

# 创建新型养老社区 塑造一流康养品牌

## 为养老事业奉献青春才华

“自从有了康宁津园，我们总算找到了新家。”

这里有一种奉献老年事业的情怀和追求  
这里有一支立志服务于老年群体的专业团队

“我和老伴儿都快九十了，子女都不在身边。前几年就在寻找养老院，一直没找到合适的。自从有了康宁津园，我们总算找到了新家。”朱爷爷感慨地说。

“我们老两口都退休几年了，家里还有老母亲需要照顾。原来一起住在市里，买菜、做饭、就医、下楼溜弯儿，真是不方便。一听说天津建成了康宁津园，我马上住了进来，一住就是六年多。”张叔叔一谈起为何来康宁津园就满脸兴奋。

“康宁津园真是一心一意为老人着想。加上我们家老太太总共才十几位回民，园区也贴心地开办了清真餐厅，我打心眼儿里感激和佩服！”杨奶奶的儿子从国外回来逢人便说。

“我从小就爱唱爱跳，但家里偏让我当了医生。来康宁津园我每天都忙着上课、排练节目，还能到园区医院发挥专长帮帮忙。我在市里有住房，但在园区住多好呀，多充实啊！”陈阿姨在老伴儿去世后来到康宁津园居住两年了，心情也恢复了平静。

这些快乐老人众口一词的康宁津园，是一个新型养老社区。它位于静海团泊健康产业园，紧邻团泊湖自然生态保护区，建筑面积25万平方米，设计户数2000余套，可为3500余名老年人提供养老服务。2013年9月23日奠基开工，2015年8月12日开园，现在已有1100余名老人住在这里。

据统计，老人们对园区的满意率始终保持很高的比例。康宁津园让他们满意的都有什么呢？

首先是园区业态丰富。包括养老公寓、养老院、医院、中央厨房、文化娱乐健身场所、康复治疗中心、酒店、温泉疗养中心、幸福食堂、商场超市等为老服务设施一应俱全，老人在园区生活方便无忧。

二是康宁津园在建筑形式、户型分类、动线设计、功能布局、园林规划等方面针对老年人特征、活动半径，反复研究、精心设计论证，形成了具有自主知识产权的模块化组合、固化建筑布局、风格、色彩、功能配备、标识等设计理念及元素，构建了包含137项适老化设计内容具有康宁津园特色的适老化硬件系统，适合老年人居住生活。

三是康宁津园从老人需求出发打造服务体系，贴心的管家服务、顺心的餐饮服务、开心的文娱服务、放心的医疗服务、暖心的康养服务须臾不离，日益成为“金字招牌”，让老人们得以老有所养、老有所医、老有所学、老有所乐、老有所为。

四是康宁津园建立了完善的管理体系，制定标准、建立规范，保证服务及管理标准的贯彻落实、高水平运转。建立三级质量管控体系，实行服务质量全过程整改追踪。建立具有养老企业特点的安全管理

体系，确保园区和老人平安。建立风险控制体系，建立并实施为会员投保制度、评估制度、公证制度等，设置风险控制管理员，持续加强风险防范工作，妥善处置风险事件，不断提高风险控制的能力，保障稳定、持续运营。

让老人特别满意、让子女特别放心的是康宁津园的十二项特色服务。

一是健康管理八大干预措施——实施定期巡诊、健康教育、指标监测、心理疏导、饮食指导、运动指导、中医调理、康复治疗，使老人延缓衰老。

二是三级医疗服务——小病不出户：健康秘书、保健医生入户巡诊，设立家庭病床，使老人足不出户就可接受医疗和护理服务；常病不离园：园区内设医院，全天候开诊，以老年病诊治为主，专业医护人员服务和社会医疗机构专家技术支持，不出园区就可诊治老人常见病；大病直通车：园区

六

七

八

九

十

十一

十二

十三

十四

十五

十六

十七

十八

十九

二十

二十一

二十二

二十三

二十四

二十五

二十六

二十七

二十八

二十九

三十

三十一

三十二

三十三

三十四

三十五

三十六

三十七

三十八

三十九

四十

四十一

四十二

四十三

四十四

六

七

八

九

十

十一

十二

十三

十四

十五

十六

十七

十八

十九

二十

二十一

二十二

二十三

二十四

二十五

二十六

二十七

二十八

二十九

三十

三十一

三十二

三十三

三十四

三十五

三十六

三十七

三十八

三十九

四十

四十一

四十二

四十三

四十四

四十五

四十六

四十七

四十八

四十九

五十

五十一

五十二

康宁津园的投资建设单位是天津旅游集团。作为天津旅游行业的国有企业，天津旅游集团认真贯彻新发展理念，在培育塑造天津旅游产品的同时，积极服务国家和我市养老产业战略，在社会力量兴办养老企业方面先行先试，设计建设康宁津园新型养老社区，努力满足养老多元化市场需求。

建设者的心中始终坚守的是：

履行一种使命——以老年人为中心，以满足养老需求、解决养老问题为目的，创立现代养老产业示范品牌、做社会化养老产业国企先行者。

坚持一个宗旨——为长者造福、为子女解忧、为政府分担、为产业闯路、为社会尽责。

坚定一个目标——走市场化道路，创建一流养老企业，实现可复制可推广。

秉承一个核心理念——为长者创造全新的生活方式。

天津旅游集团成功建设新型养老社区，为企业兴办大型养老社区、探索市场化运营走出了一条既能解决养老问题、又能持续发展的养老产业新路径，其典型特征和示范意义日益凸显，是供给侧结构性改革在养老行业的一次成功实践。

运营管理康宁津园的是天津旅游集团所属企业——津旅泊泰公司。公司党总支有4个党支部，38名党员，近400名干部职工，是一支充满理想、朝气蓬勃的专业化队伍。

看看他们的荣誉榜，可谓是不一般。

荣获“天津市文明单位”、天津市“五一劳动奖状”、天津市工人先锋号、天津市“三八”红旗先进集体、天津市“青年文明号”、天津市“模范集体”、天津市第23届和第26届企业管理创新成果一等奖。国务院第三次大督查中作为“天津市打造医养结合新模式，深入推进养老服务业综合改革试点”的典型受到通报表扬。2017年获得全国智慧健康养老应用示范企业称号，入选全国养老服务业发展典型案例，荣获“大国养老”2017年度养老服务体系先进单位荣誉称号。

2018年荣获“中国养老社区十大品牌”，获得国家级高新技术企业评定，荣获国家行业企业信用AAA等级评价认定，获得“中国品牌创新发展工程推介企业”称号，2020年荣获“2019年度中国养老产业优秀康养社区”称号。

这些荣誉是对公司党组织带领党员干部职工这些年来创新进取、辛勤付出的褒奖。

他们创新完善的养老服务体系——服务项目逐步丰富、服务功能日趋完善、服务质量持续提高、服务特色进一步显现，独特养老优势更加凸显，丰富了康宁品牌内涵，入住老人满意度持续提高。

他们构建完整的运营服务管理体系——不断强化管理基础，建立、完善各项规章制度，初步形成了综合养老社区一整套科学严谨、标准规范的公司治理体系，促进企业科学管理水平进一步提高。

2020年，在抗击新冠肺炎疫情关键时刻，天津旅游集团党委发出号召，动员集团各级党组织和全体党员奋力夺取抗击疫情和确保经营的双胜利。津旅泊泰公司党组织坚决贯彻落实封闭管理要求和各项疫情防控工作要求，深入开展动员工作，提振和坚定战胜疫情的士气和信心。全体党员和职工舍小家、顾大家，全身心投入到疫情防控第一线。全体共产党员佩戴党员徽章，自觉亮明身份、冲在一线，160名干部、职工坚守岗位百余天，与老人们日夜相伴，为园区老人筑起坚实的防护墙，用无私奉献传递着养老从业者的责任与爱心。

护养院院长朱虹第一时间带领团队全体成员入驻封闭区域；年轻的“90后”副院长黎露露接到任务后退订了回家的机票、推迟了婚期；总支委员、餐饮部经理郑军，为做好园区一千多位老人及职工的饮食保障工作，带领团队常驻园区无怨无悔；楼长宁立国、刘银虎，无暇照顾尚未满月的孩子，日夜坚守岗位；楼长郭宇桓同志新婚不久，小两口原打算回老家过春节，得知园区封闭管理，毅然退掉车票返回岗位；拥有38年党龄的维修工王玉生同志第一时间响应组织号召，主动请战，服务在第一线；楼栋管家张兴宇自学理发，封闭管理期间为老人们免费理发服务，还为封闭在园区工作不能回家的员工理发。孙艳明、肖士泰在夜班时遇到一对老夫妇夜间在房间内摔倒受伤，立即找来医生止血并叫120陪送到医院。

园区封闭期间，鞠奶奶恰逢八十寿辰，子女却不

能进入康宁津园团聚。为了弥补一家人的遗憾，几名服务员围坐在老人膝前，唱生日歌、切蛋糕、代替子女为老人祝寿，并且帮助老人与子女视频通话，排解一家人的思念之情。老奶奶眼中含泪地说：“这是我过的最有意义的一个生日。”

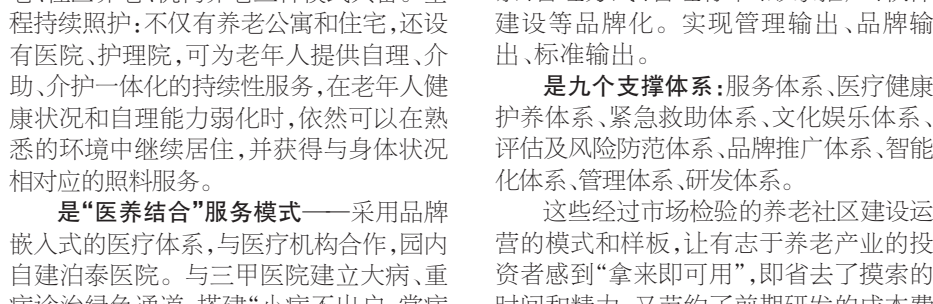
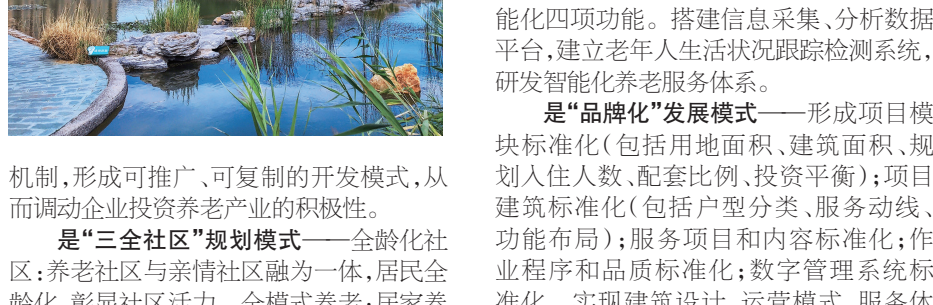
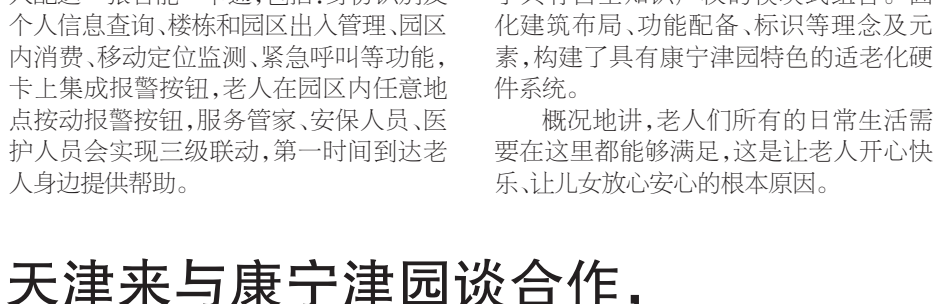
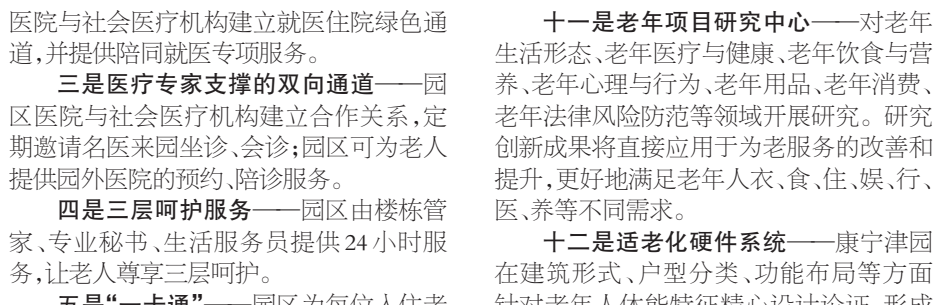
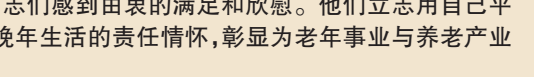
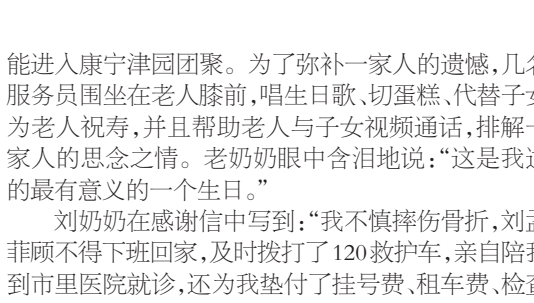
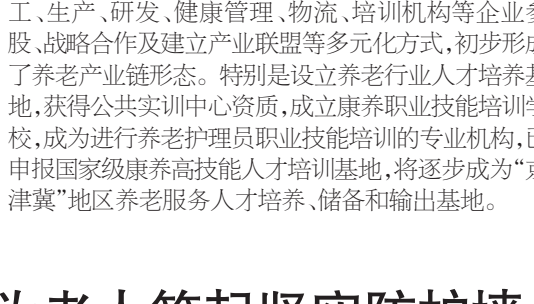
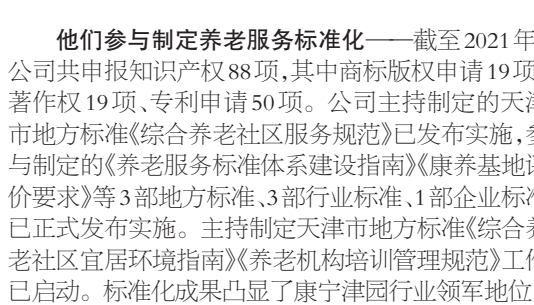
刘奶奶在感谢信中写到：“我不慎摔伤骨折，刘孟菲顾不上下班回家，及时拨打了120救护车，亲自陪我到市里医院就诊，还为我垫付了挂号费、租车费、检查治疗费，跑前忙后，顾不得吃饭和休息，直到帮我看完病。她的善心善行令我非常感动。”

翟奶奶给服务员张明亮写来感谢信：“我已80多岁，突发心绞痛，胸闷气短，小张陪在救护车上，到院后推着床通过狭窄的通道、诊室、化验室等处，累得满头大汗，直至家属从北京赶到才离开。这种胜过亲人的爱让我感到无比幸福！”

结束啦，

“亲如家人，胜似家人”“关爱老人，胜似亲人、以老为尊、倾心服务”“重责任，精护理，献真情，似家人”“替天下儿女尽孝，为活上人民分忧”……这样的锦旗、题匾、感谢信，在康宁津园有很多很多。

每天听到看到老人们的这些心声，康宁津园的同志们感到由衷的满足和欣慰。他们立志用自己平凡的工作，诠释以老人为中心、为老人创造幸福晚年生活的责任情怀，彰显为老年事业与养老产业贡献青春才华的理想追求。



“我们到天津来与康宁津园谈合作，就是让我们那里的老人也能享受这种生活”

场景一：谷先生是青岛某旅游企业集团的负责人，在几番考察后，2018年5月让自己父母住进了康宁津园。这里的生活让谷先生一家人体验到前所未有的感受，谷先生的母亲说：“我儿子的这个选择，让我的养老生活发生了翻天覆地的变化，打破了我传统的养老观念，给我的生活需求和精神需求带来了满足感！”一年半后，谷先生带着自己的团队，与康宁津园签署了养老项目开发协议，还带来了百余位北京市民入住体验养老康宁津园。

场景二：2019年1月，山西某康养企业董事长韩先生了解到康宁津园，从家乡连夜驱车赶到天津。园区里一切都让他感到十分新鲜，“这养老社区太好了，先进的养老理念、完备的养老服务设施、成熟的运营体系、专业的服务团队、脸上洋溢着开心的老人们……都让我大开眼界！”几个月后，他动员了家乡的政府，派出考察团来津调研，正式建立了复制品牌的合作关系。

这几年来，来到康宁津园考察调研、课题研究、洽谈合作者络绎不绝。其中，很多企业、单位希望于康宁津园合作开发养老项目，有9家单位已经签署了合作协议，可复制可推广的价值越来越突出。

康宁津园的什么模式吸引了社会各方面的关注呢？

是“六位一体”开发模式——建立企业投资、政府支持政策量化、土地资源平衡、资本资金运作、外脑支撑、专业化服务的“六位一体”开发模式，构建投入产出平衡



机制，形成可推广、可复制的开发模式，从而调动企业投资养老产业的积极性。

是“三全社区”规划模式——全龄化社区：养老社区与亲情社区融为一体，居民全龄化，彰显社区活力。全模式养老：居家养老、社区养老、机构养老三种模式具备。全程持续照护：不仅有养老公寓和住宅，还设有医院、护理院，可为老年人提供自理、介护、介护一体化的持续性服务，在老年人健康状况和自理能力弱化时，依然可以在熟悉的环境中继续居住，并获得与身体状况相对应的照料服务。

是“医养结合”服务模式——采用品牌嵌入式的医疗体系，与医疗机构合作，园内置泊泰医院。与三甲医院建立大病、重病诊治绿色通道，搭建“小病不出户，常病不离园，大病直通车”的三级医疗服务体系。建立以“未病先防、既病防变、慢病管

理”为原则的“三流程定制式”老龄健康管理模式，实施老年人健康持续改善计划以及心灵关怀、精神慰藉计划。

是“信息化、智能化”服务管理模式——构建住区网络、综合信息、综合服务、监护与救助、生命体征监测五大系统，实现住宅智能化、社区智能化、配套设施操作和管理智能化、为老年人提供的终端设备智能化四项功能。搭建信息采集、分析数据平台，建立老年人生活状况跟踪检测系统，研发智能化养老服务模式。

是“品牌化”发展模式——形成项目模块化标准化（包括用地面积、建筑面积、规划入住人数、配套比例、投资平衡）；项目建筑标准化（包括户型分类、服务动线、功能布局）；服务项目和内容标准化；作业程序和品质标准化；数字管理系统标准化。实现建筑设计、运营模式、服务体系、管理方式、管理标准、形象推广、软件建设等品牌化。实现管理输出、品牌输出、标准输出。

是九个支撑体系：服务体系、医疗健康护养体系、紧急救助体系、文化娱乐体系、评估及风险防范体系、品牌推广体系、智能化体系、管理体系、研发体系。

这些经过市场检验的养老社区建设运营的模式和样板，让有志于养老产业的投资者感到“拿来即可用”，即省去了摸索的时间和精力，又节约了前期研发的成本费用，只要把康宁津园带走复制，即可让自己家乡的老人享受到幸福的晚年生活。