

你和理想的养老院之间就差这 15 条建议

养老服务业：政府在倡导，机构在靠拢，百姓在期盼，但是投资大、风险高、入住率低等问题也在时刻困扰着养老机构的院长们。那么养老项目成功的命脉在哪？又该在哪些方面提高自己呢？本文正文内容探讨影响养老项目成败的 15 个关键因素，请看：

1 读懂国家政策

养老产业作为未来很长一段时间国家大力扶持的行业，各级政府部门已经或即将陆续出台一系列的优惠政策和补贴标准。作为养老机构的高级运营管理者，必须密切关注和仔细研究这些政策和条例，寻找适用于自己机构的内容，积极争取各项优惠政策和补贴。这对于有效降低机构的运营管理成本有很大的作用。

2 土地产权

土地的性质对于设立和管理养老机构都有非常重要的作用。不仅因为目前国家有关补贴、贷款、补贴等政策对养老机构土地性质有明确要求，同时土地不同的性质对于机构的运营模式有着截然不同的选择。因此土地性质如何？土地产权是否清晰？是每一个投资者必须首先需要搞清楚的问题。

3 界定客户群体

在筹备阶段，“服务什么样的客户”是投资者必须想清楚的问题，比如是高端人群还是中等收入人群，是服务自理型老人还是照护失能失智老人？明确界定好客户群体，后面的工作才能往下做。

4 认清客户需求

根据服务的客户群体，综合考虑此类人群的生理特点和心理特征，就可以认清客户的需求。比如，自理型的老人重点需求在吃、玩、住三个方面，失能失智的老人重点在就医和康复两个方面。在认清客户需求之后，还需要明确自己的机构能否满足客户的这些需求？根据这两点，机构就可以确定自己的服务对象了。

5 科学构建组织结构

“用最少的人，提供最多的服务”是每一个养老机构追求的目标。因此，科学的构建组织机构非常必要。设置哪些职能部门，每个职能部门设置哪些岗位，每个岗位的职责是什么，必须准确明了。需要注意的是，这个设置并不是一成不变的，应该随着机构的发展、服务人群规模的变化、服务种类的扩展，有相应的调整。

6 合理配备人员

人员配比是每个养老机构都很关注的问题。什么样的配比是最科学的？这也是困扰很多养

老机构管理者的问题。其实，人员配比并不是简单是一个数字。它与机构的管理水平、标准化程度、培训程度、护理人员的专业水平和职业素质等都有着直接的关系。因此，在精简人力的基础上，“合理”的就是最好的！

7 资金总量合理分配

资金决定了建设规模，但是一定要预留好后续的资金。很多机构一味追求建设规模，在设备配套、人力成本、人才培养、运营管理等方面资金匮乏，最终造成机构无法正常运转，这也是目前出现大量闲置床位的原因之一。

8 设计合理户型

无论是养老地产还是养老机构，户型的选择直接受到土地性质、资金规模、客户群体等因素影响。对于养老机构而言，投资前设计好合适的户型，能大大的降低人力成本，提供服务效率。

9 适老化设备设施

对于养老机构而言，选择符合老人习惯的适老化设备和配套设施，对于营造良好的居住环境，提升服务质量，降低服务风险，起到很重要的作业。

10 供暖

对于养老机构而言，冬天供暖保证是一件非常重要的事情，也是在投资养老机构之前很容易被忽略的因素。由于老人自身体温比较低，并且很多老年病都会因为低温而病发，因此保证居室内适宜的温度是养老机构管理中一项非常重要的事情。

11 能耗

水、电、暖、气等能耗支出是每一个养老机构运营成本中最大的支出之一。因此，各机构需要尽最大力量争取国家在水、电、暖、气等方面的减免政策，以此可以有效的降低机构的运营成本。

12 老人洗浴

老人洗浴看起来是一项非常小的服务项目，但是对于养老机构的运营者而言，这个因素直接关系到机构的建设成本。合理规划和设计老人洗浴的地点、方式、配套设备，不仅可以降低机构的风险，而且可以极大的降低机构的建设成本。

13 老人餐

对于养老机构而言，怎么解决老人餐常常是一个极易被忽略的问题。尤其对于酒店或旧厂房改造成养老机构的项目，建筑内是否有天然气管道？是否能够建设独立厨房？老人餐是自制

还是外包？都是与运营息息相关的问题。

14 医疗

对于养老机构而言，医疗条件直接影响机构的入住率。如果机构自身配备医院，“医”的部分应该是可以营利的，但是前期投入巨大，作为机构而言无法承担。如果仅设置医务室，那么医务室的职责范围是什么，提供哪些服务，配备哪些设备，如何解决医保，都是管理者需要解决的重要问题。

15 周边环境和交通

目前大量床位的闲置，使得“入住率”成为每一个机构运营者头上的“悬顶之剑”。因此在项目规划阶段，必须根据项目的地点选择最节省成本的交通工具，保证自理性老人外出的需求和家属探望老人的需要。