

杭州国投健康长者公寓 项目介绍

一、公司概况

杭州国投健康长者公寓位于杭州市富阳区富春街道金桥北路259号（富春江畔），由国投健康产业投资有限公司与中国兵器装备集团杭州疗养院双央企联合打造，是国投健康养老产业（杭州）有限公司运营的高端康养项目。项目于2025年5月22日正式投入运营，总投资2.2亿元，建筑面积约20846平方米（超2万平方米），规划床位349张（其中理疗床位191张、养老床位158张），是国家培疗机构改革首批试点单位、国家及省市区三级重点项目，也是富阳区首家央企投资运营的高端康养项目。作为央企主导、双央企协同的康养标杆，该项目承载着培疗机构转型与高品质养老供给的双重示范意义，是国投健康在浙江“浙里康养”品牌建设中的关键落子。

二、核心科学与技术（核心业务）

作为医养康复综合体，项目以医疗健康为基础，聚焦“失智+专业护理”特色。护理院设有内外科、中医科、康复科等科室，提供医疗护理、康复促进、认知症照料等服务。智慧化是核心运营能力：全屋智能一体化系统将照明、空调、窗帘与智能终端相连，支持语音/平板控制；AI辅助系统24小时监测长者活动，异常即时告警；整体构建“医疗介入精准化、康养服务人文化、智慧管理场景化、精神滋养立体化”的“四位一体”康养生态圈。其“核心业务”并非某项医疗器械技术，而是将医疗服务、康复护理、智慧养老与适老化空间设计整合为一体化的高品质照护体系，依托两支央企的背景提供标准与资源支撑。

三、主要产品与管线

项目以“长者公寓+护理院”形态提供全维生活与医疗服务：居住（标准间/套间等适老化居所）、医疗（科室诊疗与急救）、康复（专业康复大厅与训练）、娱乐（乐活中心、空中花园、疗愈花园）、学习（老年教育）等功能集成。以认知症护理为特色专区，兼顾持续照料服务，并辐射社区居家服务，致力于实现全方位、全周期高品质养老服务供给。建筑风格融合江南水乡的温婉韵味与现代适老化设计，内含空中花园、颐养之家、乐活中心、疗愈花园、暖心餐厅、幸福忆家、医养照护等区域。每3位老人配备约1名医护人员（公开报道口径），提供从预防到康复的全程守护，形成“医养+康复+颐养”的产品组合。

四、适应症与疾病背景（如适用）

项目服务对象主要为失能、失智、高龄及需要长期照护的长者，以及自理/半自理老年人群。认知症（痴呆）照护是其特色，对应阿尔茨海默病等神经退行性疾病导致的记忆、认知与行为能力退化；同时覆盖脑卒中后康复、骨科术后康复、慢性病（高血压、糖尿病等）管理等老年常见病场景。其“疾病背景”本质是人口老龄化带来的失能失智照护刚需。富阳每四位户籍居民中约有一位为老年人口，老龄化进程持续加速，高品质养老供给存在结构性缺口。项目精准对接这类需求，通过“医疗+康复+颐养”多维度服务模式构建综合性养老空间，回应区域养老痛点。

五、竞争格局

杭州及长三角高端康养/养老社区较多，包括地产系养老社区及地方国资养老平台。杭州国投健康长者公寓的差异化在于“双央企”背景（国投健康+兵器装备集团杭州疗养院）、国家培疗机构改革试点身份，以及认知症专业护理特色与智慧化运营。竞争焦点在于床位入住率、护理专业度、医养结合深度与支付结构。相较纯地产系养老社区，央企背景在项目公信力、医疗资源对接与长期运营稳定性上具备优势；相较公办机构，其市场化服务与品质定位更侧重中高端客群。在“浙里康养”品牌建设中，该项目

作为富阳首家央企高端康养项目，具备先发与品牌优势。

六、团队与平台

项目运营主体为国投健康养老产业（杭州）有限公司，总经理柴泳。国投健康成立于2016年11月，注册资本20亿元，是国投集团全资子公司，为国投集团健康养老业务投资运营管理平台，在全国24个省区市40余个城市布局项目70余个。中国兵器装备集团杭州疗养院提供军工标准基建与人文服务基因，其党委书记、院长张树林强调以军工标准筑牢建筑品质、以人文理念构建全周期服务体系。双方合资体现“培疗机构转型+央企养老”的改革路径，将存量疗养资源转化为高品质养老供给。国投健康“三精三化三心”发展模式与杭州项目的具体运营形成上下联动。

七、融资与资本

项目总投资2.2亿元，由国投健康与中国兵器装备集团杭州疗养院共同出资设立，属于央企间合资的固定资产投资运营，而非市场化基金融资。作为国家培疗机构改革首批试点单位，其落地具有政策示范意义。项目资金来源为两家央企股东出资，未涉及公开市场融资。其资本属性决定了其更强调服务民生与政策示范功能，而非短期财务回报。在央企剥离非主业培训疗养机构、转型康养的政策导向下，该项目是利用存量资产服务养老刚需的典型样本，也为国投健康在长三角的布局提供了支点。

八、发展展望

杭州国投健康长者公寓以“打造长三角医养协作枢纽、输出认知症照护‘杭州范式’、探索多层次普惠服务”为方向。在富阳老龄化加速背景下，项目精准对接高品质养老需求。后续发展取决于入住率爬坡、认知症照护标准输出能力以及与国投健康全国网络的协同效应。作为双央企共建项目，其示范价值在于验证了“培疗机构转型+专业养老运营+智慧化赋能”的可行路径。若运营模型跑通，有望在长三角乃至全国形成可复制的央企养老范式，为应对人口老龄化提供国资方案。

从行业视角看，我国养老服务供给正从“保基本”向“多层次、品质化”升级，失能失智高龄群体的专业照护是供需矛盾最突出的环节。培疗机构转型为养老设施，是盘活存量国有资产、增加高品质供给的重要政策路径，国家层面已明确支持党政机关和国有企事业单位培训疗养机构转型发展健康养老。杭州国投健康长者公寓正是这一政策导向下的落地项目，其“双央企共建”模式将兵器装备集团的疗养院存量资源与国投健康的专业运营能力结合，具备示范与可复制意义。

综上所述，杭州国投健康长者公寓是央企主导、服务失能失智高龄群体的医养结合标杆项目。其总投资2.2亿元、349张床位、认知症护理特色与智慧化运营，构成项目的核心特征。在富阳老龄化加速、高品质养老供给不足的背景下，项目的落地回应了明确的民生需求。后续成效将体现于入住率、照护标准输出与国投健康全国网络的协同。作为培疗改革与央企养老的双重样本，其运营模式若获验证，有望为长三角乃至全国的存量资产转型养老提供可借鉴的范式。

在照护能力构建方面，杭州国投健康长者公寓突出“认知症专业护理”这一差异化标签。认知症（以阿尔茨海默病为主）患者对照护的专业度、安全性与环境设计均有特殊要求，传统养老机构往往难以充分满足。项目打造专门的认知症照护区域，结合适老化空间、智能监测与个性化干预，回应了这一高难度客群的需求。同时，项目以“医养康复综合体”形态，将医疗科室、康复大厅、生活起居与文娱空间集成于同一建筑，缩短急救与转诊路径，提升突发状况处置效率。这种“专业护理+医养一体+智慧适老”的组合，契合高龄失能失智群体对连续照护的核心诉求，也是其区别于普通养老社区的关键所在。

在政策与模式层面，培训疗养机构转型养老是近年来国资改革的重要方向。大量建于上世纪的疗养院、培训中心的设施条件优越但功能闲置，转型为养老设施既能盘活存量国有资产，又能快速增加高品质养老床位，契合应对人口老龄化的迫切需求。国家发改委等部门已明确支持党政机关和国有企事业单位培训疗养机构转型发展健康养老。杭州国投健康长者公寓由兵器装备集团杭州疗养院存量资源转型而来，并与国投健康这一专业养老运营平台合资运营，正是“存量资产+专业运营”模式的体现。其认知症

护理特色则对准了养老领域最难满足、也最缺乏专业供给的细分刚需。该项目的运行经验，对于同类医疗机构转型具有参考与示范价值。

在区域适配性上，富阳作为杭州的机动城区，老龄化程度高于全市平均，每四位户籍居民中约有一位为老年人，对高品质养老供给的需求迫切且持续。杭州国投健康长者公寓落子富春江畔，既享受江南居住环境的禀赋，又通过双央企背景获得资源与公信力支撑。其规划中“医疗介入精准化、康养服务人文化、智慧管理场景化、精神滋养立体化”的“四位一体”定位，将适老化空间、专业医护、智能监测与人文活动整合为一体，回应了高龄长者对安全、健康与尊严的多重诉求。项目作为富阳首家央企投资运营的高端康养机构，在区域市场具备先发与品牌优势，其运营经验也有望在长三角其他城市复制推广。

信息来源：杭州市政府网站、国投健康官网、搜狐/腾讯等媒体关于杭州国投健康长者公寓启用报道（2025-05-22起）。