

深圳福田国投健康长者公寓 项目介绍

一、公司概况

深圳福田国投健康长者公寓位于深圳市福田区莲花街道景华社区，是国投集团在华南地区布局的重点养老项目，由国投集团旗下全资子公司国投健康产业投资有限公司建设、运营（运营主体为国投健康医养产业发展（深圳）有限公司）。项目于2026年5月29日正式投入运营，总投资约1.3亿元，建筑面积约1.4万平方米，规划床位252张。公寓地处深圳中心城区，与莲花山公园隔路相望，交通便利、医疗区位优势（距北京大学深圳医院约300米）。该项目源于国家发改委关于党政机关和国有企事业单位培训疗养机构转型改革精神，由原最高人民检察院驻深办事处旧楼改造而成，是央企盘活存量资产、服务粤港澳大湾区老龄事业的标杆性实践，也是福田区完善“15分钟养老服务圈”的重要增量供给。

二、核心科学与技术（核心业务）

项目以医养结合与智慧养老为核心能力。内设中西结合诊所，配备医生、护士、康复治疗师、营养师等专业团队，可开展常见病诊疗、慢病管理、康复治疗、中医理疗等；与广州中医药大学深圳医院等合作，开通专家定期坐诊、多学科会诊、急诊手术优先等专属通道，并设置120绿色通道，实现“小病不出院、重疾有绿通”。认知症照护方面，打造“桃源”认知症照护专区，运用“和合照护”理念形成“五位一体”认知症照护服务特色，围绕长者身心特点、生活习惯和情感需求提供专业、连续、有温度的照护支持。其核心能力在于将医疗服务、康复护理、认知症专业照护与智慧化运营体系整合为一体化高品质养老服务。

三、主要产品与管线

公寓提供覆盖自理、半失能、失能、失智、高龄刚需长者的全周期服务，一期开放150张护理型床位（2026年5月29日对外开放运营）。智慧养老体系以健康云平台和智慧楼栋管理系统为支撑，居室内毫米波雷达、智能床垫持续无感监测生命体征与离床活动；居室外AI行为识别分析、电子围栏等智慧手段延伸安全守护半径，构建“房内无感守护、公区主动识别、细节及时补位、系统整体支撑”的智慧养老服务。月费起价约9280元（市场报道口径，以实际为准）。项目以“养联体”生态为框架，将康养、服务平台、产教协同结合，为长者提供安全、舒适、专业、有温度的高品质颐养生活，并探索跨境养老（依托深港邻近优势）等多元场景。

四、适应症与疾病背景（如适用）

服务对象聚焦失能、失智、高龄核心客群，对应阿尔茨海默病等认知症、脑卒中后功能障碍、骨科术后需康复、慢性病（心脑血管、糖尿病）管理等老年健康场景。项目尤其强调认知症（失智）专业照护，运用“和合照护”理念与“一人一档、一人一策”个案管理机制，回应深圳中心城区高龄化、认知症照护供给不足的现实需求。福田区人口密度大，户籍老人占全市户籍老年人口三分之一，养老服务需求呈现多元化、品质化、专业化特征。在中心城区土地资源紧缺、高品质规范化一站式养老服务成为民生保障刚需的背景下，该项目对应了失能失智高龄群体的刚性照护需求。

五、竞争格局

深圳高品质养老机构包括公办示范养老院、地产及保险系养老社区等。福田国投健康长者公寓的差异化在于央企国投品牌、中心城区核心区位（旧楼改造盘活存量资产）、以及“养联体”生态（以医养为核心，康养+平台+产教协同）。在福田区户籍老人占全市三分之一、土地资源紧缺的背景下，其“城芯高品质医养”定位具备稀缺性。与新建大型养老社区相比，其旧楼改造模式在投资强度与落地周期上更轻，且占据核心区位；与公办机构相比，其市场化服务与品质定位更灵活。竞争焦点在于入住率、护

理专业度、智慧养老运营成效及跨境养老协同能力。

六、团队与平台

项目由国投健康产业投资有限公司（国投集团全资子公司，注册资本20亿元）全程建设、独立运营。国投健康聚焦“失能失智高龄”核心客群，形成“三精三化三心”发展模式，以高品质医养结合普惠型机构养老为核心，构建“医养+康养+平台+产教”协同的“养联体”生态。深圳项目是其华南标杆，体现央企服务粤港澳大湾区老龄事业的责任定位。国投健康自成立以来坚持服务于健康中国与积极应对人口老龄化国家战略，在全国布局项目70余个，具备跨区域的品牌、标准与供应链协同能力。深圳项目依托集团成熟的整合式照护体系，搭建全链条健康保障通道，实现小病院内诊疗、慢病动态跟进、康复专业指导、急重症绿色通道转诊的一体化服务。

七、融资与资本

项目总投资约1.3亿元，由国投健康全资建设运营，属于央企固定资产投资项目，非市场化基金融资。其落地是国投集团落实积极应对人口老龄化战略、深化央地协同与存量资产盘活的实践样本，亦为深圳完善“15分钟养老服务圈”、探索跨境养老（依托深港邻近优势）提供支撑。资金来源为国投健康自有资金及集团内部安排，未涉及公开市场化融资。作为重点招商引资项目，该项目获得了福田区在落地审批、政策配套等方面的支持。其资本逻辑强调民生服务与示范引领，而非短期财务回报，体现了央企在养老服务这一准公共品领域的补位功能。

八、发展展望

深圳福田国投健康长者公寓以“打造深圳城芯养老服务标杆和医养结合示范样板”为目标，未来将立足中心城区需求，持续优化专业化、品质化、特色化服务能力，并探索粤港澳大湾区跨境养老协同。其旧楼改造模式若可复制，将为全国城市存量资产盘活提供央企方案。后续关注入住率、智慧养老运营成效及跨境养老试点进展。在深圳老龄化加深、核心区养老供给稀缺的背景下，具备央企信用、核心区位与智慧化能力的国投健康长者公寓，有望成为区域高品质养老的标杆，并为国投健康在粤港澳大湾区的网络扩张提供支点。

从行业视角看，深圳作为超大城市，中心城区土地资源极度紧张，高品质、规范化养老供给长期不足，盘活存量建筑发展嵌入式养老成为重要方向。福田国投健康长者公寓将旧办公楼改造为医养结合机构，契合“存量资产盘活+养老补短板”的政策导向，也契合深圳建设“15分钟养老服务圈”的具体目标。在粤港澳大湾区框架下，深港邻近的区位还为其探索跨境养老、服务香港长者群体提供了潜在场景，具备独特的区域价值。

综上所述，深圳福田国投健康长者公寓是国投健康在华南布局的标杆性城芯养老项目，其旧楼改造、252张床位、智慧化运营与认知症照护特色，精准对应深圳中心城区的刚需。项目由国投健康全资建设运营，总投资约1.3亿元，于2026年5月正式投入运营，尚处于运营初期。其后续发展取决于入住率爬坡、智慧养老运营成效及跨境养老试点的推进。作为央企服务粤港澳大湾区老龄事业的实践样本，其“存量改造+专业运营+智慧赋能”的模式若可复制，将为大城市核心区养老供给提供有价值的解决方案。

在运营特色方面，深圳福田国投健康长者公寓将“智慧养老”融入日常照护全过程，以健康云平台与智慧楼栋管理系统打通居室内外感知数据，实现“无感监测—异常告警—人员响应—处置反馈”的闭环。这种数据驱动模式，使护理从经验判断走向数据辅助、从单点响应延伸为连续守护，对失能失智尤其是夜间风险高发群体具有实际价值。项目同时强调“养联体”生态，即以医养为核心，联动康养、服务平台与产教协同，既提升自身专业能力，也通过平台化输出放大服务半径。在深圳这一老龄化加深但核心区资源稀缺的超大城市，这种“轻资产改造+重运营赋能”的城芯养老模式，或将成为平衡供给稀缺与品质需求的可行解。

在区域适配层面，深圳作为人口持续净流入的超大城市，户籍老年人口虽相对年轻，但老龄化速度加快，且中心城区土地极度稀缺，新增养老设施成本高、落地难。将位于核心区的存量建筑（如原办公楼、疗养机构）改造为医养结合公寓，是兼顾“区位可达性”与“供给效率”的现实路径。福田国投健康长者公寓距北京大学深圳医院约300米，周边医疗资源丰富，便于构建“机构—医院”双向绿色通道，这对失能失智高龄群体的急救与转诊尤为关键。此外，深圳与香港地缘相近，在粤港澳大湾区养老协同框架下，该项目亦具备服务香港长者赴深养老的潜在场景，为跨境养老提供了可探索的落地形态。其“旧楼改造+智慧医养”的模式，对土地资源紧张的超大城市具有普适借鉴意义。

在可持续运营方面，深圳福田国投健康长者公寓将“医养结合”落到可执行的闭环：院内能处理常见病与慢病管理，疑难重症通过绿色通道快速转诊至临近三甲医院，康复与中医理疗在机构内持续开展，形成“小病不出院、重疾有绿通”的分级照护。智慧化手段则贯穿安全守护全流程——从居室内的无感监测到公共区域的AI识别，再到平台化的预警与响应，使有限的护理人力得以更精准地投放。对于深圳这样生活节奏快、家庭照护资源相对紧张的超大城市，机构养老不仅是床位供给，更是专业照护能力与情感支持的替代与补充。该项目的城芯定位与存量改造模式，或将成为深圳应对核心区养老刚需的可复制样本。

信息来源：深圳新闻网（2026-06-01）、今日头条/读特等关于福田新增养老机构报道（2026-05-29）、养老行业平台（eyanglao.com）项目解析、国投健康官网。