

# 长寿社区规划模式探索

## ——济南泰康之家儒园建筑规划设计

薛也<sup>1</sup> 姚瑞琪<sup>2</sup>

1. 霍尔果斯万达工程建设管理咨询有限公司北京分公司 北京 100025;

2. 北京上柏建筑设计咨询有限公司 北京 100025

**摘要:** 本文以济南泰康之家儒园的建筑规划设计为例,旨在探讨在新时期长寿时代环境下养老社区的规划设计在选址,场地设计,功能分区,流线设计,产品分布,契合运用思路等方面所需要密切关注的问题以及设计思路。同时论述如何在建筑的立面造型设计中将儒家传统文化和中式园林的气质引入园区的各个建筑中,创造出有当地文化韵味和鲜明城市特色的地标型高端养老社区,从而逐渐总结出一套较为完善的长寿社区规划设计模式。

**关键词:** 养老社区; 场地设计; 流线设计; 社区产品; 儒家文化

# Longevity Community Planning Mode Exploration

## —— Jinan Taikang Home Confucian Garden

### Architectural Planning and Design

Ye Xue<sup>1</sup>, Ruiqi Yao<sup>2</sup>

1. Khorgos Wanda Engineering Construction Management Consulting Co., LTD. Beijing Branch Beijing 100025;

2. Shanghai PTA(Beijing) Architectural Design and Consulting Co., LTD. Beijing 100025

**Abstract:** This paper takes the architectural planning and design of Jinan Taikang Home Confucian Garden as an example, and aims to discuss the problems and design ideas that need to pay close attention to the site selection, site design, functional zoning, streamline design, product distribution, and the application community in the new era. At the same time, it discusses how to introduce the traditional Confucian culture and the temperament of Chinese gardens into various buildings in the park in the facade design of the building, and create a landmark high-end pension community with local cultural charm and distinctive urban characteristics, so as to gradually summarize a relatively perfect longevity community planning and design model.

**Keywords:** Pension community; Site design; Streamline design; Community products; Confucian culture

## 1 项目背景

### 1.1 长寿时代

长寿时代是被人们广泛讨论的社会新常态。基于此宏观背景,各行业需要对传统老龄化社会的认知进行系统的革新升级,以更主动积极的姿态应对老龄化。<sup>[1]</sup>建筑设计行业作为养老社区的蓝图规划者,更应该积极探索长寿社区的规划设计新模式。

### 1.2 康养社区的设计理念

康养社区是以养老空间为基础、融合养生功能、主要服务于老年人和亚健康人群、实现多种功能复合化的社区,“康养社区”不仅仅是一种集中的居住空间形态,它

更像是一种社群体系下的微缩社会共治。<sup>[2]</sup>

康养社区的传统设计理念在国内外案例的不断实践中可以被归纳如下:首先,以老年人的视角来进行设计,核心人群为老年人在进行设计时,要从老年人的日常起居、行为需求到配套设施等各个方面进行统筹考虑,比如为了记忆力减退的老年人在活动上提供方便,设计清楚的方向性和明确的标志系统。第二,体现舒适性,老年人易于感到孤独,养老社区在进行设计、装修时,要从老年人自身心理需求出发,通过专业的设计手法,让老人即使在养老院,也能感觉到有家的温馨感和舒适感。第三,体现多样化,趣味性,通过丰富的空间营造提供给老人参与社区营

建和共治的可能性，缓解老年人的无聊感及枯燥乏味的生活状态。

### 1.3 泰康之家儒园项目概况

项目位于济南高新东区的核心区内。此区定位为智能装备城及五星级酒店、高端教育、顶尖医疗、丰富商业等配套，位于济南主要发展方向上。按规划高新区的发展目标是利用五年时间，塑造宜居宜业、产城融合、人城融合的现代化新城。<sup>[3]</sup>济南儒园社区是完成泰康之家全国布局的关键落址，项目定位为山东省旗舰社区，项目继续发扬泰康之家医养融合的特色优势，提供大规模、全功能CCRC实现一站式养老社区功能，包括独立生活及其配套活力中心、记忆障碍、专业护理以及配建二级康复医院。儒园社区的目标客户是以济南客户为主并囊括周边城市的保险高客及高净值人群客户和家人。

## 2 设计策略

### 2.1 儒家文化的在地演绎

在每个泰康之家园区都能感受到中华传统文化的在地演绎，本项目更是如此，在设计中的每一个点都希望引入中国传统文化的传承。山东作为儒家文化的发源地，济南作为国家级历史文化名城泉城，本园区重视本地文化元素的植入，知者乐山，仁者乐水，济南独特的山水风貌孕育了传统儒家文化。设计希望表达对济南地域文化的传承与尊重，营造独具山水气韵，彰显具有儒家文化意境的活力长寿社区。将打造具有山东、济南当地特色的文化特色，融合新生活、居住、运动、养生、休闲、康护等元素的全功能养老基地。

### 2.2 场地设计

有别于传统的行列式住区，泰康之家儒园通过灵活的楼座布置和高低搭配的单元楼座，摆脱传统南北向公寓楼的束缚。场地东侧紧邻杨家河景观带，园区规划空间体系与公园融为一体，公寓楼及医护楼的视线充分向公园展开；场地南侧泰山余脉环绕，公寓建筑体量采用逐级退台的形式，高低起伏，打开南侧观山视线，营造依山而居的养老体验。<sup>[4]</sup>

在总体规划布局上，项目以组团式坊院为主要空间肌理，建筑为高低层搭配的板式建筑，规划组团与建筑设计有机融合，有效链接城市街道与内部场所，每个组团均设有花园、保证老年人生活心理健康需要。在基本院落街巷肌理的基础上，方案通过建筑主次高低组合与景观整体化

搭配，营造园林与建筑空间交织的自然式坊院体验。建筑面向东侧的核心城市景观带渗透视线通廊。同时，建筑体量的退台塑造了南侧朝向泰山的视线通廊。内低外高的布局使外围的高层住户也可享受主活力中心的景观。地面首层连廊串联各公寓，护理，医院及活力中心，形成高效风雨步行体系。

### 2.3 分期策略

本项目与其他城市的泰康之家相比规模较大，共分四期开发。一期开发范围包含二级康复医院、独立生活、主活力中心、体验营销区；二期开发范围包括独立生活、专业护理、记忆障碍；三期开发范围包括独立生活和组团活力中心；四期开发范围包括独立生活、组团活力中心四期餐饮中心。结合分期使一期形成完整的社区形象，同时考虑与二期的高效衔接，分期高效布置社区主会所与分会所，满足长者活动距离需求。

一期的规划基于场地主要人流方向及场地道路开口条件，利用场地东侧城市道路及公园景观组织园区一期功能开发，医院置于北侧有利于满足对外功能需求，同时提升园区形象展示。二期规划的护理楼临近医院建设，实现功能的紧密衔接，同时合理组织医院对外流线，污物车辆流线；二期公寓组团与一期公寓组团围合主活力中心布局，保证一二期园区完整的空间规划形态。三期，四期规划的公寓组团以组团活力中心为核心分别布置于场地西北侧与西南侧，实现以主活力中心与组团活力中心三点为核心的高效服务模式。在户型布局上，临近主活力中心布置大居室户型，保证各居室良好朝向的同时，最大限度争取面向城市公园的景观视野。

### 2.4 流线设计

在流线设计中充分考虑老年人的生活习惯，将建筑群与自然融为一体，将特色景观转化为休闲空间，使居民可以在该区域内放松或散步。一条小路贯穿景观，形成闭环，因此居民不会遇到障碍或在沿途迷路。对于一期示范区开发，超体的参观流线尤为重要，设计时在园区东侧道路组织体验中心及医护楼的参观流线，减少与园区居住流线的相互干扰。结合分期合理规划园区对内车行流线，活力中心后勤车辆流线，同时建立地下通往活力中心的长者步行路线及医护急救交通网络。<sup>[5]</sup>

### 2.5 立面造型设计

为了体现地域文化，演绎了中国建筑最典型的大屋顶，

来形成活力中心的鲜明形象，并用中国式的纹样设计幕墙，来凸显这一设意图。设计力求将中式合院的气韵融入活力中心，用传统合院的形制排布各基本功能模块，将各功能模块成组排布从而适应中央主街与周边环境，通过成群的大屋顶塑造具有儒家气质的中式建筑意向。

### 3 社区产品

#### 3.1 居住单元

社区定位为CCRC的医养社区，包括2193户独立生活单元，为自理老人提供居住及养老服务。342户护理单元，其中为记忆照护老人提供居住及医护服务的记忆照护单元63户，为有医疗护理需求的老人提供居住及长期照护的长期照护单元279户。每个公寓楼尽量容纳多种户型，并使大户型尽量靠近活力中心。<sup>[6]</sup>

#### 3.2 活力中心

活力中心屋顶形式取自孔子双手合十的手势，寓意儒家传统礼制，相互尊重，开放包容等核心理念。主要核心功能以传统书院的空间模式为依托，通过错动与扭转，围合成供长者休憩交往的四季花厅，花厅内泉林环绕，与室外景观系统融为一体，长者乘坐观光电梯到达二层，通过步行环线便捷通达各核心功能，同时建立首层风雨连廊体系，将医护楼，公寓楼紧密衔接在一起。长者汇聚于此，以礼待人，以诚会友，以信立学，充分展现了以儒家文化为核心的养老理念。

社区活力中心设置为一个主活力中心和一个组团活力中心，依据全社区独立业态2千户以上总规模和四期入市开发节奏，主活力中心服务一、二期居民，组团活力中心服务三、四期居民。活力中心主要提供活力老人的营养餐饮、日常社交、康体和娱乐等所有公共活动；具体构成包括社交中心、营养美食中心、运动健康中心、文化艺术中心、品质生活中心、休闲娱乐中心、心灵关怀中心和多功能厅等主要活动区域。<sup>[7]</sup>

#### 3.3 社区医院

医护满足分期建设需求，对内对外流线清晰无交叉。济南儒园二级康复医院主要服务人群为社区居民、泰康保险高客及周边居民等。医院设计突出“以人为本”的设计理念，充分考虑老年人就诊和保险高客体检特点在使用和心理上的多方面要求，实现无障碍设计，注重环境和意境的

创造，确保各类功能分区关系以及人员和供应及污物的流线关系；并利用医院的场地、设备、人员打造集团区域的济南大健康体验馆。<sup>[8]</sup>

### 4 总结

在总体规划设计中，以中国园林的方式规划空间、布置建筑，形成了没有固定观察点的景观，如同济南的泉水一样，自由流淌在社区内。在建筑设计中，以山峰起伏的方式设计老年公寓，并与远处泰山的轮廓遥相呼应。项目依托依山而居，临泉而憩，长者儒居于山水，施仁德以长寿的主题，以对中国“儒文化的理解，来表达中国人”天人合一“的观念进行规划设计，同时基于泰康之家各产品的研究，满足泰康养老商业模式对于园区分期开发，运营，管理的要求，塑造可以被推荐到其它园区的分期策略和流线设计，探索一种符合长寿时代中国长寿社区的建筑规划设计的高效设计模式。

#### 参考文献:

- [1] 潘慧, 余宇新. 发达国家发展养老养生产业经验及其启示[J]. 改革与战略, 2019, 35(02): 107-115. DOI: 10.16331/j.cnki.issn1002-736x.2019.02.013.
- [2] 郭振华. 泰康人寿的“保险+医养”战略是如何成功的? [J]. 上海保险, 2020(07): 21-25.
- [3] 李志清. 我国养老地产业务盈利模式研究[J]. 中国产经, 2020(09): 85-86.
- [4] 谷月昆, 冯长春. 综合性养老社区开发运营困境与可行性模式研究[J]. 现代城市研究, 2020(04): 124-130.
- [5] 王林. 新时代多层次高端养老社区构建[J]. 中国老年学杂志, 2019, 39(23): 5857-5860.
- [6] 王伟. 养老社区发展及规划策略探索[J]. 产业与科技论坛, 2015, 14(20): 103-105.
- [7] 刘旦. 中国养老社区开发和运营模式研究[J]. 经济论坛, 2015(07): 79-84.
- [8] 刘稳, 徐昕, 李士雪. 基于SWOT分析的“医养结合”养老服务模式研究[J]. 中国卫生事业管理, 2015, 32(11): 815-817+822.

#### 作者简介:

薛也(1992.06-)男, 汉, 辽宁省大连, 硕士, 工程师, 研究方向: 建筑设计、规划设计。