

广州国投健康嘉栖长者公寓 项目介绍

一、公司概况

广州国投健康嘉栖长者公寓（以下简称“嘉栖长者公寓”）是国投集团旗下国投健康产业投资有限公司（简称“国投健康”）投资建设、并以中日合资方式运营的城市中心型高品质养老机构，坐落于广州市越秀区先烈南路29、31号，于2018年正式开业运营。项目由国投健康投资建设，日常运营管理主体为广州国投悦康美邸养老服务有限公司——该公司由国投健康全资子公司中国成套设备进出口广州有限公司与日本养老服务企业美邸（MCS，株式会社メディカル ケア サービス）合资设立，是国投健康在华南地区落地的代表性医养结合项目之一。

从央企产业布局的视角看，嘉栖长者公寓所属的国投健康成立于2016年11月，注册资本20亿元，为国投集团全资子公司，是国投集团民生健康板块的重要组成部分，定位为集团健康养老业务的投资、运营与管理平台。国投健康自成立以来聚焦服务失能、失智高龄老人，采取布局重点城市中心区域、提供高品质医养服务的路线，通过自有物业改造、公建民营、培训疗养机构改革、合资合作等多种方式扩张网络。根据国投健康在公开展会与官网披露的信息，其项目网络已覆盖全国24个省（含直辖市、自治区）、40个城市，布局项目近70个，并在贵州等地建立了养老人才实训基地，搭建了“国投健康云平台”以及“国源通”互联网服务平台。嘉栖长者公寓即为这一体系中位于一线城市核心城区、以中外合作运营为特色的样板项目。

在项目基本参数方面，公开信息存在不同口径：国投健康官网介绍嘉栖长者公寓建筑面积5772平方米，划分为126个生活单元；行业展会（中国国际大健康博览会）产品页则记载建筑面积6220平方米、床位140张。地产资讯平台披露的核定床位数为126张。上述数字差异可能源于建筑面积统计口径（含/不含辅楼、公共部分）与床位核定时点的不同，具体以机构与主管部门备案信息为准。建筑形态方面，公寓由主楼、东辅楼和西辅楼组成，总体呈U字形，地上共7层。

区位是该项目的显著特征。公寓位于广州内环以内、越秀区几何中心地带，紧邻政府机关与商贸中心区。据机构介绍，距地铁区庄站约452米、淘金站约584米，5站可达珠江新城；周边约1.5至1.6公里半径内分布有6家三甲医院和多家专科医院，以及7个生态林水公园。这一“城心养老”的选址逻辑，与国投健康“布局重点城市中心区域”的整体战略一致，其核心考量是让长者不脱离原有生活圈与社交关系，同时便利子女探视和紧急就医。

资质与评价方面，公开报道显示，嘉栖长者公寓于2022年首次参评即获评广东省五星级养老机构，并于2025年通过复评，五星认证有效期至2028年11月。此外，公寓是广州市老年认知症障碍照护支持中心和越秀区认知症照护联盟成员单位。

二、核心业务

嘉栖长者公寓的核心业务是面向自理、半自理、失能、特护及认知症长者提供机构式长期照护与健康管理服务，业务内核可概括为“日式照护理念本土化 + 医养结合 + 认知症专业照护”三条主线。

第一条主线是引入并本土化日式照护体系。日本美邸（MCS）是日本养老行业中以认知症照护见长的连锁运营商，合资运营模式使公寓得以引入日本在照护流程标准化、适老化环境设计、非药物干预疗法等方面的成熟做法。公寓倡导“自立支援”理念，即在照护过程中尽可能鼓励长者发挥自身残存的身体机能完成力所能及的事情，而非全面代劳，以延缓功能退化。这一理念在服务动线设计、辅具配置、日常作息安排上均有体现。

第二条主线是医养结合。公寓院内设医务室，形成“小病不出院、大病速转诊”的服务闭环；同时与广东省第二中医院及华乐街社区卫生服务中心建立医养合作关系，搭建转诊就医“绿色医疗通道”。机构对高血压、糖尿病等慢性病长者建立电子健康档案，并实施“红黄绿”三级预警机制。康复方面由康复师、护士

、护工组成多学科团队，为失能长者开展每日肢体功能训练。机构对外表述的服务框架为“五维康护体系”，涵盖健康管理、智能适老、科学膳食、多彩文娱、精心护理、失智关爱等模块。

第三条主线是认知症照护。公寓设有认知症照护专区，采用封闭专区管理、非药物干预与防走失系统，并引入“记忆盒子”等环境设计——每位长者可将个人纪念物品放置于公共区域，以帮助维持记忆线索与身份认同。机构还将日式认知症应对疗法与中医煲药等本土做法结合，运用代际交流、园艺疗法、宠物疗法等缓和疗法体系，用于预防或延缓认知障碍症状进展。作为广州市老年认知症障碍照护支持中心，公寓亦承担面向区域的认知症筛查、干预与照护支持职能。

三、主要产品与服务体系

嘉栖长者公寓的“产品”表现为分层级的居住与照护服务组合。

居住空间方面，1层设接待区、医疗区、康复区及带绿植庭园的公共空间；2至5层为半自理长者生活区，每层设有活动区；6层为失能长者生活区；7层为VIP区并设空中花园。公共文娱空间约500平方米，据介绍设有广绣工坊、粤剧戏台、书画长廊等具有岭南地域特色的功能区，屋顶花园种植岭南佳果供长者采摘体验。此外还配置康复训练室、书画茶艺区及多功能活动厅。

适老化与智慧化设施方面，公开资料介绍公寓引入日本精细化适老化设计，配置无障碍通道、防滑地面、圆角家具；走廊扶手按约55厘米间隔设置双高度抓握点；卫生间采用步入式浴缸并配备恒温水暖系统；房间配备三马达电动护理床（可调节高度及腰腿部弯曲度）与智能马桶盖。智慧监护方面，接入国投健康智慧养老平台，通过智能手环实时监测心率、步数等指标，异常情况自动推送至家属手机，并配备离床报警系统、生命体征监测床垫、毫米波雷达跌倒监测等终端，床边与卫生间设有紧急呼叫器。

照护分级方面，机构按评估结果划分自理、介助（面向半失能长者，提供进食、移动、洗漱穿衣等协助）、介护（面向全失能长者，含24小时监护与专科护理）以及认知症专护等级。针对全失能长者实施“三班倒”护理模式，每2小时翻身拍背，基础服务项目约24项。膳食由注册营养师依据《中国老年人膳食指南》设计，提供适老化餐、鼻饲餐、糖尿病餐等，并可定制低嘌呤餐或药膳。

收费方面，第三方地产资讯平台披露的2026年参考价格区间为每月8000元至20600元，其中双人间床位费约8000至12000元/人/月，单人间约12000至18000元/月，认知症专区床位约16000至20600元/月，护理服务费按评估等级另计。需要说明的是，上述价格来自第三方渠道整理，非机构官方口径，实际收费以机构评估报价为准；官方渠道未公开统一的价格表。项目的投资金额亦未公开披露。

四、疾病与人口背景

嘉栖长者公寓所服务的核心人群是高龄失能、失智老人，其业务背景与中国人口老龄化进程直接相关。中国已进入中度老龄化阶段，60岁及以上人口规模持续扩大，其中高龄段（80岁以上）人口增速更快，而高龄化与失能率、认知症患病率高度正相关。认知症（含阿尔茨海默病及其他类型痴呆）具有病程长、照护强度高、家庭负担重的特点，患者在中晚期普遍需要24小时看护、行为精神症状管理以及防走失等专门措施，这类需求难以由普通家庭照护满足，构成机构养老中专业化程度最高、也最难标准化的一类服务。

从供给侧看，一线城市中心城区养老床位长期处于结构性紧张状态：中心城区土地与物业成本高，新增供给有限，而老年人口密度大、就医与社交依赖强，形成“离家近”的刚性偏好。这也是“城心养老”模式的现实基础——通过存量物业改造，在核心城区提供中高端、医养结合的机构照护，替代长期以来以郊区大盘为主的供给形态。广东省近年推进养老机构星级评定制度，以等级评定引导服务质量提升，嘉栖长者公寓的五星级评定即在这一制度框架下取得。

五、竞争格局

中国中高端机构养老的参与者大致可分为几类：一是保险系企业，如泰康之家、太平梧桐人家、中国人寿国寿嘉园等，依托保单对接和长期资金优势建设大体量社区；二是地产系与专业运营商，如远洋

椿萱茂、万科随园、复星星堡等，多以城市核心区或近郊改造项目切入；三是央企与地方国资平台，包括国投健康、诚通、中国健康养老集团及各地城投、康养集团；四是中外合资或引入海外品牌的运营商，除美邸外还有礼爱、悠然雅居等日资背景机构，以及部分欧美连锁品牌的中国合资项目；五是本地民营连锁与公建民营机构。

在广州本地市场，越秀区等中心城区聚集了较多中小型民办养老院与公办民营机构，同时也有保险系与地产系的中高端项目布局，认知症专区正逐渐成为中高端机构的标配之一。嘉栖长者公寓的差异化定位主要体现在三点：其一是央企背景与全资控股运营带来的规范化管理与收费透明度；其二是与日本美邸合资形成的照护技术与培训体系输入；其三是认知症照护的区域枢纽角色——作为广州市老年认知症障碍照护支持中心和越秀区认知症照护联盟成员，其功能超出单一机构的服务边界，具有一定的行业支持与标准示范属性。机构对外披露的护患比为1:3、护理团队持证率100%，该数据来自第三方资讯整理，未见官方独立披露。

六、团队与运营平台

嘉栖长者公寓的运营依托三层组织资源。集团层面为国投健康，负责投资、标准体系建设与平台赋能，包括国投健康云平台、“国源通”互联网服务平台以及养老人才实训基地体系。项目公司层面为广州国投悦康美邸养老服务有限公司，由中国成套设备进出口广州有限公司与日本美邸合资组建，承担日常运营管理，中日双方在管理制度、照护规范与人员培训方面进行融合。一线层面为由护理员、护士、康复师、社工、营养师组成的多学科照护团队，其中认知症专区配备接受过专门培训的照护人员。

公开信息未披露公寓管理层的具体人员构成与履历。国投健康层面的高管名单及项目层面的院长人选，均未在可检索的公开渠道系统披露，属待确认信息。

七、投资与资本

嘉栖长者公寓属于国投健康的直接投资建设项目，而非股权投资标的，因此不存在通常意义上的融资轮次。公开信息记载的投资方式为“投资建设”，投资时间对应2018年开业，投资金额未公开披露。运营主体采取中外合资形式，中日双方的具体持股比例未公开披露。

从更大的资本图景看，国投集团在健康养老领域的投入属于其民生健康板块的战略配置，与集团在生物医药、生物制造等领域通过国投创新、国投招商、国投创合、国投创益等基金平台开展的股权投资形成互补：前者以重资产运营和服务网络建设为主，后者以财务与战略股权投资为主。国投健康本身未上市，亦未见分拆上市的公开计划。

八、发展展望

从公开信息看，嘉栖长者公寓的后续发展方向主要集中在几个方面。一是认知症照护能力的进一步专业化与外溢。作为广州市老年认知症障碍照护支持中心，机构除自身收住外，还承担筛查、干预方法推广与照护者支持等职能，未来可能在社区筛查、家属培训、行业标准输出等方向继续延展。二是智慧养老技术的迭代应用。机构已部署智能手环、生命体征监测床垫、毫米波雷达跌倒监测等终端并接入国投健康智慧养老平台，后续技术升级与数据沉淀将影响照护效率与风险管理水平。三是服务链条向机构外延伸。国投健康整体战略明确提出“以养老机构为基础，向居家养老、社区养老、旅居养老延伸”，嘉栖长者公寓在中心城区的区位与品牌有条件成为周边社区居家服务的支点，但具体规划未见公开披露。四是等级资质的维持与复评。五星级认证有效期至2028年11月，届时需再次接受评定。

需要说明的是，公开渠道对该项目的经营数据（入住率、营收、盈亏状况）未作披露，本文所引用的床位数、面积、收费等信息存在不同来源之间的口径差异，相关内容以机构官方与主管部门备案信息为准。

信息来源：

1. 国投健康官网 · 广州国投健康嘉栖长者公寓项目页

https://www.sdichealth.com/gtjkn/zyyw/zzgy/gzgtjkczy/A94020210index_1.htm

2. 中国国际大健康博览会（CMHIE）展商产品页 · 广州国投健康嘉栖长者公寓

http://www.cmhie.com/product_detail/id/338.html

3. 焦点网（focus.cn）机构测评与收费解析文章（第三方整理，2026年）
https://www.focus.cn/a/1039206982_122603614

4. 焦点网 · 国投健康嘉栖长者公寓一站式攻略（第三方整理）
<https://m.focus.cn/jingdezhen/zixun/0c66594e396ea49a.html>

5. 项目种子资料：国资/产业基金医疗布局研究数据库（更新至2026-08-05）