

户型以一、二居为主多具备医养结合条件

住北京热门养老项目要花多少钱？

当我们在讨论孩子到底要交给谁照顾时，同时也在关注老年生活应该如何选择。“银发经济”潜力巨大已经成为市场共识，养老地产更是被列为房地产行业的下一个增长点。不久前，《广厦时代》报道了北京养老机构的分布情况，超过490家养老机构里，运营情况参差不齐，而选择养老机构时，客观条件制约很难进行多方比较。一些由开发商参与运营的养老机构，收费较高，但仍被市场接受和认可，究竟这些养老项目贵在哪里，与其他养老机构有何不同？本期《广厦时代》带您探访北京及周边六大热门养老项目，为您或家人选择养老项目提供些参考。

北万光照长者公寓

地址:北京市朝阳区光照门北里22号
规模:建筑面积共1.7万平方米，老年公寓7000平方米，康复医院1万平方米。

开业时间:2014年7月
区域与配套:
北万光照长者公寓位于朝阳区光照门北里，原来为远方饭店的改造项目，现由万科和北控通过股权合作方式共同经营。项目总建筑面积1.7万平方米，南北两栋，南楼老年公寓7000平方米，功能配套丰富，包括康复医院、院内花园、空中花园、餐厅、医务室、康复室、书画室等。

据介绍，目前入住的老人平均年龄85岁，具备高龄、高护、高知特点，主要为半自理及不能自理的老人

设施与服务:
光照长者公寓的每个房间都进行了适老化设计，方便老人的居住与康养。在服务上，光照长者公寓实行个性化服务，老年公寓可以提供日常照料、健康护理、医疗护理等全方位服务。

在老人的健康管理方面，光照长者公寓采用四级老人健康管理模式，由护工、护理员、护士、医生分别为老人提供关怀助老服务、生活照料服务、健康护理服务和诊断治疗服务等。同时，机构会对入住老人定期进行健康生活、医疗及护理评估，根据综合评估结果定制日常生活、健康教育、饮食、心理等医护养方案。

同时，光照长者公寓的服务范围不限于入住老人，项目的养老照料中心与街道三个养老驿站共同协作，引进中医养生理念，积极探索医养结合工作，辐射香河园街道9个社区，为辖区内近1.3万60岁以上老人提供养老服务。

户型与产品:
据介绍，光照长者公寓采用的是普通月费制的养老模式，项目设置三种房型，主要为双人间和单人间，主力面积在23-30平方米，采用酒店式设计风格，注重每套房间的适老化设计和医疗功能设计。智能化设备、适老化家具家电、紧急求助、无障碍设施、圆角设计等，均为老年人在此的生活提供了便捷与安心。以智能化设备为例，智能窗帘可让老人一键按钮调节透光度去适应不同天气下的室内环境，规避老人跌倒风险。无线呼叫器，能够让老人随时随地呼救，在第一时间内得到救助。同时，屋里配备高清红外摄像头并连接家属手机客户端，保证长者安全的同时也让子女更放心。

收费模式	
收费类型	费用
床位费	套间:19800元/月 单人间:6200元/床/月(阴面);7800元/床/月(阳面) 双人间:3500-4200元/床/月
护理费	自理:1500元/床/月 半自理:3000-8000元/床/月 不能自理:8000-15800元/床/月
餐费	1500元/月
押金	8万/床
居家服务费	老年餐菜:早餐:6元/餐;午餐:19-25元/餐 晚餐:7元/餐;助浴:100元/小时 助医:按《北京市医疗服务统一收费标准》执行

乐成恭和苑

地址:北京朝阳区百子湾南二路92号
规模:老年公寓建筑面积25000平米，社区卫生服务中心(医疗):3000平方米
开业时间:2012年底

区域与配套:
乐成恭和苑位于CBD核心区。2013年，该项目从政府获得第二社区卫生服务中心，开始发展医养结合，成为北京首个医养结合试点项目，定位升级为都市医养结合型医养综合体。据该项目内部人员介绍，目前双井恭和苑入住约300位老人，房间入住率基本在95%以上，平均年龄87岁，其中半自理老人占37%，自理老人占62%，非自理老人仅20位。

设施与服务:
与其他养老项目相比，恭和苑在公共设施上优势明显，其中房间面积与公共配建的面积占比为1:1，单床面积58平方米/床，为老年人提供长期照料和专业护理服务。

项目整个养老设施分南楼和北楼，北楼共4层，顶楼为空中花园，南楼为13层。一层为公共活动区；二层半层为失智专区，半层为公共活动厅；三层部分为护理专区，部分为半自理专区；5-7层为半自理区；8-15层为自理区。

据项目内部人士介绍，恭和苑的硬件设施为丰富老人生活提供了便利，如一层公共活动区设置的台球室、棋牌室、音乐室、免费老年课堂等，为老人的生活增添了多种色彩。老年健康活动中心现作为体验中心，并平均1-2周就举行一次活动，活动内容包括工艺品制作、书法、画画、舞蹈、棋牌游戏等。

户型与产品:
在户型设计上，户型设计丰富，以开间为主，配建少量一居，开间面积集中在29-40平方米之间，每间房配备卧室、卫生间及全套家具电器。大的户型内还配备了衣帽间、开放式厨房、客厅、保姆房、储藏间等。

目前该项目收费采用的也是普通的月费模式，采用以医促养的经营方式，以折扣方式进行定价，后期方面收费体系的整体调整。同时，该项目也会根据老人的情况进行评估，以此确定老人的护理费用。

目前该项目整体的看护比在1:3到1:4之间，将老人划分为活力老人、半自理老人和非自理老人，非自理老人看护比在1:2左右。

收费模式					
分项		自理老人	失能老人	失智老人	
总体消费区间		9800-30000元/月			
房间费	小开间	单人住	8000元/月		
		双人住	11000元/月		
	大开间	单人住	11000元/月		
		双人住	12800元/月		
	一居室	单人住	17000元/月		
		双人住	18800元/月		
	居住费交叉优惠		一次缴一年	95折	
			一次缴两年	92折	
			一次缴三年	89折	
	押金		5万元/人(离院无息奉还)		
餐饮		60元/日/人			
护理费		无	80-220元/日/人(需要经过专业评估方可确定)		



首开寸草学知园

地址:北京市朝阳区安慧里一区甲12号
规模:占地面积1500平方米，建筑面积2300平方米
开业时间:2017年6月

区域与配套:
首开寸草学知园也是一个由老旧建筑改造而成的项目，该项目是由首开集团与知名养老品牌寸草春晖、北京福睿科技有限公司三方合作成立的北京首开寸草养老服务有限公司打造，是寸草春晖品牌系列中中高端养老的代表。

由于地处北四环中部，该项目周边医疗资源极为丰富，中日友好医院、安贞医院、解放军三〇六医院、亚运村医院、北京中医药大学第三附属医院、北京大学第三医院、航空总医院等开车10分钟左右均可到达。

设施与服务:
首开寸草学知园养老院拥有内外两个小院及屋顶花园，不仅为老人提供了宽敞舒适的活动空间，也丰盈了老人的精神世界。项目对不同类型老人采用分楼层照料，一层为半自理楼层，二层为失智照护楼层，三层为全护理楼层，四层为办公楼层。每个楼层功能设置不同，其中，生活用房占比39%，医疗保健用房3%，公共活动空间29%。

该项目养老设施配备完善，除居住护理区外还配有运动康复区、公共活动区、营养配餐区、屋顶平台等公共活动空间。项目服务对象主要定位于知识型老人，打造机构、社区、居家三位一体的“寸草春晖社区养老模式”。

对于能够自理老人，该项目除了日常的生活起居照料之外，每月一次身体健康状况仔细评估，给予精神关怀、心理督导服务，日常测血压等。对于半自理和不能自理的老人，项目则会根据老人的具体情况给予功能锻炼、语言障碍的给予训练语言功能、口腔护理、皮肤护理、泌尿系统护理、褥疮换药……建立个性化健康管理档案。

户型与产品:
相对于其他开发商参与的项目，首开寸草学知园规模较小，项目设置单人间20间、双人间10间，单人间面积11-16平方米，双人间18-22平方米，全部采用适老化和无障碍设计。

具体来说，户型采用上滑轨平移门、卫生间推拉门，便于坐轮椅老人通行中开门、关门，防止老人跌倒后开门困难延误施救。房间采用整体式固定家具，提供适老化收纳空间，更好地解决老人物品存放的问题。另外，公共卫生间以及老人居室内卫生间均采用整体卫浴，方便老人生活。

收费模式	
收费类型	费用
床位费	单人间:6000-6500元/人/月 双人间:5000-5500元/人/月
护理费	2800元-10000元/人/月
餐费	1500元/月
押金	本地8万元/床，外埠10万元/床

泰颐春养老中心

地址:北京南四环东家庄地铁站西侧200m(榴花路2号院1号楼)
规模:总建面15000平方米。地下面积约5800平方米，地上面积约9200平方米
开业时间:2017年10月

区域与配套:
泰颐春养老中心是近期较为热门的养老机构之一，该项目聘请了台湾著名养老机构双连安养中心负责筹建和运营指导，落成后吸引了很多养老产业的业内人士前往参观。

据了解，该养老中心内部还设置医务室与蒲黄榆社区卫生服务中心建立直接医保关系，同时与北京第二医院进行了战略签约，建立了三级医疗体系，共同推动医养结合，共享医院与养老院之间的资源。

设施与服务:
泰颐春养老中心从建筑设计到室内设计均由清华大学建筑学院周燕珉工作室主持完成。项目整体采用“回”字型平面布局，建筑内部自然形成了回游动线，使老人居室和公共空间联系在一起。“回”型内部的“口”字型内庭院，则形成了一个公共空间，供老人开展各种活动。另外，这样的平面布局可以节约人员动线，使服务人员在护理老人时流线可以回转，减少了人工成本。

该项目主要针对于失能、失智型老人，兼顾少量健康独居、长寿老人养老需求。但目前入住的还是以健康老人为主。

户型与产品:
该项目户型设置丰富，以单人间和双人间为主，为独居老人、老年夫妇、同伴好友3类老人设计了单人间、大双拼、小双拼、双人套间、双人标准间、豪华双人套间、豪华双套、四人间等7种户型，满足不同需求和不同收入老人的需求。

户型套内设计依据不同的老人状况，设置不同的功能区域，典雅式居家风格，考虑老人私密性，注重隐形适老化设计。每个房间都配有液晶电视、冰箱、中央空调、独立新风净化系统、地板采暖、24小时热水供应等生活设施；每个床位均装有医护对讲系统，卫生间安装紧急报警系统，楼层护理站和控制中心联动反应，确保护理人员第一时间到达老人身边；同时，楼内公共空间和室外活动区域实行24小时监控，时刻关注老人的健康和安全。

收费模式	
收费类型	费用
床位费	单人间:9800元/间； 豪华间:3万/间 标准双人间:13800元/间； 四人间:7800元/人 小双拼:22000元/间； 大双拼:30000元/间
护理费	自理:1500元/人/月； 半自理:3000-5000元/人/月； 不自理:5000-8100元/人/月
餐费	1800元/月
应急保证金	4万元(民政局监督)

燕达国际健康城

地址:燕郊经济技术开发区思菩兰南路燕达国际健康城
规模:占地面积1200亩，总建面180万平方米
开业时间:2011年8月

区域与配套:
燕达国际健康城位于燕郊经济技术开发区思菩兰南路，是一座集医疗、教、研、养老、养生、康复为一体的、超大规模的医疗健康和老年养护基地。

设施与服务:
燕达国际健康城的各项服务均依托项目内的设施。项目内设置的燕达国际医院是一座按JCI标准设置的三级综合医院，是三河市唯一一家三级综合医院，同时也是三河市医保定点医院、新农合医保定点医院、环球医疗救援定点医院。

另外，主要承载养老功能的燕达金色年华健康养护中心，设置床位12000张，总建筑面积约64万平方米，分两期投资建设，一期建筑面积15万平方米，投入使用床位2300张。养护楼根据入住宾客的健康状况，分别设置自理、半自理、非自理区域。

户型与产品:
由于该项目规模较大，户型、产品的设置也比较丰富。项目的家居式养护楼部分主要针对自理老人，按照家居式花园洋房格局建造，每栋家居式养护楼均为12层，分3个单元。每栋楼为一个独立的健康养护区域，并设有1个医护组，负责人住宾客的诊疗康复和健康管理等工作。户型包括一室一厅一厨一卫(面积为66平米和70平米两种)，二室二厅一厨一卫(面积为86平米)，三室二厅一厨二卫(面积为123平米)，内部装修分为中式、东南亚式、欧式等不同的风格。
宾馆式养护楼针对半自理及非自理老人，每栋楼设置一个医护站，每层设置一个养护组，为老人提供医、护、养一体化健康养护服务。宾馆式养护楼则包括单间一卫(即标准间，面积为36平米)，一间一厅二卫(即两套房，面积为72平米)，二间一厅二卫(即三套房，面积为108平米)三种户型，温泉、氧气入室。

收费模式	
收费类型	费用
自理级	单人住:4580元-8064元/间； 双人住:5700-10080元/间
半自理级	4000-12200元/人/月
非自理级	6800-14000元/人/月
非自理(特护)级	9900-15300元/人/月
餐费	900-1500元/月
押金	半自理20000元，非自理30000元

康宁津园:

地址:天津静海县团泊新城西区健康产业园
规模:占地500亩，总建面25万平方米
开业时间:2015年8月

区域与配套:
康宁津园是由政府引导，由天津市旅游集团开发建设的大型养老机构。项目位于天津静海县团泊新城西区健康产业园内，毗邻正在规划建设的天津第三中医附属医院、天津国际医学城、天津医科大学、天津中医药大学。总建筑面积44万平方米，总投资30亿元，其中，养老社区25万平方米，设计户数2000余套，规划居住老年人4500余名。

设施与服务:
康宁津园参考了台湾地区以及新加坡、韩国的现代化养老模式，打造集全龄化社区、全模式养老、全程持续照护为一体的“三全”社区，将机构养老、集中养老、社区居家养老三种模式融于一体，包括养老公寓、护养院、医院、中央厨房、文化娱乐健身、康复治疗中心、温泉疗养、食堂、超市等养老设施一应俱全、可为老年人提供自理、介助、介护一体化的持续性养老服务。

为了保证园区内老年人的身体健康，康宁津园与天津医科大学总医院合作建立一所以健康管理和老年病诊治为特色的综合医院——静海泊泰医院，创造了“三流程定制式”的健康管理模式，为老年人提供健康体检、健康评估、健康干预等个性化的服务，每位老人均有健康秘书、保健医生呵护健康；构建“小病不出楼，常见病不出园，大病直通车”的三级医疗体系，为园区内的老人提供健康医疗保障。

户型与产品:
与其他项目不同，康宁津园包含两种产品，公寓和养护院。公寓采取销售会员卡配合服务年费的运营模式，养护院采用月费结合服务费的模式。

项目户型主要包括50-70平方米一居、90平方米两居和110平方米三居，户内提供彩电、冰箱、洗衣机、电热水器、空调、电磁炉、微波炉等全套家用电器，每月赠送一定额度的水、电，满足日常基本生活需要。床头、卫生间等处安装紧急呼叫拉绳，供老人遇紧急情况时使用。

收费模式	
类目	费用
会员费	一居:53-73万元； 二居:103-130万元； 三居:150万元
服务费	活力老人人均2100元/月
餐费	800-1000元/月
护理院护理费	5000-12000元/月

本版文/门庭婷
部分资料来源:昱言养老工作室

雅居乐清水湾游艇会迎来首艘境外游艇

11月30日下午4点，香港籍意大利产“142752”号游艇塞莎FLY 21 Gullwing，缓缓停靠在雅居乐清水湾游艇会码头。伴随着该游艇到达，海南接下来也将在雅居乐清水湾游艇会开展国内游艇业真正意义上的首个自由行试点。游艇自由行是针对境外游艇进出境而言，担保金较高，这极大限制了游艇旅游活跃程度。因此，在境外游艇入境时，游艇方免缴高昂的担保金，而是由游艇会业主代缴，即企业总担保，成为游艇自由行的关键环节。

雅居乐清水湾游艇会作为海关服务企业，直接为境外游艇提供入境担保，将大大降低境外游艇进入中国的门槛，促进境外游艇到访中国，增加游艇旅游人次，这也是中国游艇产业融入全球游艇产业的重大历史性举措，是雅居乐集团以一己之力推动中国游艇特色小镇事业，为游艇产业做出的贡献。

雅居乐地产集团海南云南区域副总裁简毓萍表示，发展游艇产业，需要更大基数的消费人群。雅居乐清水湾致力于推动游艇的平民化，要让大众对游艇摆脱“高端、奢华”的传统认知，让帆船运动更加贴近生活。

可以预见，不久的将来，雅居乐清水湾游艇在海南政府的大力支持下，建设成为世界一流的中国特色游艇小镇，成为服务世界中高端人群的海滨度假生活平台，为国人奉上完美的海洋“第二人生”。