



# “地产+”探路 90岁老人的“90后”养老文娱官

走过黄金十年，房地产这趟列车正在发生“变道”——战略调整、架构重塑，各大房地产商都在积极探索“地产+”概念。新赛道上，有商业、有物流、有教育，也有养老这个大市场。与传统的养老院不同，房企入局养老，更强调社区的概念，其中养老院里的一个新职业也随之诞生——文娱管家。

作为一位“90后”，万科随园文娱管家负责人徐晨辰这么形容自己的职业——负责让90岁的爷爷奶奶们玩起来，而且要玩得嗨、玩得好。

## 学社工的文娱“体验官”

“我2019年加入随园，之前我以为养老服务就是简单的工作重复做，重复的工作用心做。”90后徐晨辰大学时的专业方向是社会工作，她应聘养老服务算是对口。

来了万科随园后，徐晨辰却有点蒙圈——她的工作不是传统的看护照料，日复一日，而是要在这家养老院里给老人们当文娱管家，要让老年人过得每天都精彩。

把文娱融入养老，是当下养老行业破解老年人真正心理需求的有效探索。传统意义上人们对“养老”的概念是照顾和看护老年人，但在生命周期变长、人口老龄化加剧后，由于子女工作忙，对老人的照顾和看护变成了一种所谓的“负担”，老人们更多的感受是孤独、寂寞。

徐晨辰上大学时曾有过四个月到日本做交换生的经历，接触到了日本“介护”知识。日本的介护是最大限度地发挥老年人自身具备的日常生活动作能力，提倡老年人有价值的养老。

现在如果你问徐晨辰如何定义自己的职业，她总结的是——体验官“文娱管家”的工作，主要是为老人们开发一些适合的课程，开拓社团资源，发掘老年人的潜力，不定期地举办一些大型活动。这就需要先体验后开发，在过程中不断改进。”徐晨辰如此归纳。

## 一朵“小红花”

一个“90后”的小姑娘，去设身处地地给80岁、90岁的爷爷奶奶们设计每日怎么玩，这事远比想象得难。

随着年龄的增长，90岁的爷爷奶奶们会越来越焦虑，一种对自我“无用”的否定感，让他们对新鲜事物的第一反应是否定。

“我们的工作就是要消除老人们与外界‘无用’隔阂。”徐晨辰认为，培养兴趣爱好，走出去社交，应该是随园内老人生活的日常，也符合随园“没有围墙的养老院”的运营理念，通过多社交、强互动，打破内心界限，让老人感受温度、体面和尊严。

往往第一步最难迈出。徐晨辰介绍，目前万科随园共有17个社团、9类护理课程以及14门自理课程。“这些从无到有的过程是最难的，许多老人一开始并不适应，期间有磨合、有退出，也有各种质疑。”

如何让老人们能更快地参与进来？一朵“小红花”给了徐晨辰和她的团队灵感。

“老人跟孩子的内心非常相似，他们期待肯定，喜欢得到表扬，我们就在院里最显眼的地方贴出小红花，对积极参与社团的亮出小红花。”徐晨辰的小红花迅速收获效果，老人们开始积极地参与到社团中来。

读书、唱歌、跳舞、手工、京剧、走秀甚至还有电竞……随园里90岁的老人们在“90后徐晨辰们”的带领下彻底放飞了自我；“玩”起来了。

北京万科养老业务为鼓励长者早就提出了“幸福银行”的概念，老人们在奖励机制下，通过参加集体活动积攒积分，并在幸福银行领取“工资”。

举例来说，老人每日准时做早操可以获得1个幸福币，参加书法、手工课程学习可以获得5个幸福币，组织合唱社团排练可以获得10个幸福币。凭借每月攒下来的幸福币，他们可以在园内理发、唱K，也能在幸福集市、时光影楼等活动中进行消费。

本以为刚刚全面走上正轨的社团活动会受到疫情影响，但疫情带来的紧张与压抑，恰好让老人们通过社团活动全面释放出来，老人们的参与程度空前高涨。

## 从被帮助到志愿者

谈及工作中最难的事情，那就是如何让老人们敞开心扉，主动与外界接触。

“2019年底随园来了一对夫妻，爷爷可能有点认知障碍症，刚来的时候特别排斥社区。奶奶为了照顾爷爷，也一直不愿意主动与外界接触。周而复始，这就成了一个死循环。”徐晨辰那个时候暗下决心，既然来了随园，就不能让两位老人闷在房间里。

经过观察，她发现爷爷有看书看报的习惯，奶奶有做手工的爱好，于是她和同事们带着爷爷加入了读书社团，奶奶则跟一群志同道合的老伙伴玩起了手工。爷爷后来还成为了社团的领头人。”

爷爷奶奶们开心，儿女们更放心。

“我们自己有一个V-Care系统，从2017年开始在随园运行，一直在迭代，1.0版本是呼叫模块，分析呼叫响应情况；2.0更新照护计划，后台统计护理员的工作量；3.0更新全流程服务模块，管控物业、餐饮、医护、文娱四大模块服务流程。”万科V-Care系统在随园项目上全面应用后，除了健康数据外，还把文娱体系纳入到数据管理系统中，通过长者打卡、管家统计的形式，可以提供出区域热力图、社团活动热力图。哪些社团更受长辈欢迎，哪些空间设计还需优化，都能以数据的形式清晰了解，使得课程安排及空间使用的优化都更有依据。

徐晨辰说，如今他们已经从一个需要被帮助者成长为一个主动帮助别人的人。一些新加入群体的老人，甚至不需要工作人员去引导，周围老人已经充当起了志愿者的角色。

## 百岁不失智

第七次全国人口普查数据显示，在人口年龄构成方面，60岁及以上人口为26402万人，占18.7%（其中，65岁及以上人口为19064万人，占13.5%）。与2010年相比，60岁及以上人口的比重上升5.44%。人口老龄化程度进一步加深，传统家庭养老已面临挑战，机构养老被认为是未来的趋势。

2013年被认为是我国的“养老元年”。当年9月，国务院下发的《关于加快发展养老服务业的若干意见》提出，到2020年，要全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑，功能完善、规模适度、覆盖城乡的

养老服务体系。

此后数年间，养老政策的发布迎来高峰，随之而来的还有社会力量的积极参与。

房地产商加入到养老产业早已屡见不鲜，但区别于传统，他们更想在养老中“玩”出点新花样。受此影响，他们旗下养老团队建立初期便已“鲜活”，发展年轻人、融入新业态，相关工作半径也不断扩大。

除此之外，老年人自身不愿意进养老院，老年人子女也存在抵触心理，认为这是“不孝”的举动。也正是因为要与传统观念有所区分，我们才选择以“鲜活”模式来进行布局。”徐晨辰说，目前大众的抵触情绪多因老人“心理”照顾的缺失，才造成对养老行业的固化认知。其实老人仍有许多生活热情，即便是退休、身体机能退化，年龄并不能限制他们的追求。随园老人们的平均年龄在80岁左右，除一些重症老人外，几乎每个人都有至少一项社团活动。

满足老人身体需求的同时，更要兼顾到精神需求，这成了徐晨辰团队工作的重心。由于万科随园从建设之初便倡导将社区还给居民的理念，因此在项目中还设置了图书管理员、KTV/影音室管理员、光盘行动监督员、餐饮顾问、随园书院节能大使以及楼层轮值班长等岗位，这让社区长辈更有归属感，也更有价值。

“我们在养老方面其实已经有了成功案例，但并没有着急去复制，而是想要有一个创新。通过两年多的实践，一些认可度高的模式被保留下来，这也证明了可持续开发的价值。”在徐晨辰的理念中，做养老服务，就是要在力所能及的半径范围内，做得更好。北京商报记者 卢扬 王寅浩

# 阿朵·李宁运动中心落地青岛，书写旅居生活新篇章

7月31日，阿朵·李宁运动中心成功落地融创·阿朵小镇，正式投入运营。开业当天，非凡中国控股有限公司执行董事、非凡领越体育场馆运营管理有限公司总经理李春阳，中国梦之队跳水冠军、奥运冠军王鑫，融创中国北京集团青岛公司副总经理、融创·阿朵小镇项目总经理高峰，融创·阿朵小镇副总经理王亮以及青岛各界媒体朋友列席盛会，亲临现场，一同见证青岛首家李宁运动中心的启航。以阿朵·李宁运动中心为原点，融创·阿朵小镇健康生活的画卷正徐徐展开，未来将辐射整个融创青岛业主，促进整个城市健康事业的发展。

作为全国知名超级体育IP，李宁非凡体育是首批走进阿朵的优质品牌之一。除此之外，阿朵小镇还与中信书店、日本白色恋人、MUJI无印良品、北京人民艺术剧院等众多专业品牌建立合作关系，落地更多高品质配套设施，这些全业态配套丰富了阿朵小镇的社区文化，也为城市注入更多活力。

## 强强联合 落地高标准运动中心

阿朵·李宁运动中心既是胶东半岛第一家李宁运动中心，也是李宁非凡体育与融创中国合作的第一家运动中心。融创中国和李宁非凡体育分别是地产和体育行业的佼佼者，双方强强联合，将碰撞出怎样的火花？

据悉，非凡中国控股有限公司是一家主要从事体育场馆管理服务、体育人才管理、赛事及活动制作等内容的公司，在体育领域拥有强大资源背景和体育产业运营优势。近年来，已开展李宁体育园、李宁运动中心等产品的投资运营，成功在北京、杭州、天津等全国多地布局体育产业项目。

融创中国是中国最大的文旅产业运营商和物业持有者，具备全国领先的综合城市开发与产业整合运营能力。融创·阿朵小镇是融创中国“小镇系”的开山之作，汇聚



## 美好呈现 迈入诗意旅居生活

随着阿朵·李宁运动中心的进驻，与小镇丘田、阿朵农庄、云茗谷茶田、河畔花海等多元丰盛业态融合，融创·阿朵小镇将发出一种全新的旅居生活方式。

在美丽的阿朵农庄，村民们可以自己种植、自己食用、分享销售农作物，有机会参与应季果蔬种植采摘、菜地认养、垂钓插秧等田园体验，回归生活本源；在云茗谷茶田，通过种茶、采茶、炒茶、制茶、品茶、衍生品开发体验，再现东方隐逸山水的禅茶生活；在阿朵花屿，村民们可以游玩古韵唐风商业街，体验到文化景观、温泉体验、民宿客栈、特色餐饮、文创体验及零售等丰盛业态；在融创藏马山滑雪场，全标准滑道及游乐设施，成为青岛冬季度假的新晋打卡胜地。

各种丰富的生活业态，构筑出诗一般的旅居生活。作为美好旅居生活的核心配套，阿朵花街涵盖生活日常、特色餐饮、亲子研学、休闲健康、精神文化等方方面面，致力于成为一站式美好的“小镇会客厅”。

不仅引入万达院线、李宁体育、中信书店等商家运营，还发布了由阿朵自营的阿朵餐厅、朵料理、朵友会、朵造型、朵酸奶、阿朵山耕等特色业态，涵盖基础生活配套、特色餐饮配套、精神文化配套以及运动健康、亲子娱乐、网红地标等美好生活全维度，让山居惬意与繁华生活触手可及，更让美好的故事在此发生。

青岛藏马山的稀缺自然山水资源、和谐亲密的社区关系、丰富完善的旅居生活配套、舒缓的生活节奏，融创用心构建城市以外的15居所，筑成阿朵小镇。如今，融创·阿朵小镇所打造理想生活，满足了人们对生活的全新期望，不断吸引着更多人的目光。

展望未来，更多生活配套的落地，更全业态的打造，将为阿朵小镇的美好生活带来更多可能。作为融创中国首个文旅小镇，融创·阿朵小镇成果也将成为融创文旅行业的一个名片，也为中国文旅事业赋能，营造全新的旅居生活想象。

地产、服务、文旅、文化和医疗康养五大产业集团之力，打造的首个自主知识产权文旅小镇。

此次李宁运动中心进驻阿朵小镇，是双方强强联合的最新成果。阿朵·李宁运动中心总建筑面积约4461平方米，包含体育运动区、运动休闲区、体育文化区、运动培训区、配套服务区五大功能区，涵盖羽毛球、乒乓球、篮球、游泳、健身、瑜伽六大运动业态，还设有轻食简餐区和体育用品销售区。

## 融入生活 启幕社区运动新时代

阿朵·李宁运动中心的成功落地，不仅将高标准的大型运动中心带入社区，也为融创·阿朵小镇提供更多丰富、专业的运动

场景，由此开启了阿朵式健康运动生活，启幕社区运动的新时代。

在这里，你能够在瑜伽课上享受到心灵静谧和身体放松，也能选择羽毛球、乒乓球、篮球、游泳等各种体育场馆，享受酣畅淋漓的运动快感，还能挑选与运动相关的轻食简餐和体育用品，满足日常的运动需求。

在专业性上，阿朵·李宁运动中心也拥有着不可比拟的优势。25米6泳道23-28℃恒温泳池、1个专业标准篮球场、2个可移动式少儿篮球架、2块专业标准羽毛球场地、4张世锦赛专用乒乓球台……多种符合赛事标准的体育设施应有尽有，让社区业主在家门口就能体验到高标准的运动空间。

除了硬件设施外，阿朵·李宁运动中心

还拥有着强大的资源优势，邀请体育明星与村民零距离交流，联袂世界冠军为孩子举办假期培训班，引入专业体育赛事，呈现出一个国内高标准的全民健身、赛事承办、文体娱乐、体育培训一体化的社区运动中心。

今年夏天，阿朵·李宁运动中心的首届冠军意志夏令营正在开展，邀请羽毛球冠军张宁、山东男篮总教练巩晓彬助阵夏令营现场教学，配合阿朵丰富的特色业态互动，共同打造一场活力的体育研学盛典。

通过阿朵·李宁运动中心，社区运动得以更快发展，也为城市补充相应配套设施，随着长期可持续发展，有利于形成全民运动的热潮，提升青岛的形象与知名度，助力城市发展。