



老龄化加剧,企业布局养老地产。图为某企业在武汉推出的高端养老社区。 CFP供图

# 养老建筑：不止是个技术活

文/片 本报深度记者 刘志浩

## 房子+老年人≠养老住宅

“你们将是未来老龄化社会中事关房子的最后一道良心。”1月10日下午,面对报告厅中200多张年轻面孔,清华大学建筑学教授、长期专注于住宅精细化设计及老年人建筑设计研究的周燕珉说,如此形容未来的建筑设计师,是因为与未来老人们的生活关系最密切的,莫过于“房子”。

台下慕名而来的房屋建筑设计师对周燕珉的话并没有多少反应,只是伴随她每次点击鼠标翻过一页幻灯片时,匆忙地伸出手机或相机,对准两块并不是太大的LED屏,留下一些影像资料。

房地产仍是这个时代的支柱产业,尽管目前有些疲软,但行业惯性及全社会长期的“刚需”,让人们对这个行当依旧趋之若鹜。老年房产也顺势成为房产商们对未来的乐观预期。

“很多人想当然认为,老龄化房产,就是盖房子给老人住,或建设一些集中的老人社区,这样显然把养老住宅想得简单了。”周燕珉坦言,中国尽管早已步入老龄化社会,但老年房产却处在产业早期的浮躁阶段,“能赚钱,但赚不了大钱。”

一个简单事实是,现在很多房地产商看到了其中的商机,打着“老年社区”的名义,只是应付式地大干快上一些项目,并尽可能多地增加一些养老项目床位,但并未真正考虑到老人的需求。

社会保障研究专家、中国人民大学教授郑功成对老龄化房产有着精辟的概括:老年房产是地产属性、人文属性、服务属性和金融属性的结合体,“房子+老年人”不等于养老住宅。

在周燕珉看来,老年房产并不仅仅是一项技术活,“你得考虑各地老人的传统习惯、生活习惯、身体和心理状况。”

周燕珉曾主持设计过拉萨城关区社会福利院项目,为了了解情况,她先后数次到当地考察,并最终在福利院建设中充分加入了这些因素:比如为满足当地老人晒太阳的习惯,她设计中扩大了每个房间的窗户,便于阳光进入房间,还设置了多个露台和开放式廊道,同时考虑藏族转经传统,还专门留出墙面,以方便老人们在房间内供奉佛像。

看似简单的设计,耗费了周燕珉的巨大心血,高原反应几乎每次都让周燕珉大病一场,但她最终还是坚持了下来。结果,“拉萨其他城区看到这么漂亮的养老院,都眼红得不得了,非要我再去帮着设计。”她笑着说。

而对台下年轻的设计师们,周燕珉一再重复,老年房产最复杂之处,在于“它是个良心活”。

## 没有老人的养老建筑讲座

2000年时,我国便是世界上唯一一老年人口过亿的国家。到2014年,这一数字突破2亿,而据预测,到2050年中国60岁以上



1月10日,清华大学建筑学教授周燕珉在一个讲座上讲养老建筑,她认为国内对养老住宅的关注远远不够。

老龄化的氛围正在人们的衣食住行间加速扩散。2050年的大街上,你将很难看到太多青春靓丽的面庞,取而代之的,将是银发满头和蹒跚步履——这样的预测正慢慢变为现实。

在不久的将来,是否“适老”(适应老人),将成为评判一件事物甚至一项产业成败与否的重要标准。

这样的大背景下,“养老住宅”开始进入人们的视野。

但是,“老年人+房产”并不等于“养老住宅”。“养老住宅”是一项非常复杂的“社会工作”,与老年人的生理、心理、社会关系等紧密结合,无视或简单地堆砌,带来的将会是什么?

老年人将达到4.8亿,届时将占到全国总人口的三分之一左右。

“每三个人里面就有一个老年人,就是想去养老院,也没有年轻人去照顾你——因为到那时候可能没有足够数量的年轻人了。”周燕珉描述完,现场诸多听众脸上都现出一丝惊讶。

齐鲁晚报记者注意到,在10日的报告会上,现场200余位听众都是年轻人,没有一个老年人。

“老年住宅?从没听说过。”18日上午,当齐鲁晚报记者尝试与家住济南高新区某小区的老人王桂兰探讨这个话题时,78岁的她一脸茫然。

王桂兰有三子一女,儿子家都专门留出一间屋让王桂兰住,一年12个月,一家4个月。在她印象中,儿子给的屋子就是很普

通的房间,装修与别的房间并无二致。

“大儿家的屋子有点暗,二儿家的床有点高,不好上,还摔过一次。”一番思索后,王桂兰发现,自己这些年习以为常的几个屋子,或多或少都有点毛病。不过,一辈子不愿意给别人添麻烦的她,还是选择就这样住下去,“反正也活不了几年,凑合凑合就行,也省得别人烦。”王桂兰揉了揉眼睛。

王桂兰的情况并不少见,有调查显示,尽管会跟家庭成员有磕碰,但大多数老人都希望跟家人住一起,只有在迫不得已的情况下,他们才会选择养老院。

“国内养老院的一个突出问题,是床位摆放得太密集。”周燕珉说,她走访过国内许多养老院,单间的很少,一般至少是双人间,如果两个人脾气、性格各异,就会出麻烦,毕竟老年人对环境的适应,已不如年轻人。

此外,养老院房屋设计方面的问题,同样不容忽视,前段时间,“黄山福利院老人眼球疑遭老鼠啃咬”的消息曾引发舆论关注,这位老人在福利院逝世后,由于发现不及时,眼球竟然被老鼠咬去。

周燕珉注意到,国内福利院在设计方面,多采取传统的公寓式隔间,相对比较封闭,这样一旦出事,管理人员也很难及时发现情况。

“这方面日本的做法就值得借鉴。”她指着一张图片说。

齐鲁晚报记者看到,图片上床被一个个可以打开的小隔间隔开,工作人员对所有老人的情况,可以一目了然。

事实上,目前主流看法是,将来养老将采取“9073”模式,即90%的老年人在社会化服务协助下,通过家庭照顾养老,7%的老年人通过购买社区服务养老,剩下3%的老年人则入住养老服务机构集中养老。

“未来大多数人采取的还是居家养老的形式。”周燕珉说,这就要求目前的房屋设计方面,适当加入养老的考量,但现实是,目前“适老”的房子很少。而作为房产购置主力的70、80后年轻人,也很少考虑养老因素。

“买房子时,尽量选那些承重墙不太碍事的,方便老了以后做‘适老’性装修。”周燕珉认为,应该在老人70来岁时,对房子进行最后一次装修,这样给老人充足时间适应新环境,更好安度晚年。

## 老年装修贵在用心

“人老了,指望谁?”在网上流传的这个帖子,曾引起很多人共鸣,“我们不拒绝他们的资助,不拒绝他们的孝敬,但还是要依靠自己,安排好自己生活。”

在北京朝阳区一家保险公司上班的“北漂”刘波,就是这种想法的拥趸,“现在我可以给孩子好的生活,但老了也不会拖累孩子。”1月12日下午,指着自已仍在襁褓中的孩子,已过而立之年,这些年来习惯了“万事靠自己”的刘波,向记者描述未来他老了之后的生活,“攒点钱,

想吃啥吃啥,想去哪去哪,就是少给孩子惹麻烦。”

仰望星空还得脚踏实地,刘波坦言,他从没想过以后住的房子会有多大变化,但实际上,这里面的讲究很多。

这方面周燕珉有着切身体会,她父母的家庭装修,就是她亲自设计并施行的,这些年的讲座中每每涉及这方面话题,她往往就以自己父母家为范本。

“其实并不复杂,都是一些细节方面的工作,不过要更多考虑老人心理上的需求。”周燕珉认为,为父母做设计时,除了四通一平——视线通,光线通,路线通,声音通,地面平等家装基本要求外,她格外关注了与老年人特点相关的需求。

比如父母家一进门对面的墙上,周燕珉安装了一面镜子,这样有人进门的时候,坐在客厅看电视的老人不必起身,透过镜子扭脸就能看到招呼来人。同时,她还将厨房原来的不透明的墙,改成玻璃窗,这样外面的人就能看到老人在厨房的情景,一旦有意外,就能及时做出反应。再比如,将进门的鞋柜做得浅些,并抬高一点,让老人在不蹲下的情况下拿到鞋子,家具的购置也以轻便小巧为主,方便老人挪动找东西……

除了便利,给老年人做设计的一个核心要素是安全。

“人老了禁不起折腾,如果设计不合理,很容易出危险。”周燕珉告诉齐鲁晚报记者,一次母亲到通州走亲戚,在一个躺椅上打盹儿的功夫,不小心就把腿摔折了。原因就是老人习惯了家里带扶手的躺椅,经常会歪倒在扶手上睡着,但亲戚家的躺椅却没有这种设计,老人打盹儿的时候,还是下意识往边上一斜,结果就摔了。最后集全家人之力,才把老人转到市区住院。

“如果考虑到老年人的特点,比如容易坐着打盹,在购买躺椅时就不会用那种没扶手的。”周燕珉说,为老人做设计,就要感同身受,真正尊重老人,而现在很多家庭往往都是从年轻人的视角进行设计装修,有意无意地忽略了老人的需要,这样不仅于老人不方便,还容易出危险。

“其实都不复杂,关键看你用不用心。”周燕珉说。

老人们其实在这方面的要求也不会太多。由于上了年纪,78岁的王桂兰感觉“眼睛越来越不好使。”但大儿子家她住的屋子只有一个小窗户,平时在屋里开着灯她才能看清楚东西,大儿子一度也曾想换个大窗户,但由于种种原因,未能如愿。

其实改变室内光线的方法很多。在处理父母房子的时候,周燕珉就曾通过安装玻璃和镜子,让父母家变得非常亮堂。

## 建筑只是养老的环节之一

未来养老建筑中,还有一类是养老社区或养老公寓,以及普通新建社区中配建各类养老产品,它们的设计建造,同样离不开对老年人身心的关注。

比如,张家港澳洋优居壹佰养老公寓就是主打“老年生活”牌的一项试点项目,这个社区的突出特色,就是除了有超市、医院等必要配套外,有一条充满生活气息的老年活动街,老人们可以在这里打牌、喝茶、聊天等,以及寻找其他自己喜欢的各种项目——“老人们只要还能动,就不愿意闲着,而这里给了他们充分的选择余地,不仅仅只有居住这种简单功能。”周燕珉说。

此外,老年人大多希望与子女就近居住,这就催生了新建社区配建的各种养老产品。

“建房子,做配套,硬件问题的解决,其实已经相当不容易。”周燕珉坦言,不能孤立地看待“老龄化建筑”,因为养老是各种社会问题中的一个,老年建筑也只是养老问题的环节之一。

我国社会老龄化的突出特点之一,就是“未富先老”。简而言之就是,人均寿命的增加高于发达国家同期增长水平,但相应的养老保障和医疗保障水平却比较低,政府、市场、社会多元主体共同应对人口老龄化的体制尚未形成,失独、失智等问题将成为与养老长期相伴的话题。

不仅如此,现在一方面是养老资金的紧张,另一方面却是养老床位的空置。据统计,北京、广州等地一半的养老床位空置,上海的人住率也只有约30%,除了价高质次、路途不便等原因,更重要的是开发商的目的不纯,“很多只是为了获得国家对于养老的床位补贴。”

而所有这些,又需要政府给予政策的支持与监督,“并不是一次性建成所有东西就可以万事大吉,设施的维护和运营是长期性的。”周燕珉认为,这项系统工程,需要投入的不仅仅是资金,还有人力、物力,更重要的是对于老人真正发自内心的“关爱”。

寿比南山,并不意味着一定会福如东海,正如一位网友在讨论养老问题时的感叹,“你现在可以在不关注养老,但总有一天你也会变老。”