



2024

中高净值客户养老社区实访录

国寿嘉园·天津乐境社区调研报告

一、社区概览

附表：国寿嘉园·天津乐境社区基本情况汇总表

项目名称	国寿嘉园-天津乐境社区
所属机构	中国人寿（自建）
开业时间	2021 年 7 月
运营模式	持续养老照料社区(CCRC)
地理位置	天津市空港经济区桂雨路 98 号
占地面积	约 7.4 万平方米
建筑面积	13 万平方米
床位数量	约 1000 个
生活舒适维度	★★★★★
医护健康维度	★★★★★
交通便利维度	★★★★☆
文体娱乐维度	★★★★★
安全保障维度	★★★★★
优势	<p>1、社区绿地率高达 45%，房型丰富，打造低密、宜居的养老社区有氧活动空间；</p> <p>2、社区自建独立医院已纳入医保，并正式纳入长护险定点机构，护理团队人员配比为 1:3，设置专门认知照护区，自建独立体检中心，紧邻两大三甲医院；</p> <p>3、毗邻地铁 2 号线，三处购物中心步行十分钟可抵达。</p>
不足	社区离天津市中心较远，20 公里左右
费用	<p>押金+月费</p> <p>中信银行客户购买指定保险产品可享受月费优惠（具体详询）</p>
联系方式	如需预约参观请拨打我行客服电话 95558

活力生活区标准价格表

社区押金	月费 (元/月, 含餐)								
	一居室	大一居室		一室两厅		两室两厅		VIP	
	入住一人	入住一人	双人同住合计	入住一人	双人同住合计	入住一人	双人同住合计	入住一人	双人同住合计
8万元/户	11500	13000	17400	16500	20900	21000	25400	26000	30400

专业照护区标准价格表

户型	社区押金 (万元/户)	照护评估等级	月费 (元/月/人, 含餐)		
			单间包房	双人同住	
				第一人	同住者
照护一室	8	自理级	-	-	4400
		介助级	9000	9000	5200
		护理 1 级	10500	10500	6700
		护理 2 级	12500	12500	8700
		护理 3 级	16500	16500	12700
照护两室	8	自理级	-	-	5500
		介助级	-	15300	8000
		护理 1 级	-	16800	9500
		护理 2 级	-	18800	11500
		护理 3 级	-	22800	15500
认知照护房间	8	失智 1 级	13000	-	-
		失智 2 级	16000	-	-
		失智 3 级	20000	-	-

(其中餐费 1800 元/月/人, 具体入住政策在标准价格基础上根据阶段性政策确定)

二、总体情况

国寿嘉园·乐境位于天津市空港经济区, 作为中国人寿旗下的高品质旗舰医养社区, 依托空港地区优越的环境和生活资源, 着力打造医养结合的度假式养老生活品牌。项目占地面积约 7.4 万平方米, 建筑面积约 13 万平方米, 容积率 1.3, 于 2021 年 7 月 12 日开业,

可为约 1000 位老年人提供长期持续的高品质医疗健康养老服务，国寿嘉园·乐境秉持“医养结合，乐享无忧”的理念，全新构建“养、护、防、疗、康”五位一体医养结合综合体，致力于打造天津市健康养老产业的崭新名片，让长者乐享高品质养老养生生活。社区共划分为活力生活区、专业照护区、乐享生活汇、乐境广场、健管养护中心五大功能区。乐境医疗资源丰富，具有独立医院并已纳入医保，且正式纳入长护险定点机构，社区紧邻天津医科大学总医院空港医院、天津肿瘤医院空港分院两大三甲医院。2024 年国寿嘉园乐境与亚洲最大的三级甲等心血管病专科医院-泰达国际心血管病医院签署互联网医院合作项目，社区医护保障水平得到进一步提升。

附图：社区图片



社区目前可以对接保险产品入住，在中信银行购买指定产品并达标，即可享受权益：

第一，优先入住权，即保障符合入住条件的申请人，有优先于不享有入住资格人的入住社区权利，**第二，优惠入住权**，即申请人入驻养老社区对于月费会有相应的打折优惠权益（以入住办理当期具体政策为准）。

三、生活舒适维度：(★★★★★)

国寿嘉园-乐境提供多样化户型，室内设计充分适老化。社区内有超 5000 平米的健管养护中心，配备资深健康管理专家带领的专业健康管理服务团队，以“多对一”的 MDT 多学科服务模式为客户提供全生命周期、一站式多维、个性化的专业健康管理服务，社区设置了游泳池、音响室、图书室、棋牌室、健身房、咖啡厅等多种文化休闲设施，创办“国寿长者学堂，开设钢琴、舞蹈、书法等多门学科专属课程。

(一) 居住环境

国寿嘉园-乐境提供多种房型选择，并进行适老化设计，满足个性化居住需求。

活力生活区户型：包括一居室、大一居室、一室两厅、两室两厅、VIP 房 5 种户型，使用面积从 34-88 平米不等。

附图：活力生活区户型房间图片



专业照护区户型：面向需要专业护理、协助护理或失智照护长者，提供使用面积从 20-45 平米不等的三种户型。除此之外，**认知照护区类型的客户，每 10 人为一组，对应特设专业服务团队，并配置怀旧角，认知康复室等硬件设施。**

国寿嘉园-乐境采用无障碍生活的设计理念，以长者的身体特点及行为习惯为设计出发点，针对老年人视力、反应能力，精心设计装饰色彩、标识标牌，走廊、卫生间均为无障

碍设计。社区楼道内配备安全扶手，色彩鲜明的地毯，住户门前设置小隔板（用于放置长者私人物品，方便长者区分房间），在园区多处配置 AED 除颤器，房间内均配备紧急呼叫按钮（拉绳），确保长者在紧急情况下拉绳呼叫。

室内家具家电一应俱全，其中 VIP 户型配备了步入式浴缸，每个房间均有独立的新风系统，冬季采用地暖供热，且按适老化调整，供暖时间约提前一个月开始及延后一个月结束，能更加适合长者的生活。床品设计保证舒适性，采用天然山棕床垫，厚度 10cm 更适合长者身体情况，材料防虫防蛀，软硬适宜，同时高度离地 56cm，方便起身，确保安全，床底采用了凹槽造型，防止长者磕脚，尽显用心设计。

（二）室外活动空间

社区内有风雨连廊联通各个区域，长者可无障碍通行，绿地率高达 45%，植被丰富，打造低密、宜居的养老社区有氧活动空间。社区露天空间配有凉亭、水系景观等。空中天台设计别致，视野开阔，方便长者朋友们观景远眺，陶冶情操，休憩小坐，幸福畅谈。社区还打造了萌宠乐园，让长者尽情体验社区生活的生机和活力。

附图：社区内室外活动环境



周边商业配套丰富，毗邻 SM 城市广场、欧洲贸易中心、新燕莎奥特莱斯、空港文化中心、碧波湖等一系列高品质文化休闲设施，无论是消费购物，还是亲近自然，都触手可及，无需远行。

(三) 餐饮服务

社区设置了 4 个不同类型的长者餐厅，每日进行三餐一点供应（正常餐饮费用已包含在月费中），采用自然绿色食材，由专业的营养师和厨师团队精心为长者设计每月健康食谱，根据不同节气时令科学配比每日膳食，让长者吃得健康、舒心。

附图：社区餐厅照片



社区提供适老化餐食，三餐自助，菜品丰富，午餐菜品确保不少于 24 种并每日更新，对于有特殊需求的长者可提供定制餐、配送餐等服务，并根据长者具体情况满足客户流食、半流食、糖尿病适用餐食等需求。为了满足长者的情感需求，社区还提供包间、宴请、家庭聚会服务，使长者在物质和精神上收获双重愉悦。

(四) 其他生活服务

社区为自理区长者的每个房间配备了洗衣机方便日常使用，同时对于照护区长者，会根据长者具体需求为其房间安装洗衣机，或由长者委托社区进行洗衣服务。社区还提供酒

店式的房屋清洁和更换布草等服务，每位入住的长者均会有生活管家或介护士进行照料，协助长者解决生活中的各类事项，社区管家或介护士会全天候“家人般”照料长者生活，为长者处理日常琐事，同时关注长者情绪变化，缓解长者精神困惑。为长者代买药品及生活用品，时刻关怀、细心呵护，畅享全方位“乐境”体验。

配图：生活管家提供服务图片



四、医护健康维度：(☆☆☆☆☆)

(一) 医疗服务

社区内设有医务室，有内科、中医科等专业科室，以及治疗室、处置室、康复理疗室、观察室、药房等医疗用房。同时开设了北门乐境医院，院内门诊设有健康体检中心、健康管理中心、西医诊疗区、中医诊疗区、中西医结合运动康复区五个功能板块。住院部设置在“乐境社区 C 栋”。社区紧邻天津医科大学总医院空港医院、天津市肿瘤医院空港医院两家三甲医院，且均为京津冀异地医保互通直接结算试点，可谓零距离医疗资源共享，天津医科大学总医院空港医院是一家综合性的三甲医院，天津肿瘤医院空港分院是肿瘤的专科医院，均能提供区域内具备竞争力的医疗助力。社区还与泰达国际心血管病医院开展了互联网医院合作项目，医疗服务水平得到持续提升。

配图：社区内部医疗机构科室环境



社区医疗团队配置充足，全天候响应，主要包括三大优势：**1.全科配套**：由全科医生、护士、药师、康复治疗师组成专业团队；**2.专业团队**：医疗服务、专业护理、康复训练、健康管理为核心的专业医疗健管团队协同配合；**3.经验丰富**：护士人员均具备 5 年以上三甲医院临窗经验，考核上岗，保证了社区服务的专业能力。

社区北门乐境医院配备了多台国内外一线品牌的主流诊疗设备，包括天津市首台 ABUS（自动乳腺容积超声诊断系统）、肌电生物反馈仪等。门诊区设内科、外科、针推科、治疗室等常规科室，中医区设中医 VIP、中医针推门诊等科室，目前共设临床科室 16 个，其中名医堂为中医特色诊疗核心，由享有国务院特殊津贴的名老中医、北门乐境医院王遵来院长亲自坐诊，协同多位经验丰富的名老中医，为长者提供优质的中医诊疗服务。

配图：医疗机构设施图片

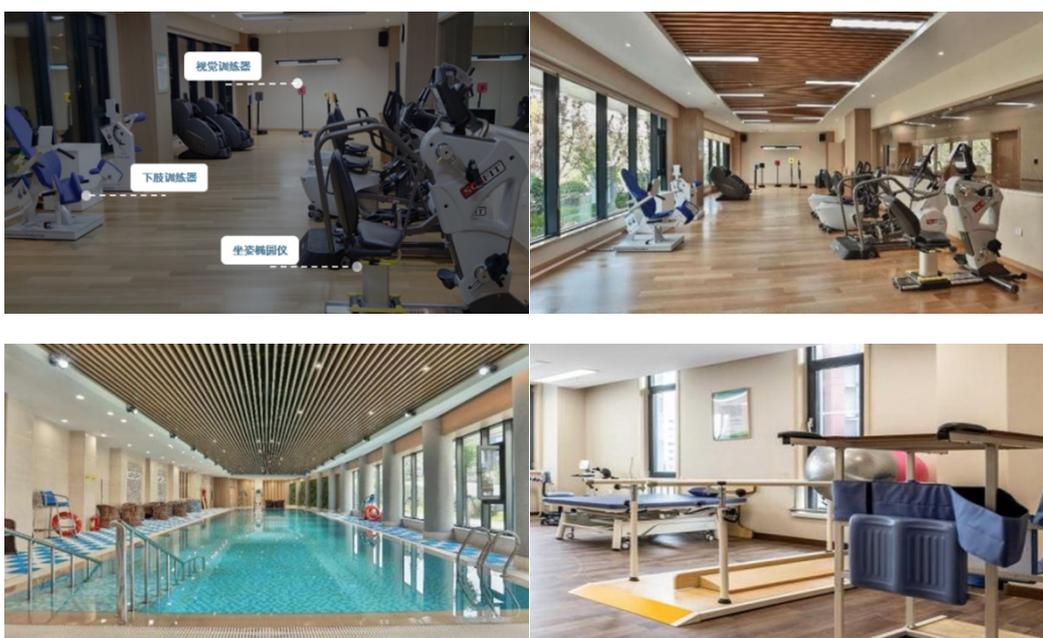


2024 年社区和三级甲等心血管病专科医院——泰达心血管病医院签署互联网医院合作项目，成立互联网诊疗中心，让在住长者足不出户就能享受远程门诊，远程会诊，转诊，动态心电图检测等服务。同时还和以肝胆学科，心脏中心，重症医学，临床营养，检验，护理，麻醉，超声，放射等重点学科为龙头的三级甲等综合医院——天津市第三中心医院建立合作，为社区长者提供更加便捷高效的医疗服务。下半年还将陆续和泰达医院、环湖医院建立合作。

(二) 康复服务

康复方面，社区提供以精准健康筛查、改善慢性病为目的的“基础康复”服务，嫁接社区医疗、护理服务能力，为长者提供全疾病周期的康复管理服务。专业运动管理师及照护人员借助前沿康复设备(包括康复水疗池等)，来指导长者借助游戏、活动等形式进行康复锻炼，根据长者身体状况定制个性化康复方案，帮助长者实现生活化、活动化的康复目标。

配图：康复设施图片



(三) 护理服务

社区内护理团队人员配备比约为 1:3，平均每三位长者就对应一名服务工作人员，确保到位、精细的护理照料，且已纳入长护险定点护理机构，设置专门的认知照护区，专门服务认知症长者，入住认知照护区长者可被妥善安排到认知康复训练室进行康复训练。认知照护区配备认知训练工具箱，为认知长者提供音乐疗法、玩偶疗法、宠物疗法、怀旧疗法、光照疗法、园艺疗法、感官疗法等非药物疗法，组织认知康复活动，进行异常情绪及行为管理。

配图：认知症照护相关设施图



(四) 健康管理

社区健康管理中心提供一站式健康管理服务，包括精准筛查、精准监测，预防和控制疾病风险。无缝智能云端健管平台，并注重隐私保护、安享无忧。该区域设置健康风险测疗室、脑电评估室、睡眠管理室、微循环修复室、盐疗修复室等，可为长者进行亚健康状态、睡眠障碍、慢性疾病等多方面检测与调理。

配图：社区内健康管理中心图片



五、交通便利维度： (★★★★★)

社区位于天津空港经济区桂雨路，毗邻地铁2号线（空港经济区站），距离市中心20公里左右。同时社区提供班车服务，班车路线覆盖了世通大厦、西南角、望海楼等城区主要区域。

配图：社区所在位置交通图



社区紧邻天津医科大学总医院空港医院、天津肿瘤医院空港分院两大三甲医院，均与社区隔街相望，社区还毗邻 SM 城市广场、欧洲贸易中心、新燕莎奥特莱斯，三处购物中心步行十分钟可抵达。另外，附近的空港文化中心、碧波湖等休闲场所为长者提供了高品质文化娱乐、休闲健身的更多选择。

六、文体娱乐维度：(☆☆☆☆☆)

社区文体娱乐硬件设施丰富，设有棋牌室、声乐室、健身房、桌球室、乒乓球室、观影室、阅览室等多个休闲空间，长者可以根据自己的兴趣爱好随时随地选择使用。休闲空间还经常举办联合党建活动，在活动中体现爱老敬老，丰富长者精神生活。

配图：文体娱乐设施、场地图片



社区根据老年人兴趣爱好成立老年社团俱乐部，并体系化教授相关兴趣课程，社团中长者成员融洽交流，切磋技艺，生机勃勃，其乐融融。文化中心会根据不同的节气、节日安排不同的主题活动，带着老人外出游玩，请各类艺术团、学生团体进入社区进行表演、授课等。目前社区还开设有多门老年大学课程，成立了 16 大社团。乐境社区的兴趣社团分为三大联盟，分别为体育联盟、文艺联盟、智汇联盟，旨在让每位长者都能找到属于自己的舞台，绽放独特的光芒。

配图：社区活动日程图、活动现场图

绘画社



数独社



合唱社



舞蹈社



七、安全保障维度：（填写星级情况）

医护方面，社区有医生和护士24小时值班，工作人员（楼栋管家、保安、护理员）定期巡视、工作人员均参加过急救培训。社区还配备了急救箱、除颤仪等急救设施。

出行方面，社区为便利长者出行设置了固定班车，固定路线，提升了长者出行便利性和安全性。长者如需外出就医等，会有专人进行陪同照料。阶段性组织长者外出采购或游玩，统一往返，统筹管理，注重安全。长者外出需报备原因和时长，活力长者外出需报备管家，照护区长者需进行报批，社区将实时与长者保持联络和追踪。家属来访时需在门卫处登记，如需短住或就餐还需提前预约或报备，再由对应社区管家或照护人员安排对应事宜。

配图：拉绳报警器



设施方面，社区房间和主要区域均配备紧急呼叫按钮并进行拉绳设计，为每位入住老人配备移动定位卡，确保随时掌握每位长者动向，对发生的紧急事项及时响应，迅速处置。

此外，社区还配置了相当完善的消防安全设施：烟感探测器、手动报警器（手报）、消火栓、声光报警器、消防喷淋、消防应急广播、应急照明系统、七氟丙烷自动灭火系统、安素灶台灭火系统、火灾逃生面罩、消防微型站、灭火毯、灭火器等。

八、长者故事

丘爷爷是在2022年1月初，抱着试试看的心情住进了嘉园乐境。对社区的居住体验，老人用四个词形容：意外、满意、敬佩、幸福。丘爷爷说：我喜欢读书，报刊读书亭是我常去的地方，社区文化中心向空港文化中心申请了一批图书借阅证，并免费提供代借代还服务，我已借来五本政治文学类书籍，进一步满足了阅读需求。

对社区服务，丘爷爷表示非常满意，他说：有一次我看见有老人在吃饭时，被食物卡住喉咙，食堂服务员第一时间找来了两位医生和护士，完成紧急处理，老人转危为安。我

患有冠心病、双侧脑血栓梗死及骨质疏松三种疾病，需要低胆固醇的饮食，我入住后食堂第一时间获得信息，并且一直为我有针对性地配餐，伙食搭配非常科学，丰富多样、有营养，解除了我后顾之忧。”

社区周到的服务，让丘爷爷对这里的管家们非常敬佩。他说：“管理这么大的一个养老社区，老人多、职工多，是一项巨大工程，但据我的观察，这里人心齐、干劲足、能担当。从院长到每一位管家、清洁工、厨师、服务员、园艺工等，都是真心把我们这些各有不同疾病在身的老人当做‘长者’，见面必称爷爷奶奶，对于行动不便的老人，更是百般照护，对他们的敬业精神我深感佩服。”居住舒适，饮食搭配健康，也使丘爷爷的身体状况比入住前好了许多。最近的血压和心率都处于正常水平，较入住之前有明显好转，冠心病症状有所缓解；老人的骨质疏松问题通过坚持服药得到有效控制，骨密度甚至比七年前的数据还稍有增长。丘爷爷说：“身体好说明吃得好住得好，我现在的心情就是幸福，我还要把这个养老社区推荐给亲戚朋友，希望更多的老伙伴同我一道，享受幸福晚年生活。”

调研及报告撰写人：中信银行天津分行 温淳

免责声明：《中高净值客户养老社区实访录》由中信银行实地调研养老社区整理形成，旨在为帮助广大消费者更好地挑选符合自身需求的养老社区，仅供参考，不构成任何业务的宣传推介材料、推荐建议或保证，不作为任何法律文件。有问题可拨打我行客服电话：95558。