

日照的好房子这么多，黄金地段怎么选？

## 眼光放远点，避开“脏”和“闹”

文/片 本报见习记者 吴江



李嘉诚有句脍炙人口的投资名言——“买房看地段。”无论交通如何便捷，房产作为不可动的资产，所处位置对其使用和未来的保值、增值仍旧起着决定性的作用。所以，无论购房者买房的首要目的是为了居住还是投资，区位都是一个必须慎重考虑的因素。

### 结合需求 量力而行

何谓黄金地段？根据房产用途和个人购房需求的不同，对黄金地段的定义自然也有区别。就住宅楼而言，公认的黄金地段，须占据优势资源、配套成熟、生活方便，交通便捷。

以兴业·银河华府为例，该楼盘可谓占据日照市政治、经济、文化中心区，周边配套设施完善，与景色宜人的银河公园一路之隔，距王府大街、银座商城和市人民医院约两公里路程，距新营中学和新营小学仅一公里，东距海水浴场仅三分钟车程，七层以上便可眺望大海。周边事业单位集中，交通便利，是居家的理想地带。

关于好地段的好房子，曾有人打过一个生动的比方，这样的房产好比青春靓丽的姑娘，谁见了都会怦然心动。然而，好地段地价高、关注度高、需求高，房产价格自然居高不下，并非所有购房者都能承受。日照市区最昂贵地段与一般地段的房产每平方米差价在2000元左右甚至更高，一套100平米左右的房子总价就会差出20万元左右。在不菲的价格面前，大多数人尤其贷款购房一族，不得不在价格和区位之间找到适合自己的平衡点。

### 眼光当长远 分析需全面

黄金地段的高房价的确让人望而却步，但这并不等于以相对



6月30日，兴业·新营华府公开放号，现场十分火爆。

低廉的价格就买不到位置很好的房子。

首先，公认的黄金地段不见得适合所有人。在市区住了几十年的王老先生退休后，卖掉了自己位于市中心某小区的房子，换了一套荣安·水木清华的房子。不少亲戚朋友都觉得王老这么做不明智，原来的房子生活方便，而且一直在涨价，但王老先生觉得值。“人多车多、环境嘈杂，空气也差，没什么稀罕的。换套远郊的房子就图个安静，空气清新。”王老说。

地段的好坏因人而异、因需求而异，由此可见一斑。对于很多购房者而言，不是非要市中心才是好地段，而是要看自己及家人工作单位、入学或者其它居住的需要全面考虑，最适合自己的就是最佳的地段。

除此以外，要用发展的眼光看待房产的区位。看一个区位的潜力不仅要看现状，还要看未来的可能性。如果是在一个区域各项市政、交通设施不完善的时候能以低价位购房，待规划中的各项设施完善之后，则房产大幅升值就很有希望，因为区域环境的改善会提高房产的价值，因此结合城市规划建设来分析住宅所在区位的发展潜力，对购房者来说十分重要。

这方面的例子并不鲜见，比如新近日照国际海洋城正式挂牌，规划范围内的原海映象等楼盘的区位优势立刻显现，随着海洋城各项建设的进程加快，该楼盘的升值潜力可想而知。还有不少原本位置偏僻、配套欠佳的楼盘，因为诸如文化中心、游泳馆、

校园等规划而具备了原本没有的优势，立刻身价倍增，炙手可热。

### 远离“脏”和“闹” 规避坏地段

有公认的黄金地段自然就有公认的坏地段。好地段量力而行，坏地段则应该尽量规避。哪种地段的房产不宜居住呢？兴业·新营华府的置业顾问王晓菲给了我们很好的参考建议。她提醒广大购房者，买房首先应该远离“脏”和“闹”。

“脏”主要指环境质量差、卫生条件差。比如楼盘附近有污染较重的工厂、垃圾处理站等。包括化工厂、木器厂、造纸厂等，它们排放的废气、污水、粉尘等对人体危害极大，长期居住必然对健康不利。

“闹”指的是噪音较大的地段。比如交通要道两侧、货运站、车站附近、铁路附近等。闹市区沿街房虽是商业旺铺，但若作为住宅使用则并不理想。噪音容易影响人的情绪和睡眠，进而影响健康，降低生活质量。

此外，“还有靠近墓地、医院附近的房子也不太受欢迎。比较讲究的客户对风水也有要求。”王晓菲说。

编辑：吴江 马佐良

组版：刘富铭



## 精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团，一起去砍价！  
QQ群号：1964325 电话：0633-8308129

### 百替·荷兰新城



#### 项目优势：

阳光海岸·荷兰新城位于日照著名的风景区——山海天旅游度假区一线海景中心地段，距海仅有100米，地理位置得天独厚。东临大海，著名风景区桃花岛与小区隔海相望，西倚卧龙山，整个小区处在依山傍海的位置。阳光海岸·荷兰新城现处于日照市沿海规划的六大主题公园和六大浴场的核心区域，五万平米的第四海水浴场及码头公园的位置，在日益完善的一线海景中，必将成为以度假、休闲、养生、投资为一体的高档滨海社区。

建筑类型：多层

楼盘位置：碧海路西，桃花岛对面

售楼地址：碧海路西，桃花岛对面荷兰新城接待中心

绿化率：40%

主力户型：50m<sup>2</sup>—188m<sup>2</sup>

起价：5180元/m<sup>2</sup>

销售状态：现房在售

开发商：百替集团有限公司日照分公司

### 兴业·新营华府



建筑类型：高层住宅

楼盘位置：新市区泰安路与威海路、文登路交会处

售楼地址：新市区泰安路与威海路交会处

总建筑面积：35万平米

销售状态：7月7日公开摇号选房

销售电话：0633—3218866 3218877

户型面积：88—140 m<sup>2</sup>

开发商：兴业房产

#### 项目优势：

兴业·新营华府由15栋高层住宅与1栋高层公寓组成。市政府、银座商城、新玛特购物广场、日照中心商务区中央通海绿廊等高端配套环伺周边；日照植物园、奥林匹克水上运动公园、万平口风景区近在咫尺；西侧与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔，尊享名校教育资源，是兴业房产倾力打造的中央商务区传世学府豪宅。

### 天德·海景城



#### 项目优势：

天德海景城毗邻世帆赛基地、万平口景区，与日照规划展览馆一路之隔，项目占地38亩，计划投资4.9亿元，总建筑面积近22万平米，其中，规划建设52层和56层两栋双子型商务楼；地下三层规划建设1500个停车位的大型停车场；地上五层裙楼计划招引五星级国际酒店入驻。天德海景城集酒店服务、商务办公、休闲娱乐于一体，建成后预计可吸纳600多家企业总部、港口物流、船代货代、金融保险、星级酒店等现代海洋经济企业和现代服务企业入驻，是服务半岛蓝色经济区发展，聚力建设鲁南临港国际商务区的重点支撑项目。

项目名称：天德海景城

楼盘位置：海曲东路、绿舟路交汇处

总建筑面积：219562 m<sup>2</sup>

绿化率：45%

主力户型：68—130 m<sup>2</sup>

售楼地址：海曲东路、绿舟路交汇处

销售状态：2012年6月6日认购

均价：待定

开发商：日照市天德房地产开发有限公司

### 天诚·观澜天地



建筑类型：双拼别墅、联排别墅、瞰海高层

所在区域：山海天旅游度假区

楼盘位置：青岛路以东，太公二路以南

总建筑面积：18万平米

销售状态：前期登记

开发商：天诚房地产

#### 项目优势：

天诚·观澜天地坐落于风景优美、静谧怡人的山海天风景区内，以意大利托斯卡纳原乡风情为依托，涵盖阳光花墅和瞰海高层，采用纯粹的托斯卡纳建筑风格，绽放田园牧歌般的温馨。双拼别墅、联排别墅与高层建筑相得益彰，错落围合成一个相对静谧的园区。纯粹的托斯卡纳建筑表情，辅以欧式田园景观，令居住者享受远离城市喧嚣，静怡从容的高品质生活。