

关于别墅投资的N个理念

自鲁南商报6月23日推出第一期《开启大美临沂文明临沂别墅年》特刊后,引起了市场强烈的反响。未来我们将持续关注别墅市场动态,以最权威的解读,以最专业的眼光,把握市场人气热点,引导理性消费。

临沂的别墅市场经过几年的酝酿,在今年已经全面繁荣,不仅形成了规模,也有了自己的特点。总结起来,有几个突出特点:范围广泛,无论是北城新区还是南部的经济开发区和罗庄区都有别墅的身影;种类丰富,独栋别墅、联排别墅、大平层等不一而足;总体价格低,实用性高,别墅价格与一线城市普通房产价格相差不大,投资潜力大。可以说,临沂别墅市场仍处于发展阶段,后劲十足,潜力极大。

◎地段>>

把握高端生活区的“聚集效应”

>>>>

“地段、地段、还是地段”,这是李嘉诚最著名的投资理念,放在别墅产品上同样合适。在城市规划、发展方向、城市配套、交通、豪宅品质等关键要素上,别墅对于自然资源、城市资源占有的稀缺性,成为了投资别墅的重要标准,而这些与地段都有着直接或者间接的关系。是否在环境优良的、有升值潜力的、或市场认知度比较高的区位,位置是决定其品质与前途的最关键因素。

从目前的别墅产品分布看来,沂河是别墅产品最为倚重的资源,无论是北城新区的沂龙湾和香醍荣府,兰山中心城区的凤凰城,还是经济开发区的伊丽莎白和福布斯湾,以及罗庄区的曦园和华创·金桂园,无不把水文章做得淋漓尽致,并且各有各的特色和风采。另外,北城新区由于整体片区的高端定位,并且有柳青河、五洲湖等丰富的水系资源,也成为了众多别墅的心仪地段。

由于别墅的相对集中,投资者选择也更加省力。集中的高端生活区,不仅仅是产品,更重要的是,类似经济收入、社会地位、生活习惯的人聚集在一起,减少了生活的摩擦,也拓展了交际的范围,为事业增加了不少的砝码。

另外,沂河在市区又分属不同的片区,因此不同的区域又适合着不同的投资者。比如兰山中心地段的别墅,板块成熟,但是相对容积率要高一些,面积要紧凑些,单价也高些;离中心城区稍远的片区,土地相对较充分,绿化、园林和户型能够做得更从容些,同时价格相对更低些。不过无论是中心城区还是郊区,只要是好地段好风景好产品,升值潜力都清晰可见。



◎产品>>

附加值很重要

>>>>

一套300万元的别墅和一套50万的住宅,100万的花园洋房有何区别呢?从某种层面上来说,对于普通住宅大家普遍关心的产品质量,在别墅上倒是可以不用太过于费心。因为作为高端产品,大部分都超过了一般的建造标准。比如完全可以用砖混结构建造的三层别墅,很多开发企业选择采用框架结构。套内电梯、户外风景,只有超出预想,不能达不到预想。

买别墅,同时也要注意创新,符合产品的发展趋势。比如伊丽莎白·东岸力推的大平层,与目前国外和国内一线城市的产品接轨,相当于上海的“汤臣一品”和北京的“盘古大观”,这样的平层产品甚至超过了许多传统别墅的价格,投资更具优势。

别墅产品的附加值也是值得关注的要素。附加值也分好几个层面,首先是物质的附加,优美的园林,先进的科技,环保设施的使用,都是让一个产品保值增值的重要因素;第二是管理的附加,好的产品一定要有好的物业服务,让小区干净、安全,而且有众多的活动打造一个和睦的社区;最高的层面,是文化的附加,居住在某一个别墅区,就意味着一种文化和生活方式,不论是伊丽莎白大平层的居高瞰远,还是曦园中式别墅的雅致清新,给了不同的人不同的选择。



◎价格>>

长线持有更有利

>>>>

综合价格、时机、城市等多方面的因素,目前来说,别墅长期投资比短线投机更加有利。

首先从价格上来说,与京沪相比,甚至与省内其他城市比,临沂别墅的价格都是比较低的,临沂的别墅甚至比不上一线城市普通商品房的价格。有句话说的好:一个城市能达到什么高度,别墅的价格就能达到什么高度。别墅的价值是以城市的发展的最高程度来定价的。临沂作为全国商业物流城市,在走向区域中心城市的过程中,注定城市发展的潜力巨大。

另外,虽然目前别墅产品项目看起来比较多,但实际上,别墅由于低容积率,总量其实并没有想象得大,这也是不少别墅一推出就热销的原因——产品是稀缺的。从长远的发展来看,别墅不可能像经适房一样,国家确保多少套的建设,而是控制再控制,很可能过去这波行情,未来就很难再有了。

投资最重要的是时机的选择。如今临沂别墅还处于价格的洼地,定位、配套和交通等不足也不过是过渡时期必经的短暂问题。并且,相信绝大部分业内人士都会看好临沂别墅的长远投资价值,要有打“持久战”的准备。

有专家认为,在土地资源丰富并且地价低的郊区建别墅,能把人口集聚起来,这就使得土地价值上涨,慢慢就会发展起高层洋房住宅。发展别墅是城市化的必经一步,适当发展别墅是应该的。如果说别墅是稀缺资源,那么现在投资别墅的机会,可能更加稀缺,而且未来难再有。有经济实力的投资者,不妨“该出手时就出手”,不仅为自己买一份舒适的生活,更是价值投资的绝佳选择。(田慧)



生活在6000米大美沂河之上

——荣盛·锦绣外滩生活示范区盛大开放

近日,荣盛·锦绣外滩捷报频传,从营销中心的盛大开放,到盛客会会员的全城招募,再到荣盛·锦绣外滩生活示范区全面开放让人应接不暇。

在各界人士的关注下,这座位于6000米大美沂河之上的临沂首席大盘,终于揭开了神秘面纱。7月16日,荣盛锦绣外滩样板间开放仪式盛大举行,活动当天吸引了政府领导、公务员、企业家数百来宾以及十几家主流媒体争相造访,其中,大部分来宾已提前认筹,表达了强烈的购买意愿。

据记者了解,荣盛·锦绣外滩本次开放的样板间,室内设计稳重不失时尚,奢华与内敛并举,每一处空间无不渗透家的味道。除此之外,合理的空间布局,精选的家居饰品,恰到好处的装修,使整个居室充满了舒适、温馨的气氛。活动当天,等候体验的来宾得到了全面的照顾,并且随处可感受到荣盛人对于宾客无微不至的关怀。

接待咨询区,众多来宾与其他来宾或接待人员咨询交流,井然有序;冷餐区,精美餐点让早来排队等候的来宾们一饱口福;洽谈表演区,似是从天而降的天使,带来了孩子们喜爱的糖果,悠扬的琴声余音绕梁;寓教于乐的游戏体验区,打老鼠游戏机、投球游戏机、射击游戏机、套圈游戏机,吸引了众多年轻来宾与孩子驻足奋战,小时候常玩的陀螺、丢沙包、跳皮筋,把来宾带到了美好的童年,各种游戏项目前人头攒动。景观示范区,爱POSE、爱寻宝、爱素描、爱摄影、爱音乐,让来访宾客不亦乐乎……如此种种,无不令到场人流连忘返。样板间示范区,80余平的婚房情意满满,108平小三室的温馨快乐,130余平米阔绰有余的大三室,尽显优雅情调,177平米奢华套型,富丽堂皇。

此次荣盛·锦绣外滩样板间生活示范区的盛大开放,充分展示了大盘的气度。荣盛·锦绣外滩是2011年市重点建设项目之一,首期计划投资25亿元,项目总投资近100亿元,项目远期规划占地6000余亩,包括高尚住宅、星级度假酒店,大型休闲娱乐商业街区,高档体育公园,全程教育体系等多种业态,计划总建筑面积超500万平米,将建成世界级城市综合体,打造临沂未来浦东新城。

据悉,荣盛·锦绣外滩将在8月正式开盘,目前,盛客会会员招募正在紧锣密鼓地进行当中。

