

临沂房地产投资产品面面观

进入九月份，全国楼市并没有呈现出往年“金九银十”的繁荣景象，市场观望气氛浓厚。与之不同的是，临沂房地产市场却一片红火，市区各大地产商纷纷推盘，价格也稳中有升。房地产投资吸引了城市各个阶层的关心和介入，房地产的投资品种也日趋多样化。业内人士分析，目前临沂房地产投资主要有五投资产品：别墅、商铺、写字楼、住宅公寓、商务公寓。

别墅 因稀有而传承 升值潜力无限

进入2011年，临沂的别墅市场发展算得上红红火火，各大品牌开发商纷纷推出各种别墅项目，引得诸多有一定财力投资者的关注。

从位置上看，临沂别墅项目大部分位于环境优美的滨河两岸，自然环境的优势和地域的独占性、稀缺性，使得别墅产品的升值潜力自然无可争辩。

从市场上看，临沂别墅市场的炒作气氛并不浓郁，总体价格相比国内同等城市具有一定的优势，呈现稳中小幅上扬态势。

从前景看，受调控政策影响，很多有远见的投资者也开始将目光转向别墅这类顶级住宅产品，资源稀缺性的别墅成为成为投资硬通货。

由于别墅用地停批，开发商

希望可以在有限的土地上建更多、更优质、更具个性的别墅项目。目前临沂的别墅市场风格迥异，英伦风情的伊丽莎白·东岸，主打平层别墅概念，曦园以其中式别墅风格吸引了不少投资者，沂龙湾·龙园别墅作为沂龙湾项目开发建设的三期，无论在地理位置还是配套设施上，都让投资客无需顾虑。

商铺 供需两旺收益高

业内人士分析，商铺投资的高收益性以及目前不受调控政策影响的优势，使得临沂今后几年内商业地产市场将呈现供需两旺的特征。

一些正处于发展期和蛰伏期的板块或区域将呈现较大的市场潜力，如北城新区的颐高·上海街，城西的城邦·中央广场等，这些商业地产发展

依存于行政规划和住宅等房地产形态的快速发展，与区域经济产业的发展实现全方位的互动。

随着商铺投资成本明显增加，为保证高回报率商铺的投资群体将对商铺的经营管理要求相应提高，因此今后产权商铺专业化管理趋势将更加明显。而住宅配套商业的崛起使

居民的日常消费和集中消费分野日益明显，社区配套商业将成为开发商所注重的开发品种。比如位于北城新区的沂龙湾社区商铺，就销售非常火爆，价格日益看涨。

除此之外，主题商业街、综合超市、便利型商铺、专业市场等多种商业地产品种的投资前景为人看好。

写字楼 注重长期回报，片区潜力很重要

限购令、二套房贷提高首付比例和利率、三套房停止贷款……各种政策的打压使得全国不少城市的房地产市场一片低迷，除了商铺，更多的投资者已开始将目光从住宅产品转到了潜力无限的写字楼上，纷纷弃做房主改做“楼”主，把写字楼当成了投资中的一桶重金。然而，投资写字楼远比投资住宅的难度更大，这其中片

区潜力非常重要。

业内人士介绍，地段对于写字楼的价值衡量非常重要，交通、人流、商贸以及相毗邻的企业平均水准等都是衡量这一区域是否具有增值潜力的具体因素。

房产的增值主要来源于土地的增值，城市中心区土地的稀缺性，使得物业增值的空间很大。是否位于城市的主中心

区，是衡量一幢写字楼的档次和是否具有投资价值的首选要素。城市中心区的写字楼价格一般较高，但是由于其一般具有高租金、高人住率的特点，投资回报也较高。位于金雀山路东段的上城国际写字楼，以其毗邻交通要道，路况良好，商业气氛浓烈的投资环境，赢得不少投资客的青睐。

商务公寓 投资相对小，回报稳定

对于更多中小投资者而言，他们实在是没有更多可供选择的投资渠道，股市、基金今年以来表现都尤为惨淡，住宅投资这条最常规的投资途径也被叫停，商铺、写字楼绝大多数普通投资者即便是“踮着脚尖也够不着”，投资相对较小、回报稳定的公寓是留给他的

们的少有选择。

业内人士分析，一般来说，正处于成熟商圈的商务公寓应是首选。商务公寓应处于交通便利之处，周边最好有交通便利，有一定的商业基础，使职员在繁忙的商务过程中做到来去自如。同时周边应有浓郁的商业、文化氛围，或者具

备成就这种氛围的前景。如颐高上海街，以其超值的地段使得投资前景一片光明。

商务公寓因其面积小，总价低、回报高受到投资者的青睐，在未来房地产投资市场上将成为不少投资客的首选。

(专刊记者 王鲁娜)

颐高·上海公馆，物超所值的房子——超值品质、超值户型、超值地段、超值享受

在北城新区，人们只要一提及“小户型”，第一印象便会闪现颐高上海公馆。超值品质，超值户型，超值地段，超值享受，万能小户型正在火热袭来！

上海公馆雄踞临沂中央都市走廊黄金节点——沂蒙路主干道，新市府西邻，交通咽喉地位显著。接驳新行政中心，毗邻联通大厦、中银大厦等商务大楼，位居CBD核心。零距离贴近中央人工湖和景观广场，沂河、沭河壮丽美

景无须远眺。成为市政中心、金融中心、商业中心、景观中心四心环抱下的绝对中心。

上海公馆的设计秉承了高尚建筑的品质和精髓，再现完美的流线型设计和天际线如音律跳动的建筑形态。同时千米繁华商街，密布着旗舰名店、大型超市、影院、酒吧、咖啡吧、健身中心……每一样都让精锐的都市白领们在入住之时尽享都市化情味和个性化生活。

在上海公馆，无论是40平米平房公寓还是70平米左

右的复式公寓，都处处体现“小空间，大享受”这一理念。灵动的40平米空间可变的2房，5.2米大开间拥有花园阳台，全自然采光。70平米复式公寓，创新5.8米层高，二房二卫，百变多一间，超大客厅，奢华衣帽间，让生活温馨时尚，又舒适方便。

在颐高上海公馆，有乐购、KFC和星美影院满足吃喝玩乐的选择；有儿童乐园和健身会所满足你犒赏自己和家人的生活享受；这里无需担心子女的未来教育问

题，北城小学、四中、十六中为孩子们铺筑名校之路；这里有颐高物业贴心服务，拥有一个精英群体为邻居；

这里更有超值的总价，可以满足小投入大收获的资本升值梦想。

颐高上海公馆，真真正

正享受时尚生活的快乐与资产升级的快乐！

(专刊记者 王鲁娜)

颐高上海街 二期

开业在即 稀缺成熟现铺 最后招商

招商范围：珠宝、化妆、服饰、箱包、鞋类、家居、餐饮、休闲娱乐等

招商热线：8630999