

杭州商业地产在售面积570万平方米 需要50个月的去化周期

这样的行情下,该怎么买、怎么卖?

记者 田小园

杭州的楼市正呈现出冰火两重天的局面。一头是住宅市场的狂飙突进,另一头却是商业地产的举步维艰。

就拿4月份全市成交数据来看,共成交新建商品房22976套,其中住宅共成交18571套,占比80.8%;商业共成交4405套,占比19.2%,两者相距悬殊。这样的“冷热不均”的现象也在刚刚过去的人居展上有所体现,参展楼盘多以住宅项目为主,鲜有纯商业项目独立参展。

其实,商业地产不如住宅市场活跃是杭州楼市存在已久的问题。不仅去化速度缓慢,连续多年严重供过于求也是致使该类物业库存高企的原因。数据显示,2015年杭州商办物业新增供应约393万方,成交93万方,供求比达到了7.6的惊人比值。值得补充的是,杭州商办物业已连续三年供求比超3.5。

有关统计显示,目前杭州商业地产面积是2581万平方米,在售面积约570万平方米,大约需要50个月的去化周期。

从杭州的现状来剖析,城东新城、临平山北、新天地和金沙湖等板块,集聚了大量可售的

酒店式公寓、办公楼和商业物业,也是杭州商办类物业的库存“重灾区”。即便是被视为杭州整体最健康的滨江区,也有4900多套商业类可售物业。按最近一年同类物业的销售速度,去化周期也需50个月。

为了更清晰地对杭州当下的商业氛围和投资方向进行分析,本届人居展上还特地举办了一场商业论坛。论坛中披露,目前杭州仅写字楼部分的库存量已经超过270万平方米,未来3年到5年预期供应量会超过300万平方米。但过去5年杭州平均年去化量大概仅在30万平方米左右。

一边是大量同质化的商业产品乱花迷人眼,一边是不断高企的住宅价格让购房者人心惶惶。到底能不能把钱投到商业领域,成了有投资需求的购房者很关心的焦点。在这场论坛上,业内人士建议,首先要选择有利于商业环境成长的板块或区域,其次是选择具备一定前瞻性的项目。

论坛上也提到了最近相当典型的项目,去年杭州卖得最“火”的写字楼建工·欧美金融城。该项目地处未来科技城板块,该板块近几年无论是房地产市场还是土地市场都备受热捧,因为其具备不可复制的产业支撑力,所以引

得大量开发商进驻拿地、购房者出手买房。据悉,欧美金融城有一幢全新的写字楼还没有正式推出,就有不少客户直接锁定意向房源,其中多数买家也是看好板块的发展前景以及产品蕴含的潜力。

除了未来科技城板块以外,钱江新城、钱江世纪城板块,都有类似的产品,可以达到一枝独秀的销售状态。

针对商业地产目前的困局,有业内专家建议,可以从几个方面进行优化。从城市设计角度出发,接下来要严控商业性质的土地出让,同时避免过度依赖商业地产来拉动城市投资建设。从开发商层面出发,可以尽量减少同质化现象,尽可能增加个性化、差异化发展。同时,在经营模式方面积极寻求多元化发展,以对抗电商等行业带来的巨大冲击。

再者,将那些尚未入市的商业地产以某种方式转变成住宅。这一方面能减小商业地产的压力,另一方面也能增加住宅供应量。但这中间涉及用地性质变更,背后还涉及地价差之类的问题等,需要政府有关部门,能在充分调研的基础上,制定出一个相对合理公平的方式,譬如说补缴地价款等,尽可能地帮助商业地产加速去化。

新天都城将以多元复合业态打造欧洲小镇

记者 章岚

5月13日下午,以“新天堂,新天都”为主题的2016新天都城开篇战略品牌发布会在天都城酒店举行。这也是天都城在迎来全新的大城宣言和品牌主张后的首次亮相。

作为杭州市场上的超级大盘,天都城整体规划近7000亩。据介绍,天都城接下来将对大城的公共界面进行改造,如欢乐大道、天都塔、天都公园、香榭丽步行街的改造和升级,将引入法式经典元素。而在后续的组团开发中,天都

城会延续法式风格,比如法式建筑外立面,社区中轴线及法式园林景观,不断创新和研发新的产品和类别。

按照规划,未来的天都城,将依托现有资源基础,开发运营多元复合业态,规划户外度假、主题休闲、教育、居住等多产业板块。

其中大天都的旅游产业整合了环埃菲尔铁塔集中商业区、香榭丽旅游街区以及法兰西皇家公园。铁塔商业区,将引入欧洲奢侈品牌、特色西式餐饮和娱乐体验。600米的香榭丽风情购物街,改造后将成为天都城的生活时尚中心,引进欧风书

店、法国风情生活馆、西式生鲜集市等。天都法兰西皇家公园将打造成为“情景类模拟主题公园”,增设法兰西护卫舰、Kiss主题摩天轮、皇家露天剧场、VR主题园。

而教育产业方面,除了目前已经引进省直机关北山幼儿园、时代小学、上海光华中学等教育机构外,未来还规划有四所幼儿园、两所小学以及300余亩的高等教育用地。

“这以后不仅仅是一座欧洲建筑形态下的新城,更是具有鲜活生命力的城市新地标。”天都城项目相关负责人介绍。

一枚枣核逗留肚子两年 刺穿肠道

杨梅季将到,有人爱吞杨梅核清肠,这可能会导致肠梗阻



尖尖的枣核刺穿肠道

5月10日晚,林阿姨被送进医院看急诊时,肚子痛得厉害,被诊断为急性腹膜炎,有肠穿孔的可能。最后,医生竟在林阿姨的肠道内,取出一枚大大的枣核。根据枣核形状、颜色等推断,它卡在肠内已有两三年时间了。

赵忠扩分析,枣核在林阿姨的消化道内一路“过关斩将”,经历了

长距离的肠内旅行后,还是没能顺利排出体外,而是一头扎进了肠壁,并安营扎寨。随着时间的推移,枣核尖锐处慢慢刺破肠壁,细菌和毒素流进肚子里,引发了感染。

林阿姨回忆,2013年11月,她吃新疆大枣后,出现莫名其妙地腹痛,时好时坏,这次发作得比较厉害,才来住院。

误吞枣核怎么办?

枣核是临床常见的食管异物之一。之前,我们报道过一个病例:患者吃火锅时,有几颗红枣烫嘴,就大口吞下去了,结果一颗枣核卡在了喉咙口。检查发现,枣核已刺穿食管。

体积小的枣核一般会排出体外,但有些枣核两头尖锐,锋利,一旦误吞,很容易嵌在食道、胃的狭窄处,严重的甚至还可能威胁人的生命。此外,异物在身

体内停留时间过长,易造成严重脓肿,甚至溃烂,很难取出,后果也很严重。

有的市民习惯用“土办法”对付误吞的异物。如通过吞馒头、饭团等,想把枣核吞下去,但这样往往容易使枣核扎得更深,加重病情。一旦误食枣核,应马上停止进食,并前往医院救治,否则胃内过多的食物容易造成反流,增加取异物的风险。

吞杨梅核清肠不靠谱

省人民医院胃肠外科邵钦树主任医师说,年轻人误吞枣核,还有可能排出去;老年人因为肠道蠕动比较弱等原因,往往容易发生意外;而且上了年纪之后,口腔感觉也比较迟钝,吞下异物也没感觉,更容易出意外。

需要提醒的是,还有人故意将果核吞入肚子。江浙民间流传着这样一个说法:把话梅核、杨梅核吞到肚里,毛毛的杨梅核在肠道内翻滚后,可以把肚子里的脏东西都随着大便给带出来。

这个其实没有科学道理。杨梅本

身有一定的菌群调节功能,但杨梅核则无营养价值和药用价值。杨梅核比较圆润,虽然不至于戳破肠子,但比较坚硬,老人、小孩和消化功能不好的人千万不要吞咽,尤其是有胃溃疡或十二指肠溃疡的患者,吞下去后容易引起出血、穿孔等并发症;此外,消化道疾病、肠道炎症的患者,肠道通常相对较狭窄,吞杨梅核容易导致积压,导致肠梗阻。

医院里每年都会有吃杨梅核引起肠梗阻,甚至肠胃穿孔的病人,如不及时医治,会危及生命。

地产快讯

杭州4月房屋各类权证发证量突破5万本

据新华社消息,受杭州楼市成交量的影响,4月杭州房屋各类权证发证量突破5万本,再度刷新办理量纪录。

据了解,4月,杭州新建商品住房市场保持了“量高价稳”,二手住房成交量持续走高。受此影响,房屋各类权证发证量也大幅上升,杭州市住房保障和房产管理局房产办证大厅进入“大流量交易期”,各房产办证大厅近两个月接待的办业务超过平时3倍多。

3月至4月,杭州各房产办证大厅共受理主城区范围内商品房买卖8395件。其中,4月受理4772件,环比增加32%,受理中介代理二手房买卖9181件,同比增加177%。两个月间发放房屋各类权证95489本,同比增加86%。4月各类权证发证量更是突破5万本,再次刷新办理量纪录。

据统计,4月,杭州房地产市场延续了今年一季度的良好走势,全市商品住房成交18571套,成交面积205.6万平方米,同比分别增长63.6%、64.6%,新建商品住房市场保持了“量高价稳”的态势。与此同时,二手住房成交量持续走高,全市二手住房成交12903套,成交面积132.2万平方米,同比分别增长112.9%、113.6%。

东方海岸·江墅样板区开放 270-380平方米法式合院进入认筹

记者 田小园

5月16日,东方海岸·江墅样板区正式开放。作为滨江集团在杭城24年来的法式合院开山之作,东方海岸·江墅以法式建筑为载体,共打造64幢独门独院的法式合院,户型面积在270-380平方米之间,其地下两层为全赠送空间。从户型优势上来看,其超大面积采光、通风设计,均为业主带来极为舒适的居住享受。

优质的生态和配套一直是别墅的“标配”。东方海岸·江墅位于钱塘江畔,地段优势不可复制。江墅不仅私藏一线江水的玉带环绕之美,还悦享生趣盎然的湘湖静谧之趣。

随着湘湖三期工程日渐展开,300亿湘湖配套正日渐落实,三大观湖公园、水上运动俱乐部等蔚然呈现,江墅的便捷生活和商业配套指日可待。

目前,江墅组团正在认筹阶段,仅有64套房源可供精英阶层购买,目前样板房已展示开放。

浙江900余万人签下责任医生

本报讯(记者 余敏 通讯员 张杨燕)责任医生是居民健康的“守门人”,也是分级诊疗的“第一站”。昨天,记者从省卫计委召开的新闻发布会上获悉:截至2015年底,我省责任医生签约服务的规范签约人数已达901.5万。其中,60岁以上老年人438.6万,慢性病管理对象380.82万人。

家住信余里小区的江招娣奶奶,今年90岁高龄,患有糖尿病、冠心病、慢性支气管炎、慢性胃炎等,每个月都要去医院“报到”。这个月初,江奶奶因“慢性阻塞性肺病急性发作”住了院,出院后病情一直不稳定,这让家人很担心。

江奶奶的女儿想起,去年11月与社区卫生服务站签订过医养护一体化服务,就找到了签约医生章亚娣。章医师询问病情后,建议她们申请家庭病床,“相当于在家里住院,社区医生会定期上门巡诊,而且享受住院病人的政策。”

章亚娣就利用清晨、中午或下班休息时间去江奶奶家出诊,向家属介绍糖尿病知识,教她做好日常养生保健等。经过一个多星期的治疗,江奶奶的病情逐渐稳定,心情也变开朗了。

目前,全省11个地级市均出台了责任医生签约服务文件,明确了签约服务费标准和经费来源,医保差别化支付措施等。

签约服务开展后,更多的人选择在基层首诊。2015年,全省基层医疗卫生机构门诊诊疗人次占总门诊人次50.01%,比2014年增长了1.31个百分点。这是2010年以来,全省基层就诊比例首次提升。

据介绍,到2020年,全省规范签约服务将覆盖一半人口,基层就诊比例将达到60%以上。

西湖区为学校食堂上“保险”

本报讯(记者 柴悦颖 通讯员 胡亚英)近日,西湖区教育系统学校食堂食品安全管理员集中培训活动顺利结束。此次活动覆盖该区所有学校、幼儿园,共169人参加此次培训,并取得培训合格证明。

为保障此次培训,市食品药品事业发展服务中心精心组织,聘请市市场监管局餐饮监管专家讲解新版《食品安全法》,解读各项法律法规,并将监管典型案例进行详细讲解,受到学员好评。

近年来,西湖区教育局高度重视校园食品安全工作,持续贯彻落实“百万学生饮食放心工程”等,加大人员管理、提升食堂硬件,并与西湖区市场监管局密切合作,做好学校食堂齐抓共管工作。截至目前全区公办中小学、幼儿园食堂量化等级全部达到B级及以上,其中有中小学25家,幼儿园5家达到A级。

疾控专家实验:冲洗和浸泡均无法清除甲醛

购买蔬菜前要闻一闻是否刺鼻

本报讯(记者 柴悦颖 通讯员 任轲)甲醛被国际癌症研究机构确定为Ⅰ类致癌物。但仍有媒体曝出一些不法商贩,将蔬菜浸泡过混有甲醛的液体后再出售。日前,市疾控中心专门针对被曝光过的蔬菜进行了实验,通过流水冲洗和浸泡,来测定甲醛残留情况,同时提醒市民如何辨别甲醛蔬菜。

市疾控中心理化科的实验人员,选取了娃娃菜、韭菜和藕三种蔬菜作为实验对象,分别称取50克在2升水中浸泡。5分

钟后,将浸泡液放入分析仪,测定其中的甲醛含量,得出原始对比值。

为了模拟被甲醛溶液污染的蔬菜,实验人员又将10%的甲醛水溶液放入烧杯中,浸没蔬菜。10秒后将蔬菜捞出沥干,称取沥干后的蔬菜50克,分别模拟冲洗和浸泡两种家庭常用的洗菜模式来进行实验。

冲洗组,实验人员将蔬菜先分别在流动的自来水中冲洗5分钟,并在2升水中浸泡5分钟,然后再冲洗5分钟,浸泡5分钟,取两次的浸泡液分别测定其甲醛含

量。而浸泡组中,实验人员将蔬菜依次于4杯2升水中浸泡,每杯浸泡5分钟,取4次的浸泡液测定其甲醛含量。

结果显示,虽然流水冲洗和浸泡都能清除一部分甲醛,但其最终浸泡液中的甲醛含量都大于原始对比值。就是说,经过10分钟流水冲洗和20分钟浸泡处理,蔬菜中仍有甲醛残留。

“甲醛对人体有刺激皮肤、黏膜,致敏致突变的危害,浓度过高可引发咽喉灼烧痛、呼吸困难、肺水肿,过敏性紫癜、过敏

性皮炎、黄疸等急性中毒症状。”市疾控中心理化科专家表示,甲醛对人类和动物均致癌。

实验人员提醒,如果不幸买到了甲醛蔬菜,强烈建议不要食用。

那么,大家在买菜时,如何分辨甲醛蔬菜?“其实用甲醛溶液处理过的蔬菜,凑近闻会有刺鼻感,而且还会辣眼睛。”专家提醒,大家在挑选购买蔬菜时,可以先闻一闻,如果眼睛和鼻子有任何刺激感,就要警惕可能是甲醛蔬菜。