# 临沂竹全村导游词(推荐)

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2024-12-12

*临沂竹全村导游词(推荐)一我姓×，大家就叫我小×吧。十分高兴能为各位朋友导游服务。孔老夫子有句名言：“有朋自远方来，不亦乐乎”。您听，大峡谷十二瀑之一的迎宾瀑已在入口处哗哗地鼓掌，热烈欢迎各位呢!山东地下大峡谷旅游区位于临沂沂水县城西南8公...*

**临沂竹全村导游词(推荐)一**

我姓×，大家就叫我小×吧。十分高兴能为各位朋友导游服务。

孔老夫子有句名言：“有朋自远方来，不亦乐乎”。您听，大峡谷十二瀑之一的迎宾瀑已在入口处哗哗地鼓掌，热烈欢迎各位呢!

山东地下大峡谷旅游区位于临沂沂水县城西南8公里的龙岗山。大家可能看到了，在迎宾瀑的上面，镌刻着“山东地下大峡谷”七个雄浑遒劲的大字。这是著名作家魏巍专门题写的。大家知道，魏巍有篇名作叫《谁是最可爱的人》。对于我们旅游区来说，游客就是上帝。那么，前来大峡谷游览的各位朋友，就是我们心目中可爱的人。

说到峡谷，有些朋友可能知道，它是河流经过的深而狭窄的山谷，两旁有陡峭高耸的石壁。如北美的科罗拉多大峡谷啦，西藏的雅鲁藏布江大峡谷啦，等等。长江三峡也是名副其实的大峡谷。但是，以上这些峡谷都在地上，观光游览是在露天，而现在我们游览的是地下大峡谷。它有着与地上峡谷相媲美的独特景色。

我们的山东地下大峡谷全长6100米，现已开发3100米，是我国特大型溶洞之一，也是目前江北第一长洞。洞内分九大景段，有“一河”、“九泉”、“九宫”、“十二瀑”、“十二峡”等景观一百余处。尤其是洞中有一条碧水长流的地下暗河，在我国北方实属罕见。峡谷内利用暗河水势设置的洞内漂流，开创了国内溶洞漂流的先河。目前已有1000米河段可乘橡皮艇游览，等第二期工程完成后，漂流长度可达2500米，因此被誉为“中国地下河漂流第一洞”，已经被上海大世界吉尼斯纪录总部认证为“中国最长的溶洞漂流项目”，而且被山东省列为全省旅游重点探险项目之一。

20xx年，在全省地质公园评选中，以总分第一，被省政府批准为省级地质公园，所以今天也和各位多探讨一些地学方面的奥秘。据地质专家考证，地下大峡谷的雏形形成于五亿年前古生代，于20万年前形成现在的基本况架，区域地质位于驰名中外的郯庐大断裂中段西侧，为宝贵的国家地质遗产。

山东地下大峡谷20xx年5月1日正式对游人开放，经过两年多的运转，景点的知名度不断提高，游客接待量不断增加。20xx年被青岛市民评选为山东十大最受欢迎旅游景区之一，20xx年5.1，10.1黄金周期间游客接待量、旅游收入、游客满意率等各项指标在全省名列前茅，超越了一大批老牌的成熟景区，成为全省旅游业新生景点中的一匹黑马。20xx年4月,由《中国国家地理》杂志和《齐鲁晚报》联合推出了“山东十大最美的地方”评选活动，山东地下大峡谷旅游区以专家组“地下大峡谷从地貌形态上具备喀斯特地貌的典型特征，具备较强的观赏性，旅游区规模设计也考虑了以普通人的旅行能力为基准，充分体现人是自然之子理念，景观特色鲜明”的一致意见和较高的游客网络电话投票入选“山东十大最美的地方”。20xx年5.1黄金周在全省旅游市场整体火爆的情况下，山东地下大峡谷旅游区表现更为突出，5月2日，山东电视台发布黄色预警，提醒游客山东地下大峡谷旅游区客满，适当调整出游行程，这也是山东电视台在这个黄金周发布的唯一的一次黄色预警。

这里还是中央电视台影视部30集电视连续剧《牡丹仙子》摄制组的拍摄外景地。原中央电视台台长杨伟光和著名编剧丁易共同策划的30集大型电视连续剧《牡丹仙子》摄制组于20xx年6月11日至18日在地下大峡谷景区实地拍摄。这部电视连续剧讲述的是上古神话传说中“牡丹仙子”的故事，剧作者根据有关资料进行再挖掘、再创作而成。本剧的导演是曾获“飞天奖”的著名导演徐静波,唐国强、徐少华、魏惠莉等著名演员在剧中出演主要角色。摄制组以艺术的形式手段，再次体现古代劳动人民的智慧，充分反映人们对真善美的憧憬和向往。摄制组之所以选取了地下大峡谷作外景地，是由于其独特的地形地貌特色及当地真挚淳朴的民风。期间，摄制组对1-5集的剧情进行了实地拍摄，该剧将在中央电视台和地方电视台陆续播出。地下大峡谷的秀美山水和磅礴景观将再次走上荧屏，走进千家万户。

好。现在就请大家同我一起进入地下大峪谷，亲自体验一番中国地下河漂流第一洞给您带来的无限乐趣吧!

现在我们走的是龙道，传说是九龙宫里的龙上天入海的通道，我们是龙的传人，那应该是走龙道的。下面我讲一下：地下大峡谷是怎样形成的?如果用一句话来概括，那就是二十万年前由巨大的喀斯特裂隙发育而成。我们知道，石灰岩是能生成洞穴的一种最好岩层。而石灰岩的主要成分呢是碳酸钙，它可以被含有碳酸气的水溶解。当下雨的时候，空气中的二氧化碳和雨水相溶合，就形成了含有碳酸气的水。如果水流经石灰岩裂缝，就会使岩石原有的小裂缝和裂孔不断加深，逐渐扩大，年久日深，水就会横向流动，沿途溶蚀，这“溶”呢是溶化的“溶”，“蚀”是侵蚀的“蚀”。再加上部分顶板塌落，便渐渐形成了各式各样神话般的地下洞府。

(九龙宫)各位游客，整个地下大峡谷旅游风景线主要有九个景段。这是第一景段——九龙宫。这里虽然没有动画片《西游记》中东海龙宫里那样富丽堂皇，威严庄重，可也独具特色，别有洞天。哎，你看，怎么只有个硕大的龙头探出洞外呢?原来啊，它那巨大的身躯还在洞里呢?因为那里边还有三千米没有开发，我们也就暂时看不到这条龙的全貌啦!哎不过，龙宫里该有虾兵蟹将啊，这儿怎么没有呢?请您向右看，这不是有只千年神龟守护着嘛!

(地下暗河)这是地下暗河的中间段，它的源头还在3公里以外，是形成于新生代第四纪。

(\*屃遨海)大家请向这边看，这个庞然大物是什么?哎对啦，牌子上不是写着嘛——叫\*屃。可它不是专在陆地上驮碑吗?怎么开小差跑到这里遨游大海呢?原来啊，它是龙王的长子，从小娇生惯养，长大了也不务正业，到处独往独来地神游啊!

(万年灵芝)请大家抬头向上看，那悬崖峭壁上有颗稀世瑰宝万年灵芝。怪不得这九龙宫的老龙王整天昂头挺胸，神采奕奕呢?敢情是常年吃这灵芝保养的呀!传说当年白娘子为救许仙所盗的仙草就是灵芝。早知道这里有棵万年灵芝，白娘子又何必到昆仑山上去费那番周折呢!

(九龙瀑)传说是龙的唾液。科学的讲是地表水沿裂隙侵入后在此汇集喷出而形成的。

(擎天柱)诸位请看，那根顶天立地的高大石柱是什么?人们送给它一个美名叫“擎天柱”。《中荒经》上说，昆仑之山铜柱，其高入天，说的就是天柱。《淮南子·天文训》中说，共工“怒而触不周之山，天柱折，地维绝。”看来，这擎天柱还不少呢!不然天早就塌下来啦!

各位游客朋友，观赏九龙宫的游兴未尽，现在我们又来到了海底峡谷。

(通海宫)这里是通海宫。此处的地下暗河据说可直通东海。

(神鹤斗魔)这个景点叫神鹤斗魔。你看，这神鹤还挺厉害的，敢与魔鬼顽强搏斗。

(冰瀑)大家看这个景点是否像瀑布，它是由化学沉积物形成的，它上面多处发亮的叫冰晶石，在溶洞中它是很稀有的景观。

(子母象)刚才游客跟我侧身而过的时候，您的手可能不自觉地触摸了一下左侧光滑溜圆的巨型石笋，可那不是石笋，那是大象肚皮。不然为什么咱们管它叫子母象呢!您看，后边大的是头母象，走在前面的是小象。象可是吉祥动物哟，谁摸到它就会吉祥如意。在这里我祝各位一生平安，事事如意。

(海底草庐)现在我们来到了海底草庐。你看，这像是用海草覆盖的厚厚屋顶，却用石幔砌成的底矮屋墙，冬暖夏凉，独具匠心，多像四川成都的杜甫草堂。传说，东海龙王游西蜀时，见到了杜甫的草庐，顿时恍然大悟：噢，原来杜甫之所以成为诗圣，是因为住在草庐里呀!龙王回东海后呢，就立命管家黑鱼精在这里建了一座草庐，让小龙子在此刻苦读书。据说，这一举动还曾受到过玉皇大帝的表彰呢!

(鲨鱼道)游客朋友，请低头看，这狭长幽深的地下石隙叫鲨鱼道。因为这是鲨鱼来往海底的通道，所以取名鲨鱼道。您看，里面有一条巨大的鲨鱼正向深海游去呢!

(松山冰雪)哎，请看这松山冰雪，层层叠叠的松树林，被这万年不化的厚厚冰雪所压，却依然傲然挺立，迎风斗寒，真可谓形态逼真，维妙维肖啊!这使我想起陈毅元帅的一首诗：“大雪压青松，青松挺且直，要知松高洁，待到雪化时”。看来这松山冰雪是永远也化不了啦!

(巨石滩瀑布)哎，游客朋友，您看，前面这堆大石头，像不像长江三峡中原先的滟滪堆巨石滩?不过，那处鬼门关早在一八年整治长江航道时就不复存在了。原来它们不翼而飞跑到这儿来了，这巨石滩倒成了地下大峡谷的一处值得观赏的永久性景观。再有这巨石滩瀑布的陪伴，使我们溶入了和谐的大自然中，是多么的惬意啊!

(山海关)你看这山海关，位置十分险要，建筑风格独特，真有“一夫当关，万夫莫开”之势。

(海豹戏珠)这只海豹正钻出水面，为游客朋友表演海豹戏珠的拿手好戏呢?我们不妨仔细观赏一番。你看这是海豹的头，这是海豹的身子，哟，这头海豹的胡须还不少呢?看来年龄不小了。哎，怎不见珠子?噢，原来这海豹戏珠时，出现失误，不小心把珠子掉到水里了。你瞧，在这儿呢?

(鹅管)大家看，洞顶上这一根根像饮料吸管的是什么?它叫鹅管。这些鹅管一百年才长出一厘米，中间是空心的，因此非常珍贵。鹅管的生成与洞内的小气候有关。详细成因我就不具体讲了。

大家请看，这又是大峡谷的两处奇特景观，右边的像是首都北京的天安门;左边呢，像是欧式建筑古城堡。

(石层重檐)您看这排房子，全是石头的，而且是整块石头，绝对是抗震建筑，八级大地震也不会震垮它。哎，这石房子的屋檐还三层呢!不知是哪个少数民族的独特民居。从地质学上讲，这三重屋檐形成于大水冲刷。不知多少万年前，这里还是一条大暗河，河水不断地冲刷峡谷石壁，于是就渐渐形成了这石屋重岩。

(海鸥哺乳)怎么这叫海鸥哺乳?海鸥可不是哺乳动物哟!噢，原来它是在悉心哺喂自己的心爱乳雏。这海鸥母子可是十分珍贵哟!你们看这大鸟的头上、翅膀上，还有这小海鸥的身上，点缀着许多碳酸钙晶体形成的小镜片，闪闪发光，堪称是一对奇鸟。

(海底石幔)这海底石幔真的像是长长拉开的帷幔。大家上前掀开看看，说不定石幔那边有龙女在洗海水澡，有美人鱼在海底嬉戏呢!你看这一片石幔，倒像是在外郊游的一顶顶帐蓬，又酷似内蒙古大草原上的一座座蒙古包。

(核潜艇)哟，你可别说，这真的像核潜艇。哎，它是不是俄罗斯的库尔斯克号?不对，人家哪艘潜艇已经打捞上来了。而这艘潜艇呢，已经在此待命二十万年了，至今还没有在军事上派上用场呢!

(双塔玉灯)这气势恢宏的宝塔，富丽堂皇的玉灯，让人觉得如入天宫仙境一般。地质学家说，钟乳石的形成是洞顶、洞壁的裂隙有水下渗时，水滴进入洞内，压力突然降低，水分蒸发，使已经饱含碳酸盐类物质的滴水重新沉淀，粘附在洞顶、洞壁和洞底，便逐步形成了石笋、石钟乳等。它的生成速度是十分缓慢的。跟鹅管一样，大约每百年才长出一厘米。请诸位算一算，这么大的钟乳石得需要多少个漫长的岁月啊!这组钟乳据专家铀系法测定已生长了约14万年。

大家看这像不像沉在海底的泰坦尼克号客轮?有人说，正因为泰坦尼克号沉没在这一带海底，所以才在附近建了这对灯塔，以警示后来的船只，不要重蹈泰坦尼克号的覆辙。

(北海峡道)这里是大峡谷里的一条支洞。有人说它能通到北海，所以起名叫北海峡道。这一条支洞到底有多深至今还是个未知数。我们曾到过312米的地方，洞内钟乳石、方解石、石笋、石柱等景观众多，非常好看。第二期开发工程完成，大家再来游览，就可一睹里面的别样风采了。

说到这里，大家可能要问了，这二期工程另外的3000一块儿完成该多好啊，那样，可以一次游览完整个大峡谷的全部景点。要知道，由于大峡谷地形极为复杂，开发难度相当之大，有的施工人员为了保护里面的钟乳石，为了向外搬运泥沙和石块，身上被划出一道道血痕，一天施工下来，一个个变成了泥人。整个溶洞开发工程量非常大，施工队伍整整干了两年零四个月。所幸的是，这么大的工程却没有发生一起伤亡事故。在这里，我们向为开发大峡谷付出汗水、做出贡献的施工人员道一声：谢谢!同时请游客朋友放心，不久的将来，二期开发工程会按照计划如期完成，到时候欢迎大家再次莅临大峡谷观光游览。

**临沂竹全村导游词(推荐)二**

临沂中考 26 题 26．（13 分）如图，抛物线 y=ax2 +bx﹣3 经过点 a（2，﹣3），与 x 轴负半轴交于点 b，与 y轴交于点 c，且 oc=3ob．（1）求抛物线的解析式；（2）点 d 在 y 轴上，且∠bdo=∠bac，求点 d 的坐标；（3）点 m 在抛物线上，点 n 在抛物线的对称轴上，是否存在以点 a，b，m，n 为顶点的四边形是平行四边形？若存在，求出所有符合条件的点 m 的坐标；若不存在，请说明理由． 26.（本题满分 13 分）如图，在平面直角坐标系中，直线 y=—2x+10 与 x 轴、y 轴相交于 a、b 两点.点 c 的坐标是（8,4），连接 ac、bc.（1）求过 o、a、c 三点的抛物线的解析式，并判断△abc 的形状；（2）动点 p 从点 o 出发，沿 ob 以每秒 2 个单位长度的速度向点 b 运动；同时，动点 q从点 b 出发，沿 bc 以每秒 1 个单位长度的速度向点 c 运动.规定其中一个点到达端点时，另一个动点也随之停止运动.设运动时间为 t 秒，当 t 为何值时，pa=qa？（3）在抛物线的对称轴上，是否存在点 m，使以 a、b、m 为顶点的三角形是等腰三角形？若存在，求出点 m 的坐标；若不存在，请说明理由。

26.（本小题满分 13 分）在平面直角坐标系中，o 为原点，直线 y =－2 x －1 与 y 轴交于点 a，与直线 y =－ x 交于点 b , 点 b 关于原点的对称点为点 c.（1）求过 a，b，c 三点的抛物线的解析式；[来（2）p 为抛物线上一点，它关于原点的对称点为 q.①当四边形 pbqc 为菱形时，求点 p 的坐标； ②若点 p 的横坐标为 t（－1＜ t ＜1），当 t为何值时，四边形 pbqc 面积最大，并说明理由.[来源:学|科|网] 26．（本小题满分 13 分）如图，在平面直角坐标系中，抛物线与 x 轴 交于点 a(-1，0)和点 b(1，0)，直线 2 1 y x   与 y 轴交于点 c，与抛物线交于点 c，d.（1）求抛物线的解析式；（2）求点 a 到直线 cd 的距离；（3）平移抛物线，使抛物线的顶点 p 在直线 cd 上，抛物线与直线 cd 的另一个交点为 q，点 g 在 y 轴正半轴上，当以 g，p，q 三点为顶点的 三角形为等腰直角三角形时，求出所有符合条件的 g 点的坐标.（第 26 题图）x y a b c d o26、（20\_ 本小题满分 13 分）如图，抛物线经过5(1,0),(5,0),(0,)2a b c   三点.(1)求抛物线的解析式；(2)在抛物线的对称轴上有一点 p，使 pa+pc 的值最小，求点 p 的坐标；(3)点 m 为 x 轴上一动点，在抛物线上是否存在一点 n，使以 a,c,m,n 四点构成的四边形为平行四边形？若存在，求点 n 的坐标；若不存在，请说明理由.26．（20\_ 临沂）如图，点 a 在 x 轴上，oa=4，将线段 oa 绕点 o 顺时针旋转 120°至 ob的位置．（1）求点 b 的坐标；（2）求经过点 a．o、b 的抛物线的解析式；（3）在此抛物线的对称轴上，是否存在点 p，使得以点 p、o、b 为顶点的三角形是等腰三角形？若存在，求点 p 的坐标；若不存在，说明理由． x y a o c b（第 26 题图）（第 26 题图）o x y a c b 2 1 x  y x 

道法中考题试题

临沂导游词

临沂保密先进事迹

临沂蒙山导游词

临沂中考24题

**临沂竹全村导游词(推荐)三**

临沂 24 题 24.（本小题满分 9 分）现代互联网技术的广泛应用，催生了快递行业的高速发展.小明计划给朋友快递一部分物品，经了解有甲乙两家快递公司比较合适.甲公司表示：快递物品不超过 1 千克的，按每千克 22 元收费；超过 1 千克，超过的部分按每千克 15 元收费.乙公司表示：按每千克 16 元收费，另加包装费 3 元.设小明快递物品 x 千克.（1）请分别写出甲乙两家快递公司快递该物品的费用 y（元）与 x（千克）之间的函数关系式；（2）小明应选择哪家快递公司更省钱？ 24．（9 分）某市为节约水资源，制定了新的居民用水收费标准，按照新标准，用户每月缴纳的水费 y（元）与每月用水量 x（m3）之间的关系如图所示．（1）求 y 关于 x 的函数解析式；（2）若某用户二、三月份共用水 40m3（二月份用水量不超过 25m 3），缴纳水费 79.8 元，则该用户二、三月份的用水量各是多少 m3 ？

24．（本小题满分 9 分）新农村社区改造中，有一部分楼盘要对外销售.某楼盘共 23 层，销售价格如下：第八层楼房售价为 4000 元／㎡，从第八层起每上升一层，每平方米的售价提高 50 元；反之，楼层每下降一层，每平方米的售价降低 30 元，已知该楼盘每套楼房面积均为 120 ㎡.若购买者一次性付清所有房款，开发商有两种优惠方案：

方案一：降价 8%，另外每套楼房赠送 a 元装修基金； 方案二：降价 10%，没有其他赠送.（1）请写出售价 y（元／㎡）与楼层 x（1≤x≤23，x 取整数）之间的函数关系式；（2）老王要购买第十六层的一套楼房，若他一次性付清购房款，请帮他计算哪种优惠方案更加合算.24．（本小题满分 9 分）某景区的三个景点 a，b，c 在同一线路上，甲、乙两名游客从景点 a 出发，甲步行到景点 c，乙乘景区观光车先到景点 b，在 b 处停留一段时间后，再步行到景点 c.甲、乙两人离开景点 a 后的路程 s（米）关于时间 t（分钟）的函数图象如图所示.根据以上信息回答下列问题：

（1）乙出发后多长时间与甲相遇？（2）要使甲到达景点 c 时，乙与 c 的路程不超过 400 米，则乙从景点 b 步行到景点 c 的速度至少为多少？（结果精确到 0.1 米/分钟）（第 24 题图）t（分钟）甲 乙 30 20 60 90 3000 5400 s（米）0

24．（20\_ 本小题满分 9 分）某工厂投入生产一种机器的总成本为 20\_ 万元.当该机器生产数量至少为 10 台，但不超过 70 台时，每台成本 y 与生产数量 x 之间是一次函数关系，函数y 与自变量 x 的部分对应值如下表：

x(单位：台）10 20 30 y(单位：万元∕台）60 55 50（1）求 y 与 x 之间的函数关系式，并写出自变量 x 的取值范围；(2)求该机器的生产数量；(3)市场调查发现，这种机器每月销售量 z（台）与售价 a（万元∕台）之间满足如图所示的函数关系.该厂生产这种机器后第一个月按同一售价共卖出这种机器 25 台，请你求出该厂第一个月销售这种机器的利润.（注：利润=售价  成本）24．（20\_ 临沂）小明家今年种植的“红灯”樱桃喜获丰收，采摘上市 20 天全部销售完，小明对销售情况进行跟踪记录，并将记录情况绘成图象，日销售量 y（单位：千克）与上市时间 x（单位：天）的函数关系如图 1 所示，樱桃价格 z（单位：元/千克）与上市时间 x（单位：天）的函数关系式如图 2 所示．（1）观察图象，直接写出日销售量的最大值；（2）求小明家樱桃的日销售量 y 与上市时间 x 的函数解析式；（3）试比较第 10 天与第 12 天的销售金额哪天多？ a z 55 75 15 35（第 24 题图）

道法中考题试题

临沂导游词

临沂保密先进事迹

临沂蒙山导游词

临沂中考26题

**临沂竹全村导游词(推荐)四**

目录 目录...........................................................................................................................................................................1 前言...........................................................................................................................................................................3 临沂城市综合概况...................................................................................................................................................5 经济产业概况..................................................................................................................................................5 商贸批发业概况..............................................................................................................................................6 交通概况..........................................................................................................................................................6 人口概况..........................................................................................................................................................7 城市规划概况（参见报告附录）..................................................................................................................7 金融环境概况..................................................................................................................................................7 商业网点规划纲要（参见报告附录）..........................................................................................................8 新闻媒体概况..................................................................................................................................................8 最新房地产商业数据及分析..........................................................................................................................8 临沂商业与地产类型情况.....................................................................................................................................10 一、建筑综合体.....................................................................................................................................10 二、写字楼.............................................................................................................................................11 三、住宅.................................................................................................................................................12 四、商业.................................................................................................................................................13 1．硬商业——购物类.........................................................................................................................13 2．软商业——休闲类.........................................................................................................................16 五、酒店.................................................................................................................................................18 六、批发市场.........................................................................................................................................18 \*\*广场基本状况.....................................................................................................................................................20 一、项目概述.........................................................................................................................................20 二、规划、建筑设计主要技术经济指标.............................................................................................20 三、项目优势.........................................................................................................................................20 四、风险评估.........................................................................................................................................21 五、主要抗点.........................................................................................................................................22 \*\*广场四大定位.....................................................................................................................................................23 一、市场定位.........................................................................................................................................23 二、产品定位.........................................................................................................................................23 三、价格定位.........................................................................................................................................26 四、客户定位.........................................................................................................................................27 \*\*广场规划方案建议（附修规建议图）.............................................................................................................29 一、修建性详细规划制定建议图纸概述.............................................................................................29 二、理想状态（r1、r2、c1、c2 地块综合）整体规划基本数据匡算..........................................29 三、分步开发操作建议及相应支撑条件分析.....................................................................................31 \*\*广场策划与推广方案纲要（另附）.................................................................................................................33

后记.........................................................................................................................................................................34

前言 本次临沂“\*\*广场”\*\*调研小组历经 12 天（临沂：20\_ 年 11 月 8 日至 15 日，8 天；胶州、青岛和大连：11 月 15 日至 19 日，4 天），对临沂市商业地产相关项目进行了现场考察并对重要部门进行了走访。考察项目名录如下：

八大综合体：“鲁南 mall 财富中心”、“齐鲁商厦”、“恒丰国际”、“城建·时代广场”、“翔宇生活广场”、“中侨国际商贸城”、“广场世纪城”和“城市中心”。

七大写字楼：“华通国际商务大厦”、“嘉锐大厦”、“华泰金润商务大厦”、“天基大厦”、“西城新贵”、“慧谷时空”、“图书馆项目”。

十四大住宅楼盘：“清水湾”、“滨河国际”、“河畔花园”、“裕城·吉丰花园”、“沂龙湾”、“中央花园”、“开元上城”、“台北新城”、“沂城花园”、“金阳大厦”、“怡景·天鹅湖”、“月亮城别墅”、“金鹰花园”、“佳和别墅”。

十四大酒店：“陶然居大酒店”、“荣华大酒店”、“沂州大厦”、“汇东商务酒店”、“新闻大酒店”、“临沂宾馆”、“恒基海天酒店”、“知春湖国际温泉渡假村”、“三盟商务酒店”、“东盟避暑山庄”、“永和商务酒店”、“沂景假日酒店”、“沂河山庄”、“广宏大酒店”。

五大商业中心：“银座商城”、“桃源大世界”、“九州商厦”、“摩登百货”、“沂蒙百货”。

五大超市：“大润发”、“桃源”、“好怡嘉”、“九州”、“银座”。

十五大批发市场：“华丰成衣专业批发市场”、“华丰服装步行街”、“华丰箱包裘皮皮革制品市场”、“华丰鞋帽批发市场”、“华丰针织品批发市场”、“\*\*纺织品商场”、“\*\*文化体育用品商场”、“\*\*化妆品市场”、“\*\*儿童用品市场”、“鲁南家具城”、“华丰电器城”、“温州服装城”、“大陆商业村”、“汽摩城”和“家电橱具城”。

\*\*商圈：“\*\*步行街”、“广场世纪城”、“金鹰花园”、“新华路、新华 1 路、新华2 路”、“解放路”、“沂蒙路” 咖啡厅茶馆酒吧：咖啡厅：“名典”“迪欧”、“上岛”；茶馆：“常青藤”；酒吧：“hot 演艺吧”、“cd 俱乐部”。

饭店：陶然居、荣华、汇东海鲜渔港、嘉年华、天天过年、桃园海鲜渔港、味道江湖、颐正园、麦当劳、肯德基。

桑拿：在水一方、芭缇雅、临沂宾馆、城西的罗马皇宫。

ktv：阿咪果，芭缇雅。

游乐（艺）：盛能游乐、动植物园、罗庄好怡嘉超市旁边旱冰场、九州商厦五楼电玩中心。

健身会馆：王刚健身俱乐部 影院：东方红影城 走访 20 家重要部门：沂蒙晚报、沂蒙生活报、临沂浙江商会、市（兰山区）个体私营

协会、兰山区消协、商城管委会、开发区招商局、建设局（开发办）、发改委、金融领导小组、城市化办公室、工商局、现代物流协会、规划局规划科、房管局市场科、流通业发展局、人事局、统计局、政研室（经济学会）和工商联。

临沂 7 大强势媒体：沂蒙晚报、齐鲁晚报、广播电视报、临沂日报、临沂房地产信息、中邮专送广告、临沂电视台。

临沂城市综合概况 临沂市，位于山东省东南部，辖五区九县，面积 1.72 万平方公里，人口 1000 万左右，是山东省面积最大、人口最多的行政区。临沂市现辖兰山、罗庄、河东 3 个区和南坊新区与高新技术产业园区；郯城、苍山、莒南、沂水、蒙阴、平邑、费县、沂南、临沭等 9 个县，其中农业人口 821.9 万，占 82.7%，非农业人口 172.3 万，占 17.3%。

临沂市地处东南沿海，地理位置优越，区位优势明显，基础设施完善。区位上，东靠日照港、岚山港和连云港，属新亚欧大陆桥东方桥头堡范畴，处于山东和江苏两个经济大省的交界处，南北交汇，海陆兼济，发展空间广阔。临沂飞机场通达全国十几个城市，京沪高速公路、日东高速公路、新亚欧大陆桥铁路、沿海铁路大通道在临沂市境内纵横交错，构成了一个非常便捷的陆海空立体交通主干网，加上不断完善的现代化通讯网，使得沂蒙大地对外联系的时空距离大大缩短，客流、物流、资金流、信息流在这里多纬交汇，内外双向互动，辐射海内外，一个大开放、大交融、大发展的格局已经初步形成。

气候为暖温带季风大陆型气候，四季分明，雨量充沛，气候温和，全年平均气温 14.1℃，极端最高气温 36.5℃，最低气温-11.1℃；临沂市境内有 10 公里以上河流 300 多条，其中，沂河境内长 287.5 公里，沭河境内长 253 公里。

20\_ 年，在中国社科院发布的中国城市 200 强中，临沂综合竞争力排名第 64 位，综合gdp 排名第 42 位。在 20\_ 年杭州举行的浙商峰会上，临沂以最高票当选为最具投资潜力的城市。临沂在近期被评的最佳投资环境 50 城市中位列第一。20\_ 年已经连续举办四届的“书圣文化节”在亚洲会展节事财富论坛暨第二届中国节庆产业年度评选上脱颖而出，荣获“中国十大文化艺术类节庆”和“中国十大最具潜力节庆”两项大奖。

经济产业概况 20\_ 年，临沂市委、市政府提出建设“大临沂、新临沂”的宏伟目标，先后开发建设了150平方公里的经济开发区，10 万农民变市民；开发了河东区和南坊新区；建设了位于罗庄区的高新技术产业园区。大力发展商贸、物流产业。累计利用域外资金 264 亿元，利用境外资金 7.3 亿美元，启动民间投资 660 亿元用于发展经济和城市基础设施建设，主要支柱产业商贸批发年交易额 400 亿元，为全国第三大商品批发市场，是鲁、苏、豫、皖地区最大的商品集散地。有“南有浙江义乌，北有山东临沂”之说，临沂市是位居淮海经济区中心地域的新型商贸城市。面对激烈的商贸市场竞争，十几年如一日地将临沂批发商城的地位保持在全国第三的位置上，现代物流对商城商流、信息流、资金流的鼎力支撑起到了无可替代的作用。20\_ 年以来，澳龙、华药、\*\*、鲁信等 4 大外资企业携资 300 亿元大举进军临沂，挥大手笔在临沂市相继建起了澳龙国际物流城、香港华药物流城、\*\*物流城、鲁信钢铁物流园区等一批现代商贸物流平台。还有一大批科技物流公司，以区域配送为主业的第三方物流公司也迅速崛起，现代大商贸物流城的基本框架正在临沂形成。20\_ 年临沂市物流市场物流总额接近1500 亿元，物流相关行业对全市 gdp 的贡献率为19％。

临沂房地产近几年高速发展：排在商贸物流业和旅游业之后居第三位。占 gdp10%左右，目标是 25%。城市化进程也在加快，20\_ 年底城市化率 40%。

商贸批发业 概况 临沂原有各类大型专业批发市场 68 处，4 万多个摊位，市场经营户 4 万多家，从业人员逾 10 万人，日客流量 20 万人次，其中当地人占 50%至 60%（起初外地人占 70%左右），属于内向性综合贸易形态。

年交易额 425 亿元，占山东商贸批发业的 70%。其中建筑规模：汽摩城单体 45 万平方米；板材市场一期 400 亩 26 万平方米，二期 400 亩 24 万平方米，化工 30 万平方米；土产土品 20 万平方米；灯具 6 万平方米主楼加 4 万平方米裙楼；家电城 10 万平方米；服装 13万平方米老市场，45 万平米新市场；年贸易额：汽配城 15-20 亿；服装 15 亿；板材 71 亿在市场上，40 亿在网上；纸币回笼量 160 亿。

鉴于传统批发市场的混乱和低档，20\_ 年市政府提出：临沂的商贸流通要选择精品化和品牌化的模式；要走会展型、产地型和外向型的道路；要采取商流和物流分离，大力发展现代物流业的目标。

目前商城新区规划面积 31平方公里，1000 万平方米，未来规模将是全国第一。已建成600 万平方米（新老综合）并于 20\_ 年 12 月成立了商城管委会。经营模式也在转型，批发向零售专卖、直销连锁转变。

交通概况 临沂市交通十分便利，已形成海上、空中、公路、铁路相衔接的立体网络。已经复航的临沂机场为国家二级机场，是鲁南地区最大的民航机场。临沂机场已开通国内 20 多个城市的航线。境内以 4 条过境国道和 14 条省道干线为主，形成四通八达的公路网，京沪高速公路、胶新铁路纵贯南北，日东高速公路、兖石铁路横跨东西，327、205、206 国道和数条省际干道纵横交织。公路总体水平和每平方公里密度超过全国平均水平。建成的京沪高速公路和日东高速公路在临沂市内形成十字形交汇，通车里程达到 340 公里。

鲁南公路客运枢纽——临沂汽车站新站位于京沪高速公路临沂北出口东侧的双岭路中段路南，地处临沂市经济和商贸物流中心，周边分布有澳龙现代物流城、临沂大学城、迎宾广场和 30 万居住人口的新社区，地域位置十分优越。新站院内停车泊位 1000 个，主楼建筑面积 30166平方米，由售票大厅、候车大厅、检票大厅、彩虹拱和三个码头式发车岛组成。设有发车位 120 个，设计日发班次 4000 个、日发送旅客 6 万人次，预计年客票收入达 4 亿元以上。

目前，临沂的高档车拥有量排在山东省第一位。每天 200-300 辆挂牌；富裕家庭一般会

有 2-3 辆车；据介绍临沂当地有宝马 3000 多辆，占全省宝马量的 47%；宝马、奔驰 4s 店已落户临沂；当地共有出租车 2750 多辆。

人口概况 最新统计表明，至 20\_ 年 11 月 1 日零时，临沂全市常住人口为 972.31 万人。

全市共有家庭户 340．7 万户，家庭户人口 967．6 万人，平均每个家庭户的人口为 2．84人。其中“\*\*广场”所在地兰山区位于山东省东南部，人口 92 万人，流动人口 30 万人。

全市 3 万公务员，每年大学生毕业 1 万多人，其中既有本地也有外地人口。

1992 年 10 月，市工商联成立，现有会员 11000 名，企业会员 4000 多家。浙江商会会员1000 多人、浙商总数为 6.7 万人。另外都有潮汕商会等 专业批发市场 68 处，商贸批发业实际从事经营约 10 万人，共计 4.2 万摊位,市场经营户4 万多家,从事服务约 20 万人；从事交易约 30 万人,日客流量 20 万人次，；从事加工业约 40至 50 万人其中当地人占 50%至 60%（起初外地人占 70%左右）共计一百多万人产业链。

加工业商户 30 万人。轮胎、五金机电、糖酒副食品、化工塑料等个体工商户 10 多万人。

城市规划概况（参见报告附录）金融环境 概况 20\_ 年临沂市生产总值 1211.78 亿元，银行存款总额 910 亿元，社会消费品零售额 476.6亿元。

临沂目前还是工农中建四大国有银行为主，当地有临沂市商行和城市信用社。还没有其它股份制商业银行进入，国家开发银行在当地接近28 亿贷款。

市长已启动新加坡合作渠道；目前，临沂在新加坡等海外上市企业共 13 家。

中侨国际、湘江商贸和中美华侨基金等国际投资和基金机构已进驻临沂；临沂在资本市场和海外融资方面在三线城市非常超前。适宜做私募形式的创新融资试验和海外资（基）金的引入。

地方银行融资成本高（10%），民间高利贷盛行，地下钱庄很发达，日息千分之三至千分之四普遍。

公务员工资水平：科员 1200 元，科长 1600 元，正处 2900 元，市厅 3100 元。其中保险业、电力、电信、石油石化等高收入行业，年薪十万元以上甚至可达 20-30 万元。

商业网点规划纲要（参见报告附录））新闻 媒体 概况 主要对外媒体：临沂商务网访问量已进入全球前五万名；《中国临沂商贸报》刚创刊，《临沂商报》（原生活报）是主要商业纸媒。

在临沂发行的省内主要媒体：临沂日报，临沂生活报，沂蒙生活报（鲁南商报），沂蒙晚报，临沂市广播电视报，齐鲁晚报，济南时报，济南日报，青岛日报，青岛晚报，青岛早报，读报参考，招商周刊，半岛新生活，沿海经贸，半岛都市报，青岛财经日报。

临沂的强势媒体：沂蒙晚报、齐鲁晚报、广播电视报、临沂日报、临沂房地产信息、中邮专送广告、站棚广告、车体广告、临沂电视台等。其中沂蒙晚报发行量为 4 万份左右；齐鲁晚报发行量三区九县在 6 万份左右；广播电视报约在 4 万份左右；临沂日报在 6 万份左右；中邮专送广告数量较灵活，中邮专送广告市场参考发行量 3 万份。

各媒体参考价格（参见报告附录）最新房地产商业数据及分析 一，临沂发展目标——建立现代化的城市商业控制指标体系； 20\_ 年规划基本指标：

——社会消费品零售总额计划达到 630 亿元，年平均增长 10％；——人均拥有零售商业网点面积达到 1平方米，零售商业总面积为 200 万平方米。

——批发市场交易总额达到 800 亿元。

二，特色商业区：

1，人民广场中心商务区（限制 1 万平方米零售商业进入）：依托现有的商业大厦、百货商场、临沂世纪广场等商业设施，结合该街区目前诸多的商住楼以及该区域内的建设改造可能性，建设临沂的中心商务区； 2，兰山路历史街区：依托临沂历史文化名城的重点保护区王羲之故居和孔庙、教堂，建设集旅游观光、购物休闲一体的民族特色旅游商业区； 3，沂蒙路商业区：依托大型商业城、休闲娱乐中心、商业街构成都市购物、娱乐休闲的商业区。

三，20\_ 年房地产开发状况 20\_ 年，临沂市房地产开发企业完成投资 50.03 亿元，增长 37.5%；临沂房地产开发以住宅投资为主。房地产开发投资中，住宅完成投资 37.49 亿元，占 74.9%，比 20\_ 年同期增长 69.3%，其中，普通住房投资为 27.54 亿元，占 55%；经济适用房投资为 4.9 亿元，占 9.9%；商业营业用房投资额为 6.02 亿元，占 12%.受国家宏观政策影响，临沂市房屋施工面积、销售面积和空置面积增速同时放慢。20\_年，临沂市房屋施工面积为 517.15 万平方米，比 20\_ 年同期增长 58.2%。

房屋销售面积为 186.74 万平方米，比 20\_ 年同期增长 69.9%，其中，现房销售面积为77.71 万平方米，占房屋销售面积的 41.6%；期房销售面积为 109.03 万平方米，占房屋销售面积的 58.4%。

空置面积为 21.81 万平方米，比 20\_ 年同期增长 138.3%，其中，住宅空置面积为 17.49万平方米，占总空置面积的 80.2%，比 20\_ 年同期增长 122.1%；商业用房空置面积为 4.16万平方米，占总空置面积的 19.1%，比 20\_ 年同期增长 297.6%.四，20\_ 年房产市场发展特点 近几年来，临沂市房地产市场随着城市化进程的较快发展和城镇居民消费水平的提高，处于比较活跃的状态，房地产开发也处于一个较快发展的时期。临沂市的房地产占全市规模以上投资的比例由 20\_ 年的 8.36%上升到 20\_ 年的 9.43%；房地产开发投资额由 20\_ 年的8.2 亿元，上升到 20\_ 年的 50.03 亿元，比 20\_ 年增长了 5 倍。

空置面积有所增加，临沂市的房屋空置情况起伏较大，空置面积 20\_ 年又有所增加。20\_ 年临沂市房屋空置面积为 21.81 万平方米，其中，住宅空置面积为 17.49 万平方米。

房地产开发主要集中在三区，20\_ 年临沂市三区房地产开发完成投资 34.09 亿元，占全市的 68.13%。三区房屋总施工面积为 317.99 万平方米，占总施工面积的 61.48%；其中住宅为255.86万平方米，占总施工面积的56.69%；而九县的房地产开发投资额仅占全市的31.86%，房屋总施工面积为 199.16 万平方米，占 38.5%，其中住宅为 195.45 万平方米，占 37.79%。

据权威业内人士介绍，根据目前临沂市房地产业发展现状及国民经济的总体发展趋势，户型结构调整将是今后临沂房地产业发展的主线。根据国家政策，临沂市加大了对中小户型、中低价位商品房、经济适用住房和廉租房的土地供应，并严格控制低密度高档住宅的土地供应。调查表明，临沂的消费者更倾向于购买 80-120平方米的中小套型住宅。因此，房地产开发企业应以销量好、空置率小的套型作为开发重点，加大其投资力度。（20\_ 年 1 月 30 日《临沂日报 》）

临沂商业与地产类型情况 一、建筑综合体 调研对象：

：

“鲁南 mall 财富中心”，“齐鲁商厦”、“恒丰国际”、“城建.时代广场”、“翔宇生活广场”、“中侨国际商贸城”、“广场世纪城”和“城市中心” 综述：

：

通过对临沂八大综合体的调研和走访，在建和完工的除了“鲁南 mall 财富中心”总建筑面积达 28 万平方米，可以与“\*\*广场”比肩外，其它项目建筑面积都在十万平方米以下。\*\*置业和\*\*集团合作，拟投资 8 亿元建设综合性商业建筑群——“城市中心”（现长途客运总站及旁边烂尾楼），据了解，“城市中心”项目采用国际规划招标，总建筑面积近30 万平方米，是目前临沂市第一座复合型商业地产项目，包括商场、住宅、写字楼、酒店等多种产品类型。其中商业面积 10 万平方米，按照国际主流的购物广场模式兴建，融购物、休闲、娱乐、餐饮为一体，提供市民一站式消费体验，规划了包括商业广场、步行街、流行百货、超市卖场、影院、食街、酒吧街和滑冰场等多种购物休闲娱乐设施。同时，还配套了市民广场和 2 万余平方米的地下停车场等大型公共设施。除了地段外，是“\*\*广场”未来唯一一个可比性竞争项目。

临沂市建筑综合体以住宅、商业和写字楼依次为主，酒店较少；“鲁南 mall 财富中心”总建筑面积达 28 万平方米，住宅 18 万平方米，占 64%；“中侨国际商贸城”12 万平方米，住宅 7 万平方米，占 58%。

“恒丰国际”容积率 5.1，我们从临沂市规划局侧面了解到目前对“\*\*广场”的容积率和高度还没有限制，达到或突破 5 的可能性是存在的，只要配套、技术和成本等综合条件支持，完全可以建造成临沂的第一高楼和地标性建筑，实现价值最大化和形象最优化（参见报告附录）。

运营状况：

：

a．商业：“鲁南 mall 财富中心”商业面积 10 万平方米，尚无大型主力店进入；“恒丰国际”1-3 层整体出租给广州摩登百货，开业 3 个月经营惨淡；“广场世纪城”整体出租几易其主，现整租给济南的山东品牌百货“银座商城”，运营状况差强人意。其它项目正处于销售和招商过程中（销售和招商情况参见报告附录）。目前综合体商业售价最高的“翔宇生活广场”销售均价 7000 元/平方米，最高价 20\_0 元/平方米。

b．写字楼：销售最好的“恒丰国际”写字楼售价达到 5000 元/平方米，销售率 85%；“齐鲁商厦”的售价 4705 元/平方米起价,最高价达 5565 元/平方米。

c．高层住宅：高层住宅最高售价已接近5000 元/平方米，“广场世纪城”的售价从 20\_

年的 2700 元/平方米涨到 4500 元/平方米，涨幅达 67%。中小户型热销，其中“鲁南 mall财富中心”推出的 40平方米小户型销售率 100%；所有项目 150平方米以下的中小户型平均销售率都突破 80%。

d．交房时间：除了“广场世纪城”20\_ 年交付使用外，其它项目基本都是 20\_ 年和20\_ 年；从总量（70 万平方米）和时间上都与“\*\*广场”存在一定的竞争性。

结论：

：

a． 临沂市建筑综合体以住宅、商业和写字楼依次为主，酒店较少； b． 综合体商业部分无大型主力店进驻，且运营状况差强人意。

c． 综合体公寓中的小户型热销 d． 交付时间同期导致竞争性增强 二、写字楼 调研对象：

：

临沂七大独立写字楼“华通国际商务大厦”、“嘉锐大厦”、“华泰金润商务大厦”、“天基大厦”、“西城新贵”、“慧谷时空”、“图书馆项目” 综述：

通过对独立写字楼的走访和调研发现，临沂的纯写字楼少，多数分布在兰山区，周边环境好，交通便利，客源为装饰广告等中小公司。虽然总量接近35 万平方米（已投入运营的20 万，“图书馆项目”14 万平方米 20\_ 年竣工），但销售情况良好，均价在 4000 元—5000元/平方米之间。而且“天基大厦”、“西城新贵”、“慧谷时空”入住率都达到 100%。“慧谷时空”20\_ 年底预售，最低售价 3900 元/平方米，最高价 4500 元/平方米，层高差价 50元，租金 2 元，无论格局还是销售情况，尤其是物业管理我们认为都是目前临沂最好的项目。华通国际商务大厦底商均价 21000 元/平米。

结论：

：

临沂写字楼市场有四大特点； a.以销售为主，租赁为辅；与一、二线城市相反； b.近两年来市场青睐纯写字楼，商户更愿意工作和生活分开，不倾向商住两用（与我们调研前预测中小企业尤其是外地企业会倾向 soho 型正好背离）。

c.批发市场商户（含外地商户），大多是摊档经营模式，一般不会选择写字楼办公，而且澳龙等新型市场三层结构都设计了办公空间，可以就近解决一体化办公。反而是商贸流通产业链的上下游企业会选择写字楼办公如广告、装饰等。象“西城新贵”因为附近有建材批发市场，所以装饰企业居多。

d.写字楼用户大多为本地企业，本地公司与外地公司比例接近8：2。外地商户

只有少数资金富裕者和具一定规模的企业会选择市区写字楼办公。

这些无疑对“\*\*广场”写字楼定位都是利好消息。一是项目建设期，只有“图书馆项目”这个近邻为主要竞争对手（无论是 14 万平方米的体量，还是 31 层的高度），其它暂无重量级和可比性的项目。特别是“\*\*广场”项目地段上的唯一性和未来产品的排他性更减少了这种空间和可能。关键是看交通包括停车的规划，后期物业服务以及如何能通过特色的增值服务和最佳的业态组合抓住商贸流通产业链上的各类本土中小公司（如贸易投资、广告文化、网络科技、房产装饰、律师咨询等）和外来投资企业（参见报告附录）。

三、住宅 调研对象：

：

十四个代表性住宅项目：“清水湾”、“滨河国际”、“河畔花园”、“裕城·吉丰花园”、“沂龙湾”、“中央花园”、“开元上城”、“台北新城”、“沂城花园”、“金阳大厦”、“怡景·天鹅湖”、“月亮城别墅”、“金鹰花园”、“佳和别墅” 综述：

：

临沂住宅可以分为三类，滨河（沂河），市区和郊区。沂河岸边：“滨河国际”、“清水湾”、“开元上城”等，客户群定位高端人士，价位也较高。

市区：“台北新城”等，交通方便，上班购物便利，客户群定位为附近居民，中高端人群。郊区：“天鹅湖”等，多数为大盘，综合性社区，价格便宜，吸引附近居民和多次置业人士。

近日鲁地 17 市地房地产价格综合数据称，临沂住宅均价 1500 元/平方米，实际上已达1800 元以上。

结论：

：

通过对临沂十四个代表性住宅项目的走访和调研，我们发现临沂住宅市场呈现六大特点：

a．中档住宅建设总量过大。仅这十四个楼盘总建筑面积就近400 万平方米，而且 20 万以上的大盘占一半，号称 100 万平方米的超级大盘就有两个：“沂龙湾”和“台北新城”。对一个住宅市场整体价格刚刚启动 2 年左右（20\_ 年开始上涨）就翻倍的三线城市，这无疑是比较少见，并显现过热的兆头。再加上宏观调控的大势，市场必然出现消费者持币待购和推迟购买的现象。调研过程大多数冷清的售楼处也验证了这种推测。而且分期开发，项目竣工和分期投入时间也都在 20\_ 年和 20\_ 年，因此临沂未来 2-3 年的住宅市场竞争会更加剧烈。

b．住宅中，高层比例大。80%的住宅小区都有高层。说明临沂已经突破一般三线城市高层住宅的心理抗点和抵制习惯。

c．外请一、二线城市甚至海外的专业机构（规划、园林、物业和营销）已成为业内共

识。知名项目 50%都聘请来自上海、广州、深圳、北京最低也是济南的专业机构；而且来自福建、台湾、青岛、浙江等地的开发商正加速进入临沂。这些情况都说明临沂的房地产水平正处在开放而上升的通道中，为推出更高端更前沿的产品和营销理念奠定了基础和平台。

d．市民阶层，中小户型（120平米以下）需求较大。目前临沂市民人均住房 30 至 40平方米，家庭结构单一，年轻人婚后一般都会独立居住，三代同堂居住形式少；外地来临沂的单身年轻人越来越多。

e．高端和高价产品销售良好。虽然市民普遍欢迎的还是 90-120平方米的主力户型，但是有钱人喜欢一次性购房喜欢大气，因此大户型也同样受欢迎。沂河边的住宅都在 4000 元/平方米左右。别墅销售更好，无论是老牌的“佳和别墅”和“月亮湾别墅”，还是新近的“滨河国际”和“沂城花园”，价格也惊人。“佳和别墅”从 20\_ 年开盘的 2700 多元，四期已涨到 6000 元；“月亮湾别墅”的临水独栋竟然上摸 7000 元/平方米。购买者多数为本地商人和长期定居在临沂的外地商人。当地实力品牌开发商“开元地产”开发的高层住宅“开元上城”最高售价也达 5700 元/平方米。

f．底商价格高：“台北新城”一楼临街商铺已卖到 17000 元/平方米-21000 元/平方米，最好位置卖到 28000 元/平方米。

总之，以商贸和物流为支柱产业的临沂已经培育出一批金字塔尖的财富阶层，消费能力很强。不怕买不起，就怕没有好东西！四、商业 调研对象：

：

五大百货、四大超市、\*\*商圈及休闲类软商业 综述：

：

1． ． 硬商业——购物类 a 百货-购物中心类 a.银座百货 作为临沂目前的最高档次的百货，所在位置优越，是与“\*\*广场”最具可比性和竞争性的对手。但其目前的品牌（参见报告附录）构成国际一二线品牌明显短缺，以国内一二线品牌为主。而且由于前面换了几个商家包括省内知名家电品牌三联都是失败出局，无疑给消费者留下心理阴影。再加上不是定制租赁和招商，其商品布局和结构都存在先天的不足和后天的遗憾。所以导致一些自主消费的高端人群还是会到青岛甚至北京上海等地购买高档消费品。

所以“\*\*广场”的商业主体（主力店和大卖场）一定要四超银座：一是商品品牌级别要高要全，引进国际和国内一线品牌；从上限、总量和差异三方面都领先；二是引进的主力店

和商家是国家乃至国际级别的品牌如国美电器和家乐福超市等；三是发挥临沂商贸批发和物流的优势，高端消费能力强的特点，也契合市政府临沂批发市场品牌化和精品化的方向，重点引进旗舰店，形成名（品）店一条街和批零一体的小众高端市场；四是在商品布局、灯光设置、配套细节和增值服务上尽善尽美。

b.九州商厦 虽然品牌数量和人气都比银座好，但整体感觉还是低一个档次包括楼面广告牌和灯光效果，楼前停车状况，内部格局和装修效果等（参见报告附录）。

c.摩登百货 有较多北京、上海商场中出现的国内知名品牌，总规模偏小。消费档次 400 至 500 元左右。人流少，店面冷清。分析原因是商品太时尚而且开业时间短，临沂目前虽然有钱人较多，但都市化时间短，时尚积累和数量远远不够，还需要相当一段时间的培育。所以摩登百货的定位在临沂过于超前。

d.桃源大世界 桃源大世界，是一座集购物、休闲、文化、娱乐于一体的大型现代化多功能购物中心，营业面积近20\_0平方米，为六层环廊式经营结构，经营定位中高档.虽然地理位置好，但楼层层高太低，商品摆布局促，过道狭窄，通透性差，比较压抑。严重降低了消费者的逗留时间和购买欲。

d,沂蒙百货：传统百货，大众消费，不具备可比性。

b 超市 临沂的超市水平非常高，包括本土品牌“九州”和“好怡佳”完全可以与国内一线超市媲美。特别是河东的“好怡佳”几乎与家乐福乱真。华联超市（非大卖场）进驻临沂三家不是被本地收购就是经营一般。“\*\*广场”对面地下有当地市民最愿意去人气最旺的“大润发”，南有“桃源”，左有“银座地下超市”，右有“九州商厦超市”，综合超市严重饱和。所以“\*\*广场”商业部分不适合再引进综合超市（即使引进也要是进口水果，净菜市场等高端业态）.只适宜引进专业或主题超市或卖场。更何况从销售和租赁的角度综合超市也对投资方不利，因为无法销售且租金低、面积大。

c \*\* 商圈述评 a.\*\*步行街：是临沂第一个步行街，但目前经营状况惨淡，其经营模式是先将所有商铺出售，再由业主转租或自用。步行街内，规划非常混乱，只有临街商铺生意较好，现有不少商铺在转让。

\*\*步行街总面积 3 万多平方米，20\_ 年 10 月开盘，起价 4000 元-5000 元；均价 8000元-9000 元/平方米，最高 18000 元/平方米。当年就销售一空。主力面积 60平方米，100平方米最热卖。但由于开业后经营越来越走下坡路，目前价格低于当年价格，租金也由当年几十万元跌到现在的几万元（现在：80平方米，4-5 万元/年，30平方米，1.5-2 万元/年）。而且开发商\*\*集团每年还要垫付 200 万在物业上。主要原因是全部销售，对业态没有统一规划和要求，经营混乱无主题，再加上设计的先天性失误，繁复回旋，不通畅不互动不开放，所以与消费者和政府的期待相差甚远，失败是不可避免的，教训是深刻警醒的。

b.广场世纪城（银座）：楼下四层和地下一层为银座商场，4000平方米商业面积，是开发商租给山东银座的，租期为 20\_ 年 11 月 16 日至 2024 年 11 月 15 日。租金方式：第一个五年，1220 万元/年，第二个五年，1370 万元/年，第三个五年，1520 万元/年，第四个五年，1670 万元。该项目原初售时可自由分割，无总体分布，后因管理不当，统一收回产权退款给业主，之后才统一租给银座。

银座楼上共 18 层（但楼层标号无 18 层，因当地风俗无 18 代表 18 层地狱不吉利），初建时设计为非住宅所以没有设计阳台，后改为商住两用但没有中央空调，且不允许装外挂式空调。20\_ 年开盘时，广场周边还没有高层建筑，所以相当抢手，起价为 2700 元/平米，在当时已算高价。现在已涨至 4500/平方米以上。广场周边的旧楼也随之涨价，现卖价比郊区新房还高，大概 3000 多元/平方米。且广场北面的银座，金鹰的房价要比南面兴大，银建的高。据反映，目前近一半的房子租给办公用，16 层，200平方米，年租金 65000 元；325 元/平方米。用户普遍反映电梯太慢，两户一梯，因为有商用，人流量较大，导致候梯时间过长。据统计，商用多为广告，策划，信息，装修公司，律师，会计事务所等。另发现，瑜伽会所，纤体美容喜欢入驻商住高层。此楼就有四家。

c.金鹰花园：比广场世纪城晚建一年，楼下商业为集团自用，金鹰集团以经营家电为主，在临沂有多家连锁店，总部就设在此处。商业面积共 30000平方米，临街商铺已招租完，多为服装类专卖店，商场内为超市，4000平方米，托管经营。二楼卖家具。租金为 3000 元/平方米。中复电讯和家和豆浆为早期租户，中复 600平方米，年租金百万。家和豆浆 300平方米，30-50 万年租金。楼上三栋楼，一号楼和二号楼入住率为 80%，三号楼正在装配套。销售率为 90%。开盘价为 2690 元/平方米，现价 4800 元左右。临街商铺售价 16000 元/平方米。金鹰花园内配有会所，车位 800 多个，1：1.5，三层地下机械停车；地面正式开业后有 100-200个公共停车位。租金为 1000 元/年。

d.新华路 大阳印刷厂所属的新华一路商铺以租为主，主要是名品的服装与鞋，服装为主，休闲运动居多，这些店消费人群为工薪阶层，学生。只有几家名品高档服饰，主要客户是一些高端客户和一些老顾客。

新华一路于 1993 年开盘，开发商是大阳印刷厂。只租不卖，出租率 100%。主力面积 50-60平方米，租金 4 万/年，最高 5 万/年，一年一签约。私下转让费 10-20 万元。目前经营情况，大的品牌店较好，小店不乐观。一半以上的店都转让过。新华二路西侧价格比东侧高 100 元/平方米/月。

e.解放路 由东至西的解放路段属繁华地区，以中低端消费为主，消费人群主要是工薪阶层，学生及商场流动人流。以租为主，租金平均为 2800 元/月/10平方米。东段租金低，中段价位最高。新华路和新华二路租金高于解放路；新华路和新华二路只有北起解放路南至人民路段最繁华价位最高。

f.沂蒙路：20\_ 年售价 5000 元/平方米；面积 110平方米，租金 4-5 万元。

结论：

：

a．通过对临沂代表性和类型商业的调研，我们认为临沂目前的高端商业硬商业以“银座百货”和“九州商厦”为代表，但建筑形象、灯光广告、商场布局和商品品牌包括卫生间等细节都有待提高和完善。与青岛和大连这类上线城市的标杆商业如青岛的“麦凯乐”和“万达广场”，特别是大连的“罗斯福广场”和“乐购广场”比较，都存在相当的差距。我们特别针对本项目延伸和专项考察的青岛“麦凯乐—佳士客”商圈，台东一路“万达广场—\*\*大厦”商圈和“云霄路—闽江路”餐饮休闲街；大连的“同泰街”和“星海湾”餐饮特区，“高尔基路”咖啡馆特区，“青泥洼（大洋百货—麦凯乐—胜利广场）”商圈；罗斯福广场综合体（主力店：麦凯乐西安路店、国美电器）等将在下文和附件中有详细图文介绍。我们建议本项目的样板对象无论是城市级别还是项目级别对以青岛和大连为学习对象，这样才能在临沂脱颖而出，提高临沂的城市品位和商业层次，也不辜负项目的中心地段价值。为未来的设计、营销、招商和运营创造先机和伏笔，使本案不仅成为临沂乃至三线城市的明星项目，更成为临沂城市的标志和前瞻。既保证现在第一，也要保证 5 年内（建设和交付使用期）第一甚至十年不落伍！b．特别是通过访查我们发现，临沂的高端消费以卡消费为主流如银座、九州包括桃源超市等中高端商业，一些名牌店会专门向消费者推荐这种消费方式，少则几千元，多则几万元甚至几十万元，但几乎都是送礼型的。据知情人介绍如金利来广场，诺大店面平时顾客很少，但经营一直不错，主要就是卡消费支持。

c．临沂的硬商业一是商品品牌少、级别低，缺少国际和国内一线品牌；二是引进的主力店和商家没有国内乃至国际级别的品牌如国美电器和家乐福超市等；三是未能发挥临沂的商贸批发物流发达的优势和高端消费能力强等特点，无法契合市政府临沂批发市场品牌化和精品化的方向，缺少旗舰店，未能形成名（品）店一条街和批零一体的小众高端市场。

2． ． 软商业——休闲类 a.咖啡厅、茶馆和酒吧 名典咖啡和迪欧咖啡不同时段的生意都很好，用餐者很多。一家新的上岛咖啡正在装修准备开业。意式小镇风格的常青藤茶馆午夜时分仍然上客，包间生意好，同时段的东方红电影城的 hot 演艺吧只有不满 1/4 的客人，银座的 cd 俱乐部除了服务员空无一人。

b.餐饮 经营好的饭店：“陶然居海鲜渔港”、“荣华海鲜渔港”和“桃园海鲜渔港”； 青岛人开的“嘉年华”；本土餐引连锁品牌“天天过年”；“味道江湖”饭店；检察院开的“颐正园”，餐饮最高消费每桌两万元。配套的别墅日租价格 2 万元。临沂目前开有 1 家麦当劳，3 家肯德基，家家生意不错。但目前最缺少成规模、上档次的特色餐饮一条街。

“阿咪果”是一家连锁量贩式音乐广场,在南京、合肥、济南、南昌、镇江均设有公司分店。在临沂有两家分店,分别位于人民广场的阿咪果广场店和位于沂蒙路的阿咪果青年店。

阿咪果是最大众化，最受普通市民喜爱的店。经营情况很好，三个月回收投资。

d.桑拿 消费中档的“在水一方”和“芭缇雅”是目前临沂生意最好的洗浴中心，顾客结构复杂。还有尚在装修近期开业的城西的“罗马皇宫”。临沂宾馆的桑拿环境相对幽静和封闭，接待政府官员较多，有会所的感觉。临沂目前最缺的不是主流消费方式，而是个性化尤其是会员制俱乐部式的高档场所。

e.游乐（戏）盛能游乐园始建于一九九七年九月，现已形成以儿童乐园、百鸟园、动物园、如意山庄等为主的多规模的综合性游乐场所。

儿童乐园是临沂市游乐设施最先进的一处综合性游乐场； 20\_ 年盛能游乐园又投资新建了目前临沂市档次最高、规模最大的卡丁车车场。

盛能水上乐园，20\_ 年开业，占地 20\_0平方米,总投资 700 万元, 是临沂市目前规模最大、设施最先进，集休闲、娱乐、健身为一体的综合性水上乐园。只有夏天营业，门票 20元/人，日均流水三万元以上。

九州商厦五楼电玩中心与餐饮区同在一层，电玩区场所较大，但装饰气氛较差，周末晚上座率 60%。

餐饮区气氛差，但口味与种类还算齐全，20%上座率。

f.健身中心 王刚健身俱乐部是山东省最佳俱乐部，山东电视台健身活动基地，在全国有三十家连锁店，可一卡通行。俱乐部位居闹市，停车方便，今年已经全面装修，设施更新，器械更齐全，环境宽敞明亮清洁，成为男女老幼皆宜的绿色健身场所。

g.东方红影城 投资 3000 多万元，按五星级标准设计和配置，地下一层为 ktv 夜总会，地上主体六层，一楼为酒吧；二楼、三楼、四楼为电影放映厅；五、六楼为宾馆；七楼主要经营餐饮。整个影城建筑面积 7000 余平方米，也是目前省内面积最大，功能最全，设施最高档的电影文化娱乐中心。

h.公园 动植物园和人民公园均收门票，票价 10 元.结论：

：

通过调研和走访我们发现，临沂市民的主体消费呈现两大特点：一是市民主流消费还是呈现都市氛围弱和文化单调类型城市的特点即消费还是以吃喝玩乐为梯度，场所也以饭店、ktv 和桑拿为主为序；休闲类新潮类消费习惯和场所匮乏；二是消费水平两极分化，但商贸流通业培育出的实力富裕阶层也多选择通用型的消费，重复率大，原因是缺乏对应的高档场所，尤其是时尚积累和氛围远未形成。所以临沂...

地产项目调研报告

地产项目市场调研报告

工业地产调研报告

地产产品调研报告

综合调研报告

**临沂竹全村导游词(推荐)五**

新中国成立半个世纪以来，特别是改革开放以来，临沂经济发生了翻天覆地的变化。由昔日民不聊生向小康生活迈进，由只有十多家手工作坊发展到年工业总产值近700亿元的工业化为主导的中等城市，由极其落后的农业生产发展到高效农业占居重要地位的农业大市，从“四塞之崮，舟车不通，土货不出，外货不入”的封闭地区发展到交通方便，通信发达，第三产业体系较为健全的鲁南商贸中心城市。51年来，全市经济总量不断壮大，综合经济实力日益增强，1999年，全市实现国内生产总值按可比价格计算，比1949年增长了59倍，人均国内生产总值5060元，增长26倍;完成财政收入31.4亿元，比1949年增长158倍，国民经济整体实力大为增强。

建国以来，我市不断加大投资力度。1999年全市全社会固定资产投资达到150.5亿元，比1978年增长了65倍，年均递增22.1%。自1978年以来累计投资831亿元，其中国有投资340亿元。投资规模出现了三次飞跃，分别在1977年超过亿元大关，1987年超过10亿元大关， 1997年超过百亿元大关。

交通运输业迅速发展。建国以来，特别是改革开放以来，我市交通事业有了长足发展，形成了公路、铁路、航空立体化大交通格局。1998年底，全市公路通车里程已达5279公里，一、二级公路达到1756公里，占公路总里程的33.1%;高级、次高级路面达到4069公里，占公路总里程的77.4%，全市实现了乡乡通柏油路。1983年国家投资近6亿元，建成了兖石铁路，铁路境内长度187公里，经过全市六个县区，结束了临沂无铁路的历史，并于1997年3月开通了临沂至北京的“沂蒙号”特快列车。投资22亿元改扩建了临沂飞机场，于1998年底实现复航，目前已开通广州、温州、武汉等城市的航班。

邮电通讯事业突飞猛进。邮路四通八达，到1999年底，邮政网点达300处。邮政营业全部实现自动化、微机化。 1999年底，全市电话交换机容量达61.19万门，电话普及率达到4.9部/百人。行政村通电话面达到95.7%。移动通讯发展迅速。1993年实现移动寻呼覆盖县区。1994年开通移动通讯交换机，1999年用户达到15万户以上。

城市建设日新月异。1999年，临沂城区面积达50平方公里，建城区常住人口54万人。供水排水能力增强，供水管道长度523公里，综合供水能力32万立方米/日，自来水普及率达88.3%;排水管道密度9.25公里/平方公里。城市绿化水平提高。城区绿化覆盖面积902公顷，公共绿地面积238公顷，人均公共绿地面积6.2平方米，园林绿地面积772公顷，建城区绿地率和绿化覆盖率分别达到16%和19.4%。居住条件改善，1999年底人均居住面积8.82平方米，使用面积15.22平方米，1999年经济适用住房竣工面积22万平方米。城市道路改善。城市道路总长度382公里，面积543万平方米。先后建成内环路和外环路，拓宽改造了城市主干道沂蒙路，修建了南北沂河大桥。路状改善，道路照明改善，有路灯1.5万盏。城市建设投资不断增加，1998年城建投资达1.73亿元。近年来，为落实市委、市政府关于使临沂城绿化起来、亮起来、美起来的目标，进一步加大了临沂城建设的力度。 对外开放成绩显著

党的十一届三中全会以来，我市全面实行对外开放政策，提出并实施了外向带动战略，积极扩展对外开放领域，提高对外开放水平，加快了外向型经济发展。目前，已形成了全方位、高层次的对外开放格局。

自营出口创汇快速增长。1978年前，全市还没有自营出口创汇，1996年自营出口创汇突破1亿美元大关，自营出口创汇队伍不断壮大，到1998年底，除三资企业外，全市拥有自营进出口权的企业76家。

利用外资稳步发展。为加大引进外资力度，1986年，我市颁布了鼓励外商投资的优惠办法，1992年邓小平同志南巡讲话后，又重新颁布了《山东省临沂地区鼓励外商投资优惠办法》，办法的实施促进了我市引进外资工作。到1999年底，全市累计批准利用外资项目845个，合同外资额6.4亿美元，实际利用外资3.1亿美元;累计批准三资企业663家，合同外资额4.9亿美元，这些企业分布在食品、建材、纺织、机械、电子、

服装、轻工等行业。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！