



Alexis Denton

SmithGroupJJR养老建筑设计总监。主要设计项目：中国天津红磡领世郡记忆健康照护中心、中国上海中山公园CCRC项目、盘尼苏拉医疗与记忆康复中心等。

Joyce Polhamus

SmithGroupJJR医疗建筑和养老建筑部项目总监。主要设计项目：中国天津红磡领世郡记忆健康照护中心、中国上海中山公园CCRC项目、美国南加州好来坞影视基金会老人中心及其介助公寓楼和健身康复中心等。

陈鸥翔

上海励翔建筑设计事务所项目总监，主要设计项目：苏州市广济医院迁址新建工程、北京空军总医院新门诊大楼、上海交通大学医学院附属瑞金医院普通病房综合大楼等。

EXPLORING THE AMERICAN SENIOR LIVING MODEL CCRC AND ITS PROSPECT IN CHINA

探讨美国 CCRC 养老模式及其在中国的前景

撰文 Alexis Denton, Joyce Polhamus SmithGroupJJR

陈鸥翔 上海励翔建筑设计事务所

将美国的养老模式结合中国的实际，运用到中国

在美国，养老产业有很悠久的历史。1860年出现的专业护理（Nursing Home）标志着美国养老产业的诞生，在之后漫长的120年中，专业护理都占据着主导地位。从上世纪80年代开始，美国的养老产业进入了多元化的发展阶段，直到现在，形成了一个完整的养老产业，包括投资、物业、运营管理、建筑设计等。图1是美国养老体系的图解，表示出不同的养老模式与照护程度、养老费用的关系。图解的目的是帮助美国老人根据自己的实际情况选择适合的养老模式。这些养老模式既可以相互独立，又可以有所重叠。

在美国，盈利性和非盈利性老人机构有很大的区别。非盈利性的老人机构越来越多的帮助老人继续生活在他们原来的家中，也就是居家养老，并给老人提供到家中的或社区的各项服务，例如家政服务、康复、照护、医疗等。盈利性的老人机构则是用舒适的家庭式生活环境来吸引老人，鼓励他们尽早搬到CCRC的社区中（图2~5）。

到底什么是CCRC—美国的养老模式

CCRC是Continuing Care Retirement

Community的英文缩写，最直接的翻译是：提供连续性照护服务的退休老人社区。具体是指在一个社区中，为老人提供多种可选择的生活方式，包括独立生活、协助生活和专业护理等，并为老人提供一系列的配套服务，其中包括打扫卫生、洗衣做饭、康复理疗、健身中心、医疗保健等。CCRC一直是美国养老模式中非常受欢迎的一种，它的最大优势是给老人提供一个在熟悉且舒适的环境中生活和老去的生活方式。一旦老人入住CCRC，不管他们的健康出现了什么状况，都会受到最专业的照护。通常老人们入住的时候都是健康的老人，都是入住独立生活单元，随着年龄的增长和身体状况的下降，他们就可以搬到更高级别的协助生活或专业护理单元，当他们康复之后则可以搬回到原来独立生活的居住单元。周围熟悉的环境及朋友，对老人来说起到一种在精神上的舒缓作用。CCRC可以是城市中的一幢或几幢高层建筑，也可以是郊区较低密度的建筑群。

CCRC中的居住单元可租可售。在出售型的CCRC中，居民在搬进去之前购买产权，入住后缴纳月费来支付使用配套设施或医疗服务的费

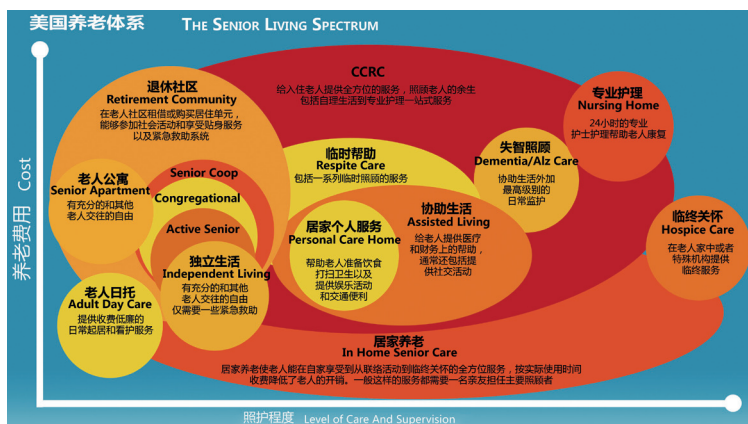


图1 美国养老体系图解



图2 SmithGroupJJR设计的位于美国加州郊区的CCRC

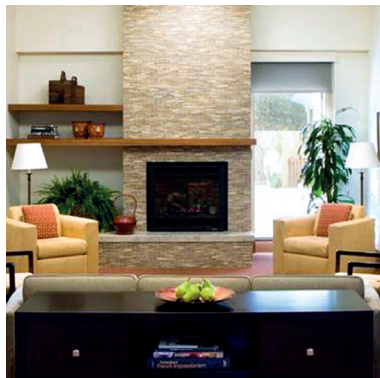


图3 北加州长老教会老人之家



图4 圣特雷西塔协助生活公寓起居空间

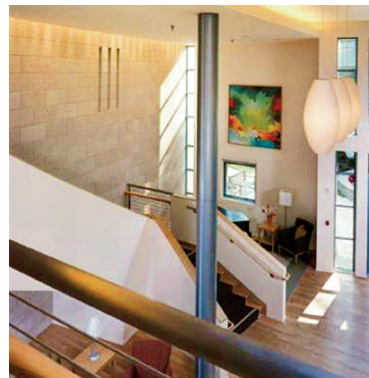


图5 美国南加州好莱坞影视基金会老人生活中中心入口大堂

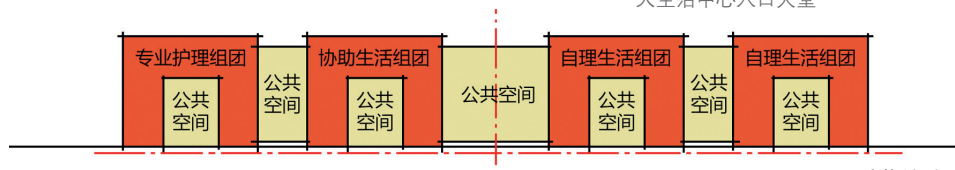


图6 CCRC功能关系图

用。出租型的CCRC单元现在变得越来越常见，和出售型的相比较，前期投入相对少一些，但需要面临较高的月费。这些住户不拥有住房，但是当他们决定搬出这个社区或死亡的时候，前期支付的一部分会员费会返还给他们或他们的家人。在美国，入住养老社区的会员费通常由住户自行承担，可以使用退休金或私人储蓄，也可以办理现有房产的“倒按揭”支付，而对于月费，其中的基础护理服务费和一般医疗服务费则可由联邦医疗保险和长期护理保险负担。

通常CCRC中独立生活的居住单元是带动社区其他生活单元及其服务设施的经济引擎，一般占到总单元的70%~80%，剩下的分别为协助生活、专业护理和失智护理的单元。独立生活的单元给住户提供一种舒适的生活方式，通常会收取很高的会员费及月费，但因为住户都是基本健康的老人，不需要太多的照顾，所以要提供的配套服务很少。在CCRC的整体运营中，独立生活部分的高收费可以补贴协助生活和专业护理中昂贵的运营费用。

CCRC的建筑设计

CCRC给住户提供的是一种健康、积极、鼓励老人相互交往的生活方式，所以整体布局要营造一个集娱乐、文教、社交为一体的和谐氛围。在总体布局中，独立生活、协助生活、专业护理等居住单元都各自形成一个或多个组团，每个组团的设计有不同的特点，比如独立生活组团会提供更多的交往空间，专业护理组团会提供更多的医疗设施。这些组团之间也有公共活动的空间，以促进组团间的联系及住户的社会交往（图6）。

为了使老人能够在同一个社区中生活直到老去，设计师应采用“通用化设计”（Universal Design）的设计理念。其核心是指无需改良或者特别设计就能为所有人使用，它所传达的意思是：如果能被失能者所使用，就能被所有的人使用。好的通用化设计包括可认知性、可操作性、简洁性和宽容性。可认知性是指明显的信息，不论周围状况或者使用者感官能力如何，这种设计有效针对使用者传达了必要的信息。可操作性是指这种设计可以有效、

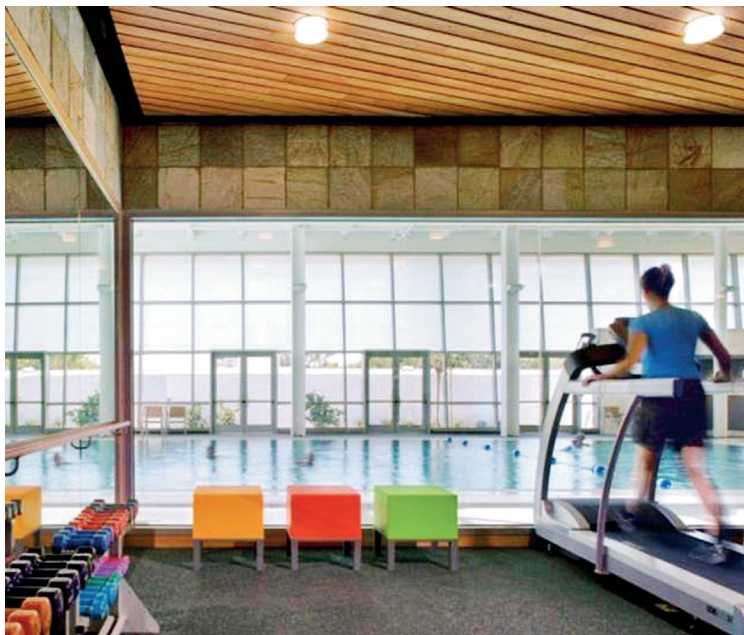


图7 美国南加州好莱坞影视基金会老人生活中心游泳健身馆



图8 美国南加州好莱坞影视基金会老人生活中心外观



图9 美国南加州好莱坞影视基金会老人生活中心室内外相融合的庭院



图10 美国南加州好莱坞影视基金会老人生活中心富有活力的走廊



图11 美国南加州好莱坞影视基金会老人生活中心的餐厅

舒适且不费力地使用。简洁性是指不论使用者的经验、知识、语言能力或集中力如何，这种设计的使用都很容易了解。容许错误性是指这种设计将危险及不经意的动作所导致的不利后果降至最低。

很难说哪一项设计手法可以改善住户的生活质量。直接影响住户生活质量的更多的是这个社区能提供什么样的空间和服务，也就是说提供什么样的生活方式。比如说，有没有提供健身房，有没有多家可选择的餐厅，有没有很好的自然采光，有没有景观，通过居住单元能不能直接到达公共交往的空间，有没有给住户提供各种正式或随意交往的空间，等等。

美国当今CCRC设计趋势

美国大多数的CCRC正在把他们的关注点聚集到如何提高住户的总体健康水平上。无论是在现有的CCRC社区内新建一幢健身中心，还是在现有的大楼内重新布局出健身

空间，健身中心是吸引新住户和帮助现有住户保持健康的重要因素（图7）。

弹性化设计是另一个设计趋势。新的CCRC应进行弹性化设计，以满足市场需求的不断变化。弹性化设计应体现在所提供的住户套数和医疗服务的内容上。在户型上，一个两间卧室的单元应能很方便地改为一个一间卧室的单元+一个studio；同样，两个studio单元可以组合成一个一间卧室的单元。户型和套数可以随着时间的推移及市场需求的改变而进行调整，同时，不同的组团也可以进行弹性设计，协助生活的组团可以方便地改造成失智护理的组团，反之亦然。

从历史上来看，大多数的CCRC都建在郊区。城市中的CCRC和独幢的自理生活或协助生活的大楼也正在增加。通常在这样的大楼中，公共活动的部分在底层，很多也对外开放。把外面的社区引入到这种独

幢的CCRC大楼中不仅可以吸引新的住户，同时也可以为现有住户提供更多的社会交往机会。

对于CCRC中协助生活、专业护理和失智护理等模式的设计，目标是给住户提供居家生活的感觉，而不是医院的感觉，同时针对不同住户生理上的不同需求，提供指导性或一对一的照护，为居民提供最大限度的体面的独立生活方式。设计原则包括建筑住宅化、住户有私密的空间、富有生气的走廊、方便到达的公共活动空间及环境上的细节设计（图8~11）。

SmithGroupJJR在天津设计的红磡领世郡记忆健康照护中心是一个失智护理型的养老建筑，整个建筑采用了住宅化和家庭化的设计原则。整幢楼包括三个“家”或“小社区”，每层楼一个。每一个“家”都是安全的，相对独立于其他的两个“家”。每个“家”中都有餐厅、起居室和活动空间。每



图12 天津红磡领世郡记忆健康照护中心平面图



图13 天津红磡领世郡记忆健康照护中心公共活动区域

个“家”的交通空间都是开敞和呈环状的，以方便住户在家中自由地走动，把真正意义上的走道减到最少。公共活动区域是开敞和有灵活性的，可以适用于各种不同的活动，可以进行一对一的谈话，也可以进行容纳“家”中所有成员的大型活动。这些公共活动空间位于大楼的南侧，最大化地享受自然采光。整个设计的目标是使住户白天可以在公共活动区域活动，和其他的住户进行交流，参加各种活动，而不是孤独地呆在自己的房间里（图12，13）。

CCRC养老模式在中国的前景

目前中国的养老产业刚刚起步，通常有两种形式：一种是小型专业性养老机构，提供专业护理或失智护理中的一种养老模式；另一种是以大量的普通住宅为主体，专业护理、失智护理占很小比例的适老型开发模式。小型的专业性养老机构有条件允许运营者对运营管理进行测试，但这种小型的专业

性养老机构很难盈利。大型的社区开发需要大笔资金，比较容易盈利，但养老做得不够专业。

美国的CCRC养老模式一般是中型至大型的专门针对老人社区的开发。CCRC作为老人养老的一种模式，在中国有很大的应用前景，但其模式会和美国有很大差异。在美国，CCRC由以下四种类型的居住组团构成：独立生活型、协助生活型、专业护理型和失智护理型。这四种类型是受政策法规、医疗保险及住户需求等影响长期演变而来的产物。哪些可以由医保或长期护理保险承担，哪些由住户自己承担，每种类型对住户提供的服务内容和范围都是很具体的。在中国，CCRC可能只需要由三种类型构成：独立生活型、专业护理型和失智护理型，没有对协助生活型的需求。当住户在独立生活型的单元内生活并需要一定照护的时候，这些服务可以在自

理生活型的单元内提供，住户不需要搬到协助生活型的单元中。

在美国，大家都对CCRC和其所提供的服务很熟悉，很容易接受这个理念，但在中国，我们不仅要向未来的住户介绍这种全新的养老理念，更需要政府、社会、医疗机构、保险公司、地产商、金融机构联合在一起，紧密配合。在未来的十年中，我们将会看到CCRC及专业护理、失智护理养老模式在中国的发展，但这不会是美国养老模式的一个翻版，而是在文化背景、医疗条件、市场需求影响下的具有中国特色的养老模式。^[AT]

图片来源

图1来源于SeniorLiving.org，其他图片均来源于作者