

# 实探青岛市南区 最后的海景房——金茂湾

青岛金茂湾项目自开盘便备受市场瞩目,从2012年9月至今,该项目已连续7个月成为青岛市南区销售冠军。在聚集了众多品牌开发商的青岛市南区,金茂湾何以独占鳌头?

私属的海岸线海景资源、绝版的地段、市南区罕有的小户型、传承自方兴地产金茂系作品的精工品质、青岛市十二五规划重点工程等等,都是金茂湾成功的因素。本次踩盘,小编将带各位亲密接触这一青岛市南区最后的海景房。

## 实地感受 一线双海景

蔚蓝的大海,偶尔掠过的大海鸥,郁郁葱葱的绿树……市南区绝版海景房的诱惑让很多人情不自禁。作为海滨城市,青岛有着得天独厚的优势。因为绵长的城市海岸线,市民可以近距离亲近大海,自然对海有着一份难以言喻的深情,拥有一套海景住宅也就成为了青岛市民共同的居住理想。

海景房,通常指建造在海边或靠近海的地方,且能够或比较容易观赏到海上景色的建筑物。海景房根据距海滩的距离可分为“一线”、“二线”甚至“三线”海景房。“一线”海景房通常定位在距海300米以内,可以直接

观海的房子。“二线”海景房通常定位在距海800米以内,步行至海边为10分钟以内。

而金茂湾则是青岛市南区少有的一线亲海的楼盘,项目位于胶州湾湾口,拥有1.5公里私属海岸线,足不出户即可三面观海,海景绝佳。

金茂湾依托海岸线设计了滨海景观区,临海而建的木栈道沿海岸线蜿蜒延伸,木栈道上聚集了很多垂钓的市民,俨然一处休闲胜地;陆地方向,金茂湾则利用地势设计景观,在景观区内设置了景观岛和回廊等,茂盛的高大植物搭配点缀其间各式鲜花,让人仿佛置身了公园之中。



## 老城惊艳转身—— 聚焦金茂湾新岛国际生活区

金茂湾整个“新岛国际生活区”沿1.5公里城市海岸线展开,包含顶级城市配套、时尚综合商业和高端滨海住宅三大业态。

以世界级城市规划手笔,金茂湾临岸建成占地面积高达340亩的双海景国际湾居综合城,这是目前青岛市南区最大的城市综合体项目,从供地情况来看,这也将是市南区最后一个如此规模的综合体项目,其必将成为岛城第一座真正意义上的国际化的综合配套居住区。

整个新岛国际生活区规划为一心两翼一轴一带。

“一心”指的是中心城市广场,它是以目前轮渡广场为基础展开项目整体改造,建成之后它将成为市南区首个立体三层设计城市广场,面积大小同五四广场,但区别于五四广场的是,该广场以高密度绿化软铺为主,减少了城市的生硬感,带给居民更多的生活体验,加以沿海的游艇码头,这种侧重于城市休闲娱乐的广场设计在青岛更属首次出现。

该改造项目,也是市南

区十二五规划的重点工程,与东部五四广场东西呼应,成为新的城市地标。这里不仅是极佳的休闲观海区,其地下二层为地铁乘坐站点,地下一层为游艇、游船码头,地上一层为能容纳220余辆公交车的交通枢纽,使整个城市广场成为青岛重要的城市景观、旅游休闲集散地和青岛立体交通枢纽中心。

“两翼”为中心广场北侧与南侧的高端住宅,这也是市南西部老城区重点建设项目。项目建设严格按照国家绿色三星标准进行施工,计划将建成山东省内最大的绿色三星运营社区。其中需要特别强调的是,配合青岛教育规划调整,金茂湾与政府协议引进江苏路小学、湖南路幼儿园,并以绿色三星标准打造小园小区,并获得美国LEED认证。

“一轴”则指贯穿项目南北的商业轴线,沿该商业轴线分布高200米的5A级写字楼、五星级酒店、集中商业、沿街商业。业态覆盖生活方方面面,居住于此,可畅享都市丰盛配套。

关注楼盘动态,选房学会舍弃

## 挑新房讲究循序渐进

很多人认为买房是件很痛苦的事情,其实只要做好准备工作,底气足了,就不会过于闹心。当然其中还有很重要的一个核心问题,就是要使整个买房成为一个系统性的过程,需要明晰每一个阶段中的每一个细节步骤,循序渐进就能轻松完成看似痛苦的购房。对于处在系统过程中不同阶段的购房者,需要注意的问题也不尽相同。

### 做足功课是前提

准备购置婚房的陈先生首先把自己所居住地区和女友家所在地区连成一线,随之取中点画圆,这样在圆内的每一个区域至少距离一方父母家较为方便,也有可能碰巧正好处在双方“娘家”中间双方不吃亏。之后陈先生又买来专业的杂志,把圈内所涉及的板块区域分门别类做统计,规划的地铁、在建的工地都在他的秘笈里,在随后的日子里,每天关注房产新闻,购买最新的专业类杂志,更新自己的秘笈,这样一切尽在掌握之中。

### ◇提醒

买房前做足功课的确很重要,尽量要找到合乎自己满意的楼盘,所以有一个系统的准备是很明智的选择。陈先生的想法很有创意,而且做得很细心,每天掌握一点楼市的动态,多关注一下中意的楼盘,惊喜也许就在等着你呢。

### 买房切忌到处撞

在准备期做足功课,紧接着就需要去楼盘现场看房。看似平常不过的事情,但也隐藏着许多奥秘,并不那么简单。

近期小朱的女朋友催着小朱结婚,买房的事情一下被提前,不仅打破了其原有的计划,还使得自

己必须在短时间内有所决断。

着急的心态让小朱的买房事宜毫无进展。由于需要去每个楼盘实地查看,近阶段小朱可没少跑,需要看的盘不少但可支配的周末时间又有限,最后的结果就是看房成了赶场子,很多细节关键性问题没注意不说,最后连自己也没了方向,很难从中作出选择。

### ◇提醒

像上文小朱这样到处问人到处看的情况在目前并不少见。看房数量的上升并不代表看房质量的提升,反而会因为身心的疲惫而受到影响。像小朱那样赶场子可是大忌。

### 善于舍弃鸡肋

在确定自己所要购买的楼盘后,也不一定意味着就能买到中意的房子,有时候后续房源尚未推出,在售的又是一些楼层差、房型不理想的“鸡肋”房源,这时候你要学会说“No”,对于这些“鸡肋”房源应该毫不犹豫地舍弃,不然日后必将后悔。

吴女士原先自己看中的一些二房房源已售完,剩下的不是位置较偏,楼层较差就是面积偏大,最后对于这批房源吴女士还是放弃了,但同时提前登记预约了下次批房源。不久之后吴女士在后续房源



中找到了自己满意的那一套二房。

### ◇提醒

购房对于每一个普通家庭而言都是一件大事,尤其作为自住用房,将与自己日后的生活紧密相连,在没有满意房源的前提下千万避免退而求其次,一旦入住后过于靠近马路,楼层太低光照不佳等问题都将直接体现出,不仅会感觉到住的不那么爽,即使有出售的打算,也很难卖个好价钱。

### 合同签订并非高枕无忧

房子看完,购房合同签订完,就可高枕无忧了?那就错了,其中主要的问题就是交房环节,在开发商通知你去办交房手续时,必须仔细

检查你的房子,因为有时还是会出现一些质量问题。

王女士购买了位于浦东的某楼盘,在签完购房合同后,还不时去现场关心下自己的“宝贝”,到了交房时间,王女士听取朋友的建议,特意在网上查找了一些自助验房的方法来检测自己的房子,虽然会多些麻烦,但她却表示很值得,万一交房后才发现问题那到时会更麻烦。

### ◇提醒

交房前进行验房是近期业内讨论较多的话题,现在更是出现了一些专业的验房公司,虽然多个步骤会麻烦些,但自己房子质量能得到保障还是很值得的。

## 挑选高层有诀窍 六七层位置最佳

买房的时候,大家都知道楼层越高越贵,确实,高楼层空气好,噪音小,连蚊子都会少几只,为了一辈子的窝,不少购房者都愿意多搭上点钱,买个高楼层,但其实住房并不是越高越好,你知道第几层的高层,才是最好的吗?专家建议,购买楼房时,六七层的位置最佳。

首先,从空气质量角度来说,高度在30米以上的,空气质量反而更差。而且,高层空气相对稀薄,患有某些疾病的人容易产生不适症状,尤其是慢性支气管炎、心脏病、心绞痛、心脑血管疾病患者,选择高层楼房时更要谨慎。此外,钢筋混凝土结构会迫使来自电器设备的电波沿着楼房循环,相当一部分是往上走,直至顶层。

其次,从心理学角度讲,身居高层的人容易产生一种“根基不稳定”的感觉,经常会感到内心压抑。在高楼林立的小区中行走,人也会产生压抑感。

此外,久居高楼对儿童的生长发育也非常不利,可能会导致他们不爱活动,性格封闭等。

楼层太低会导致光照不足、潮湿、空气循环减缓等问题,而且,汽车和柏油马路会使空气中饱含甲醛、一氧化碳、氮的含量增加,选择低楼层时,至少远离主干道200米才算安全。