

浅议养老住区发展的模式与方向

陈星吉

连云港世博工程设计研究院有限公司

DOI:10.18686/bd.v1i9.841

[摘要] 如何为当下中国寻找合适的养老住区开发模式,早已成为了被业界广泛关注,却又是各执一词的行业现状。客观上来说,成熟的开发模式需要由项目实践反复锤炼而成,需要经受时间的长期考验。现在我们能做的,与其说是模式的讨论,不如说是方向的摸索。

[关键词] 社会养老;发展模式;需求导向

1 养老住区发展的模式与方向

新兴养老服务模式兴起的背景通过研究发现,中国老人在生活方式的选择上有三个重要关注点:纽带关注、生命关注和自由关注。纽带关注指的是关注基于血缘关系的家庭化生活方式,和基于熟人关系的社区化生活方式;生命关注指的是关注围绕健康保障、生命延续展开的生活方式;而自由关注则是体现在对个体心理愉悦、精神自由的强烈追求。

对老人生活方式关注点的全面实现是构建理想老人社区的重要目标。但对于不同区域或者文化背景的老人,或者在老人不同的生命阶段,他们的关注点会在三者之间偏移变化。此外,针对不同养老住区项目,存在不同的外部开发条件与内部资源特点。这就迫使我们必须充分考虑项目的自身特点,同时寻找与老人生活方式的匹配项目形态。

为了更好的分析项目的开发形态,我们从众多影响养老住区开发的因素中,提取了三个核心要素,组成分析模型的三个象限,分别是项目区位,居住形态和目标客群。其中:项目区位分为市区型、郊区型与景区型;居住形态分为借居型、长居型与短居型;目标客户群分为照护型、活力型与混合型。通过将这三个象限中的各要素组合后,可以帮助我们梳理项目核心开发要素,寻找合适的项目形态和项目定位。

而从老人的生活方式出发,我们梳理出三种具有市场想象力的养老住区开发方向,一种是基于老人纽带关注的全龄混合社区,一种是基于生命关注的专业护理社区,一种是基于自由关注的养生度假社区。

全龄混合社区的目标客户群是全年龄段的人群,除了老人,也包括年轻人与儿童,它是一个大型的成长型活力社区。此类项目一般具有较大的建设规模,同时也将会作为居住人群的第一居所所在地。针对现今中国各城市的发展情况,能具备这些要求的土地供应,主要出现在城市的近郊位置。同时,考虑到全年龄段人群的多样化生活服务需求,及近郊公共配套设施及服务水平相对滞后,要求开发企业建设综合性的配套设施,包括各类养老设施、教育设施等,并通过持有、委托运营等方式为服务品质提供持续保证。

这种模式对于现今大型房地产开发企业的产品升级和完善具有重要启示。我们从杭州万科随园嘉树项目可以看出,正是依托于良渚文化村整体的生活环境和设施的持续打造,才造就了该项目租售两旺的局面。同时也可以从该项目宣传口号——“邻里式养老社区”可以揣摩到万科对于老人“纽带关注”的把握。

专业护理社区的目标客户群为有一定照护需求的老人。这类老人(或家属)有强烈的生命关注度,这就要求社区除了提供完善的专业护理医疗服务,最好项目周边具有优势的医疗配套设施。现在中国大中城市优势医疗资源相对集中于市区或成熟的生活区,引发了相对较高的项目开发成本或租赁成本,也导致社区规模一般比较小。当然在项目小规模、高成本运营的同时,老人客源比较充沛,产品也具备较高的溢价能力,持续盈利或获得中长期回报机会较大。

这种类型对于地方政府通过完善现有城区机能,应对城市老龄化趋势有重要意义,同时发展专业型照护连锁机构具有广大的市场前景。我们可喜的看到,在某些大型城市的类似机构在政府的支持下发展迅速,在逐步提高自身业务水平的同时,积极探索服务标准化流程,为规模化、连锁化发展打下基础。

养生度假社区的目标客户群主要针对活跃型老人及家属。此类项目一般位于自然人文资源丰富的旅游目的地,或者位于环境相对较好的城市远郊,作为老人或家庭的第二居所。由于其目标客户群体强烈的度假需求,要求项目配建完善的休闲设施,在做好基本的医疗保障的同时,可以考虑配建特色的养生、康复保健设施。

这类项目对于拥有良好环境资源优势的地方政府具有启示意义。同时也能引发传统旅游地产的进一步产业细分或升级。细分体现在对老人群体的关注,升级体现在服务配套的优化组合。如果我们将这类项目与酒店行业作类比,我们倾向于从一站式的度假酒店寻求启发,例如地中海俱乐部(Club med),对家庭成员的需求做了很好的组合。所以我们在考虑全年龄段度假需求的基础上关注老人的特殊需求,我们也可以把这类项目看成全龄混合社区在度假领

域的细分。

以上三种模式貌似老生常谈,但我们如果仔细去考察验证,必然能找到其存在与发展的内在逻辑与外部驱动条件。随着我们对中国人生活方式研究的不断深化,必然衍生出基于这三类社区的细分产品,发展出各具特色的中国式养老社区模式。

2 新兴养老服务模式基本特点分析

上述新兴养老服务模式是在人口老龄化加重、社会供养率提升、养老资源日益紧张、社会养老服务供求矛盾日益突出的情况下,随着养老的形式和内容发生的巨大变化而派生出来的,代表了我国养老服务业发展的新趋势,具有广阔的市场前景和发展空间,焕发了强大的生机和活力。综合分析,主要有以下四个鲜明的特点:

2.1 鲜明的顾客需求导向。从老年人特点和养老意愿出发,创新养老服务模式,因地、因时地设计和提供适老服务产品。

2.2 多样化的表现形式。家庭养老、居家养老、社区养老、机构养老等有机结合,生活、消费、娱乐、休闲、医疗、护理等有机结合,满足老年人多样化的养老需求。

2.3 专业化的服务网络支撑。专业化的人才队伍、项目服务和信息网络,提升了养老服务的质量和水平。

2.4 强大的资源整合能力。生活照料、家政服务、康复护理、医疗保健和精神慰藉等要素资源全部被纳入养老服务体系中,形成交叉互补的产业链、价值链、供应链。

3 新兴养老服务模式发展趋势与展望

随着养老服务事业的发展,各种新兴养老服务模式将会不断涌现,将会创造更大的养老服务价值,推动多样化养老需求和“老有所养、老有所乐、老有所依、老有所为”目标的实现。其发展趋势为:

3.1 市场充分发挥决定作用。国务院《社会养老服务体系规划建设规划(2011-2015年)》提出,在“十二五”期间,我国要初步建立起与人口老龄化进程相适应、与经济社会发展水平相协调,以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的社会养老服务体系。实现这一目标,必须坚持政府在发挥主导、主体责任和政策扶持作用的同时,社会的多方参与将会

发挥越来越大的作用,而市场在资源配置中的决定性作用也将会越来越充分。发挥市场决定性作用,以需求促供给、以扩大供给满足服务增长需求,将是养老服务业发展的根本的发展趋势。

3.2 养老服务业态日趋多元。在未来的发展中,基于需求的各种新兴养老服务业态将会进一步涌现,品种丰富、层次分明、各取所需的形式更加多样化,服务收费、慈善捐赠、政府补贴等多种筹集费用渠道也会更加畅通。

3.3 养老资源广泛集成。养老服务是一个系统工程,涉及广泛。生活照料、家政服务、康复护理、医疗保健、精神慰藉、老年食堂、法律服务、家庭保健、辅具配置、送饭上门、无障碍改造、紧急呼叫和安全援助等各个领域资源,都会因市场作用和政府推动,集成到社会养老服务体系中来,开拓服务市场,填补市场空白,激发市场活力,推动养老服务向着更加适用、实用的方向发展。

3.4 服务供给高度专业化与职业化。随着规模化、专业化、连锁化的新型养老机构的不断出现,养老服务将逐步摆脱低层次保障的境况,向着专业化、职业化、层次化方向发展。服务类型由供养型向养护型、医护型养老方向提档,团队管理、数字化管理、集成管理等将广泛应用,社会养老服务能力将会得到全面提升。

参考文献:

- [1]李士梅.中国养老模式的多元化发展[J].人口学刊,2007(5)
- [2]敖妙.我国社区养老服务的现状、存在问题及对策[J].党政干部学刊,2012(11)
- [3]孙建萍,周雪,杨支兰.我国养老机构现状及对策[J].中国老年学杂志,2011(12)
- [4]申群喜,王世斌.需求与反差:养老服务业发展现状及问题探析——基于广东城镇老人的调查[J].职教与经济研究,2011(3)
- [5]陈支农.以房养老:我国新型社会养老模式探析[J].福建行政学院学报,2013(6)
- [6]爱晚工程探索中国新型养老模式.新华网,2013.9.17