

投资别墅从资源升级到资本

别墅开始打响资源争夺战？在全国地王频出，土地资源递减的背景下，别墅，逐渐凸显居住及投资双重价值。

最重要的是资源

2011年国内楼市的一大亮点，就是别墅类产品的飘红。别墅拥有稀缺资源的景观，是必然热销的因素，这为其一。占据着得天独厚的山水景观资源，自然成为别墅中炙手可热的焦点，也是犒赏自己和家人的上品。别墅创领的生活态度，也是

稀缺性确保增值

别墅市场之所以出现一路飘红的现象，与其稀缺性有关，而别墅在市场上注定只会越来越稀缺。土地的珍贵，导致开发商更加珍惜稀缺资源，当然会追逐利益最大化，上马最顶级的产品。

持有比炒作投机更好

有人说，城市的价值决定了别墅的最高价值。当临沂的城市逐步崛起，走向区域性特大城市的路上，别墅的价格也越发凸显。从临沂的别墅以及整个的房地产市场，与一二线城市或

关键的热销因素。低密度，搞绿化，私密性，尊重人所生存的环境，以人为主，因地制宜以山景、水景、为主角，真诚地追求环境的意义，让别墅成为满足居住需求的最高形式。

临沂的别墅，大多位于滨河沿岸，占据着临沂最美的风景。买别墅的消费群体不是缺房子

住，对他们来说，购买别墅一方面是追求身份地位象征，同时也是对稀缺资源的占有，另一方面是也对生活品质与住宅品质的追求。而在所有的因素中，自然景观资源往往是业主们最为看中的。也因此有专家给别墅做了这样一个定义：真山真水才是真别墅。

难求的现象。

而事实上，在很多人担心如何手中的财富涨幅如何跑赢+通胀的同时，品牌开发商们开发的顶级别墅升值速度已经大幅度“领先”通胀。



如何规避商业地产投资风险

专业的经营管理、业态规划成潜力商圈特质之一

随着城市的快速发展，商业地产投资渐入市民视野，成为当下流行投资渠道之一。其实，在商业地产的投资里，高风险与高回报并存，如何规避商业地产投资风险就成为能否取得投资成功的关键。

从目前市场上来看，市场供应量比较大的商业地产项目主要以购物中心、商业街、写字楼、社区商业、专业批发市场为主，其中商业街临街店铺是当今投资者最喜爱的投资产品，因为可以出租、自营，自主性较强，风险

可控。

但是投资商业街临街店铺，也有一定缺点。其中最重要的一点是没有统一的经营管理理念，很难形成大规模的投资商圈，后续的赢利能力充满不可遇见性。没有经营专业的管理与业态规划与定位，就会出现业态单一，管理乱，不能形成集聚力。所以其后续租金也就难以计算，其投资风险很难遇见。

还有社区商业、写字楼公寓都会遇到这样那样的问题。都会涉及到后续管理问题，作为商业地

产，只有运营成熟才能体现租金的升值。所以说挂靠一个有成熟的经营理念，以及引导性强的商业综合体来指引投资者，往往会受到较高回报。

“投资商业地产的收益由整体经营成绩，以及投资项目的周边环境决定的。定位准确、经营良好的购物中心和专业市场投资年回报可能高达100%或者更高。但是收益是和风险相伴的，一旦招商不好又或者经营能力低下，那么可能血本无归。”一位从事商业地产投资多年的李先生说道。

商业地产整个开发流程长而且复杂。投资商业地产的主要风险在于区位的选择以及对自己实际情况的判断、以及所选区位的经营管理环节是否到

位。特别是商业地产经营管理环节众多，需要开发商、投资者、经营管理和承租户共同努力，而作为商业地产的核心是通过人气来带动升值空间

的，选择一个比较有人气的物业公司，也会是规避投资风险的又一种保障。

(专刊记者 化强)



圣兰菲诺一期洋房全城火爆预约

6月18日，圣兰菲诺一期洋房全城预约申领活动全城揭幕，位于市政府旁、五洲湖畔的圣兰菲诺会所现场喷泉绽放，花香四溢，热闹非凡。200多名客户聚集于此，共同见证盛大活动胜景。

圣兰菲诺本次推出为一期90至200平米法式公馆洋房，属市场稀缺产品。活动前两天便已经有客户陆续彻夜排队，当天现场很多客户都全家总动员，只为在圣兰菲诺挑选一套中意的房子。

是什么让圣兰菲诺的洋房如此受市场的欢迎？现场客户表示，项目独特位置占据新城市政中心，紧靠24万平米的五洲湖，是临沂非常稀缺地段；圣兰菲诺洋房产品90-200㎡之间的多种户型设计合理，270度观景飘窗，一层私家花园，顶层复式超高挑空等优势，让人性化的设计演绎居住空间完美生活。

圣兰菲诺一期公馆洋房90至200平米全城预约申领，2万抵3万购房优惠即享。

五星级星美影城年底亮相临沂

万阅城应邀参加上海国际电影节“星美之夜”

中国唯一的国际A类电影节——第14届上海国际电影节于6月11日-19日在上海成功举办。在中国电影产业持续繁荣发展的大背景下，本届上海国际电影节比以往更具吸引力和关注度。无论报名影片、市场招展、创投项目还是出席红地毯、电影论坛的明星与嘉宾，均刷新创办以来的纪录。

作为电影节活动的重要组成部分，“星美之夜”活动于6月17晚在上海外滩举行。受星美传媒高层邀约，临沂新华置业有限公司总经理田相杰一行参加了“星美之夜”活动。

除了即将于7月4日公映的《武侠》外，正在拍摄的《王的盛宴》和八月开拍的《血滴子》，以及刚刚杀青的《杀生》剧组悉数亮相“星美之夜”现场。陈可辛、王小帅、何平、刘伟强、顾长卫、曹保平、高群书、俞飞鸿、张猛、刘烨、王珞丹、徐若瑄、秦岚、沙溢、乔任梁等导演、艺人也纷纷捧场红毯。

作为国内影视业巨头，星美传媒旗下蒋雯丽、刘烨、王珞丹、李小冉等巨星云集。在影院建设方面，星美传媒也堪称大手笔。据悉，星美2010年融资7亿元，2011计划融资10亿元左右，用于影院建设。预计2015年，星美影院将达300家。其中，作为进军山东市场首站，星美传媒牵手临沂地标建筑——万阅城，斥巨资打造五星级星美影城。该影城位于临沂人民广成正西的万阅城F座7层，是星美传媒全国首家独立产权购买物业，计划于2011年年底开业。