

AI + TCM WELLNESS · DEEP RESEARCH

AI中医康养 从概念到落地的可行性边界

基于中启康华·襄阳中医康养产业示范园(格里董里)项目的深度调研,全面呈现AI+中医药全产业链融合的商业逻辑、技术格局、风险挑战与投资评估。

研究对象:中启康华·襄阳中医康养产业示范园(格里董里)

投资规模:5亿元人民币

建设周期:2026-2027年

项目状态:2026年1月通过樊城区招商引资评审

本研究由词元跳动 Research 基于公开可追溯的行业资料独立研究整理

数据来源:政府官网·亿欧网·投中网·爱企查·湖北日报等公开渠道

| 目录

- 01 执行摘要：5亿投资的机遇与陷阱
- 02 项目背景：主体实力与投资规模的错配
- 03 AI中医技术格局：百家争鸣与资质困局
- 04 市场规模：万亿蓝海与激烈竞争
- 05 商业模式：重资产困境与盈利路径
- 06 案例分析：成功标杆与失败教训
- 07 风险评估：准确性争议与合规红线
- 08 可行性评估：中等偏低的关键制约
- 09 核心启示：AI中医康养的落地法则

01 · EXECUTIVE SUMMARY

执行摘要：5亿投资的机遇与陷阱

中启康华·襄阳中医康养产业示范园(商业名称: 格里董里)总投资**5亿元人民币**, 定位为"AI+中医药全产业链融合服务平台", 计划2026年8月开工。项目宣称打造"中医康养+文旅体验+品质消费+AI数字赋能"为核心的滨江风情商业综合体。然而, 深入调研揭示出**运营主体实力与投资规模严重不匹配**、AI技术能力存疑、盈利模式不清等多重风险。

本项目处于中等偏低可行性区间。市场需求和政策环境有利——老龄化加速推动康养需求爆发, 国家层面高度重视中医药发展, 襄阳市中药材资源丰富。但运营主体为中启康华(陕西)商业运营管理有限公司, 注册资本仅1,000万元, 人员规模少于50人, 与5亿重资产投资项目之间存在明显的**资本实力鸿沟**。更关键的是, 项目未见明确的AI技术来源或合作伙伴披露, 存在概念炒作嫌疑。

5亿

项目总投资额
2026-2027年建设周期

1,000万

运营主体注册资本
与5亿投资严重不匹配

12万亿

2026年中国康养市场规模
预计直奔此大关

150亿

2025年中医AI市场规模
五年增长7.5倍

核心判断。中医康养市场前景广阔, 但80%的同质化机构面临淘汰风险。本项目成功的关键在于: 能否引入强有力的战略合作伙伴(AI技术方、运营方、资金方), 能否获得充足的政府支持和政策红利, 以及能否设计出真正可持续的盈利模式。否则, 可能重蹈华润康养项目空床率超60%、最终退场的覆辙。

02 · PROJECT BACKGROUND

项目背景：主体实力与投资规模的错配

项目基本信息显示，中启康华·襄阳中医康养产业示范园总投资约5亿元，建设周期2026-2027年，含总部基地、医养结合设施等，定位为国家级中医康养产业高地。2026年1月通过樊城区招商引资项目入区评审会。然而，运营主体的工商信息与投资规模之间存在巨大反差。

运营主体工商信息

维度	信息	风险提示
公司名称	中启康华(陕西)商业运营管理有限公司	-
成立时间	2023年12月15日	成立仅2年多，经验有限
注册资本	1,000万元人民币	与5亿投资严重不匹配
法定代表人	王俊兰	-
注册地址	陕西省西安市雁塔区	跨省运营，管理半径大
企业性质	民营企业	-
人员规模	少于50人	团队规模小，运营能力存疑
所属行业	房地产/商业运营	轻资产属性，非康养专业

关联主体方面，存在"中启康华(湖北)商业运营管理有限公司"，同样由王俊兰担任法定代表人，注册资本1,000万元，成立于2024年。这表明运营方可能在湖北本地设立了子公司，但注册资本依然较小。

可能的解释与风险

这种资本实力与投资规模的错配可能存在以下情况：第一，背后有未披露的实际控制人或投资方，运营主体仅为壳公司；第二，采用轻资产运营+外部融资的模式，依赖银行贷款或政府补贴；第三，项目分期实施，首期投入较小，后续再逐步扩大。无论哪种情况，都反映出信息披露不透明的问题，投资者需高度警惕。

项目所在地政策环境

襄阳市拥有丰富的中药材资源，南漳、保康、谷城等地是传统中药材产区，道地药材品种包括杜仲(襄阳是杜仲故乡)、淫羊藿、白及、苍术、黄精等。规划到2025年，全市中药材种植面积达到35万亩，目标培育省级以上龙头企业3个以上。樊城区2026年1月召开招商引资项目入区评审会，强调破解征地

等难题，推动项目快开工、早入库，对符合产业发展方向的新建制造类企业提供3年内建成投产的税收优惠政策。

主体资质警示

运营主体为一家成立仅2年多的轻资产商业运营公司，注册资本较小，人员规模有限。这与5亿重资产投资项目之间存在明显的资本实力不匹配。建议投资者进行尽职调查，核实实际控制人、资金来源、土地获取情况等关键信息，避免陷入"皮包公司运作大项目"的陷阱。

03 · AI TECHNOLOGY LANDSCAPE

AI中医技术格局：百家争鸣与资质困局

AI在中医诊断中的应用主要集中在舌诊、脉诊、面诊等领域，但与国家药监局可查的注册软件凤毛麟角形成鲜明对比。尽管宣称准确率高，但脱离“四诊合参”仍可能导致临床误诊，张伯礼院士提醒临床仍需四诊合参。

主要玩家与技术布局

企业/机构	技术方向	资质状态	特点
知医邦	AI舌诊	SaaS服务	2亿拓扑元素数据库，宣称准确率超90%
大经中医	舌面脉信息采集系统	II类医疗器械注册证	硬件+软件组合，资质齐全
智慧眼科技	砭石AI中医四诊仪	2025年WAIC发布	3D面诊技术领先，毫秒级响应
安顿ANDUN	AI脉诊算法+智能穿戴	消费级医疗设备	生命预警功能，亮相纽约时代广场
问止中医	"中医大脑"AI辅助诊疗	自营诊所+自建平台	冲刺"中医AI第一股"港股IPO
依脉人工智能	中医望闻问切四诊仪	药监局注册	舌面诊+脉诊+问诊+闻诊模块
百度/腾讯/阿里/华为	AI辅助中医诊疗	技术服务商	为成熟医院提供大模型技术服务

投融资趋势

2025年国内AI+医疗赛道全年融资总额达139亿元，较上一年度暴涨270%。2026年以来超亿元融资成常态，百奥几何完成数亿元战略融资。中医AI市场规模从2020年的20亿元猛增至2025年的150亿元，五年增长7.5倍，呈现爆发式增长。

AI中医市场规模增长

从2020年20亿到2025年150亿，五年增长7.5倍

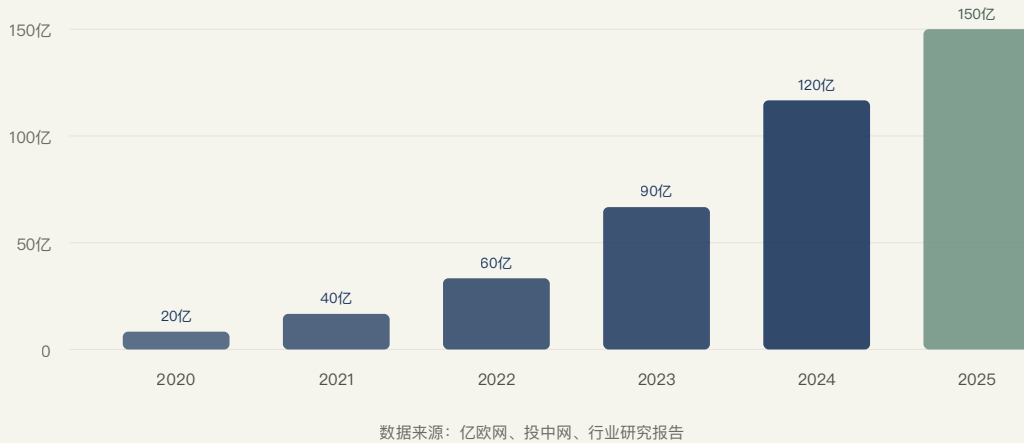


图 1 · AI中医市场规模: 从2020年20亿到2025年150亿，五年增长7.5倍

资质困局

与AI中医产品层出不穷对应的是，国家药监局官网可查的注册软件凤毛麟角。大经中医的舌诊仪、脉诊仪均为硬件设备获证，软件需配合硬件使用。脉景中医的黄煌经方AI专家系统未查询到相关注册证。选购AI四诊仪必须持有国家二类医疗器械许可证作为合规底线。AI中医四诊仪在养生馆、药店使用存在合规争议，未取得医疗器械注册证的软件产品不得用于临床诊断。

技术空心化风险。中启康华项目宣称"AI+中医药全产业链融合"，但未披露具体AI技术来源、合作伙伴或自主研发能力，存在概念炒作嫌疑。建议项目方明确与大经中医、智慧眼科技等持证企业合作，确保合规性和技术可靠性，避免沦为"无核之壳"。

04 · MARKET SIZE

市场规模：万亿蓝海与激烈竞争

中国康养市场规模庞大且持续增长，2023年已达**9.5万亿元**，2026年预计直奔12万亿元大关，2030年将达15万亿元。中医养生细分市场2026年预计增至1.2万亿元，中医药康养占据康养市场19%的份额。AI+中医赛道更是爆发式增长，从2020年的20亿元猛增至2025年的150亿元。

市场规模数据

12万亿

2026年中国康养市场规模
预计直奔此大关

1.2万亿

2026年中医养生市场规模
保持强劲增长势头

150亿

2025年中医AI市场规模
五年增长7.5倍

139亿

2025年AI+医疗融资总额
同比暴涨270%

驱动因素

- 人口老龄化加速：2026-2030年60岁以上老年人口将从3.2亿增长至3.7亿
- 慢性病高发：居民健康意识显著提升，预防性健康管理需求爆发
- "健康中国2030"战略：国家政策深入推进，医保政策支持AI辅助诊断纳入报销
- 技术突破：AI在舌诊、脉诊、面诊等领域取得进展，智能穿戴设备普及

竞争态势

全国康养文旅项目大量涌现，但80%同质化机构面临淘汰风险。类似项目包括昆明石林杏林大观园（中医药康养+旅居，成熟运营标杆）、宏济堂中医药文化康养基地（山东，非遗+康养，省级典型案例）、浙江莫干山·裸心谷（轻奢民宿+森林疗愈）、湖北神农架·大九湖基地（湿地生态+中医康养）等。襄阳本地也有华福药业大健康产业园、尹集乡姚庵村康养服务项目等竞争者。

市场竞争警示

虽然市场规模万亿级，但竞争激烈，80%同质化机构面临淘汰。中启康华项目需要找到真正的差异化定位，避免陷入价格战和低入住率的泥潭。建议聚焦某一细分领域（如慢病调理、术后康复、亚健康干预），建立独特的价值主张和目标客群。

05 · BUSINESS MODEL

商业模式：重资产困境与盈利路径

中医康养项目普遍采用“中医康养+文旅体验+商业消费”的复合业态模式，主流盈利模式包括中医理疗服务收入、文旅体验收入、商业消费收入、社群与会员收入、地产/物业增值等。但重资产模式下，入住率低、成本高、回报周期长是普遍难题。

主流盈利模式构成

收入来源	具体内容	局限性
中医理疗服务	针灸、艾灸、拔罐、保健按摩、慢病调理疗程、名医问诊挂号费	需要执业医师资质，人力成本高
文旅体验	中医药文化展览馆门票/导览、《本草纲目》主题研学课程、针灸铜人互动展、中药材种植观光	季节性波动大，复购率低
商业消费	养生文创产品销售、草本伴手礼、康养生活用品、本地生态农产品售卖、药膳餐饮	毛利较高但竞争激烈
社群与会员	康养书院/休闲空间会员费、候鸟式旅居住宿收入、健康管理订阅服务	需要强大的运营能力和客户粘性
地产/物业增值	康养住宅销售或租赁、商铺出租、资产升值收益	受房地产市场波动影响大

重资产模式的核心难题

前期投入巨大，土地、建筑、设备、装修等一次性投入可达数亿元；回报周期长，通常需要5-10年才能实现盈亏平衡；入住率/利用率风险高，华润案例显示空床率可超60%；运营成本高昂，人力成本占比可达55%，护工流失率28%。

中医康养商业模式 · 多元收入来源

重资产模式困境与可行盈利路径

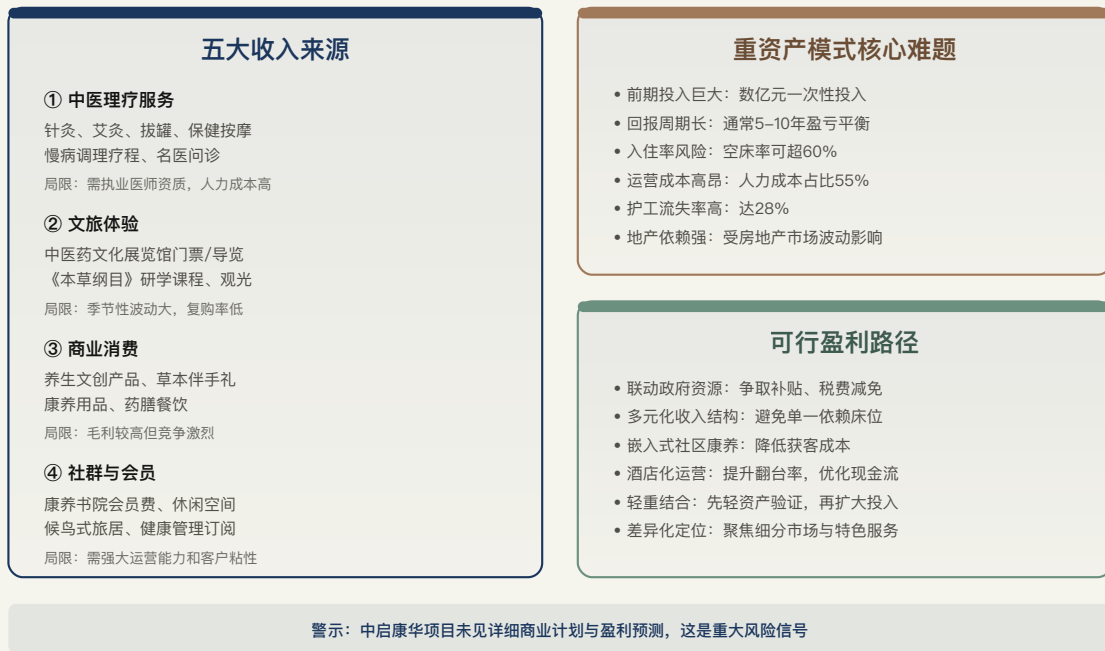


图 2 · 中医康养商业模式：多元收入来源与重资产困境并存

可行盈利路径

- 联动政府资源：争取养老服务补贴、税费减免、场地支持
- 多元化收入结构：避免单一依赖床位租金，拓展服务、商品、会员等多渠道收入
- 嵌入式社区康养：降低获客成本，提升客户粘性
- 酒店化运营：提升翻台率，优化现金流
- 轻重结合：先以轻资产模式验证商业模式，再逐步扩大重资产投入

盈利模式警示。中启康华项目未见详细的商业计划和盈利预测，这是重大风险信号。建议项目方提供清晰的财务模型，包括收入预测、成本结构、现金流分析、盈亏平衡点等，以验证商业模式的可行性。否则，可能重蹈淄博蓝颐康养预重整、德州15亿高端养老项目沦为荒地的覆辙。

06 · CASE STUDIES

案例分析：成功标杆与失败教训

中医康养行业既有成功的标杆案例，也有惨痛的失败教训。昆明石林杏林大观园以中医药康养为核心，打造康养旅居新标杆，吸引“新石林人”长期居住；而华润康养项目因地产思维主导、定价超出目标群体支付能力、空床率超60%，最终失败退场。

成功案例：昆明石林杏林大观园

维度	详情
核心操盘手	总经理李兴德
差异化定位	"中医理疗+慢病调理"
特色设施	中医文化展览馆采用全息投影技术重现《黄帝内经》场景
服务内容	中医推拿、按摩、针灸、足疗等健康理疗体验
成功要素	精准锚定细分市场、深度融合中医药文化与旅游体验、形成稳定的长期居住客群
客户案例	河南老人孟宪梅已住四年，成为"新石林人"

失败案例：华润康养项目

失败原因	具体表现
地产思维主导	采用重资产模式，定价超出目标群体支付能力
空床率超60%	入住率严重不足，无法覆盖固定成本
人力成本高企	人力成本占营收55%，护工流失率达28%
盈利模式缺失	营收微薄难以覆盖支出，最终失败退场

其他失败案例

- 淄博蓝颐康养发展有限公司：2025年6月进入预重整程序，反映康养行业普遍面临的现金流和盈利性难题
- 德州15亿高端养老项目：宣传为"医养护游乐教"一体化管家式高端社区，实际沦为荒地晒玉米，与周边银座康养满床形成鲜明对比
- 某康养巨头暴雷40亿：靠"高息返租""以房养老""会员制投资"做收入，用金融手段包装地产本质，最终导致4万老人血本无归

案例启示

成功案例的共同特点是：精准的市场定位、差异化的服务内容、稳定的客户群体、多元化的收入来源。失败案例的共同教训是：重资产模式下的高估市场需求、低估运营成本、缺乏可持续的盈利模式。中启康华项目应借鉴成功经验，避免失败陷阱，特别是要解决入住率和现金流问题。

07 · RISK ASSESSMENT

风险评估：准确性争议与合规红线

AI中医诊断面临三大核心风险：**准确性争议**（脱离四诊合参可能导致误诊）、**监管合规问题**（医疗器械资质、数据安全）、**商业模式可行性**（重资产投入 vs 回报周期）。这些风险若不能妥善解决，可能导致项目失败甚至法律纠纷。

AI中医诊断的准确性争议

争议点	具体表现	案例/数据
"四诊合参"缺失	AI目前主要擅长舌诊、面诊等可视化诊断，脉诊、问诊仍存在技术瓶颈	张伯礼院士提醒：脱离四诊合参，即使90%准确率仍可能酿成医疗事故
临床研究证据不足	AI诊断结果与专家一致性约为60%-90%，尚无统一标准	缺乏大规模随机对照临床试验验证
实际事故案例	用户自感不适用AI自我诊断并网购中药煎服，导致不良反应	湖北25岁白领、浙江男子急性药物性肾损伤案例
特定场景失败率高	有研究指出AI诊断失败率超80%（特定场景下）	企业内部测试数据居多，第三方独立验证不足

监管合规问题

医疗器械资质

国家药监局官网可查的注册软件凤毛麟角。大经中医的舌诊仪、脉诊仪均为硬件设备获证，软件需配合硬件使用。脉景中医的黄煌经方AI专家系统未查询到相关注册证。选购AI四诊仪必须持有国家二类医疗器械许可证作为合规底线。AI中医四诊仪在养生馆、药店使用存在合规争议，未取得医疗器械注册证的软件产品不得用于临床诊断。

数据安全

健康数据采集、存储、使用的合规性需符合《个人信息保护法》《数据安全法》要求。医疗数据跨境传输受到严格限制。2023年ISO/IEC 27001信息安全管理体系认证成为重要参考。



图 3 · 风险评估矩阵：准确性争议、合规红线、商业模式可行性三大核心风险

商业模式可行性风险

重资产模式的核心难题包括：前期投入巨大(数亿元)、回报周期长(5-10年)、入住率/利用率风险(空床率可超60%)、运营成本高昂(人力成本占比55%)。轻资产vs重资产选择方面，当前头部企业趋向"重资产持有、轻资产运营与流量型变现并存"的三元结构。

合规红线警示。AI中医诊断的医疗器械资质和数据安全合规是项目的生死线。建议项目方：第一，与持证AI中医企业(如大经中医、智慧眼科技)合作，确保技术合规性；第二，建立严格的数据安全管理体系，通过ISO/IEC 27001认证；第三，明确AI工具的辅助定位，避免替代医生进行临床诊断，规避法律风险。

08 · FEASIBILITY ASSESSMENT

可行性评估：中等偏低的关键制约

综合评估，中启康华项目处于中等偏低可行性区间。市场需求和政策环境有利，但运营主体实力、技术能力、资金保障等方面存在明显短板。项目成功的关键在于能否引入强有力的战略合作伙伴、获得充足的政府支持、设计出真正可持续的盈利模式。

有利因素评估

维度	评分	说明
市场需求	★★★★☆	老龄化加速，康养需求旺盛，市场规模万亿级
政策支持	★★★★☆	国家层面高度重视中医药发展，地方招商引资支持
产业基础	★★★☆☆	襄阳中药材资源丰富，但AI技术基础薄弱
区位优势	★★★☆☆	襄阳为省域副中心，辐射能力强，但非一线消费市场
竞争态势	★★☆☆☆	同类项目众多，差异化难度大

不利因素评估

维度	评分	说明
运营主体实力	★☆☆☆☆	注册资本小，人员少，重资产运营经验存疑
技术能力	★★☆☆☆	未见明确AI技术来源，可能存在技术空心化
资金保障	★★☆☆☆	5亿投资与主体实力不匹配，融资能力待验证
盈利模式	★★☆☆☆	未见详细商业计划，重资产模式盈利难度大
合规风险	★★★☆☆	AI诊断资质、数据安全等合规问题需妥善解决

关键成功要素

- 强大的资源整合能力：整合政府、技术、资本、运营多方资源
- 清晰的盈利模式：多元化收入来源，避免单一依赖
- 合规的技术应用：确保AI诊断工具的医疗器械资质和数据安全合规
- 专业的运营团队：具备康养行业运营经验和中医专业知识
- 差异化的市场定位：找到独特的价值主张和目标客群

可行性结论

项目处于中等偏低可行性区间，成功概率约40-50%。关键变量在于：能否引入强有力的战略合作伙伴(AI技术方、运营方、资金方)，能否获得充足的政府支持和政策红利，能否设计出真正可持续的盈利模式。若不能有效化解这些障碍，项目可能面临资金链断裂、入住率不足、合规风险等多重危机。

09 · KEY TAKEAWAYS

核心启示: AI中医康养的落地法则

中启康华项目的案例为AI中医康养行业提供了宝贵的经验教训。主体实力与投资规模匹配、技术合规性保障、盈利模式清晰、差异化定位明确是项目成功的四大基石。

对投资者的建议

建议维度	具体措施
尽职调查重点	核实运营主体实际控制人、资金来源、技术合作伙伴、土地获取情况
分阶段投入	采用分期投资策略,根据项目进展逐步追加投资,降低一次性风险
技术合作方案	要求明确AI技术来源、资质状况、合作协议,避免技术空心化
商业计划书审视	要求提供详细的盈利预测、现金流分析、风险评估,验证商业模式可行性

对项目方的建议

建议维度	具体措施
强化主体实力	引入战略投资者,增加注册资本,组建专业化运营团队
明确技术路线	与持证AI中医企业合作,或自建研发团队获取资质
优化商业模式	采用"轻重结合"模式,先以轻资产验证,再扩大重资产投入
争取政策支持	充分利用樊城区招商引资政策,争取土地、税收、资金补贴
差异化定位	避免同质化竞争,聚焦细分市场和特色服务

AI中医康养项目四大核心启示

主体实力匹配·技术合规保障·盈利模式清晰·差异化定位明确

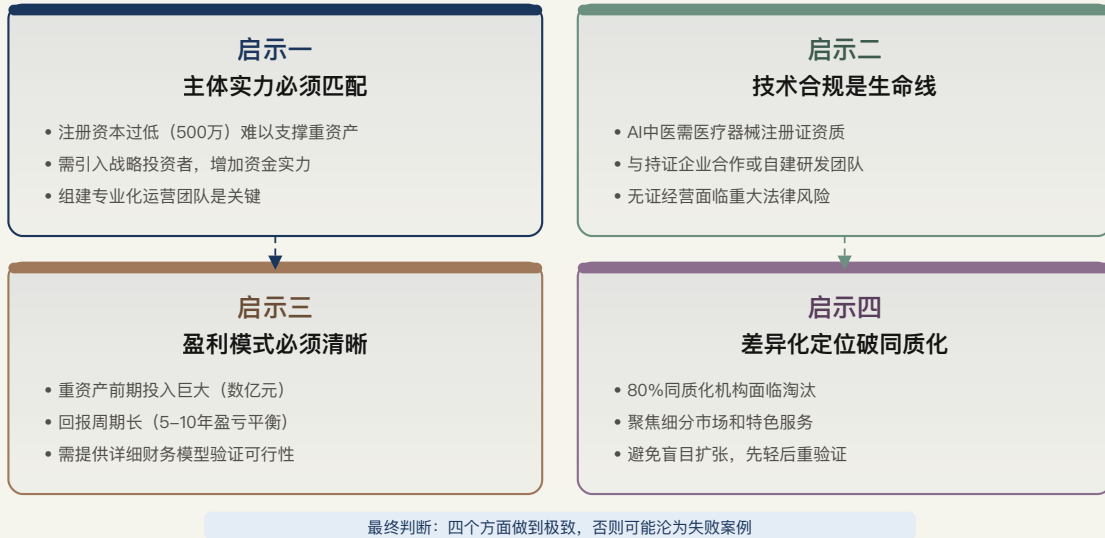


图 4 · 四大核心启示：主体实力匹配、技术合规保障、盈利模式清晰、差异化定位明确

行业展望

短期(1-2年)：AI中医康养项目将继续涌现，但分化加剧，80%同质化机构面临淘汰。中期(3-5年)：头部企业通过并购整合形成规模化优势，AI技术进一步成熟，医疗器械资质审批趋严。长期(5-10年)：AI中医康养将成为主流健康管理方式之一，与传统医疗形成互补，市场规模有望突破5万亿元。

最终判断

AI中医康养是未来十年的黄金赛道，但并非所有参与者都能胜出。中启康华项目若想成功，必须在主体实力、技术合规、盈利模式、差异化定位四个方面做到极致。否则，可能沦为又一个“概念很美好、现实很骨感”的失败案例。对于投资者而言，需要问自己的核心问题是：你是否相信这个项目能够解决上述四大关键问题？如果答案是肯定的，那么它可能是一个长期的价值投资标的；如果答案是否定的，那么请远离这个项目。

关于本报告。本研究报告基于公开可追溯的资料独立研究整理，包括政府官网(襄阳市卫健委、樊城区政府等)、行业媒体(亿欧网、投中网、新浪科技等)、企业信息平台(爱企查、企查查等)、行业报告(人人文库、前瞻网等)、新闻报道(湖北日报、今日头条等)等多源信息，通过交叉验证确保数据准确性。

研究方法。本研究综合了项目工商信息、行业数据、案例分析、技术评估等多维度信息，报告中的观点和分析代表词元跳动 Research 的独立判断，不构成投资建议。

免责声明。本报告仅供研究和参考用途。报告中引用的数据和观点来源于公开渠道，如有 inaccuracies，责任由本研究承担。投资决策请谨慎参考，并结合最新信息进行判断。

词元跳动 Research · 专注于科技与产业交叉领域的深度研究

数据来源: 政府官网 · 亿欧网 · 投中网 · 爱企查 · 湖北日报 · 今日头条 · 人人文库等公开渠道

研究日期: 2026年6月15日