

# DB 5104

## 四川省（攀枝花市）地方标准

DB5104/T 158—2026

### 康养创富联合体建设指南

2026 - 02 - 05 发布

2026 - 03 - 05 实施



目 次

前言 ..... II

1 范围 ..... 1

2 规范性引用文件 ..... 1

3 术语和定义 ..... 1

4 建设原则 ..... 1

5 总则 ..... 2

6 建设条件 ..... 2

7 建设模式 ..... 3

8 建设内容 ..... 4

9 建设流程 ..... 7

附录 A（资料性）联合体业态分类表 ..... 8

参考文献 ..... 10

## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由攀枝花市文化广播电视和旅游局提出并归口。

本文件起草单位：攀枝花市文化旅游产业发展中心、攀枝花市东区文化广播电视和旅游局、攀枝花市西区文化广播电视和旅游局、攀枝花市仁和区文化广播电视和旅游局、米易县文化广播电视和旅游局、盐边县文化广播电视和旅游局、四川万豪企业管理咨询有限公司。

本文件主要起草人：覃开智、陈东、李文宇、杨志明、岳咸丽、寇晓辉、赵丹、徐明庆、唐蓉、王志平、沈志宇、杨岭、仇玮玮、杨露、赖茂银、何鑫。

# 康养创富联合体建设指南

## 1 范围

本文件规定了康养创富联合体（以下简称“联合体”）的建设原则、建设条件、建设模式、建设内容、建设流程等内容。

本文件适用于攀枝花市行政区域内联合体的建设。

## 2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**康养创富联合体** **health and wellness wealth creation consortium**

由地方政府引导，地方政府平台公司、农村集体经济组织、社区经济组织、社会资本、个体工商户、居民（农户）等多元市场主体参与，以产业协同为纽带、以利益分配为核心、以政策支持为保障，整合资源、资产、资金、人才等要素，创新发展共谋、设施共建、利益共享、风险共担的利益联结机制，形成可持续的利益共同体，实现城乡居民增收、企业增效、集体增富的合作组织形式。

### 3.2

**产业链** **industrial chain**

以康养产业核心需求为导向，由具备上下游关联关系的生产、加工、流通、服务等环节构成，涵盖康养产品研发、生产制造、市场营销、运营服务、配套支撑等全流程，通过资源要素优化配置实现价值传递与增值的产业生态系统。

### 3.3

**链主企业** **chain leader enterprise**

在康养产业链中处于核心主导地位，具备较强资源整合能力、技术创新实力和市场影响力，能够引领产业链协同发展、制定行业标准、带动上下游企业集聚升级，对联合体产业布局、业态融合和效益提升具有关键引领作用的龙头企业或骨干机构。

## 4 建设原则

### 4.1 统筹布局

坚持保护优先、绿色发展。严守耕地和永久基本农田控制线、生态保护红线、城镇开发边界，统筹抓好环境保护、城乡建设、康养产业发展，牢固树立和践行绿水青山就是金山银山理念，坚定不移走绿色转型创新发展之路，科学布局生产、生活、生态空间。

## 4.2 共建共享

坚持政府引导、多元主体参与。强化政府规划引领与资源整合核心职能，打破要素壁垒，促进土地、资金、人才等核心资源的跨域整合与高效流转。各市场主体按照“利益共享、风险共担”的原则，合作共建康养产业项目，构建联合供给机制，推动资源统一配置、设施统一建设、服务统一管理。

## 4.3 业态融合

坚持产业协同、链式发展。以构建“康养+”产品谱系为导向，推动健康居住、健康饮食、自然滋养、精神涵养等核心产品与康养民宿、养生餐饮、研学旅游等特色业态深度融合，延伸产业链、提升价值链。通过业态交叉赋能、资源整合优化，打造“医、养、游、居、食”全链条集成示范场景，推动康养产业从单一业态向复合型、平台化发展。

## 4.4 协同发展

坚持因地制宜、分类施策。根据区域自然景观、人文历史等资源禀赋和发展规划，打造地域特色明显、区域协同、错位发展、链条完备的一体化发展格局，缩小城乡差距、地区差距、收入差距。

# 5 总则

5.1 确定联合体建设的核心目标、功能定位、特色优势。

5.2 确定联合体建设责任主体，明确建设任务、责任分工、时间节点等。

5.3 建立成本分担、权责明晰和利益共享的合作机制。

5.4 统筹经济效益、社会效益、生态效益，发挥龙头企业带动作用，发展壮大集体经济，建立健全富民强农机制，推动区域协调发展，促进全体人民共同富裕。

# 6 建设条件

## 6.1 建设范围

6.1.1 宜以村（社区）或具备明确产业承载功能的主体（以下简称“产业资源承载主体”）为基本单元开展联合体建设。若面积较小、区域过于分散，区（县）、镇（街道）可统筹考虑若干个具有地理关联性、资源互补性的村（社区）或产业资源承载主体作为联合体建设范围，便于统筹规划和运营管理。

6.1.2 基本建设单元包括但不限于：

- a) 行政村；
- b) 社区；
- c) 产业园区；
- d) 度假区；
- e) 景区；
- f) 其他具有明确空间范围和产业基础的主体。

## 6.2 服务能力

具备基本的交通集散、访客接待等设施条件，以及相应的医养结合、康养膳食、康养旅居、购物娱乐、研学教育、文化体验、运动康复等服务体系。

6.3 用地及其他条件

在国土空间和镇村规划中具有满足康养产业项目需求的土地利用条件和发展空间，与生产生活、环境保护等无明显矛盾冲突。综合考虑供排水、供电、道路交通、网络通信、供气、环境卫生、防灾避险等保障管理的可行性。

7 建设模式

联合体建设模式包括但不限于联村共建、社区嵌入、度假区集聚和景区带动，见表1。

表1 联合体建设模式分类

序号	类型	适用条件（范围）	特点
1	联村共建	依托地域相连、产业相近、资源互补（含耕地、林地、闲置宅基地等自然资源及集体资产），且具备一定康养产业发展基础或潜力的多个行政村，尤其适用于存在强弱村发展差距、需通过资源整合实现协同增收的区域	由地方政府平台公司、社会资本与多个行政村的农村集体经济组织建立利益联结机制，整合农村土地、农村宅基地、农村集体经营性建设用地等闲置资源，通过多种方式盘活利用，统一规划发展康养产业项目，形成“强村带弱村、大村带小村”的协同发展模式，村民可通过入股分红、劳务务工、出售农产品、经营餐饮民宿等项目，获得被征收征用的土地补偿费、农村土地和农村宅基地租金等方式实现增收致富。
2	社区嵌入	适用于城市建成区或人口密集的城镇社区，要求社区内存在闲置房屋、楼宇、空地等可盘活资源，辖区内有稳定康养需求人群（如老年人、亚健康群体），且周边已具备基础医养、生活服务设施，能够融入社区 15 分钟生活圈布局的区域	由医养结合机构、旅行社、酒店、餐饮店与社区经济组织建立利益联结机制，整合改造社区闲置的房屋楼宇、空地等资源，为辖区居民及入住机构的康养人群提供生活照护、医疗、护理、康复、安宁疗护、心理精神支持，健康知识宣教、康复辅助器具租赁、适老化设施改造、文体娱乐、旅游观光、美食体验、养老服务人才培养等服务，将康养机构站点、康养服务供给、智慧医养服务等嵌入社区 15分钟生活圈，实现居民就近享受康养服务、灵活就业。
3	度假区集聚	适用于已形成一定规模和知名度的旅游度假区，且度假区及周边拥有自然生态、温泉、中医药等优质康养资源，产业承载能力较强，能够吸引链主企业入驻并带动上下游产业集聚，具备延伸康养产业链条条件的区域	由链主企业与农村集体经济组织、农户建立利益联结机制，依托旅游度假区，集聚多元产业，构建人才协同就业对接、业态串联客源共享、农商文旅体教康联动融合机制，延伸康养产业链条，形成产业集群发展模式，推动度假区承载能力和服务品质升级。
4	景区带动	适用于具有稳定客流量和市场影响力的旅游景区，且景区周边村（社区）拥有可开发的闲置资源（如民居、土地、特色农产品），具备配套发展露营地、研学、旅拍、文创、餐饮民宿等康养业态的基础，能与景区形成资源互补、客源互导的区域	由景区运营公司、旅行社、酒店与农村集体经济组织建立利益联结机制，以旅游景区为核心，辐射带动周边村开发露营地、研学、旅拍、文创产品、餐饮民宿等配套康养业态，通过景区与周边村开展活动联办、品牌共创、人才共育、项目共建，周边村农产品定向供应景区、景区优先聘用周边村劳动力等合作形式，实现资源共享、合作共赢的发展模式。

## 8 建设内容

### 8.1 利益联结

#### 8.1.1 资源整合

8.1.1.1 宜整合村（社区）或产业资源承载主体闲置或低效利用的资源、资产、资金，主要包括但不限于：

- a) 自然资源，耕地、林地、园地、草地、荒山、荒沟、荒丘、荒滩、水面等；
- b) 建设用地资源，城乡住宅（农村宅基地、城镇住宅）、商服用地、工矿仓储用地、集体经营性建设用地等；
- c) 固定资产，集体所有的建筑物、生产设施、农田水利设施以及集体所有的教育、科技、文化、卫生、体育、交通等设施 and 农村人居环境基础设施；
- d) 资金及金融资产，集体所有的现金、存款、有价证券等；
- e) 股权投资，集体或个人投资兴办的企业和集体或个人持有的其他经济组织的股权及其他投资性权利；
- f) 无形资产，集体或个人所有的专利权、商标权、著作权、品牌、老字号、非物质文化遗产等；
- g) 社会资源，非公有制企业、个体工商户、自由职业者等个人或组织提供的资源。

8.1.1.2 应注重优势互补，充分发挥村（社区）或产业资源承载主体所在地政策、土地、劳动力等基础优势，引入参与主体的先进理念和管理经验，导入资金、技术和人才等优势资源。

#### 8.1.2 主体联动

在地方政府的引导下，宜建立地方政府融资平台公司、农村集体经济组织、社区经济组织、社会资本、居民（农户）等多元主体协同联动机制，具体方式包括但不限于以下六类：

- a) 国企民企合作机制，由地方政府融资平台公司与社会资本建立资源共享、风险共担的合作模式，平台公司发挥资源整合和资本运作优势，社会资本发挥市场运营优势，共同负责项目建设、运营与市场拓展；
- b) 村企共建机制，农村集体经济组织、社区经济组织与社会资本建立“资源入股+专业运营+收益共享”的共建模式，村（社区）可将农村土地经营权、闲置农村宅基地、闲置厂房、闲置办公用房等资源经评估后作价入股，或通过货币、设备及原材料等实物、知识产权出资，社会资本负责投入资金进行康养设施升级及市场化运营；
- c) 企企联盟机制，社会资本之间围绕康养产业链构建联盟，推动上下游企业在技术共享、客源互通、产品联动等方面协同发展，形成产业集聚效应；
- d) 产业联盟机制，通过组建康养、医养等跨行业产业联盟，推动医疗、养老、农业、文旅等行业在服务融合、产品创新、品牌共建等方面深化合作，引导民宿酒店、餐饮店、旅行社、景区等经营主体在线路设计、服务配套、客群导流等方面实现联动运营；
- e) 医养协同机制，鼓励并规范联合体内的康养服务载体（如康养酒店、康养社区）与医疗机构、健康管理机构、高等院校、科研院所等建立深度合作关系。通过设立健康服务站、派驻专业人员、共同开发健康管理套餐、开通绿色就医通道等形式，系统开展健康体检、营养膳食指导、中医理疗、科学运动促进等专业化服务，推动运动康养、智慧康养等新业态发展，实现优质健康资源的便捷可及与高效利用；
- f) 居民（农户）参与机制，建立“分类参与、权益保障、收益共享”的普惠性参与模式，引导村（居）民、个体工商户等主体以资源出租、劳务合作、产品供应、小微创业等方式参与康养产业发展，促进本地居民就业增收，共享发展成果。



### 8.1.3 流转交易

联合体内相关主体产权流转交易应遵循国家法律法规及四川省、攀枝花市相关政策规定，流转方式包括但不限于：

- a) 农村土地经营权：出租（转包）、入股等；
- b) 集体林地经营权、林木所有权及使用权：出租、转让、入股、作价出资、合作等；
- c) 农村集体所有“四荒”（荒山、荒沟、荒丘、荒滩）使用权：家庭承包取得的按农户承包土地经营权相关规定流转，其他方式承包取得的可转让、出租、入股、抵押等；
- d) 农村集体统一经营的经营性资产（不含土地）所有权或使用权：承包、租赁、出让、入股、合资、合作等；
- e) 涉农主体拥有的农业生产设施设备：转让、租赁、拍卖等；
- f) 涉农主体拥有的小型水利设施使用权：承包、租赁、转让、抵押、股份合作等；
- g) 涉农知识产权（专利、商标、版权、新品种、新技术等）：转让、出租、股份合作等；
- h) 农村集体经营性建设用地使用权：招标、拍卖、挂牌、协议出让或出租等；
- i) 城乡住宅使用权：出租、入股、合作等；
- j) 废弃工矿用地及工业遗留设施使用权：特许经营授权、作价出资、股权合作等。

### 8.1.4 项目共建

8.1.4.1 联合体内项目共建应遵循协同发展、效益共享原则，主要方式包括但不限于：

- a) 业态互补，联合体内各主体宜根据自身资源优势，共同规划和发展功能互补、链条衔接的康养业态，避免同质化竞争，形成涵盖康养服务、产品、体验等多元业态融合发展的良好生态；
- b) 公共设施共建共享，鼓励联合体内各主体共同投资、建设、维护和利用道路、水电、通信、环保、康体活动场所等公共基础设施与服务设施，提高设施使用效率，降低综合运营成本；
- c) 信息平台共建，推动建立联合体统一的信息共享与服务协同平台，整合客源、资源、服务数据，实现信息互通、统一调度与业务协同，提升整体运营效率与服务品质；
- d) 品牌共建共塑，支持联合体各参与主体共同打造具有区域特色的康养品牌体系，统一服务标准与形象标识，协同开展宣传推广，增强联合体整体市场认知度与竞争力；
- e) 创新项目培育，鼓励联合体依托攀枝花阳光、生态、中医药等优势资源，布局创新型康养项目。重点以新媒体矩阵打造本地康养特色品牌，发展 AI 智能康养监测、无人驾驶接驳、新能源配套、智能导航导览等服务，探索非传统康养融合业态，以创新驱动产业迭代，丰富服务供给，强化联合体可持续发展能力；
- f) 服务体验提升，鼓励联合体内康养项目在设计运营中，融入地方文化元素，创新体验场景，优化服务流程与细节，持续提升服务品质与市场竞争力。

8.1.4.2 联合体可共同开发建设康养项目，其业态分类包括但不限于健康居住、健康饮食、健康用品、健康管理、精神涵养、自然滋养 6 个大类，25 项，见附录 A。

8.1.4.3 联合体不应开发环境污染性工矿业、生态资源耗竭型产业，以及对区域生态保护具有不利影响和潜在风险的产业，具体包括：

- a) 污染环境的各类工作生产设施建设项目；
- b) 严重改变地形地貌、破坏自然生态、影响自然景观的建设项目；
- c) 超出生态承载能力的种植、养殖等项目；
- d) 破坏具有重要保护价值的自然文化遗产资源的项目。

## 8.2 利益分配

### 8.2.1 分配要求

联合体宜制定符合国家财务会计制度的收益分配办法和年度收益分配方案,明确收益分配的内容和标准。年度收益分配方案中宜明确农村集体经济组织、社区经济组织的保底收益。联合体收益分配程序宜按下列程序进行:

- a) 财务核算:依据财务会计制度核算可分配收益,并接受必要的审计监督;
- b) 制定方案:基于核算结果制定分配方案,方案制定过程中应协调各相关方意见;
- c) 审议公示:分配方案应经联合体内部民主决策程序审议通过,并履行公示程序;
- d) 分配登记:按批准方案规范执行分配,并完整保存相关档案;
- e) 结果备案:将分配关键材料报送有关部门备案,接受监督。

### 8.2.2 分配方式

#### 8.2.2.1 收益分配机制

联合体宜建立兼顾效率与公平的收益分配机制,通过多元化、规范化的分配渠道,切实保障各参与方共享发展成果,协同推进物质富裕、生态富美、精神富足。

#### 8.2.2.2 物质富裕

联合体各参与主体可通过以下方式保障各方获得合理经济回报:

- a) 按劳分配,参与联合体建设、运营、服务的从业人员获取工资性收入,并根据其劳动贡献发放绩效报酬与奖金;
- b) 股权分红,依据各主体持有的股份或财产份额进行投资性收益分配。具体包括:
  - 1) 社会资本以资金、康养设施设备或相关技术入股,按股权比例获得分红;
  - 2) 村(社区)集体经济组织以及资金、资源、资产、人才等要素经评估作价入股后,按股权比例获得分红;
  - 3) 居民(农户)以其闲置宅基地、土地经营权、特色农产资源等经评估作价入股后,享受对应分红收益。
- c) 自主经营性收益,各参与主体依托联合体平台和资源,通过独立运营康养民宿、餐饮服务、农产品销售、文旅体验等相关业态,获得的直接收入;
- d) 托底保障,从联合体收益中提取一定比例资金,通过再分配机制为参与的低收入群体提供基本生活保障,筑牢共同富裕底线。

#### 8.2.2.3 生态富美

联合体宜通过以下方式,将收益分配与生态环境保护、绿色可持续发展相结合:

- a) 设立康养产业发展可持续基金,从联合体收益中按规定比例提取公积公益金,专项用于区域生态环境治理、生态修复、康养公共空间品质提升及基础设施改善;
- b) 赋能绿色产业发展:通过资金支持、技术指导、市场对接等方式,优先培育绿色产业、采购生态产品与服务,推动生态资源向经济价值转化;
- c) 建立生态补偿机制,对在联合体运营中承担生态环境保护责任、主动采取环保措施或发展受限的主体与个人,给予合理的生态补偿。

#### 8.2.2.4 精神富足

联合体各参与主体宜通过以下方式提升联合体参与成员的精神文化生活品质,强化区域文明文化建设引导:

- a) 完善基本公共文化服务供给，依托联合体资源，推进（村）社区公共文化设施建设与运维，结合攀枝花三线建设精神、本地民族文化特色，常态化开展各类群众文化活动，丰富居民精神文化生活，彰显区域文化底蕴，助力文明文化传播；
- b) 强化保障与教育培训，推动康养产业从业人员依法参加基本养老、医疗等社会保险，组织开展职业技能、服务标准、经营管理及文明素养等培训，提升成员综合素质、就业创业能力与文明行为意识，夯实区域文明建设基础；
- c) 培育社区互助精神与文明风尚，引导开展公益慈善、志愿服务、邻里互助等活动，营造团结友爱、和谐向善的社区氛围，促进社区融合；同时规范经营服务礼仪，引导成员践行文明规范，助力培育文明乡风、良好家风、淳朴民风，推动区域精神文明建设走深走实。

## 9 建设流程

### 9.1 论证调研

开展资源普查、市场分析和可行性研究，编制联合体规划建设方案，明确建设实施路径。

### 9.2 上报备案

将联合体规划建设方案报相关主管部门备案，确保与区域发展规划有效衔接。

### 9.3 动员部署

组织各参与主体召开动员会议，明确责任分工、时间节点及工作标准。

### 9.4 签署协议

各方签订合作协议，约定资源投入、收益分配、违约责任等核心条款，形成具有法律效力的契约关系。

### 9.5 项目实施

按规划推进基础设施建设、业态培育和服务提升，强化质量管控与进度动态管理。建立运营管理团队，制定服务标准和管理制度。建立风险识别、评估、预警和应对机制，有效防范和化解各类潜在风险，保障联合体稳健运营。

### 9.6 监督管理

相关部门应定期开展监督检查，检查工作需符合 DB5104/T 159 的要求，引导联合体规范运营。

### 9.7 总结提升

根据运营情况和市场反馈，适时开展成效评估。

### 9.8 退出机制

合作协议宜确定退出原则、解约工作流程和处置办法，对参与主体、参与人员、联合体收益、共建项目等作出明确退出安排。

附 录 A  
(资料性)  
联合体业态分类表

联合体业态分类见表A. 1。

表A. 1 联合体业态分类表

编号	大类业态名称	小类业态名称
1	健康居住	康养酒店
2		康养民宿
3		医养机构
4		康养社区
5	健康饮食	绿色食品
6		特色食品
7		食药物质
8		科学膳食
9	健康用品	健康监测用品
10		运动健康用品
11		康复辅助用品
12		中药理疗用品

表A.1 联合体业态分类（续）

编号	大类业态名称	小类业态名称
13	健康用品	植入性耗材
14	健康管理	健康教育
15		健康监护
16		科学运动
17		营养管理
18	精神涵养	传统文化学习
19		文学艺术欣赏
20		心理情绪调理
21		现代文明实践
22	自然滋养	亲水体验
23		森林体验
24		阳光体验
25		温泉体验

## 参 考 文 献

- [1] 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据2020年1月1日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）
- [2] 中共中央 国务院《乡村全面振兴规划（2024—2027年）》
- [3] 《中华人民共和国农村集体经济组织法》（2024年6月28日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过，自2025年5月1日起施行）
- [4] 《农村土地经营权流转管理办法》（中华人民共和国农业农村部令2021年第1号）
- [5] 《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）
- [6] 《中共中央 国务院关于深化养老服务改革发展的意见》（中发〔2024〕3号）
- [7] 四川省自然资源厅关于印发《四川省农村集体经营性建设用地入市交易办法》的通知（川自然资规〔2024〕1号）
- [8] GB/T 13391—2009 餐饮企业的等级划分和评定
- [9] GB/T 14308—2023 旅游饭店星级的划分与评定
- [10] GB/T 21010—2017 土地利用现状分类
- [11] GB/T 26356—2010 旅游购物场所服务质量要求
- [12] GB/T 31383—2014 旅游景区游客中心设置与服务规范
- [13] GB/T 31710—2015（所有部分） 休闲露营地建设与服务规范
- [14] GB/T 35555—2024 温泉服务基本规范
- [15] GB/T 36732—2024 生态休闲养生基地建设和运营服务规范
- [16] GB/T 41648—2022 旅游民宿基本要求与等级划分
- [17] LY/T 2934—2025 森林康养基地建设技术规范
- [18] MZ/T 218—2024 老年人居家环境适老化改造通用要求
- [19] NY/T 2858—2015 农家乐设施与服务规范
-