

# CCRC养老模式康养社区开发实践

刘裕晖

(物产中大医疗健康投资有限公司, 浙江 杭州 310003)

**摘要:** 中国进入老龄社会, 人口老龄化将成为一种社会发展常态。老龄社会将改变中国的国家发展基础, 事关改革开放和现代化建设的前途, 关乎中华民族的未来。为有效应对老龄化, 各地纷纷对养老模式以及老年人居住形态进行探索。为此, 本文将通过对国外发达国家CCRC (Continuing Care Retirement Community) 一持续退养社区模式的研究, 以中大朗园项目为例, 探索适合我国城市的老年居住模式, 以期对实现成功老龄化尽些微薄之力。

**关键词:** CCRC养老模式; 康养社区; 开发运营

【中图分类号】F719

【文献标识码】A

【DOI】10.12248/j.issn.1007-676X.2020.021.192

随着国内人口老龄化的不断加剧, 常规的集中养老院养老模式已逐渐无法满足国情, 以CCRC为核心的养老模式在国内逐渐兴起, 本文主要通过国内CCRC社区养老模式的解读来探索养老在国内的可实践性。

## 一、CCRC概述

### (一) CCRC的基本概念

CCRC是一种复合式的养老模式, 通过为老年人提供自理、介护、介助一体化的居住设施服务, 使老年人在健康状况和自理能力变化时, 依然可以在熟悉的环境中继续居住, 并获得与身体状况相对应的照料服务, 老人根据不同时期身体状况的要求而选择社区内不同的居住方式, 不用搬到其他社区再去适应新的环境。与其他养老方式比较, 这种方式能够更合理和有效地利用社会和人力资源, 社区能够提供完善的服务设施来满足老人对生活方式的追求。

### (二) CCRC的起源与发展

CCRC起源于美国教会创办的组织, 至今已经有100多年的

历史, 主要是为老年人提供所需的生活照料, 被照料的老年人将他们的财产捐赠给该组织, 并终身居住在CCRC社区中。应该说最早的CCRC更多地体现的是一种终生护理 (Life Care) 的理念。20世纪90年代, 国际社会针对长期以来各种老年照料服务机构和项目相互分割, 使老年人在健康状况和生活自理能力逐步下降的过程中不得不经常变更养老场所的状况, 对CCRC的理念进行了进一步的诠释——持续照料退休社区 (CCRC) 是指根据老年人的身体和心理状况变化, 为老年人提供自理、介助和介护一体化居住和护理服务的机构。

## 二、CCRC社区的功能组成及设计要点

一般来说, 持续照料社区主要由独立生活模块、协助生活模块、专护生活模块及老年社区医院组成, 其同时配备一定规模的具有居住属性的产品, 统一形成复合化的新型养老社区形式。CCRC不同模块对应老人的不同需求。在设计时应针对不同的功能, 从建筑与室内设计等多个维度, 结合老年人的心理特征, 进行适老化设计, 营造满足老年人需求的高品质生活环境。

### (一) CCRC功能组成

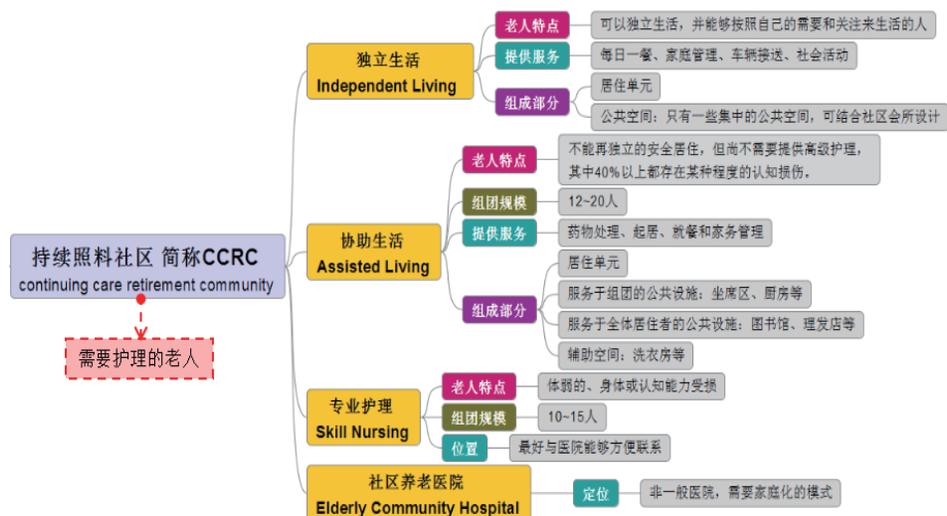
#### 1. 独立生活模块

此模块的服务对象多为刚步入老龄阶段, 生活尚能自理的老人。CCRC社区为这部分人群提供住所、文娱休闲、日常餐饮、保洁、健康管理及医疗等基础服务, 同时还组织一些社会活动来丰富老年人的日常生活, 满足其自我实现的需求。

#### 2. 协助生活模块

此模块的服务对象多为不能再独立的安全居住, 但尚不需要提供高级护理的老人。这部分人群都存在某种程度上的认知损伤, 除了可以得到与自理型老人相同的服务外, 还为他们提供吃饭、穿衣、洗澡等基础协助服务。

#### 3. 专护生活模块



此模块的服务对象多为体弱的、身体认知能力受损、生活完全不能自理的老人, 需要专业护理人员进行全方位、全时段的监护。

#### 4. 老年社区医院

老年社区医院一般由护理模块及康复模块组成, 可提供给老年人一些基础的医疗设施及康复设备, 解决老人因行动

不便就医困难的问题。

### (二) CCRC社区设计特点

1. 选址一般选择地价较低的郊区, 降低开发成本。整体建筑以多层为主, 规划布局紧凑, 有利于集中护理, 减少管理成本, 同时, 项目最好能与医院相邻较近或周边有医疗资源, 方便对年长人士及时护理和照料。

2. 拥有较高的管理护理人员比例,管理护理人员与年长人士比例一般可达到0.8:1,在设计过程中,需考虑护理人员使用的功能设施。

3. 从设计的总体布局来看,CCRC中独立生活模块、协助生活模块和专护生活模块需针对入住者的特点而进行符合其侧重点的设计。例如,独立生活模块会在设计环节中侧重对交流空间的建设,满足居住者社交的需求;协助生活模块会更加侧重室内设计的人性化与适老化,给入住者提供更加便捷的生活体验;对于完全不能自理部分,会更加注重医疗功能设施的配置。

4. 配备相应的服务设施。社区内设有医疗室与护理站;附近紧邻医院资源;社区内设专属食堂,为年长人士提供营养配餐;设置具有丰富养老设施的康养服务中心,为年长人士提供文娱休闲、老年大学、健康管理等功能服务。

充分考虑年长人士身体特殊性,在进行建筑设计、室内设计与景观设计时应采用养老通用化设计理念,该理念力求渗透到每个细节,核心目的是使居住者不需要专门指导就能直接使用室内设施,如紧急报警系统。小区采用无障碍通行设计,这样的设计理念可使住户的居住质量从细微处得到改善,从而提升整体居住质量。

### 三、CCRC养老模式社区开发实践

#### (一) 项目概况

中大朗园,位于浙江省衢州市柯城区,地处衢江南路和双港路交汇处,项目与柯城区人民医院(二级甲等综合性公立医院)一路之隔。位置优越,项目也属于浙江省首批未来社区——礼贤未来社区内,中大朗园也是衢州首家引入美国CCRC(持续照料退休社区)的养老模式社区。

中大朗园占地面积39亩,总建筑面积约6.6万 $m^2$ ,由7幢养老公寓和1幢护理院组成,养老公寓共503套,护理院共147张床位。自理型养老公寓、半自理养老公寓、护理院等物业,服务对象分别对应自理老人、介助老人和介护老人。

#### (二) 医养结合服务模式

中大朗园与柯城区人民医院进行深度业务合作,形成医养结合一体化服务模式,将医疗服务与养老服务交叉融合。中大朗园经过地下通道直通医院门诊大楼,可满足养老公寓入住老人快速就医需求,并设置紧急联系电话,紧急情况拨通电话,医护人员能第一时间到达现场进行施救。

中大朗园依托医院资源,为老人提供专业系统的医疗健康服务,为老人建立健康档案开始,开展从未病管理、膳食营养、养生保健等系列定制化个性服务,同时,还提供专业医疗、个案辅导、康复护理等服务,还为老人健康保驾护航。

中大朗园养老服务推行健康管家与生活管家相结合双管家服务,从老人居住生活、健康管理、休闲娱乐等需求出发,服务涵盖老人居住、医疗、养护、乐活、学习、自我实现等六大方面几十项内容,形成全方位全过程一体化的康养生活服务体系。

#### (三) 长者第一服务理念

中大朗园提倡“自立、兼爱、实现”3大养老服务主张,朗园项目在为老人提供专业暖心服务的基础上,鼓励老人自如掌控生活,追求自我价值的满足。园区内设置拥有四大服务单元的大型康养中心,分别是:娱乐休闲区、健康管理区、健康饮食区以及老年大学。丰富老人的物质和精神娱乐,满足其学习、交友、重拾兴趣,让老人老有所学、老有所乐、老有所为。

#### (四) 适老化产品设计理念

中大朗园的居家空间中融入适老化设计,体现对老人体贴与关爱,适老化细节浸润空间的每个生活与服务细节,让居住空间更安全、更舒适、更有温度。养老公寓设计包含:门口置物隔板兼具记忆功能,帮助健忘老人进行识别和判断。

防眩光灯具,为长者创造视觉的舒适感。家居圆角处理、门槛无高差通道、一键报警、地暖、防滑地砖、轮椅回转空间,大开间采光、宽景阳台等几十项适老化设计给长者一个舒适、明朗的生活环境。

#### (五) 会员制销售与管理的商业模式

国内养老产业发展还处于起步阶段,养老开发普遍面临投资额大、投资周期长、回报低的情况。中大朗园采用会员卡制销售与管理的商业模式,一方面,克服养老项目不能分割产权销售的困境,通过采用会员卡销售模式回笼资金平衡项目前期投入,为后期养老持续运营与服务品质保持稳定创造条件;另一方面,采用会员制管理模式,有利于制定统一的运营制度与服务标准,能更好地保障老人的入住权益。同时,采用多样化会员卡模式,可以满足各个不同阶段老人的养老需求,并有效降低老人养老消费门槛。

当国内绝大部分养老机构仍停留在“一幢楼”的旧模式时,中大朗园通过借鉴国际新型养老生活模式,为老人提供从医养结合体系化的生活模式,让老人享受精神充实、身体健康,享受不孤独、不依赖、更有理想的新生活,中大朗园也将成为国内新型养老服务模式的代表之一。

### 四、对我国CCRC养老社区设计的建议

(一) 我国CCRC养老社区普遍费用昂贵,大多数针对高端人群。对于我国现在普遍的家庭结构来说,更加大了年轻的压力。国家应该出台相应的土地供应与运营补贴政策措施,吸引更多社会资本参与建设平民化的养老社区,满足普通老百姓的需求。

(二) 在选址上,国内在建设CCRC养老社区时不宜像美国一样选在偏远的地区。原因一是美国城乡之间交通快捷,村镇设施完善。而国内现阶段郊区设施不够完善,交通不够便利,医疗资源不够便捷,并影响老人与子女之间的联系。

(三) 建设CCRC养老社区应充分考虑国内老人的居住的业态、心理认同、行为习惯等方面,选择适宜的功能结构与匹配的无障碍设计理念。设身处地地为老人着想,设置足够的配套设施,给老人提供一种积极交往的生活方式。

(四) 中国老人习惯与子女生活,要充分考虑老人对子女的依赖心理和生理上的不便,所以除了在交通上便于子女看望老人外,考虑设置符合家庭亲情理念的能满足两代人短期居住的户型,居住与服务功能还要考虑人体工程学,针对老人提供人性化设计。

(五) 考虑老年人的生活状态,设计中要充分考虑园区无障碍的通行系统,在住所周围避免或尽量减少车行、噪音干扰,停车场宜布置在地下,建筑外立面、家具配色、景观设计等理念,也要符合老年人的身心特点。

### 五、结束语

目前,中国多个城市在尝试CCRC这一持续退养社区居住模式,但如何在我国养老体系尚不健全的情况下,找寻适合中国老年群体的居住模式之路仍是一个漫长的过程,以CCRC为核心的复合养老社区作为养老的代表形式,将会被越来越多的普及。生命的长度表现为人口平均预期寿命,生命的质量体现在人口健康预期寿命,关注老年人的生活需求和生活质量,也是关注我们每一个人的未来,愿此文能对实现成功老龄化做出一定的贡献。

#### 参考文献:

- [1] 屈真,左思.CCRC模式对我国综合型养老社区的设计启示[J].建筑与文化,2017(02):88-89.
- [2] 马效,史津,李峰.复合型社区养老服务设施的空间构建——以日本东京、京都地区社区养老设施为例[J].天津城建大学学报,2017,23(03):162-166.

#### 作者简介:

刘裕晖,物产中大医疗健康投资有限公司。