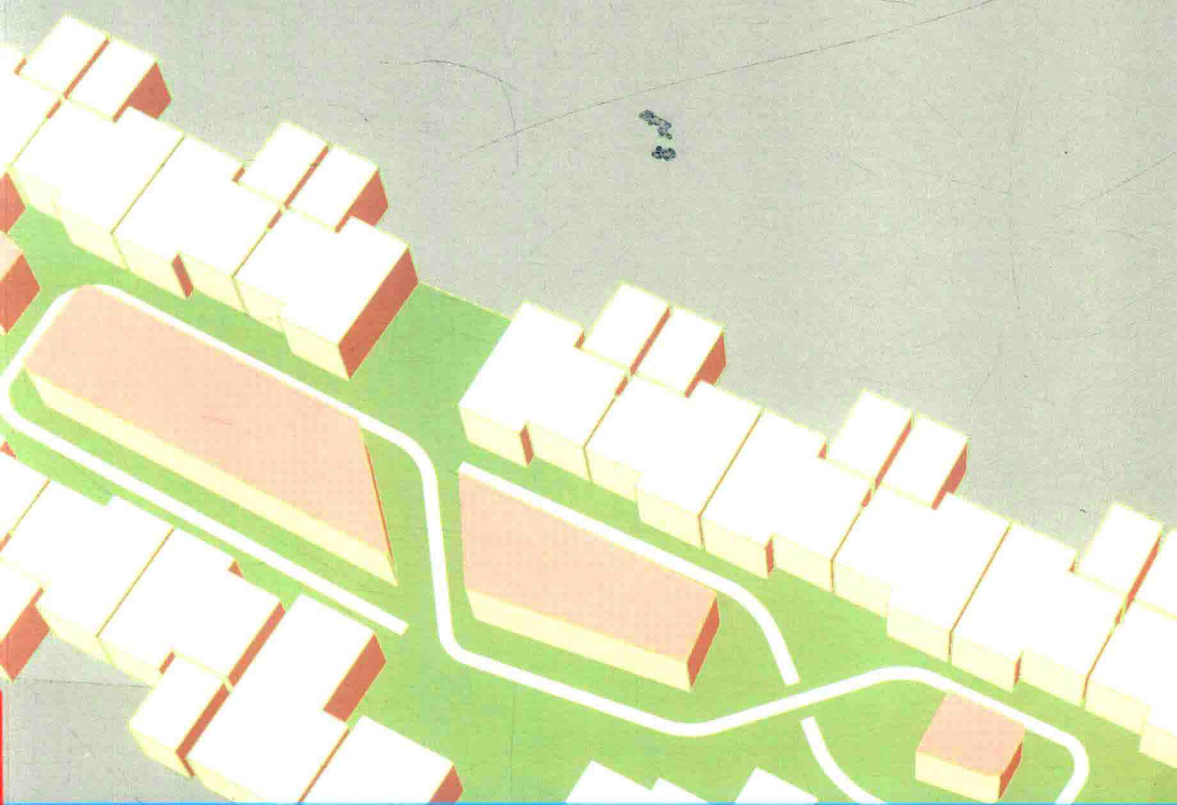


“养老之路”系列丛书 / 第一辑 共建家园

回归社区

——世界养老项目建设解析

周博 王维 郑文霞 编著



本书包含了丰富的国内外设计案例，
可以为读者提供有益的参考。

——周燕珉

江苏凤凰科学技术出版社

h430

“养老之路”系列丛书 / 第一辑 共建家园

回归社区

——世界养老项目建设解析

周博 王维 郑文霞 编著

图书在版编目(CIP)数据

回归社区：世界养老项目建设解析 / 周博，王维，郑文霞编著. — 南京：江苏凤凰科学技术出版社，2016.10

（“养老之路”系列丛书·第一辑·共建家园）

ISBN 978-7-5537-7300-1

I. ①回… II. ①周… ②王… ③郑… III. ①养老—对比研究—世界 IV. ①C913.7

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第244227号

“养老之路”系列丛书 / 第一辑 共建家园 回归社区——世界养老项目建设解析

编 著	周 博 王 维 郑文霞
项 目 策 划	凤凰空间/郑亚男 于洋洋
责 任 编 辑	刘屹立
特 约 编 辑	于洋洋 张 群

出 版 发 行	凤凰出版传媒股份有限公司 江苏凤凰科学技术出版社
出版社地址	南京市湖南路1号A楼 邮编：210009
出版社网址	http://www.pspress.cn
总 经 销	天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址	http://www.ifengspace.cn
经 销	全国新华书店
印 刷	北京彩和坊印刷有限公司

开 本	710 mm×1000 mm 1/16
印 张	21
字 数	168 000
版 次	2016年10月第1版
印 次	2016年10月第1次印刷

标 准 书 号	ISBN 978-7-5537-7300-1
定 价	158.00元

图书如有印装质量问题，可随时向销售部调换（电话：022-87893668）。



目录

1 新常态下的世界养老现状	6
1.1 中国的养老政策和养老建筑类型	7
1.2 中国养老产业的主要运营模式	8
1.3 国外的养老项目建设及运营模式	10
1.4 小结	13
2 居家社区养老模式概述	14
2.1 居家养老模式	14
2.2 社区养老模式	15
2.3 适老社区	15
3 住区环境创生型养老项目案例	17
3.1 维也纳 Simmering 老年公寓	18
3.2 巴塞罗那 127 户社会福利老年公寓	36
3.3 葡萄牙 Torre senior 老年住宅楼	50
3.4 芬兰 安丁科蒂养老院	68
3.5 芬兰 Munknashemmet 养老院	88
3.6 日本三岛市 Idu terrace 养老院	112
3.7 中国河北香河大爱城养老中心	128



4 小规模多样化生活支援型养老项目案例 159

- | | |
|--------------------------------|-----|
| 4.1 西班牙巴塞罗那老年日托中心 | 160 |
| 4.2 日本 Hayama No Mori 疗养院和日托中心 | 182 |
| 4.3 日本 Urara 江南养老院 | 196 |
| 4.4 日本 Urara 芋岛 | 220 |
| 4.5 中国上海浦兴社区福苑长者照护之家 | 232 |
| 4.6 西班牙伯拉达市老年中心 | 250 |
| 4.7 丹麦高性能环保房低能耗老年活动中心 | 260 |

5 复合型社区养老项目案例 275

- | | |
|----------------------|-----|
| 5.1 中国北京东方太阳城国际老年公寓 | 276 |
| 5.2 中国张家港市澳洋优居壹佰老年公寓 | 296 |
| 5.3 日本银座东方太阳城 | 316 |
| 5.4 美国湖上圣约翰养老社区 | 324 |

参考文献 336

1.430

“养老之路”系列丛书 / 第一辑 共建家园

回归社区

——世界养老项目建设解析

周博 王维 郑文霞 编著

出版说明

凤凰出版传媒股份有限公司 / 凤凰空间计划出版“养老之路”系列丛书。

“养老之路”系列丛书计划推出四辑，分别为“共建家园”“空间关怀”“服务配套”“寻找经验”。第一辑“共建家园”包含3册：《回归社区——世界养老项目建设解析》《特色养老——世界养老项目建设解析》《乡村养老——世界养老项目建设解析》。

其中，《回归社区——世界养老项目建设解析》集合了以居家养老为中心的适老化住宅养老项目，《特色养老——世界养老项目建设解析》集合了医养结合、注重身心提升各具特色的新型养老项目，《乡村养老——世界养老项目建设解析》集合了国外先进乡村田园主题养老项目。

此3册书将国内外50余个先进养老项目进行翻译整理、分类梳理、模式分析、图文解析，为养老项目建设提供翔实、丰富、前沿的参考。

图书在版编目(CIP)数据

回归社区：世界养老项目建设解析 / 周博，王维，郑文霞编著. — 南京：江苏凤凰科学技术出版社，2016.10

（“养老之路”系列丛书·第一辑，共建家园）

ISBN 978-7-5537-7300-1

I. ①回… II. ①周… ②王… ③郑… III. ①养老—对比研究—世界 IV. ①C913.7

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第244227号

“养老之路”系列丛书 / 第一辑 共建家园 回归社区——世界养老项目建设解析

编 著	周 博 王 维 郑文霞
项 目 策 划	凤凰空间/郑亚男 于洋洋
责 任 编 辑	刘屹立
特 约 编 辑	于洋洋 张 群

出 版 发 行	凤凰出版传媒股份有限公司 江苏凤凰科学技术出版社
出版社地址	南京市湖南路1号A楼 邮编：210009
出版社网址	http://www.pspress.cn
总 经 销	天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址	http://www.ifengspace.cn
经 销	全国新华书店
印 刷	北京彩和坊印刷有限公司

开 本	710 mm×1000 mm 1/16
印 张	21
字 数	168 000
版 次	2016年10月第1版
印 次	2016年10月第1次印刷

标 准 书 号	ISBN 978-7-5537-7300-1
定 价	158.00元

图书如有印装质量问题，可随时向销售部调换（电话：022-87893668）。



目录

1 新常态下的世界养老现状	6
1.1 中国的养老政策和养老建筑类型	7
1.2 中国养老产业的主要运营模式	8
1.3 国外的养老项目建设及运营模式	10
1.4 小结	13
2 居家社区养老模式概述	14
2.1 居家养老模式	14
2.2 社区养老模式	15
2.3 适老社区	15
3 住区环境创生型养老项目案例	17
3.1 维也纳 Simmering 老年公寓	18
3.2 巴塞罗那 127 户社会福利老年公寓	36
3.3 葡萄牙 Torre senior 老年住宅楼	50
3.4 芬兰 安丁科蒂养老院	68
3.5 芬兰 Munknashemmet 养老院	88
3.6 日本三岛市 Idu terrace 养老院	112
3.7 中国河北香河大爱城养老中心	128



4 小规模多样化生活支援型养老项目案例 159

- | | |
|--------------------------------|-----|
| 4.1 西班牙巴塞罗那老年日托中心 | 160 |
| 4.2 日本 Hayama No Mori 疗养院和日托中心 | 182 |
| 4.3 日本 Urara 江南养老院 | 196 |
| 4.4 日本 Urara 芋岛 | 220 |
| 4.5 中国上海浦兴社区福苑长者照护之家 | 232 |
| 4.6 西班牙伯拉达市老年中心 | 250 |
| 4.7 丹麦高性能环保房低能耗老年活动中心 | 260 |

5 复合型社区养老项目案例 275

- | | |
|----------------------|-----|
| 5.1 中国北京东方太阳城国际老年公寓 | 276 |
| 5.2 中国张家港市澳洋优居壹佰老年公寓 | 296 |
| 5.3 日本银座东方太阳城 | 316 |
| 5.4 美国湖上圣约翰养老社区 | 324 |

参考文献 336

1 新常态下的 世界养老现状

21 世纪是人口老龄化的时代。依据 2000 年第五次全国人口普查数据,60 岁以上人口达 1.3 亿人,占总人口的 10.2%,这一比例按老龄化国际标准衡量,中国已进入老龄化社会。最近 10 余年,中国的老年人口不断增加,老龄化进程不断加速。截至 2014 年年底,中国 60 岁及以上老年人口数量达到 2.12 亿,占总人口的 15.5% (图 1-1、表 1-1)。据预测,2050 年,

老年人口数量约 4.34 亿,约为少儿人口数量的 2 倍,老年人比重将占总人口的 33.6%,这意味着每三个人中就有一位老人。

中国作为世界上老年人口最多、增速较快的国家,随着老龄化进程加速,高龄老人和失能老人大幅增加,养老事业面对的压力和挑战与日俱增,传统的养老模式愈来愈难以适应经济发展的需要。



图 1-1 中国 60 岁以上老年人口数量及比重

表 1-1 中国 60 岁以上老年人口数量及比重

年份	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
数量 (万人)	15 340	15 989	16 714	17 765	18 499	19 390	20 243	21 242
占总人口数量比重 (%)	11.6	12	12.5	13.26	13.7	14.3	14.9	15.5

注：本表数据来源为中华人民共和国民政部发布的《2014 年社会服务发展统计公报》。

1.1 中国的养老政策和养老建筑类型

随着国家相关法律法规的颁布实施，国家大力推动社会力量兴办养老服务产业，彻底改变了以国营养老院为主的格局。《中华人民共和国老年人权益保障法》第五十一条规定：“国家采取措施，发展老龄产业，将老龄产业列入国家扶持行业目录。扶持和引导企业开发、生产、经营适应老年人需要的用品和提供相关的服务。”从 2000 年至今，国务院、民政部、建设部等也都相继推出有关支持社会力量发展养老事业的相关政策，明确指出加快推进以改善民生为重点的社会建设，让老年人“老有所养”。

根据“未富先老”、快速老龄化的基本国情，以及中国传统居住文化的特点，中国现行的养老居

住政策确立了以家庭养老为基础，以社区养老为依托，以机构养老为补充的基本养老方针，即“9073”，意为 90% 的老年人在社会化服务协助下通过家庭照顾养老，7% 的老年人通过购买社区照顾服务养老，3% 的老年人入住养老服务机构集中养老。

由此可知，中国的养老模式尚处于探索起步阶段，养老体系仍在不断完善中。“未富先老”的基本国情、传统居住文化的特点，以及养老相关方针政策法规等各项因素导致目前的养老建筑功能类型单一，不能很好地满足各个层次的老年人的需求。综合分析，养老建筑整体可分为以下 3 种类型：居家养老、社区养老、机构养老（图 1-2）。

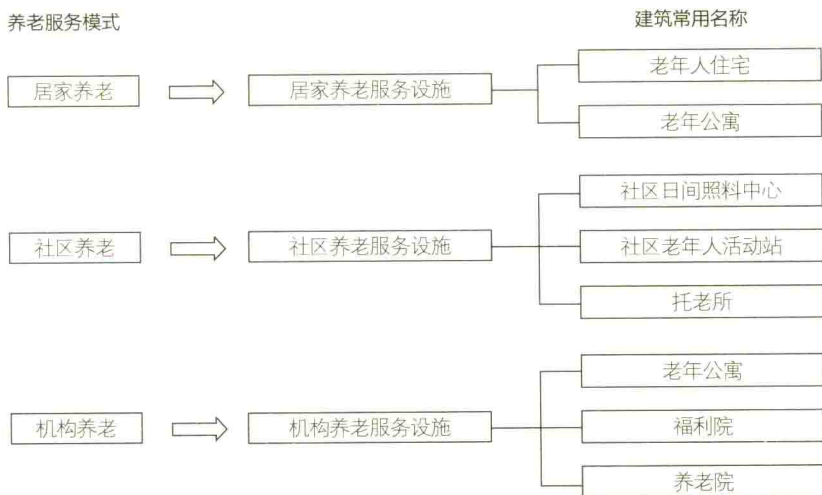


图 1-2 中国养老建筑主要类型

1.1.1 居家养老服务模式

居家养老是指以老年人自己的住宅为生活中心,有时候也会以“老年公寓”命名。对身体较好、生活能自理的老年人,依据需求随时提供生活照料、家政服务、护理保健、谈话陪伴等上门服务;对生活不能自理的老年人在提供上门服务的同时,注重提高老人的生活自理能力和质量。

1.1.2 社区养老服务模式

社区养老服务是居家养老服务的重要支撑,

主要的建筑类型有社区日间照料中心、社区老年人服务站和托老所。主要为居家老人提供适合老年人活动的社区活动空间,满足居家养老所不能满足的区域服务功能。

1.1.3 机构养老服务模式

机构养老服务以设施建设为重点(图1-3),主要类型有养老院、福利院、老年公寓等建筑,实现生活照料、康复护理、紧急救援等服务功能。



图 1-3 河北香河大爱书院养老中心

1.2 中国养老产业的主要运营模式

国内各部门以及民间的社会力量都在积极探索多层次、多成分的养老服务体系,构建顺应时代发展的养老敬老新模式。目前,按照出资主体和承办主体性质分,中国养老机构主要有“公办公有”、“公办民有”、“民办公有”和“民办民有”这4种形式,积极推进与大力构建以“民办公有”和“民办公助”为主体,以市场化养老为补充的多元化机构养老体系的理论。

由于国家政策扶持与市场的需求,社会力量介入养老事业的情况不断出现,社会化养老的各种崭新模式也应运而生。从本质而言,养老机构社会化不仅是一种模式,更多的是一种公

共管理方式,是政府的战略变革。

在国家提出养老社会化的基本思路基础上,各地方政府都积极行动,大力推动和积极发展各种社会化养老模式。根据养老方式和盈利方式两个维度,国内的养老项目运营模式可归纳为床位出租型、房产出售型、租售组合型和金融保险组合型等多种类型(图1-4)。

其中床位出租型是最常见的类型,房产出售型和租售组合型是近年来养老地产中常见的类型,比较早期的有北京太阳城、北京东方太阳城(图1-5)等;金融、保险组合型的代表企业是泰康之家养老社区,会员制形式做的较大的企业是上海亲和源老年公寓等。

从目前国内的养老项目来看，定位高收入客群的项目、主要服务于高龄和生活不能自理者的康复医疗项目，盈利相对较好。周边交通便利、人气旺盛、公用设施完善、环境优美、床位较多、

投资较多、配套完善的项目，盈利也相对较好。同时，上述几类养老项目能提供完善、持续的养老服务。但整体而言，因养老机构具有一定的公益性质，能够盈利的较少。

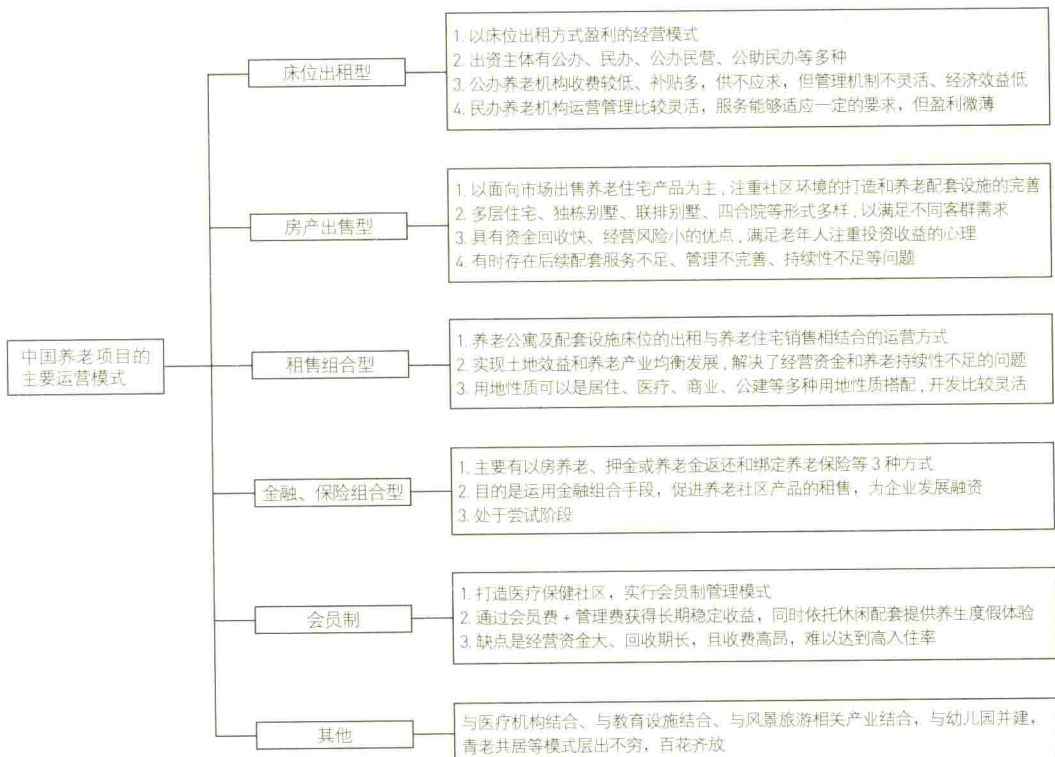


图 1-4 中国养老项目的主要运营模式



图 1-5 北京东方太阳城

1.3 国外的养老项目建设及运营模式

与中国基本国情相比较，发达国家发展养老产业是建立在“先富后老”的基础之上的（图1-6）。其中法国是发达国家中最早进入老龄化社会的国家，瑞典等欧美发达国家也相继成为老龄化国家。这些国家因为发达的生产力，在养老保障方面都非常注重社会的养老功能，同时，在良好的政策支持下和健全完善的社会保障体系中，老年人有足够的经济实力做到独立生活，而不依赖其家庭成员的帮助。在老年人居住环境、配套

设施以及服务体系等方面，依据老年人的生理特征，采用了不同层次和不同类别的设计，并且特别注重老年人的心理感受。

亚洲国家中，日本和新加坡是较早经历人口老龄化的国家。它们一方面汲取了西方国家养老项目建设的特点；另一方面，受到传统东方家庭观念的影响，同时致力于开发家庭养老的功能，如鼓励“多代同居”和适老化住宅的改造（图1-7）。

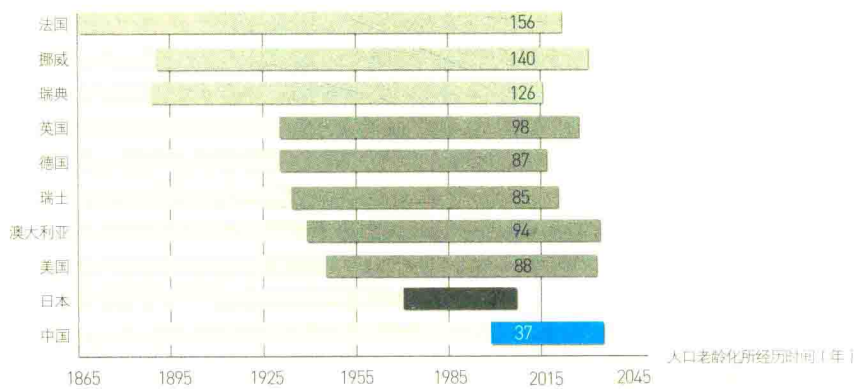


图 1-6 部分国家人口老龄化进程比较

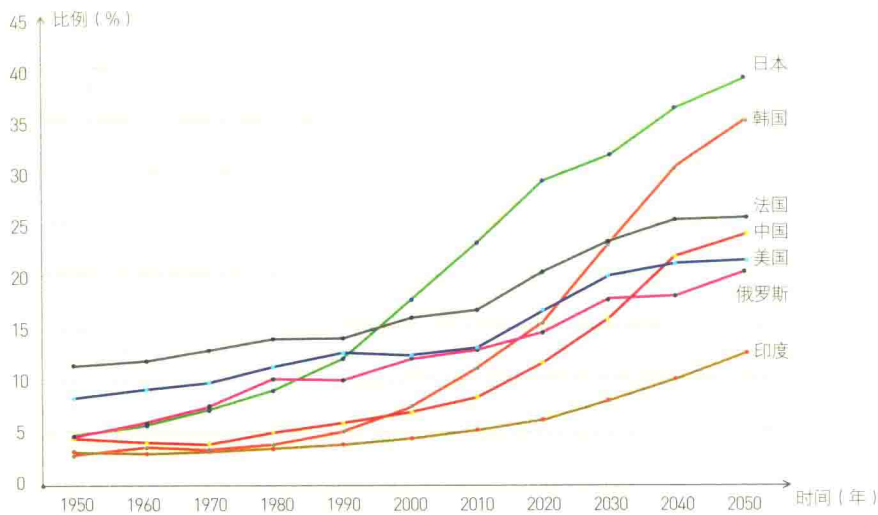


图 1-7 世界各国 65 岁以上人口比例的推移

注：本图依据 2010 年联合国人口统计数据制成。

1.3.1 美国

美国于 20 世纪 60 年代初期进入老龄化社会。1970 年,美国 60 岁以上的老龄人口已经超过全国总人口的 14%。美国老年人喜欢独自居住,因此老年住宅的需求逐渐产生。70 年代,美国的养老建筑市场处于快速发展阶段;80 年代,整体市场模式开始进入成熟期。

目前,美国具有设施完善的老年住宅体系。从建筑类型的角度分为两大类:养老村和养老院。养老村和养老院这两种不同类型的养老产品在美国发展都很成熟,许多专做养老产业的大集团公司两者兼而有之:一方面在全国各地开发租售型的养老村,另一方面也经营着多家甚至几十家的连锁型养老院。

老年住宅从功能上可以分为以下 6 种类型:独立式老年住宅(Independent Living,也可称之为活力成人社区)(图 1-8)、老年公寓(Senior Living Community)、持续照料型退休社区(CCRC,也可直接称之为老年社区)、介护型老年设施(Assisted Living)、老年痴呆特殊照料社区(Alzheimer's

Care)、医疗护理型老年设施(Health Center)。大体上可以认为,前 3 种类型中有一部分属于养老村的范畴,后 3 种则都属于养老院的范畴。

以第一种独立式老年住宅功能类型为例,这种类型是为有自理能力的老年人提供,一般有普通型和专用型两种。普通型只提供基本的住宅需求,因此收费相对较低。专用型则不仅提供基本住宿需求,还安排有专业服务人员为老年人提供除医疗及护理以外的生活服务,并且还配置有便捷的社交娱乐场所、食堂等公共设施,相应的安保设施也设置到位。

1.3.2 日本

日本是世界上人均寿命最长、老龄化速度最快的国家,养老设施的建设与研究已经积累了很多经验,且日本在传统家庭观念方面和中国有很多相似之处,所以其养老项目的经验对我们有很高的借鉴价值。

日本政府在 1961 年建立了国民年金制度,同时《老人福祉法》《介护保险法》也相继颁布并不断完善,使得日本的老年人在养老方面再没有经济负担。日本政府利用完善的养老机构体系提供的服



图 1-8 独立式老年住宅美国 Air Force Villages 养老社区

务, 分别针对健康程度不同、经济条件不同、养老观念不同的人群提供相对应的特别养护养老院、普通养护养老院、经济型养老院、付费养老院、护理住宅、日间照料中心、小规模老人之家(图 1-9)、老年痴呆症老人之家等多种形式。另外, 日本老年人还可以依靠介护保险的支援进行适老化住宅的改建, 满足居家养老的那部分老年人的需求。

1.3.3 北欧

芬兰是在欧盟范围内人口老龄化速度最快的国家。2011 年, 芬兰 65 岁以上人口占总人口的比例已增至 18.14%。芬兰有着完善的社会福利保障制度, 根据 90% 以上的老人喜欢在自己家中安度晚年的特点, 芬兰政府探索并逐渐确立了一种适合老人居家养老的模式, 将重点放在为老人提供形式多样的家政服务和保健服务上。为了保障老人在家中居住和生活的安全, 实行按区划分福利服务区域制度, 每个区设置一个社区福利中心(图 1-10), 每个社区内设置社会服务部为老人提供家庭服务, 费用由养老保障制度来负担。

丹麦的养老金保障体系有着悠久的历史, 发展

完善, 维护了高社会福利保障体系的稳定。丹麦政府也注重居家养老, 《老年人及丧失劳动能力者住房法案》规定了老年人住宅的建设配置标准, 保障老年人良好的生活条件。同样, 完善的社区养老服务进一步全方位保障了老年人生活的连续性、便捷性和安全性。

瑞典也是福利国家型社会保障制度的代表, 社会保障制度的核心内容是社会保险制度, 其养老保障制度又是社会保险制度的重要组成部分。瑞典目前主要实行 3 种养老形式: 居家养老、老年公寓养老和养老院养老。养老院的服务对象主要是基本失去生活自理能力的孤寡老人和患有痴呆等严重疾病的老年人; 由政府建造的老年公寓是按老年人的特点设计的, 并有专人提供 24 小时的服务; 同时也大力推行居家养老的形式, 争取让老年人在退休后尽可能长时间地在自己家里安度晚年, 这主要是因为居家养老比较人性化、个性化, 更能给人以安全感。据 Natixis 全球资产管理集团发布的全球养老指数数据, 挪威、瑞典、丹麦 3 个北欧国家适老化指数位列前茅, 北欧地区成为最适合养老的地方。

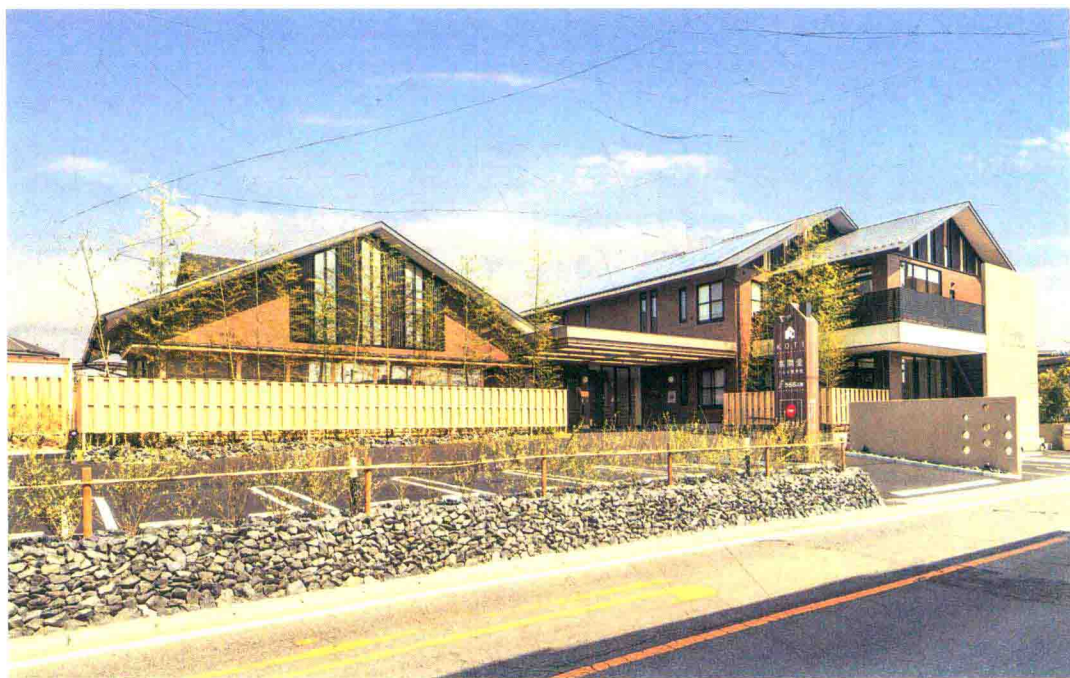


图 1-9 小规模老人之家日本 Urara 江南养老院