后： 年税收收入（万元）：10 年接待游客（人次）：5万 年旅游总收入（万元）：5000
	其他	
下一步工作安排	<ol style="list-style-type: none"> 1、规划范围内相关用地报批； 2、项目实现新增供地； 3、推进规划设计； 4、进行相关前期报建； 5、东山医院首期进场施工； 6、养生养老地产项目首开区进场施工。 	
地方政策支持	<ol style="list-style-type: none"> 1、发改规划[2016]2125号“国家发展改革委关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见” 2、粤发改区域函[2017]1261号“广东省发展改革委关于做好我省特色小镇创建示范工作的通知” 	

注：1. 表格数据若无指明，均为 2016 年现状数据。

2. 产业占比一项，特色产业类小镇请填写工业产值占所在镇（区）规模以上工业产值

比重；科技创新类小镇请填写高技术制造业增加值占所在镇（区）规模以上工业增加值

比重；历史文化类小镇请填写服务业增加值占所在镇（区）服务业增加值比重。

3. 建设项目一栏可根据小镇实际情况自行增加。

特色小镇创建方案

（一）总体概况

国丰源集团计划投资 50 亿元用 5 年时间，借助集团健康养生文化基础、利用现有丰富的土地、山水、文化资源，具备发展南药种植、养生度假的直接优势条件，依托东山医院的医疗资源，打造以“健康”为主题的特色小镇——东山健康小镇。东山健康小镇位于梅州市中心城区东北面黄坑村，西连百岁山、南邻芹洋半岛和梅江河，总用地面积约 6000 亩。为集医疗山水文化优势，建客都特色健康小镇，以最短的时间建成广东最好、国内领先的“药、养、医、居”复合型健康小镇。

健康小镇将搭建线上线下相结合的“健康云产业”平台，打造健康互联网管理服务，打造健康特色智能化小镇，直接或间接为当地政府创造可期的经济效益，力争将健康小镇打造成为生态型、复合型、智慧型的健康服务业集聚区和核心区，将打造成为广东首个养生养老宜居示范基地，国家南药种植示范基地，国家康养旅游示范基地，国家健康社区示范基地，国家健康文化示范基地。

（二）基础条件

项目周边有东山教育基地、院士广场、剑英图书馆、嘉应歌剧院、千佛塔等重要的文化资源；规划区内有黄坑水库、芹黄水库等水体景观资源；区位优势，距离市中心仅为 5 分钟车程，距离火车站约 10 分钟车程，距离机场约 15 分钟车程；距离剑英公园、芹洋湿地公园、马鞍山公园、一江两岸归读公园等公共设施均在 10 分钟车程以内，真正达到养生不离家，离尘不离城的效果，大城市的同城效应、溢出效应明显。

资源一：土地及自然山水

资源二：历史文化

规划区地处世界客都梅州，拥有丰富的客家历史文化积淀。且用地毗邻东山教育产业组团，周边文化资源丰富，人文氛围浓厚。现有客家公园、东山中

学、剑英图书馆、嘉应歌剧院、世界客商中心、千佛塔、养吾学校（不可移动文物）等，离嘉应大学、客天下文化旅游产业园的距离也在 5 公里以内。

资源三：技术支撑

建设中的东山医院将创成集治疗、养生、康复、保健为一体的现代化三级甲等医院，开发建设健康管理信息中心、健康管理服务系统和精准化管理体系，成为全国健康管理行业的领跑者，健康小镇与医院互为依托和补充，充分体现复合型健康结构服务链的优势。

（三）建设特色小镇的必要性

从资源支撑的角度，东山小镇现有丰富的土地、山水、文化资源，具备发展南药种植、养生度假、医疗服务的直接优势条件。同时，成功的项目案例都启示我们，在把握主要特色的基础上，将产业进一步延展和细化，形成完善的相关产业链。

东山小镇现有丰富的土地、山水、文化资源，具备发展南药种植、养生度假、医疗服务的直接优势条件。本小镇产业计划以“药、养、医”为主要的产业特色，进一步将健康咨询、健康管理、生命科技、健康保险、互联网+、旅游、文化等都融入产业规划之中，打造完整的健康产业链条，从而提升小镇竞争力和活力。

主导产业定位

东山健康小镇规划以“南药”作为主导基础产业和首期启动的产业。主要原因如下：

1、地形地貌。规划区以山地为主，不宜进行大面积建筑开发，土地利用上应以植物栽培为主。

2、培植条件。梅州市气候和土壤具备适合南药生长的有利条件，野生南药资源丰富，现全域范围内拥有药用植物 785 种；蕴藏量较多且分布较广的主要种类有 50 多种。

3、政策引导。近年来，梅州市认真贯彻落实省委省政府关于“建设中医药强省”的战略决策，立足资源优势，努力培育发展南药产业，计划至 2020 年南

药种植面积达 2 平方公里以上。

4、市场前景。随着人们健康意识和中医药作用地位的提高，南药种植的市场前景越来越好。

5、群众基础。规划区内分布有部分村落，梅州农民向来有零星种植南药的习惯，发展南药有一定的群众基础。

建设特色小镇具有自身优势：

1、集团综合实力雄厚：国丰源集团业务范围涵盖文化、金融、地产、健康四大产业板块的多个领域，逐渐形成了均衡发展的多元化集团，年营收入超 100 亿元。

2、项目环境优越：健康小镇环境优雅，三面环山、滨临芹黄水库，宛如世外桃源。整个区域环境优势明显，森林覆盖率高，常年空气质量优良，负氧离子丰富。年平均气温适当，酷暑天的气温平均在 26℃左右，为市郊难得的避暑胜地。

3、产业扎实：建设中的东山医院将创成集治疗、养生、康复、保健为一体的现代化三级甲等医院，开发建设的健康管理信息中心、健康管理服务系统和精准化管理体系，成为全国健康管理行业的领跑者，健康小镇与医院互为依托和补充，充分体现复合型健康结构服务链的优势。

4、特色项目优势：医康养结合，为集医疗、康复、养生养老和禅意休闲为一体。同时中西医结合，运用现代科学技术，推进中西医资源整合、优势互补、协同创新。产学研一体化，改变医疗产业碎片化现象，实现人才培养、产品研发生产、销售平台全链条协调发展。个性化服务：小镇实行会员制，系统、完整、全程、精准、智能化解决个人健康管理问题。

（四）发展定位与目标

1、小镇目标定位：

为集医疗山水文化优势，建客都特色健康小镇，以最短的时间建成广东最好、国内领先的“药、养、医、居”复合型健康小镇，直接或间接为当地政府创造可期的经济效益，成为广东首个养生养老宜居示范基地，国家南药种植示范基地，国家康养旅游示范基地，国家健康社区示范基地，国家健康文化示范

基地。

2、小镇发展策略：

突出康养，极致发挥提炼文化、放大优势活化资源、联动发展，以康养内涵和地域独特性两个方面为重点突破口，把康养理念做到极致。以自然资源为优势的生态康养、以医疗技术为基础的科技康养、以禅修、静养为理念的精神康养。以地域文化为底蕴的情怀康养。文化资源具有独特性和唯一性，挖掘地方文化资源，萃取其精髓。客家文化与佛教文化为项目主要文化资源，山林、水体、果木、等为主要自然资源，依托优势资源打造主题化旅游项目，突出客家文化文化和禅修文化。不仅以自然资源为本，给游客生态康养的感受，且要把资源特性资源化、主体化，作为一种文化进行展示。让自然资源不仅作为自然的价值存在，更让自然资源主题化、特色化、文化化，资源得以活化并呈现多元。

总体思路

围绕资源医技、山水、文化，发展药、养生、度假。并进一步从规划技术角度，提高资源与产业的契合度

（五）总体空间布局

主导功能

健康小镇四大主导功能



产业空间布局

规划在确定产业类别的基础上，根据各类产业在用地、区位、交通等方面的适宜性，在空间上进行落实。

南药种植	交通、区位要求不高，土地资源要好
养生度假	景观资源最好，结合两大水库布置
康复疗养	景观资源佳，位置相对僻静，利于静养
养生地产	需要靠近交通主干道，要求交通、区位
医疗服务	人流量大，需要便捷的交通服务
医药研究	位置独立，不易受外界干扰，交通可达
其它.....



规划在确定产业类别的基础上，根据各类产业在用地、区位、交通等方面的适宜性，在空间上进行落实。

南药种植：交通、区位要求不高，土地资源要好

养生度假：景观资源最好，结合两大水库布置

养生地产：需要靠近交通主干道，要求交通、区位

医疗服务：人流量大，需要便捷的交通服务

康复疗养：景观资源佳，位置相对僻静，利于静养

医药研究：位置独立，不易受外界干扰，交通可达

规划结构

规划形成“一心两带八区”的总体布局结构。一心：以三甲医院作为健康小镇的综合医疗服务中心；两轴：通过道路建设打通沿西面山谷和东面山谷的两条健康产业带，串联不同健康组团；八区：根据差异化的功能定位，建设综合医疗保健区、中医养生区、南药种植区、中医药加工研发区、美丽乡村风貌区、度假养生区、健康居住区、康疗静休区等八个健康组团。总平面布局：西享晚年乐、东养健康身、中览山水景、南培医药园、北商未来策

分区规划：

南药种植区及山体公园

位置规模：规划区中部，总规模约 4000 亩。

规划依据：地势较高，不宜作为集中建设用地；山地资源优势，适合建设山体公园和培植南药；狭长谷地宜种植百草，通过品种搭配形成花海美景。

景观项目：百花谷、御景亭、文化雕塑、登山步道、南药基地。

南药种植：

该区域的建设以南药种植为主，在不同种植区之间开辟游览路线及节点位置布置景观小品，达到提供东山健康小镇独有的特色健康游的目标。景观小品的设计与客家文化、历史文化相结合，实现文化传承的积极意义。

南药种植方面根据梅州自身的气候条件和基地的土壤情况，规划种植青蒿、红豆杉、仙人草、金钱草、溪黄草、南板蓝根、巴戟、杜仲、八角、肉桂等药材。不同药材种植于不同的区域内，并规划一处混合种植区，通过色相搭配，建设

东山小镇的药谷花海。

山地公园：位于健康小镇的中心位置，利用良好的绿化植被和丰富的登山游览设施，作为各健康组团的休闲后花园和锻炼康复区，实现各功能组团之间良性互补和协调发展的目标。

综合医疗保健区：

位置规模：位于规划区南部，用地约 18.84 公顷。

核心项目：以东山医院为依托，整合国际尖端设备、医界顶尖专家、前沿医疗技术等优势资源，打造综合医疗保健区。核心项目包括三甲医院、康复中心、高端云体检、健康咨询。同时发展健康保险等相关金融产业。

高端月子中心：

核心项目：此外，根据二胎放开、新生儿增多的市场化需求，结合南面妇幼医院打造专业化的月子中心及产后修复研究中心。为产后妇女提供科学化的饮食调理、有效的产后身体恢复、专业化的养育咨询及全面的心理关怀。

健康养生社区：

位置规模：位于规划区西南部，用地约 24.39 公顷。

规划依据：随着中国逐步进入老年社会和“四二一”家庭的增多，“银发产业”需求旺盛。传统居家养老晚辈精力不足、医疗配套服务不够，机构养老亲情关怀欠缺。布置于该处既能与年轻人住区相邻，又能靠近医疗机构，并能通过现代网络技术与医院紧急救护中心相连，实现“一键式”绿色健康服务。核心项目：养生社区、健康会所、老年公寓、老年大学、社区幼儿园、小游园、社区商业等。

健康养生社区还包括东山医院北侧规划的 5.18 公顷住宅组团。该组团提供低密度的健康住宅，可作为小镇内就业人口（如医院医生、健康保险从业人员等）的居住社区，亦可作为其他对健康、医疗条件特别重视人群的首选生活家园。该健康社区通过专用网络连接南面的三甲医院，通过“一键式”呼叫服务，实现绿色通道就诊、紧急快速救助、长期健康咨询跟踪等特色健康服务。

小镇内规划的居住小区都注意降低建筑密度和景观绿化的建设，配合健康小镇的大景观、大环境，以及规划的完善的相关配套服务设施（如商业、幼儿

园、活动中心等），成为东山健康小镇美丽宜居、和谐社区的突出典范。

百花园广场：

位置规模：位于规划区西南部，用地约 24.39 公顷。

规划依据：该用地为已封场的垃圾填埋场，但由于地下为垃圾填埋物，不利于建筑开发，因此规划为社区公园广场。

核心项目：作为社区公园绿地，主要布置景观小品、园林路及休息座椅等。

天鹅湖滨水度假区：

位置规模：规划区西面天鹅湖旁，用地约 6.63 公顷。

规划依据：拥有得天独厚的山景水景优势，且交通方便，适宜接待高端度假人群。通过山水洗涤，放松身心，达到促进健康的作用。

核心项目：天鹅湖城堡（滨水酒店）、游船码头、滨水公园、水幕电影、风情别墅。

康养桃源：

位及规模：规划区北部山谷，用地面积约 16.11 公顷。

规划依据：三面环山、静谧清幽、空气富氧、私密性高，有助于身心健康和暂时逃离尘世，既可修身更可修心。适宜布局修养身心和不愿被外界打扰的康养项目（如医学美容）。

核心项目：可以布置的项目类型较多，主要围绕结合修身和修心两大方面展开，包括禅修静养、国学养生、精神康复及医疗美容、医学抗衰老等。

国际抗衰老中心——采用欧洲成熟自然疗法技术（口服药物+输液+注射），提供住院式治疗饮食、疗养、活动场所。主打抗衰老排毒治疗及相关无创衰老元素体检项目。

SPA 体验馆

禅修静养——借用、学习佛教文化

国学养生——结合、发扬传统中医文化

中医养生谷：

位置规模：规划区东南部，总用地 12.41 公顷。

规划依据：临 S223 省道和梅江河，交通便利，景观优美，结合中医文化、

药膳养生打造中医养生谷。该区域靠近规划的南药种植园区，便于药膳种植与食用加工一体化；用地紧临 S223 省道，有利于吸引、接纳、服务来往雁洋旅游核心区的商旅人群；同时，规划区以东是现状省道农家乐聚集带，已形成具有一定影响力的餐饮聚集区，国药膳食养生文化与客家美食文化相结合将带动区域更好发展。弘扬中医文化实现特色康养中医具有治未病、饮食调理、针灸推拿等不同于现代西医的健康疗养手段，且越来越被重视。通过建设中医养生谷，充分发挥中医疗养的独特效用，实现特色康养。并在沿交通干道区域布局医药商店，推广小镇内种植加工的养生中药制品。

生物制药基地

位置规模：位于规划区东部，用地约 1.49 公顷。

规划依据：靠近中医药种植区，但位置也相对独立，作为加工区不易对其它区域造成影响。

核心项目：南药苗圃基地、中医药加工基地。

百花谷及中医药研究中心

位置规模：规划区中部山谷，用地约 1.86 公顷。

规划依据：靠近中医药种植区，但位置也相对偏僻，不易受外界干扰，适合作为研究机构的选址地。

核心项目：中医药研发与交流基地、基因工程生命科学研究所。

中国美丽乡村

位置规模：位于规划区中东部，用地约 20.87 公顷。

规划依据：规划区内村落最集中的区域，整体拆迁难度大。根据协调共生的发展理念，对原村落进行适当改造，成为东山健康小镇、城市绿道上的特色景观节点，保留农田、菜地为小镇提供健康有机食品；而原住民亦可在将来为小镇的南药种植提供重要劳动力，小镇建设也促进当地就业。

核心项目：传统村落、特色民宿、五彩田园、游憩栈道。

美丽乡村指引：

对主要建筑通过穿衣戴帽（平改坡、立面整治、辅房改造）和绿化遮挡等手段，打造风格统一、特色鲜明的建筑群落。

规划通过梳理种植品种和种植形式，勾画美丽丰富的大地景观。并建设游憩栈道，使稻田成为新的游憩乐园。通过疏浚水系、局部石块修葺岸线、提升沿岸绿化等手段，为游客展现宜人的滨水开敞空间。主要采用自然块石、青砖、条石、卵石等自然、乡土元素的材料，局部可结合木材铺设。对部分庭院围墙统一设置为通透式围墙，采取丰富的、层次分明的绿化种植。

康疗度假村：

康疗会所、康疗度假村、康疗会所、四季度假酒店、健康山居

位置规模：西北部黄坑水库周边，约 18.61 公顷。

规划依据：依托黄坑水库，远离喧嚣，景观优美，适宜高端商务人士修养度假及会议商谈。从其位置而言，宜远期开发，因此开发待小镇发展到一定影响力后的配套项目以及对前期养生度假规模的补充。

核心项目：国际会议中心、四季酒店、健康山居、水上乐园、康疗会所、马术俱乐部。

（六）特色产业发展

特色小镇的核心是特色产业，是新兴产业，如私募基金、互联网金融、创意设计、大数据和云计算、健康服务业，或其他智力密集型产业。产业特色是产品市场竞争力的核心要素。打造特色主要有两条渠道：一是通过独特创意创造其它地区没有的产品，但创意运用不久后容易被他人模仿，且需要大量的资金投入，把产品做到胜出，方可保持其市场地位；二是充分结合当地独特资源，发挥优势，该种方式因资源的独特性难以复制，较容易保持可持续的发展力和竞争力，因此，对于东山特色小镇的开发建设，本规划建议重点从资源运用着手，发挥优势，打造特色。

利用基地良好的土地资源，以“南药”种植为基础，通过产业链延伸，打造多种与之相关的健康产业，形成东山健康小镇独特的产业结构。

特色健康产业链打造

中草药种子培育——无污染绿色中草药种植

南药药品产业——以南药饮品、含片等制造深加工为主

南药保健品产业——以中医保健食品、健康产品产销为主体

中草药食品业——以南药材养生饮食为主体

南药生物技术——以南药植物精华萃取及高端研发为主

中草药日化用品——以中草药护肤、中草药杀菌为主

中医医疗器械——以中医医疗器械加工研发为主

做足“南药”文章，深化南药产业深加工

做足“南药”文章，深化健康科研衍生产业

产：南药制药、南药日化、南药食品、

南药保健品、中医医疗器械

养：中西医康复养生、康体休闲、养生

服务、养老产业、中医药养生培训

游：南药园艺、山体公园、南药特产

商贸、南药工厂游览

医：中医特色医院院、中医药大学实

践基地、健康咨询及管理

研：南药制剂萃取、生物技术、中医养生文化研究、中医药论坛会议

健康小镇将大力整合基地内部及周边生态资源，将生态体验、休闲养生、健体康体等多种体验融入到小镇特色产业发展之中，将养生资源与旅游活动为一体，满足了人们对身心健康的全方位要求。

健康小镇紧紧围绕小镇南药种植基地和集团产业技术资源，相互补充、相互依存，以即将建设的东山医院龙头企业带动，积极发展医疗服务业，大力发展现代医药产业。

东山健康小镇按照特色小镇的建设指引，注重对旅游功能的聚合，打造国家康养旅游示范基地。在对小镇整体景观环境优化提升的基础上，规划了电瓶车游览和步行（骑行）两类游览路线，串联起小镇内各个景区节点及度假酒店等旅游服务设施，从而为游客和居民提供丰富的小镇旅游活动。通过步行、骑行让人们的身体得到锻炼，而沿途的风景也促进游客身心的健康。电瓶车则主要串联长距离的景点游览。

（七）基础设施建设

居住功能：注重空间的全程无障碍设计，满足入住老人基本的生活居住需求，老年公寓，包括单间公寓、套房、养老度假别墅等；

生活休闲功能：锻炼、陶冶身心、娱乐交友、技艺交流等，农事活动、民俗活动、健身小道、泳池等。

医疗护理功能：保健、医疗、理疗、康复、精神慰藉，先进的医疗配套设施和设备等；

医疗特殊服务功能：各种紧急情况下的24小时应急处理，每户配备紧急呼叫、全天候日常护理等；

文化娱乐功能：追求进步，提升自我，渴望年轻、享受童真的空间，老年文化活动中心、养老俱乐部、健身房、图书馆、会议厅、棋牌室、艺术吧、节假庆典、休闲旅游、农事科技体验、禅修、学习等；

商业功能：满足基本的购物、日用品采购需求，小型超市等；

旅游功能：休闲旅游度假、医疗度假

社区服务：电信、电讯、银行、邮政、干洗、冲印摄影、美容美发、糕点屋及其它社区服务等；

其他功能：满足到此度假、探亲、陪伴老人、候鸟式养老的需求。

（八）宜居环境营造

小镇将充分利用自然环境资源，与三甲综合医院形成互补关系，健康小镇借依黄坑村得天独厚的环境和地理优势，依托原生态农田鱼塘格局，塑造岭南田园新风貌，以人为本，保持原生态农业耕作，打造特色民宿，保持小镇居民回归自然的同时，建设集观光生态农业与农产品、种植、展示和销售一体化的田园休闲旅游区，体验田园休闲、感受耕作风情。

建设美丽乡村，对主要建筑通过穿衣戴帽（平改坡、立面整治、辅房改造）和绿化遮挡等手段，打造风格统一、特色鲜明的建筑群落。

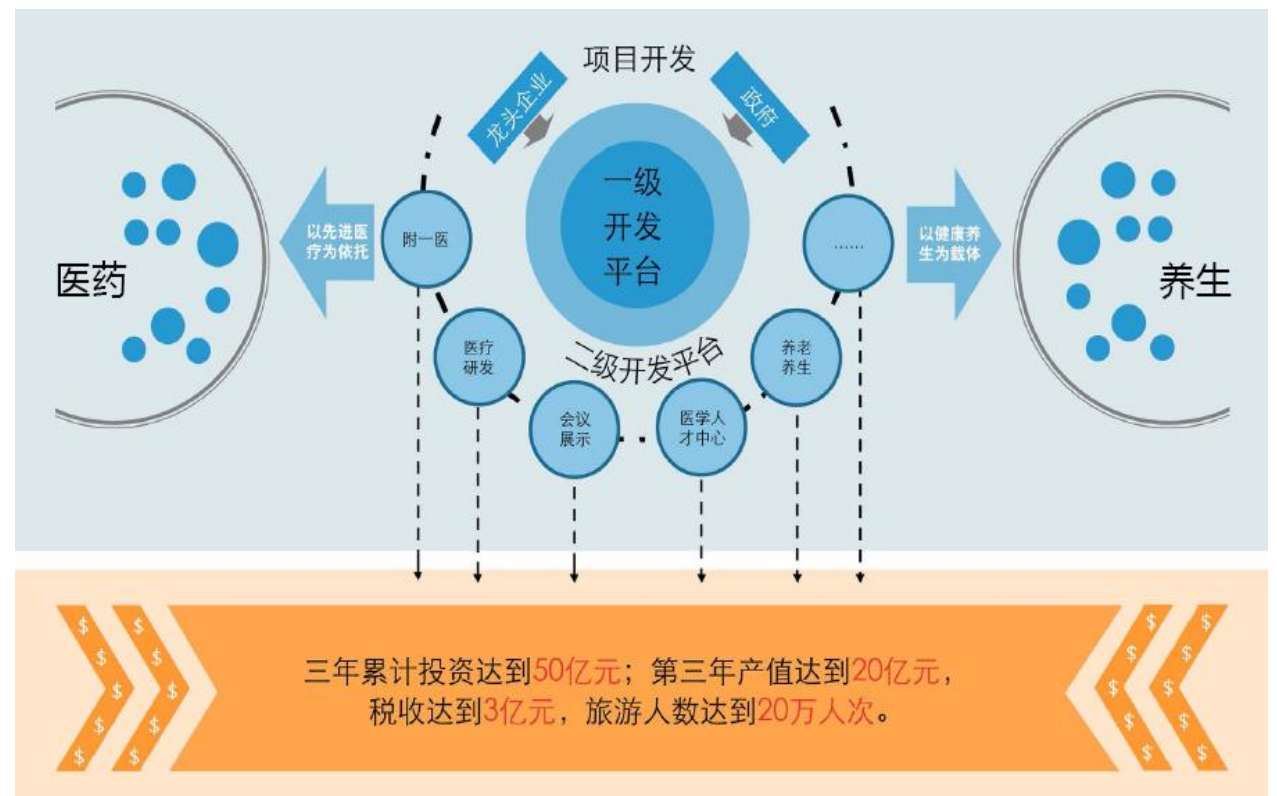
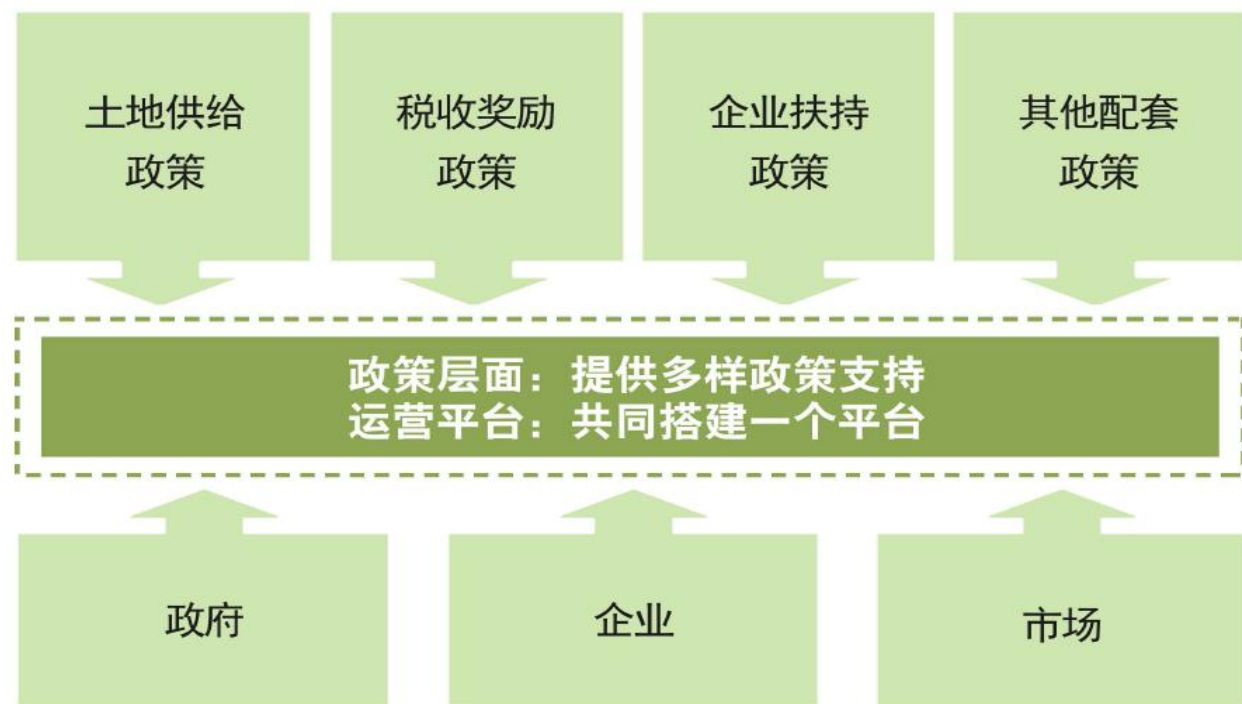
规划通过梳理种植品种和种植形式，勾画美丽丰富的大地景观。并建设游憩栈道，使稻田成为新的游憩乐园。通过疏浚水系、局部石块修葺岸线、提升沿岸绿化等手段，为游客展现宜人的滨水开敞空间。主要采用自然块石、青砖、

条石、卵石等自然、乡土元素的材料，局部可结合木材铺设。对部分庭院围墙统一设置为通透式围墙，采取丰富的、层次分明的绿化种植。

（九）体制机制创新

东山健康小镇以国丰源集团为开发主体，由集团统一规划，把握主要的产业定位和特色，借助集团的优势促进小镇的开发形成，打造特色小镇的核心项目，在坚持互利共荣的原则下制定小镇的开发和收益分配方式，在达到一定的建设基础和影响力之后，由集团进一步引入其它市场力量将小镇的产业做强做大，后续引入企业主要负责小镇某一个组团的开发建设或者提供某一项专业服务。最终实现在特色小镇的小空间里融合产业功能、旅游功能、文化功能、社区功能，构筑集产业链、投资链、创新链、人才链、服务链于一体的产业创业创新生态圈。

东山健康小镇的将不采用以往的由政府大包大揽的统一建设模式，而是在政府的引导下，充分发挥企业的主体作用，坚持市场化运作，政府则扮演开明、服务型政府的角色，主要给指导、给政策。



运作方式

东山健康小镇建设坚持政府引导、企业主体、市场化运作，既凸显企业主体地位，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，又加强政府引导和服务保障。

（十）项目投资和建设计划

1、分期建设规划

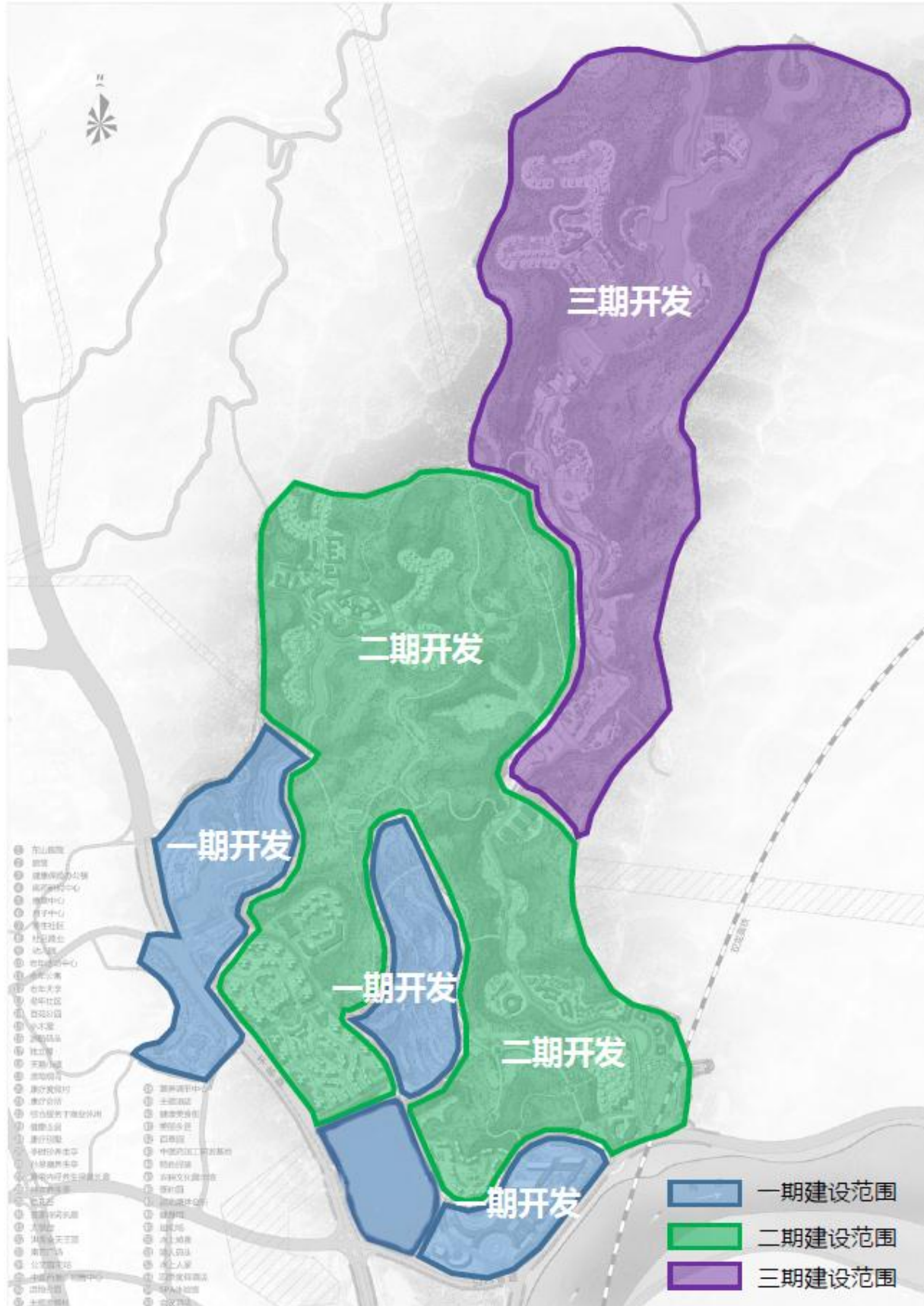
东山健康小镇整体建设分近、中、远三期建设完成。计划投资 50 亿元用 5-6 年时间，借助集团健康养生文化基础、东山医院的医疗资源，依托 3000 亩南药种植区，打造为以“健康”为主题的特色小镇——东山健康小镇。

近期目标（2017-2018）——启动天鹅湖度假区、东山三甲医院及南药百花谷（种植试验田）等区域建设，为小镇开发打下坚实基础。

中期目标（2019-2020）——开发健康养生社区、康养桃源、中医养生谷等区域，并加大南药种植范围，让东山小镇的“健康之貌”初具雏形。

远期目标（2021-2022）——完成保留村落的整体改造及北部区域的全面

建设，能向世人展现



2、项目效益

经济效益：

以东山医院、康复研究中心、康复医疗器械、南药基地等形成的产供销链条，将给梅州的城市发展带来至少 5 万个就业岗位；

健康产业及旅游产业进入运营正轨后营业收入预计将达到 80 亿元，纳税将达到 15 亿元以上。

社会效益：

为梅州乃至广东培养大批康复专业及医疗技术人才，缓解供需矛盾；为老年人和亚健康人群提供优质的健康服务，缓解政府在人口老龄化趋势加大的新形势下所面临的压力；推进梅州经济结构战略性调整和产业转型升级；为提升梅州城市品位、完善城市功能作出贡献。

城镇化效益：

特色小镇的建设首先是加快新型城镇化的有效路径，新型城镇化要求大中城市和小城镇协调发展。同时也是搭建城乡发展一体化的基本平台的有效举措，加快城镇化特别是特色小镇建设步伐，是破解城乡二元结构的重要抓手，也是满足群众过上美好生化新期待的迫切需要。