

服务型老年公寓的国际发展态势及启发

周燕珉¹, 郑远伟^{2*}

1. 清华大学建筑学院, 北京 100084

2. 华中科技大学建筑与城市规划学院, 武汉 430074

摘要 综述了服务型老年公寓的相关研究与实践成果, 辨析了有关概念、体系定位和主要特征, 概括其作用和影响并归纳了发展现状和趋势。研究发现: 服务型老年公寓是介于普通住宅和专业照护设施之间的多种建筑的统称, 住房和养老服务灵活组合是其标志性特征; 该类建筑的发展可以减轻公共财政负担、推动银发经济发展, 为老年人提供合适居住选择、降低平均生活成本, 促进市场多元主体介入、完善养老服务供给; 近年来该类型在国际上发展速度较快, 呈现出城区化、小型化、服务能力强化等趋势。我国现阶段老年公寓建设面临术语混乱、标准缺失等问题, 上述国际经验能够从定位、作用和趋势上帮助厘清老年公寓的概念, 回应发展必要性和方向性问题。

关键词 服务型老年公寓; 老年人; 养老建筑; 老年人公寓; 养老服务

世界卫生组织强调, 为老年人提供合适的住房是实现健康老龄化的重要环境基础^[1-2]。而对老年人住房选择相关研究指出, 有相当比例的老年人会在健康状况下降、家庭关系发生变化等情况下, 选择搬到新的住所, 以改善居住环境、获得服务支持、促进社会交往^[3-6]。应对这种需求, 国际上出现一类专门建造的集中布局的老年人住房——服务型老年公寓, 既保留了“家”的相关特征, 也能提供一定的养老服务, 可以协助老年人长时间维持独立生活, 在原居养老和机构养老之外提供了更多的居住

选择。近年来, 为了缓解人口老龄化程度持续加深带来的社会负担, 医疗和养老服务从“治疗型”“应对型”转向“预防型”成为国际共识^[7], 在这种背景下, 服务型老年公寓的建设愈发受到重视, 成为世界范围内发展速度最快的老年人居住建筑类型之一^[8-9]。

截至2023年年底, 我国65岁及以上人口占比达到15.4%, 参照国际经验, 现需大力发展服务型老年公寓^[10-11]。然而现阶段, 我国对相关概念的认识仍然比较含混, 是否发展、如何发展等问题也有待进一步明确, 实践进展相对缓慢^[12]。本文结合国

收稿日期: 2023-09-25; 修回日期: 2024-04-20

作者简介: 周燕珉, 教授, 研究方向为居住建筑设计及其理论, 电子信箱: zymstudio@163.com; 郑远伟(通信作者), 讲师, 研究方向为老年人居住建筑设计及其理论, 电子信箱: zyw@hust.edu.cn

引用格式: 周燕珉, 郑远伟. 服务型老年公寓的国际发展态势及启发[J]. 科技导报, 2024, 42(17): 41-52;

doi: 10.3981/j.issn.1000-7857.2023.09.01448

际发展态势,通过辨析其概念和特征、归纳作用和影响、概括现状和趋势,以加深对服务型老年公寓的认知,回应建设必要性和方向性问题。

1 国际上对服务型老年公寓的基本认知

1.1 服务型老年公寓的概念界定

国际文献中与老年人居住建筑类型相关的术语多达 100 余种,且新的名词还在不断出现^[13-15]。术语的冗杂不仅容易带来理解偏差,也让跨地域的研讨变得相对困难^[16]。应对这一困境,有学者尝试从“类属”着手,依据建筑的空间形态、服务目标等特征,将专门建设的老年人居住建筑分为两类:一类偏向于“住房(housing)”,另外一类则偏向于“设施(facility)”^[17-22](表 1)。其中,老年人住房更强调“居住”属性,其平面形态类似于集合住宅或公寓,运营目标是为了协助老年人维持独立生活;而专业照护设施则更强调“照护”和“医疗”属性,其空间布

局更加集约,除了考虑老年人的需求,还需要兼顾医疗及照护服务供给的效率^[14,23]。二者属性上的显著差异,使得国际上大量研究将“住房”类型视为一个整体,冠以专用称谓,比如服务整合型住房(Service-integrated housing)^[24-25]、老年人专用住宅(高龄者向け住宅)^[26]等。本文所说的“服务型老年公寓”,正是中文语境下对国际上这类专用术语进行的本土化表达。

尽管现阶段国际上的相关概念尚不统一,但已有研究中“住房-设施”的二元分类为界定服务型老年公寓提供了新视角。一般来说,专业照护设施属于医疗机构,需要去公共卫生部门备案以获得相应资质,且老年人的身体能力需要达到特定照护级别才能入住,也就是说,这一建筑类型的边界范围相对明确。服务型老年公寓集中式布置、服务对象具有年龄针对性等特征又与普通住宅存在区别。借助普通住宅和专业照护设施,可对服务型老年公寓的概念进行界定:介于普通住宅和专业照护设施之间的专门建造的老年人居住建筑,根据居住形式

表 1 典型国家的老年人居住建筑类型术语梳理

国家	老年人专用住房(Housing)	专业照护设施(Facility)
美国	Empty-nester home Retirement community Congregate care units Board and care home Assisted living units	Skilled nursing facility Nursing home
英国	Over 55 developments Sheltered housing Very sheltered housing Retirement village Extra care housing	Residential care home Nursing home
新加坡	Elderly studio apartment Retirement community Senior group home 2-room flexi flat	Shelter and community home Nursing home
爱尔兰	Supportive housing Retirement village Housing with supports	Residential nursing care units
日本	シルバーハウジング サービス付き高齢者向け住宅 軽費老人ホーム 有料老人ホーム	介護老人保健施設 介護老人福祉施設 養護老人ホーム

和服务能力差异可以进一步被细分为多种子类型。以英国为例,服务型老年公寓介于普通住宅和专业

照护设施(护理院)之间,包括活力老年社区、退休村、庇护住宅、额外照护住宅等多种类型(图1^[20])。



图1 服务型老年公寓的类型及体系定位示意——以英国为例

1.2 服务型老年公寓的主要特征

服务型老年公寓是具有养老服务能力的住房。在分析其主要特征之前,有必要对养老服务的内容和模式进行简要说明。通常来说,在不同老化阶段,老年人对服务的需求存在层级上的差异,国际上有学者按照老年人能力将养老服务划分为生活娱乐(lifestyle and recreation)、支持型(support)、照料型(person care)和护理型(nursing care)4种类别^[16,27]。考虑养老服务来源与老年人住所的相对位置关系,还可将养老服务分为“外部”和“内部”:外部服务也就是通常所说的居家社区养老服务,一般需要通过“送上门”或“走出门”的方式获取,而内部服务一般为老年人居住建筑内部整合的功能,老年人无需走出项目即可获取对应层级的服务^[24]。

国际研究显示,服务型老年公寓提供养老服务的内容和方式也介于普通住宅和专业照护设施之

间。老年人住在普通住宅时,可获得的各层级服务均为外部服务;住在专业照护设施时,可获得的所有服务均为内部服务。服务型老年公寓通常只在建筑内配置部分服务,其余部分则需要借助外部的居家社区养老服务设施进行补充,也就是说其服务同时来自外部和内部。从实践情况看,不同的服务型老年公寓内部配置的服务内容差异很大(这也是服务型老年公寓具有多种细分类型的原因),有研究依照内部服务的层级,将服务型老年公寓进一步划分为生活型、支持型和照料型等子类型^[16-18,28](图2)。图3^[29]以日本常见的两类服务型老年公寓为例,展示了不同子类型的服务特征差异:护理型收费老年公寓(照料型)建筑内提供的服务内容比较齐全;附带服务型老年公寓(支持型)建筑内提供的服务相对较少,老年人可以与周边社区的外部服务机构签订合同,由外部机构上门进行服务;二者都

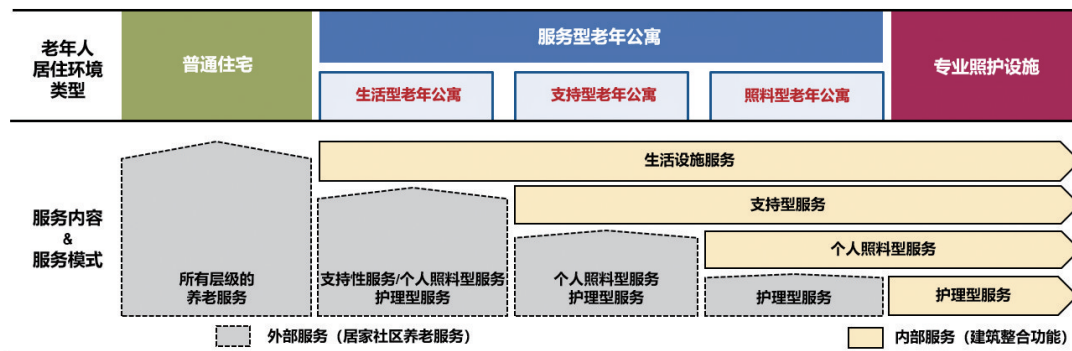


图2 普通住房、服务型老年公寓的服务内容和模式

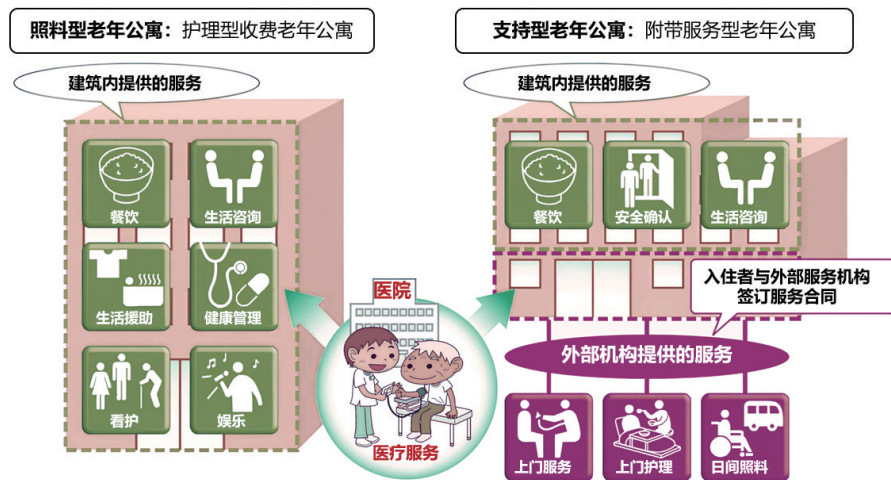


图3 日本两类服务型老年公寓的服务内容和模式差异比较

需要依赖外部的医疗机构来补充护理型服务——这正是服务型老年公寓区别于专业照护设施的地方所在^[29]。

概括来说,国际上服务型老年公寓的主要特征是,住房和养老服务结合的形式相对灵活^[30-31]。内部服务配套多的项目,可以更好地满足老年人高层级的照护需求,但一般建筑规模要更大,居住成本也相对更高;内部服务配套少的项目,对周边社区养老资源依赖较强,一般需要紧邻社区布置,但配套少意味着体量更加自由,居住成本也相对较低。灵活的组合形式使得市场上的服务型老年公寓产品类型非常多元。

2 国际上服务型老年公寓的作用和影响

大力建设服务型老年公寓能够成为国际共识,很大程度上是因为该建筑类型的发展能够让政府、老年人和养老市场均从中获益,形成多赢局面。

2.1 政府视角

2.1.1 减轻公共财政负担

在老龄化程度较深的地区,长期照护已经带来巨大的公共财政压力。据经合组织(OECD)评估,长期照护相关支出已经占到其成员国家生产总值(GDP)的1%~1.5%^[32],其中超过2/3被用于专业照

护设施^[33]。有研究指出,很多老年人在缺乏足够的居住选择时会提前搬入照护设施,由此造成长期照护资源滥用,进一步加重了公共财政负担。例如Spector等^[34]研究发现,如果使用严格的临床标准对专业照护设施的入住对象进行评估,其中有将近40%可以被转移到更低护理级别的居住环境中。在这样的背景下,按照世界卫生组织提出的“健康老龄化”框架^[2],服务型老年公寓可以充分发挥环境的预防作用,加强老年人内在能力,促进老年人功能发挥,降低老年人对长期照护和卫生服务的依赖,从而替代专业照护设施。因此发展该类型也被视为减轻公共财政负担的有效途径。

从实际效用看,国际上有大量实证研究证明服务型老年公寓的发展可以切实减少政府公共开支。例如,Matthew等^[35]分析美国相关统计数据后发现,受益于服务型老年公寓的发展,居住于专业照护设施的老年人占比从1992年的4.5%下降到2013年的2.0%,以协助生活单元(Assisted Living Units, ALUs)为代表的服务型老年公寓,对专业照护设施床位的替代率超过50%。再如,Akincigil等^[28]、Park等^[36]基于老年人就医数据,证实入住服务型老年公寓可以显著降低老年人使用门诊和住院的频次,缩减医疗相关支出。部分研究机构还对服务型老年公寓的公共经济价值进行了估算^[37-40],例如英国DEMOS机构认为,仅考虑服务型老年公寓在减少

住院时长、预防跌倒、减少孤独和抑郁发病率等方面的积极作用,每年至少能够为英国节约近4.86亿英镑的公共卫生成本。

2.1.2 推动银发经济发展

除了“节流”,服务型老年公寓的发展还能起到“开源”作用,推动银发经济发展。从发达国家的经验看,老年人一生累积的大量财富使其成为消费市场的绝对主力。有报告指出美国2017年接近70%的可支配收入由55岁以上人士掌握^[41],也有研究预测法国2015—2030年约2/3的消费增长将由55岁以上群体推动^[42]。而在涉老产业中,以服务型老年公寓为代表的住房作为大宗商品,无论是租赁、购买还是置换,无疑都是拉动消费的重要推力。

随着服务型老年公寓的发展,近年来国际上有一类被称为“缩减面积”(downsizing)的住房置换方式变得越来越流行,即老年人将原来面积更大的住房出售或出租,自己搬迁到面积更小的服务型老年公寓中,以便腾挪出部分流动资金用于支付养老服务^[43]——仅英国就有近800万老年人对此有浓厚兴趣^[38]。有研究指出,“缩减面积”不仅刺激老年人消费,住房的流转也带动了居住相关产业的发展。例如老年人原本占用的多居室住宅可以转移给更需要这类住房的年轻家庭,新住户重新装修也能带来消费增长^[44]。

有机构曾对英国投资服务型老年公寓的国家财政收益进行了审查,综合投资成本和潜在社会效益后发现,该类住房的人均年化收益值高达444英镑,在政府参与投资的各项项目中排名前列^[45]。总而言之,站在政府视角,建设服务型老年公寓是一件比较划算的事情。

2.2 老年人视角

2.2.1 提供合适居住选择

老年生态学领域的相关研究,从人与环境互动的角度,探讨了服务型老年公寓多元发展对老年人的积极影响。个体与环境适配理论(person-environment fit theory)指出,老年人晚年生活的满意度很大程度上取决于个体能力和居住环境的适配程度^[46-49]。随着身体机能衰退、社会关系调整(比如丧偶),原有住宅的环境压力会不断增加,逐步超出

老年人的能力范围,干扰其正常老化的轨迹;而能力尚可的老年人提前入住专业照护设施,同样会面临不匹配的问题,强调服务效率的机构环境可能会剥夺老年人的自主性,让其出现焦虑、恐慌等不良情绪,严重时甚至会出现习得性无助(learned helplessness)等顺从行为^[50-52]。在这种情况下,服务型老年公寓的出现,为处于能力完好和中重度失能之间状态的老年人提供了更加合适的居住选择。

国际文献有充分的证据表明,服务型老年公寓切实提高了老年人的生活质量。例如英国有研究报告指出,相较于住在普通社区的老年人,服务型老年公寓中的住户自主性要更高,92%表示满意,64%认为健康状况和幸福感在搬迁后有了明显改善,83%相信他们能够更长时间地保持独立生活^[53]。此外,服务型老年公寓还为老年人发展社会关系创造了新的机会,社交带来的感官刺激不仅延缓了其身体机能的衰退速度,也减少了孤独、抑郁等心理问题——有多项研究证明服务型老年公寓中感到孤独的老年人比例只有普通社区中同龄人的一半^[54-55]。

2.2.2 降低平均生活成本

除了居住环境适配带来的居住满意度提升,英国、美国等国家的统计数据还表明,服务型老年公寓的充分发展有助于降低老年人的平均生活成本。例如,搬入英国庇护住宅(sheltered housing)(一类支持型老年公寓)的老年人,在供暖、维修和水电费用方面,每年可以节约5500~5800英镑的支出^[38];美国Genworth机构统计后发现,综合考虑住房和获取养老服务的成本,搬到协助生活单元(ALUs)的老年人,每月平均照护成本(4500美元)不仅远低于入住专业照护设施(7908~9034美元),甚至低于住在原有住宅(4957~5148美元),因为获取居家社区养老服务也是一笔不菲的支出^[56]。

2.3 市场视角

2.3.1 促进多元主体介入

国际经验表明,服务型老年公寓的开发需要政府和市场分工合作,一般在政策支持下由市场主导建设^[57]。通常来说,专业照护设施需要医疗资质,服务配套比较多,往往需要达到一定床位数量才能

具有规模经济效应^[58-59],因此对开发主体有较高的要求;相较之下,服务型老年公寓服务模式更灵活、建筑体量更自由,市场准入门槛要低很多,由此为社会力量介入提供更多机会,也带来较大的创新空间^[60]。

从国际上服务型老年公寓的实际建设情况看,其开发主体非常多元。以日本附带服务型老年公寓为例(图4^[60]),这一建筑类型的开发主体法人类型既有营利性质的股份公司和有限公司,也有非营利性质的医疗法人、社会福祉法人和NPO法人;主

营业务包括护理服务、医疗、不动产、建设投资等多个领域^[60]。因为不同背景的开发主体在资源禀赋方面存在较大差异,这也使得国际上服务型老年公寓产品形式丰富、特色鲜明。例如Wilson^[60]调研指出,美国市场上称自己为协助生活单元(ALUs)的项目,按照其空间特征和服务特色可以被进一步细分为健康照护式(health care model)、住房式(housing model)、酒店式(hospitality model)、混合式(hybrid model)等模式,不同类型的项目能够充分满足老年人的多样化、个性化需求。

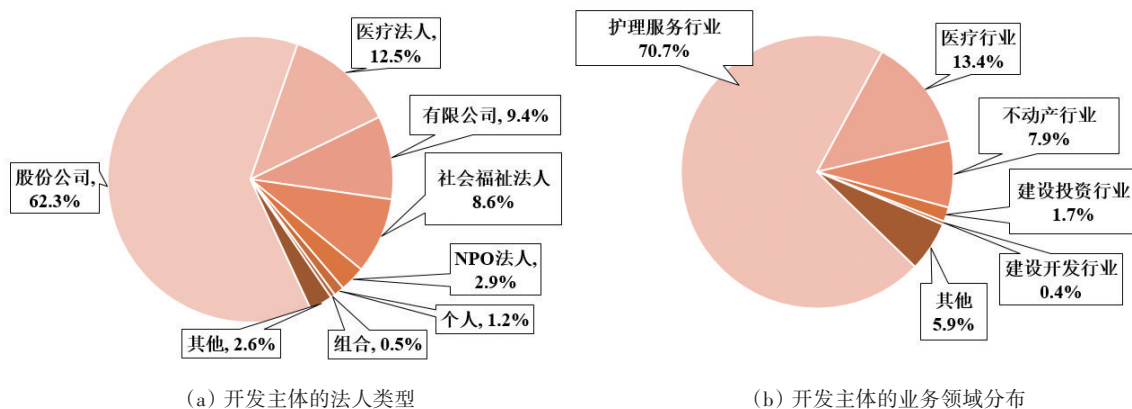


图4 日本附带服务型老年公寓的开发主体特征分析

2.3.2 完善养老服务供给

除了降低准入门槛,服务型老年公寓对市场的作用还体现在完善养老服务供给,推动社区养老服务设施的市场化运作。多个国家的实践经验证明,服务型老年公寓位于成熟社区时,能够充分整合周边养老服务资源,作为“服务据点”与多种类型的社区养老服务设施(包括居家护理设施、小规模多功能设施、上门服务设施等)形成良好的共生关系:多类设施为公寓补充丰富的外部服务,反过来,公寓也能为设施提供办公和服务开展所需的场地,公寓的入住者作为稳定客源,也能帮助其实现可持续经营,能够以市场化方式进行运作^[61]。

例如,日本附带服务型老年公寓中,超过75%的项目都设置有1个或1个以上的社区养老服务设施。这些设置于建筑首层或者周边的设施,通常由专业的养老服务企业独立运营,通过与公寓合作,

不仅服务于公寓的入住者,也辐射周边社区。据统计,截至2022年8月,8112个附带服务型老年公寓项目中合并设置的社区养老服务设施数量达到接近1.3万个^[26],成为日本居家社区养老服务体系的重要组成部分。由此可知,服务型老年公寓的充分发展,也是居家社区养老服务能够不断完善且市场化运作的重要基础。

3 国际上服务型老年公寓的发展现状和趋势

3.1 服务型老年公寓的建设概况

鉴于服务型老年公寓发展对政府、老年人和市场均能带来重要的积极作用,该类型在国际上得到高度重视,成为近年来建设速度最快的类型之一。

在日本,自2000年介護保险制度实施以来,各

种类型的服务型老年公寓获得长足发展,截至2018年年底总量已接近86万套,占老年人口总数的比例达2.4%^[26,62],但按照其《居住生活基本计划(2006)》的设想,要实现2025年占比达4%的目标^[63],这一类型高速建设的趋势仍将继续保持。美国的情况和日本接近,无论是独立生活单元(independent living units, ILUs)还是协助生活单元(ALUs),最近20年的增速都要远大于专业护理床位(nursing care beds, NCBs)^[8];仅协助生活单元这一类型,2022年底床位总量就接近100万张^[64]。在英国,面对老龄化压力,近年来服务型老年公寓的增长速度同样很快,截至2021年年底总量接近75万套,且预计未来5年会保持接近9%的增长速度^[9]。

尽管总量增长很快,但国际上有研究指出现阶段的服务型老年公寓供给仍然不足,甚至缺口还在扩大。比如,英国Knight Oliver机构认为,公寓的建设速度远远赶不上75岁以上老年人口的增速,如果以“75岁以上每千名老年人拥有公寓单元数”作为衡量指标,这一数值近20年来不升反降,从140户下降到120户^[9]。由此可知,在未来很长一段时间内,国际上服务型老年公寓仍将保持高速增长。

3.2 服务型老年公寓最新发展趋势

通过建设概况的梳理可以发现,服务型老年公寓在先期进入老龄化社会的国家和地区已经发展了很多年。借助国际相关文献横向对比,能够看到不同国家和地区的项目在位置分布、规模大小以及服务能力等方面呈现出类似的发展趋势。

3.2.1 趋势1:位置城区化、规模小型化

因为服务型老年公寓服务内容自由、体量灵活,所以不同项目的空间形态差异比较大,既有位于城区的小规模集合式住房,也有位于郊区的村庄式社区^[11]。而现有文献表明,位于城市成熟社区的小规模项目占比更大,是服务型老年公寓的主要体现形式。例如,美国辅助生活设施联合会(Assisted Living Federation of America, ALFA)的调查显示,57.5%的协助生活设施项目位于都市区^[65];而日本全国调查发现,67.1%的附带服务型老年公寓位于城区,项目平均房间数仅为33.6户^[66]。

而最新的国际研究表明,服务型老年公寓位置

城区化、规模小型化的趋势近年来变得更加明显。一方面,过去建设的位于郊区的大规模社区型项目开始暴露出比较严重的问题。比如有研究揭示,位于郊区、社区规模大等空间形态特征,不利于高龄失能老人建立和维持社会关系,也会加剧抑郁、孤独等症状的发病率^[67-69]——健康状况和活动能力较差的老人,在大规模社区中容易受到健康同龄人的排挤;搬到郊区更是从物理层面上切断了他们与过去生活的联系,让他们在面临社会孤立时更加无助。另一方面,老年人也更希望继续生活在熟悉的社区。比如铃木博志等^[70]发现日本超过50%的老年人在选择服务型老年公寓时,会优先挑选距离原居住地近的项目,而且越是中小城市,这一现象越是明显。Knight Oliver机构也发现在英国服务型老年公寓中,超过2/3的住户来自附近方圆10英里(约合16 km)范围^[9]。

在这种背景下,近年来国际上位于郊区的大型养老项目开发速度有所放缓,新建项目大多朝向城市中心区域聚集。以日本东京都的收费老年公寓项目分布为例,1999年之前东京周边的郊区有很多500床及以上的大规模项目,但是到了2000年之后,随着介护保险制度的建立和完善,大规模项目数量明显变少,郊区型项目也明显减少,新建项目大多聚集在东京都市圈附近^[71]。

3.2.2 趋势2:服务能力持续强化

随着人口急速老化,如何应对高龄化带来的长期照护负担成为世界性的难题。鉴于服务型老年公寓发展能够形成“多赢”局面,且具有明显的成本优势——例如,加拿大新不伦瑞克省(New Brunswick)的政府报告(2016)指出,协助生活单元(ALUs)的运营成本大约只有专业照护设施的1/3^[72]——所以尽可能协助老年人长时间保持独立居住,进一步替代专业照护设施,成为最新的政策导向。在这样的背景下,服务型老年公寓的服务能力持续强化,覆盖轻中度失能甚至是认知症人群的照护需求,也成为国际上的普遍趋势。

国际研究显示,受服务型老年公寓灵活的服务模式影响,不同国家和地区在强化其服务能力时有着不同的应对思路。例如,英国选择不断完善服务

型老年公寓的内部服务。回顾其发展历程,从20世纪80年代重点建设的庇护住房(SH)到21世纪的超级庇护住房(very sheltered housing)、额外照护住房(extra care housing),实质上就是公寓整合的内部服务不断富集^[73-74]。而澳大利亚等国家则更倾向于不断完善外部服务。澳大利亚将其居家社区养老服务(Home and Community Care, HACC)分为基础包和一系列“升级包”,社区老年照料一揽子计划(Community Aged Care Package, CACP)在HACC基础包上扩充了病例管理服务,居家养老扩充服务(Extended Aged Care in the Home, EACH)和居家养老认知症扩充服务(extended aged care in the home-dementia, EACH-D)则在CACP基础上扩展了医疗服务以及认知症照料服务。由于外部服务也是服务型老年公寓服务能力的一部分,所以这些“升级包”的存在,同样能对生活在服务型老年公寓中的老年人形成良好支持,让其在更长时间内保持独立生活。

4 国际发展态势对我国的启发

4.1 我国老年公寓的发展困境

相较于国际上服务型老年公寓蓬勃发展的态势,我国的实际情况不甚理想。尽管早在20世纪90年代,我国就开始提出“老年(人)公寓”的概念,但是长久以来其具体所指一直比较模糊:有的养老机构为了和传统的福利院、养老院进行区分,称自己为老年公寓;部分以康养为卖点、主要面向老年客群的地产类项目也称自己为老年公寓;近年来专门建设的养老社区中面向自理老人的业态同样被称为老年公寓……术语含混在一定程度上影响了行业对这一建筑类型的认知,由此也导致老年公寓未能得到足够重视。2018年涉老建筑标准调整时,为了解决不同建筑设计标准和消防标准中建筑类型不统一、条文要求不交圈等问题,在优先建设机构床位的政策导向下,《老年人居住建筑设计标准》GB 50340—2016被废止,“老年(人)公寓”现阶段处于无规可依的状态。

术语混乱、标准缺失的现状,也给老年公寓实

践带来很多不利影响。比如,老年公寓基本概念不清晰形成了很多灰色地带,有部分不良企业借“老年公寓”的名义进行诈骗和非法集资,涉案金额大、波及范围广,社会影响极其恶劣^[75]。再如,标准缺失使得现有实践在建设时面临两难选择,无论是遵循老年人照料设施标准还是不遵循,都存在一定的不合理。老年人照料设施对标的是国际上的专业照护设施,其预设服务对象为失能失智老人,所以相关标准要求更加严格——用“设施”的标准来要求“住房”,很容易造成标准要求过严或不适用等问题。如果不按照老年人照料设施建设,在现行标准中只有这一种老年人集居建筑类型的前提下,实践项目很可能会面临合规性相关的困扰。调研看到,我国老年公寓的实践进展比较缓慢,在监管越来越严格的当下,很多企业决定暂缓或停止老年公寓的开发;市场上已有的项目绝大多数位于郊区,建筑规模大、入住收费高,只能满足部分高收入自理老人的需求。

4.2 国际发展经验对我国的启发

结合国际发展经验可以判断,当前我国老年公寓建设所面临的困境,主要源于对服务型老年公寓这一建筑类型的定位和作用缺乏明确的认知。同时,老年公寓发展受阻,也是导致我国养老服务体系在现阶段出现供需失衡问题的关键因素。

受发展阶段限制,我国仍然在完善居家、社区和机构“三位一体”的养老服务体系,对老年人居住环境类型的多样化供给还不够重视。老年公寓要么被视为一类养老地产,因部分企业的投机行为而受到严格监管,要么被视为老年人照料设施的“别名”,与养老机构混为一谈。定位的模糊使得这类建筑的发展建设未能得到良好引导,本应发挥的作用(例如替代专业照护设施、完善养老服务供给)也没有完全体现。结合国际上服务型老年公寓的定位和作用可知,我国现阶段养老服务体系暴露的供需矛盾,例如养老机构床位出现严重的供给结构问题,居家社区养老服务设施市场化程度不足、严重依赖政府补贴,均与服务型老年公寓这一建筑类型的缺失有关。更为严重的是,我国当前建设的老年公寓大多以大型社区的形态分布于城市郊区——

这和国际上服务型老年公寓的城区化、小型化趋势相悖,我国正在重复发达国家已经走过的弯路。

结合我国的发展困境,本文对服务型老年公寓国际发展态势的梳理厘清了概念和定位,概括了作用和影响,归纳了现状和趋势,给出3方面的启发。

1) 从定位上看,服务型老年公寓是一类独立的建筑类型。对国际服务型老年公寓的认知梳理表明,服务型老年公寓是介于普通住宅和专业照护设施之间的多类老年人住房的统称,与专业照护设施存在显著的类属差别。因此在我国,老年公寓不应该与老年人照料设施混为一谈,也不仅仅是一类房地产,无论是政策还是标准均有必要将其作为单独的建筑类型,尽快明确相关的建筑规范、服务和监管要求。

2) 从作用上看,发展服务型老年公寓这一类型很有必要。国际上服务型老年公寓的充分建设实现了“多赢”局面,政府、老年人和市场主体均能够从其发展中获益。因此,应对我国现阶段出现的政府保障负担过重、机构床位平均入住率不足、市场发挥力量有限等问题,加快发展服务型老年公寓可能是一条行之有效的应对策略。

3) 从趋势上看,服务型老年公寓未来会朝向城区化、小型化方向发展,与社区养老服务设施形成良性互动。随着人口老龄化程度提升、养老服务体系完善,服务型老年公寓大概率会逐步朝向城区聚集,作为社区“服务据点”与社区养老服务体系进行协同。对照国际发展态势,我国现阶段郊区化、大型化、社区化的发展势头需要得到控制,政府宜出台政策将老年公寓纳入居家社区养老服务体系框架,推动城心型、社区型老年公寓项目的建设。

总而言之,服务型老年公寓是老年人居住环境体系的重要组成部分,推动该建筑类型朝向多元方向发展,对于充分发挥物理环境的预防作用、贯彻落实积极应对人口老龄化国家战略,具有重要意义。对照国际经验,从老龄社会发展时间表的进程看,我国已经到了需要大量建设服务型老年公寓的阶段。希望本文的梳理工作能够加深对服务型老年公寓这一类型的理解,为推动该类建筑的发展、优化相关政策和标准带来思路上的启发。

参考文献 (References)

- [1] World Health Organization. Active ageing: A policy framework[R]. Geneva: World Health Organization, 2002.
- [2] World Health Organization. World report on ageing and health[M]. Geneva: World Health Organization, 2015.
- [3] Franco B B, Randle J, Crutchlow L, et al. Push and pull factors surrounding older adults' relocation to supportive housing: A scoping review[J]. Canadian Journal on Aging, 2021, 40(2): 263-281.
- [4] Hillcoat-Nallétamby S, Ogg J. Moving beyond 'ageing in place': Older People's dislikes about their home and neighbourhood environments as a motive for wishing to move[J]. Ageing and Society, 2014, 34(10): 1771-1796.
- [5] Perry T E, Andersen T C, Kaplan D B. Relocation remembered: Perspectives on senior transitions in the living environment[J]. The Gerontologist, 2014, 54(1): 75-81.
- [6] Pope N D, Kang B. Residential relocation in later life: A comparison of proactive and reactive moves[J]. Journal of Housing for the Elderly, 2010, 24(2): 193-207.
- [7] 早川和男, 岡本祥浩. 居住福祉の論理[M]. 東京大学出版会, 1993.
- [8] Ziegler. LZ 200: The nation's largest nonprofit senior living providers[R]. Washington, DC: Leading Age, 2019.
- [9] Knight Oliver. Seniors housing annual review 2022/23[R/OL]. London: Knight Frank, 2022. [2023-03-06]. <https://www.knightfrank.com.hk/researchseniors-housing-annual-review-202223-9409.aspx>.
- [10] 周燕珉, 林婧怡. 国外老年建筑的发展历程与设计趋势[J]. 世界建筑, 2015(11): 16-21.
- [11] 秦岭. 服务型老年公寓的空间模式探析[J]. 建筑创作, 2020(5): 24-31.
- [12] 郑远伟. 日本附带服务型老年住宅建设经验对中国的启示[J]. 建筑创作, 2020(5): 40-47.
- [13] Scribner D, Dalkowski J A. The evolution and status of seniors housing terminology: A review and analysis by services, product types, and political jurisdictions[M]. Boston, MA: Springer, 1998: 73-88.
- [14] Croucher K, Hicks L, Jackson K. Housing with care for later life: A literature review[M]. London: Joseph Rowntree Foundation, 2006.
- [15] Jung S, Uttley L, Huang J J. Housing with care for older people: A scoping review using the CASP assessment tool to inform optimal design[J]. HERD, 2022, 15(4): 299-322.
- [16] Howe A L, Jones A E, Tilse C. What's in a Name? Simi-

- larities and differences in international terms and meanings for older peoples' housing with services[J]. *Ageing and Society*, 2013, 33(4): 547–578.
- [17] Anikeeff M A, Mueller G R. *Toward standardizing seniors housing industry definitions by project type*[M]. Boston, MA: Springer, 1998: 89–108.
- [18] Molloy R. *Housing for older people: Thinking Ahead* [M]. Dublin: Housing Agency, 2016.
- [19] 国土交通省安心居住推進課. 高齢者の住まい・住み替えに関する相談・情報提供マニュアル[R/OL]. [2023-03-02]. https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000015.html.
- [20] Best R, Porteus J. *Housing our ageing population: Plan for implementation (HAPPI2)* [R/OL]. [2023-03-02]. <https://www.housinglin.org.uk/Topics/type/Housing-our-Ageing-Population-Plan-for-Implementation-HAPPI2-Report-2012/>.
- [21] ALONE. *Housing choices for older people in Ireland: Time for action*[R/OL]. [2023-02-25]. <https://alone.ie/wp-content/uploads/2018/07/Housing-Choices-for-Older-People-in-Ireland-Time-for-Action-1.pdf>.
- [22] Yuen B, Soh E. *Housing for older people in Singapore: An annotated bibliography*[M]. Cham: Springer International Publishing, 2017.
- [23] Schwarz B, Tofle R B. *Aging, autonomy, and architecture: advances in assisted living*[M]. Baltimore, Md.: Johns Hopkins University Press, 1999.
- [24] Jones A, Howe A, Tilse C, et al. *Service integrated housing for Australians in later life*[M]. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Queensland Research Centre, 2010.
- [25] Castle N, Resnick N. *Service-enriched housing: The staying at home program*[J]. *Journal of Applied Gerontology*, 2016, 35(8): 857–877.
- [26] 高齢者住宅協会. サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(令和4年8月末時点)[EB/OL]. [2023-09-15]. https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_registration_02.pdf.
- [27] Mansell G, Donahue C, Green A. *House and care for older people: Defining the sector*[R/OL]. [2023-02-25]. <https://bpf.org.uk/media/3305/bpf-housing-and-care-for-older-people-report.pdf>.
- [28] Akincigil A, Greenfield E A. *Housing plus services, IADL impairment, and healthcare expenditures: Evidence from the medicare current beneficiaries survey*[J]. *The Gerontologist*, 2020, 60(1): 22–31.
- [29] Pynoos J, Liebig P S, Alley D, et al. *Homes of choice towards more effective linkages between housing and services*[J]. *Journal of Housing for the Elderly*, 2005, 18(3/4): 5–49.
- [30] Pynoos J, Hollander F P, Ahrens J. *Linking housing and services for older adults: Obstacles, options, and opportunities*[M]. London: Routledge, 2012.
- [31] OECD. *Sizing up the challenge ahead: Future demographic trends and long-term care costs*[J/OL]. Help wanted. <https://doi.org/10.1787/9789264097759-7-en>.
- [32] OECD. *Can we get better value for money in long-term care*[R/OL]. (2011-05-18) [2023-03-03]. https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/help-wanted/can-we-get-better-value-for-money-in-long-term-care_9789264097759-15-en.
- [33] Abramsson M, Andersson E. *Changing preferences with ageing-housing choices and housing plans of older people*[J]. *Housing, Theory and Society*, 2016, 33(2): 217–241.
- [34] Spector W D, Reschovsky J D, Cohen J W. *Appropriate placement of nursing-home residents in lower levels of care*[J]. *The Milbank Quarterly*, 1996, 74(1): 139–160.
- [35] Matthew T, Martin P L A, Lawren E B, et al. *Understanding the characteristics of older adults in different residential settings: Data sources and trends*[R]. Washington, D C: United States Department of Health and Human Services, Office of the Assistant Secretary for Planning and Evaluation, Behavioral Health, Disability and Aging Policy, 2020: 59.
- [36] Park S, Kim B, Kwon E. *The role of senior housing in hospitalizations among vulnerable older adults with multiple chronic conditions: A longitudinal perspective*[J]. *The Gerontologist*, 2018, 58(5): 932–941.
- [37] Berrington J. *The value of sheltered housing*[R/OL]. [2024-04-10]. <https://www.housinglin.org.uk/Topics/type/The-Value-of-Sheltered-Housing>.
- [38] Lloyd J. *Valuing Retirement Housing: Exploring the economic effects of specialist housing for older people*[R]. The Strategic Society Centre, 2016.
- [39] Wood C. *Social value of sheltered housing*[R]. DEMOS, 2017.
- [40] Nielsen. *Introducing boomers: Marketing's most valuable generation*[EB/OL]. [2023-09-15]. <https://www.nielsen.com/insights/2012/introducing-boomers-marketing-s-most-valuable-generation/>.
- [41] Desvaux G, Regout B. *Older, smarter, more value con-*

- scious: The French consumer transformation[EB/OL]. McKinsey Quarterly. [2023-09-15]. <https://www.mckinsey.com/industries/retail/our-insights/older-smarter-more-value-conscious-the-french-consumer-transformation>.
- [42] Judd B H. Accommodation Downsizing[G]//Gu D, Dupre M E. Encyclopedia of Gerontology and Population Aging. Cham: Springer International Publishing, 2021: 26-32.
- [43] Housing LIN. Housing in later life: Planning ahead for specialist housing for older people[R/OL]. [2023-03-05]. <https://www.housinglin.org.uk/Topics/type/Housing-in-later-life-planning-ahead-for-specialist-housing-for-older-people/>.
- [44] Frontier Economics. Financial benefits of investment in specialist housing for vulnerable and older people: A report for the Homes and Communities Agency[EB/OL]. [2023-09-15]. https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Financial_benefits_of_investment_in_specialist_housing_FINAL.pdf, 2010.
- [45] Lawton M P, Nahemow L. Ecology and the aging process [M]//The Psychology of Adult Development and Aging. Washington: American Psychological Association, 1973: 619-674.
- [46] Kahana E. Person, environment, and person-environment fit as influences on residential satisfaction of Elders[J]. Environment and Behavior, 2003, 35(3): 434-453.
- [47] Edwards J R, Cable D M, Williamson I O, et al. The phenomenology of fit: Linking the person and environment to the subjective experience of person-environment fit[J]. The Journal of Applied Psychology, 2006, 91(4): 802-827.
- [48] Pastalan L A, Schwarz B. Housing choices and well-being of older adults[M]. London: Routledge, 2013.
- [49] Lawton M P. Competence, environmental press, and the adaptation of older people[J]. Aging and the Environment, 1982: 33-59.
- [50] Lawton M P. Environmental proactivity in older people [J]. Berlin: Springer Publishing Company, 1989.
- [51] Wahl H W, Oswald F. Environmental perspectives on ageing[M]//The SAGE Handbook of Social Gerontology. Thousand Oaks: SAGE Publications Ltd, 2010: 111-124.
- [52] Van Bilsen P M A, Hamers J P H, Groot W, et al. Sheltered housing compared to independent housing in the community[J]. Scandinavian Journal of Caring Sciences, 2008, 22(2): 265-274.
- [53] Beach B. Village life: Independence, loneliness, and quality of life in retirement villages with extra care[R]. London: The International Longevity Centre, 2015.
- [54] Wood C, Salter J. Building companionship: How better design can combat loneliness in later life[J/OL]. <https://www.older tenants.org.au/content/building-companionship-how-better-design-can-combat-loneliness-later-life>.
- [55] Genworth. Monthly median costs: National (2021) [EB/OL]. (2022-11-11) [2023-12-20]. <https://www.genworth.com/aging-and-you/finances/cost-of-care.html>.
- [56] 秦岭, 周燕珉, 初楚. 适老化住房的建设: 日本经验及其启示[J]. 世界建筑, 2022(7): 26-32.
- [57] Ullmann S. Ownership, costs, and facility characteristics in the national long-term health care industry[J]. Journal of Applied Gerontology, 1984, 3(1): 34-49.
- [58] 周燕珉. 养老设施建筑设计详解-1[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2018.
- [59] Toikko T, Rantanen T. A marketization process in dispute: An analysis of serviced housing for the elderly in Finland, 2000 - 2014[J]. Social Policy & Administration, 2019, 53(5): 709-727.
- [60] Wilson K B. Historical evolution of assisted living in the United States, 1979 to the present[J]. The Gerontologist, 2007, 47(suppl 1): 8-22.
- [61] 伊藤增辉. 日本的地区统合照料体系下养老设施配置及发展状况研究[D]. 北京: 清华大学, 2019.
- [62] 統計局ホームページ. 人口推計(平成30年)[EB/OL]. [2023-09-15]. <https://www.stat.go.jp/data/jinsui/2018np/index.html>.
- [63] 国土交通省. 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日)[EB/OL]. [2023-07-27]. <https://www.mlit.go.jp/common/001123473.pdf>.
- [64] AHCA/NCAL. Number and size of communities[EB/OL]. [2022-04-05]. <https://www.ahcancal.org/Assisted-Living/Facts-and-Figures/Pages/default.aspx>.
- [65] Regnier V. Design for assisted living: Guidelines for housing the physically and mentally frail[M]. New York: Wiley, 2002.
- [66] 国土交通省. サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会について[EB/OL]. [2023-03-29]. https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house07_hh_000120.html.
- [67] Moon H, Adams K B, Roberts A R. Risk factors for depression among the oldest-old in urban congregate hous-

- ing: Contribution of grief[J]. *International Social Work*, 2013, 56(4): 516–533.
- [68] Cassie K M, Cassie W E. Organizational and individual conditions associated with depressive symptoms among nursing home residents over time[J]. *The Gerontologist*, 2012, 52(6): 812–821.
- [69] Chum K, Fitzhenry G, Robinson K, et al. Examining community-based housing models to support aging in place: A scoping review[J]. *The Gerontologist*, 2022, 62(3): e178–e192.
- [70] 鈴木博志, 宮崎幸恵. サービス付き高齢者向け住宅の供給及び入所選択志向の実態と課題[J]. *住総研*, 2017.
- [71] Miyazawa H. Location and characteristics of pay nursing homes in the Tokyo metropolitan area[J]. *E-journal GEO*, 2010, 4(2): 69–85.
- [72] Province of New Brunswick. Report-health: Chapter 2. Nursing homes[R/OL]. [2023-02-25]. <http://www.agnb-vgnb.ca/content/dam/agnb-vgnb/pdf/ReportsRapports/20-16V1/Chap2e.pdf>.
- [73] Ota S. Housing an ageing population (England)[R/OL]. [2023-02-25]. <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-7423/>.
- [74] Robinson D, Green S, Wilson I. Housing options for older people in a reimagined housing system: A case study from England[J]. *International Journal of Housing Policy*, 2020, 20(3): 344–366.
- [75] 等不到的床位: 养老公寓诈骗如何坑害老年人[EB/OL]. [2023-02-11]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1738282704281359487&wfr=spider&for=pc>.

International development and inspiration of service-integrated housing for the elderly

ZHOU Yanmin¹, ZHENG Yuanwei^{2*}

1. School of Architecture, Tsinghua University, Beijing 100084, China

2. School of Architecture and Urban Planning, Huazhong University of Science and Technology, Wuhan 430074, China

Abstract Service-integrated housing (SIH) is an important type of residential housing for the elderly, which has attracted much attention in recent years. By reviewing relevant international literature, this paper analyzes relevant concepts, sorts out the main characteristics, discusses the effects and influences, and summarizes the development status and trend. It is found that SIH is an independent building type between general housing and skilled nursing care facilities, and the flexible combination of housing and services is its signature feature. International experience has shown that the development of such buildings has a positive impact on stakeholders such as governments, older people and the market. In recent years, SIH has developed rapidly internationally and has shown development trends such as urbanization, miniaturization, and strengthening of service capabilities. The international experience is conducive to helping China deepen the understanding of the concept of SIH and respond to the issues of development necessity and direction.

Keywords service-integrated housing; the elderly; senior housing; apartment for the aged; long-term care ●



(责任编辑 卫夏雯)