

**核心提示** 自去年以来，国家对于住宅市场的打压政策频频出台，使得全国房地产市场一片低迷，北上广等一线城市房价已经开始出现松动，成交量也处于一个相对冷清的状态。作为一个拥有千万人口的地级城市，临沂的房地产市场尽管多少受到一点影响，但仍保持健康发展态势。在这种背景之下，许多投资者对别墅这样一个稀缺产品在通胀压力下表现出来的抗跌性和保值性寄予厚望。

2011年，对于临沂的别墅市场而言，可以说是一个供应量和销量都不错的年份。在种种因素的推动下，越来越多的消费者意识到别墅是一个具有巨大收益的投资品。作为城市最顶尖居住产品的别墅，别墅成为临沂房地产市场的一支独秀，也成为居住结构的一个重要组成部分。

2011年，是临沂别墅元年，十多个别墅项目相继推出，别墅市场品质为先。

## 政策调控 凸显临沂别墅投资价值

### 板块格局异常明显

临沂的别墅市场，板块格局异常明显，总体看来以滨河区域和北城新区为多。

以恒大华府、海尔·临天下、沂龙湾、澜泊湾、百联华府、柳溪美庐为代表的北城新区板块目前已初具规模，并呈现出繁荣发展迹象；以福布斯湾、伊丽莎白·东岸为代表的临沂经济开发区板块喷薄欲出；以慧谷领御为代表的河东区也不

甘落后，正在奋起直追。以金泰华城为代表的城西板块，依托临沂商厦，发展前景广阔，投资潜力巨大。

滨河板块的别墅项目更是遍地开花。鲁南凤凰城、陶朱公、曦园、沂河美域、白鹭金岸……各种类型的别墅项目正在临沂房地产市场市场上扎根。而作为生活别墅代表的华创·金桂园，近期也开始放大异彩，加推三期项目。

综观临沂别墅市场，各板块都形成了自己的竞争优势。北城新区板块作为临沂的政治与文化中心，位于临沂市区正北部，沂河、柳青河与沂河交汇处的北面，是全市的金融、商业副中心。北城新区板块凭借得天独厚的自然景观以及市政府行政中心的区位优势，已经成为最受临沂高端人群喜爱的居住区域之一。而滨河板块则借助

临沂母亲河——沂河的力量，迅速成为进驻临沂的开发商们的必争之地。沂河两岸风景优美，绿树成荫，呈现出碧水青山，天光云影，林果葱郁的旖旎风光，使得两岸的楼盘显示出强大的市场竞争力。临沂经济开发区则借助成功划为国家级经济开发区的优势和加快发展的强大需求，凸现出一个新城板块的勃勃生机。

### 品质和性价比不断提升

随着别墅规划设计水平的不断提高，且价格增幅不大，临沂别墅的性价比也开始显著提升，高档别墅的品质和个性化程度将有较大提高。

业内人士分析，临沂的别墅项目尤其是近期开盘的项目整体品质的提高主要体现在三

个方面。

首先山水与环境资源日益优越。如位于滨河西岸的沂河美域借助丰富的滨河资源和独特的景观设计，致力于将项目打造成一个欧式风情别墅。其次是社区内部环境质量与配套资源不断提升。如鲁商凤凰城别墅项

目，拥有法国铂尔曼五星级酒店、银座购物广场、银座健身私人会所等成熟配套，亦有可媲美郊外别墅的原生态自然景观，呈现了城市别墅的完美生活。三是户型设计不断满足新的生活需求。不管是大平层项目，还是联排别墅，开发商在

产品的设计上都在努力迎合人们不断提高生活需求和品位。陶朱公项目以一层侧花园近10米超长设计以及顶层空中花园全面绿化铺装，三层立体庭院，构成临沂罕见的超大私家庭院，赢得了不少中产阶级的青睐。

### 保值增值性无可比拟

一年来，在国家对住宅地产的不断调控之下，许多购房者在投资房地产时，都会考虑到商铺和写字间。然而不知不

觉中，别墅产品也踏入了投资者青睐的行列。在通胀压力之下，豪宅市场已表现出明显的抗跌性，并成为财富人士选择让资产增值、保值的“利器”。

业内人士表示，在临沂，

已经有越来越多的投资者开始意识到别墅是一个具有巨大收益的投资品。作为城市最顶尖居住产品的别墅，别墅成为临沂房地产市场的一支独秀，也成为居住结构的一个重要组成部分。

记者调查发现，目前的临沂别墅市场，面向中产阶层改善型需求，叠拼、联排中的经济型别墅，凭借产品设计与总价优势成为高端住宅产品的一种补充，在动荡不安的楼市中，该类产品表现不俗。

以近期开盘并热销的陶朱

公为例。光耀集团临沂总经理钟鼎轩介绍，该项目的购买客群中，除大部分自住需求外，均是为了资金避险，比如在开盘当日，就有一位客户出手阔绰，一下购买了一栋楼。而这类客户群主要是看重该项目的品质，在不损害别墅品质和功能的基础上，严格控制总价，保留别墅原有生活模式，帮助中产阶层的实现终极置业目标。钟鼎轩认为，在过去20年里，房地产价值不断攀升，需求决定市场，可与遇见未来20年，稀缺、保值性较好的别墅还将是最稳妥的投资渠道。

对于别墅投资人数是否会增加，业内人士认为，这还需要看整体的经济环境，如果通胀预期还在增大，那么必然别墅投资者会越来越多。

### 相关链接

#### VILLA的起源

VILLA最早在中国出现时，经常翻译成三种，有的时候叫别墅，有的时候叫庄园，有时还叫城堡，不管怎么翻译这个东西都是国外独立生活生活的代称。我们现在常说的“别墅”，实际上涵盖了国外的两种物业类型：一种是HOUSE，一种是VILLA。如果直译过来，HOUSE应该是“房子、住宅”；而VILLA才应当是“别墅”。事实上，我们国内目前房地产市场中所销售的大部分别墅，并不是VILLA，而是HOUSE。

那么，如何区分VILLA和HOUSE呢？简单地说，VILLA是SECONDDHOME，即第二居所；而HOUSE则是第一居所，是一个家。在中国的传统建筑中，别墅多数表现为私家园林。它最早在中国就叫“别业”，望文生义可以理解为第二处物业。从这一点来看，中国古代别墅与国外别墅在定义上是一样的。

因此，与HOUSE对比，VILLA属于理想，而HOUSE则属于现实。设计HOUSE时，我们想得更多的是布局如何合理，分区如何明确，家里要住几口人，东西往哪儿放，车往哪儿停，一切都与锅碗瓢盆有关系——这是居家过日子。而设计VILLA时，最重要的是要看它符不符合我们的理想：如果亲水是你的理想，那么就要看这个VILLA是否跨到了水面上；如果登山是你的理想，那么就可以干脆把VILLA的墙面设计为原来的岩石……偷得浮生半日闲，是VILLA生活的最好写照。所以，HOUSE建在城里或者靠近城区，而VILLA则来到了山野之间。

文/专刊记者 王鲁娜

