

LAO YOU SUO YI
YANGLAO SHEQU GUIHUA JIANSHE

营造 理想空间

老龄化背景下 探讨广西养老社区规划建设模式

文_莫海量 (教授级高级工程师、一级注册建筑师, 华蓝设计<集团>有限公司副总经理)

制图_刘文杰 (本刊记者)

老有所依

随着城镇化进程的加快、计划生育政策的实施和不断调整,广西的城市规模和家庭结构都发生了巨大变化,传统的以家庭养老为主、社会养老为补充的养老模式已经不能满足广西现阶段的养老需求。充分利用现有的社区资源发展社区养老,弥补家庭养老和社会养老的不足已成为社会养老保障体系的重要组成部分,探寻更加积极有效的新型养老社区已成为老龄化背景下广西老年社会保障的重要课题。

一、广西社区居家养老需求现状

1.广西老龄化程度加重。2013年末,广西常住人口4719万,其中65岁及以上的老年人口所占比重达9.66%,比2000年提高2.35个百分点,超过老龄化社会国际标准2.66个百分点,人口老龄化程度日益加剧,人口结构发生显著变化,广西老年人口规模呈现总量扩张的发展态势,人口抚养负担正逐步加重。

2.广西传统家庭养老的困境。随着经济发展和计划生育政策的实施,广西出现很多的“4-2-1”或“6-2-1”家庭结构方式。家庭结构的日趋小型化,年轻人的赡养负担过重。同时,快节奏的生活下年轻人压力日益沉重,没有足够的时间和精力与老人交流,造成老年人的精神需求难以得到满足。再次,随着户籍制度的改革,子女外出务工、学习和定居,致使老年人空巢化现象严重,产生很多社会问题。传统的家庭养老功能退化,已经成为广西人口老龄化过程中一个难以解决的问题。

3.广西机构养老供需不足。最近几年广西机构养老模式发展迅速,但养老机构和床位数的增加仍然不能满足养老的需求。目前,广西拥有养老机构1303个(其中城市147个,农村1156个),床位数40642张(其中城市12368张,农村28274张),床位数与老年人口的比率为8.9:1000,无法满足日益增长的老年人口需求。

当前广西现有的城镇居住环境和赡养条件远远没有达到老年人的生活和精神需要,真正实现“老有所养、老有所医、老有所学、老有所教、老有所为、老有所乐”。因此,专门为老年人设计、建造具有完善设施及社区居家养老服务条件的养老社区就具有现实的紧迫性。



广西社区居家养老 需求现状

1



老年人口规模呈现总量扩张的发展态势，
人口抚养负担正逐步加重

老龄化程度加重

2



传统的家庭养老功能退化，
成为广西人口老龄化过程中难以解决的问题

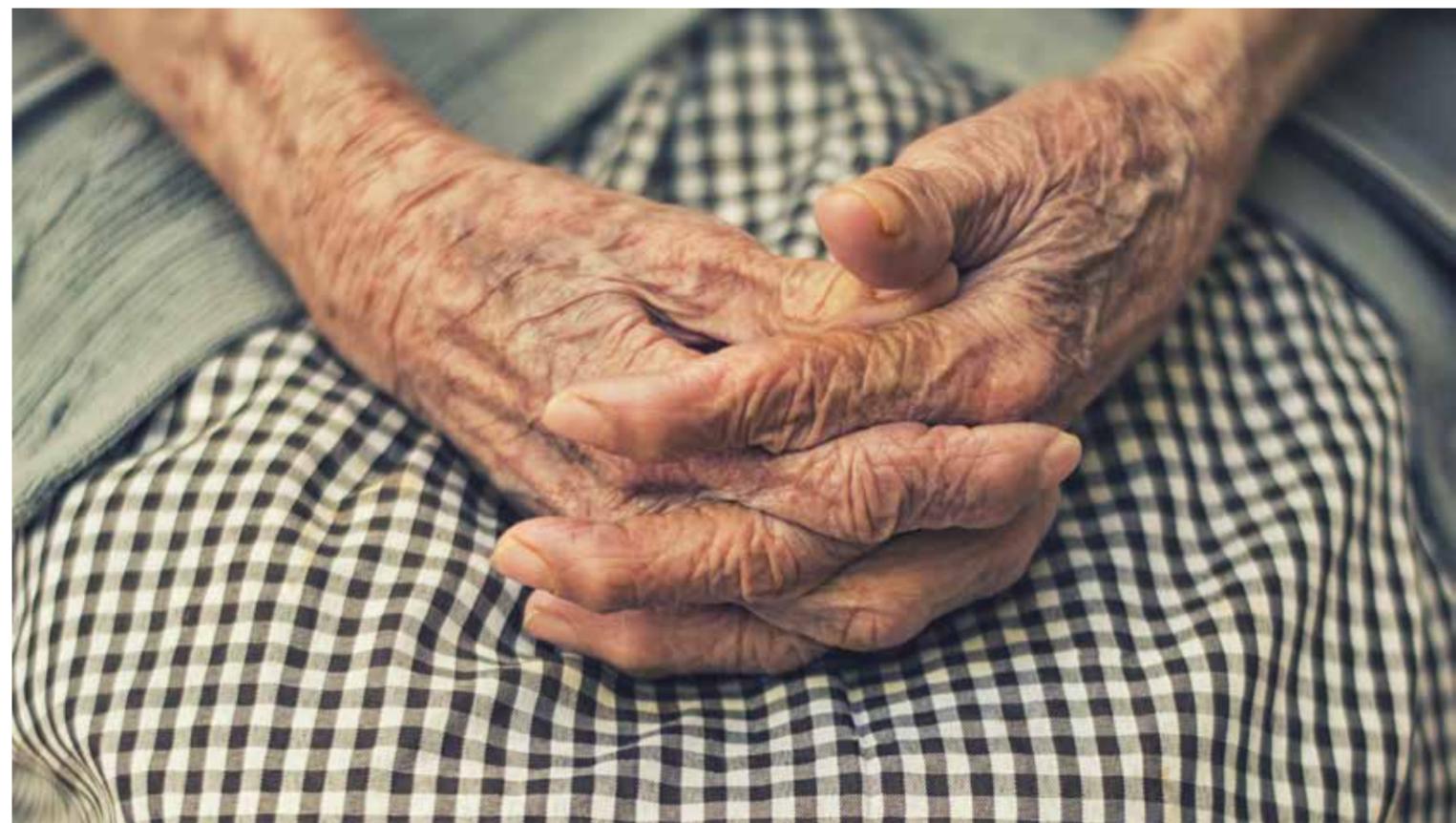
传统家庭养老陷入困境

3



床位数与老年人口的比率为8.9 : 1000，
无法满足日益增长的老年人口需求

机构养老供需不足



二、广西养老社区规划建设存在问题

1. 养老社区规模少、缺乏合理规划，难以满足需求。目前广西市场上已有的养老社区可以归纳为三种主要类型：一类是普通居住区配建社区养老设施或机构，一类是专门建设的综合性养老社区，还有一类是结合旅游、养生地产开发建设的候鸟式养老社区。

广西养老社区起步较晚，发展不够成熟，缺乏统筹规划，规模少，分布不均衡。由于广西优越的生态环境和丰富的旅游资源，候鸟式养老社区发展较早，集中于滨海城市和巴马、桂林等地，但专业程度较低。南宁等地城区多以普通居住区配建社区养老服务机构为主，与社会志愿者或医疗机构合作，提供日间照料、清洁卫生、文化娱乐等服务内容，推广力度大但实施成效低，规模不大。而综合性养老社区更少，近年来在政府的政策倾斜下陆续出现南宁乐养城、太和·自在城等项目。

2. 缺乏专门的养老社区规划建设标准。养老社区的建设应从城镇整体规划布局的角度来考虑。目前由于养老社区的发展尚属起步阶段，各地方政府虽然制定了建设指标，但并未给出更为具体的规划指导意见，可供参考的成功案例又不多，加大了开发和设计的难度。



广西养老社区规划建设 存在问题

养老社区规模少、缺乏合理规划，难以满足需求

- 候鸟式养老社区发展较早，但专业程度较低
- 普通居住区配建社区养老服务机构，推广力度大但实施成效低，规模不大
- 综合性养老社区更少

缺乏专门的 养老社区规划建设标准

- 目前我国大力推广社区居家养老模式，颁布实施很多文件，但大多是提供纲领性建设方向，在各地具体执行过程中难以很好地执行

社区养老设施体系不完善，覆盖人群较少

- 高端的养老社区对于老年人的实际需要不理解
- 居家养老服务对社区老年人的心理辅导、心理干预、情感照料和关怀等方面参与过少
- 社区卫生服务站在医疗水平、硬件设施和药品供应等方面远远不能满足老年人的需要

我国目前还没有专门针对养老社区建设的规范标准或指导手册。普通居住区在建设时可参照《城市居住区规划设计规范》等，但针对养老设施的配建标准，并没有明确的强制性建设标准。一些已有的老年建筑相关规范如《老年人居住建筑设计标准》《老年人建筑设计规范》中，由于考虑到普适性的要求，通常会更多地强调无障碍等基本设计原则，而对于如何针对老人的特殊要求进行设计讲解并不详细，不能较好地指导养老社区规划设计。

发达国家对于养老社区或养老住宅通常都有专门的建设标准或行业指导手册。如美国的设施指南研究所编制的医疗保健设施设计指导手册，其中对各类养老机构的规模、选址要求等都有具体规定；日本不仅有国家对各类养老设施和养老住宅有相应的建设规范和运营标准，各地方政府和相关行业领域也都编写了相应的设计手册和标准图集，对设计有很好的指导作用。

目前我国大力推广社区居家养老模式，颁布实施很多文件，对用地、建设标准等提出量化指标，但大多是提供纲领性建设方向，在各地具体执行过程中难以很好地执行。

3. 社区养老设施体系不完善，覆盖人群较少。很多开发商都提出要做最高端的养老社区，其实对于老年人的实际需要并不理解，仅限于建设高尔夫球场、温泉、星级居住标准等，虽然标榜“养老社区”，以养

规划建设模式简单照搬成功模式，缺乏深刻理解

- 经常出现盲目追求“高端”，忽视了我国“未富先老”的国情
- 采用全国通用的规划设计，忽视地域性差别



老养生为概念，但并没有落在实处。养老社区在规划时并不是仅仅增加一些老年活动场地或者设置无障碍坡道，而是应该针对老人的特殊需求，建立完善的社区养老设施体系，满足不同老年人的需求。

目前大部分的养老社区提供的服务较为单一，大都集中在提供家政服务、帮助办理老年人优待证、承接上级部门对老年人的慰问活动、组织老年人定期的娱乐健身活动等一些较为表面的层面；居家养老服务对社区老年人的心理辅导、心理干预、情感照料和关怀等方面参与过少。此外，广西现在的社区服务主要是在日间照料中心提供以日间照料、读书、休息、保健康复、就餐、文娱活动等为主的服务内容，老年人最关心的是自己的身体状况，所以医疗保健是老人急需的服务内容，但目前多以社区卫生服务站为主，在医疗水平、硬件设施和药品供应等方面远远不能满足老年人的需要。

4. 规划建设模式简单照搬成功模式，缺乏深刻理解。最近的养老地产开发热潮促使很多开发商、投资者或政府人员都到国内外参观考察，从中学习了一些先进的设计经验和管理模式。然而养老社区的发展是带有时代和地域特征的，从国家整体的政策环境、区域经济发展水平到老年人的居住习惯，再到社区的服务管理模式，都会对规划建筑形式产生影响。经常出现盲目追求“高端”，忽视了我国“未富先老”的国情，既造成土地资源的浪费，又增加运营管理成本；采用全国通用的规划设计，忽视地域性差别，导致养老产品水土不服。

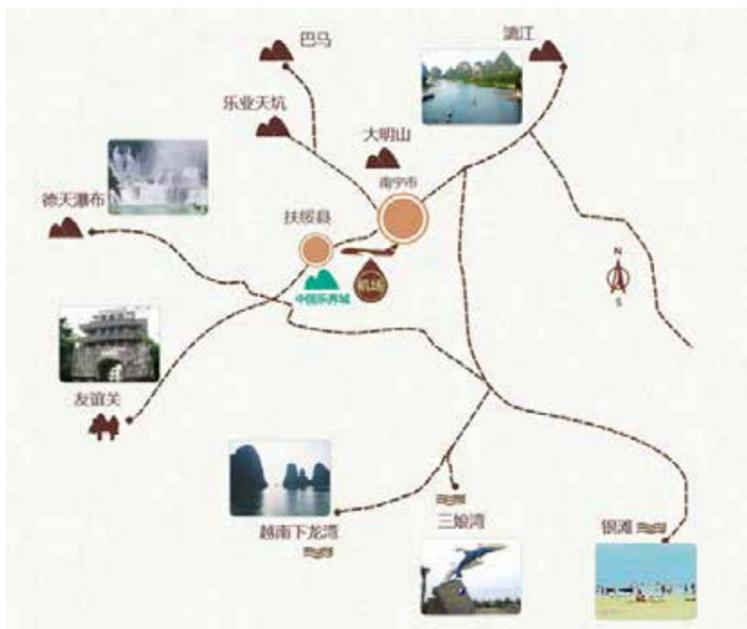
三、广西养老社区规划建设对策——以“南宁乐养城”综合性养老社区为例

老龄化背景下，针对目前广西养老社区规划建设存在的问题，结合南宁乐养城实践案例，提出一些发展对策，以期对广西养老社区的建设抛砖引玉。

南宁乐养城是中国老龄产业协会、扶绥县、中国五行创展投资控股有限公司三方合作共建的全国宜居养老示范基地。基地位于广西崇左市扶绥县汪庄水库附近，北临南友高速，南临城市规划道路，距南宁吴圩国际机场31公里。占地约6300亩，其中，建设用地1300亩、山体保护用地及湖泊河流用地2500亩、特色休闲农业及综合景区约2500亩。定位为全国一流生态型养老乐园，集养老服务、生态农业观光、休闲度假等多种功能为一体，被确定为国内第一个“老年宜居养生示范基地”。



_ 南宁乐养城项目效果图。



_乐养城位于南宁后花园——扶绥县城南新区，不仅紧邻首府南宁，也是首府空港经济区的核心区域。

1.合理定位，科学规划，设计体现人文关怀。综合性养老社区的建设应合理定位，科学规划，通过组团化的布局方式将规模控制在一定范围内，增强居住环境的亲切感，使行动力、记忆力和认知力下降的老人能够更好地熟悉周围的居住者，获得对社区的归属感。《城市居住区规划设计规范》中指出，普通的居住组团规模在1000至3000人左右，建议养老社区的组团规模应更小一些，并宜采用多层的住宅形式，如健康老人的居住组团可以在500至1000人，需护理老人的居住组团为150至300人。

养老产品设计应体现人文关怀，建立多功能、多层次的产品体系，满足健康、自理、半自理、失能老人的不同需求，如老年住宅通常面向健康、生活可以自理的老人，而老年公寓会有一部分提供给需要照料和帮助的老人，不同居住类型的经营和管理模式不同，应分区明确避免纠纷。同时大力发展新型“合居型”住宅，鼓励子女和老人同住或相识的老人结伴同住，满足老年人的精神需求，打造人性化社区。

例如，南宁乐养城规划有多层老年公寓、合院式老年住宅、独栋式老年住宅和联排式老年住宅多种类型，可租可售，满足不同经济条件、身体条件的老年人需求及与家人、朋友交流的情感需求。规划有常住的养生养老公寓7000—7500户（共12000—15000人），2000个子女看望及旅游度假床位，根据地形组团式布局，十几栋为一个居住组团，产品布局分区明确。

2.完善养老设施种类，培育全龄社区。养老社区建设要进一步完善服务功能配套。除了提供日常生活服务和饮食起居等服务外，还需完善精神慰藉、家庭护理、康复治疗等更高层次的服务，借鉴美国、日本、英国等国经验，建设老年设施与老年服务齐全的大型养老综合体。

养老社区的配套设施应合理分区，层级分明。一些大型、常用的配套设施，如社区活动中心、老年大学等可集中布置在社区入口等人流集中场所，与居住组团分开，避免噪声干扰。一些可兼顾对外经营的设施如医院、药店可靠社区边沿布置，方便共同使用。如社区规模较大，应设置慢行系统，通过电瓶车等绿色交通工具搭载老人出行，小型、常用的服务设施不应超出老人的步行适宜范围，如生活超市、理发店、公共餐厅、医疗服务站等与老人日常生活紧密相关、使用频率较高的服务设施应就近每个居住组团出入口设置。



_乐养城总体布局图。



优越的地理环境，造就了扶绥终年树常绿、花常开、果常熟的景象。

南宁乐养城规划建设有老年活动中心、老年康复医院、商业街区、探视度假酒店等大型公共养老服务设施集中设置在社区入口和中心区域，满足服务半径和交通便利的需求，同时提供电瓶车方便老年人换乘；每个养老居住组团都配建有管家服务中心，提供餐饮、洗澡、洗衣、美容等日间照料和专业护理，集医养、学养、乐养服务于一体，实现全龄的老人群体覆盖，满足老年人的多元需求。

3. 因地制宜营造适老化环境。规划设计应根据区域的环境特征，针对老年人生理和心理特殊需求，特别定制无障碍设计、户型设计、景观环境设计等，设置多元化的交流空间，营建真正接地气的适老化环境。



南宁乐养城，以生态型的养老综合园区规划为整体开发理念，完全按照国家4A级景区标准，将老年人公寓、度假酒店、商业服务、办公、医院、文化娱乐等以复合园的形式进行园林式的开发规划，依山就水，营造绿色人性化的养老乐园。养老社区在我国起步较晚，国内的相关经验不足。南宁乐养城作为大型的综合养老社区，在政策引导、运营模式、投融资方式等方面仍需要继续探索。规划设计也需要在以后的市场中进一步检验。

养老社区的规划建设是集物业建设及养老服务于一体的复合型系统工程，国内的养老社区刚刚起步，市场环境、开发理念、规划设计、运营模式、政策支持等关乎其发展的关键因素都尚未成熟，处于摸索实践阶段。在规划建设时应摆脱传统居住区旧有思维的束缚，以老年人群的实际需求为本，真正实现享养、乐养和康养。🏠