 DOI: https://doi.org/10.12349/edc.v8i6.10646

Research on the Architectural Renovation and Operational Models of Elderly Care Centers under a Diversified Development Strategy: A Case Study of Hangzhou

Bo Xiao Yueyang Zhang

Henan Urban Construction University, Pingdingshan, Henan, 467000, China

Abstract

China's aging population is accelerating rapidly, with the elderly population continuously growing, making elderly care a matter of paramount societal concern. Relevant studies predict that within two decades, China will rank among the countries with the highest levels of aging globally. Under these circumstances, the development of elderly care facilities not only impacts the daily living quality of seniors but also plays a crucial role in maintaining social stability and long-term development. Given Hangzhou's advanced economic status, its elderly care infrastructure has become increasingly diverse in recent years. While this diversity aims to meet the varied needs of different age groups, it imposes stricter requirements on the spatial design of care facilities. However, amid rapid urban expansion, how to allocate elderly care resources efficiently and maximize their utilization remains a significant challenge to address.

Keywords

building renovation; public spaces; age-friendly architecture; wellness centers

多元化布局下养老中心建筑改造与运营模式研究—以杭州地区为例

肖勃 张悦扬

河南城建学院，中国 · 河南 平顶山 467000

摘 要

现在国内老龄化速度越来越快，老年人口不断增多，养老也成了全社会重点关注的问题。有相关研究预判，二十年后我国会跻身全球老龄化程度最高的国家行列。在这样的大环境下，养老机构的建设不光影响老年人日常居住品质，还关乎社会平稳运转和长远发展。杭州经济发展水平靠前，近些年当地养老配套布局形式越来越丰富。多样化的养老点位，本意是适配各类老人的不同需要，可这也对养老建筑的空间设计提出了更严苛的标准。但在城市快速扩建的过程中，怎么合理分配各类养老资源、提高资源利用率，依旧是眼下需要解决的难题。

关键词

建筑改造；公共空间；适老建筑；康养中心

1 研究背景

现在国内老龄化不断加快，老年人口越来越多，养老已经成了社会治理和公共服务的重点问题。相关数据统计，2022 年末我国 60 岁以上老人已经突破 2.8 亿，占到总人口的 19.8%，预估 2035 年这个占比会超过 30%[1]。面对这种现状，搭建能满足老年人各类需求的养老配套设施，是完善社会治理的关键。养老中心是养老服务的主要落脚点，选址规划、空间布置还有医养配套做得好不好，直接影响老人的生活品质。最近几年，养老中心不再扎堆市中心，不少选址在环境优越的区域，布局变得越来越多元。这种规划不光讲究养老点位分布均衡，还注重贴合周边自然环境、医疗机构资源，最大限度满足老年人康养、宜居的需求 [2]。所以，围绕不同改造思路去研究养老中心的建筑改造，不管在理论还是实际落地方面，都很有研究价值。

近些年，国内外不少专家针对养老中心选址、运营服务模式做了大量研究。在选址上，修建养老中心要综合考量交通、附近医院、周边自然环境等多项条件。像日本不少养老社区就选在环境优越的地段，打造出了宜居的养老环境。服务模式这块，CCRC 持续照料社区和医养结合是目前最主流的两种发展方向 [3]。CCRC 模式主打一站式养老服务，

【作者简介】肖勃（1990–），男，中国陕西华县人，硕士，助教，从事建筑历史，公共建筑，城乡发展研究。

可以覆盖老人自理生活、半陪护、专业护理等整个养老周期，在同一个园区里配齐住宅、医疗、休闲活动等配套空间，适配老人不同阶段的养老照料需要。从国外实践能看出来，医养结合可以很好地化解老年人看病难、医疗资源紧缺的问题。国内研究则更偏向立足本土条件改良优化模式，以上海亲和源老年公寓为例，项目引进正规医疗机构，组建多个专业服务团队，摸索出贴合国内现状的医养运营方案。以上这些研究结论，也为养老中心多样化布局建设提供了重要参考。

2 杭州地区典型养老中心案例分析

虽说目前关于养老中心的相关研究已经有不少成果，但针对养老中心多元化布局的整体性研究还有很大欠缺。第一，在老旧养老建筑改造时，该怎样结合老人身心特点优化内部空间；第二，选址的差别，会怎么影响养老中心的服务覆盖范围和配套资源取用；第三，深度落地医养结合模式，能从哪些方面改善老人的健康管理；第四，公共空间怎么设计，才能方便老人日常社交、户外活动，打造合适的社区环境。本文就围绕以上几个问题展开探究，希望给养老设施规划设计提供参考，助力养老行业的理论研究和实际建设。

2.1 建筑适老化改造分析

2.1.1 杭州亲和源老年公寓

杭州亲和源老年公寓主打高端综合养老，从项目规模和配套功能上，就能看出多元化布局的特色。项目总建筑面积 4.76 万平方米，园区里配置了医疗机构和居家养老公寓，一站式解决老人日常看护、看病护理、休闲文娱等各类需求。在建筑改造上，项目紧扣老年人的身体特点，大范围做无障碍优化：走廊、卫生间加装安全扶手，加宽房门方便轮椅进出，还优化了房间采光和通风，大幅提升居住舒适度。除此之外，园区专门规划了各类公共空间，用来方便老人社交休闲，像多功能活动室、图书室、户外花园一应俱全，引导老人多参加集体活动，丰富精神生活。这套建设思路既切实提高了入住老人的生活品质，也给其他养老机构落地医养结合提供了实用的参考范例。

2.1.2 中信养老·杭州某公寓

中信养老旗下的杭州某公寓，主要面向中高收入的老年人群体，主打高品质养老服务。不管是基础配套还是整体服务定位，都充分体现出现代化、精细化的养老设计理念。项目内部配置了独立厨房、智能家居系统等设施，全方位满足老年人对高品质生活的需求。在建筑改造层面，此公寓格外注重细节设计：室内全部铺设防滑地面，家具也都做了圆角处理，最大程度规避安全风险。同时引入智能系统，能够远程监测老人健康状态，还配备紧急呼叫功能，给老人打造更安全、更便利的居住环境。除此之外，项目十分重视公共空间的打造，配套了健身房、影音室、多功能活动厅等场地，极大地丰富了老年人的日常休闲娱乐生活。

2.1.3 普康晚香家园

普康晚香家园主打社区嵌入式养老模式，整体规模和运营方式，最大亮点就是高效利用现有资源，深度融入周边社区。这家养老机构主要服务周边社区老人，提供日间照料和短期托养两类服务。在建筑改造上，普康晚香家园依托原本老旧建筑进行改造，通过科学划分功能分区，最大化提升空间利用率。虽然整体场地有限，但内部配齐了康复理疗室、餐厅、阅览区等功能房间，同时做了全套无障碍设计，保障老年人可以轻松使用所有配套设施。除此之外，项目也着重优化室内居住环境，通过添置绿植、调整室内照明等方式，打造温馨舒适、适合老年人的康养氛围。这三家养老项目在空间改造上，都遵循了多功能的设计思路。像亲和源老年公寓，不少公共空间都做成灵活可变的场地，需要的时候可以改成康复室、活动室，或是临时诊疗点，既提高了空间使用率，也能灵活适配不同养老需求。杭州信悦则重点优化室内通行路线，方便腿脚不便的老人去往各个功能房间。这些贴合老人身体状况的空间改造做法，也给后续养老建筑改造提供了实用参考。

2.2 公共空间设计分析

公共活动空间对养老院很关键，设计得好不好，直接关系老人愿不愿意出门交朋友、能不能对住的地方产生归属感。亲和源配了花园、图书室、多功能厅，老人平时很容易聚在一起交流；杭州信悦的公共区域做成客厅的居家样式，氛围温暖；普康晚香家园偏重实用和文化，健身、娱乐设施齐全，方便老人展现特长。这三家机构在空间设计上都立足老人的精神需求，合理规划社交活动场地，配合各类文娱活动，营造出适合老人休闲交往的环境。这种以人为本的设计，提高了老人的生活质量，也为后续养老建筑改造提供了参考。

2.3 选址规划与服务辐射分析

选址作为养老中心规划与建设的关键环节，直接影响其服务范围的覆盖能力及目标老年群体的可及性。杭州亲和源老年公寓位于杭州市区边缘地带，紧邻城市主干道，交通便利性较高，这为其扩大了服务半径提供了有利条件。中信养老·杭州信悦选择位于市中心的核心区域，周边人口密度较高且老年群体集中，这一选址策略显著提升了其服务覆盖效率，能够有效满足周边老年人的日常需求。普康晚香家园则选址于城郊结合部，虽然地理位置相对独立，但通过内部设施的完善和外部交通网络的优化，成功弥补了地理位置带来的不足，使其服务半径得以扩展至更广泛的区域。总体而言，三个案例的选址策略均在一定程度上体现了对服务半径的重视，并通过不同的方式实现了对目标老年群体的有效覆盖，从而提高了服务的可及性。

除此之外，选址也会影响配套资源分配和整体运营效果。杭州信悦坐落在市中心，周边配套完善，可以依托现成的社区资源，给老人提供多元化生活服务。亲和源位置相对

偏僻，就开通接送班车，补上地理位置带来的服务短板。

结合场地条件灵活选址，既能拓宽服务范围，提升机构知名度，吸引更多老人入住。所以以后规划养老项目时，要结合人口分布和交通情况，理顺选址和服务辐射范围的关系，科学选址，提高养老服务的覆盖面和便利性。

2.4 医养结合运营模式分析

医养结合简单来说，就是整合各类医疗与养老资源、打通各项配套服务，全方位帮老人做好日常健康管护，这也是当下养老建设的核心发展方向。亲和源、信悦 88、普康晚香这三家杭州本地代表性养老机构落地医养结合之后，都从疾病预防、日常看病、术后康复休养几个方面实实在在改善了老人的健康保障水平。

亲和源引进正规医疗机构入驻园区，主打慢性病常态化管控，定期组织院内老人体检、实时跟踪身体指标、根据身体情况定制专属健康方案，有效减少慢性病发病概率，从源头管控老年常见病。杭州信悦重点做强康复板块，单独划出专用康复空间、配齐全套专业康复器械，专门承接术后调养、失能老人长期照料，依托精细化护理服务，实实在在提高老人生活品质。普康晚香立足社区嵌入式优势，联动周边社区医院，搭建双向转诊绿色通道，老人突发急症可以快速转诊就医；医护人员还会定期过来坐诊义诊、科普健康知识，稳步提升老人防病意识。

对比三个项目能看出来，想要把医养结合落地见效，不光要有齐全的硬件设备，配套的管理制度、专业医护人员和运营服务也要同步跟上，才能搭建起全方面、多层次、可持续的养老健康服务体系。

3 多元化布局下养老中心发展优化策略

通过上文，我们可以清晰的看到未来养老服务设施的一些方向：在建筑改造方面，应充分结合老年人的身心特点，注重空间布局的灵活性与多功能性。具体而言，可以通过设置模块化居住单元与开放式公共活动区域，满足不同老年人的个性化需求。同时，应加强对无障碍设施的投入力度，确保老年人能够便捷地使用各类服务设施。

在选址层面，我们需要综合考量服务辐射范围、资源获取条件，以及老年人真实的居住和养老需求。像亲和源这类大型综合性养老中心，我建议选址在城市近郊，或是交通四通八达的区域。这类地段能够高效整合周边优质医疗、商业配套与交通资源，在降低运营成本的同时，全方位满足老人就医、出行、日常生活等多种需求。而针对普康晚香家园这类社区嵌入式的小型养老中心，选址思路就要有所区别。这类机构不用盲目追求城市核心地段，优先贴合现有社区、整合社区内部资源即可。这样老人不用脱离熟悉的生活环境，还能继续参与社区社交，极大缓解独居老人的孤独感，进一步增强老人的归属感与幸福感。

4 结语

最后，在医养结合模式的实施方面，应着力推动医疗与养老资源的深度整合。一方面，政府应出台相关政策，鼓励医疗机构与养老中心建立长期合作关系，形成“医联体”或“康养联合体”模式；另一方面，应加大对专业人才培养的投入力度，通过设立专项培训基金与职业资格认证制度，提高养老服务人员的专业素养。通过以上措施，可有效推动养老服务设施的优化升级，为老年人提供更加优质、便捷的服务。

参考文献

[1] 李钧,金霜霜,王珏.人文关怀视角下养老设施专项规划编制方法探索——以杭州市为例[J].上海城市规划,2023,(1):114-120.

[2] 刘晓梅,陈文斯.我国社区养老综合体的发展模式与实践路径[J].新视野,2022,(3):123-128.

[3] 张玲.养老社区建筑空间设计[J].建筑技术开发,2022,49(4):21-23.