

临沂高端别墅品质效应凸显

2011年，尽管全国楼市整体走势低迷，成交量出现下滑态势，但临沂却走出一场独立的行情，尤其是别墅市场，更成为今年临沂房地产市场发展的耀眼明星，呈现喜人的发展势头。由于别墅的稀缺性，以及消费者对项目产品选择标准的日益苛刻，临沂别墅市场步入升级换代时代，以品质细节为核心的别墅产品，更是成为市场高品质的典范。

>>稀缺性凸显 高端别墅逆势飘红

“市场不好，并不代表所有楼盘所有区域都滞销。”鲁商凤凰城营销人员表示，尽管今年全国楼市行情惨淡，但并没有影响到临沂的房地产市场，许多品质楼盘销售都比较火爆，“在人们购房需求越来越理性的情况下，有限的需求量将向主流区域聚集，向主流开发商的主流产品聚集，这有可能让部分楼盘在市场上表现更为突出。”

鲁商凤凰城别墅居于临沂城市中心三江汇聚之处，地段上具有不可多得的稀缺性，兼得老城区的繁华与北城新区的静谧，自然环境优美，交通便利，一经推出便创造了临沂别墅销售市场的销售奇迹。作为临沂首个高端温泉别墅大宅的福布斯湾，有着“中国十大温泉别墅”的美誉，也吸引了不少高端人士的追捧。

业内人士表示，临沂的别墅市场今年处于加速发展状态，各种风格的别墅产品在临沂房产市场上纷纷绽放，而临沂的经济的飞速发展、人们生活水平的提高和对改善居住环境的需求，又为别墅市场的销售提供了保证，而别墅的稀缺性使得别墅市场更加抢手，种种因素决定了临沂别墅市场必然会逆势飘红。

>>园林景观 彰显顶级别墅品质

自然景观是顶级别墅的必备元素之一。再精雕细琢的人造景物，敌不过大自然深造千年的山和水。但对于顶级别墅来说，仅有自然景观资源是远远不够的，还需要在规划布局、建筑设计、园林设计甚至细节的处理上有独到之处。相比规划、园林等大而广之的元素，细节的处理更能彰显顶级别墅的品质。

位于临沂经济开发区的伊丽莎白·东岸，临山倚水，北阙小皇山，西邻秀丽沂河，风景优美，是临沂首个纯山水社区。社区借力沂河东岸的自然风景，聘请国内一级园林设计师袁松亭，将别墅区全力打造成一个集自然与人工景观于一体的英国皇家社区，项目一开盘便引来不少市民前来购买。而华创金桂园以园林设计为主题，不但搭配60多种名贵树种，近百种花草，而且还巨资移植50多棵金桂树，栽植于别墅门前，让临沂城南飘出缕缕桂香，在临沂别墅市场上可为首创之举。

>>建筑细节 雕刻醇美园林别墅

人对建筑的感觉有时候很粗糙，建筑设计讲究项目整体布局、建筑线条等，但矛盾的是，建筑的小细节却往往让人感动，比如面砖的材质、颜色、使用等，不能随意而为。有着“温泉别墅”之称的福布斯湾，采用西班牙古典宫廷式浮雕，红顶黄墙，客厅6.9米极致高挑，超大私人入户花园，让居住在此人的尽享西班牙宫廷生活的奢华。

除了外在形态，新能建筑上。海尔·临天下的云墅以高科技、高品质、全精装，打造临沂城市平层豪宅新标准。开发商放弃原始家居生活的混合物业形态，将建筑科学而自然地排列组合，将装饰与功能结合，以中央空调、新风系统、净水处理系统、垃圾处理系统、高档橱柜、洁具等高品质的精装修，成为城市精英人士的换房首选楼盘。

(专刊记者 王鲁娜)

别墅市场价值取胜

品质细节主导购买心理

尽管别墅产品以其稀缺性规避了市场大势对于销售的影响，但消费者也在房地产调控政策频出的过程中，变得更加冷静、谨慎，特别是对于成为奢侈品级的终端别墅而言，其内在品质和服务成为客户购买的主导因素。

而从目前别墅市场的表现来看，以北城新区正在热销的别墅项目百联华府为例，该项目正是凭借品质取胜。100多席纯正英伦风格联排别墅，首层挑高4.2米，二三层3.3米，空间开阔；整体抬高1米，在方便出入的同时丰富了庭院景观层次，彰显英伦别墅的尊贵风范；匠心独具的前庭、后院、地下庭院、合院、中心庭院五重庭院设计，让业主私享丰富景观生活，充分发挥生活的种种理想，在临沂别墅市场上显得独具特色。

进入2011年，临沂光耀·荷兰水乡迅速吸引了临沂置业者的眼球，在连续推出高层住宅后，也即将进入别墅“陶朱公”项目营销时段。其营销人员认为，在临沂别墅市场发展进入竞争化的市场环境中，产品品质和服务已经成为高端别墅的一张“王牌”，开发商要用归零的心态，从细节入手把品质做到极致，才能在中占据制高点。

记者了解到，2011年的临沂别墅项目，无不迎来了全新升级，出现了百家争鸣现象。临沂一地产分析人士认为，2011年，从永同昌、光耀、沂龙湾、鲁商等实力开发商的开发模式来看，已经开始从“借景”向“造景”、“造配套”的实质性转变。与几年前楼盘开发的体量小、自身配套较弱等特点截然不同，如今临沂新开发楼盘在开发理念、楼盘体量和自身配套上，显然已经步入一个全新的阶段。

(专刊记者 王鲁娜)

小知识>>>

四类别墅，各有优劣

在市场上，我们能够看到各种各样的别墅，最常见的有独栋别墅、双拼别墅、联排别墅、叠加式别墅等，这些别墅有何不同？它们的优缺点又分别在哪里？

●独栋别墅：四周都被完整的花园包围起来、房屋的任何一部分都不与其他建筑相连。独栋别墅是真正意义上的别墅，目前国家政策已经不再有新的别墅用地推出，而其中所指的“别墅”，也就是独栋别墅。由于独栋别墅的用地不再批出，可以说是买少见少，有较大的稀缺性，因此也较有投资价值。

●双拼别墅：双拼别墅有独立的前院和后院及侧院，房屋的另一侧与另外一栋双拼别墅相连。双拼别墅由于拥有一侧“单边位”，因此居住感觉较好，只略逊于独栋别墅，价格也比独栋别墅要便宜。

●联排别墅：由三栋或以上的别墅连起来，位于中间的联排别墅由于以他人的建筑共用侧墙，因此只有前院和后院，没有侧院，而处于单边位的联排别墅的居住感觉则和双拼别墅相仿。

●叠加式别墅：叠加式别墅类似于复式单位，往往是两套叠加式别墅一上一下布局，上面的别墅有“天”，下面的别墅有“地”。这类别墅的报价往往较低，但受四邻的影响也是较大的。

(王鲁娜 整理)

