

电梯“堵车”频发 高层住宅到底该配有几部电梯?



“早晨上班高峰期,为了节省等电梯的时间,我一般在吃早饭前就得去按电梯等待。”对于电梯的配比,南京某高层小区的业主向记者吐槽道。而这样的抱怨声音也非少数,在高楼时代楼层越建越高,楼栋的住户密度越来越大,而电梯的配比却未跟上住户的需求。在南京,金域华府以及不少拆迁安置房小区都存在电梯拥堵问题。

现代快报记者 杨晔



CFP供图

现象

电梯拥堵成烦恼 一部电梯要服务100多家住户

家住在南京某超高层小区的张先生告诉记者,自己家这栋楼一层有四户人家,而整栋楼大概200户人家,却只有两部电梯。“早上上班除了要计划路上的时间,还要多算上等电梯的时间,否则很有可能迟到。”张先生表示,虽然小区的电梯速度很快,但是早晚高峰期拥堵的

情况还是会时有发生。同样,遭到业主吐槽的还有位于板桥的某小区。业主杨女士表示,她家居住的是有32层的楼栋,每层有7家住户,仅配有两部电梯。“相当于一部电梯要服务112户人家。”杨女士强调。

该小区另一栋26层的小区业

主也表示,“每层有14户人家,而且住在这一栋楼的年轻人较多。早上20楼停一下,19楼停一下,15楼停一下,到我这层时,有时候已经人满了挤不进去。”业主抱怨道,买房的时候没有关注过电梯这个细节,而实际生活中才发现诸多的不便。

调查

高层房源普遍为两梯四户 但也有两梯十户存在

记者了解到,目前南京市场上在售20-30层左右的高层房源,大多是两梯四户的配比,11层的小高层楼栋则普遍是一梯两户。不过,确实也存在一些梯户比更低的楼盘。

五矿崇文金城一期房源,不少33层的高层楼都是两梯五户,相比市场普遍两梯四户的配人口

密度更高,按照每部电梯服务的户数计算,梯户比仅在1:82.5。同样,该项目的复式房源梯户比也不高,为两梯六户、两梯八户、两梯十户的配比。以18号楼为例,置业顾问告诉记者,该楼栋层高33层,一层十户房源,由于复式一套房源占有两层楼空间,房源共计160多套。以此计算,一部电梯也将服务约

80户人家。位于城南的金域华府,其置业顾问表示,项目目前在售的挑高房源较多,梯户比较低的主要集中在小户型房源。他举例,一栋楼共计27层,一层8户,仅配有3部电梯。另外,江宁某小区虽为11层的小高层项目,但是梯户比也不高,每层楼为一梯四户。

分析

梯户比越高舒适度越好 详细配置标准有望年内出台

据了解,在国家标准《住宅设计规范》中对楼栋电梯梯户比并没有详细的要求。《住宅设计规范》中显示,“十二层及十二层以上的住宅,每栋楼设置电梯不应少于两台,其中应设置一台可容纳担架的电梯。”

验房师丁渤分析,电梯的配比涉及到公摊面积、得房率以及运营成本。如果电梯数量多,公摊面积大,就无法保证得房率,在刚需户

型中间会比较突出,而且还会涉及到设备的运营成本以及后期维修费用。所以开发商不会主动去加大电梯的配比,相比而言,实际销售中得房率比梯户比更能够吸引刚需客户。而在改善类大户型房源中,开发商会比较重视梯户比带来的舒适性,多数控制在两梯两户,或者一梯两户。“梯户比越高,居住舒适度当然越好,不过,目前市场

上30层左右的住宅都是两梯四户,基本是可以满足住户需求的。”丁渤表示。

不过,据记者了解,针对很多小区电梯配置不足的问题,南京正在制订详细的电梯配置标准,年内有望出台。江苏省质监局特设局局长何西环曾表示,南京正在制订一份强制性的地方标准,会明确多少住户用一部电梯。

市场动态

近三年 全市写字楼供应将超800万m²

7月22日,DTZ戴德梁行在南京举办媒体发布会,就2015年上半年全市写字楼市场整体走势,以及Coworking联合办公等议题进行了深入解读和分享。现代快报记者 葛九明

新区写字楼卖得最多 租赁仍集中新街口等核心区

DTZ戴德梁行最新数据显示,与去年同期相比,2015年上半年南京写字楼租赁市场的平均租金稳中有升,销售市场则成交量基本持平,同比成交均价略有下降,整体发展平稳。

分区来看,新街口写字楼租金依然最高,每天均价达到每平方米4.5元;受新街口辐射,鼓楼板块每天均价也达到每平方米4.1元;河西板块商务区逐渐成型,每天均价为每平方米3.3元;江宁区域办公物业主要以研发办公、产业园、总部基地为主,办公物业品质相对较低,租户多为租金抗性较强的中小型产业客户,上半年的每天均价在每平方米1.9元的水平。

DTZ戴德梁行南京及杭州公

司总经理汤耀光分析:“租赁市场方面,全市主要板块租金小幅上涨,且租赁仍然集中于传统核心区。另外,上半年的租赁市场中,金融、医疗、IT和电商等行业仍为主要需求客户来源。大面积成交客户主要集中于传统核心区以及河西板块的优质项目。”

至于销售市场方面,上半年间写字楼市场整体供大于求,供求比1.73:1;销售价格方面,全市成交均价16362元/平米,较2014年同期略有下降,主要是由于非核心区商办物业集中成交所致。汤耀光透露:“全市写字楼市场的未来供应主要集中在2015年至2017年间投入市场,累计供应面积超过800万平方米,且未来供应将主要集中在新兴区域。”

langding商务中心、雷格斯入驻 南京co working市场正在兴起

受政策影响,联合办公空间模式这一新型办公模式正受到国内市场的高度关注。今年年初,办公短租O2O平台马上办公也在上海上线,SOHO中国更推出了办公室在线租赁项目SOHO 3Q,专在北京、上海人数较少的创业团队及自由职业者等人群服务。

DTZ戴德梁行南京公司副总经理杨煜先生表示:“目前国内联合办公空间的使用者主要以创业创新型客户及短期租赁客户为主,例如自由撰稿、服装设计、创意设计互联网金融等行业,其主要运作模式是共享办公室,以及能够满足企业空间、资源、服务

及社交需求的功能。一般来说,目前国内联合办公空间的运营模式大都以低价租赁闲置物业,经改造后对外招租,并为人驻微型创业团队提供多重服务,主要收入来源为租金差价、运营管理、增值服务、P2S空间服务输出等。而著名的We Work集团的联合办公空间模式,其优势在于它更注重人与人之间的交流与交往。联合办公空间是一种提供了孵化环境的服务式办公室,将会满足不同办公需求。”

南京co working市场也在兴起,新地中心推出其langding商务中心,苏宁睿城也已引入雷格斯。

缤纷楼市

盛夏消暑,不妨来红山纯墅凤凰山庄

又到盛夏三伏天,大家喜欢吃冷饮吹空调来消暑,虽然凉快却不健康,不少人还因此落下空调病,得不偿失。但是你有没有想过,到自然中寻求清凉呢?俗话说“大树底下好乘凉”,主城玄武区的小红山为南京老城最大的自然生态保护区,400多种植物构成了郁郁葱葱的山地园林风景,是南京主城区内罕见的森林景观资源。

凤凰山庄正是置身于小红山脚下的纯别墅,千亩原生红山森林咫尺守望,80%以上的绿化覆盖率,又将城市的喧嚣与浮华屏蔽在外,得天独厚的生态资源,带来宁静的悠然气息,在炎热盛夏,清爽凉意的生活充盈在山庄

的每一个角落。当家族四代合居于此,老人健康养生,孩子自由嬉戏,闲适而浪漫的和諧烘托出一幅享乐天伦的画面,家族氛围莫过于此。

盛载大家族的礼序,支撑起一个大家的生活宽度,没有足够宽阔的大尺度,难以匹配其尊贵气度。凤凰山庄,270-345㎡悦山叠墅,以上下两层的叠加空间,充分满足大家庭所需,并以皇家英伦风范传递出豪门大宅的不凡荣耀。同时,上叠产品赠送超大露台,下叠产品赠送花园,处处以人为本的建筑细节,既是凤凰山庄打造人居的不苟态度,也是对层峰人士的顶级礼献。目前,叠墅已现房呈现,恭迎莅临品鉴! (戚海芳)