

朱泾的田园上,农宅康养的新体验

迟日江山丽,春风花草香。随着

抗疫的逐步解封,位于金山区朱泾镇

的待泾村,又迎来一批批前来旅游观

光、“探亲”的城里游客。他们慕名前

来一睹这个田园朱泾康养社区的风

采,有的是市区来的子女探望已经在

这里“落户”的康养老人。寂静的村

庄里,传来一阵阵欢声笑语,老人们

的脸上,洋溢着幸福的笑意。



构建起全新的 康养服务模式

田园朱泾康养模式是以康养为中心,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。其康养服务架构主要有五大板块:

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,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。

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,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。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,与老年大学、各类机构、协会与社区衔接,并不定期聘请各行业知名专家和大师,开设专业讲座,丰富老人的社交活动。老年活力社区还以时令养生为理论基础,依据24节气气候环境变化,使用时令食材科学搭配,辅以后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。

五是熟龄创业平台。这是田园朱泾康养社区不同于其他康养基地的创新理念。为了支持社区内熟龄老人创业,泰来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和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。



□顾吾浩 王红梅

城里老人过上了 农村的田园生活

田园朱泾康养社区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,通过转换城市资本和居民增值资产,激活乡村农宅和农耕资源等沉睡资产,为城市老人创造回归田园、度假休闲、修身养性、颐养天年的新的养老模式。

从2018年起,上海泰莱公司选择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社区,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。

经过一年多来的规划和实践,田园朱泾康养社区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。老人们都说田园朱泾康养社区,美丽的乡村,健康的田园,安全的家园,自由的乐园,特别适合城市退休的老人过来居住。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。

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,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。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,不少村民纷纷希望将自己的房子出租养老。

★延伸

田园朱泾康养社区的创新实践经验

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初步经验:

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、自如等,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。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,农村集体经济发展壮大,一举多得、持续共赢。

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。同时通过专业化的管理与科学的市场分析,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。

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。

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,促进了农民增收和生活富裕。