

# 两个春交会,两个“时代”的缩影 乐享微利时代的幸福

两年前的今天,限购令尚无征兆。2010年的春交会在4月1日开幕,50多个楼盘带来500万平方米的房源总量,但七成以上的房源单价都在万元以上,“买不起!”是当年展会归来后看房人的共同认知。也正是在这一年的春交会之后,楼市调控政策开始步步收紧。

在经历两年的调控后,楼市已然发生翻天覆地的变化。2012年的4月,一向被视为“楼市风向标”的春交会如期举行,95%以上的刚需参展房源创下了参展房源的历史新高,万元以下“微利房源”唱主角的现状也让看房人又一次看到了购房的曙光。

□现代快报记者 杜磊

2010年春交会:万元房成主流  
2012年春交会:万元房非主流

2010年,50余个楼盘携500万平方米的房源参加春交会,但看房人仍然感慨买不到房。这从参展房源的板块分布和供应结构就可以窥见一二。河西是此次参展楼盘最多的板块,包括仁恒江湾城二期、中北品尚、苏宁睿城、星雨华府、碧瑶花园、融侨中央花园等在内,共有18家河西楼盘参加展会,单价多在2万元/㎡。而即使是来自江宁和江北两大刚需板块的房源,价格也直往万元以上。江北的明发城市均价1.1万元/㎡,江宁的东方龙湖湾御山湖、融侨观邸以及万科金域蓝湾预期价格也都在万元之上。整个展会上,单价低于万元的楼盘不到二成,难怪看房人会发出“买不起房”的感慨。

两年过去,在政策调控之下,2012年春交会呈现出截然不同的气息,首当其冲的是,江宁和江北这两大刚需板块取代河西成为参展主力。并且,与两年前相比,今年参展楼盘在价格上也出现明显回落。江北大多数房源价格都保持在8000-9000元/㎡的水平,江宁房价也回归于万元以下。以江宁的融侨世家为例,近期开盘房源均价仅为9500元/㎡,“微利”成为本届春交会的主题词。最终,本次参展楼盘95%以上都是刚需房源,并且万元以下成为主流房源。

2010年春交会:优惠名存实亡  
2012年春交会:优惠实实在在

除了定价低以外,本届春交会上各家楼盘提供的优惠力度也非2010年春交会所能匹敌。从中可以明显看出调控两年以来,开发商心态的转变。

2010年春交会被称为“涨价会”,3月初“尾房”售价还为1.65万元/㎡的一家楼盘,在展会上开口价就是2万元/㎡;另外一家也从年前的1.85万元/㎡直接起价至2万元/㎡。而现场其他楼盘的优惠力度都大多有限,无法满足购房需求。

但是在2012年的春交会上,几乎每家楼盘都给出了实打实的优惠。“团购”,这一限购时期开始风靡的购房方式也首次被搬到展会现场,大屏滚动播放参展房源,购房人则站在大屏下仔细寻找合适的房源。在参展房源中,苏宁天玺广场按照报名人数多少给出了阶梯式优惠,最高可在享受售楼处优惠后再减1500元/㎡,文鼎雅苑小户型团购最高优惠6万元/套。即使没有参加团购,现场其他楼盘优惠力度也很可观,大发燕澜湾最低可享受82折优惠,中冶天城最高可获38.888万元高额优惠。这些优惠都成为促进本次房交会成交的利器。

从今年的成交来看,“薄利多销”已成为业内的共识,顺着也炒红了“团购”这个优惠力度更大的“双赢”的促销模式。

2010年春交会:期房都没的卖  
2012年春交会:现房都买得到

从涨价到降价,从有限优惠到大幅优惠,分析2010年和2012年两场春交会的转变,实际上也体现了市场供求比的转变。

在2010年春交会上,包括苏宁睿城、星雨华府在内的楼盘都没有销售任务,仁恒江湾城、中北品尚等楼盘甚至尚未开盘,很多楼盘参展只是为了形象展示。与此同时,当时南京全市可售房源仅为2.2万套,按2010年一季度的成交量来算,最多只够卖半年,严重的供不应求导致“涨价风”。

而在今年的春交会上,几乎所有楼盘都背负着销售任务。不少楼盘都是带着准现房甚至是现房在售,保利香槟国际只剩下不到十套的尾房,项目将于今年6月交房。江宁的融侨世家也计划在6月份交付房源。城中的凯铂·精品酒店更是现房在售,并且承诺购房人可以包租。此外,从目前楼市的库存量来看,虽然与春节期间5.5万套的高峰相比已经有所下降,但4.83万套的可售房源量依然十分可观,销售压力犹存。

业内人士认为,楼市已经进入“微利时代”,以价走量成为带动市场的主要动力。但从目前来看,市场还将保持平稳,刚需购房人应根据需求适时出手,抓住属于自己的“微利时代”的幸福。



真正的微利显而易见 现代快报记者 路军 摄

## 205万起抄底河西精装三房

### 栖庭102㎡-190㎡地铁现房全线清盘



五一小长假在即,开发商纷纷端出小长假优惠盛宴回馈购房者,有的项目全新面市,有的项目则收官在即,限购时代,令购房者享受到真正的价格实惠才是最好的促销手段。上周“金楼市”刊登了《河西精装大宅栖庭190㎡精装5房368万元》的新闻后,短短一周时间,其所推4套特价房源全部售罄,至此,栖庭正式进入全线清盘阶段。据现场销售顾问介绍,现在栖庭所有在售房源将在五一全线清盘,特价房源选择多,现场还有特别礼遇。项目相关负责人更直言,对于购房人来说,这将是抄底河西的最佳时机。

#### 抄底河西205万精装三房

目前栖庭在售房源包括102㎡紧凑三房,130㎡经典三房,140㎡舒适四房以及190㎡舒雅五房。其中总价205万的102㎡户型仅剩一套,为三房二厅设计,布局合理,视觉通透明亮。该户型最大的亮点在于,三房全部朝南,居家温馨舒适感强。

当前栖庭人气最旺且选择较多的房源为248万起售的130㎡三房两厅两卫户型,该户型兼顾舒适与实用,双卧朝南,主卧大开间尺度,同时留有生活阳台。客厅通透明亮,开间达4.2米,整个区域通透豁然,堪称经典三房户型;此外,栖庭仍有几套在河西板块极为稀缺140㎡四房的房源,该户型为全明设计,两间卧室朝南,客厅4米多,大飘窗,延展室内空间的同时,引入充足光线。书房和客房朝北,所有房间开间合理,尺度舒适。

有业内人士推荐,在限购时代,改善首选应是栖庭190㎡五房创意三代居。该户型楼上楼下分区合理,一层配备两室一厅,大尺度客厅精致实用;两间朝南房间,采光充足;二层三室朝南,独享空间,满足家庭成员的多种需求。该户型还独家享有大尺度空中花园,尤其适合向往空中别墅生活感受的购房者。

值得一提的是,现在栖庭所有房源全部为精装修现房,即买即住,省时省事。

#### 抄底奥体稀缺好地段

栖庭位于月安街与江东中路交界处,一街之隔就是地铁二号线兴隆大街站,周边更有近二十条公交线路,通往市内各个方向;南接奥体核心区域,北与新江东



商圈相邻,万达广场近在咫尺;向北直达成熟的龙江商圈,繁华直达,无缝对接。

此外,项目可便捷畅享奥体商圈完善配套:周边教育设施齐全,幼儿园、金陵中学附小及金陵中学河西分校等名校,菜场、超市一应俱全,华润苏果、欧尚、家乐福比邻左右。休闲、运动方面,在奥体中心辐射圈内,游泳、健身、各种球类等运动项目、设施齐全

完备。

#### 抄底高品质精装现房

栖霞建设在打造产品细节方面,一向以严格用心而著称。在交付标准样板房中,可以见到杜拉维特、高仪、加枫淋浴房等一线品牌打造出低调奢华的卫生间;威乃达橱柜、韩国喜客水槽、杜邦台面等打造出实用高标准的厨房。此外,松下套装门、松下灯具、以

及国际一线品牌的空调、热水器、灶具、油烟机,也都赫然列在交付标准中,整个居家氛围精致实用、品质高。

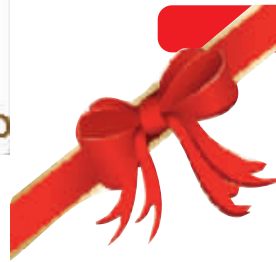
五一期间,栖庭102㎡-190㎡房源全线清盘,无论是刚需还是改善的客户都可以在栖庭选择到性价比极高的房源,这是在寸土寸金的河西核心板块购房不容错过的好机会。



130㎡户型图



抢购热线  
86429999



#### 五一导购

栖庭在售1、3、5号楼房源,面积102-260平方米不等,折前价格21000-23000元/平方米。购房优惠如下:5层以下享92折优惠,5层以上房源享93折优惠,目前购房可优惠1个点(公司周年庆优惠),老业主再购优惠1个点。