

Handicapped & old people The care center

美丽乡村共建健康小镇

幸福家园中国残老人托养中心项目建议书

延庆.黄裕口



Handicapped & old people The care center

幸福家园中国残老人托养中心

延庆·黄峪口

目录

1. 区块现状
2. 政策支持
3. 老年住宅市场分析
4. 规划方案
5. 残老人托养中心
6. 一期建设
7. 二期建设
8. 特色社区文化

Handicapped & old people The care center

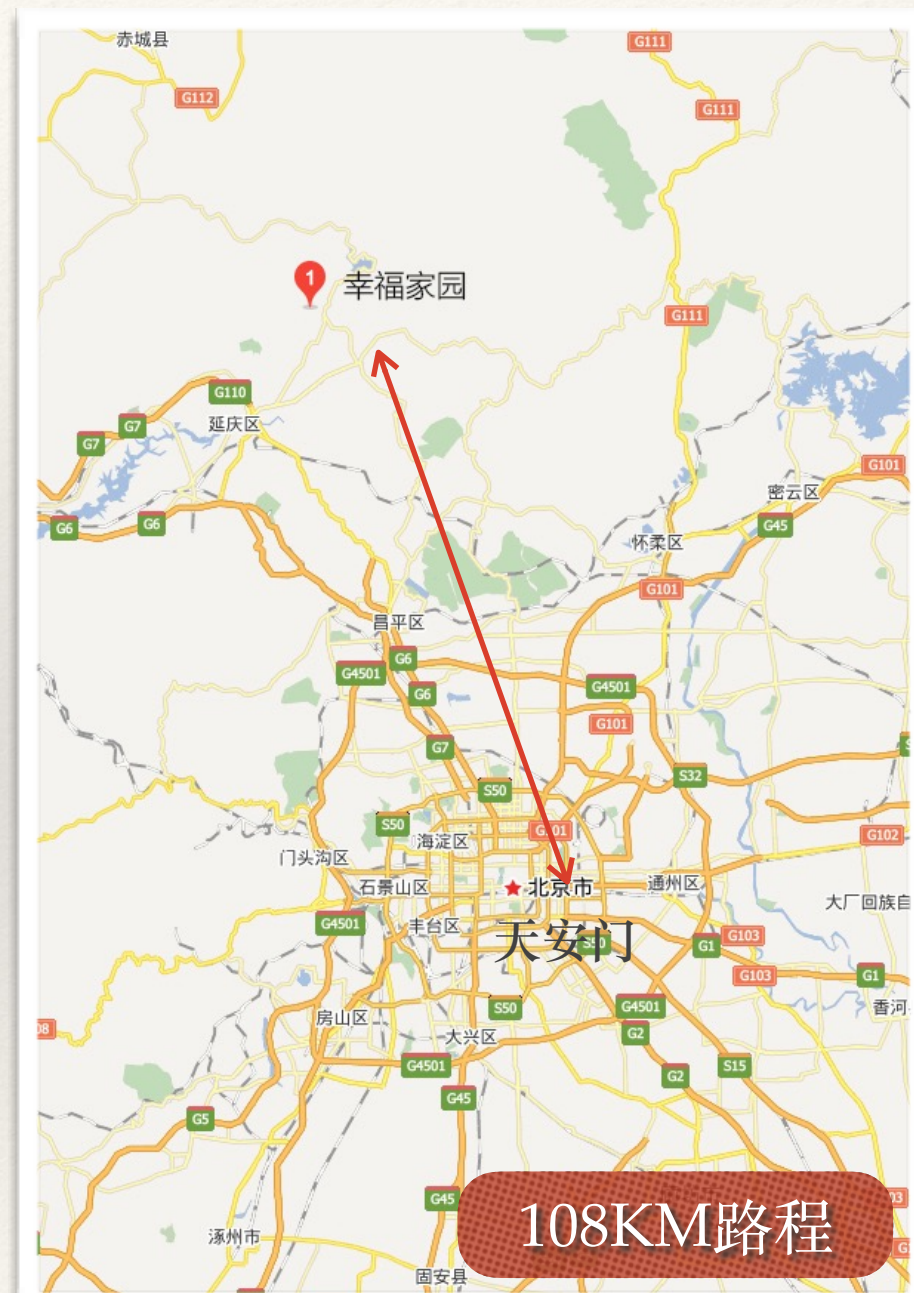
区块现状

规划地块位于北京市延庆县旧县镇白羊峪村，区块面积90亩。距离延庆中心21KM，距离天安门108KM，距离西北龙庆峡景区12KM，距离东北白河堡水库8KM。郁郁葱葱，青山绿水，景色如画。



Handicapped & old people The care center

区块现状



Handicapped & old people The care center

周边景区

- ❖ 距白河堡水库8KM
- ❖ 距离龙庆峡景区12KM
- ❖ 距离八达岭长城36KM



Handicapped & old people The care center

政策支持

- ❖ 幸福家园中国残老人托养中心新定位为度假、旅游、养老产业发展奠定了基础，也为改变业态、提供就业机会提供了保障。
- ❖ 棚户区改造不再仅仅是为市民提供居住之处，更是提高市民生活品质，提升城市形象的重要突破口。
- ❖ 要充分利用全国政策支持背景的大契机，尽快形成棚户区改造和旅游、养老、养生、度假发展相辅相成、实现共赢的良好局面。



Handicapped & old people The care center

政策导向

大力发展养老产业

习主席指出：“现在养老问题越来越突出，中央非常重视，正研究措施。加强养老公共服务，内容上要多样，财力上要倾斜，全社会一起努力。”。

党的十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中指出“积极应对人口老龄化，加快建立社会养老服务体系和发展老年服务产业。健全农村留守儿童、妇女、老年人关爱服务体系，健全残疾人权益保障、困境儿童分类保障制度。”



老年住宅市场分析

我国老年住宅生存条件：人口开始老龄化，老年客户细分市场出现，老年住宅处于初级阶段，还不成熟

➤ 我国老年人口绝对数字大，**到2040年**60岁以上的老人3.74亿，而65岁以上达到2.87亿人，**增长速度将快于经济发展速度。**

➤ 传统的“家庭养老”观念在相当时间内仍占主导地位，“度假养老”观念没有形成。

充分条件

人口结构龄化加剧

老年人养老观念转变

必要条件

经济发达，社会保障体系完善

政府扶持，给予政策与资金的支持

我国处于老龄化初期，市场虽然已经开始细分，但老龄化并未加剧，老年住宅的需求量不大，因此，在没有具备充分条件和必要条件的已有的赢利性老年住宅并不成熟。

老年住宅市场分析

我国老年住宅预期：未来发展前景看好，老龄化未加剧，社会保障体系不完善，观念未转变，市场培育期较长

2030-2040年会面临人口结构老龄化加剧，因此老年住宅需要较长的市场培育期

经济发展迅速，社会保障机制将不断完善

未来发展前景看好，在老年人居住需求量放大的时候，传统“家庭养老”观念已经转变和“度假养老”习惯开始形成

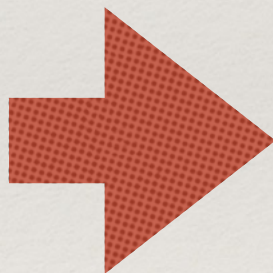
人口老龄化严重的未来，政府也会给予政策与资金上的扶持

Handicapped & old people The care center

规划方案

一期建设

幸福家园残老人托养中心，村民回迁房，平安小区，医疗康复设施、无障碍设施为主



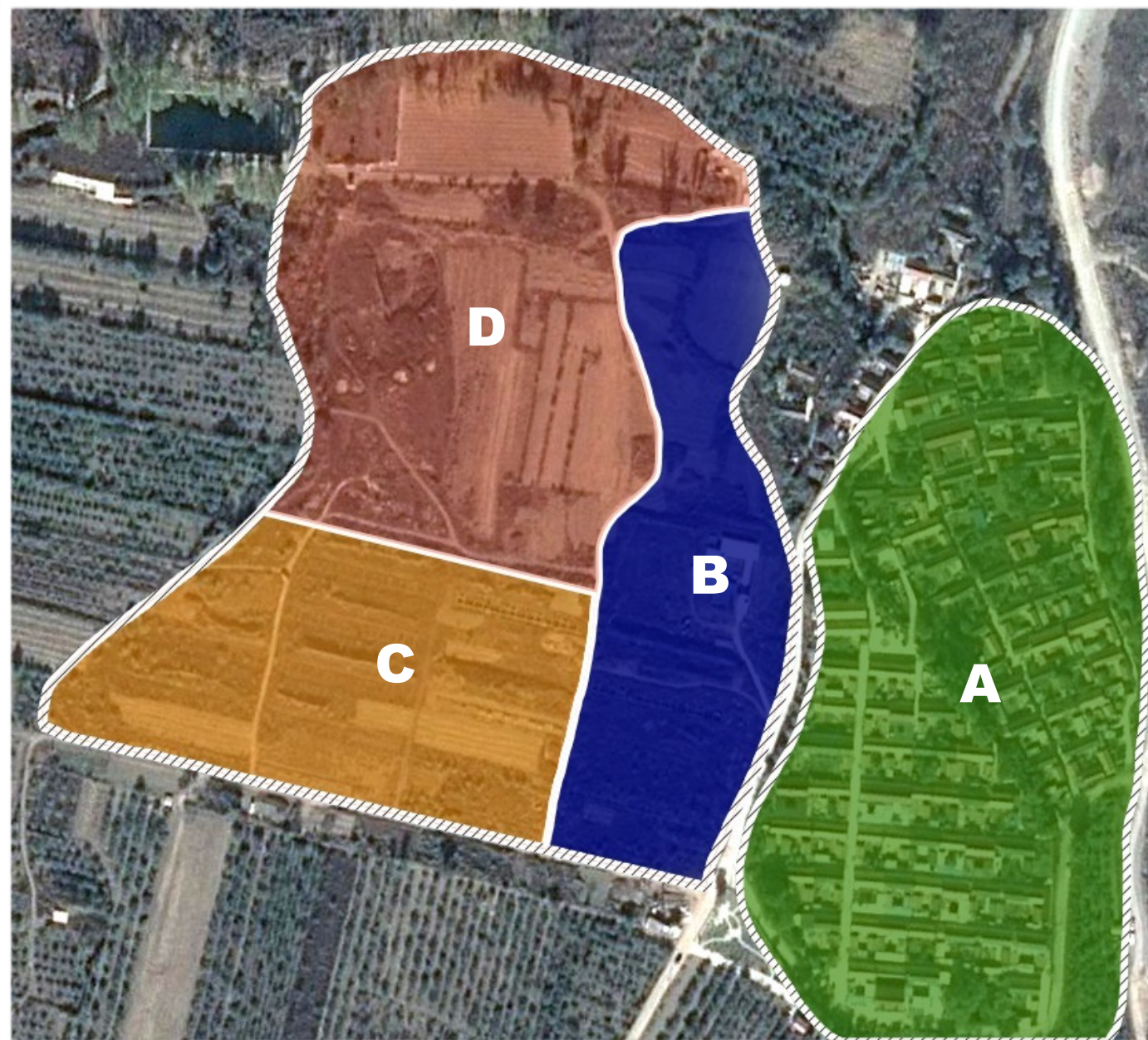
二期建设

国际养生养老交流中心，健康中心，康复中心，花园洋房为主

Handicapped & old people The care center

规划方案

- A: 白羊峪村民回迁绿化用地
- B: 白羊峪村民回迁住宅用地
- C: 幸福家园残老人托养中心
- D: 居家养老平安小区



Handicapped & old people The care center

规划方案

景观彩色平面图

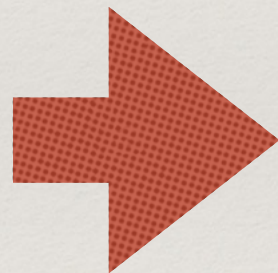
1. 国际养老交流中心
2. 残老人托养中心14万平米
3. 白羊峪回迁住宅1.6万平米
4. 幸福广场
5. 平安小区5万平米



Handicapped & old people The care center

规划方案

一期建设



建筑类型：幸福家园残老人托养中心、多层、医疗康复设施、无障碍设施。

户型面积：单元面积从70至150平方米不等。

配套设施：医疗服务中心、康复中心、邮政代办中心、超市、餐厅等社区基础配套，设有乒乓球俱乐部、太极拳俱乐部、棋牌俱乐部、钓鱼俱乐部、图书馆、老年人用品店。

Handicapped & old people The care center

残老人托养中心

设置2000张床位，为老年人提供环境优美的高品质健康护理中心以北美地区等国际先进养老护理体系为基础，结合我国养老服务市场的需求特征，总结提炼出“五星品质老年生活”的长期照护体系。其基本特征是：

持久的健康管理：个性化“健府管家”服务，量身定制全方位的健康管理计划，建立个人健康档案，开展综合评估，对慢性病居民给予生活方式干预，委托医疗与专家长期跟踪，开展系统科学的功能康复训练；单独设立失智失独残疾人照护区，为失智老人提供专业的失智照护，最大程度地延缓其智力衰退的过程，让失智失独残疾人老人可以同样享受有尊严的老年生活。



Handicapped & old people The care center

残老人托养中心



优越的环境设施：融汇国际领先的老年生活设计精华，独门独户式居住方案，灵活可选的房型，超大公共空间，丰富活动设施，健身房、理疗室、小剧场、电脑中心、茶室、艺廊等一应俱全，全方位提升生活品质。

人性化、个性化的细节：居室和卫生间装修与选材的深度优化，家私及生活用品等针对性定制，独特的“3+3”全天候餐饮安排，享受专业顾问团队提供的个性化服务方案设计，从营养配餐、健康养生、活动起居、生活照护等各个方面量身定制。

专业、有爱心的护理团队：从国外引进具有丰富服务经验的养护总监及生活规划总监；平均年龄30岁以下，拥有高等执业资格证书的护士团队；拥有专业养老护理资质，接受专业系统培训的星级护理人员；周密的人员选拔及系统的培养体系，凝聚专业、有爱心并极富亲和力的团队。

Handicapped & old people The care center

户型图



Handicapped & old people The care center

样板间



Handicapped & old people The care center

建筑设计要点

空间布局体现残老人自立性、健康性、安全性。

设备与设施按残老人的人体尺度和心理、生理特点进行设计。

体现适用性，兼顾残老人与照顾者的使用要求，空间具可改造性。



Handicapped & old people The care center

建筑设计要点

门

在有台阶的地方应设置坡度平缓的台阶和斜面。

在坡道的起点及终点，应留有深度不小于1.50m的轮椅缓冲带。

坡道侧面凌空时，在栏杆下端宜设高度不小于50mm的安全台。

设置房檐

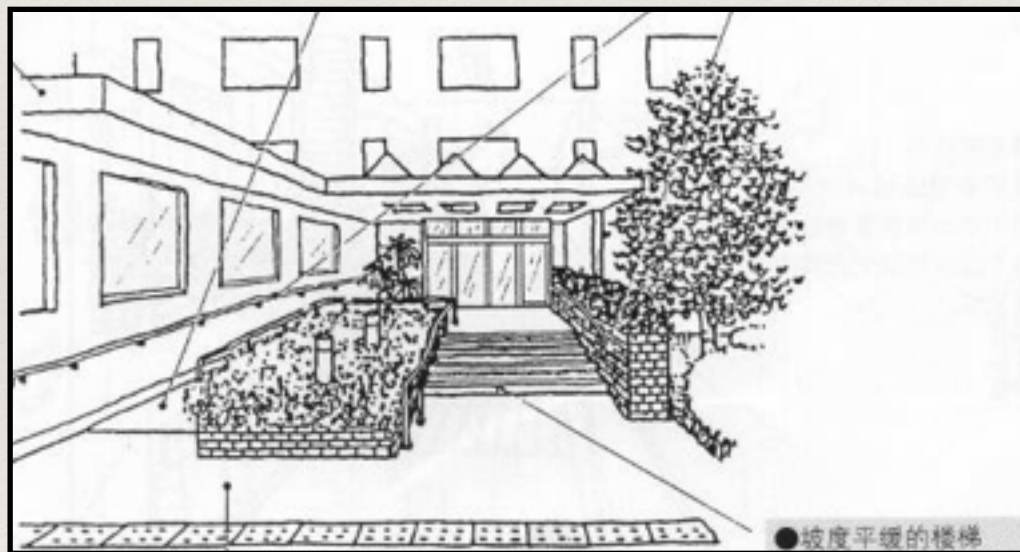
出入口及斜坡上方宜设置房檐。

设置斜坡

引道有台阶时应设置斜坡，斜坡的宽度应为轮椅可通行的宽度，斜面坡度应平缓。

设置扶手

楼梯和斜坡应设置连续式扶手，扶手应安装牢固，同时还应注意扶手的手感和耐久性。



铺设防滑地面材料

地面铺设应平坦，不应出现积水现象，使用浸水也防滑的地面材料。设置排水沟时，应配水沟盖，水沟盖不应妨碍轮椅乘坐人的通行。

坡度平缓的台阶

踏步踢面高不宜大于120mm，踏面宽不应小于380mm。

Handicapped & old people The care center

建筑设计要点

楼道

设置连续扶手

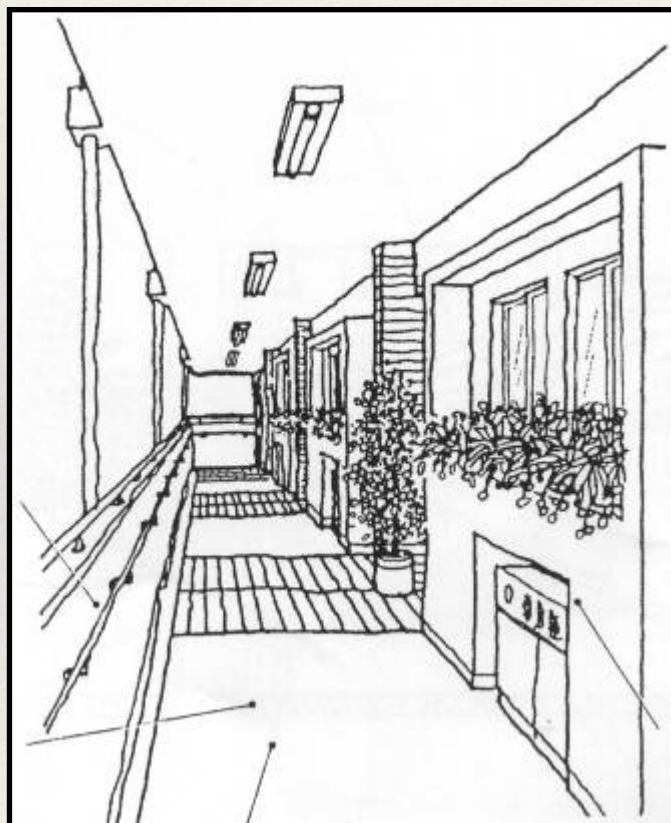
在0.9m和0.75m高处宜设圆杆横向扶手，扶手离墙面40~50mm。

防滑地面

使用浸水后也能防滑的地面材料。

走廊宽度设置

考虑轮椅和行人并行通过，因此宽度不应小于1.2m。



窗门不应妨碍通行

门、窗的开启扇不应妨碍走廊的通行。

无突出的墙壁

灭火器、留言板等应设置在不妨碍走廊通行的位置上。

无台阶地面

取消电梯到电梯厅的出入口以及门厅部分的台阶，地面存在高差的时候，应设置斜坡。

Handicapped & old people The care center

建筑设计要点

楼梯

设置扶手

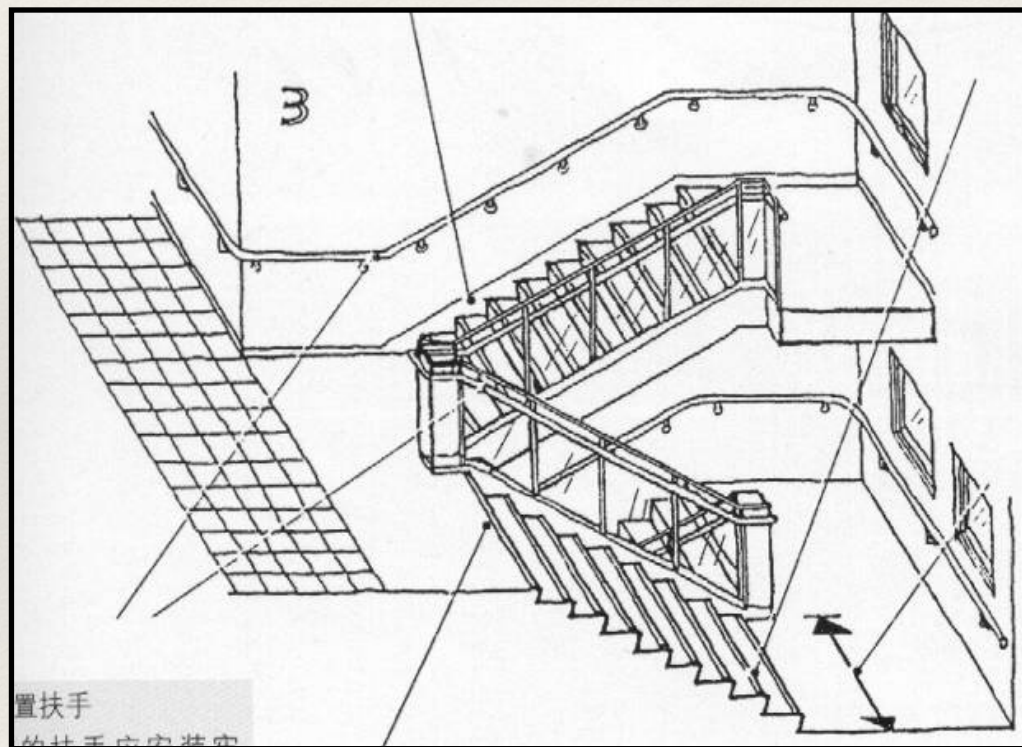
楼梯的扶手应安装牢固。采用近似圆形的扶手，沿楼梯两侧连续安装。端部向下方或墙壁弯曲。如果有可能最好与走廊连接在一起。

易识别的台阶面

为避免台阶面产生阴影，应考虑采光与照明的情况，改变台阶的颜色和材质，可便于识别。

踏步的防滑措施

台阶面使用防滑材料，台阶面边沿设置防滑条，要和台阶面保持在同一平面。



坡度平缓的楼梯

为尽可能缩短万一跌落下来的距离，可采用带平台的折跑楼梯。踏面高度不应大于150mm，踏面宽度不应小于300mm。

楼梯的宽度充足

考虑楼梯可并行通过使用拐杖的老人和搀扶人，宽度约1200mm。

Handicapped & old people The care center

建筑设计要点

浴室

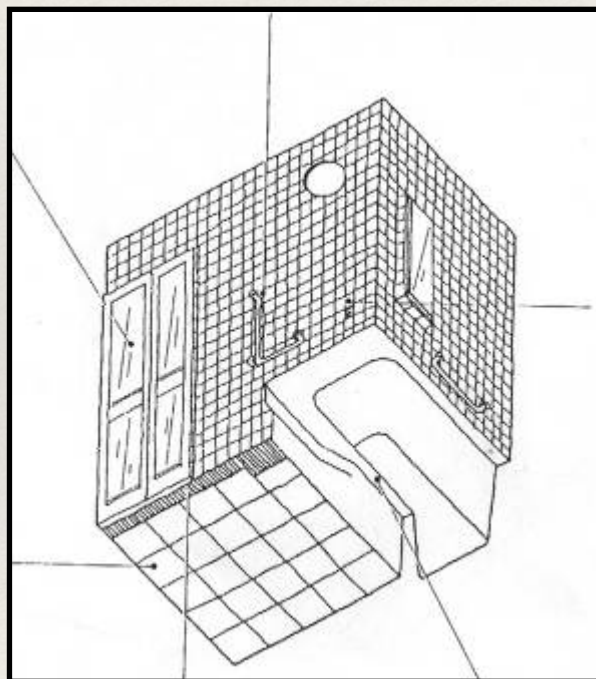
开关方便且安全的门
最好采用拉门或折叠门。
门上应安装安全玻璃等不易破碎的玻璃。

看护用空间
浴室应保证看护时必要的空间。

防滑地面材料
应选用防水防滑地面铺设材料。

设置扶手

浴室出入口附近、浴缸边以及水龙头一侧的墙壁上应设置水平和垂直扶手。



尽量少设置台阶
不得以设置台阶时，应设置扶手

设置紧急告警装置

为了便于安装紧急告警装置，应事先设置备用配置管线。

操作性好的水龙头喷头

安装在触手可及的位置，选择使用方便且可调节水温的水龙头。

高度适当的浴缸

浴室地面到浴缸边的高度避免过高，应为30cm~50cm。

Handicapped & old people The care center

建筑设计要点

厨房

使用方便的操作台设计
合理的操作流线设计。
操作台高度适合老人坐着操作。

厨房面积要求
使用面积不宜小于 6m^2 。
最小短边净尺寸不应小于 2.1m 。

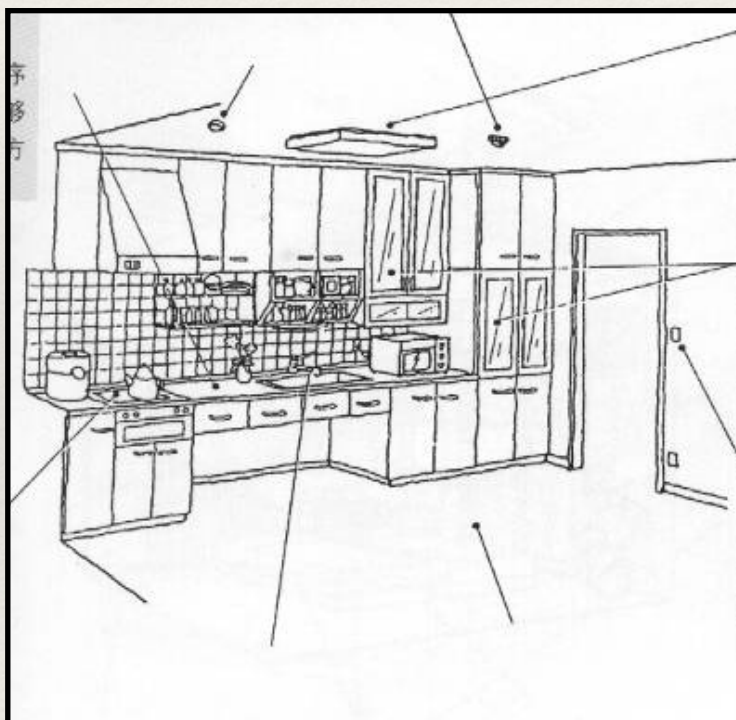
安全操作装置
煤气灶上方应安装安全装置，
以应付煤气中途熄灭或者忘记
关煤气的情况发生。
尽量使用没有明火的电磁等厨
房器具。

安装告警装置

安装防火告警装置或预留安装
告警装置的配管配线。

光线充足的照明

在考虑厨房整体照明的同时，
还应考虑操作台局部的照明。



使用方便的杂物柜

杂物柜使用频率高，应设置
在使用方便的位置。

方便使用的开关

安装便于操作的大面板开关

操作性好的水龙头

应操作简单并且容易
调节。

防滑防污地面

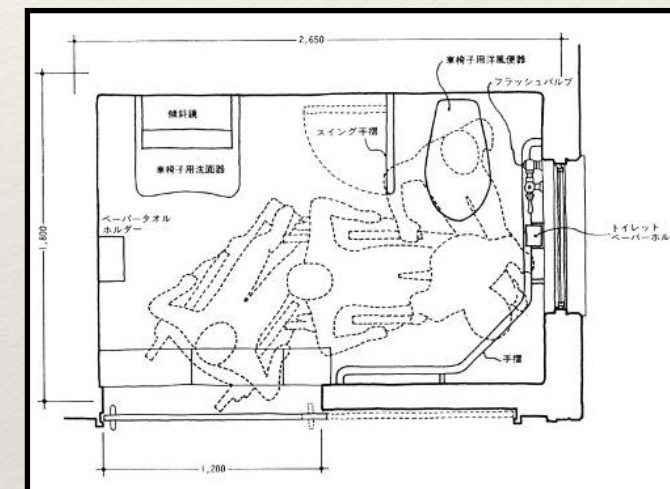
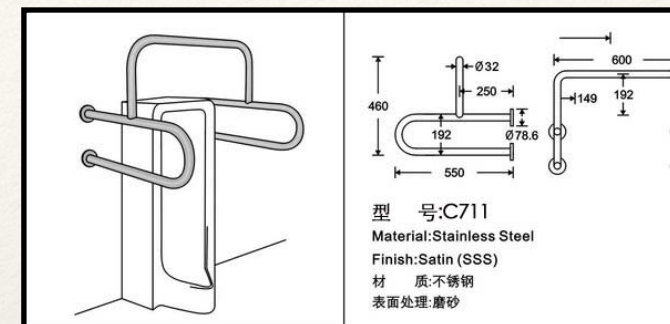
使用浸水后仍能够防滑
的地面材料。

Handicapped & old people The care center

建筑设计要点

卫生间

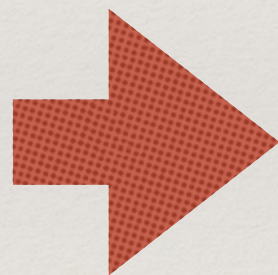
无障碍设计，面积比普通住宅的卫生间大。独用卫生间应设坐便器、洗面盆和浴盆、淋浴器。选用洁具便于乘轮椅者使用，平底防滑式浅浴盆。地面材料防滑并易清洗。冷、热水混合式龙头宜选用杠杆式或掀压式开关



Handicapped & old people The care center

二期建设

二期建设



国际养生养老交流中心，健康中心，康复中心，花园洋房为主

Handicapped & old people The care center

交流中心



Handicapped & old people The care center

特色社区文化

特色老年社区物业管理

作为老年社区,其物业管理有别于其它生活社区的特殊性,因此,如何建立一个适合老年人生活需求的物业管理体制,对养老社区有着十分重要的意义。

① 生活照料 包括饮食起居的照顾,打扫卫生,代为购物内容。生活照料又分为:居家服务、家庭照顾、老年人公寓、托老所;

② 物质支援 包括提供食物、安装设施、减免税收;



Handicapped & old people The care center

特色社区文化

- [3] 医疗保健支持 包括治病、护理、传授养生之道等;
- [4] 整体关怀 包括改善生活环境、发动周围资源予以支持等。
- [5] 贯彻执行“五养”原则 老有所养,老有所乐,老有所学,老有所为,老有所医。
- [6] 成立“孝行天下基金” 对于入住社区的老人,发行基金,以应对未来生活中可能出现的经济变化。





联合国华人友好协会

United Nations Chinese Friendship Association

北京和平友好企业管理有限公司

Beijing peace and friendly enterprise management Co., Ltd.

美国华尔街资本联合投资集团

USA Wall Street capital United Investment Group

中国梦主权资本联合投资基金

China Dream Sovereign Capital United Investment Fund

秘书长

Secretary-general

董事长Chairman

总裁CEO

总裁CEO



查尔斯 博士
Charles Ph.D

手机/微信: 13910210608 Q Q: 898996029

网址/Web: www.uncfa.org

邮箱/E-mail: LI20080608@VIP.163.com

中国地址: 北京市朝阳区将府公园内四合院

China add: Chaoyang District City, Beijing will be the courtyard of the house park

美国地址: 美国纽约联合国大厦内

USA add: Program Development officer 866 UN Plaza, Suite



微信二维码扫一扫