

好戏在后头 “中国女排娘家”基地商住地块年终上架

2021年12月24日,漳州市自然资源局连发两份国有建设用地使用权出让公告(以下简称《公告》),将以拍卖方式出让5幅商住地块、以挂牌方式出让1幅商服地块的国有建设用地使用权。

两份《公告》涉及的6幅地块全部位于漳州“首善之区”芗城区的核心板块,在“中国女排娘家”基地范围内。这是“中国女排娘家”基地片区首次开拍商住地块,也是芗城区时隔多年推出核心区域地块,地段绝佳,配套齐全,对开发商吸引力十足。地块选择在2021年最后一个月下旬上架,既是项目进度至此已具备进一步开发条件,也是趁着年底房企在考虑新一年布局的时机进一步试探市场。若开发商未来两年有心布局漳州房地产市场,测算后成本可以接受,那这里很可能成为竞争激烈的主战场。

5幅将进入拍卖程序的地块大小差别较大,最大一幅2021P13出让面积为82135平方米,最小一幅2021P16仅7816平方米。其中,2021P13带回购方案,且要求地块装配式建筑面积为计容建筑面积的100%;其他4幅地块采取“限地价、竞配建”方式出让,均设有竞拍上限价,并设定保留价。5幅地块的起始价总计24.93亿元,若全部以上限价格落锤拍出,最终将产生34.66亿元土地出让金。拍卖活动定于2022年1月13日9时在漳州市行政服务中心八楼拍卖大厅进行。

挂牌出让的2021G10商服地块按照价高者得原则确定竞得人,起始价30890万元,并要求装配式建筑面积为计容建筑面积的100%。该地块挂牌时间为2022年1月14日10时至2022年1月27日16时。

2021P13:
带回购方案出让
起始价:95500万元
楼面地价起始价:4152.6元/平方米
上限价:141500万元

该地块位于芗城区漳华路以南、延安北路以东、腾飞路以北,即漳州市自然资源局发布控规时标注的漳州“中国女排娘家”基地01地块,用地性质是住宅用地-城镇住宅用地(普通住宅)、商服用地-零售商业用地(商场、商店)。出让面积为82135平方米,是此次出让面积最大的一幅地块,1.0<容积率<2.8,计容建筑面积<229978平方米,建筑限高小于80米。

2021P13起始价为95500万元,竞买报价上限价格为141500万元,溢价率控制在

48.17%左右,楼面地价起始价4152.6元/平方米。增加幅度为1000万元或1000万元以上的整数倍。

值得注意的是,该地块带有回购方案,计容建筑面积内的住宅用房不低于218000平方米,由漳州市自然资源局限价回购。住宅商品房回购价为9992元/平方米(以最终竞得的回购价为准),地下车位回购价为3000元/平方米。

按照以往的经验,带回购方案的地块一直较受开发商欢迎,加之2021P13地块所处位置不错,应该会吸引不少有眼力、有“资”力的开发商关注。2021P13位于延安广场一期以东,毗邻新华都百货中心,生活便利;周边有不少成熟社区,如大唐印象、武夷名仕园、龙门天下等,生活气息浓郁;教育配套好,包括漳州市实验小学(腾飞校区)、芗城实验小学新华北校区、通北中心小学均不远,原住户回迁的意愿较强。

按照此前发布的控规,该地块规划有9班的幼儿园、≥1000平方米的生鲜超市,以及社区服务站、居家养老服务站、社区卫生服务站、健身活动室、婴幼儿照护服务设施、社区终端共同配送站等生活配套。

2021P14:
限地价 竞配建
起始价:22200万元
楼面地价起始价:8003.2元/平方米
上限价:33000万元

该地块位于芗城区延安北路以东、腾飞路以南,即漳州市自然资源局发布控规时标注的“中国女排娘家”基地02地块,用地性质同是住宅+商服。该地块面积不大,出让面积为9246.43平方米,1.0<容积率<3.0,计容建筑面积<27739平方米。《公告》明确,该地块居住建筑平均层数宜为19层以上。以2.9米的层高简单估计,该地块上的建筑物大致为24层或25层。

2021P14采取“限地价、竞配建”方式出让。地块设定保留价。起始价为22200万元,竞买报价上限价格为33000万元,溢价率控制在48.65%左右,楼面地价起始价8003.2元/平方米。增加幅度为200万元或200万元以上的整数倍。竞报配送居住用房建筑面积上限为2700平方米。

2021P14与P13仅一路之隔,与通北中心小学也仅一路之隔,建成后可以满足非回迁户落户芗城核心区的愿望。相比P15、P16、P17,这两幅地块的地段更靠近核心城区外圈的新片区,道路更宽敞,周边新小区也较多,整体氛围更显簇新。

值得一提的是,该地块东侧是原华侨饭店,即正在挂牌出让的2021G10地块,拟建设八闽(漳州)不夜城(含华侨饭店),除



2021P13、2021P14、2021G10地块



2021P15、2021P16、2021P17地块

建设五星级精品酒店外,还配套建设旅游服务中心、康复疗养中心及大型餐饮、会议、会展、商业和写字楼SOHO两替产品等新兴业态。

2021P15:
毗邻三连冠纪念碑
起始价:68600万元
楼面地价起始价:9206.8元/平方米
上限价:92000万元

P15、P16、P17这三幅地块基本上是围绕胜利公园排布,地处漳州老城区核心中的核心位置,基本是原商贸大厦、龙机新村、长途汽车站等所在的位置。按此前发布的控规,这三幅地块毗邻胜利路、新华路的位置都预留了城市绿地,景观面好。

2021P15地块位于芗城区胜利东路以北、新华北路以东、漳福路以南、苍园路以西,即原来的“中国女排娘家”基地06-1地块,用地性质也是住宅+商服。该地块是本次拍卖的非回购地块中面积最大的,出让面积为28660平方米,1.0<容积率<2.6,计容建筑面积<74510平方米。《公告》明确,该地块居住建筑平均层数宜为19层以上。以2.9米的层高估计,该地块上的建筑物最高大概是29层或31层。

2021P15采取“限地价、竞配建”方式出让。地块设定保留价。起始价为68600万元,地块竞买报价上限价格为92000万元,溢价率控制在34.11%左右,增加幅度为600万元或600万元以上的整数倍,竞报配送居住用房建筑面积上限为7400平方米。楼面地价起始价9206.8元/平方米。

这幅地块地段上佳,步行几步就到冠成国际、大润发、漳州市实验小学(腾飞校区)。此前发布的控规明确,06-1地块的建筑布局应充分考虑对女排纪念碑的影响,加大高层建筑退让并控制女排纪念碑周边临近区域的建筑高度,形成良好的界面和开放的视线,女排纪念碑80米半径范围内不得布置高层建筑。

其实不仅该地视野绝佳,同在附近的P16、P17也处在城市封面位置。为此,控规明确,各地块内建筑风貌应塑造明快现代、简约大气的城市形象;建筑色彩宜以高明度的浅色调为主,并与女排基地体育场馆及周边既有居住建筑相协调。并且,各地块沿新华北路、胜利东(西路)、延安北路不得开设小开间店面。

2021P16:
出让面积最小
起始价:19100万元
楼面地价起始价:8145.7元/平方米
上限价:28400万元

该地块位于芗城区胜利东路以南、新华北路以东、打铜街以北,即漳州“中国女排娘家”基地07-1地块。该地块出让面积为7816平方米,为同批出让面积最小地块,若与周边地块如P15、P17的其中一幅或两幅共同开发,会更有发挥的空间。1.0<容积率<3.0,计容建筑面积<23448平方米。《公告》明确,地块居住建筑平均层数为19层以上。

该地块采取“限地价、竞配建”方式出让。地块设定保留价。起始价为19100万元,竞买报价上限价格为28400万元,溢价率控制在48.69%左右,增加幅度为300万元或300万元以上的整数倍。竞报配送居住用房建筑面积上限为2300平方米。楼面地价起始价8145.7元/平方米。

P16地块和陆达花园相邻,与北京小学、漳州三中相近,东侧即漳州市区知名的古早味小吃街苍园路,不远就是新华西商业街和漳州古城,买菜、购物、逛街都很方便。

2021P17:
容积率小于2.0
起始价:38500万元
楼面地价起始价:9195.3元/平方米
上限价:51700万元

该地块位于芗城区胜利西路以南、新华北路以西、平等路以东、民主路以北,即漳州“中国女排娘家”基地08-1地块。该地块出让面积为20935平方米,面积大且形状方正;1.0<容积率<2.0,容积率为同批出让地块中最低,主打宜居理念;计容建筑面积<41869平方米。《公告》明确,地块建筑高度小于40米,建筑层数不超过12层,居住建筑平均层数宜为7-9层,即城市核心区罕有的多层建筑。

2021P17采取“限地价、竞配建”方式出让。地块设定保留价。起始价为38500万元,竞买报价上限价格为51700万元,溢价率控制在34.29%左右,楼面地价起始价9195.3元/平方米,增加幅度为400万元或400万元以上的

整数倍,竞报配送居住用房建筑面积上限为4100平方米。

有了2021P17,方显得此次土地供应对未来产品有多样化的预期。既有小地块规划建设高层,也有大地块规划做宜居且罕见的多层。显而易见,多样化产品可供定位不同的开发商进行选择,未来建成后面对的客群也是不尽相同的。

2021G10:
拟建“八闽不夜城”
起始价:30890万元
楼面地价起始价:4114.8元/平方米

除拍卖的地块外,我市还将以挂牌方式出让1幅地块的国有建设用地使用权,即位于芗城区新华北路以西、腾飞路以南的2021G10。

这幅地块的前身就是大家十分熟悉的华侨饭店,今后将建设成为八闽(漳州)不夜城(含漳州华侨饭店)项目。此前,在3月10日芗城区2021年一季度项目集中签约活动上,福建中旅集团拟投资10亿元,在漳州市区打造一座面积近10万平方米的“八闽不夜城”。

地块用途为商服用地-商业用地(旅馆、商场、商店)、商务金融用地(综合性办公用地),出让面积18768平方米,容积率<4.0,建筑限高<85米,计容建筑面积<75070平方米,出让年限商服四十年。起始价为30890万元,价高者得。楼面地价起始价4114.8元/平方米。《挂牌公告》明确该地块的装配式建筑面积为计容建筑面积的100%,地块商务部分计容建筑面积不得高于总计容建筑面积的15%。

按照此前公开的信息,八闽(漳州)不夜城(含漳州华侨饭店)项目是为了配合漳州市委市政府关于“中国女排娘家”基地的规划布局,助力提升漳州旅游品牌形象及影响力而打造的漳州旅游标志性建筑。该项目将在漳州华侨饭店原有地块上扩大面积,进行规划重建,主要围绕弘扬女排精神,突出女排元素,建设成“中国女排娘家”基地重要组成及多功能配套文旅综合体。

项目包括五星级精品酒店、写字楼SOHO两替产品、休闲、美食、娱乐商业。新建五星级酒店含近300间客房,大型多功能会议及餐饮宴会场所;商业规划教育培训、大型购物、城市萌宠乐园、夜间经济等业态,还有SOHO公寓及行政办公等。

未来,这个集休闲、美食、娱乐、商业等于一体的八闽(漳州)不夜城,将成为商业交互的聚合体、生活融合的共同体,点燃漳州交织生辉的夜晚生活。

■本报记者 张 晗 文/图

听说有些人买完冲牙器后悔了

人们常说,牙口好,胃口就好。从牙刷变成电动牙刷,从薄荷味牙膏变成多种口味带颗粒感的牙膏,从牙线变成了水牙线……随着生活水平的提高,人们的口腔护理需求进一步提升,对口腔清洁护理工具提出了新要求。

近年来,天猫平台的口腔消费占比逐年提升,清新口气、美白、去黄成为消费者最关注的口腔护理功效。电动牙刷与牙膏是消费规模占比较高的核心品类,而冲牙器、漱口水等更为进阶的口腔护理产品消费增速快,消费规模不断扩大,成为行业的趋势品类。

冲牙器是“智商税”吗?

“很长一段时间,我看到不少博主都在推荐冲牙器,他们的视频中,水牙线直接冲出不少食物残渣。”看到这,市民陈宏很疑惑,难道这么多年刷的是假牙?于是,他在某直播间购买了一款冲牙器,“我购买的是是一款便携式的冲牙器,方便又好用,后悔买晚了!”

冲牙器是什么?它有另一个名称——水牙线,顾名思义,水牙线和牙线有着异曲同工之妙。不过,冲牙器是利用水柱压力对牙齿进行清洁,可以清理牙刷清洁不到的部位,如齿缝、牙龈下、窝沟、龋洞等。

使用冲牙器进行日常的辅助清洁是很

有效的。有业内人士指出,冲牙器通过泵体对水加压,可以产生每分钟800~1600次的超细高压脉冲水柱,设计精巧的喷嘴可以使这种高压脉冲水柱毫无障碍地冲洗口腔任何部位。冲牙器的使用能够抑制牙龈出血,及时有效地清除齿缝内的食物残渣以及细菌,改善口腔环境。还能促进疼痛部位的血液循环,从而起到缓解疼痛的作用,可在餐后或是中午、晚上刷牙后使用。

并不适用于每个人

“听说用冲牙器牙龈会出血?”“用冲牙器牙缝真的会变大?”“不太习惯,我觉得很鸡肋。”……在京东、天猫、淘宝等电商平台,记者看到不少消费者留下了自己的疑惑。那么,冲牙器每个人都适用吗?

有业内人士指出,使用水牙线时,水压对健康牙龈产生冲击,通常不会导致出血现象的发生,只有在冲击力过大或者牙龈有炎症存在时,才容易受刺激出血。正确使用牙线和水牙线,不会造成牙缝变大。但是,对于有凝血功能障碍的,或有血友病以及刚做完口腔手术的病人而言,使用水牙线应格外小心;牙齿敏感者,使用时可选择

较为轻柔的档位,以免造成不适。一般来说,冲牙器使用清水就行,也可以加入漱口液或者镇痛消炎药,可以强化一些效果。

事实上,冲牙器适合普通人使用,同样适合以下几类人群:口气严重,牙龈经常出血,有蛀牙、牙龈炎、牙周炎等口腔疾病,佩戴正畸矫正器或者口腔内有种植牙、义齿的患者。

配合使用效果更佳

需要提醒的是,冲牙器并不能代替日常的口腔清洁,其本质上属于一种辅助清洁工具,牙刷、牙线、冲牙器可有效配合。

清洁口腔最重要的方法就是刷牙,这是去除牙菌斑、软垢和食物残渣,保持口腔清洁最重要的自我口腔保健方法,也是人们自我清除菌斑,预防牙周病发生、发展和复发的主要手段。但牙刷一般解决的是牙齿颊面、舌腭面、颌面的卫生问题,刷牙存在盲区,即牙齿相邻面。因此,牙刷最多能消除牙面上约60%~70%的牙菌斑,很多牙菌斑还残留在牙缝里,牙线则可以有效清理牙缝。而冲牙器就像“高级牙线”,高速的流水冲击有助于清理牙缝中的食物残渣,同时清除牙菌斑。因此,日常养成使用牙线或冲牙器的习惯,是保



近期冲牙器销售增长较快

持口腔卫生非常有效的辅助手段。

需要注意的是,首次使用冲牙器要将调压按钮调到最低档,适应后可逐渐增大压力,冲牙时长不宜超过2分钟,使用冲牙器若出现轻微出血,可调低档位。持续使用仍未改善,要及时就医。

■本报记者 王心如 文/图

冲牙器的选购小窍门

冲牙器的选购要注意以下几点:

依据个人实际选购。冲牙器有家用立式和便携式,如果经常出差或者旅行可以选择便携式,可增加使用频率,更有利于牙齿清洁。

关注电池的续航能力。冲牙器的原理就是将其水箱内的水弹出,在一定压力下产生水柱冲洗牙齿、牙龈表面,靠冲击力量去除食物残渣及附着不紧的细菌,顺带按摩牙龈,每冲一次都需要耗电的,如果电池的续航能力较强,则有利于长期使用。

最好有多个档位。消费者的使用习惯不同,所需要的水压大小也不同,在选购冲牙器时,多档位的冲牙器可以让消费者根据自己的需要选择适合的档位。

冲牙器要有一定的防水性。冲牙器在使用过程中,水会溢出,如果密封性不强,就会存在漏电隐患,影响电池乃至冲牙器的使用寿命。

冲牙器的舒适度和清洁力也要关注。噪音、喷头的设置以及泵的材质将影响冲牙器的舒适度,消费者可以根据消费能力选购。而冲牙器的清洁力与水压大小和水柱脉冲的频率有很大的关系,水柱脉冲频次数值越大,清洁力就越强。

■本报记者 王心如 整理