

放眼全国：别墅升值潜力愈发凸显

城市>>

北京

2010年9月以后，“限购令”控政策出台，北京普通住宅销售一片冷清，但在冷清中，却有一个亮点引人关注，别墅逆市飘红。转眼间，别墅成为北京楼市中的紧俏产品，很多独栋出现了宾客盈门却无房可卖的场面。

一时间，北京独栋别墅供应告急，独栋成为北京楼市之外的独特产品。

供需状态对别墅价值释放产生巨大影响，2006年下半年后严格限制容积率的规定让北京别墅供给逐渐减少，几大别墅区价格

几乎涨了一倍。此外，和临沂别墅市场形成鲜明对比，北京几大主流别墅区别墅物业价格是同一区域普通商品房住宅的3-4倍，而临沂只有2倍左右。

自然人文资源成别墅最大卖点，如拥有香山、颐和园、圆明

园等资源的西山别墅区，和临温榆河的中央别墅区，是北京价格最贵别墅区，其价值体现值得自然资源丰富的临沂别墅市场思考。

城市>>

深圳、广州

从房地产市场兴起开始，珠三角一直是国内最为活跃版块。无论是从市场整体，还是产品细节，深圳、广州两大城市对整个版块乃至全国市场都有着举足轻

重的影响力。

作为南派别墅典型代表，深广两地别墅经过多年洗练，设计已十分成熟。从城市别墅到经济型别墅，从高尔夫别墅到临江观

景大宅，多样的建筑风格且追求细节。项目注重建筑与地貌、环境的结合。与全国别墅市场相比，受地理环境的限制，广深两地别墅中真正能够享有优越自然

环境的项目为数并不多，此点与临沂颇为相似。尽管如此，深圳绝大多数的别墅价格都在3万元/平方米以上，自然环境较佳的别墅动辄超过千万。

城市>>

上海

上海松江佘山版块的别墅开发知晓度相当高。佘山版块在容积率小于或等于0.2的开发规划下，拥有森林公园、湖泊、高尔夫球场，统一和谐的欧式别墅风格，独有的丘陵地貌……这一切

让这个方圆10余平方公里的区域，有超过数十个顶级别墅项目产生。

从首期到二期开盘总是引来高关注度的“佘山3号”，到一般占地为3亩，售价在3000余万

元一套起卖的“佘山·东紫园”；从业主大部分为外籍客户的“紫都·上海昂园”，到占地为40亩，建筑面积为4000余平方米，销售价格达3.5亿元一套的“世茂佘山庄园”，海域地面建

筑在1000平方米、地下为600平方米使用面积，售价在五六千万一套的上海·绿城玫瑰园……佘山别墅独栋建筑的大气、规划的品质令人感叹，其高昂的总价更令人咋舌。

走马山东：别墅市场走向成熟

城市>>

济南

济南出现比较早的别墅项目都是依托纯天然的自然景观，要么临水，要么靠山，满足的是居住者对自然环境的需求。因为当时市场别墅整体供应较少，没有形成气候，销售也一直不温不火。

直到2006年，位于环山路附近的别墅项目因为依托千佛山山脉，自然环境优美，项目离城近，能近距离享受成熟城市配套，受到了市

场热捧。加上2008年，中国房地产大企业纷纷进入济南别墅市场，竞争开启的同时，多层次的开发，让济南的别墅市场步入多样化。

纯别墅项目开始规模化，建筑风格也丰富起来，以欧式、英式为主，也有西班牙、新古典主义和中式风格；产品类型除了有传统的独栋、双拼、联排和叠加别墅以外，还有创新的类独栋和组团等户型，考虑到项目品质及容积率的关系，在售产品多为双拼和联排别墅；面积区间从布局较为紧凑的130多平方米到豪华舒适的600平方米不等。

城市>>

青岛

别墅在青岛可谓历史悠久，资料记载，早在上世纪30年代就形成了八大关别墅区，几百栋别墅风格各异，启用了大量的年轻设计师，规划得很好。这一区域更在后来被很多名人所青睐。到现在为止，这一地区依然是很多城市规划、城市建设参观的样本。更为青岛赢得了“东方瑞士”的美称。

九十年代的青岛市城市的东

扩，使沿着海岸线一直向东，形成多个别墅小区并列为特色的别墅群体。目前青岛的别墅市场，最主要的是即墨新东部，也就是温泉一带的别墅，主要是做的海景，借助滨海大道的开通，是典型的休闲别墅，海景别墅成为青岛的特色。再就是城阳东部的惜夏板块了，依托崂山，借助翠绿的青山，把景致做足，成为这一区域别墅的一大特色。

青岛借助自己非常独特的自然资源，把山海别墅演绎的淋漓尽致，虽然经过2010年限购令的冲击，还依然在市场上坚挺。

探访本土：临沂别墅将大有作为

开发商：临沂别墅价值待挖掘

从策划本刊活动开始，本报记者走访了不少开发商，他们很多都表示，临沂作为2010年宜居城市，先天条件自不必说，而能占据这座城市稀缺资源的别墅楼盘，应该在全省乃至全国的舞台上说话，不应仅仅面对区域市场。

此次活动站在全国高度面对临沂的楼市行情，纵观全局，对临沂别墅的现状和未来提出了新的见解，这无论对开发商或是居住者都具有重要参考价值。

目前很多业界人士都认为，临沂别墅开发水准不逊于济南、青岛等城市，但多数楼盘在价格上与一二线城市相差

甚远，临沂的别墅如何能彰显楼盘本身价值，除了本土市场对别墅价值的挖掘意外，开发商的整合营销能力也需要进一步提升。

也有开发商认为，临沂城市别墅应该走上全省的舞台，临沂的别墅可能是山东省乃至北方地区唯一享有河居文化与城市发展相融合的稀缺产品，是建筑与城市人文的结晶。因为受到稀缺资源土地的限制，市场上的别墅产品越来越少，能同时占据稀缺人文、自然资源，又能享受城市成熟配套的城市别墅更是其中的珍品。

产品说话：临沂别墅亮点多

据记者观察，此次参与本报“2011开启临沂别墅年”的开发商，大多都将推出此前尚未面市的新产品和新亮点，正是他们“提升”临沂别墅价值的“新式武器”。

以建筑风格为例，伊丽莎白东岸，灰瓦斜铺，文化石镶嵌，红色砖块装饰外立面，一砖一瓦手工垒砌，旨在用手工作业来证明英伦别墅的生趣。鲁商·凤

凰城建筑承袭英式TUDOR风格，雕琢醇品别墅，不仅营造质感的生活享受，更是传承百年居住文化。福布斯湾，在别墅外立面上采用西班牙宫廷式浮雕，西班牙风格古典高雅。

更别谈别墅类型、园林设计、物业管理，也是各有各的特色，宛如一餐别墅盛宴，呈献给临沂人民。

