

楼市 风向

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

8月广州楼市展望——

17个新盘陆续上市 走量仍是房企上策

按照楼市正常时期的规律,7月和8月往往是楼市的淡季,但这种情况在今年将改写。从7月中下旬和8月首周的预售证情况可见开发商对8月份的“必战”之心。

羊城晚报记者掌握的情况以及专业机构的统计信息显示,8月份起码有17个全新楼盘有推新计划,天河、海珠和白云等区域不乏有高端项目加入战团。从整体情况看,不论是高端楼盘,还是刚性改善型楼盘,它们之间的竞争依然会非常激烈,走量仍是它们的主题。



进入8月,包括番禺在内的南部片区新盘开始增多

8月新货扎堆 房企积极促暖市

房地产界有“金九银十”的说法,即9月和10月才是房企推货及收金的高峰。而在今年,这种情况发生了变化:8月份也将成为新货扎堆、开发商提前抢闸收金的重要节点。

8月一开场,开发商就迫不及待地申请预售证了。仅8月2日一天,市场备受关注的富力富云山和万科城市之光等楼盘就获得了相关预售资格,两个项目新货就共有近800套。这样的势头其实是7月份的延续。羊城晚报记者查阅阳光家缘发现,7月最后一周(25日-29日),白云、黄埔、番禺、增城和花都等区就共有10个楼盘获得了全新预售证,为市场新增供应2551套。

据专业机构中地行统计,8月份广州将有28个项目有推新计划,其中全新楼盘就高达17个。其中,黄埔区就聚集了6个全新项目,番禺区和南沙区分别有7个和5个新项目扎堆。

为什么在8月份会出现批量新货?“尽可能变现回笼资金,很多地方还需要花钱,”一位房企营销负责人告诉记者。从市场大背景看,7月以来,国家相关部门及高层会议积极应对市场关切,正有力提振市场信心。例如,7月14日,银保监会表示,要有效满足房地产企业合理融资需求,支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”;7月28日,中共中央政治局会议指出,要稳定房地产市场,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,



今年中心城区高端项目的成交行情不错

保交楼、稳民生……房企在这个阶段申请预售证主动出货,是其积极应对市场的表现。

高端项目风头渐起 刚需项目仍靠价格话事

新获证的富力富云山是白云区陈田村旧改项目。该项目定位相对高端,首批产品面积在120-180平方米之间。与此同时,黄埔区也将迎来多个高端项目,如知识城板块的越秀联投·居山涧、长岭居板块的广开控股·城投·云锦、长岭雅居等,主力产品面积在140平方米以上。从现阶段情况看,天河、海

珠、荔湾、白云和黄埔等区域都有高端项目新货,多数以高端的产品设计和自然资源为卖点。虽然今年广州整体楼市成交行情一般,但高端项目成交却表现亮眼。例如白云新城的粤海云港城,获得预售证后两天成交金额就达10亿元,该楼盘的一个销售冠军,在一个月就卖出了27套单位,成交额为3.67亿元。把时间再拉长一些来看,合富研究院数据显示,2022年上半年,广州总价千万元级别的住宅网签数约1500套,约为2019年全年水平。高端项目成交较好,有经济实力雄厚的购房者推动的因素,有地段和产品的因素,也有

定价谨慎的因素,“有些户型会有政府指导价,但有些户型我们的定价也会很谨慎,希望一炮而红。”某国企楼盘营销总经理告诉记者。刚需楼盘的成交对价格更加依赖。在7月份新增供应量逾18.6万平方米的增城区,产品同质化的楼盘之间竞争达到白热化程度,开发商选择了“以价换量”。成交量较高的保利木芙蓉、都会四季、时代印记等楼盘,均以低于板块均价的特价房吸客。随着8月份供应量的持续充足和竞争的持续存在,想要回笼资金的楼盘,以价换量有望继续成为它们的上策。

7月广州楼市回顾——

传统淡季让利减少 供应仍保持高位

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

夹在上半年业绩冲刺期5月-6月与“金九银十”9月-10月之间的7月和8月,是楼市传统的销售淡季。回顾刚刚过去的7月广州一手楼市,成交环比下降逾四成,但供应量仍保持年内高位。总体来看,虽然开发商让利有所减少,但是积极的备货仍为后市发力打下一定的基础。

7月回归年内普遍成交水平

传统销售淡季,广州7月一手住宅成交表现从环比数据上表现一般,但从全年走势来看,还属正常水平。据阳光家缘数据监测显示,7月广州新房网签6486套,环比下降约41%,与去年同期相比,下降约14%。不过,今年以来,除了6月成交突破万套以外,其余月份的成交都约为5300-7000套,因此,7月的成交回归年内普遍成交水平。

专业代理机构合富研究院认为,7月成交下降逾四成,主要是因为6月是房企冲刺上半年业绩的关键期,在增加供应的同时,也加大了促销力度,冲刺期结束后,优惠回收,供应也随之下降。据合富研究院数据,7月广州新增供应69万平方米,环比下降了近三成。

不过,据广州中原地产研究部数据,7月广州新批供应累计8125套,仅次于5月、6月为年内第三高位;该研究机构认为,这样的供应摆脱了1-4月供应量偏低的颓势,就供应量而言目前市场率先出现积极信号,开发商推货心态积极。

黄埔天河新开盘项目表现不俗

7月广州一手住宅市场行情继续出现分化。据合富研究院数据统计,中心区以及近郊去化率保持在五成以上,而远郊新货去化约两成。价格方面,7月全市以稳价持销为主,稳价项目占比从6

月的70%增加至95%。

单盘表现突出也是7月广州一手住宅市场特点之一。合富研究院数据监测显示,7月中旬,老黄埔板块新盘万科黄埔新城上市,去化约1000套;7月底,天河广氮片区的城投珠江天河壹品二期开盘,货量约300多套,去化率超九成;天河、老黄埔、琶洲、芳村、万博等板块依旧保持热度。

另一方面,据广州中原研究发展部统计,7月广州改善型楼盘成交持续回暖,以万科城市之光、保利天汇、万科金域曦府、富颐华庭、越秀和樾府为代表的优质板块改善盘已持续数月位列广州前十成交榜单,这一市场情况体现了经济实力较强的买家率先回流市场,面对目前房贷审批趋紧等利好,改善型买家借目前“窗口期”加快入市。

消化周期或持续拉长

新住宅单位供应增多、成交放缓,随之而来的就是消化周期的拉长。据广州中原研究发展部统计,截至7月末,广州全市库存量1155.3万㎡,去化周期17.5个月,由于成交增速放缓,消化周期、库存量自2022年起明显提升。其中,花都、南沙、从化、增城四区库存消化周期超过20个月,另外,除黄埔外,其余6区的消化周期均在10个月以上。

广州中原研究发展部预计,由于开发商推货以促回款,近期新增供应将保持高位,预计8月广州可售库存将会进一步增加。



热门区域仍保持热度

未来已来,无围墙的医院病房管理

全国首个智慧家庭病房在广东省第二人民医院建成

探索实践一条从医院、社区到家庭的医养结合“互联网+养老”之路

文/羊城晚报记者 张华 通讯员 周颖怡 黄怡辛 图/羊城晚报记者 贺全胜

建成全国首个智慧家庭病房 创新智能化居家疗养模式

2021年,省二医建设成为全国首家5G全场景智慧医院,实现了智慧医院多场景协同从0到1的突破。在此基础上,2022年进一步创新延伸,推动建成了全国首个智慧家庭病房。

这个智慧家庭病房到底会给患者带来怎样的体验?田军章解释,“智慧家庭病房相当于把病房‘搬’到了患者家中,跟普通病房的最大区别在于,它基于华为鸿蒙系统生态,融合了适老化设计、全屋智能以及医疗物联网,打破不同设备之间的数据孤岛,实现了所有数据互联互通,统一接口、统一平台管理,同时联通家庭与医院两端的数据,为慢性病患者、老年人、残疾人等人群,营造一个智能、轻松、舒适的居家疗养空间,提供个性化、精准的智慧健康服务。”

华为鸿蒙系统提供智能设备 随时获取身体健康数据

在智慧家庭病房中,记者了解到,患者触手可及便能了解自己的身体状况。早上醒来,坐在智能马桶上,智能设备便可对尿液进行分析,评估是否出现异常指标,而智能座圈会监测人体的心率、体脂、如厕时长等数据。

到了服药时间,智能药盒就会亮起提示灯,提供患者一天内需要服用的药物,并自动生成服药记录。休息时,智能病床可自动调节到合适的倾斜度,并可由声控调节室内的光线和窗帘遮阳度。躺在智能床垫、智能枕头上,这些设备会自动监测睡眠时的心率、呼吸率、体动频率、体重变化等指标。

而全屋智能设备采集的数据都会同步上传到统一的平台。患者可以通过床旁的平板电脑,在平台上查阅这些数据,包括手腕智能手表监测的血压、心率、血氧,智能马桶检测的尿检结果,智能床垫监测的睡眠质量等。

令人惊喜的是,针对慢性病患者,智慧家庭病房还配备了相应的康复辅助设备,比如心血管病患者可使用智能跑步机进行心肺功能康复训练,监测运动时的心率、血氧、消耗热量等体征数据,从而最大限度地保障运动康复过程的安全性和有效性。

华工建筑学院提供适老化设计 患者享受安全、舒适的居家康养

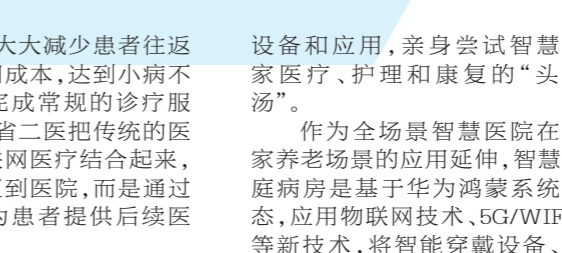
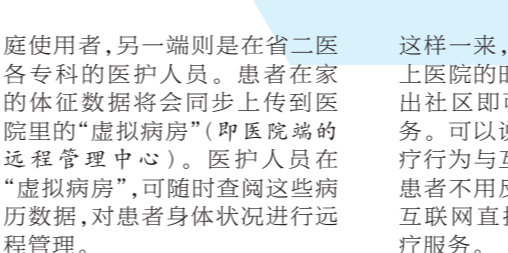
在智慧家庭病房里,空气、温度、湿度将被设计为最让人感受舒适的状态,比如一旦室内出现PM2.5、甲醛、二氧化碳等浓度超标,吸顶设计的传感器就会自动调节平衡室内空气质量。

人脸识别的智能门锁、可视化的门铃、无台阶的地面、圆角的桌椅、连续的扶手、一键升降的洗手台、自动烘干的毛巾架……任何可能给老年人带来危险的角落都经过改造,让人享受安全、舒适的居家环境。

“我们经常发现老年人冲凉房被设计成推拉门,但要知道老年人如果在冲凉时滑倒,推门很容易造成二次伤害,因此对于冲凉房最好都设计成左右开门,这样保护老年人免受伤害的细节在智慧家庭病房得以充分体现。”田军章介绍。

省二医整合各方资源 打通“家庭—医院”医疗数据互联互通

智慧家庭病房的一端是家



8月5日,广东省第二人民医院建成全国首个智慧家庭病房,并投入使用

庭使用者,另一端则是在省二医各专科的医护人员。患者在家里的体征数据会同步上传到医院的“虚拟病房”(即医院端的远程管理中心)。医护人员在“虚拟病房”,可随时查阅这些病历数据,对患者身体状况进行远程管理。

另外,当患者一旦在家中发生摔倒等意外,人体移动传感设备就会自动感应,向在医院端的医护人员发出警报,通知其前开展紧急救治,并同步及时通知家属。若患者日常感到身体不适,也可自行按下床头的“一键报警”按钮,与医院端的医护人员进行实时通话,及时处理问题。

“患者可通过床旁屏幕和家庭病房APP,随时联系医院端的医护人员,进行远程视频问诊或预约上门护理、上门康复、送药到家等贴心服务。”田军章指出,

这样一来,可大大减少患者往返医院的时间成本,达到小病不出社区即可完成常规的诊疗服务。可以说,省二医把传统的医疗行为与互联网医疗结合起来,患者不用反复到医院,而是通过互联网直接为患者提供后续医疗服务。

打造“没有围墙的医院” 招募80名特定病种患者免费体验

患者在医院住进了智慧家庭病房,医院也提供了把智慧家庭病房“搬”回家的可能。田军章介绍,省二医将投入100万元项目资金,针对冠心病、老年痴呆、帕金森病、卒中、儿童自闭症五个重点慢性病种,面向全社会招募80名患者,免费体验智慧家庭病房的智能穿戴

设备和应用,亲身尝试智慧居家医疗、护理和康复的“头啖汤”。

作为全场景智慧医院在居家养老场景的应用延伸,智慧家庭病房是基于华为鸿蒙系统生态,应用物联网技术、5G/WiFi6等新技术,将智能穿戴设备、智能家居、健康监测设备等部署到家,并采用防碰撞、防摔倒、无障碍的适老化室内设计,实现医疗机构专业服务向家庭连续延伸。

田军章表示,我们希望未来实现智慧家庭病房、社区无人诊所、社区卫生服务中心、智慧医院的互联互通和闭环管理,建设智能化虚拟康养社区,打造“医疗、康复、心理、膳食、生活、娱乐”一体化服务模式,促进家庭医养服务与医院医疗服务同质化,真正实现“没有围墙的医院”。

省二医75载光辉历程: 从“马背上的医院”到“会飞的医院”

饮水思源,不忘初心。在院庆活动会场的院史文化长廊上,一幅幅珍贵的历史照片,生动讲述了省二医从筚路蓝缕到高质量发展的历程,让人们仿佛又回到那个波瀾壮阔、热血沸腾的年代。

省二医是一家流淌着红色血脉的医院,1947年8月5日,开国上将邓华将军带领的东北民主联军第七纵队,成立了一家野战医院,就是广东省第二人民医院的前身。2004年,划归原广东省卫生厅直属管理,更名为广东省第二人民医院,全国首家互联网医院,开创了互联网医疗新业态,相关建设规范成为行业标准。2021年,医院入选广东省高水平医院建设单位,开启了医院高质量发展新征程。

走过75载长路,省二医树立起应急医院、互联网医院、智慧医院三大品牌,拥有全国首批6支之一的国家紧急医学救援队(广东)、全球第9支获得世界卫生组织认证的国际应急医疗队(广东),具备车载移动医院、移动帐篷医院两大支撑平台,成为一家可运用5G+等新技术随时展开救援的“会飞的医院”。

传承弘扬铸魂先志,匠心筑梦启新篇。建院75周年是省二医发展的一个重要里程碑,更是迈向崭新未来的历史新起点。医院将继续秉持“厚德精医,扶危救急”的初心,持续推进医院高质量发展,努力打造具有鲜明特色、贴近人民群众医疗健康需求,技术一流、服务一流、管理一流的智慧型、创新型、研究型高水平医院。