

上海闲置楼宇改成养老院

难在哪？如何改？

作为上海老龄化程度最高的区,虹口区60岁及以上人口占全区人口近一半。老人越来越多,专业化养老机构照护服务需求也越来越多,需求与供给之间的矛盾日益凸显。但在寸土寸金的中心城区大量新建养老机构并不现实,如何破解这一难题,成为虹口加速推进养老服务体系建设的關鍵所在。

既然新院难建,老楼改造就成了突破点。日前,虹口区一批存量房屋资源转型建设养老机构的项目已经进入收尾阶段,即将对市民开放。这些酒店、商务写字楼是如何被改造成养老院的?过程中遇到怎样的挑战?改造效果是否达到预期?带着问题,记者近日来到现场进行探访。



人寿堂雨花颐养院的养老房非常温馨。

停业酒店焕新大改造

在虹口区四平路851号,有一栋12层的高楼,它就是曾经的雨花大酒店,在多年前停业后一直闲置。直到三年前,虹口区启动了一项民生工程,决定将酒店原址改造为养老机构,这栋大楼才迎来了新生,即将在近期以人寿堂雨花颐养院的新身份再度开业。

酒店改成养老院可行吗?颐养院负责人表示,可行,但难度很大。三年前他们第一次进入场地时,发现这家停业的酒店已经破败不堪,而且没有煤气管道,缺乏原始图纸,施工条件也较为艰难。最关键的是,这栋建筑不是专为养老院设计的,要根据相关标准进行提升,例如项目近1/3的成本用在了建筑结构加固上,使其能够达到养老机构的抗震标准。

虽然过程艰难,但在虹口各相关部门的大力协助下,项目还是得以顺利完成,颐养院总建筑面积达8132平方米,总共拥有240张床位,在机构养老资源稀缺的中心城区,这一增

量可谓雪中送炭。

颐养院负责人表示,该养老院全部房间都是如今最受欢迎的双人房,对老人的私密保护和生活环境非常友好。在养老院的一楼,设有社区食堂,既为院内老人提供餐饮服务,同时也对社会开放;机构设有认知症专区,在健身活动区域、全院全域铺设高标准适老化配套设施,打磨每一处适老细节,从无障碍通行、防滑防护、安全扶手到休闲康养区域,全方位规避老年人安全风险。

颐养院配置了经验丰富的一线护理人员,以及高水准的管理团队,其中甚至还有几位转行养老行业的空乘。

商务楼变身养老综合体

“如果没有政府部门的大力支持,我们的项目是肯定无法落地的。”看着焕然一新、即将开业的养老综合体,上海康而寿养老服务有限公司总经理余国强感慨不已。从闲置的商务楼宇到养老服务标杆项目,这个过程极为不易。

余国强告诉记者,这栋建筑前身

是中山北二路上的石油大厦,原为央企名下商业办公楼宇,改造前已空置4年。在虹口区城市更新政策指引下,以及相关部门支持下,企业通过租下大楼计划将老旧商业办公楼宇转型为养老综合体。

整个改建周期历时接近2年,旧楼改造难度极大,原有建筑为商业办公属性,改造为养老护理机构,消防等标准需要全面升级。项目推进过程中,得到虹口区规划、民政、卫健委、住建委、绿容局、教育、交通、消防等多部门大力支持,以集成式模式推动项目落地。余国强说,最大的问题是该建筑的属性还是写字楼,理论上不能用于提供养老服务。为了解决这一问题,虹口区根据上海市相关政策,临时改变了该建筑的用途,使得项目顺利推进。

此外,针对项目方在前期图纸深化设计、工程报建资料准备中存在的原始资料缺失、消防登高面现状不符合现行设计标准要求等困难,区民政局、区规划资源局牵头,协调区建管委、区绿容局、区房管局、区教育局、区消防支队、区交警支队联合实地勘察、现场办公,就项目方案设计调整、绿化调整申请等事项形成指导意见,解决堵点难点,加快项目落地进度。

在克服重重困难之后,成功改造的效果令人惊艳。该养老综合体共计设置500余张床位,完全按照养老行业的高标准设计建造。记者在现场看到,这一养老综合体融合了中医诊疗、西医病房、康复训练、社区食堂、高品质养老房、银发经济展示、乐龄空间等,并为大量智能化养老科技设备提供了落地场景,体现了上海在专业养老照护机构进化理念上的最新成果,围绕营养、环境、医疗、服务、精神文化、管家服务六大维度建设,为老人的整个老龄周期提供高品质、全方位的服务。

创新路径

采用临时改变建筑使用用途模式开展改造

上海虹口区民政局养老服务科科长翟非南告诉记者,面对人口老龄化程度较高、土地资源紧张的区情,虹口区立足实际,依托市级存量设施改造养老机构相关政策,走出“闲置楼宇转型新建+原有机构提档升级”双轨并行的养老发展路径,充分盘活辖区闲置载体,持续完善区域养老服务供给。

2024年,上海市发改委、市民政局、市规划局等部门联合出台文件,支持利用存量设施改造建设养老机构。虹口区以此为抓手,由区民政局牵头

统筹推进项目建设,创新采用临时改变建筑使用用途模式开展改造。该模式下楼宇原有产权证属性保持不变,建筑产权性质不会发生永久变更,仅通过多部门出具工作联系单,满足项目报建需要。如未来建筑不再用作养老机构,房屋将恢复原本属性。

翟非南表示,这批改造楼宇大多建成年代久远,普遍存在原始图纸档案缺失、消防条件不符合现行养老规范、出入口通行条件不足、户外配套空间待优化等现实难题。针对堵点难点,虹口设立区级层面的“存量资

源转型养老项目工作专班”,推行多部门现场联合办公机制,统筹多个职能部门上门研判,就地协调解决项目建设各类问题。

“通过这批更新项目,我们希望能够成为多几家养老机构,而是希望它们能够成为高品质养老服务延展的阵地。”翟非南表示,所有项目都是按照为老服务综合体的目标打造,向周边社区提供养老、日托、医疗、餐饮、家床服务等,将一个点位的升级进化红利向区域进行辐射。

据《新民晚报》报道



改造后的养老院长者食堂。



改造后的石油大厦。