

CCRC模式下复合型养老社区优化策略研究

——以A市养老社区为例

高 鹏, 臧璐瑜, 张祺社

上海工程技术大学管理学院公共管理系, 上海

收稿日期: 2026年3月5日; 录用日期: 2026年4月1日; 发布日期: 2026年4月13日

摘 要

面对人口老龄化加剧以及养老需求增加, 结合发展条件和养老基础, 亟需探索和完善不同类型的养老模式, 提供持续性、适老化、精准化养老需求。复合型养老社区以一站式服务体系、一体化设计、多样化养老服务缓解了部分养老需求的同时, 也伴随了一些问题的产生。CCRC模式发展成熟, 以老年人的需求为导向, 能够满足不同年龄段和身体情况老年人的养老需求, 为老年群体提供持续照料的养老社区, 与复合型养老社区发展具有较强适配性, 并有多个国家积极推进本国的养老模式与CCRC模式结合和应用, 以期不断完善本土的养老模式。本文基于CCRC模式, 通过分析A市养老社区发展情况, 从服务、管理、补缺提优等方面提出复合型养老社区的优化策略。

关键词

CCRC模式, 复合型养老社区, 优化策略

Research on Optimization Strategies for Composite Elderly Care Communities under the CCRC Model

—A Case Study of Elderly Care Communities in City A

Peng Gao, Luyu Zang, Qizhi Zhang

Department of Public Administration, School of Management, Shanghai University of Engineering Science, Shanghai

Received: March 5, 2026; accepted: April 1, 2026; published: April 13, 2026

Abstract

Facing the intensifying aging population and increasing demand for elderly care, it is urgently necessary to explore and improve different types of elderly care models based on development conditions and the existing elderly care foundation, in order to provide continuous, age-appropriate, and precise elderly care services. Integrated elderly care communities, with their one-stop service system, integrated design, and diversified elderly care services, alleviate some of the elderly care demands but also bring about certain problems. The CCRC model is mature in development, guided by the needs of the elderly, and can meet the elderly care needs of seniors of different ages and physical conditions, providing continuous care in elderly communities. It has strong compatibility with the development of integrated elderly care communities, and multiple countries are actively promoting the combination and application of their national elderly care models with the CCRC model to continually improve local elderly care systems. Based on the CCRC model, this paper analyzes the development of elderly care communities in City A and proposes optimization strategies for integrated elderly care communities in terms of services, management, and addressing gaps and enhancing advantages.

Keywords

CCRC Model, Composite Elderly Care Community, Optimization Strategy

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

近年来我国的人口老龄化程度不断加剧，老年群体的健康意识以及高质量、多样化的养老需要不断提高和增长。如何在传统养老产业和服务的基础上，以充分规划和利用养老服务资源为导向，满足更多老年群体享受优质养老服务的需要，实现不同养老群体以更低成本享受到更好的适老化服务，充分结合我国传统养老优势，最大限度调动专业养老服务力量，不断探索可持续、高质量的养老模式与实施路径，是完善养老服务体系过程中需要考量的一系列要素。

社区养老是社区为实施主体，为老年人提供多种居家养老服务，集聚了多方力量运行，与机构养老和居家养老构成我国主要的养老模式。但各地社区养老的发展差异较大，体现在运行理念、配备人员及提供服务等方面，加之失能失智老年群体数量的增加，老年群体对社区的养老社区设施、服务质量、居住环境提出更高的要求，现行单一的养老模式面临严峻的挑战。复合型养老社区不断发展，其结合机构、居家养老两种模式，为不同健康状况和不同年龄的老年人提供多样化的养老服务以及更加舒适的居家环境[1]，与我国当前的养老需求更为贴合，在结合家庭保障的基础上，为老年群体提供一站式、一体化的养老服务[2]。

CCRC 模式注重老人需求，满足老人对于社交和同龄共处的需求，对于老人的心理慰藉和关怀更强，对我国养老综合体在需求、服务、灵活性等方面提供优化思考[3]。CCRC 模式以人为本，其健康管理服务涉及饮食、生活、医疗保健等方面，对老年人全方位的关怀为我国养老方式提供思考[4]。CCRC 模式的范畴、理念与灵活性被广泛引用和实践。此外，部分学者梳理模式的理念、服务对象及特点[5]，提出嵌入型持续照护社区养老模式，达到持续照护的目标，满足老年人的实际需求[6]。同时，对于模式本土

化设计和实践的研究也越来越多[7]-[9]。

然而，在复合型养老社区发展持续深化的过程中，服务供给失衡、医养融合不足、运营和可持续发展等方面存在诸多问题。CCRC 模式凭借其持续照料、分层服务、全覆盖的核心优势，与复合型养老社区的特征高度契合，为完善复合型养老社区提供优化路径。基于此，本文基于 CCRC 模式，分析 A 市 CCRC 养老社区建设过程的现状与特点，从需求适配、服务升级、运营优化、政策保障四个维度提出具体优化策略，以期丰富该模式与复合型养老社区发展方面的研究，为各地复合型养老社区发展的具体实践提供些许思考。

2. CCRC 养老社区模式

2.1. CCRC 模式内涵

CCRC (Continuing Care Retirement Community)指为老年群体提供持续照料服务的社区，基于老年人年龄变化，提供差异化的养老服务，服务范围涵盖了居住、生活服务及健康护理服务等方面[10]。CCRC 是国际上成熟的养老服务模式，其通过复合型社区规划与服务配置，为老年群体提供从健康自理到失能失智全阶段、连续性照料服务的养老社区模式，本质上是对居住、医疗、护理、文娱等多元资源的整合，为养老服务从单一照料服务向全周期综合服务保障提供优化转型的路径。

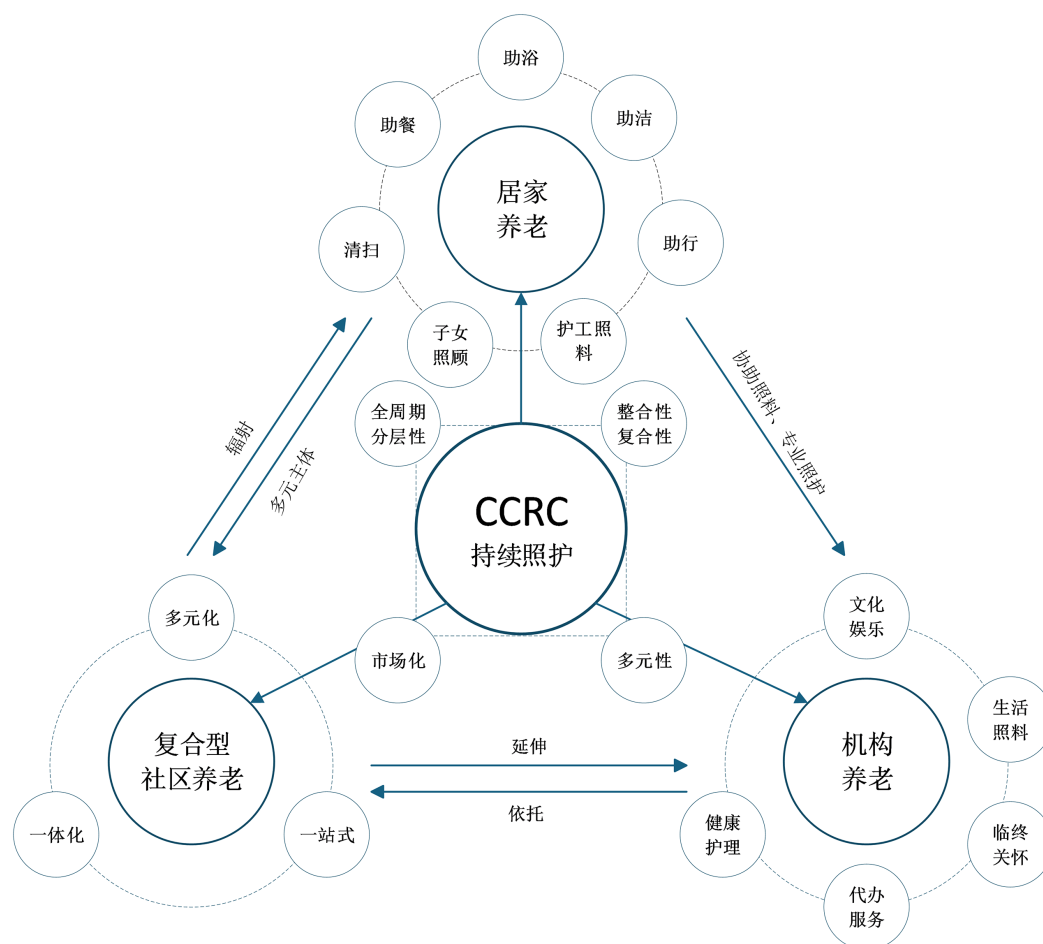


Figure 1. Relationship between the CCRC model and various elderly care models

图 1. CCRC 模式与各养老模式关系

2.2. CCRC 模式特点

2.2.1. 服务方式：全周期性与分层性

CCRC 模式覆盖范围呈现出全周期特点，服务范围涵盖自理、半护理、全护理、临终的整个养老阶段[11]，能根据不同的老年人的不同健康阶段，提供连续性、梯度化的照料服务，适配不同健康状况老年人的差异化需求。

具有自理能力的老人可以入住独立生活区，对于该类老年群体，其照顾服务倾向于居住环境、常见病健康诊疗、文娱活动等方面。对于失智的老人则注重认知恢复训练和药物治疗。针对失能老人，为其提供康养照护服务，提供适老化服务，提高老年群体的满意度和获得感。分层服务模式可避免老年人因健康状况变化频繁更换居住环境，减少环境适应压力，实现一站式养老照料。CCRC 模式以老年人需求为导向，既注重基本生活照料与医疗护理等刚性需求，也重视老年人的精神文化与社交需求。

2.2.2. 资源配置：整合性与复合性

CCRC 模式打破了传统养老服务单一化局限，呈现资金、人才、管理等资源整合的特点，核心是整合居住、医疗、康复、文娱、社交等多元资源，构建一站式养老服务体系。从实践来看，CCRC 社区通常配套建设餐厅、超市、银行、老年大学、健身场馆等生活与文娱设施，同时嵌入医疗服务资源，内设社区医疗中心、配备全科医生与护理团队，与周边医院建立绿色通道，实现医疗护理与养老服务的无缝衔接，这种资源整合能力和互动性也是其区别于传统养老机构的优势之一，见图 1。

2.2.3. 运行模式：市场化与多元性

从国际实践来看，CCRC 模式的运营主体呈现多元化特征，美国 82% 的 CCRC 社区为非营利组织[12]，教会、互助组织等参与运营。而我国发展出四种 CCRC 项目形式，包含地产公司投资、养老机构投资建设、保险公司出资开发及大型企业集团、信托公司等开发[13]。

3. A 市复合型养老社区发展概况与问题分析

3.1. 老年人口情况

2024 年 A 市 60 岁及以上老年人达 72.47 万人，占全市户籍人口的 31.05%，该市人口老龄化趋势明显。该市积极探索打造本地特色的养老服务，构建以居家养老为基础、社区养老为依托及机构提供专业养老服务为支撑的养老服务体系。

3.2. 养老社区情况

该市在发展养老服务业过程中，注重养老服务的品牌建设，采取了以点带面、打造亮点的发展方式，持续推进养老事业和养老产业协同发展。案例社区是该市国投集团建设的首个复合型养老社区，实现机构养老、旅居养老、社区居家养老三种模式融于一体，形成全程持续照顾、全模式养老、全年龄化的养老服务社区。该社区提供各类养老服务床位 900 余张，预计服务 1000 多位老人。该养老社区实行“一照多址”模式，包含机构养老、社区养老、居家养老服务。社区采用会员制管理模式，坚持 CCRC 持续照料理念，配备了较为完善的养老设施。

3.3. 社区服务情况

3.3.1. 居住服务

该养老社区以居住舒适度与居住安全性为核心建设理念，为老年人提供多元化的住房选择与全方位的配套居住服务，能够适配不同老年群体的居住需求与消费能力。社区住房主要分为单人间和多人间，

均提供日常保洁服务,收费区间在 2000 到 2500 元不等。在居住配套设施方面,社区每栋住宅楼均配备电梯与专属管家,一层一般设置轮椅储备点与棋牌娱乐室,二层及三层一般提供楼内餐饮配送服务,有效提升了老年人居住的便捷性。社区走廊全面铺设防滑地砖,公共区域均安装扶手与监控设备,从硬件层面最大限度保障老年人日常出行安全。在居住模式上,社区支持短期居住与长期居住两种方式,家属可自由出入社区。部分老年人会与孙辈共同居住,既有老人主动照料孙辈的情况,也有家庭为便于子女就学让老人与孙辈共同入住,这一情况导致社区内入住者年龄跨度较大。此外,社区西门设有连锁超市,园区内部配套超市、理发店(每月提供一次免费理发服务)、停车场与塑胶跑道,并配备便民代步车辆,进一步完善了生活服务配套,整体提升了老年人的生活便利度与居住品质。

3.3.2. 健康服务

社区配备较为完善的医疗体系,兼顾日常诊疗、康复理疗与应急保障,满足老年人多元化健康需求。医疗资源方面,社区内部配备二甲医院,距离园区五分钟车程处另有一所医院,形成双重医疗保障。园区内部还设有诊所与中医理疗店,为老年人提供日常健康咨询、基础诊疗及中医理疗服务,实现小病不出园区。针对失能老人,社区虽不招收不具备自理能力的单独老人,但支持失能老人由家属陪同入住,同时社区建立专门的保姆护工群,工作人员可协助联系护工或保姆,护工费用根据失能程度定价,每月 1500~1800 元不等,业主可与护工自主协商,无中间商差价,既保障了失能老人的照料需求,也助力护工、保姆实现就业。此外,社区配套的餐饮服务也兼顾健康需求,一位老人平均月用餐费用为 500~600 元不等,可满足老年人日常营养摄入需求。

3.3.3. 文化娱乐

社区注重老年人精神文化生活,配套完善的文娱设施并组建各类社团,丰富老年人的精神文化体验。文娱设施方面,社区配备齐全,涵盖食堂、舞蹈室、音乐室、KTV、电影室、庆生室、阅览处、书画室、棋牌高尔夫室、乐器室等功能空间,可满足老年人用餐、休闲、娱乐、学习等多元需求。文化活动方面,社区组建各类社团,邀请老教授、老书法家开展授课分享活动,丰富老年人的学习体验。同时,社区设有党建系统,常态化开展党建相关活动,引导老年人参与社区文化建设,提升老年人的归属感与幸福感。各类文娱设施与活动相互补充,形成了老有所乐、老有所学的文化氛围。

3.3.4. 特色服务

社区结合地域特点与老年人需求,推出多项特色服务,进一步完善服务体系。一是农耕体验服务,园区内设有专属种植区域,老年人缴纳水费即可分得一块田地,满足老年人农耕休闲的需求,丰富日常生活体验;二是便民帮扶服务,通过建立保姆护工群,搭建业主与护工的直接对接平台,既降低了老年人的照料成本,也助力基层就业;三是免费便民服务,每月提供一次免费理发服务,园区诊所提供免费基础诊疗,切实提升了老年人的服务获得感。此外,社区入住老年人以商场经营人员、教师、医生等职业为主,这与老年人的退休收入水平及养老观念密切相关,社区的服务供给也充分适配了该群体的需求特点。

3.4. 社区优化空间

该社区虽为市属国企运营、口碑良好,但存在一定的优化空间。在地理位置上,位于城市边缘区域,周边生活配套不够完备,缺乏大型商超、公园等设施,公共交通班次少、间隔长,对无车、行动不便的老人来说,出行、就医、购物便利感不足。在规划层面上,社区用地属于早期养老设施用地,在当时的城市总体规划中,养老设施多选址于城市外围,是发展阶段中的普遍现象,并非个例。在管理层面上,社区在选址时更侧重于土地获取的可行性而非周边配套成熟度。在运营层面上,社区在弥补区位优势方面

的主动作为尚有提升空间，如与公交系统协调增设便民接驳、引入社区商业服务等方面。

在医疗与护理层面，社区内医务室能处理基础健康监测和小病诊疗，应对复杂疾病与重症急救能力不足，护理人员配比不足，难以满足老人专业护理需求，可进一步发展康复、营养、心理疏导等深度服务领域。医疗护理能力的局限性，反映出养老服务机构普遍面临的资源约束。在制度层面，养老与医疗分属不同管理体系，社区内设医务室尚未深度融入区域医疗协作网络，与周边医院的转诊衔接机制尚不健全。在资源配置层面，医疗护理板块在资源分配中往往优先保障基础功能，需加强专业人才的引进和深度服务项目的拓展，在产品规划层面，两居、三居房租偏高，一居室等热门小户型数量有限，长期居住成本优势不明显。在产品规划层面，社区在建设初期对户型配比的设计更多参照传统住宅开发思路，对老年群体居住偏好的精细化分析有待加强。在定价机制层面，其定价需兼顾公益性与可持续性。在运营策略层面，社区在动态定价、差异化优惠等方面的探索尚不充分，未来可通过更为灵活的价格策略提升产品竞争力与老人需求匹配度。

4. CCRC 模式下复合型养老社区优化建议

4.1. 服务分层与精准供给

完善 CCRC 全周期照料体系，强化服务分层与精准供给。养老社区入住人群年龄、收入、健康存在差异，低龄健康老人与高龄失能、半失能老人混合居住是常出现的现象，导致服务需求错配，如案例中的社区，从工作人员了解到其入住主体职业大多为教师和医生等职业，可以侧面反映出不同职业和收入群体的健康意识存在差异。在具体实践中，要坚持以人为本，精准把握老人的需求，设计规划对其的全周期照顾，对此首先要对入住老人进行用户的精准画像，及时掌握老人的个人情况和需求，对社区集体感和老人精神需求满足发挥着潜移默化的作用。其次，加强照护人员与老人的沟通，了解其生活习惯、饮食特点等精确信息，利用数据平台捕捉老人的行动轨迹，绘制老人的热点图，不断优化基础设施的配置。同时，应在现有居住类型基础上，进一步细化自理型、辅助照料型、专业护理型居住分区，遵循 CCRC 模式持续照料的理念，为不同身体状况、不同年龄阶段的老年人提供梯度化服务，实现从健康自理到专业护理的无缝衔接，加强对全周期照顾服务的预设和设计，拓展养老服务项目的组合模式，不断探寻特色服务板块，提升社区专业化养老服务能力。

4.2. 补齐短板，强化核心

锚定自身发展短板，提升整体服务效能。对现有配套包含生活服务、文娱休闲、医疗康复、健康管理、紧急救援等专业养老服务项目进行定期评价和纵向比较，切实衡量其人员配置、服务水平及专业化程度。应增设社区卫生室、康复理疗室、24 小时应急呼叫系统等医疗设施，不断提升科技赋能水平，对于设施的利用率、覆盖范围、员工对设备的操作使用等加强监管。同时，提升资源整合的能力和渠道，以服务专业性和便捷性助力老人多层次需求，针对自理、半护理、全护理等老人分层提供医疗服务，如对于自理老人加强预防、体检等服务。此外，畅通与周边医院的绿色通道，提供体检、慢病管理、康复护理、上门巡诊等服务，真正实现医养结合，重点解决 CCRC 模式下医疗服务不足的问题，并不断向预防、治疗、健康管理等方面不断扩展，实现老人需求从专业护理、辅助生活到独立生活的转变。在医养结合的基础上，实现预防和健康的管理，以切实满足老年群体的健康需求^[14]。

4.3. 标准普惠，持续运营

案例中社区提供免费理发等服务，是便老惠老的良好实践。社区应不断拓展适老化服务内容，提供更多、更实用的普惠服务，建立标准化服务清单，同时丰富文化教育、智能应用培训、心理慰藉、法律

咨询等专业服务,针对不同消费能力群体,优化收费结构,推出差异化套餐,在保障获益的同时提升服务普惠性,增强社区长期运营能力。案例中的社区因地制宜,充分结合当地老年群体的兴趣和习惯,专门规划了种植园,老人可以领取一块地进行耕种,提升自身的生活乐趣,美化社区环境,而且还具有锻炼效果,形成了具有一定地域文化的特色服务。养老社区可不断探索入住老人的兴趣爱好,形成一定的社区文化,同时可以基于当地的文化,形成特色服务项目,增强社区的吸引力,更加注重满足老人的精神需求,营造良好的社区氛围,以党建引领丰富社区活动,拓展筹资渠道[15],为社区持续运营注入动力。

4.4. 规范管理, 防控风险

案例中社区由市属国企建设运营,资金实力强、运营规范稳定,安全性和公信力高,是政府重点打造的养老服务新名片,其优势体现在人员管理、运行效率、资金建设等方面,最重要的是打破老人对于养老社区的误解。该社区为失能老人联系护工,一定程度上缓解护工的就业压力,提供更多的就业机会,对于老人及家属而言,一方面节省了寻找护工的时间成本,另一方面其价格相对透明。养老社区需要政府的高度关注和帮扶,可不断拓展养老社区的联动机构和人员,集聚整合资源,提升服务质量,为老人提供优质的服务和体验,带动整个产业链和利益链条的参与主体发展。社区应对防滑、扶手、监控等基础安全配置,仍可进一步提升精细化水平:完善电梯安全巡检、消防设施定期维护、夜间照明系统,针对轮椅、助行器等辅助设备建立统一管理 with 借用制度,加强对公共区域人流、活动秩序的管理,降低意外风险,全面提升居住安全保障能力。

5. 总结

CCRC 模式的全周期持续照料、多元资源整合、社区协同共生的特点,贯通多方养老主体和资源,为破解我国人口老龄化背景下的养老服务难题,推动养老服务高质量发展提供了重要支撑,也为我国复合型养老社区的建设与优化提供了明确的模式指引,推动居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系的建设。当然,在本土化发展过程中,要不断考量我国的老年人口数量、结构、需求等要素,结合各地养老机构和产业的发展,因地制宜发展适老化服务,拓展特色服务,提升服务质量,增强养老社区吸引力的同时,满足更多层次老年群体的需求,从需求端探寻发展路径实现可持续发展。

参考文献

- [1] 耿宇歌,梁悦. CCRC 模式下我国复合型养老社区弹性设计策略研究——以太仓康养中心为例[J]. 城市建筑, 2025, 22(8): 4-7+12.
- [2] 张广群,石华. 复合型养老社区规划设计研究——以泰康之家·燕园养老社区为例[J]. 建筑学报, 2015(6): 32-36.
- [3] 谭依婷. 国际养老综合体实践经验及对我国的启示[J]. 卫生软科学, 2025, 39(8): 39-44.
- [4] 周驰,孟凡莉. 美国持续照料退休社区的健康管理模式及启示[J]. 中国老年学杂志, 2017, 37(2): 518-519.
- [5] 叶奕. 美国养老产业模式探析[J]. 科技智囊, 2014(12): 39-44.
- [6] 张鑫喆,刘丛红,杨鸿玮. CCRC 理念下社区嵌入式养老设施空间配置探析——以天津为例构建持续照料社区[J]. 南方建筑, 2022(5): 73-82.
- [7] 林娟. CCRC 本土化设计规划分析[J]. 住宅与房地产, 2023(Z1): 144-146.
- [8] 李娟,孙启. 持续照料退休养老社区(CCRC)健康管理模式及困境研究——以唐山市首佳康养中心为例[J]. 中国集体经济, 2022(25): 156-158.
- [9] 莱州黄金海岸 CCRC: 双模式打造康养度假社区[J]. 城市开发, 2024(8): 90-91.
- [10] 徐漫辰,侯玉柱,徐海林. 基于 CCRC 模式的城郊复合型养老社区建设思路——美国、日本 CRCC 的经验借鉴[J]. 住宅产业, 2021(9): 17-20+30.

- [11] 刘树老, 李昱伶. CCRC 养老社区模式下介助老人居室适老家具的关怀设计研究[J]. 家具与室内装饰, 2024, 31(3): 26-31.
- [12] 王时原, 年伟杰. 基于 CCRC 模式的混合型养老社区开发策略研究[J]. 建筑与文化, 2019(10): 169-170.
- [13] 陈星. 美国持续照料养老社区的改革动向及启示[J]. 中国老年学杂志, 2023, 43(12): 3065-3071.
- [14] 王黎, 郭红艳, 谢红. 持续养老照料社区运营与管理现状及启示[J]. 中国老年学杂志, 2016, 36(12): 3081-3083.
- [15] 谭锦英, 袁雨睿, 蒋易辰, 等. 南京市 CCRC 模式下养老项目发展问题及对策研究——以银城君颐东方国际康养社区为例[J]. 投资与合作, 2024(4): 61-63.