

海邑長灘

Golden Beach

1000 METER GOLDEN BEACH, YOU AND ME

金沙海滩上的一线海景酒店+别墅





城市概况

荣成市位于山东半岛最东端，北纬 $36^{\circ} 43'$ — $37^{\circ} 42'$ 之间黄金纬度线，三面环海（黄海）海岸线500公里，是我国距韩国最近的地区，最近处94海里。截止到2016年，人口达66.71万人、陆地面积1526平方公里，荣成地处暖温带季风型湿润气候区，四季分明，年平均气温为 12°C 左右。

■ 公司简介

荣成市三和影艺有限公司成立于2006年12月08日，公司注册资本1000万元整，公司法定代表人张添翔，公司住所山东省荣成市黎明东区36号楼，公司经营范围为：影视基地配套开发服务、影视技术咨询服务，室内外装饰、设计、房地产开发经营（法律、行政法规、国务院禁止项目不得经营，法律、行政法规、国务院限制项目须取得许可后方可经营）。目前该公司无下属子公司。



■ 项目简介

海邑长滩位于山东省荣成市体育馆东滨海公园内，项目总占地130亩，总建筑面积12万平方米，容积率1.18，绿化率35%。整体由7栋海景洋房、1座星级酒店、12栋临海独栋、49栋双拼别墅组成。小区分A、B两个区，A区为电梯花园洋房区；B区是酒店别墅区。

B区酒店别墅区，其中酒店占地面积13904平方米约计20.8亩，总建筑面积31062.99平方米，地上建筑面积21402.42平方米，地下建筑面积9660.57平方米，销售市值8.11亿元；别墅区包括独栋和联排别墅，占地面积34098平方米约计52亩，总建筑面积22288.85平方米，销售市值9.3亿元，共计市值17.41亿元。

● 酒店別墅區实景照片



酒店简介

● 酒店概况

位于海邑长滩项目南端的星级酒店，主楼占地面积1.36万平方米，总建筑面积约3.2万平方米，由著名KKS团队担纲设计。酒店东邻大海，且近城市道路。坐拥千米金沙海滩及城市滨海公园配套，北依黑松林氧吧，南邻绿岛湖、桑沟湾城市湿地，周边生态环境优美。

海邑长滩酒店将一线稀世海景与现代建筑完美融合，集阳光、沙滩、花园、海浪等浪漫特质，布局空间通透，推窗见海与海亲近，拥海入怀。





● 西北向鸟瞰图

● 技术经济指标

C地块:度假酒店					
1	用地面积		平方米	13904	
	总建筑面积		平方米	31062.99	
	地上建筑面积		平方米	21402.42	
	地下建筑面积		平方米	9660.57	
2	建筑层数		层	8	
3	容积率			1.54	不含地下
4	建筑密度		%	37.18%	
5	绿地率		%	35.80%	
6	停车数量		辆	112	
	其中	地面停车位	辆	25	
		地下停车位	辆	87	



● 各楼层面积表

序号	区域	面积 m ²	备注
1	负一层	3640.99	人防
2	负一层	6019.58	
3	一层	5173.98	
4	二层	2999.79	
5	三层	2513.41	
6	四层	2427.63	
7	五层	2427.63	
8	六层	2284.78	
9	七层	2164.78	
10	八层	1162.2	
11	九层	248.22	
12	总面积	31062.99	

● 西北向透视图



● 设计理念



◎酒店设计理念来源于翱翔的飞鸟群，将不同的个体统一成和谐简洁的整体。整个建筑以酒店主入口为中心，向两边展开，展现出欢迎八方客、共享海滨情的气氛。

◎建筑整体呈曲线形，令酒店观感柔和，与周围环境更加融洽。在充满现代气息的建筑形体上，使用亲近自然的建筑材质，意在突出海洋的固有元素，烘托出度假酒店的温暖情绪。

◎酒店大部分客房都拥有阳台，在立面上连成延续的水平线，呼应远处的海浪与海平面。轻盈自由的空中花园是本项目的亮点。

● 功能分区

本酒店按照五星级酒店设计标准，以最合理的功能布局保证最高效的酒店运作。

酒店建筑设计地上8层地下1层。大堂3层通过内部连廊连接南北两个8层辅楼组成一个整体，同时可以提供中餐厅、宴会厅、全日餐厅、特色餐厅、SPA、无边界泳池、会议室、会所、健康俱乐部，以及贵宾客房等服务。



酒店共8层，其中：

一层：主要设计布置了酒店中餐厅、宴会厅、商务中心、会见室、包房及配套用房；

二层：主要设计布置了酒店大堂、全日制餐厅、大堂吧、韩式餐厅、会议室及配套用房；

三层至六层：主要设计布置了不同标准的酒店客房（其中三层至五层酒店客房每层32间，六层客房22间）及配套后勤房；

七层：主要设置SPA、健身中心房、室内游泳池及配套用房；

八层：主要设计布置了俱乐部、屋顶平台配套及设备用房。



● 交通组织

出入口：为创造便捷的酒店交通流线，酒店主体共设三个机动车出入口：酒店主入口设置在用地的北侧，靠近主入口流线道路；宴会厅入口设置在酒店东侧；后勤服务车辆入口则位于酒店的西侧。各个出入口道路形成环道或尽端式道路与流线车道相接，均满足车行要求，互不干扰，十分便捷有利。

停车场：停车场分为地上停车场及地下停车场，总车位数为112辆。其中，地上停车场位于用地的西北侧，设置停车位25个；地下停车场位于地下一层西北侧，设置停车位87个。





別墅簡介

● 別墅概況

別墅包括12棟(10#-21#)臨海獨棟別墅，16棟（1#-16#）49套雙拼及聯排別墅。

◎12棟獨棟位於海景最前沿，原生沙灘與私屬園林景致相銜，屬於真正意義的超一線海墅，面積從472 m²-538 m²不等並贈有600 m²私家庭院。三層建築戶型設計，尤為注重業主的私密性與公共空間的寬闊感。原味西班牙建築風格將人文建築與自然景觀相融合，細節處彰顯手工打磨的精緻。

◎獨棟別墅的西側是16棟雙拼及聯排別墅，面積從297 m²-485 m²，戶型設計大開間外接全景露台，最大程度的接收陽光，上下分區功能齊全，格調空間彰顯豪華氣質。雙拼為三層建築，聯排為二層建築，歐式風情的設計以溫馨、淡雅的色彩為主，講求心靈的自然回歸，並在檐口、窗台、陽台處加以線條裝飾處理，布局開闊尊貴，尺度宜人，與周圍的綠色自然環境形成鮮明對比，體現了社區高品質生活，給人以撲面而來的濃郁藝術氣息。





● 技术经济指标

B地块:TOWNHOUSE与VILLA				
1	用地面积	平方米	34098	
2	总建筑面积	平方米	22288.85	
3	建筑层数	层	- 1/3	
4	容积率		0.65	含地下
5	建筑密度	%	23.98%	
6	绿地率	%	35.80%	
7	停车数量	辆	73	
	其中	地面停车位	辆	61
		地下停车位	辆	12

● 建筑风格

由于项目拥有优越的地理位置和宜人的海滨景观，因此在设计上借鉴和采用了地中海式建筑风格。

联排别墅TOWNHOUSE与独栋别墅VILLA的立面造型设计都带有强烈的地中海式建筑风格，传达异国情调的生活体验。主要表现在：外墙结合天然石材与粉刷墙面；小坡度的陶瓦屋顶；小的没有大突出的屋檐；高耸的塔楼；大大小小的拱形窗户；雕塑式小门廊入口处；实木入口大门通常包括铸铁花式装饰；木构架的格子花架；露台可供欣赏海景用，各种矮护墙和栏杆；墙面、阳台上的卷状纹饰，这些纹饰可以是简单的或急剧变化的。古典的、文艺复兴时期的西班牙，西班牙殖民地（即西班牙巴洛克式）和花哨的美术装饰细部都时时融入在设计中。最重要的，每套房都拥有郁郁葱葱的入户小院和后家庭院舍。



高端住宅绝不仅是面积的简单扩大、房间数量的简单增多，更应该具备安全性、私密性、舒适性、尊贵性、多功能性和稀缺性等特征，鉴于这个认知基础，奉献出一个集传承与革新为一体的经典建筑作品。

◎ 户型特征 ◎

多功能性：每套住宅可灵活应用于商务接待、圈层社交、私人收藏馆等；

私密性：院落式独立住宅、车库主要设置在地下一层；

舒适性：空间尺度大、功能空间丰富、每户庭院内都可设置游泳池；

尊贵性：充分的礼仪过渡空间、主仆交通动线分离、气派的主楼梯等；

安全性：独立道路交通系统、顶级安保设施等。





● 户型面积与空间设置

① 亲海独栋VILLA

◎ **面积构成：**亲海独栋VILLA建筑由12套（10#-21#）独栋户型组成，其中：10#、11#、20#、21#户型建筑面积为472.11平方米，12#-19#户型建筑面积为538.27平方米。

◎ **功能分区：**

地上一层是尊贵社交空间（Social Space，商务厅、会客厅、正餐厅、客房），舒适的起居空间（中西厨，家庭厅）、地上车库（2个车位）；

地上二层是主人起居空间（Living Space，主要是卧室）；

地下一层是高档私人会所（Private Club，游泳池、沙龙区、酒窖、私家影院、棋牌室、地下车库等）。



● 户型面积与空间设置

② 临海TOWNHOUSE

◎ **面积构成：**临海TOWNHOUSE建筑由7栋双拼户型（2-1#~2-7#）与9栋（2-8#~2-16#）联排户型组成，共计49套。（面积详见销售市值表）

◎ **功能分区**

地上一层有尊贵社交空间（会客厅、正餐厅），舒适的起居空间（中西厨，家庭厅）；

地上二层是客房及起居空间（Living Space，主要是卧室；

地上三层主要是主人的起居空间；

地下一层是高档私人会所（Private Club，沙龙区、酒窖、私家影院、棋牌室）、工人房、洗衣房等。



—— 销售市值 ——

海邑长滩酒店及别墅总销售市值为17.41亿元，其中酒店为8.11亿元，独栋别墅及联排别墅为9.3亿元，
(具体明细如下)

● 销售市值明细

序号	楼号	类型	房号	户数	面积(m ²)	单价(万元)	价值(万元)
1	海湾北路615#	独栋		1	472.11	7.15	3,374.55
2	海湾北路617#	独栋		1	472.11	7.15	3,374.55
3	海湾北路619#	独栋		1	538.27	7.08	3,810.63
4	海湾北路621#	独栋		1	538.27	7.08	3,810.63
5	海湾北路623#	独栋		1	538.27	6.58	3,540.63
6	海湾北路625#	独栋		1	538.27	6.58	3,540.63
7	海湾北路627#	独栋		1	538.27	6.58	3,540.63
8	海湾北路629#	独栋		1	538.27	6.58	3,540.63
9	海湾北路631#	独栋		1	538.27	6.58	3,540.63
10	海湾北路633#	独栋		1	538.27	6.58	3,540.63
11	海湾北路635#	独栋		1	472.11	6.38	3,013.95
12	海湾北路637#	独栋		1	472.11	6.38	3,013.95
独栋小计				12	6194.6		41,642.04

序号	楼号	类型	房号	户数	面积(m ²)	单价(万元)	价值(万元)
1	海湾北路639#	双拼	101	1	402.38	3.68	1,481.64
2	海湾北路639#	双拼	102	1	426.77	3.91	1,668.76
3	海湾北路641#	双拼	101	1	401.36	3.29	1,322.32
4	海湾北路641#	双拼	102	1	389.17	3.90	1,517.30
5	海湾北路643#	双拼	101	1	426.73	3.18	1,357.26
6	海湾北路643#	双拼	102	1	402.39	3.85	1,550.49
7	海湾北路645#	双拼	101	1	425	3.15	1,337.22
8	海湾北路645#	双拼	102	1	393.81	3.88	1,526.41
9	海湾北路647#	双拼	101	1	402.38	3.42	1,376.14
10	海湾北路647#	双拼	102	1	426.77	3.74	1,595.78
11	海湾北路649#	双拼	101	1	388.58	3.37	1,311.22
12	海湾北路649#	双拼	102	1	401.14	3.80	1,522.81
13	海湾北路651#	双拼	101	1	393.4	3.08	1,210.89

序号	楼号	类型	房号	户数	面积(m ²)	单价(万元)	价值(万元)
14	海湾北路651#	双拼	102	1	424.61	2.78	1,181.10
15	海湾北路669#	联排	101	1	304.61	3.61	1,100.80
16	海湾北路669#	联排	102	1	299.51	3.39	1,014.08
17	海湾北路669#	联排	103	1	304.68	3.44	1,048.95
18	海湾北路653#	联排	101	1	301.03	3.04	916.28
19	海湾北路653#	联排	102	1	290.82	2.78	808.94
20	海湾北路653#	联排	103	1	293.68	2.78	816.90
21	海湾北路653#	联排	104	1	299.59	2.98	891.40
22	海湾北路655#	联排	101	1	301.03	3.25	978.05
23	海湾北路655#	联排	102	1	290.82	3.03	881.88
24	海湾北路655#	联排	103	1	293.68	3.02	887.21
25	海湾北路655#	联排	104	1	299.59	3.33	997.28
26	海湾北路657#	联排	101	1	301.03	3.31	995.21

序号	楼号	类型	房号	户数	面积(m ²)	单价(万元)	价值(万元)
27	海湾北路657#	联排	102	1	290.82	3.09	898.46
28	海湾北路657#	联排	103	1	293.68	3.08	903.95
29	海湾北路657#	联排	104	1	299.59	3.43	1,028.01
30	海湾北路659#	联排	101	1	301.03	3.42	1,029.52
31	海湾北路659#	联排	102	1	290.82	3.12	908.41
32	海湾北路659#	联排	103	1	293.68	3.27	960.86
33	海湾北路659#	联排	104	1	299.59	3.48	1,041.67
34	海湾北路661#	联排	101	1	301.03	3.15	947.16
35	海湾北路661#	联排	102	1	290.82	3.13	911.72
36	海湾北路661#	联排	103	1	293.68	3.33	977.60
37	海湾北路661#	联排	104	1	299.59	3.49	1,045.09
38	海湾北路663#	联排	102	1	290.82	3.24	941.56

序号	楼号	类型	房号	户数	面积(m ²)	单价(万元)	价值(万元)
40	海湾北路663#	联排	103	1	293.68	2.82	828.18
41	海湾北路663#	联排	104	1	299.59	2.66	796.91
42	海湾北路665#	联排	101	1	301.03	3.06	921.15
43	海湾北路665#	联排	102	1	290.82	2.77	805.57
44	海湾北路665#	联排	103	1	293.68	2.77	813.49
45	海湾北路665#	联排	104	1	299.59	3.00	898.77
46	海湾北路667#	联排	101	1	301.03	3.06	921.15
47	海湾北路667#	联排	102	1	290.82	2.76	802.66
48	海湾北路667#	联排	103	1	293.68	2.75	807.62
49	海湾北路667#	联排	104	1	299.59	2.67	799.91
联排小计				49	16,094.25		51,410.99
合计				59	21,686.79		93,053.03
1	海湾北路671#	酒店			31,062.99	2.61	81,093.04
小计	酒店			1	31,062.99		81,093.04
总计					52,749.78		174,146.07



相 关 证 件 明 细

序号	证件名称	证号	面积
1	发改委	荣发改投资字【2008】14号	总投5.2亿，建筑面积12万平
		荣发改审字【2010】第61号	总投6065万，建筑面积8670平
2	土地证	鲁（2018）荣成市不动产权第0001135号	48,002.00
		鲁（2018）荣成市不动产权第0001136号	1,996.00
		合计	49,998.00
3	用地证	地字第3710822012A0044号	48,002.00
		地字第3710822016A0003号	1,996.00
		合计	49,998.00
4	建设工程规划许可证	建字第3710822011A0006号	10#至21#/5889.72平
		建字第3710822012A0022号	2-1#至2-16#/15954.66平方米
		建字第3710822012A0021号	度假酒店/21817.89（不包地下9880.66平）
		合计	43662.27（不包地下9880.66平）
5	建设工程施工许可证	编号37 1082201209190201	度假中心酒店/31573.2平
		编号37 1082201209190301	高级客户2-1#至2-16号/15954.66平
		编号37 1082201104250203	高级客户12栋/5889.72平
		合计	53,417.58



序号	证件名称	证号	面积
6	预售证	(荣)房预售证第20170068号	荣成市海湾北路615号, 面积472.11平
		(荣)房预售证第20170069号	荣成市海湾北路617号, 面积472.11平
		(荣)房预售证第20170070号	荣成市海湾北路619号, 面积538.27平
		(荣)房预售证第20170082号	荣成市海湾北路621号, 面积538.27平
		(荣)房预售证第20170083号	荣成市海湾北路623号, 面积538.27平
		(荣)房预售证第20170084号	荣成市海湾北路625号, 面积538.27平
		(荣)房预售证第20170085号	荣成市海湾北路627号, 面积538.27平
		(荣)房预售证第20170086号	荣成市海湾北路629号, 面积538.27平
		(荣)房预售证第20170087号	荣成市海湾北路631号, 面积538.27平
		(荣)房预售证第20170088号	荣成市海湾北路633号, 面积538.27平
		(荣)房预售证第20170089号	荣成市海湾北路635号, 面积472.11平
		(荣)房预售证第20170090号	荣成市海湾北路637号, 面积472.11平
		(荣)房预售证第20170096号	荣成市海湾北路639号, 面积829.15平
		(荣)房预售证第20170097号	荣成市海湾北路641号, 面积790.53平
		(荣)房预售证第20170098号	荣成市海湾北路643号, 面积829.12平
(荣)房预售证第20170099号	荣成市海湾北路645号, 面积818.81平		

序号	证件名称	证号	面积	
6	预售证	(荣)房预售证第20170099号	荣成市海湾北路645号, 面积818.81平	
		(荣)房预售证第20170109号	荣成市海湾北路647号, 面积829.15平	
		(荣)房预售证第20170110号	荣成市海湾北路649号, 面积789.72平	
		(荣)房预售证第20170111号	荣成市海湾北路651号, 面积818.01平	
		(荣)房预售证第20170112号	荣成市海湾北路653号, 面积1185.12平	
		(荣)房预售证第20170113号	荣成市海湾北路655号, 面积1185.12平	
		(荣)房预售证第20170114号	荣成市海湾北路657号, 面积1185.12平	
		(荣)房预售证第20170115号	荣成市海湾北路659号, 面积1185.12平	
		(荣)房预售证第20170116号	荣成市海湾北路661号, 面积1185.12平	
		(荣)房预售证第20170117号	荣成市海湾北路663号, 面积1185.12平	
		(荣)房预售证第20170118号	荣成市海湾北路665号, 面积1185.12平	
		(荣)房预售证第20170119号	荣成市海湾北路667号, 面积1185.12平	
		(荣)房预售证第20170120号	荣成市海湾北路669号, 面积908.80平	
			合计	22,288.85





