

序号：\_\_\_\_\_

编码：\_\_\_\_\_

云南财经大学

第十二届“挑战杯”大学生课外学术

科技作品竞赛

作品申报书

作品名称：养老公寓开发与运营模式调查报告

学 院：金融学院

申报者姓名

(集体名称)：田苑洁 付红 黄天宇 蔡川奇 厉晶晶

胥宛沅

指导教师：马彧菲

类别：

组别：

☐ 自然科学类学术论文

☐ 专科生

☒ 哲学社会科学类社会调查报告和学术论文 ☒ 本科生

☐ 科技发明制作 A 类

☐ 硕博研究生

☐ 科技发明制作 B 类

---

# 养老公寓运营模式调查报告

**摘要：**中国人口老龄化形势日趋严峻，养老问题的合理解决不仅关乎个人生活，甚至会影响国家大计，在这样的情况下，研究并逐步解决养老问题刻不容缓；我们可以发现，近些年来，各种养老机构不断兴起，而养老公寓作为一种新型的养老模式，有别于传统养老机构，是居家养老和机构养老良好结合的产物，更是解决社会养老问题的潜在选择。我们通过深入分析特定时代背景下的养老公寓产业，剖析其特定的优劣势，致力挖掘其时代意义，同时提出相关策略完善其短板，意在将养老公寓产业这一新型商业模式完善并运用至社会养老中，使二者有机结合，为社会养老问题的解决提供具有可操作性的研究导向。

**关键词：**人口老龄化 家庭结构 养老公寓 经营模式

## 目录

引言.....	4
一、社会背景.....	4
二、问卷分析.....	4
三、中国养老产业发展模式.....	5
（一）政府、慈善机构合作经营管理的经营模式.....	6
（二）专业公司经营管理的经营模式.....	7
（三）住宅建设与管理相分离的经营模式.....	7
四、养老公寓的发展状况.....	7
（一）养老公寓的概念.....	7
（二）养老公寓的发展前景及意义.....	7
（三）养老公寓存在的问题.....	9
五、国外养老产业典型项目借鉴.....	10
（一）美国亚利桑那太阳城项目借鉴.....	11
（二）日本诚信香里园项目借鉴.....	11
（三）英国社区养老借鉴.....	11
六、养老公寓发展策略与改善.....	12
（一）强化政府主导作用.....	12
（二）了解对象诉求，完善空间布局建设.....	13
（三）规范行业收费标准，提高行业服务质量.....	13
（四）有效控制相关成本，制定合理收费策略.....	13
（五）循环良性发展，多元化方向发展，培养核心竞争力.....	14

## 引言

老龄化背景下养老问题日益凸显且亟待解决，这不仅关乎个人生存、社会和谐还影响到国家稳定，着力解决这一问题有着极大的现实意义。本文旨在以商业经济的视角去剖析当今养老问题，同时提出一些见解与策略，并对养老公寓这一新型养老产业进行深入研究分析，为解决养老问题提供一定的导向作用。我们小组成员总共六位，共同完成了这篇调研报告。撰写报告主要历程为：小组讨论议题——预先理论分析——问卷制作与发布——数据收集、整理与分析——探究结果——得出结论。

## 一、社会背景

人口老龄化不仅是社会经济发展的必然产物，也是世界人口发展的必然趋势。随着我国老龄化进程的快速发展，老龄化问题日益严重。我国是当今世界上老年人口数量最多的国家，依据全国第六次人口普查（2010年）的数据显示，我国60岁及其以上的老年人口数量达到1.78亿，占全国总人口数量的13.26%，而其中又包含1.19亿65岁以上的老年人口，占比8.87%，这两个老龄化百分比都同时达到了较高值，毫无疑问我国已进入老龄化社会。

将全国第六次人口普查（2010年）与全国第五次人口普查（2000年）时的数据作比较，可以看到0岁至14岁的人口比重下降了6.29个百分点，15岁至59岁的人口比重提高了3.36个百分点，60岁及其以上人口比重同比上升了个2.93百分点，65岁及其以上人口比重同比上升了个1.91百分点。从两次人口普查的数据对比情况来看，我们可以看到一个人口加速老龄化的社会正在我国逐渐形成。现在已经结束的“十二五”中，我国60岁及其以上的老年人口从1.85亿增加至2.21亿，这个速度相当于平均每年要新增800万老年人口，老年人口的占比数据从2010年的13.26%增至16.00%，相当于每年平均递增0.54个百分点。在今后的十几年里，人口老龄化还将会以惊人的速度发展，到世纪中叶时，我国人口老龄化问题引致的各种矛盾将全面进入白热化。这将对我国经济、政治、社会、文化等多个领域都会产生复杂而深远的影响，人口老龄化是我国的基本国情，积极的应对人口老龄化是一项关系着国家长治久安的重要战略任务。

## 二、问卷分析

在当今养老问题日趋严峻，养老需求日益强烈的时代背景之下，养老机构的运营与发展逐渐走入公众视野，其关注度日益提高，而新型背景下对于养老机构的期望值也有所提高；建立健全养老机构市场，为老人提供一个和谐的晚年生活

环境，毫无疑问能够极大地维护社会秩序稳定，促进国家经济更好更快发展。为了更加深入与全面地了解当今养老机构发展情况，同时探寻缓解甚至解决当今养老问题的模式与渠道，我们小组采用了问卷调查与资料收集相结合的方法。在2017年寒假期间，我们在玉溪、曲靖、昆明进行了实地调查，以填写问卷的形式对当地的老人及其子女进行了调查，我们总共发放了三百份问卷，同时对其他特殊对象采取了口头询问和观察了解的调查方式，得出了一些相关数据，并于后期进行了数据统计与结果分析；调查内容主要由10个问题组成，涉及养老公寓认知度、新型家庭结构特点以及养老观念改变程度等方面的内容，具体内容见附件1。

在此次走访调查中，我们通过口头询问、问卷填写与观察了解等方法获得了所需相关数据，进行后期整理与统计分析后得出了以下信息：调查对象中62.50%的人对于养老公寓这个概念并无了解，20.55%对养老公寓的认知度不高，仅有16.95%的人有所了解并持有一定兴趣；而随着时代发展，传统观念发生了极大转变，越来越多的人对于养老机构的认可度均有所提高，这在我们的调查中也有所体现：68.80%的人能够接受将父母送去养老机构养老或为减轻子女压力愿意到养老机构进行养老，余下31.20%对此仍持怀疑或抵触的态度；通过调查我们还发现，当今家庭结构已从传统的四世同堂转变到了“二一”（结构为父母与子女的家庭）结构，越来越多的人开始接纳并选择养老机构养老，同时对于养老服务的期望值也愈来愈高；在调查对象中，62.60%的人所在家庭养老支出所占比重均超过家庭总支出的百分之三十，而他们的每月意愿支出均在800-1000元范围，10.00%的人意愿支出处于1000-1200元，而17.20%的人意愿支出在1200-1500元范围，仅有10.20%的人意愿支出超过2000元；除此之外，调查对象对于养老机构提供的服务质量与要求均有较大改变：从最初的环境宜人，交通便利、价格优惠、公共设施良好、同龄人多，满足社交的要求，过渡到了靠近医疗资源、有多种娱乐活动满足精神需求、工作人员综合素质高、服务质量好的多重要求，公众的养老需求开始从生理需求上升到身心双重需求，同时也更加注重其服务质量以及服务类型。而80.88%的老人休闲方式从最初的遛鸟下棋转变成为了户外运动、文化生活等方面的娱乐选择，余下19.12%的老人虽然依然热衷于传统娱乐方式，但对于新型休闲活动持好奇与跃跃欲试的态度。

### 三、中国养老产业发展模式

当我们在提及到养老的各个模式时，我们会纠结并困惑于家庭养老和社会养老这二者的概念及二者的意义和价值。就近年来的主流的观点来看，被人们广泛接受的观点是以“养老的经济来源”作为划分的依据。第一群体是依赖于离休金和社保的保障制度去养老的群体，例如那些生活在我们身边的离退休人员或乡村中的“五保户”等；第二个群体是由他们自己的家庭成员去进行的个人养老，如绝大多数的农民和家庭妇女等。但这种颇具偏激的分割方法受到很多专家和学长的质疑，因为养老不仅仅是生活的保障，它还包括精神慰藉这一个方面，而现如今养老制度的划分仅仅从经济角度界定养老的概念，所以很难去界定实际生活中的大量的混合型养老模式，为此决策者敏锐的提出了一种新的思想，以“养老支持力”作为区分不同养老模式的标准，在界定养老概念时考虑一个原则，即在区

分不同养老模式时应该去以经济变量为主，非经济变量为辅的原则，这一原则实际上是一种革新与变革。

放眼世界，大多数国家都对其公民养老产业树立了三层模型，第一层通常是由强制性的养老保险提供的养老金；第二，职业的养老金。第三，个人自愿领取的养老金。俄罗斯现行的养老金制度正是建立在这一原则之上的。当然，“三层养老保险制度”的内容可能因国家而异，在瑞典、挪威和北朝鲜等国家。第一层包括陈旧的（公共），不是由保险缴纳预付款确定的固定金额的养老金。第二层包括公民强制性补充的养老保险所提供的养老金；而第三层则包括自愿性个人养老金。在一些拉丁美洲国家（主要是智利），第一层是由社会（有针对性的）援助系统内所提供的养老金。第二，通过资助系统向所有在工作的公民发放。第三，由公民自愿的个人保险发放。

再反观我国，由于我国是养老大国，养老产业同时要承受财政负担和人力资源需求的双重压力，这就在一定程度上限制了“居家养老”的普遍性，也不可能去进行大范围的“社会养老”，所以我们应该去探求新型的模式，走多元化养老之路。所以诸如“以房养老”、“异地养老”等新型的养老模式渐渐出现，这些新模式的出现满足了我们对于新型养老的渴求。从多方面融合分析我国现如今的经济实力、人力资源、文化传统等因素，我们应该形成一种以“居家养老”模式为主、以“社会养老”模式为辅的“双轨”、“多元”化的养老体系。

再来看人文学家给出的数据：截至2009年，我国老龄人口占全世界老龄人口的1/5，成为世界上唯一老龄人口过亿的国家。据专家预测，到2035年，每两位老人，对应仅有1名孩子。这些数字令人吃惊，在吃惊的同时我们也应反观我们现存的养老模式，其现状令人堪忧，私人养老院价格高的可怕，与此同时公立养老院的数量却严重短缺，家庭养老不能满足老年人的需求，住不起、住不进，正成为很多老年人的最大养老心病。我国当今的养老模式，大约有三种不同的经营模式：政府、慈善机构合作经营管理、专业公司经营管理以及住宅建设与管理相分离的这三种经营模式。

### （一）政府、慈善机构合作经营管理的经营模式

传统养老机构主要分为纯福利性质的养老机构和混合型的养老机构。被大多数人熟知的纯福利性质的养老机构，是一种纯粹福利性的机构，主要依靠政府或者国有企业提供所有的发展以及维持的资金。但由于其收费较为低廉，所拥有的娱乐设施也少，生活环境差，不能满足大多数新型老年人的需求和感觉。所以，入住福利型养老院的大多是没有或只有很少经济收入的孤寡老人。

混合型养老机构。这是如今被大多数人所接受和认可的一种模式，它们经常带有福利的性质但也具有一定的盈利能力，这一类的养老机构通常具有政府或者慈善机构的背景，在国家层面享有一些福利政策，每个入住其中的老人根据不同的计费费用享有不同的福利内容。盈利性则表现在收费服务方面，如：收费的模式有入住时的一次性收费和每月间隔式收费，主要是针对老人想要享有的不同项目体验来收费；不固定收费体现在某些特殊服务方面。

## （二）专业公司经营管理的经营模式

这种类型的养老机构以盈利为主要目的，通常是企业或个人出资修建的老年人公寓，以出租为主要经营方式，收费水平一般要比那些国家性的养老机构要高一些。管理机构凭借其官方的模式提高收费水平。国外目前存在的经营模式有老年公寓和辅助生活机构两种，但遗憾的是，国内目前还只有老年公寓。

## （三）住宅建设与管理相分离的经营模式

就世界主流观点看来，住宅建设与管理相分离的经营方式是最适合国内开发商的运作模式，也是很多投资人一直在考虑的一个点。这是一种进行集中管理和经营的养老模式，与传统的养老模式相比，这种新式的养老结构更近似于一个完整的社区，在功能上尊重社区的主观能动性，在内容上重视社区文化休闲，在实施上运用社区资源，倡导一种更积极主动的生活方式，真正达到“只要在此生活，生命最少延长十年”的目的。

近年来，我们国家在经济发展方面确实取得了不小的成绩，社会发展又好又快，但我们不能仅仅追求GDP，追求经济的高速发展，与此同时也要完善社会保障的体系，社会保障与经济发展的质量息息相关，只有将经济的发展和和社会保障相互协调才能够让我们补齐短板。然而完善社会保障体系的首要目的就是解决老龄化的问题，分析以上的模式我们可以看到，多年以来，老龄产业涉及的许多产业和领域均带有或多或少社会福利的色彩，在过去，养老产业处于市场外循环的真空地带，如今却渐渐将其纳入到市场经济轨道运行，产生了以“养老公寓”为主的新型养老产业，为我国的老龄化问题提供了一个更好的解决方法。

# 四、养老公寓的发展状况

## （一）养老公寓的概念

养老公寓指的是在人口老龄化日益加重的社会背景下，房地产开发商或相关企业推出的以养老为主题，房地产开发为载体，以适应老年人的生理、心理需求为标准，服务为核心价值的新型养老产业，是一种进行综合管理的住宅类型。相比其他传统的养老院，养老公寓是一种复合的、多元的、社区性的一种公寓式老年住宅，为老年人提供了照理看护、文化娱乐、医疗保障等多种服务体系；同时养老公寓将传统房地产业与养老产业相结合，房地产开发与消费者生活方式密切结合，使得养老公寓拥有更大的居住价值与商业价值。

## （二）养老公寓的发展前景及意义

### 1、创新传统商业模式，拉动市场经济增长

养老公寓是近几年来兴起的一种新型养老模式，更是一种创新性极强的商业模式；它与传统的养老机构以及其他如普通房地产业等传统模式有着很大区别，不仅提供了高品质的养老方式，还形成了一种崭新的商业模式，在很大程度上创新和完善了经济运行体制，为当代经济发展注入了新鲜活力，其长远的经济价值与发展战略意义在为其发展前景奠定良好基础的同时，也对我国经济发展产生了不容小觑的影响。

## 2、传统观念改变，未来需求巨大

伴随着人们传统观念的改变，“四世同堂”、“养儿防老”的思想观念和家庭结构在不断变化，人们不再刻意追求“含饴弄孙”、“金玉满堂”的传统生活，相反开始注重生活品质的提高与精神层面的追求；再加之生活节奏加快，就业压力加剧，“四二一”的传统家庭组合让中间一代承受着巨大压力，他们不仅需要赡养老人，还要抚育小孩，这无疑需要耗费他们大量财力精力。开展养老公寓产业，能够有效解决子女与父母之间的赡养纠纷与家庭矛盾，不仅很好地维护了双方自尊心，缓和并维系宝贵的亲情，让老年人能够安度晚年，而不是压抑痛苦地生活；而且还在提高老年人生活质量，呵护老年人身心健康的同时，减轻子女心理压力和就业压力，提高社会经济效益，给子女以松缓，还老人以尊严，予经济以助力。

## 3、缓解严峻养老形势，铸就和谐稳定社会

自20世纪90年代以来，我国开始实行计划生育政策以控制过快的人口增长，同时随着社会医疗水平和人们生活质量的普遍提高，我国人口平均寿命不断延长，使得老龄化压力日益严重，养老形势日趋严峻。与其他进入老龄化社会的发达国家相比，我国的经济实力相对薄弱，人口分布不均，地区间经济发展不平衡，基本的社会养老保障难以满足老年人的物质精神需求。不仅如此，我国还普遍存在老年人口基数大、增速快、高龄化、空巢化趋势明显的现象，再加上我国老龄化程度过高的基本国情与经济发展水平不相适应，养老问题异常严峻，亟待解决。养老公寓这一新型商业模式的兴起，有助于缓解社会保障压力，社会养老压力，减轻政府负担，促进国家经济发展；它让老年人成为经济发展的推力而不再是阻力，改革创新经济体制，促进经济多元和谐人性发展，维护社会关系和谐，社会秩序稳定。

## 4、居住条件个性化，服务内容人性化

老人的心理需求具体表现为生理需求最高，其次是交往需求，自我实现需求，最后是认同需求。老年人的心理需求可能与文化教育水平、从事的职业有关系，同时体力劳动者的认同需求高于脑力劳动者。养老公寓为中高经济实力的老年人提供个性化的居住条件和人性化的服务内容，除了提供多种生活必备设施：如超市、银行、邮局、医院等设施满足老年人日常所需外，还提供娱乐锻炼的配套设施：如体育馆、餐厅、娱乐场所、老人乐园等来丰富老人文化生活，充实老人精神世界，而且同时还提供社区物业服务、社区家政服务、社区医疗服务及社区娱乐服务等一系列的人性化、专门化和完备化的社区服务；与此同时，还配备及时护理及医疗，综合了医院和养老机构的优点，同时弥补了家庭护理和社会养老机构护理由于达不到专业的护理水平和医治条件所造成的局限性与护理缺陷，高效地保证了老人的身心健康。养老公寓可以为入住老人量身打造一个合适的居住环



境，它作为一种老年专用住宅，给老人们提供了个性化的居住条件与环境，还有人性化的服务质量，这些在我们所参观了解的昆明当地养老公寓均有所体现，如附件2；同时入住对象可以根据自己的经济条件、健康状况以及性格特质来选择住房的类型、等级和服务的档次。各种服务在很大程度上均体现出其以人为本的核心理念，这极大地提高了养老服务的质量与老人的生活水平，使得养老服务迈上了一个全新的台阶。

## 5、整合多条产业链，开辟就业途径，行业有机多元发展

养老公寓这一产业与传统养老机构最大的差别就是具有较强的商业性与消费性，它与房地产业有机结合，旨在为老人提供更加良好，更加完备的养老服务，解决社会养老问题；因此，专业的营养饮食设计离不开与餐饮业的结合，甚至还可以与生态农场等绿色产业结合，而完善的社区功能构建也可以与物业管理机构结合；除此以外，公寓为了丰富老人生活方式，提高生活质量，也一定会与休闲娱乐、外出游玩等服务性产业有机结合。如此这番，将此类养老产业与其他产业有机结合，不断的进行良性循环发展，多元化方向发展，不仅能够有效培养其核心竞争力，而且还完整地整合了产业链，各行业共同促进，共同发展；更重要的是，在带动老年服务行业兴旺，培养更多家庭护理人员，营养搭配师，医疗师等新型技术人员的同时，也增大了对其他行业的需求，毫无疑问能够开辟更多就业途径，提供更多就业岗位，带动其他行业发展，促进社会和谐稳定，维护社会秩序，有助于解决就业问题实现社会安定团结，将未来产业发展模式推向和谐、互助、共享与多元。

### （三）养老公寓存在的问题

当前中国养老公寓的产业发展阶段还属于探索阶段，发展不够完善，不可避免地存在着一些问题。

#### 1、老人望“钱”兴叹：入住门槛过高

从网上我们了解到：大部分养老公寓在老人入住时都要缴纳高额的会员费。而这里所谓的会员费指的就是老人对居住权的购买，但是老人并没有其产权，不能继承，只是暂住在养老公寓，换言之，会员费就是租金。大部分养老公寓根据老人选择的住房类型来收取会员费，最低的也达到了上十万元，这让很多老人都望“钱”兴叹，望而止步。同时老人也会担心：他们将上万元的钱放在养老公寓里，如果所住的养老公寓倒闭了怎么办？他们将去和谁要回这笔钱？到底会有谁来为老人作担保？因此这对老人来讲存在着较大的市场风险。

#### 2、“高费用”并不等于“高质量”

通过互联网信息收集，一些入住养老公寓的老人反映：他们缴纳了高额的会员费用，却不能享受到高质量的配套服务；同时除了高额的会员费用，他们还要每月定期缴纳 5000 元的费用，每个人每一顿的餐费达到了 20 元，然而他们现在的饮食却很一般。除此之外，一些老人也认为护理人员的态度并不是一直都很好，个别护理人员的态度也是极差，这让老人对养老公寓的好感度与信任感下降，同时，护理人员是养老公寓配备的，部分护理人员的专业素质得不到保障，这让老人及老人的子女很苦恼，让他们觉得自己的钱被坑了。

### 3、“供”未满足于“求”

除了通过互联网这一渠道了解养老公寓相关信息,我们也去实地调查了解了老人的真正需求,在这个过程中,我们发现:部分养老公寓过于追求高端养老产品,未能真正满足老年人的需求,未能把老人的期望、需求考虑到养老公寓的建设、配备中。大部分投资商将养老公寓产业看作是一种高端房地产开发,只看重了自己的既得利益,忽略了养老照护的需求,然而却适得其反,从根本上损害了自己的利益。大部分老人愿意到养老公寓养老,最重要的原因是想要得到细致的护理和及时的医疗援助,特别是对于那些不能自理或半自理,子女工作很忙的老人;同时,大部分子女愿意把老人送到养老公寓,最基本的要求也是细致的护理和及时的医疗援助,在这个基础上给老人提供一个舒适、安静的环境,并不是需要高端的住所。总而言之,养老公寓的商业发展模式并不仅仅是高端房地产开发,还要将老年人的需求考虑进去,这样才能得到长远的发展。

## 五、国外养老产业典型项目借鉴

目前世界已有 50 多个国家进入“老年型”,全球的人口结构也都在趋于“老年化”。就老年居住问题,不同类型的地区和国家采取了不同的对策:欧洲“福利国家”和北美富裕国家的老年人独居者占绝大多数,因而这些国家十分注重老人住宅、社区服务以及养老设施的开发与建设。而日本和亚洲一些新兴国家则全然不同,他们更重视传统的家庭养老方式,老人大多与家人同居,为鼓励老少同居,在住房供应方面采取了倾斜政策,并重视研究开发适合老少同居的新型住宅体系。

国外主要有两种养老模式,第一是社区养老,老年人在家庭居住,并享受社会化养老上门服务的养老模式,也称社区居家养老,是大多数发达国家主要采用的养老模式。美国通过在社区设立老龄服务中心,为老年人提供上门送餐、清洁和代理服务、集中照料、医疗护理、精神与心理辅导、老年就业指导与培训等各方面服务。毫无疑问这些都是在美国强大经济基础的支持下一步步完成的,对于还处于发展中的中国社会是难以实现的,但也是未来一个可行的方案之一。在社会福利最为完善的瑞典,政府建立了完善的社区养老服务体系,从医疗、家政到临终关怀均有考虑,是未来中国乃至全世界养老事业的发展方向。而日本则出台了《养老保健法》强调老年人居家养老、居家护理,政府还出资培训了大约 10 万名家庭护理员。

第二是机构养老,指老年人集中居住在专门的养老机构中,由养老机构提供专业护理照料服务的养老模式,主要针对的是老年人的长期照料需求,也是现今我国主要存在的养老模式。

另外家庭养老模式也越来越受到重视。将养老问题由社会回归家庭,符合亚洲传统文化,同时也减轻了社会的压力,但对于现在普遍为“4+2+1”模式的中国家庭存在较大的困难。

接下来我们将从三个典型项目来进行分析:

## (一)美国亚利桑那太阳城项目借鉴

太阳城将居住区划分为六个不同类型,以适应不同类型老年人的需求:活动自理型社区,属于独栋别墅区,供55岁以上生活完全可以自理的人群居住,其中各种设施和服务都包括在内;高级人士出租型公寓,这是以出租形式提供的公寓,为暂时买不了公寓的人提供了便利;持续照料型退休社区,可根据顾客的需要,提供不同层次的照料服务,其中包括了多项选择的熟练照护;辅助生活与专业护理,主要为生活中不能自理的老年人设置,可提供日常的全方位照料,同时也可以选择单独的形式进行专业护理;退休社区,可出售也可出租,提供给生活完全可以自理的退休人群;特别护理服务,主要为阿尔茨海默病患者提供该服务。

太阳城在规划设计上强调了老年人的需求特点,专门针对老年人的生理、心理需求开发设置了独特的居住区,同时它综合的建筑类型,考虑到了老年人的全方位需求,将项目开发精细化,合理控制成本、租售比例以及产品定价,让更多的老人及老人子女所接受,促进了市场需求;其次不同的服务体系为老年人提供了一个舒适的居住环境,并且专业服务的集中提供,提高了资源的利用率,让每一个老人都得到了很好的照顾;除此之外丰富的娱乐配套,渗透至生活中的每一个角落,使老年人在这里的生活更加有趣与多元化。

## (二)日本诚信香里园项目借鉴

诚信香里园是松下电器公司投资修建的一家现代化养老院,它的环境清幽,特别适合老年人安静养老,同时利用高技术来协同专业医护人员照顾老人,能够更加细致并且有效快速的了解到老人的需求。例如很多老人会有大小便失禁的问题,为了及时发现、解决这一问题,诚信香里园将失禁感应器安装在床边的墙上,一旦老人尿湿了床,感应器就会发出警报,方便护理人员及时的发现,此外一些高科技能够保证老人的安全,如离床感应器能让工作人员在老年人不慎从床上跌落时迅速察觉并及时赶来;同时还有一些高科技专为坐轮椅的老年人设计,如自动感应式马桶、呼叫绳圈和电动入浴设施;除此之外远程医疗诊断能够帮助与该养老院合作的医院,通过专门的仪器掌握老年人的各项生理健康数据。

诚信香里园利用高科技武装养老院,方便老人,同时保证了老人的安全,及时发现并解决老人发生的一些问题,让老人子女对老人住在这里更加安心;其次高科技配备加上完善的养老设施,满足了老人全方位的需求,吸引了老人对养老公寓的兴趣,促进了市场需求。

## (三)英国社区养老借鉴

从二十世纪九十年代开始,英国将养老问题纳入社区,对老年人采取了社区照顾的模式。英国的社区照顾主要有“社区内照顾(care in the community)”“由社区照顾(care by the community)”两种方式。“社区内照顾”是指由政府直接干预,并有制度和法律体系维护的规范性养老照顾。(由政府聘请正式者通过培训后在社区内对老年人提供规范性养老照顾);“由社区照顾”是指通过血缘关系或道德维系的,没有政府直接干预的非规范性养老照顾(照顾者并非由政府直接聘请,但政府会对照顾者提供相关的政策支持)。社区照顾有较多的服务措施,其主要是通过家居服务、家庭照顾、老年公寓、托老所、老年社区活动中心等服务项目实现。在英国的社区照顾中政府在其中发挥主导作用,承担许多职

能。对于相关的经费和服务（比如医疗、预防保健和公共卫生服务等）都由政府承担。基于中国目前的经济和社会情况来看，英国的社区服务方式有很强的借鉴作用，一来并未从根本上颠覆中国几千年来的传统养老模式，符合中国以“孝”为先的传统思想，二来有效地解决了相当一部分人的就业问题，也解决了子女在父母养老上的压力。

养老模式的选择往往决定于国家经济基础和国人的文化与思想，中国在探索养老险新模式的道路上，要根据自身情况，也要吸收国外好的方式方法。

## 六、养老公寓发展策略与改善

我国城市人口结构日渐老龄化，日趋庞大的老年群体如国仅仅依靠家庭养老，就很难从传统家庭中获得养老资源，为自己的养老提供保障。如今随着社会上的系列变革，养老方式也在发生着社会性的改变，这就决定着我国必须改变传统的养老模式解决日益严峻的老龄化问题：一是利用好社区资源，扩大和完善社区的养老职能，承担传统家庭已无法完成的养老功能；二是立足国有福利机构，改变其单一的运营形式，进入市场经济轨道，进行社会化运作和科学管理，为养老模式提供更多的可能性；三是改革政府的现行福利管理模式，由现行的供养救济型向监督服务型转变，充分发挥社会的力量和市场的功能，使社会福利事业有序而快速的发展。

### （一）强化政府主导作用

国家政策支持，出台相关福利措施，与国家经济发展有机结合。近几年，老年人的养老问题越来越多的被更多人所关注，政府也更加重视这些问题，花了极大的时间和精力去兴办养老公寓。世界各国均在保持经济和社会平稳健康发展下将养老公寓归入国家重点规划中去。这种重视体现在给予养老公寓在政策和税收方面的财政支持。那些想要开办养老公寓的开发商在土地方面享有一定的优惠政策，也可以及时的向银行去申请贷款，这样就可以有效的保证老年公寓的发展；同时，政府应该按照规划要求，给养老公寓的建设准备固定的资金扶持，并纳入国家和城市的总体规划，以此来保证老年人的老年时光。除此之外，增加对社区养老资源的投入，建立和完善社区养老机制，也是缓解城市老龄问题严重化的重要方法。最后，养老公寓的发展离不开政府的监督，应该将养老公寓作为一项政绩考核，这样即可有效保证此项目的发展。

加强相关政策宣传，推广养老公寓服务，改变人们观念。养老公寓作为一个新兴产业，与传统养老产业相比虽具有其独特之处，但目前中小城市的认知度与接纳度都不高，政府应大力宣传养老公寓相关信息，解放并更新传统观念；区政府与开发商密切合作，国家民政部部、省、市政府公开支持，多家媒体突出报道，使得社会民众拥护与热情参与支持。这样才能为养老公寓的发展砌好地基，做好护航，才能让船帆更加坚固，让养老公寓这艘大船走得更快更远，从而为社会稳定与经济发展更好助力。

## （二）了解对象诉求，完善空间布局建设

养老公寓是具有明确盈利模式、以养老为主题的地产开发运营，但是国内的一些开发商却本末倒置，忘记了养老公寓主要的面向群体是老年人，只注重了房地产开发与获取利益，反而弄巧成拙，在一定程度上也导致了老年人对养老公寓的误解；所以养老公寓在开发与运作时，开发商必须将老年人的心理、生理等全方位的需求放在首位，同时考虑老年人的特殊需求，只有真正的投其所好，才能获得最大的盈利。

大部分老年人到了一定的年纪，行为能力就会相对减弱，甚至完全散失自理能力，所以可将老年人又细分为三类：能够独立生活，具有自理能力的老人；生活行为需要依靠扶手、拐杖等设施，生活基本自理的老年人；生活行为需要依赖特护人员，生活不能自理的老年人。所以针对不同的老年人，在空间布局上需专门设计不同的居住类型。当然，养老公寓首先需要建立一个交通便利，充满层次感的地带。交通便利是首要的因素，因为只有便利的交通才能孕育出新的经济模式。此外第二个应该考虑的因素就是老年人对生活环境以及周边环境的需求，毕竟养老公寓在本质上来说是老年人进行集中养老的聚集区，所以良好的生活环境也是必不可少的因素之一。同时养老公寓必须要有配套齐全的公共设施，保障老年人的日常生活；此外还需要考虑到老年人的心理需求，增加适合老年人的娱乐设施，以丰富老年人的文化娱乐生活，同时还要为特殊的老年人群体配备特殊的高科技设施。

随着市场的进一步发展，养老公寓在建筑设计上应该呈现多样化，设施装备应该增加智能化的应用，使其功能丰富化，同时增加社区内的交流活动，为老年人提供专业的社区服务，让养老公寓从真正意义上变成众多老年人的一个家。

## （三）规范行业收费标准，提高行业服务质量

制定行业统一标准，明确规定权力义务，避免纠纷问题。作为雨后春笋的养老公寓，由于其规模不尽相同，同时缺乏相应法律规划，其收费标准以及服务过程中可能发生的权责纠纷问题均缺乏统一的行业标准；只有建立健全行业标准，形成统一的收费标准，明确并规范其权责所属，才能有效避免权责纠纷等问题，使其良性健康发展。

注重员工素质，提高服务质量。目前，养老公寓在我国还是一个新兴的行业，各方面存在着一定的不足，同时各个养老公寓的管理要求与服务标准不尽相同，其次对公寓管理者与医护人员的审核标准缺乏一定的统一标准，以至于从事养老公寓的服务人员的服务水平参差不齐，导致无法达到悉心照顾老年人的目的，从而使老人及老人子女无法完全信任养老公寓，对养老公寓缺乏一定的信心。因此，养老公寓要实现可持续发展，要建立有关从业人员资格制度，从而规范从业人员的行为和准则；从而提升员工道德素养水平，不断提高其综合素质，从而提高服务质量。

## （四）有效控制相关成本，制定合理收费策略

合理降低服务成本，提高服务质量。养老公寓由于其服务设施完备化，服务内容多样化的特点，其各项成本无疑居高不下，而另一方面，养老公寓收费价格

不足以匹配消费对象的养老意愿支出，如何合理控制成本费用，在保证基本收益的情况下降低收费，是该产业亟待解决的问题。企业可以通过争取养老用地划分，同时多元复合，与其他产业有机结合，通过其他渠道收费，在其他连接产业进行多重盈利，有效进行资源整合，从而有效降低产业成本，降低相关收费，增加受众对象。

制订合理的定价策略，刺激消费群体。在物价局的监督之下，养老公寓应先对老年人的经济承受能力做一个全面审查，然后依据经济能力来对房间和床位进行不同档次的制定，以确定老年人的经济能力适合于什么样的房间和床位。同时要保证，服务人员对于不同档次床位和房间的老年人要有相同的服务水平。个人的经济实力与意愿支出均有所不同，根据不同的经济实力与个人选择，提供不同的档次服务，对消费对象进行区别收费，最大程度地刺激消费对象，实现多层次收费，多元化盈利。

### （五）循环良性发展，多元化方向发展，培养核心竞争力

养老公寓作为一个具有灵活性、有机性的产业，极易与其他产业有机结合；除此之外，由于公众对于养老服务期望值的提高以及休闲娱乐方式的转变，养老公寓与其他产业合理对接，共同发展的前景愈加明朗：与生态农场产业结合，在保障食材来源的基础上，还可以进行农家乐等户外娱乐活动，满足老人心理需求；与电子制造业结合，利用现代科学技术，打造方便、快捷而高效的室内服务设施；与餐饮业结合，为入住对象进行专业的营养饮食搭配与设计，从而提升服务质量与档次；与物业管理机构结合，形成完善的社区功能，为老人活动提供方便，全面满足对象需求；与休闲娱乐、旅游业等服务性产业结合，改善老人生活方式，充裕其文化生活，提高其生活质量等等。如此这般，使养老公寓产业与其他相关产业有机结合，在提高其服务质量的基础上，使得其功能丰富化、服务专业化、设施科技化与内容多样化，整合多条产业链，为经济发展助力，推动养老产业有机多元发展。

未找到图形项目表。未找到图形项目表。通过“美国亚利桑那太阳城项目”、“日本诚信香里园项目”以及“英国社区养老”等国外养老机构案例分析，我们可以发现，国外养老产业发展具有一定的先进性、完备性和实用性，我国养老公寓产业应该主动进行信息了解并加以合理借鉴，透彻探析我国老年人的需求特点和国外老年公寓的运营经验，从市场定位、销售方式、社区服务方面探索适合老年公寓“福利性事业、商业化”特点的运营模式，以“革故鼎新，去粕取精，合理创新，全面完善”的态度去开展与修缮当代养老公寓这一新型产业；创造出一种符合我国基本国情，有效缓解养老形势，推动国家经济良好发展，丰富充裕国民文化生活的一种产业模式，真正构建社会主义和谐社会。

#### 参考文献：

- [1] 柏萍. 论社会养老和社会福利的改革[J]. 广东社会科学. 2001 (2).
- [2] 陈赛权. 中国养老模式研究综述[J]. 人口学刊. 2000 (3).
- [3] 陈忠权. 这些养老公寓是“养老”还是“坑老”？[J/OL]. 天津北方网, 2016.
- [4] 丁桂花. 浅议中国养老模式的现状及发展趋势[J]. 中外企业家, 2013 (12).
- [5] 国发〔2011〕28号中国老龄事业发展“十二五”规划. 北京：2011.

- 
- [6]韩蕾. 老年公寓需创新运营[J]. 城市开发, 2013(14).
- [7]韩露, 王冠军, 张国龙, 等. 社会养老模式下的老年人心理需求分析[J]. 国际老年医学杂志, 2015(5).
- [8]胡仁禄. 国外老年居住建筑发展概况[J]. 世界建筑. 1995(3).
- [9]柳林会. 老年公寓开发模式建议[J]. 住宅科技, 2005(5) .
- [10]门佳蓬. 发展我国老年公寓养老问题研究[J]. 现代商贸工业, 2009(5).
- [11]民政部全国老龄办养老服务体系建设领导小组办公室. 国外及港澳台地区养老服务情况汇编. 北京: 中国社会出版社, 2010.
- [12]余源鹏. 养老地产开发与运营模式解析[M]. 北京: 北学专业出版社, 2016.
- [13]周鹏飞. 我国老年公寓发展问题研究[D]. 财政部财政科学研究所, 2014.
- [14]邹益民, 孔庆庆. 欧美国家老年公寓的成功经验对我国的启示[J]. 商业研究, 2008(3).
- [15]Sharpe M E. Problems of Economic Transition[J]. Problems of Economic Transition, 1992.
- [16]Powell J L. Personalization and Community Care: A Case Study of the British System[J]. Ageing International, 2012, 37(1).
- [17]Rosin I. The Social Content of the Aging self [J]. The Gerontologist, 1973, 13(1).

附件一:

1. 您知道“养老公寓”吗?  
A 知道 B 了解一些 C 非常了解 D 很感兴趣
2. 您现在的家庭结构是?  
A 一家三口 B 二四一 C 其他
3. 您每月愿意为养老支出多少元?  
A 800-1000 B 1000-1200 C 1200-1500 D 两千以上
4. 您如何看待子女将父母送到养老院的行为?  
A 能够理解 B 不能理解
5. 如果可以, 您会选择怎样的养老机构进行养老?  
A 养老院 B 福利院 C 养老公寓
6. 对于养老机构您最关心的是?  
A 环境宜人, 交通便利 B 价格优惠 C 靠近医疗资源 D 公共设施良好  
E 有多种娱乐活动的开展, 满足精神需求 F 不同类型可供选择  
G 同龄人多, 满足社交要求 H 工作人员综合素质高, 服务质量好
7. 如果可以, 您会选择什么类型的养老模式?  
A 社区养老 B 公寓养老 C 专人护理 D 家庭养老
8. 您选择养老院的原因是?  
A 子女没有时间陪伴 B 减轻子女负担 C 享受品质生活 D 与子女关系紧张
9. 您平时主要的休闲娱乐活动有?  
A 看电视, 报刊杂志 B 下棋 C 遛鸟 D 户外运动 E 老年公益活动
10. 若养老公寓提供一下服务, 哪些是您有需求且愿意购买的?  
A 营养餐定制 B 药膳料理 C 中医养生 D 按摩推拿  
E 心理咨询 F 外出旅行 G 老年课程



附件二：昆明市老年人公寓调研照片





