

养老地产与养生地产开发宝典丛书

养老地产产品

规划设计宝典

整体规划、建筑设计、环境景观与
配套服务设计细节全解密

余源鹏 / 主编



规划设计成功经验

产品细节设计要点

相关知识与产品需求分析/选址与整体规划/环境景观设计/建筑单体设计

配套设施与服务内容设置

国内外成功养老地产项目借鉴案例



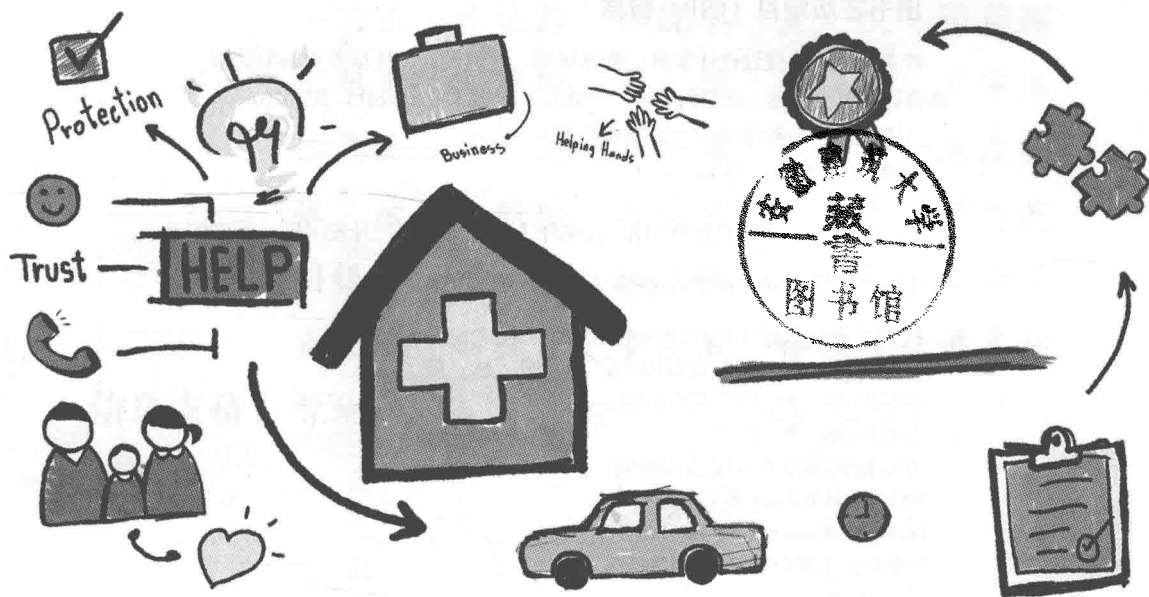
机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

养老地产与养生地产开发宝典丛书

养老地产产品规划设计宝典

整体规划、建筑设计、 环境景观与配套服务设计 细节全解密

余源鹏 / 主编



本书是一本理论与案例相结合的,内容全面的,有关养老地产产品规划设计工作的参考书。全书通过5章内容全面地介绍了养老地产产品规划设计的相关知识及产品需求分析,项目选址与整体规划,环境景观设计,建筑单体设计,配套设施与服务内容设置等的设计内容与操作要点。本书实操性、先导性、全面性、案例性、工具性强,简明易懂,是养老地产项目开发从业人员学习参考的实用书籍,特别适合养老地产规划设计人员、房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人士,项目开发策划人员,与养老地产项目开发有密切联系的企业单位相关从业人员参考阅读。

图书在版编目(CIP)数据

养老地产产品规划设计宝典:整体规划、建筑设计、环境景观与配套服务设计细节全解密/余源鹏主编. —北京:机械工业出版社,2016.10
(养老地产与养生地产开发宝典丛书)

ISBN 978-7-111-55445-5

I. ①养… II. ①余… III. ①老年人住宅—房地产开发 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第278309号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:赵荣 责任编辑:赵荣 林静

责任校对:王欣 封面设计:张静

责任印制:李洋

北京振兴源印务有限公司印刷

2017年1月第1版·第1次印刷

184mm×260mm·12.5印张·223千字

标准书号:ISBN 978-7-111-55445-5

定价:39.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线:010-88361066

机工官网:www.cmpbook.com

读者购书热线:010-68326294

机工官博:weibo.com/cmp1952

010-88379203

教育服务网:www.cmpedu.com

封面无防伪标均为盗版

金书网:www.golden-book.com

本书编写人员

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：陈秀玲 黄 颖 蔡燕珊 杨秀梅 崔美珍
梁嘉恩 陈思雅 陈小哲 刘俊琼 黎敏慧
朱嘉蕾 张家进 余鑫泉 唐璟怡 李苑茹
李惠东 林达愿 陈晓冬 夏 庆 张雄辉
王旭丹 刘雁玲 奚 艳 邓祝庆 罗宇玉
杜志杰 罗 艳 马新芸 林旭生 陈友芬
张 洁 林敏玲 叶志兴 莫润冰 黄志英
胡银辉 曾 琳 谭玉婵 蒋祥初 宋明志
肖文敏 刘丹霞 罗慧敏 杨逸婷 谭嘉媚

信息支持：智地网

www.eaky.com

前 言

随着社会老龄化的加剧，我国越来越多的房地产开发企业开始投入到养老地产的开发中，其中，比较知名的房地产开发企业有万科、保利、燕达、亲和源等，典型的养老地产项目有北京太阳城、上海亲和源、绿地21城等。

养老地产是以养老为主题，地产为载体，适老化设计为标准，服务为核心价值的新兴地产形式，是指在人口老龄化日益加重的背景下，由房地产开发企业或相关的社会机构推出的适合老年人居住、符合老年人心理特点及生理特点并能够满足老年人社会活动需求，为老年人的健康提供良好基础设施保障的老年住宅产品。

由于我国目前养老地产还处于摸索阶段，为了让养老地产从业人士对养老地产产品的规划设计有更全面、深入的了解，并能根据老年人这一特殊群体的特征需求设计出符合老年人要求的产品，经过近两年来对国内外典型养老地产项目的研究和探索，我们特别策划编写了这本书——《养老地产产品规划设计宝典》。

养老地产产品规划设计是指在对老年人产品的需求进行分析的基础上，进行的养老地产项目选址、整体规划设计、道路交通规则、环境景观设计、建筑单体规划设计、配套服务设计等。本书将用5章的内容全面讲述养老地产产品规划设计各阶段的设计内容与操作要点，这5章的内容是：

第1章，养老地产产品规划设计的相关知识及产品需求分析，主要讲述养老地产的相关概念、养老地产产品规划设计的原则要求与特点，以及养老地产产品需求分析等内容。

第2章，养老地产项目选址与整体规划，主要讲述养老地产项目选址的策略、项目整体规划的原则与要求、项目经济技术指标分析、项目功能分区以及成功养老地产项目选址与整体规划的借鉴要点等内容。

第3章，养老地产项目环境景观设计，主要讲述养老地产项目环境景观设计的原则与特点、项目道路系统设计、项目绿化景观设计、项目室外活动场所设计、项目室外导视系统设计以及成功养老地产项目环境景观设计的借



鉴要点等内容。

第4章，养老地产项目建筑单体设计，主要讲述养老地产项目建筑形态与户型设计、项目建筑单体公共空间设计、项目建筑单体室内空间设计、项目建筑设备与室内环境设计以及成功养老地产项目建筑单体设计的借鉴要点等内容。

第5章，养老地产项目配套设施与服务内容设置，主要讲述养老地产项目配套设施与服务内容的特点、项目配套设施与服务内容设置的注意要点、项目配套设施的布局与建筑形式的设置以及成功养老地产项目配套设施与服务内容设置的借鉴要点等内容。

本书是一本理论与案例相结合的、内容全面的有关养老地产产品规划设计的工作参考书，该书的编写力求做到以下六大特性：

第一，实操性。本书的编写人员全部来自多年从事养老地产项目开发的一线专家，实操经验丰富，力求通过全面、实用的理论和众多成功的案例，使读者可以在最短的时间内吸收前人的实操经验，掌握养老地产产品规划设计的成功要点。

第二，先导性。本书以我们的工作经验为基础，总结了近年来优秀养老地产项目产品规划设计的成功经验，走在时代发展的前列，能反映养老地产产品规划设计的发展动态。

第三，全面性。本书的全面性体现在两个方面：一是本书包括了养老地产产品规划设计各阶段各细节的设计要点；二是本书中的案例来自全国各地，涉及内容全面，分析到位。

第四，易懂性。由于房地产从业人士大多工作繁忙，简明、到位地阐述问题既有助于读者理解该知识点，又可以节省读者的时间和精力。本书正是出于这方面的考虑，在语言表达上尽量做到通俗易懂，并结合图片对各细节设计要点进行形象直观的阐述，即使是刚进入这个行业的人员也能充分理解作者想表达的意思，从而更好地理解 and 掌握养老地产产品各细节的设计要点并运用到实践中去。

第五，案例性。为了让读者对养老地产产品规划设计有正确的理解，我们在讲述各细节的设计要点时都会结合典型的养老地产项目，并且对每个项目的借鉴要点进行说明。

第六，工具性。本书按照养老地产产品规划设计的主要内容分章编写，并引用了众多养老地产项目产品规划设计的成功案例。读者在工作上遇到问





题时，可以直接找到书中相应的内容进行参考借鉴。

本书是养老地产项目开发从业人士的工作良伴，特别适合养老地产产品规划设计人员、房地产公司董事长、总经理、副总经理、总监、项目经理等高层管理人士以及养老地产项目开发策划人员等相关从业人员参考阅读。

同时，本书还十分适合参与养老地产项目工程建设的设计单位、监理单位、施工单位、建材和设备提供单位、招标单位、装修单位以及建设、规划、国土、质检、安检、市政、供水、供电、供气、供暖、环卫、消防等与养老地产项目开发有密切联系的企业和单位的相关从业人员阅读。

另外，本书还可作为房地产相关专业师生的教材，可作为房地产公司新进员工的培训手册和工作指导书。

本书编写过程中，得到了广州市智南投资咨询有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，才使得本书能及时与读者见面。本书是我们编写的“养老地产与养生地产开发宝典丛书”中的一本，有关房地产其他相关实操性知识，请读者们参阅我们陆续编写出版的书籍，也请广大读者们对我们所编写的书籍提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。

编者

目 录

前言	
第1章 养老地产产品规划设计的相关知识 with 产品需求分析	1
1.1 养老地产的相关知识	2
1.1.1 养老地产的相关概念	2
1. 养老地产	2
2. 老年居住建筑	2
3. 老年住宅	2
4. 老年公寓	2
5. 老人院	2
6. 托老所	2
7. 老年社区	3
1.1.2 养老地产的特点	3
1. 养老地产的基本特点	3
2. 东西方社会养老地产的比较	3
3. 养老地产与传统住宅地产的比较	4
4. 养老社区与传统养老机构的比较	5
1.1.3 养老地产的分类	6
1. 按老年人的生理和心理健康状态划分	6
2. 按老年人的服务需求划分	6
3. 按住宅建筑形态划分	8
4. 按项目用地性质划分	9
5. 国际上养老地产类型的划分	9
1.1.4 养老地产的开发模式及其特点	10
1. 居家式养老地产开发模式	10
2. 大型综合养老社区开发模式	11
3. 全龄社区养老地产开发模式	11
4. 异地度假型养老地产开发模式	11



5. 康疗型养老地产开发模式	11
6. 学院式养老地产开发模式	11
1.1.5 养老地产的发展历程	11
1. 养老地产的起源和发展阶段	11
2. 老年住宅形态的发展阶段	12
1.1.6 养老地产的开发现状	13
1.2 养老地产产品规划设计的原则要求与特点	15
1.2.1 养老地产产品规划设计的难点与基本原则	15
1. 养老地产产品规划设计的难点	15
2. 养老地产产品规划设计的基本原则	16
1.2.2 养老地产产品规划设计的要求	18
1. 项目选址的要求	18
2. 整体规划设计的要求	19
3. 环境景观设计的要求	19
4. 建筑单体规划设计的要求	20
5. 配套服务设计的要求	22
1.2.3 国内养老地产产品规划设计的特点	22
1. 居家型养老地产项目规划设计的特点	23
2. 大型综合养老地产社区项目规划设计的特点	24
3. 异地度假型养老地产项目规划设计的特点	25
4. 国内养老地产产品规划设计的共通规律	25
1.2.4 美国养老地产产品规划设计的特点	26
1. 美国养老地产主要的产品类型	26
2. 独立型老年住宅规划设计的特点	27
3. 护理型老年住宅规划设计的特点	27
4. 辅助型老年住宅规划设计的特点	28
1.2.5 日本养老地产产品规划设计的特点	29
1. 日本养老地产主要的产品类型	29
2. 两代居老年住宅规划设计的特点	29
1.2.6 新加坡养老地产产品规划设计的特点	31
1. 新加坡养老地产主要的产品类型	31
2. 多代同堂组屋规划设计的特点	31
3. 乐龄公寓规划设计的特点	32
1.2.7 其他国家养老地产产品规划设计的特点	33



1. 英国养老地产产品规划设计的特点	33
2. 丹麦养老地产产品规划设计的特点	33
3. 德国养老地产产品规划设计的特点	33
4. 法国养老地产产品规划设计的特点	34
1.3 养老地产产品需求分析	34
1.3.1 老年人的生理特征与生理需求	34
1. 老年人的生理特征	34
2. 老年人的生理需求	37
1.3.2 老年人的心理特征与心理需求	37
1. 老年人的心理特征	37
2. 老年人的心理需求	38
1.3.3 老年人的行为特征	38
1. 老年人的活动范围	38
2. 老年人的日常活动形式	38
1.3.4 老年人的产品需求	39
1. 老年人的产品需求特点	39
2. 不同阶段老年人的核心需求	40
第2章 养老地产项目选址与整体规划	41
2.1 养老地产项目选址	42
2.1.1 养老地产项目选址的策略	42
2.1.2 成功养老地产项目选址的借鉴要点	42
1. 北京东方太阳城项目选址的借鉴要点	43
2. 上海绿地 21 城孝贤坊项目选址的借鉴要点	43
3. 杭州金色年华项目选址的借鉴要点	43
2.2 养老地产项目整体规划	44
2.2.1 养老地产项目整体规划的原则与要求	44
1. 养老地产项目整体规划的基本原则	44
2. 不同类型养老地产项目整体规划的要求	45
2.2.2 养老地产项目经济技术指标分析	45
2.2.3 养老地产项目功能分区	46
1. 养老地产项目的产品功能及对应的产品类型	46
2. 养老地产项目功能分区的注意要点	46
2.2.4 成功养老地产项目整体规划的借鉴要点	47





1. 北京太申祥和山庄项目整体规划的借鉴要点	48
2. 北京东方太阳城项目整体规划的借鉴要点	48
3. 北京太阳城项目整体规划的借鉴要点	50
4. 上海亲和源项目整体规划的借鉴要点	52
5. 上海绿地 21 城孝贤坊项目整体规划的借鉴要点	53
6. 海口恭和苑项目整体规划的借鉴要点	54
7. 美国阿斯伯里社区项目整体规划的借鉴要点	54
第3章 养老地产项目环境景观设计	57
3.1 养老地产项目环境景观设计的原则与特点	58
3.1.1 养老地产项目环境景观设计的原则	58
3.1.2 养老地产项目环境景观设计的特点	59
3.2 养老地产项目道路系统设计	59
3.2.1 交通组织的设计要点	59
3.2.2 路型的设计要点	59
3.2.3 坡道的设计要点	60
3.2.4 地面的设计要点	60
3.2.5 建筑出入口的设计要点	61
3.2.6 其他部位的设计要点	61
3.3 养老地产项目绿化景观设计	62
3.4 养老地产项目室外活动场所设计	64
3.4.1 老年人的活动特点	64
3.4.2 老年人的活动范围与活动需求分析	65
3.4.3 室外活动场所设计的注意要点	66
3.4.4 室外运动场所的设计要点	67
3.4.5 室外休憩场所的设计要点	68
3.4.6 室外交往场所的设计要点	68
3.4.7 室外儿童游乐场所的设计要点	70
3.5 养老地产项目室外导视系统设计	70
3.6 成功养老地产项目环境景观设计的借鉴要点	73
3.6.1 北京东方太阳城项目环境景观设计的借鉴要点	73
3.6.2 北京太申祥和山庄项目环境景观设计的借鉴要点	74
3.6.3 上海亲和源项目环境景观设计的借鉴要点	74
3.6.4 美国阿斯伯里社区环境景观设计的借鉴要点	75



第4章 养老地产项目建筑单体设计	77
4.1 养老地产项目建筑形态与户型设计	78
4.1.1 建筑形态与建筑造型设计	78
1. 低层住宅的设计要点	78
2. 多层住宅的设计要点	78
3. 高层住宅的设计要点	78
4. 建筑造型的设计要点	79
4.1.2 户型设计	79
1. 户型设计的注意要点	79
2. 一居室户型的设计要点	80
3. 两居室户型的设计要点	80
4. 老少户套型的设计要点	80
4.2 养老地产项目建筑单体公共空间设计	81
4.2.1 单元出入口设计	82
1. 单元出入口的设计要点	82
2. 单元出入口坡道的设计标准	83
4.2.2 楼厅和电梯设计	83
1. 楼厅的设计要点	83
2. 电梯的设计要点	83
4.2.3 公用楼梯设计	85
1. 楼梯踏步的设计要点	85
2. 楼梯扶手的设计要点	85
3. 楼梯照明的设计要点	86
4.2.4 公用走廊设计	86
4.2.5 公共交往空间设计	87
1. 底层空间的设计要点	88
2. 交通空间的设计要点	88
3. 屋顶空间的设计要点	89
4.2.6 消防设施设计	89
4.3 养老地产项目建筑单体室内空间设计	89
4.3.1 门厅设计	89
1. 门厅的功能分区	89
2. 门厅开门准备区的设计要点	90





3. 门厅通行及准备区的设计要点	90
4. 门厅轮椅暂放区的设计要点	91
5. 门厅更衣及换鞋区的设计要点	92
4.3.2 室内走廊设计	92
1. 室内走廊的功能分区	92
2. 室内走廊过厅区的设计要点	93
3. 室内走廊储藏区的设计要点	93
4. 室内走廊装饰区的设计要点	94
4.3.3 起居室设计	94
1. 起居室的分区	94
2. 起居室通行区的设计要点	94
3. 起居室坐席区的设计要点	96
4. 起居室日光及健身区的设计要点	98
5. 起居室植物展放区的设计要点	98
4.3.4 阳台设计	98
1. 阳台的功能分区	99
2. 阳台活动区的设计要点	99
3. 阳台晾晒区的设计要点	100
4. 阳台洗涤区的设计要点	100
5. 阳台杂物存放区的设计要点	100
6. 阳台植物展放区的设计要点	101
4.3.5 餐厅设计	101
1. 餐厅的功能分区	101
2. 餐厅备餐及置物区的设计要点	102
3. 餐厅就餐区的设计要点	102
4. 餐厅通行区的设计要点	103
4.3.6 厨房设计	103
1. 厨房的设计要点	103
2. 厨房的功能分区	106
3. 厨房洗涤区的设计要点	106
4. 厨房烹饪区的设计要点	107
5. 厨房就餐区的设计要点	107
6. 厨房储藏区的设计要点	107
7. 厨房通行区的设计要点	108



8. 厨房常用设备的布置要点	108
4.3.7 卫生间设计	111
1. 卫生间的设计原则	111
2. 卫生间的功能分区	114
3. 卫生间如厕区的设计要点	114
4. 卫生间洗浴区的设计要点	115
5. 卫生间更衣区的设计要点	115
6. 卫生间盥洗区的设计要点	116
4.3.8 多功能厅设计	117
1. 多功能厅的功能分区	117
2. 多功能厅阅读区的设计要点	117
3. 多功能厅睡眠坐息区的设计要点	117
4. 多功能厅储藏区的设计要点	118
5. 多功能厅通行活动区的设计要点	119
4.3.9 卧室设计	119
1. 卧室的设计原则	119
2. 卧室的功能分区	122
3. 卧室睡眠区的设计要点	122
4. 卧室阅读区的设计要点	122
5. 卧室休闲活动区的设计要点	124
6. 卧室储藏区的设计要点	124
7. 卧室通行区的设计要点	124
8. 卧室常用家具的布置要点	125
4.4 养老地产项目建筑设备与室内环境设计	129
4.4.1 建筑设备设计	129
1. 电气系统的设计要点	129
2. 给水排水系统的设计要点	131
3. 采暖与空调系统的设计要点	131
4. 燃气系统的设计要点	132
5. 其他安全设备的设计要点	132
4.4.2 室内环境设计	132
1. 室内采光的设计要点	132
2. 室内通风的设计要点	133
3. 室内隔声的设计要点	134

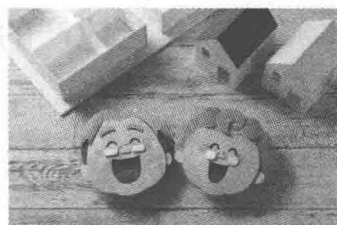




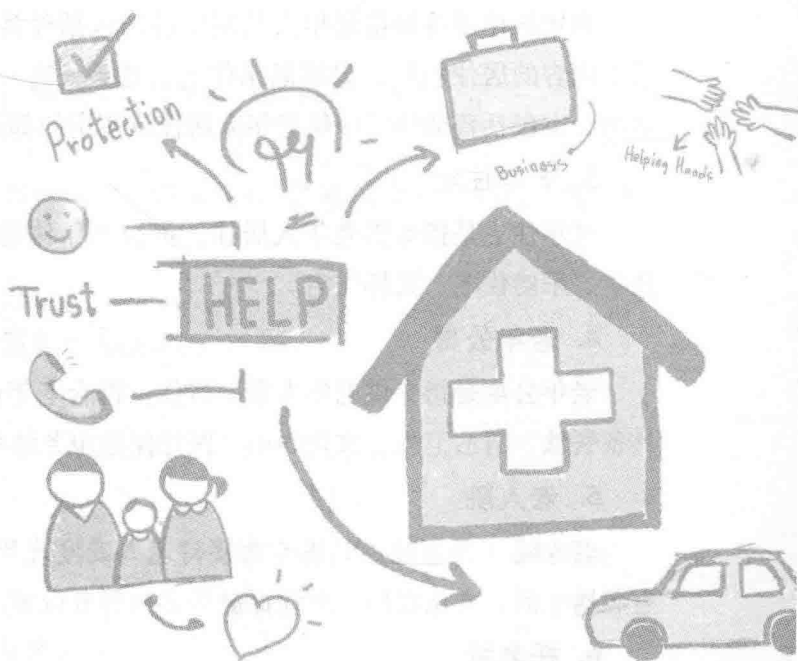
4. 室内隔热与保温的设计要点	134
4.4.3 室内装修设计	134
1. 墙面的装修要点	135
2. 地面的装修要点	135
3. 门的选用与安装要点	136
4. 窗户的选用与安装要点	138
4.5 成功养老地产项目建筑单体设计的借鉴要点	140
4.5.1 北京东方太阳城项目建筑单体设计的借鉴要点	141
4.5.2 上海亲和源项目建筑单体设计的借鉴要点	142
4.5.3 上海绿地 21 城孝贤坊建筑单体设计的借鉴要点	143
4.5.4 海口恭和苑项目建筑单体设计的借鉴要点	144
4.5.5 美国太阳城项目建筑单体设计的借鉴要点	146
4.5.6 美国艾瑞克森社区建筑单体设计的借鉴要点	146
4.5.7 日本港北新城项目建筑单体设计的借鉴要点	152
第5章 养老地产项目配套设施与服务内容设置	153
5.1 养老地产项目配套设施与服务内容的特点	154
5.1.1 老年人对配套设施与服务的需求特点	154
5.1.2 不同阶段老年人对配套设施与服务的需求特点	154
5.2 养老地产项目配套设施与服务内容设置的注意要点	155
5.3 养老地产项目配套设施的布局与建筑形式的设置	156
5.3.1 养老地产项目配套设施布局的要点	156
5.3.2 养老地产项目配套设施建筑形式的设置	157
5.4 成功养老地产项目配套设施与服务内容设置的借鉴要点	158
5.4.1 北京太阳城项目配套设施与服务内容设置的借鉴要点	159
5.4.2 北京东方太阳城项目配套设施与服务内容设置的借鉴要点	163
5.4.3 上海亲和源项目配套设施与服务内容设置的借鉴要点	164
5.4.4 美国太阳城项目配套设施与服务内容设置的借鉴要点	169
5.4.5 美国艾瑞克森社区配套设施与服务内容设置的借鉴要点	171
5.4.6 日本南生苑项目配套设施和服务内容设置的借鉴要点	174
附录 JGJ122—99 《老年人建筑设计规范》	177

Chapter

第 1 章



养老地产产品规划设计的相关知识 与产品需求分析





养老地产产品规划设计是指在对老年人的产品需求分析的基础上，进行的养老地产项目选址、整体规划设计、道路交通规则、环境景观设计、建筑单体规划设计、配套服务设计等。本书将在后面的章节中分别对养老地产产品规划设计的各要点进行详细的说明，本章主要对养老地产产品规划设计的相关知识以及老年人的产品的需求进行介绍。

1.1 养老地产的相关知识

1.1.1 养老地产的相关概念

1. 养老地产

养老地产是以养老为主题，地产为载体，适老化设计为标准，服务为核心价值的新兴地产形式。它是指在人口老龄化日益加重的背景下，由房地产开发企业或相关的社会机构推出的适合老年人居住、符合老年人心理特点及生理特点并能够满足老年人社会活动需求，为老年人的健康提供良好基础设施保障的老年住宅产品。

2. 老年居住建筑

老年居住建筑是指老年人长期生活的包括经济供养、生活照料和精神慰藉三个基本内容的居住场所，包括老年住宅、老年公寓、干休所、老人院（养老院）和托老所，也包括普通住宅中供老年人居住或使用的部分。

3. 老年住宅

老年住宅是指专供老年人居住，符合老年体能心态特征的住宅，也被称为银色住宅、乐龄住宅、关怀住宅。

4. 老年公寓

老年公寓是指专供老年人集中居住，符合老年体能心态特征的公寓式老年住宅，具备餐饮、清洁卫生、文化娱乐、医疗保健服务体系，是综合管理的住宅类型。

5. 老人院

老人院（养老院）是指专为接待老人安度晚年而设置的社会养老服务机构，设有起居生活、文化娱乐、医疗保健等多项服务设施。

6. 托老所

托老所是指为短期接待老人托管服务的社会养老服务场所，设有起居生活、文化娱乐、医疗保健等多项服务设施，可分日托和全托两种。