



临沂别墅消费大幕开启

别墅，作为城市的最顶尖的居住产品，经过了近几年的酝酿，临沂别墅从无到有，从少到多，从一枝独秀到百花齐放，从2011年开始，别墅类项目全面开花，成为居住结构的重要组成部分。

追溯临沂别墅市场的发展，我们希望借此做一个盘点，临沂的别墅经历了怎样的发展，是谁在买别墅，是谁在建别墅，别墅市场未来又将如何发展？

>>别墅开发者：所来多大牌

放眼临沂的别墅，可以说，每个开发别墅并取得成功的项目，无不有着优秀品牌和雄厚实力的项目。比如伊丽莎白·东岸开发企业永同昌集团，是横跨房地产、建筑、矿业、酒店经营、汽车、金融、进出口贸易、高科技投资等多个行业的特大型

综合企业集团。沂龙湾的开发企业临沂尚城置业有限公司和凤凰城开发企业临沂鲁商地产有限公司，两者所属的鲁商置业股份有限公司是山东省商业集团总公司控股的一家上市公司。华创·金桂园是由浙江华创置业集团和浙江福泰隆控股集团联合投

资，浙江华创置业集团，国家一级开发资质，是一家专业的房地产开发企业集团。

可以说，作为高端产品的别墅，必须要有雄厚的实力作为支撑。他们往往要在全中国乃至全球寻找设计公司，建筑材料也往往是最顶级的。印度的石

材，德国的五金，中东的椰枣，东南亚的家具……来自世界的精品，汇集在一栋别墅里，此间的精力和财力，不是一般公司能够承担的，也不是普通公司能够达到的高度。

别墅也要配备相应的高档物业。不少高端物业在引入品牌物业管理公司

的同时，更注重对业主生活细节的服务，努力满足每个业主生活中的细微个性需求。例如在安防方面，多数楼盘会设置三重安防系统，增加保安日夜巡逻，严密保护业主的人身和财产安全；在服务方面，实行酒店“金钥匙”物业管理服务，每户均设

专职管家，提供运动、医疗、健康顾问、文化教育等全方位贴心服务。

如果说，别墅作为一个高端产品，只能少数人拥有的话，那么别墅的开发者同样也要是行业中的佼佼者，才能够以更高的视野、更雄厚的资本，为高端的业主提供服务。

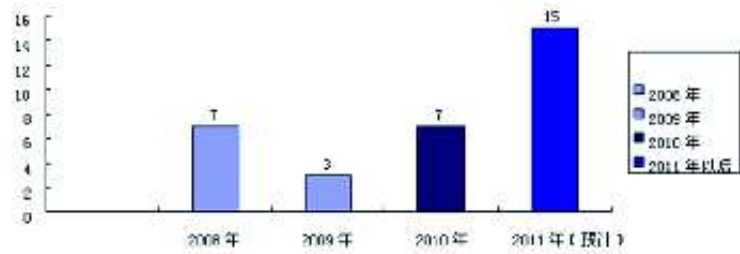
>>别墅数量：百花齐放数量渐多

根据星火燎原营销机构的统计，2008年，临沂市区有水榭华庭、滨河国际、观塘别墅、奥林匹克花园、清水湾花园、观天下花园、月澜湾等项目进入市场，随后，凤凰城、日月城、滨河阳光、华创·金桂园、海纳曦园、百联华府、爱伦坡、沂龙湾·龙园等一系列

产品的出现，让市场的范围和形态更加饱满。尤其到了2011年，涑堤春晓、福布斯湾、伊丽莎白·东岸、紫荆城、圣兰菲诺、澜泊湾等系列项目的推出，预计新增别墅项目将达到15个，而整个市场推广的别墅项目则多达20多个。

从分布区域看来，目

前别墅供应量主要集中在北城新区和滨河板块，尤其是河东铁路桥以南，沂河东岸，如福布斯湾、伊丽莎白东岸等项目存在巨大的供应量。北城新区别墅供应量依然比较多，沂河、祊河、柳青河边都是别墅“热土”，别墅市场呈现全面繁荣状态。



市区年度新开盘别墅数量示意图

>>别墅分类：不同类型各领风骚

放眼临沂的别墅，已经基本上涵盖了各类的产品类型。并且不乏创新。

比如伊丽莎白·东岸六七百平方米的大平层，空间尺度比肩别墅。所谓大平层，更多是把别墅的功能区间都放置到一个平面上，本质上是将别墅“扁平化”，但不是大户型公寓的简单放大。

相比较一般别墅的上下下、条条道道，大平层大幅提升了空间的利用

率，大面宽、全景观、全套房的空间布局，层层递进下，使得空间上比较有尺度感。在生活气氛等方面，大平层也更具有优势节省了垂直交通空间，例如别墅内的楼梯，省却了类似为了喝杯水也得爬两层楼的烦恼；同时，也相应多出了平面内的公共过道，对于老人和小孩来说更加安全、方便。在私密性方面，大平层虽不像别墅的独门独户，但精心打

造私密状态，较普通的公寓更为独立。

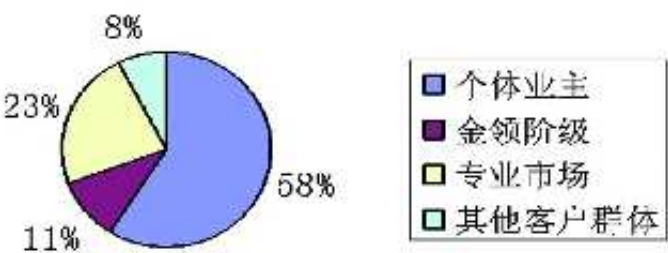
除了大平层，别墅也有了更多新的亮点。风格更多元，设计更先进。联排别墅户型设计丰富而前卫；独栋别墅上有独立空间，下有私家花园领地，加之周围都有面积不等的绿地、院落，更显尊贵性；叠拼(加)别墅，外立面造型丰富些，布局更为合理，露台、半地下室，开辟了新的居住空间。

从风格上说，以曦园为代表的新中式建筑不仅很好地保持了传统建筑的精髓，又有效融合了现代建筑元素与现代设计因素，改变了传统建筑的功能使用，给予重新定位。沂龙湾·龙园别墅的西班牙皇家建筑风格，吸纳欧式建筑中的精髓，立面采用红陶筒瓦、手工抹灰、弧型墙、一步阳台、铁艺、陶瓷挂件等浓郁的西班牙元素表现。质朴与温

暖、厚重与自然相交融，衬映大家族的浓郁底蕴。华创·金桂园的园林以金桂花为主题，搭配60多种名贵树种，与欧洲风情的建筑小品相连，增添“私家”公园的独特魅力。临沂鲁商·凤凰城的立体绿化有机分布于园区的各个角落，林间屹立的英伦建筑与水景、树景融为一体，浑然天成中为每一位业主打造出他们所向往的“伊甸园”。

尤其是伊丽莎白·东岸，英伦风高层平面别墅、多层院景洋房、联排别墅、类独栋别墅、部长楼错落有致、隐与山水之间。英式会所、英式教育体味原汁原味英伦生活，这种体验所带来的情绪也将是最真实的。随着英伦建筑风格的兴起，在安静享受伊丽莎白沁人心脾的阳光与空气的同时，也将开启人们心中的“英伦生活”。

别墅客户职业统计



>>别墅客户：依托商城实力不凡

据介绍，目前别墅客户主要来自兰山以及河东区，县域客户的消费实力不容小视。一些老家在临沂、工作在外地的客户，也是别墅的购买人群。

谁在买别墅？根据有关统计，临沂的别墅消费群体中个体业主占到58%的比例，其主要为各个区

域的民营企业的老板，分布区域较为广泛；金领阶级包括藏品专家、艺术家、画家、高级职称人员(如注册会计师、律师)等群体，主要分布在兰山区；专业市场主要包括义堂板材市场、兰山大中型物流市场、兰山成衣市场、河东钢材市场等专业

市场、罗庄陶瓷市场，所占比例也较高，主要分布在三区的各个专业市场，并且相对集中。

由此可以看到，依托临沂商城，藏富于民的经济，让临沂的别墅有了广泛的受众和强大的购买力。

(专刊记者 田慧)