



长享瑞月报

2020年7月（总第32期）

行业洞见

疫情影响下，养老社区运营转向医疗保健模式

作者：Tim Regan

为了应对新冠疫情产生的影响，一些养老社区运营商正在调整其运营模式，把工作重心从酒店式服务和社交活动转向高质量的医疗保健。

这种转变可能是养老行业发展历史上的分水岭。长期以来，业内一直存在不同的观点：什么才是个人支付养老住宅产品的主要特色？是酒店式的服务，抑或医疗护理保健？

在疫情爆发之初，一些行业观察家尚希望能迅速恢复常态。但事到如今，运营商们正在对其社区和运营方式进行永久性的改变，以适用这种新常态。新开业的社区内设置了更严格的感染控制措施，同时运营商也在调整其营销策略和人员配置，来强调医护保健方面的特色。

所有这些都推动养老行业朝着新的方向发展 -- 比疫情之前更侧重于医疗保健。Senior Housing News 采访了华盛顿州知名养老社区运营商 Aegis Living 的感染控制和安全官员 Tom Laborde，他管理着 32 个辅助生活和记忆护理社区。

Laborde 表示：“在很长一段时间里，我们的工作重点是为用户提供出色的照料服务。现在，已经改变了……必须确保医疗保健是社区运营的重中之重。”



提高专业知识水平

新冠肺炎是一种严重影响老年人的疾病。这一事实给养老社区的潜在居民及其亲人造成一定的决策压力。尽管，绝大部分住户们仍然信任养老行业，但比从前持更加谨慎的态度。Laborde 说：“在这种情况下，很多人会害怕自己或是父母进入养老院生活。最好的解决方案是创建一个最安全的环境。”

Aegis 的第一步是增强团队的感染控制专业知识。公司在 6 月成立了冠状病毒咨询委员会，由代表流行病学，免疫学，老年医学，心理学和自然疗法等各个学科的七名医师和医学专家组成。该理事会计划每年召开四次常规会议，并根据需要召开其他会议，用专业知识来更好地教育和培训员工，以应对疫情的严峻考验。

Laborde 说：“这些都是疫情发生之前医院里的常规程序，引入这些程序提高了团队的专业水准，反映了养老行业运营模式的变化。”

此外，Aegis 在其社区中采用了先进的感染控制技术。自 2 月份起，已采用触摸屏访客管理系统来进行疫情防控。Aegis 还计划在新社区中试用 RGF Environmental Group 的“空气洗涤”设备。同时，Aegis 使用静电喷雾器定期喷射消毒剂来清洁整个社区的空气和一些难以触及的表面。

公司的市场营销工作也着重强调感染控制，广告标语上写着：“艰难的时刻，坚强的人们继续唱歌，跳舞和绘画”，“外面是一个可怕的世界，这里不是。”

Laborde 解释说：“我们详细介绍社区的感染控制措施和所采用的科技手段。必须让大家知道我们正在采取什么措施来确保安全，来减少人们的恐惧心理。”

感染控制融入设计理念

疫情影响下，运营商在调整运营模式的同时，也在改变养老社区的建筑设计。Marin Architects 设计事务所创始人 Walter Marin 表示，为了应对疫情的影响，建筑师在设计中融入了更多医院级别的功能。



Marin 说：“我们正在为客户调整设计以融入更多医疗护理功能，一个重要的改变是采用医院级别的机械通风系统”。

目前，已有一些新开业的社区，在设计中增强了感染控制措施。

比如，威斯康星州 Koru Health 旗下的 Evin 养老社区，这个拥有 83 个套房的社区将于今年晚些时候开业，其空气净化系统和 UW 大学医院和著名的 Mayo 诊所使用的系统是一样的。这个社区还使用了非接触式的锁钥系统，严格控制感染的商业洗衣房，具有视频功能的门禁系统以及紫外线水净化系统。

公司首席执行官 Lange 认为，客户将把感染控制视为挑选养老社区时的一个重要指标，尽管可能因地域而异，但一般来说，随着人口密度的增加，人们对传染病的关注也将上升。

Koru Health 不是唯一强调感染控制设计的养老社区运营商。开发商 Braemar Partners 和运营商 Greenbrier Senior Living 正在合作建立一个 88 个套房的养老社区，位于得克萨斯州奥斯汀 Bee Cave 郊区，计划定于明年开业。这个社区将配备 HEPA 过滤系统，紫外线消毒灯和抗微生物表面，来防控新冠和其他传染疾病。

Brandywine Living 总裁兼首席执行官 Brenda Bacon 表示，尽管新冠疫情推动行业朝着提供更多医疗服务的发展方向，但并不是说养老行业要放弃原来的特色。

“新冠疫情让我们意识到，医疗保健是养老行业的工作重心，但并不意味着我们必须以传统医院或疗养院的方式来提供医疗服务。”

原文链接

<https://seniorhousingnews.com/2020/07/23/covid-19-propels-shift-toward-more-health-care-focused-model-of-senior-living/>



疫情期间，活力老年公寓展示强劲商业韧性

作者：Tim Mullaney

Avenida Naperville 是一个拥有 146 个套房的活力老年公寓，位于芝加哥附近，最近竣工落成。该项目由加利福尼亚州的开发商 Avenida 开发建设，该公司主导开发众多养老地产项目。尽管面临新冠疫情给养老行业带来的挑战，但该公司执行合伙人 Robert May 仍然十分看好活力老年公寓这一产品类型。

May 告诉 Senior Housing News，他之所以如此乐观，一是看到了活力老年公寓在疫情期间的灵活应变能力，二是未来该类型养老住房的强大市场需求。

今年开工的项目约在两年内完成建设，之后进入租赁运营期，保守估计 18 个月可以达到稳定运营状态。与此同时，“婴儿潮”一代的大部分人将进入 70 岁至 75 岁之间，是活力养老公寓的主要目标人群。

在采访中，May 表示：新冠疫情影响了“我们业务的各个方面”，疫情爆发的头一个月就在我们公司和整个行业内掀起了前所未有的“冲击波”。

但是 Avenida 迅速稳定了局面。在运营方面，Avenida 旗下的养老社区快速应对，采取了新的方式保障居民安全并维持互动参与，比如，在走廊上组织“Happy Hour”，并支持居民使用远程通讯科技与亲人保持联系。

Avenida 多个社区每月都会搞 iPad 和智能手机抽奖活动，同时工作人员积极帮助居民学习如何使用 Zoom 和其他的应用程序。May 表示：“老人们使用现代科技的能力突飞猛进，可说是一日千里。”

从商业角度来看，Avenida 旗下养老社区收取租金的情况非常之好；此外，销售部门也积极与潜在客户保持联系，向他们介绍社区的安全防控措施以及这段时间居民的居住感受。在疫情期间，Avenida 旗下 75% 的养老社区每月都有新签租约和新的居民入住。



May 说：“正如我们所预料的那样，活力老年公寓这一产品类型是非常有韧性的。尤其在经济不景气的情况下，有很强的抗衰退能力。对老年公寓的居民来说，生活在这里令他们感到安全，并准时支付租金。”

新冠疫情肆虐之下，很多养老社区被强制封闭，从而影响了整个养老住宅行业的入住率。从传统观点来看，对辅助生活等护理型养老社区的需求将很快恢复；而考虑到消费者可能会担心在公共生活环境中的感染风险，对老年公寓和独立生活的需求恢复可能会较慢。

但是 May 认为，活力老年公寓有效地展示了疫情期间在一个公共社区生活的种种好处，包括：系统性的安全保障设置，规范的防控措施和操作流程，以及有组织的人际交往活动，来鼓励大家守望相助，共度艰难。

在采访中，老年公寓的居民们也无一例外地表示：“在这里生活，比独居在家更加快乐”；“与在家里相比，在这种环境下，我感到更安全，更好。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2020/07/01/developer-avenida-sees-active-adult-proving-its-recession-resilience/>

项目进展快报

Stony Plain 老年公寓项目

Stony Plain 活力养老社区位于阿尔伯塔省 Stony Plain（埃德蒙顿市以西 35 公里）市中心，共 6 层 82 个住宅单元。所有单元配备全尺寸自用厨房并配有 24 小时紧急呼叫系统，一楼设有公共咖啡厅或餐厅及其他住户活动设施，在保障住户生活独立性的同时，确保其在需要的时候能够获得相应的帮助和服务。以下是本项目进展快报及工地现场照片：

- 大楼屋顶安装已经完成。

- 建筑一侧的电梯已经安装完毕，另一侧的电梯安装正在进行中，预计 2020 年 8 月全部完成。
- 电力供应商在现场工作，接通电源并安装仪表。
- 地板铺设已推进至三楼，同时装饰线条的安装也已在六楼开始。
- 样板房已基本完工，预计将于 2020 年 7 月开放。
- 我们于 2020 年 6 月完成了第十次建筑贷款的支取。
- 我们的养老公寓广受当地市民欢迎，目前已有 89% 的套房完成预租。





Lindsay 养老社区项目

Lindsay 退休养老社区将提供独立生活和辅助生活，并将包括各种宽敞的套房和便利设施。还可能设立记忆护理，这将为 Lindsay 的老年人提供更多护理选择，并提供完整的护理模式。社区还将提供量身定制的饮食，健康和充实计划，以满足居民的个性化需求。以下是该项目进展快报。

- Lindsay 市政厅正在评估我们的总设计图。我们在 5 月中旬收到了他们的评估意见，比预期晚了三周。我们计划于 7 月中旬前重新提交修改后的总设计图，并预计在 2020 年第三季度末或第四季度初获得批准。
- 市政规划人员对我们的总体开发计划表达了支持，且仅对我们的总设计图提出了预期中的微调建议。我们计划在 7 月份提交修改后的总设计图后立即开始编制施工图，并预期在 2020 年第三季度提交建筑许可证申请。
- 我们的施工经理和分包商全力保证项目推进，并通过购买个人防护装备和加强感染控制措施来保障工人的安全。
- 在提交修改后的总设计图之后，我们将进一步完善我们的财务模型、更新建设预算并推进融资计划。融资计划将包括项目开发、建设和运营所需的股权和债权资金。

Surprise 特殊医院项目

长享瑞与长期合作伙伴 Suske Capital 和 Avenir Senior Living 一起开发这个位于美国亚利桑那州萨普莱斯市的 32 个床位的特殊护理医院项目。萨普莱斯特殊护理医院邻近 Surprise Memory Care，该机构将为特殊护理医院提供转诊，特殊护理医院则将为 Surprise Memory Care 的提供更高水平的护理。以下是近期项目进展快报。

- 为了应对疫情以及确保患者和医护人员健康与安全，我们采取了较为保守的经营模式——仅开放一半的床位收治患者。在上个季度，入住率保持相对稳定，4 月、5 月和 6 月的平均入住分别为 13.1、13.2 和 14.2 个床位。一旦确认安全后，医院将会开放剩下一半的床位。
- 尽管如此，医院仍达到了我们对收入和利润的预期，并在 2020 年 5 月实现了收支平衡。
- 自上期季报后，本院的医疗保险号码已成功录入 Medicare 医保系统，同时我们已经向联邦和州医疗系统以及保险公司提交账单并收取款项。

长享瑞养老地产投资公司是一家专注于养老地产市场的私人房地产投资公司。作为 Suske 资本与朗达资本强强联合的产物，长享瑞团队在房地产以及养老地产开发行业积累了总计超过 55 年的专长和经验，达成的交易总量超过 50 亿加元。

如果您想了解更多有关长享瑞公司及项目的信息，欢迎访问我们的网站：www.chanceryseniors.com