

# 探索路上

## 国内养老社区规划建设 取样初探

文字统筹\_王培峰 (本刊特约记者)  
制图\_刘文杰 (本刊记者)

# 老有所依

养老服务的社区照顾模式源于英国，而美国的CCRC持续照料退休社区，通过对英国养老社区模式的借鉴，经过多年发展，日臻成熟。中国早期形成的养老社区学习欧美经验，在老年公寓的基础上配备基本的养老服务功能设施，构成独立型养老社区。

如今我国的老龄化发展浪潮促使各地政府和开发商积极开展养老社区规划建设。作为缓解养老压力、实现居家养老和社区养老的重要环节，我国的养老社区规划建设不能简单复制国外模式，需要根据实际国情和地区特性不断探索和完善。



## 北京东方太阳城

北京东方太阳城坐落于北京市顺义区潮白河畔，属北京“两轴、两带、多中心”范围内。周边为大面积绿化隔离带，绿化率和空气质量相对较好。

项目始建于2000年4月，总规划面积约234万平方米，建筑面积约70万平方米，公寓内拥有近2万平方米的中央人工湖，以及高达50%的绿化率。

北京东方太阳城作为一个市场运作与福利性质兼具的典型案列，旨在为有养老需求的老年人打造一个综合性的高端老年社区。北京东方太阳城按照“老年人建筑设计规范”设计，比普通住宅的规划设计更合理、更贴近老年人的生活。

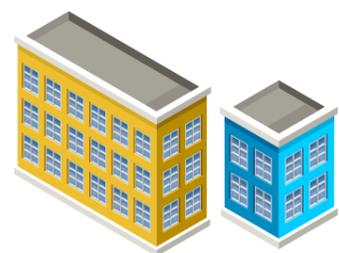


按老年人身心  
健康状况分为

老年住宅模式

老年公寓模式

  
按老年人  
消费能力分为



普通多层

高层建筑



别墅



庭院



社区内部组织遵循开放空间的原则：社区分解成邻里单元，围绕着子一级的规划系统布置，形成由公共领域向私密空间逐级过渡的空间体系。

从建筑和住宅设计上来看，其设施一般是无障碍设计。同时，北京东方太阳城根据老年人的身心健康状况把住宅类型划分为老年住宅模式、老年公寓模式等；按老年人消费能力把老年住宅的类别分为普通多层、高层建筑、别墅、庭院等。

北京东方太阳城老年设施由五个老年活动中心组成，分别是老年人购物中心、文化教育中心、家政服务中心、医疗康复中心和健身娱乐中心。

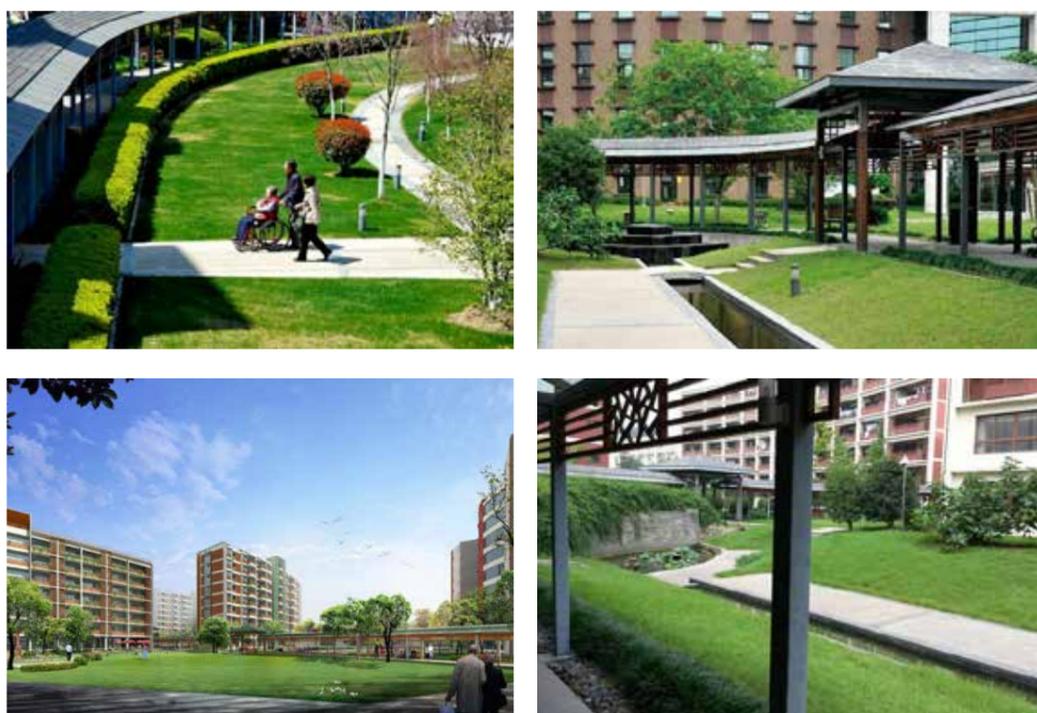
北京东方太阳城老年社区的建成有着重大的社会意义。作为国内首批养老地产项目，在规划结构、细节设置上做了很多探索，并且它的成功对国内养老社区的发展也有一定的推动作用。

## 上海亲和源

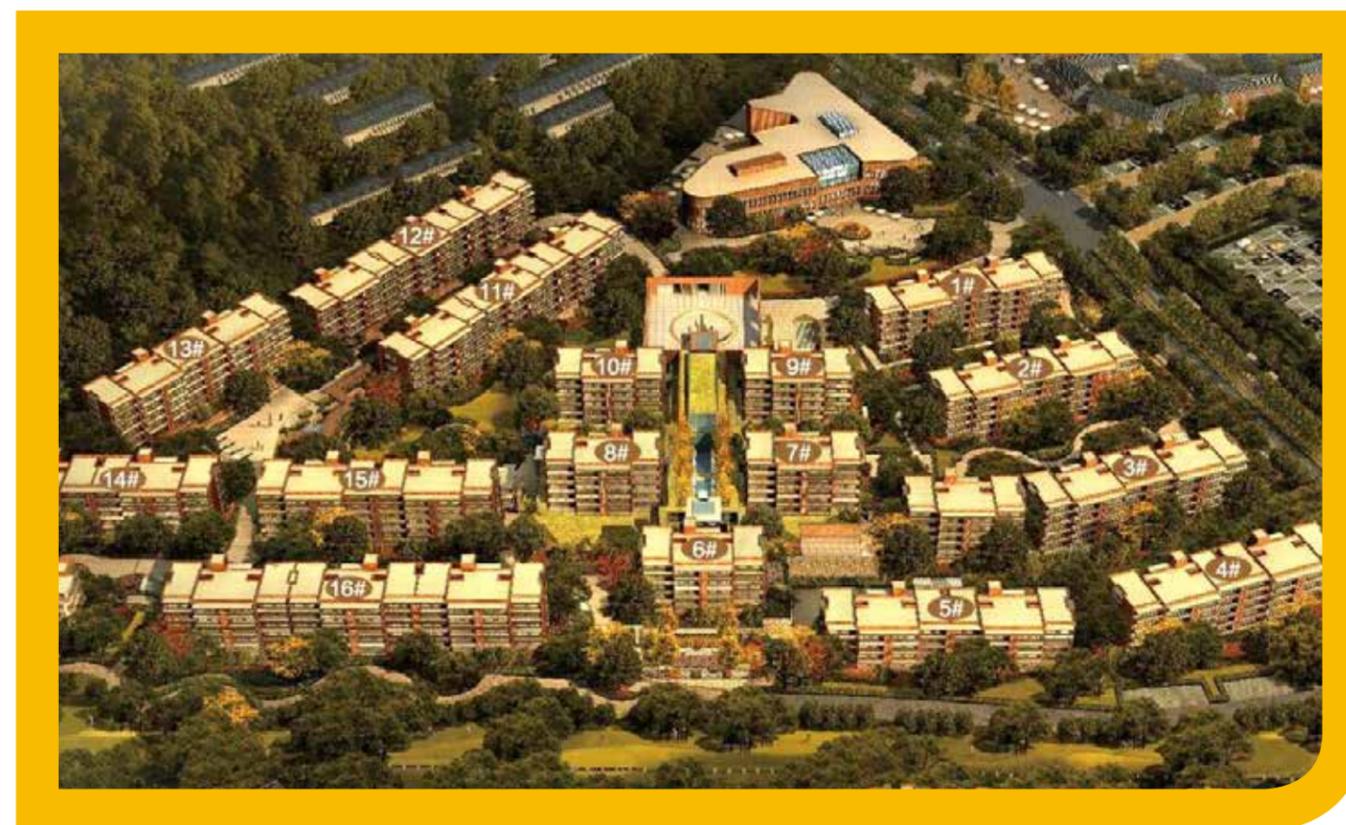


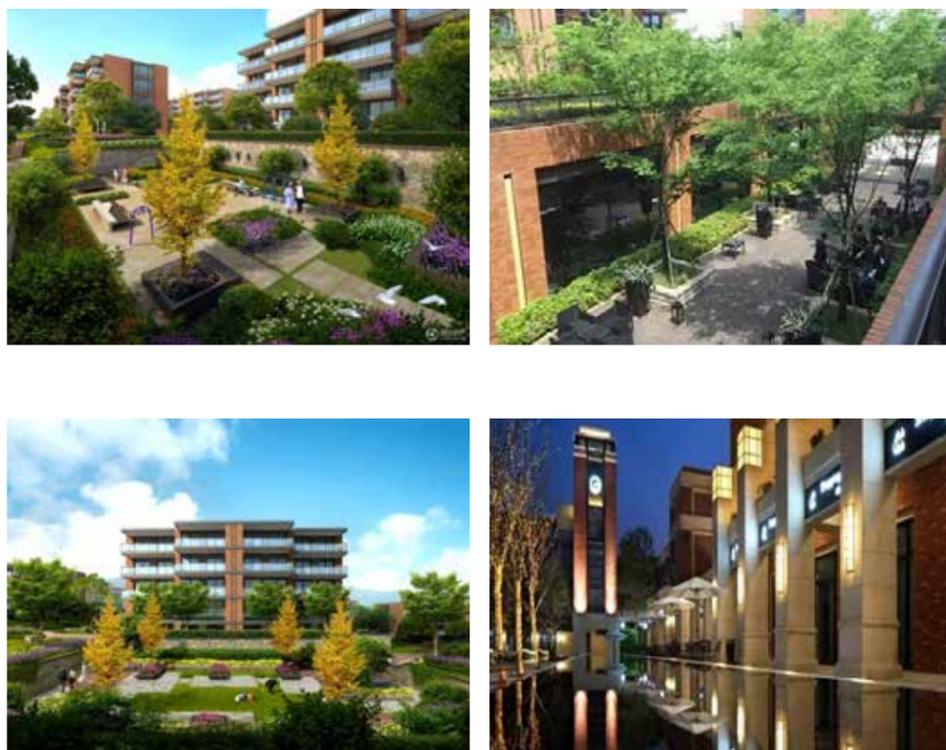
上海亲和源位于上海市浦东新区康桥东路1号，东去12公里为浦东国际机场，西去25公里为虹桥机场，南去45公里为洋山深水港。借道杨浦、南浦、卢浦、徐浦大桥，便捷连接徐家汇、五角场、新天地等各主要商务区，距中心城区仅15分钟车程。

上海亲和源占地面积约8.3万平方米，建筑面积约10万平方米，全部采用无障碍设计。以老年公寓、健康会所、老年护理院、公共服务大楼、配餐中心、景观花园等完备的设施，加上周到的生活、健康、快乐“管家式”的服务，成为一个不脱离社会、既相对独立又不乏开放的老年生活社区。



社区内提供的健康服务包括家庭医生提供上门诊疗、社区内配套的医院纳入上海市医保结算单位、与三甲及二甲医院等签订“绿色通道”、健康秘书提供“代配药”、建立“健康档案”、每年一次健康体检、突发疾病紧急救护等。提供的生活服务包括居室内卫生保洁、家用设备检测检修、代买代送、代办代领、社区班车等。除此之外，还提供主题活动、兴趣小组、亲和学堂、度假旅游等快乐服务。





杭州万科随园嘉树位于杭州余杭区良渚镇西北处，占地面积为4平方千米。社区以山水田园小镇为居住理想，规划8个适度规模的“村落式”居住组团。建筑高度控制在4~5层，并采用超过常规社区15%~30%的楼间距、全南朝向以及大进深、双开间设计，提升了社区采光、通风标准。

社区配有一个颐养中心和一个康复中心，在社区中心设置“金十字”老年活动中心，并配建有餐厅、阅览室、多功能厅和老年大学等设施。在室外适老性设计上，设计贯彻无障碍理念，设置了风雨连廊、无障碍交通动线及无障碍救护动线等。

1. 社区嵌入式小型机构。  
根据社区区位、规模、老龄化程度等因素，针对老旧小区回购配套，针对新社区配套建设“社区嵌入式小型机构”，配备老年餐桌、日托中心、活动中心等服务设施，提供24小时长期照顾、日托、喘息服务、老年餐饮、健康管理等服务。

2. 城市养老服务综合体。  
建立“自理公寓+护理公寓+商业配套+医疗配套”为一体的城市养老服务综合体，以其为社区服务中心，在针对全龄老年人服务的基础上，提供社区综合性配套服务。

3. 全龄化养老服务社区。  
建立大规模养老社区，其中针对老年人配备亲子两代居、居家型养老公寓、医疗机构、养老机构、老年大学、老年餐厅、户外健身场等一系列养老服务配套，整个社区进行适老化配套。



## 沈阳五彩阳光城



沈阳五彩阳光城项目坐落在沈阳市西北部，于洪区东侧造化镇内，紧邻沈于公路及沈北大道，距离市中心约15公里，车行仅需20分钟。从宏观区位环境看，项目属临近快速交通门户的城市近郊区地段，既与城市中心区有一定距离，又具有较便利的道路和公共交通条件，适合进行低密度的养老住区开发。从周边环境看，五彩阳光城项目紧邻北部大学城，文化气息浓厚，同时位于蒲河生态廊道旁，有良好的生态环境资源。根据上位规划控制条件，该项目占地面积约150万平方米，可容纳6万人口居住，以低密度住宅为主，适合老年人行为特征。

在规划布局方面，五彩阳光城项目整体规划依据地形因素和规划目标，将生态化景观和组合化服务单元作为平面布局的中心，并依据不同类别的家庭形态划分组团，平面布局上形成“两带、三区、两轴”的基本结构。“两带”是养老社区的功能中心，包括生态景观带和商业服务带。生态景观带是

### 两带

养老社区的功能中心，  
包括生态景观带和商业服务带

针对不同的家庭形态和居住特征，划分出西片生态花园住区、东片人文邻里住区、北片配套康复住区

### 三区

### 两轴

分别设置的两条主题文化、配套设施及绿化景观功能轴



平面布局中的横向中轴，规划40米宽的步行曲线景观带，长度1500多米。商业服务带是平面布局中的竖向中轴，结合社区交通流线规划的组合化服务带，以休闲购物功能为主，各类服务设施沿商业步行街两侧布置，方便整个社区的商业服务。“三区”理念则来源于全龄化养老的主题，针对不同的家庭形态和居住特征，划分出西片生态花园住区、东片人文邻里住区、北片配套康复住区。生态花园住区是自理型养老组团，以联排建筑及花园洋房为主，结合生态水景公园、老年之家、疗养中心，形成花园式住区。东片人文邻里住区是助养型养老组团，以多层和小高层住宅为主，建筑间距较大，室外空间开敞，结合老年大学、养生会馆、阳光广场，营造利于邻里交往的互助式养老社区生活形态。北片配套康复住区是护理型养老组团，以小高层和高层建筑为主，点板结合，形成较紧凑的住区空间，围绕老年人服务中心布局，包括老人餐饮配送、生活护理、家政服务 etc 多样化功能。“两轴”是分别设置的两条主题文化、配套设施及绿化景观功能轴。在全龄化原则引导下，布置小学、幼儿园、实验中学、会所、超市、家庭酒店等服务于中青年、儿童业主的生活设施，实现多样化的功能体系。🏠