
老新村社区养老相关设施分布情况调查

——以常州市清潭新村为例

奚涛立¹

（常州纺织服装职业技术学院，江苏 常州 213164）

【摘要】：随着我国老龄化的加剧，城市老旧小区面临着老年人比例不断增加、但老年人的需求得不到有效满足的问题。本调查以常州清潭新村为对象，基于老年人的需求，分析各类老年服务设施的可达性以及服务覆盖范围。由于新村居民楼的条件以及老年人身体状况的限制，养老设施的服务覆盖范围有明显缩小的情况。为改善这种情况，需要在新村内增加专业的养老服务设施，并加快新村的适老化改造。

【关键词】：老旧小区 老年人需求 可达性 服务覆盖

【中图分类号】 D669.6 **【文献标识码】** A

1 调查背景

1.1 常州地区的养老情况

随着我国社会老龄化程度的不断加剧，全国自上而下都十分关注老龄化给社会经济和百姓生活带来的各种变化。党的十九大以及近些年的政府工作报告中，“老龄化”“养老”都是出现频率较高的词汇，体现出党和政府对此的高度重视。

常州市地处苏南地区，处于我国经济最活跃的长江三角洲的北沿中心区域，区位优势好，经济社会发展水平较高。据统计，至2018年底，常州市60周岁及以上户籍老年人口91.44万人，占户籍总人口的23.92%；80周岁以上高龄老年人口12.94万人，老年抚养比上升至17.6%。按照国际通行的计算惯例，常州的经济水平已达到或接近发达国家的水平，人口老龄化程度也已经接近老龄化程度较高的发达国家水平。和全国其他相对发达的城市一样，虽然在养老服务，养老产业方面已经取得了一定的成绩，但总体而言，其发展的速度还是无法满足百姓日益增长的养老需求。

1.2 城市老年人集中在老新村社区

根据各类城市人口统计和相关研究数据，我国城市老年人多集中居住在老旧小区。2019年9月，笔者在有常州市卫生健康委员会的领导出席的会议上得到了“常州市城市老年人多集中在老新村里。甚至有部分老新村里老年人的比例已经超过80%”的相关情况的表述。

从20世纪改革开放至90年代中期，为满足城市居民的住房需求，在当时的城市核心区域外围兴建了一批以“某某新村”进行命名的集中式居住的小区。新村内的居民最初以年轻家庭为主，人口结构年轻化，儿童的数量和比例都处于高位。从第一批

作者简介：奚涛立(1984-)，男，江苏常州市人，硕士研究生，讲师，研究方向：管理学、养老机构运营与管理。

新村投入使用至今已经 30 年有余，新村内的人口结构和数量相对城市中的其他居住区，其居民的老龄化趋势尤其明显。其原因可总结为：(1) 青少年由于升学，就业，婚姻等原因迁出；(2) 有经济基础的家庭为改善居住条件迁出；(3) 由于新村的房屋、基础设施日渐陈旧，内部交通不便，缺少物业管理等，除非有学区房等条件，否则难以吸引刚需购房者；(4) 中老年人出于对生活习惯、经济条件、邻里关系等因素的考虑，仍选择留在新村居住。老年人口只增不减，中青年人口只减不减，使得现阶段我国各个城市老旧小区里老年人口的比例呈一边倒的上升趋势。

基于老年人集中居住在新村的现实情况，为其提供足够的养老服务，满足其各种需求，使得城市养老设施的布局和建设以新村为主。

2 调查目的

围绕城市养老设施的布局情况研究多为基于地理信息系统 (GIS) 进行的可达性研究。这些研究以数据分析的形式考察了许多地区养老机构的设置布局，并给出了改进或新设建议。但是正如许多文献在总结时所阐述的，此类研究存在只针对养老机构的布局情况进行分析研究，较少研究其他养老设施；未关注老年人的生活需求；可达性研究所采用道路条件设置多采用道路建设时的数据，较少考虑小区内道路或老年人出行的实际情况等缺点或不足。

鉴于从老年人需求角度出发，对养老设施的布局情况研究相对较少的情况，为了展开相关研究，寻找问题点并加以解决，需要从老年人需求的角度对养老设施的分布情况进行实地调查。

3 调查方法与实施

3.1 调查方法

选取常州市区内老龄化程度较高的新村，利用资料收集、实际走访等方法确定范围内各类老年服务设施的实际分布情况，结合老年人的实际需求加以分析，以期检验各类设施分布是否能满足老年人的需求，并根据调查情况寻找问题点，给出相应的意见与建议。

本调查在研究养老设施的布局情况时，放弃了基于地理信息系统 (GIS) 的研究方法，而是采取了传统的总结分析法。虽然后者在数据精确性及可靠性上不如前者，但本调查仍然采用总结分析法的原因在于：其分析多从已有的养老设施布局情况入手，难以完全反映老年人的需求；多基于路网交通情况，而新村内的道路交通状况十分复杂，现有路网资料不足；其对布局情况和可达性的分析一般由起点抵达某一建筑，而新村内居民楼内有 5 至 7 层，由于新村没有配置电梯，3 层以上居民，特别是老年人上下楼的过程已出现困难，对可达性的分析结果会产生影响。

3.2 选取新村情况

本调查选取位于常州市钟楼区永红街道的清潭新村作为调查对象。

清潭新村一村竣工于 1982 年，此后又陆续建设了二、三、四、五、六村。2000 年区划调整，共分为清潭新村第一至五社区，有居民楼 436 幢。按照可查询的资料，五个社区总人口约为 43000 人。

由于原清潭新村房屋占 50% 以上，因此可估算居住于新村楼房内的居民为 22000 人左右。以清潭第二社区提供了 2000 年时居民数为 4303 人，其中老年居民数为 1076 人，老年人比例为 25% 的信息为基础，再综合其他资料，以及常州大部分老新村内老年人占比达到 80% 的可靠信息，可估算出清潭新村内老年人已超过 10000 人，是一个老龄化程度非常高的居住区，老年人的各类

需求也十分旺盛。

清潭新村为大规模新村小区，按当时的标准配置了服务设施。但从现在的居民需求出发，此类居民楼的最大问题在于没有设置电梯，3 层以上居民上下楼不便。由于初始规划跟不上时代变化，新村内的各类设施难以满足日益增长的老年人的需求。

3.3 基于新村的老年人生活情况

老年人的生活受其身体状况的影响较大，一般将老年人按身体状况分为健康老人，轻微、一般、严重的失能，失智或失能失智老人。健康老人的需求和普通人没有差别，新村内现有的各类设施基本能满足他们的需要。真正体现老年人需求的是身体或精神出现问题的老人的各种需求。

一个居住在新村内的老年人的日常生活行为包括：仪容仪表、一日三餐、洗衣、家务、早晚的身体锻炼或康复锻炼、邻里交流、文化娱乐、老年慢病诊疗等内容。由此产生了对出行、购物、交流、娱乐、医疗、专业老年服务等的需求。基于这些需求，可以将服务设施分为专业养老服务设施和生活设施(包含交通、购物、文化娱乐、医疗设施)两大类。

3.4 情况分析

新村内的养老服务设施根据老年人利用频率高低，其满足需求的覆盖范围会呈现空间上的变化。利用频率高的设施其覆盖范围将缩小，反之则覆盖范围较大，覆盖范围在实际生活中体现为老年人从家中至设施所消耗的时间。

根据各类服务设施的使用频率，可将设施的可达性或覆盖范围进行空间距离的分级——5 分钟内：老年人活动场，运动休闲设施；10 分钟内：文化活动设施；15 分钟内：商业网点，超市；30 分钟内：医院、行政服务设施。

将设施的使用频率按需求可分为每日多次、一次、每周多次、一次、每月多次、偶尔。将使用频率对应具体服务设施进行细化，结果如表 1 所示：

表 1 养老设施的预计时间覆盖范围

时间范围	专业养老设施	生活设施
5 分钟以内	老年人日托中心、老年食堂	健身活动设施、室外小型集会场所、小型绿地、公交车站
10 分钟以内	老年活动室	菜场、超市、药店、生活服务场所
15 分钟以内	养老机构	社区卫生院、大型绿地、公园、
30 分钟以内		医院、行政服务机构

正常人的步行速度为每分钟 80 米。由于老年人的行动能力退化且情况不一，健康老人的步行速度可维持在每分钟 80 米，而行动不便的老人降低为每分钟 50 米。考虑到新村居民楼没有电梯，将使得其从家抵达服务设施的时间大幅增加，降低了养老设施的可达性和服务覆盖范围。

表 2 基于老人状况和居住楼层的实际移动距离估算

	楼层	5 分钟实际移动距离(米)	10 分	15 分	30 分
健康老人	1	350	700	1050	2100
"	5	315	665	1015	2065
轻微行动不便老人	1	300	600	900	1800
"	3	240	540	840	1740
"	5	180	480	780	1680
行动不便老人	1	250	500	750	1500
"	3	150	400	650	1400
"	5	50	300	550	1300

由表 2 可知, 根据老年人的身体情况和居住楼层不同, 老年人在一定时间内的平面移动距离发生了较大变化, 养老设施对老年人需求的覆盖范围出现了递减情况。

以此距离数据为半径, 以设施为圆心, 以健康老人的移动距离为外环, 居住于 5 层楼的行动不便老人的移动距离为内环, 设置服务覆盖范围圈。考虑到新村内实际路况, 范围圈的半径缩减 20%。范围圈分为 5 分钟、10 分钟、15 分钟三级。按出行习惯, 当步行距离超过 1 千米时, 将趋向选择其他方式出行。老年人由于身体健康原因, 更愿意选择步行以外的方式, 因此调查中舍弃了 30 分钟的范围圈。以此三级范围圈, 利用地图 POI 信息检验养老设施的分布情况和可达性, 服务覆盖情况。

3.5 专业养老设施情况

专业养老设施是指各类养老机构, 例如大中小规模的养老机构、老年公寓、老年人日托中心、养老服务站、老年活动室、老年食堂等。

(1) 养老机构、老年公寓、养老服务站

清潭新村周围有大型民营养老机构 1 家, 民办小型养老机构 1 家, 公办养老机构 3 家, 养老服务站 1 家。除清潭三村被覆盖以外, 其他地区未得到有效覆盖。养老机构的分布情况不理想。

由实地走访发现, 各个社区利用原有居委会建筑设立了养老服务站, 但由于规模有限, 且和其他社区服务功能共用设施, 使得其服务覆盖范围也有限, 故在本调查中未将其视作有效的养老机构。

(2) 老年活动室

由于老年活动室在初期建设和中期改造过程中均有规划, 老年活动室的分布情况比较理想。布局情况可完全覆盖新村内健康老人, 且在新村中心建有社区级综合活动中心。新村内还有许多利用城中村房屋或一层居民房屋改建的棋牌室、麻将室等老年活动室, 使得大部分老年人可以就近进入老年活动室开展各种室内活动。

3.6 生活设施情况

(1) 公交车站

新村老年人的中、长距离出行主要依赖公共交通。老年人对公共交通的需求量巨大。清潭新村周边的公交车站沿清潭路、长江路、广成路、清南路分布。其中，清潭路、长江路为市区主干道，路线密集车次较多。广成路、清南路为中巴路线。清潭新村在清潭路、长江路沿线区域的公交车站覆盖情况较好，而新村中心区域未被覆盖。

(2) 公园、小型绿地及室外活动场所

新村内的小型绿地及居民楼周边的室外活动场所满足了老年人日常室外交流，开展活动的需求。新村在居民楼集中区域的中心配置了小型绿地。由街道、社区按照相关标准，或由居民自发，利用周边的空地或绿化带改建了许多小型室外活动场所，周边还有大型城市公园，因此覆盖情况较好。

实地走访时发现，这些改造的活动场所的利用率很高，可以认为老年人日常室外交流的需求得到了满足。

(3) 菜场及超市

按中国人的生活习惯，食材大多当日采购，每日一至两次的购买需求很大且必须得到满足，而其他日常生活用品在超市购买。清潭新村的菜场因需求扩大，经历了扩建和搬迁，现位于长江路荆川路路口西北侧，是城区规模最大的菜场之一。但菜场的步行范围无法覆盖全部新村，许多老年人选择乘坐公交前往。

清潭新村内还分布有四处自发形成的小规模路边菜场。虽然这些菜场带来了环境和交通问题，但解决了新村内部分区域买菜不便的问题。总体而言，菜场分布情况使得老年人的日常买菜需求得到了较好的满足。

清潭新村周边有连锁中等规模超市 3 家，小商品市场 1 处，小规模超市 6 家，个体超市分布较多，基本可以满足新村内老年人购买日常生活用品的需求。

(4) 医院、社区卫生服务站、药店

清潭新村周边有医院 2 所，但其中一所医院为专科医院，无普通门诊，无法满足老年人的诊疗需求，不将其视作有效的养老服务机构。另一所医院虽然规模不大，但是针对周边需求设置了康复病区，可以更好地满足周边区域的养老需求。社区卫生服务站的布局对医院的服务范围形成了良好的补充。清潭新村有直达市中心大型综合医院的公交线路，车程也较短，因此整个清潭新村老年人对医疗服务的需求得到了基本覆盖。

药店的分布情况相对集中于菜场和超市周围，没有覆盖新村所有区域。新村内部分区域的老年人虽然无法就近购买药品，但是可利用前往菜场和超市的过程购买药品，不必专门消耗时间和精力。

4 总结与建议

作为典型的早期城市住宅新村，常州市清潭新村面临着居民人口老龄化程度高，养老设施不完善的问题。政府部门为解决老年人的各种需求已经采取了多种措施，对新村进行了有针对性的改造。从老年人的需求，设施可达性，服务覆盖范围的角度分析，现阶段清潭新村的养老设施分布情况基本可以满足新村内老年人的需求，但仍有很大的改进空间，其中包括：增设中小型养老机构或养老服务站；设立老年人日托服务，老年食堂；进一步优化公共交通设施，改善新村内部交通情况；加快推进老小区适老化改造等。

由于规划和用地限制，短期内在新村内新建养老机构或养老服务站是不现实的。利用既有服务建筑改建也面临着空间严重不足的问题，短期内难以实现。

笔者在思考一种模式：是否可以考虑由政府出资或允许社会组织，企业购买新村内一楼的住宅并加以改造，使之具备养老机构的日托、活动、服务支援的功能，成为一个微型养老机构，分散在新村内，形成网络，尽可能的覆盖或接近需要得到服务的老年人。

与清潭新村类似的老居住小区，建筑老化，基础设施跟不上需求的变化，使得新村内养老设施的可达性降低，服务覆盖范围缩小，最终导致老年居民的需求只能得到部分满足。究其原因，居住于三层及以上的，行动不便的老人由于没有楼房电梯，出行不便，使得几乎所有养老设施对其的覆盖都难以完成。此外，过去为保证居民步行安全，在新村范围内对道路的汽车通行施加了彻底的限制，人为降低了新村内道路的通达性，并且非常不利于今后推广居家养老服务和社区日托养老服务。为改善这种状况，从根本上提高养老设施服务的覆盖范围，需要通过老旧小区的适老化改造，打通老年人家门口的道路。由于资金和协调的问题，类似加装电梯，减少台阶，打通道路等适老化改造推进的并不顺利，这需要政府、管理者、居民、市场的共同努力。

参考文献:

- [1]朱家瑾. 居住区规划设计[M]. 中国建筑工业出版社, 2001.
- [2]周燕珉. 我国养老社区的现状和规划原则[J]. 城市规划, 2012(01).
- [3]陶卓霖, 程杨, 戴特奇. 北京市养老设施空间可达性评价[J]. 地理科学进展, 2014(05)
- [4]张少伟, 侯佳雯. 老年人需求视角下郑州市社区养老设施配置研究[J]. 山西建筑, 2016(08).
- [5]吴晓萍. 我国大城市中心区既有社区的养老设施优化研究[D]. 浙江大学, 2014.
- [6]陈瑞华. 城市机构养老设施空间布局合理性研究——以西安市为例[D]. 西安建筑科技大学, 2018.