

中铁大健康 项目介绍

一、公司概况

中铁大健康是中铁文化旅游投资集团（成都）健康产业有限公司的简称，是中铁文化旅游投资集团旗下从事健康养老产业的专业化公司，也是中国中铁系统内唯一主营大健康产业投资、开发、运营的专业平台。

公开工商登记信息显示，公司成立于2010年3月22日，统一社会信用代码91510124551057345E，注册资本2亿元人民币，注册地址为成都市郫都区友爱镇平安路503号3栋1层1号，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），登记机关为郫都区市场监督管理局，现任法定代表人为张永红，参保人数36人。公司的国民经济行业分类登记为房屋建筑业，这与其早期作为中铁体系内地产开发主体的历史沿革相关，当前实际业务已转向健康养老产业。

种子数据记载的企查查核验结果显示，公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，总持股51.6716%、表决权100%，穿透路径为中国中铁股份有限公司。公司由中铁文旅集团设立，无公开的外部融资记录。

公司的品牌宣传语为"生活可以更精彩"，战略目标表述为成为"国内一流、行业领先"的大健康产业综合服务商，业务布局以成都为中心、立足西南、辐射全国。

公司下设专门的运营主体，其中中铁文化旅游投资集团春台悦（成都）健康养老服务有限公司成立于2021年4月30日，注册资本600万元人民币，统一社会信用代码91510124MA65R68X7A，法定代表人陈然，注册地址同为成都市郫都区友爱镇平安路503号，经营范围涵盖养老服务、物业管理、酒店管理、健康咨询服务、远程健康管理服务、家政服务等。

公司总经理李貌同时担任成都市第十八届人大代表。公开报道显示，其在履职期间提交过《关于推动成都市养老服务行业高质量发展的建议》《关于研究制定存量闲置资产改造为养老设施的建筑消防、防震备案实施细则的建议》等建议。

二、核心业务

公司聚焦"康养运营、健康服务、康养旅居、智能产品、产业咨询"五大核心业务，形成了从实体社区运营到轻资产服务输出的业务组合。

康养运营是公司的基础业务，定位为构筑全龄一站式健康生活圈，营建品质康养社区，提供个性化照护服务。业务形态包括持续照料退休社区（CCRC）、照护中心和嵌入式居家服务站三类。CCRC模式的特点是在同一园区内为自理、半自理、失能失智等不同健康状态的长者提供连续性居住与照护服务，长者健康状况变化时可在园区内转换居住形态而不必更换生活环境。照护中心面向失能半失能长者提供专业护理，嵌入式居家服务站则将服务延伸至社区与家庭。

健康服务业务由公司自营专业医疗健康机构承担，公开表述为整合国内外先进医疗、康复医学、干细胞、生命养护、亚健康管理等专业资源，设置健康改善、运动康复、中医理疗、睡眠管理、基础医疗等功能模块，与康养项目的多样化医疗需求相匹配。该业务对应"中铁春晖"品牌。需要说明的是，公开表述中提及的"干细胞"相关资源整合，其具体合作方、开展形式与合规路径未公开披露。

康养旅居业务基于公司会员体系，实现全国范围内项目间的旅居换住服务。公开信息显示，公司正在开展城市康养旅居与自然资源风光康养旅居两类业务：城市类主要围绕北京、上海、广州等一线城市区域，自然资源类主要围绕湖泊、山地、森林、海滨等自然风光区域。该业务对应"中铁康旅"品牌。

智能产品业务集研发、设计、展示、体验、销售于一体，涵盖康养数据平台、居家上门指挥服务中心、AI及大数据定制康养解决方案等功能。公开表述称，通过智慧康养数据中心可对长者、服务商、志愿者等情况进行分析，实现对康养产业态势的把控与区域康养客群数据的整合。具体的平台产品名称、

技术架构、数据规模与用户量未公开披露。

产业咨询业务以产业运营为核心，围绕区域经济发展与产业结构研究，为项目提供发展定位与目标、价值规划、发展路径与空间布局等咨询服务，属于向地方政府与合作方输出的轻资产业务。

三、主要项目与品牌

公司重点打造三个品牌："中铁春台"康养运营品牌、"中铁春晖"健康服务品牌、"中铁康旅"康养旅居品牌。

其中"中铁春台"是公司最具代表性的实体项目。该项目位于成都市郫都区友爱镇平安路，是中国中铁在西南地区投资建设的首个集养生特色酒店、介护中心、康养人才培养基地、大健康产业孵化园、田园农旅观光、亲子研学等业态于一体的绿色生态康养基地。项目名称取自《道德经》"众人熙熙，如春登台"。

项目由三大组团构成：田园CCRC活力社区"春台悦"，医养结合康复照护机构"春台望"，观光休旅田园"梦里原乡"。项目周边紧邻清水河生态公园、摸底河、望丛祠。配套方面，公开信息显示项目建有约10000平方米的休闲会所和社交平台，包含健身康复室、棋牌室、放映室、书画室等休闲娱乐空间。

运营数据方面，中铁春台于2022年11月开园。截至2024年11月开园两周年时的公开数据显示：在住长者从开园时的100户130人增至近500户700余人；累计实现管家上门服务16.2万人次；开展长者文娱活动435次、健康讲座30余次；开展突发紧急救助158人次；春台悦活力社区获锦旗72面、手写表扬信25封、公开表扬388次；春台望照护机构获锦旗41面、手写表扬信52封、公开表扬10次。公开报道称该项目开创了西南地区康养项目入住率提升的新纪录，并被地方政府称为康养产业与乡村振兴融合发展的标杆。

2024年11月1日，项目举办"中铁大健康 春台乐享日"暨"福满双岁 乐享春台"两周年庆典活动，近千名长者和嘉宾参加。

除中铁春台外，公司在其他区域的在建或在运营项目清单、床位规模、投资额度等信息未公开披露。

四、行业与需求背景

我国老龄化程度持续加深，养老服务需求呈现总量增长与结构分化并存的特征。基本养老服务由政府主导供给，而中高端、品质化的养老服务则主要由市场化主体提供，CCRC模式即属于后者。

CCRC作为一种源自海外的养老社区形态，在国内的发展面临几个共性问题：初始投资规模大、回收周期长；对运营方的服务能力、医疗配套和人才储备要求高；客群的支付能力与观念接受度存在地域差异。西南地区的康养产业发展具有自身特点，成都及周边地区气候适宜、生活成本相对可控、医疗资源较为集中，是国内康养项目布局的重点区域之一。

从政策环境看，积极应对人口老龄化已上升为国家战略，健康中国建设、医养结合、普惠养老、银发经济等方向均有政策支持。公开报道中提及的存量闲置资产改造为养老设施时面临的消防、防震标准不明确等问题，反映了行业在实际落地中遇到的具体制度性障碍。

康养旅居业务的需求基础在于活力老人的季节性迁徙与旅游休闲需求，其运营特点是资产可以采用合作或联盟形式，对自有重资产的依赖相对较低，但对会员体系、异地服务标准统一和渠道网络的要求较高。

五、竞争格局

国内康养与养老服务市场参与主体多元，大致可分为几类。

一是保险资金背景的养老社区运营商，代表包括泰康之家、国寿嘉园、太保家园等。这类主体资金成本相对较低、投资期限匹配养老资产的长周期特征，并可通过保险产品与养老社区入住权挂钩形成获客闭环，在高端CCRC领域布局较早、规模较大。

二是房地产背景的养老运营商，代表包括万科随园、远洋椿萱茂、保利和熹会等。这类主体依托地产开发与运营经验切入养老赛道，产品形态涵盖社区嵌入式、机构养老与大型养老社区。

三是央企体系内的养老平台，包括通用技术集团康养公司、诚通健康、招商健康等，多依托体系内的存量资产（培训疗养机构、医疗机构、闲置物业）转型发展。中铁大健康属于这一类别，其特点是依托中国中铁在土地、工程建设方面的资源禀赋，以及中铁文旅集团在文旅业态上的运营经验。

四是专业养老服务机构与外资品牌，如亲和源、九如城、凯健等。

从竞争要素看，CCRC项目的核心竞争力体现在选址与配套、医疗资源的可及性、服务标准与人才队伍、以及价格与入住模式的设计。中铁大健康在西南区域先行布局，中铁春台项目已形成一定的运营口碑与入住规模；但从全国范围看，公司项目数量与床位规模相较头部运营商仍处于不同量级。公司在全国的市场份额、行业排名等数据未公开披露。

六、团队与平台

公司现任法定代表人为张永红，总经理为李貌。李貌同时为成都市第十八届人大代表，公开报道中对其在养老政策研究、中铁春台项目打造和康养人才培养方面的工作有所记述。公司其他管理人员构成与专业背景未公开披露。参保人数36人，属于母公司层级的管理团队规模，实际运营人员分布在项目公司层面。

平台支撑方面，公司背靠中铁文化旅游投资集团及中国中铁股份有限公司。中国中铁在工程建设、土地资源获取、基础设施投资方面具备优势，可为康养项目的规划建设提供支持；中铁文旅集团在文旅项目运营方面的经验，与康养旅居业务存在协同空间。

人才培养方面，中铁春台项目内设有康养人才培训基地，公开信息显示项目定位中包含康养人才培养功能。此外，项目还包含大健康产业孵化园业态，具体的孵化对象与运作方式未公开披露。

经营资质方面，公司营业执照的经营范围涵盖健康咨询服务、养老服务、护理机构服务、母婴生活护理、远程健康管理服务、第一类与第二类医疗器械销售、病人陪护服务、康复辅具适配服务、医院管理等一般项目，以及医疗服务、第三类医疗器械经营、依托实体医院的互联网医院服务、药品零售、旅游业务、房地产开发经营、建设工程施工等许可项目。经营范围较宽，覆盖了从养老服务到医疗服务、从产品销售到工程建设的多个环节。需要说明的是，经营范围中的许可项目需取得相应许可证后方可开展，公司实际持有的许可证清单未公开披露。

七、融资与资本

公司注册资本2亿元人民币，为中铁文旅集团法人独资设立。种子数据显示实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，穿透中国中铁股份有限公司总持股51.6716%、表决权100%。

公司未上市，无公开的外部股权融资记录，未见私募轮次、战略投资引入或混合所有制改革的公开披露。营业收入、利润、资产规模、项目投资额等财务数据均未公开披露。

从行业惯例看，康养社区类项目的资金来源通常包括母公司资本金投入、项目贷款、以及会员费或使用权费的预收。中铁春台项目的投资规模、资金结构与收费模式未公开披露。中铁文化旅游投资集团春台悦（成都）健康养老服务有限公司注册资本600万元，属项目运营主体的常规规模。

八、发展展望

依据公开信息，可归纳以下发展线索。

区域拓展。公司当前的实体项目集中在成都郫都区，战略表述为“以成都为中心、立足西南、辐射全国”。康养旅居业务已提出面向北京、上海、广州等一线城市及湖泊、山地、森林、海滨等自然风光区域布局。异地项目的具体推进情况未公开披露。

轻重资产结合。公司五大业务中，康养运营与健康服务属于重资产或重运营环节，而康养旅居（基于会员体系与联盟合作）、智能产品和产业咨询属于相对轻的环节。这种组合有助于在自有项目之外扩

大服务半径，具体的轻资产输出成果未公开披露。

数字化与智能化。公司将智能产品列为五大业务之一，规划内容包括智慧康养数据中心、居家上门指挥服务中心、AI及大数据定制康养解决方案。数字化在养老行业的应用方向主要包括长者健康数据管理、服务调度与工单管理、家属端信息透明化、以及基于数据的风险预警。公司在该方向的技术投入、产品成熟度与外部输出情况未公开披露。

政策衔接。银发经济、普惠养老、医养结合、长期护理保险等政策方向的推进，会影响康养项目的客群结构与支付能力。公司总经理以人大代表身份参与地方养老政策建议，反映出公司对政策环境的关注。相关政策落地对公司业务的具体影响，目前无公开数据可评估。

本节内容仅为基于公开资料的事实梳理，不涉及对公司经营前景的判断。

信息来源：

1. 中铁文化旅游投资集团（成都）健康产业有限公司公开工商登记信息（统一社会信用代码91510124551057345E），含成立时间、注册资本、注册地址、法定代表人、经营范围。

2. 中铁文化旅游投资集团春台悦（成都）健康养老服务有限公司公开工商登记信息（统一社会信用代码91510124MA65R68X7A）。

3. 《中铁大健康：聚力五大业务发展
抢抓银发经济机遇》，含公司定位、五大业务体系与三大品牌介绍。

4. 中新网四川《中铁春台康养社区两周年庆系列活动在成都举行》（2024年11月1日），含项目组构成、配套设施与两周年运营数据。

5. 《李貌：履职尽责惠民生
情系桑榆谱新篇》（2025年9月12日），含公司总经理履职情况与中铁春台项目业态描述。

6. 种子数据：企查查股权穿透核验结果（中国中铁体系）。