

北京不断推出养老服务“供给侧改革”，满足人民对美好老年生活的需求

共有产权：“住在自己家里”的养老院

【编者按】

家家都有老人，人人都将老去。“最美不过夕阳红，温馨又从容”……随着中国“跑步”进入老龄化，人民群众不仅期盼老有所养，更期盼“老有好养”，期盼老年生活更美好。

党的十九大做出了一个重要判断：“中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。”

养老问题是我国社会主要矛盾发生变化的一个缩影。相对于越来越多的老年人口，养老服务“不平衡不充分”的矛盾日益凸显。

民有所呼，“党有所应”。在十九大报告中，习近平总书记多次提到养老问题，要求“积极应对人口老龄化，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，推进医养结合，加快老龄事业和产业发展。”此前，2014 年元旦前夕，习近平总书记在看望北京市一线职工和老年群众时强调，我国老年人口增加很快，老年服务产业发展还比较滞后。要完善制度、改进工作，推动养老事业多元化、多样化发展，让所有老年人都能老有所养、老有所依、老有所乐、老有所安。

北京，是中国老年人口比例最高的地区之一。数据显示，截至 2016 年底，北京市 60 岁及以上户籍老年人口约 329.2 万人，老龄化比例超过 24%。据测算，2030 年北京户籍老年人口占比或将超过 30%。

为了“让所有老年人都能老有所养、老有所依、老有所乐、老有所安”，北京市着力改革创新，不断完善养老服务体系，探索多元化、多样化发展，专业化运营、精细化服务的养老服务新模式，相继推出了“社区养老服务驿站”“中央厨房+社区配送养老助餐”“入户就医纳入北京医保报销”“共有产权养老试点”等系列养老服务新政策，越来越多的老年人感受到“夕阳红”的美好。

本报记者强晓玲

“奶奶，这是您做的？真好看！”

“这不昨天老师过来教的嘛，好看哈，闺女、小孙子们微信里跟我这儿要订货呢。”84 岁的古淑霞老人手里托着自己手工制作的金鱼、蜻蜓，漂亮的彩花，向年轻的楼层管家开心地展示着，“第一次做，没想到还挺有模样。”

作为恭和家园的第一批住户，古淑霞入住这家位于北京市朝阳区双桥附近的居家养老社区已经一个多月了，这是北京市刚刚推出的第一个共有产权养老试点项目，也是全国首家。住的养老居室，自己拥有 95% 的产权，古淑霞说，“这就是住在自己家里的养老院。”

改革：融合三种养老方式

示范带动养老服务领域供给侧结构性改革

2017 年岁末，北京市民政局正式对外发布国内首个共有产权养老试点项目——恭和家园集中式居家养老社区模式。这是一个将居家养老、社区养老和机构养老融合在一起，为“有房子”的老人提供 24 小时养老服务的全新项目。在这个社区里，自理老人可以享受幸福时光，失能、半失能老人可以有尊严的养老。

“共有产权养老试点”，是北京市落实习近平总书记要求，为满足人民对美好老年生活的需求推出的养老服务供给侧改革最新尝试。截至 1 月 2 日，恭和家园，已认购签约养老居室 143 套。这标志着北京共有产权养老服务设施建设试点取得阶段性成果。

“养老服务，家庭担不起，政府包不起、企业赔不起。”北京市民政局副局长李红兵说，“这就需要家庭、企业、社会和政府等主体共同参与，形成合力。”

“共有产权养老”模式的创新就在于形成了“合力”：一是购买人持有养老房 95% 的产权，基本是房子“主人”，“住在自己家里”养老心里踏实；二是降低了企业资本投入压力和风险，有利于调动社会资本参与养老服务的积极性，增加供给；三是 24 小时养老服务，基础服务多达 65 项，可以让入住老人享受比较完善的养老服务。

在古淑霞那套拥有 95% 自主产权的养老居室里，除了随处可见的红色紧急呼叫按钮，更有许多适老设施设计，弧型墙壁、大按钮开关、开阔的卫生间，可伸缩扶手，淋浴间的活动座椅……古奶奶一边演示一边说道，“这些设施舒服安全，一般家里做不到。”

推开家门，窗外花园里虽显出隆冬的萧瑟，但在室内宽敞的走廊，明亮的公共活动区里却温暖如春。一排排高大的落地书架前，一张张绘画阅览书桌旁，老人们走出家门在这里写字画画，制作手工艺；落地窗边的下午茶区，舒服的沙发适合聊天看风景；不远处被绘画手工展示区自然隔开的公共讲座区，既是养生讲堂又是联谊会场。

本报记者强晓玲

“血压 140、80，正常。”护士王佳佳一边给一旁的医生卢硕报告，一边又打开便携式动脉硬化检测仪，开始给 94 岁的周文培老人做检查。一旁填写调查走访表的卢硕又仔细查看了老人房间的环境，“老爷子身体挺好，但是血压高血脂高会促进动脉硬化程度，一定要做到少盐少油。”随后，卢硕指着床边的转椅对老人家属建议，“这个还是换成固定的椅子吧，晚上床上加个夜灯。”随即转身对老人说道，“老爷子，您每次起床下床要多待半分钟，不要起得太猛。”

从位于双井桥东北方向的双井第二社区卫生服务中心，到立交桥西南方向的垂东社

旁边提示牌上公布着一周的“每日活动课表”，除了每天上午的“养生早课”，更有手工、合唱、智能产品学习，还有艺术欣赏、电影赏析等课程，古奶奶笑着解释，“智能产品学习就是发微信。”

一楼大堂的北侧是中央厨房、家庭厨房、公共餐厅，可满足老人们的不同的饮食需求，“在这里一日三餐不重样儿！”古奶奶呵呵地笑着。

穿过餐厅一侧的长廊，乘电梯上二楼，便是恭和家园的养护中心和医疗中心区，这里不仅有为失能、失智老人提供的医疗养护，同时 24 小时保障小区里的每一户老人在紧要关头得到紧急医疗救护。

“共有产权养老”，把居家养老、社区养老和机构养老这三种养老方式融为一体。李红兵认为，“把居家养老镶嵌在机构养老里，住在居家空间，使用机构的服务和公共设施，让老年人在自己家中享受到医养结合的专业化服务，这种模式不仅缓解了投资方资产投入压力，示范带动了养老服务领域供给侧结构性改革。”

“共有产权养老服务设施建设模式，吸引了社会优质资本进入养老服务业，破解了建设养老设施资本流动性的瓶颈，有效解决了社会群众多元化多样性养老服务需求。”李红兵表示，共有产权试点模式将引入北京城市副中心的配套城市设施建设，促进“职住一体、多代共处、医养结合、持续照料”的新型社区生活方式的形成，提高完善城市副中心功能品质。

北京市朝阳区是国家级医养结合试点单位，构建了目前全市规模最大、功能最强的区级养老服务指导中心。

北京市朝阳区民政局相关负责人武宁介绍，共有产权养老服务设施试点打通了居家社区和机构养老相互独立的养老供给格局，让老年人在自己家，享受像养老机构医养的专业化服务。恭和家园小区总面积约 40% 用来配套医馆、餐饮等公共服务设施，由企业持有经营。“这是一种全新的养老模式，是对目前养老项目的补充。我们鼓励更多的涉足养老项目的企业积极搭建平台，不断满足百姓多元化、多样性养老服务需求。”

创新：“产权+服务”

在自己家里享受养老服务，“在世有资产，离世有遗产”

这种模式下，老人可以在家中享受养老服务，企业也可以“轻装”上阵。作为社会资本投入社会化养老服务的产物，恭和家园的投资运营方乐成集团董事长倪浩华说：“北京居家养老社区改变了人们对家庭养老的固有认知，在此之前，没有一种居家养老可以实现如此便捷周全的养老服务。这种 产权+服务”的创新养老模式，在养老和资产传承两端做到了一举两得，不仅为老年人提供了较为充足的养老服务保障，减轻了子女负担，并且提供了一份可以继承的资产，等于解决了两代人

区，卢硕和王佳佳手持沉重的测量仪器要穿行桥下的两个红绿灯，行走大约一公里的路程，上门入户为居家老人做身体检查，而这是他们社区“医养结合”入户医疗项目工作的常态。

“推进医养结合”是十九大报告明确提出的，预期将成为养老服务的重要发展方向。

对于居家养老，2015 年北京市《关于支持养老照料中心和养老机构完善社区居家养老服务功能的通知》已明确，养老机构将与周边医院、社区卫生服务中心、康复护理等机构签订合作协议，建立合作关系。其中提出“鼓励养老机构和养老照料中心为区域内老年人提供就医和转诊绿色通道，建立巡诊、连续性医疗和健康管理的服务制度。”



在恭和家园的公共活动区。老人们参加音乐活动。 摄影：强晓玲

的养老问题。”

杨秀英有只小鹦鹉，养了 14 年。这些年，她在北京搬了几次家，这只鹦鹉就跟着她进了几个家门。

瞧着鹦鹉在笼子里懒散地叨着小米、晒着暖冬的阳光，恭和家园的新住户，81 岁的杨秀英笑着对记者说，“这回不走喽，在这就住定了。”

来恭和家园定居，杨秀英说，这是女儿给安排的，自己什么都不用操心。

1992 年，小学语文教师杨秀英从北京市通州区一所小学退休，跟着老伴住进了位于朝阳区的一套居室里，“那是女儿的房子，给我和她爸爸住。”那是退休后的快乐时光，他们每天去天坛打拳，每周上植物园、颐和园遛弯，生活惬意轻松。

再后来老伴离世，杨秀英非常痛苦。在女儿的建议下“出去散散心”，不想，竟喜欢上了旅行。70 多岁时，杨秀英经常一个人上内蒙古看大草原，去沈阳参观故宫，到洛阳赏牡丹，在海南看红树林。行走中，理解了自己最熟悉课文中的风物人情，更让她养成了独立安静的生活习惯。

随着年龄的增长，一次突来的老年性中风，让家人措手不及。女儿要接她一起生活，她拒绝了。女儿在自己家附近给她租了一套住房，她觉得“这个还可以。”后来，儿女们越来越担心她的身体，“请个保姆吧，老太太什么都会弄。不清吧，又真不放心她一个人。”

2014 年，在她又一次中风发病后，女儿悄悄地考察了北京的许多家养老院。“上养老院，那根本不可能。”杨秀英一开始是拒绝的，带着“挑毛病”的心态跟着女儿参观了位于朝阳区双井附近的恭和苑养老公寓，“没想到，一去就看上了。”

杨秀英说自己喜欢那里的文化氛围，娱乐活动，自己也会弹钢琴，都是同龄人，交流无障碍，“关键是，吃的是自助餐。”富态和善的杨秀英哈哈地笑着，“我就喜欢吃自助餐。”

恭和苑是杨秀英老年生活又一段新的开始，“什么都特别满意。但就是这几寸寸寸金，设施与服务档次又高端，收费太贵了。”尽管把之前那套住房租了出去，但是加上自己的退休金，“女儿还得搭一些。”

今年年初，女儿悄悄告诉她，“把那套房子卖了，买了恭和苑开发的养老社区恭和家园。”女儿说，“这样，您就可以住自己的房子，享受跟恭和苑一样的养老服务了。”杨秀英高兴地告诉记者，如今自己的退休金除了缴纳每月养老服务费和餐费，“还略有盈余。”

恭和家园投资运营方负责人高峻松告诉记者，目前试点项目建有养老居室 365 套、养护中心 39 间共计 68 张床位。

社区内除了养老配套公共活动设施外，还为老年人提供长期居住、营养膳食、医疗护理、居家服务、持续照料、康健娱乐等服务。

恭和家园实行“居室分割定向出售、公共服务空间持有经营、限龄人群居住”，每

间居室 5% 的产权由投资商永续持有，另外 95% 出售给家有 60 岁以上老人的居民，允许出售。“产权持有者都将拥有 50 年的不动产登记证”，赋予了购买者对养老居室的资产权属。”李红兵表示，“在世有资产，离世有遗产”将不再是梦想。

“防火墙”：确保不违养老初衷

共有产权养老项目运营，政府全程可控，企业设置“防火墙”

为了防止该房产名不副实，北京市相关试点方案对入住人有严格的政策限制，即必须为年满 60 周岁(含)以上的老年人。试点方案中还采取了一系列措施，保证投资商要想实现盈利，必须靠提供养老服务，而不能靠卖房子，使养老房真正用于养老。

“投资商仅仅销售养老居室，不能实现盈利。相反，投资商如果信守为养老服务承诺，妥善经营，将成为良好的经营性资产。”恭和家园运营方乐成集团副总裁高峻松表示。

事实上，为确保共有产权养老居室始终不违背养老初衷，发生投机逐利的“变味”，北京市民政局、规划国土委和市住建委都强调，这是一个养老项目，不是一个房地产项目。养老企业虽然只承担 5% 的居室产权，但对未来的养老服务提供永续的专业经营。

北京市规土委相关负责人介绍，项目用地性质属于经营性养老设施，不适用房地产的土地利用政策。市规土委将加大监管力度，严禁以养老机构的名义搞房地产开发，严禁以养老为名开展无关的活动，严禁改变土地使用性质。

高峻松介绍，为确保试点项目的养老服务用途，在政府及有关部门指导下，投资方设置了“防火墙”，采取一系列防范试点政策滥用的举措。比如开展购买资格评估，先确认养老服务需求。乐成公司组建评估团队，了解客户身份真实性、购房目的、服务需求等。评估结束后，出具评估报告，定制服务清单，建立客户信息档案，档案还要交民政部门审核备案。

与此同时，每一名入住者在签署《购房协议》前，需支付每月 3000 元的“基础服务费”。这笔费用，“无论居室是否空置，都要收取。这样也是杜绝购买者以各种理由将养老房挪作他用。”高峻松说。

以试点项目每平方米 4 万元的售价计算，一户 79 平方米的项目，全款为 316 万元，50 年所需缴纳的服务费为 180 万元，这相当于共需缴款 496 万元，合每平方米 6.3 万元左右，较周边普通商品房已经没有任何的价格优势。

李红兵强调，该项目实施的全过程，政府都是可控的。“房子是用来住的，养老服务设施是用来养老的。在政府可控的情况下，老年人有了新的选择。”

社区养老服务驿站网络合作的方式，将部分服务扩展到其他区域。“相当于一个流动医院，给居家老人像医院一样的服务。”

下午 2 点，王佳佳收拾好入户医疗器材，准时敲开了位于劲松附近一户老人的家门，这是一位卧床长达 7 年、通过鼻饲生存的老人，每月需要更换一次胃管，这个对医疗技术要求相对精准的专业操作，周边的许多医院都不愿意入户来做，老人家属打探了很久才联系到双井第二社区卫生服务中心。

从老人家里出来，站在冬日的寒风中打车的王佳佳对记者说，“上门多了，发现养老服务需求缺口特别大，也越来越理解了自己工作的意义和价值。”

多福巷社区养老服务驿站向社区老人提供健康监测、日间照料、康复理疗、呼叫服务、助餐服务、健康指导、文化娱乐、心理慰藉等服务。它以“政府无偿提供设施，运营商低偿运营”模式运营，扎根社区、街道，相当于提供专业居家养老服务的“超市”

本报记者强晓玲

住在北京市东城区多福巷玉石小区的许秀荣老人今年 74 岁，自从一年前楼下居委会活动站办起了“养老驿站”，徐秀荣觉得自己越来越忙活了——“周一唱歌，周二手工，周三微信课堂，每天各种的活动，这儿成了我的第二个家。”

2016 年 12 月，多福巷社区养老服务驿站正式开业，向社区老人提供健康监测、日间照料、康复理疗、呼叫服务、助餐服务、健康指导、文化娱乐、心理慰藉等服务。

与传统的大中型养老机构、疗养公寓不同，它以“政府无偿提供设施，运营商低偿运营”模式运营，扎根社区、街道，相当于提供专业居家养老服务的“超市”。

2016 年，北京市出台的《北京市支持居家养老服务发展十条政策》与《关于开展社区养老服务驿站建设的意见》，明确提出“各区政府通过资源整合、置换、新建、购买、租赁等方式无偿提供服务设施”，具体落地形式便是养老驿站。

早在 2014 年，北京市国资公司下属企业，北京诚和敬养老健康产业集团就开始探索类似驿站的居家养老形态。目前，诚和敬在北京拥有 85 家站点，已经开业的有 60 家，多福巷社区养老服务驿站就是其中的一家。

除了国资身影，民企和民营非营利机构也纷纷加入网点布局。据悉，2016 年至 2017 年，北京市计划建设 350 个养老驿站。

许秀荣随身佩戴着一个怀表模样的小设备，这是养老驿站专门为符合条件的独居老人配备的。“这个智能终端，我每天都带着，它连接着我儿子儿媳和驿站，一旦我有什么事情，只要一按，他们也就知道了。”许秀荣指着漂亮的姜秋香站长说，“那天智能终端没电了，就收到秋香姑娘的微信，提醒我赶紧充电。”

据介绍，目前诚和敬养老驿站通过智能终端，已抢救 30 多例居家老人突发心梗、脑梗的紧急救助案例。“一旦报警，我们就会第一时间赶到现场，将老人送到医院救治。”

驿站要求每一位员工必须持有急救技能证书。今年姜秋香参加北京市急救大赛还获得了第二名的好成绩。

毕业于北京民政管理学院的姜秋香去年 6 月来到多福巷养老驿站工作，除了急救、管理培训等必备的站内工作技能，她觉得自己改变最大的是学会了如何耐心的与老年人沟通。

姜秋香介绍，目前多福巷养老驿站辐射周边 12 个社区，服务 1.5 万居家老人，“站点就我们五六个社工，许多入户的工作，量还是挺大的。”

在多福巷养老驿站活动大厅里，墙上悬挂的几面红色的锦旗非常抢眼，姜秋香指着的一面写有“疾病无情人有情，危难之时显真情”的锦旗告诉记者，“这是昨天高阿姨送来的。”

75 岁的独居老人高素华身患重病，需要每周到医院进行两次血液透析治疗。之前她找过不少小时工陪护，但都不太如意，不是护理不专业，就是迟到早退。多福巷养老驿站刚一开张，高素华就想试试，“结果一试就是一年。”

姜秋香说，“只要是高阿姨去医院做透析，驿站的护理员就会第一时间陪在她的身边。”

最令高素华感动的是，今年夏天，从医院回家正赶上大雨，为了不让她高素华淋雨，护理员把雨伞始终遮挡在她的头顶，而自己的衣服则被雨水打透。“这样的陪护，家人都很难坚持。”姜秋香说，“高阿姨每次说到这儿总会掉泪。”

高素华的入户服务费用由政府会报销一部分，自己承担一部分，姜秋香说，“高阿姨非常满意。”

让许秀荣最满意的是养老驿站除了居家养老服务项目，还增加了不少医养结合医保服务项目，每周会有医院的医生上门坐诊，中医治疗、理疗按摩等等，“真的特别好，老年人腿脚不利索，这些解决了大问题。”

11 点半，由中央厨房统一配送的午餐按时送到，在养老驿站订饭的老人们按点取走了配送的营养餐。

正在小餐厅就餐的 68 岁的李大伟老人第一次到这里来吃饭，平日独居的他告诉记者，家在繁华的东四大街附近，吃饭也比较方便，但这里的饭菜味道不错，营养卫生，“这不今天第一天来，我就办了一张饭卡。”

在开业没多久的东城区东花市养老驿站，这个占地 800 多平方米的诚和敬养老驿站“旗舰店”里，宽敞的活动区，影视厅、棋牌室、日间照料室、适老产品展示区等等设施先进，条件一流。

不久前，北京市委书记蔡奇，市委副书记、代市长陈吉宁刚刚视察过这里，蔡奇特别强调，党委政府工作要始终坚持以人民服务的宗旨，办实事要紧紧扣住人民对美好生活的需要，要把群众所需所盼的事情办好，让群众生活更方便、更舒心、更美好，让我们的城市更有温度。

60 岁的社区志愿者马凤华告诉记者，自己非常愿意到这里来工作，“这是国家在做好事，解决了老百姓的生活大事。”



▲在多福巷养老驿站活动室里，挂满了老人们送来的锦旗。 摄影：强晓玲