

北城、市中、城西、河东潜力无限

# 看懂城市规划 抓住楼市先机

“

如果说十年前临沂房地产建设处于耕地播种期，那么在市政府的规划下，经过几年来的高速发展，北城新区、河东板块、老城区和城西板块房地产规划布局已经基本完成，临沂房地产市场也正在走向成熟。上半年临沂楼市风起云涌，名盘赫然在列，新盘层出不穷，到底谁能独领风骚呢？根据上半年临沂的城市规划建设，我们能够看出一些端倪。



美丽的临沂城 记者 廖杰 摄

## 北城新区：继续引领地产开发新风尚

在临沂城市总体规划中，北城新区的定位属行政和文教中心，近几年北城新区的快速崛起是城市规划最大的亮点之一。依托行政中心，北城新区的房地产建设自项目落地就贴上“潜力楼盘”的标签。

随着越来越多的市直机关搬迁到北城新区办公，随着北城新区人气渐旺和商业配套的成型，北城新区楼市整体价值提升，将迎来别墅项目和高档楼盘的需求期。

同时，北城新区两面临水，且有丰富的地热资源，受到偏重宜居和疗养

类项目开发的财团的重重视。据悉，北城新区地热田北块段具有温度高、水量大等优势，因此，采用地热采暖及医疗保健等开发利用模式，达到地热取暖、地热生活用水入户和房地产业相结合的发展模式，将成为房地产业的新亮点。

## 中心城区：“大水城”战略倍显活力

据悉，上半年兰山区“十二五”重点建设项目规划已初步完成，规划显示未来5年，兰山区将完成10大重点建设项目，其中包括西城新区建设、5个村镇改造和上马4个污水处理工程，10大重点工程计划总投资为147.13亿元。

今年5月份，根据公

示和审议，临沂市被环保部授予“国家环境保护模范城市”称号，此次全国共有5个城市获此殊荣，另外4个城市是聊城、徐州、银川和东莞。临沂市荣获“国家环境保护模范城市”后，无疑促进了临沂房地产市场的发展进程。

而作为临沂老城区的市中板块，房地产开发并

未显示出颓势，反而活力倍增。今年上半年，临沂市沂沭河流域沿岸开发控制规划获得国内有关专家评审委员一致通过。不久后，沂沭河流域沿岸将建以生态、旅游、特色产业为主的特色长廊，而临沂“大水城”战略的实施也将带动沿河楼市群的快速发展。

## 西部商城：塑造宜居西城新形象

作为“物流之都”、“商贸之城”，临沂市城西的城市规划显得异常重要。今年上半年，西城新区开发被列入兰山区重点建设规划。未来5年，该区域将完成工业大道以西，陶然路以北；临西十一路以东，大山路以南，道路硬化49.14万平方米，绿化面积24万平方米的建设任务，同步大规模改造排污管网，加强环境综合整治，塑造宜居

西城新形象。

与此同时，今年4月份，临沂商城资产经营有限公司、华强企业集团、华丰企业集团、兰田投资控股有限公司、华苑企业集团、上海铭源集团进行了重组上市签约，协议的签订也标志着临沂商城重组上市迈出了关键一步。在几大商业巨头的联合推动下，城西的建设将发生难以估量的改变。

当下，临沂市政府正在大力改善城市投资环境，优化城市布局，尤其是带动文化、旅游、交通等的均衡发展及逐步完善。4月17日，省市重点文化产业项目、我市首家文化创意园区——鸿儒国际文化广场项目奠基，项目规划有临沂首家5星级3D影院和临沂首家动漫游戏体验中心，为文化创意产品的展示展销做了重要补充。

## 沂河东岸：深化规划宜居招牌

河东板块的房地产项目主打宜居招牌，这得益于城市规划建设。今年上半年，沂河东岸节点游园绿化工程已顺利完工，完成常绿树、花灌木、景石及休闲座凳等基础设施建设。同时，位于临沂城南的武河湿地公园也开工建

设，湿地右岸滨河道路建成后，临沂市区沿滨河西岸的道路，可直通武河湿地公园。从刘家道口到湿地公园也仅仅需要十几分钟的时间。

临沂经济开发区动作也不小，今年正式获批升级为国家级经济技术开发区。

将实行现行国家级经济技术开发区的政策，同时，临沂临港经济开发区也正式揭牌成立。“双新区”的正名不但打下了经济腾飞的基础，也带动了周边房地产市场的发展。

(专刊记者 邵明习)  
(数据来源自世联怡高)

## 别墅市场风起云涌

2011年上半年，别墅成为临沂房地产市场的一支独秀。半年里，临沂别墅项目的集中放量和销售的集中迸发，令市场颇感“乱花渐欲迷人眼”的繁华。

来自星火燎原房地产营销代理机构相关数据显示，2011年以来，临沂有将近20个别墅项目陆续入市，这些烙有世界各地风情标识的别墅，为临沂的房地产市场开始了“别墅之年”。

2011年的临沂别墅市场是五彩斑斓的。西班牙风情的温泉别墅群福布斯湾，具有英伦皇家风情的伊丽莎白·东岸，中式别墅海纳曦园，具有美式园林风格的爱伦坡……来自世界各地风情的别墅群，高调进入临沂的房地产市场，以其不可替代的区位优势、得天独厚的自

然资源、不可复制的精美建筑 and 人文价值的无法再生性，吸引了不少具有一定财富和社会地位的投资者的目光，也使得临沂上半年的别墅市场风生水起，一片繁荣景象。

从价格上说，与全国各大城市豪宅“天价”的现状相比，临沂的别墅市场总价相对较低，“洼地效应”明显。从2009年一批别墅走入临沂市场并展露头角，让市场看到了别墅的广阔前景。目前，别墅生活成为河东滨河板块的一大亮点，户型从180平米到200多平米，从均价不足万元的舒适型别墅，到豪华型别墅，不同的别墅，满足了人们追求品质生活、高尚生活的梦想。

别墅产品也不断推陈出新。上半年，伊丽莎白·东岸以1200平米的

大平层公馆震动了临沂楼市，海尔·临天下的高层云墅也紧跟着强势推出，无可替代的地理优势和优美的居住环境，满足了临沂人对豪宅的需求。

业内人士表示，临沂市的别墅市场逐步被打开，临沂的别墅市场经过多年的演变，已经由最初的产品单一化转向了多元化发展、产品功能呈现多样化，为别墅客群带来了更多的寻找。半年来，别墅项目的喷发式涌现，为临沂的房地产市场的快速发展起到了推波助澜的作用。目前，临沂别墅市场正开始向产品精细化方向发展，未来的房地产市场，将会为临沂带来更好的作品。

(专刊记者 王鲁娜)  
(数据来源星火燎原房地产营销代理机构)

## 土地市场谨慎中把握亮点

从年初到现在的一轮轮调控，让开发企业们拿地时不再单凭热情与冲动，而更加冷静和谨慎。作为一个以自住型为主导的市场，临沂的土地市场上半年比较平稳，兰山区以成熟城区的优势依然吸引着众多的开发企业，沂河东岸、城西板块等则成为开发“新领地”。

从世联怡高房地产月报上可以看到，上半年开发商在拿地方面变得更加谨慎，投资规模

明显减少，土地成交量比较平稳。

2011年上半年，临沂整个市区的土地供应量大部分分布在兰山区以及北城新区这两个区域，其中居住面积占到很大比例。由于旧村改造以及还建房的大批量建设，兰山区在本次的土地交易量中占全市总供应面积的69.16%，兰山区的表现仍旧是上半年临沂土地成交的热点区域。

从近期土地供应来

看，主要以居住用地为主，其中有大部分位于兰山区以及北城新区。河东区以及城西板块土地成交量较往年同期出现上涨趋势。业内人士指出，随着河东区商业配套的不断完善，其区域商业价值将得到有效释放，滨河东岸价值可能随着配套设施的完善而逐步被发掘。

(专刊记者 王文卿)  
(数据来源自世联怡高)