

南京二手房买房攻略 热搜top100二手房小区解析

—365淘房·2022年.9月

在“房住不炒”的政策大背景之下，住房逐渐回归居住属性。再加上，自从去年上半年开始，开发商因债务违约等资金链问题频繁发生暴雷现象，因此，越来越多的刚需开始倾向于购买二手房。

相比新房，二手房也有着明显的优势，比如：

- 1、小区的物业、环境、配套、学区等，所见即所得；
- 2、现在的新房，开发商利润空间有限，房屋品质差维权多是常态；
- 3、低预算刚需，买主城二手房比远郊新城居住更方便，房屋流动性也会普遍更好。

那么，哪些二手房值得关注？针对粉丝们经常咨询的问题，我们通过大数据帮大家筛选了南京目前关注热度top100的小区，并附有解析。

本次买房攻略仅供大家参考，不作为最终买房建议。

区域	板块	小区	建成年代 仅供参考	2022.3 挂牌均价 (万元/平)	2022.9 挂牌均价 (万元/平)	近半年涨跌	总价（挂牌价）	
							两房	三房
鼓楼区	定淮门大街	恒盛金陵湾	2013年	7.21	6.5	-9.85%	510万	605万起
	定淮门大街	新河一村	1979年	7.91	7.5	-5.18%	348万起	358万起
	定淮门大街	迎江园	1996年	8.21	8.1	-1.34%	388万起	470万起
	定淮门大街	百合果园	1994年	6.48	6.2	-4.32%	408万起	540万起
	宁海路	宁海路	1960年	7.98	9	12.78%	350万元起	588万起
	汉中门大街	汉中门外大街	1990年	7.42	7.5	1.08%	398万起	458万起
	建宁路	证大大拇指广场	2005年	4.32	3.8	-12.04%	169万起	340万起
	宁海路	山阴路	1980年	/	9.7	3.00%	467万起	610万起
	建宁路	恒大滨江	2017年	4.61	3.7	-19.74%	385万起	510万起
	龙江	场门口小区	1980年	6.68	6.4	-4.19%	325万起	420万起
	定淮门 大街	新河二村	1966年	7.42	7.4	-0.27%	337万起	418万起
	万达广场	苏宁睿城	2012年	7.13	7.2	0.98%	658万起	818万起
	建宁路	龙湖春江紫宸	2016年	5.01	4.7	-6.19%	335万起	430万起
	华侨路	金鹏大厦	1998年	7.09	7	-1.27%	450万起	520万起
	热河南路	世茂外滩新城	2015年	5.52	5.1	-7.61%	495万起	610万起
	小市	复地新都国际	2012年	4.36	4	-8.26%	306万起	370万起
	宁海路	剑阁路	1980年	7.88	9.5	20.56%	556万起	688万起
	华侨路	清凉山庄	1993年	6.96	7.2	3.45%	398万起	449万起
	水佐岗	天津新村	1979年	5.43	4.9	-9.76%	238万起	380万起

• 鼓楼区

✓鼓楼区为南京教育强区，学区资源优势突出，因此高关注度的小区基本为学区房。虽然自从去年以来，学区房一直还处于禁止宣传的状态，但从关注热度来判断，学区房需求并没有减少。

✓此外，从半年的各学区房小区的整体挂牌价来看，整体价格有所下降，从成交的数据来看，同小区同户型的总价比去年上半年高位时总价下跌100万左右的现象并不少见。在这里建议，尽可能远离居住属性较弱的老破小学区房；因未来学区房政策不明朗，不必提前几年购买学区房。

区域	板块	小区	建成年代 仅供参考	2022.3 挂牌均价 (万元/平)	2022.9 挂牌均价 (万元/平)	近半年涨跌	总价（挂牌价）	
							两房	三房
玄武区	孝陵卫	紫金华府	2009年	5.24	4.84	-7.63%	338万起	458万起
	月苑	墨香山庄	2011年	3.21	3.00	-6.54%	192万起	258万起
	樱驼花园	阳光聚宝山庄	2007-2014年	3.04	2.84	-6.57%	237万起	285万起
	月苑	紫金墨香苑	2011年	2.82	2.63	-6.73%	146万起	220万起

•玄武区

玄武区整体教育水平较为均衡，属于自住和学区均可兼顾的改善型小区。

✓区域内的玄紫金华府因小区品质较好，银城物业，学区为北小分校和科利华分校，其他三个关注度较高的小区，为主城刚需次新房小区，且总价比较低，两房150万起，三房220万起，对刚需非常友好，正如我开篇所提到的，主城二手房小区比远郊新房更有优势。

区域	板块	小区	建成年代 (仅供参考)	2022.3 挂牌均价 (万元/平)	2022.9 挂牌均价 (万元/平)	近半年涨跌	总价（挂牌价）	
							两房	三房
秦淮区	秦虹	雅居乐花园	2009年	4.55	4.00	-12.09%	186万起	245万起
	瑞金路	瑞金新村	1985年	5.77	5.05	-12.48%	179万起	245万起
	升州路	王府园小区	1988年	6.43	5.80	-9.80%	222万起	295万起
	瑞金路	瑞金北村	1980年	5.71	5.04	-11.73%	188万起	275万起
	月牙湖	万达紫金明珠	2006年	3.06	2.73	-10.78%	170万起	305万起
	洪家园	保利堂悦	2014年	5.38	4.93	-8.36%	/	389万起

•秦淮区

秦淮区关注度较高的小区大致可分为三类。

- ✓一是学区房。王府园小区为这两年钟英中学单学区最火的小区，淮海新村学区为火小+钟英，瑞金新村、瑞金北村为一中学区房。
- ✓二是低总价刚需房。如雅居乐、万达紫金明珠，面积小总价低，在秦淮区二手房小区中，房龄算比较新的，各项配套齐全，很适合刚需人群。
- ✓三是，品质较高的次新小区。适合预算尚可的刚需刚改类人群，比如，位于大校场板块的保利堂悦。

区域	板块	小区	建成年代 (仅供参考)	2022. 3 挂牌均价 (万元/平)	2022. 9 挂牌均价 (万元/平)	近半年涨跌	总价（挂牌价）	
							两房	三房
雨花台区	板桥	明发浦泰梦幻家	2015年	2. 31	2. 12	-8. 23%	150万起	175万起
	南京南站	万科九都荟	2016年	5. 59	5. 22	-6. 6%	/	455万起
	小行	时光滢韵	2005年	4. 08	3. 83	-6. 13%	285万起	335万起
	宁南	仁恒翠竹园	2003年	5. 04	4. 81	-4. 56%	460万起	580万起

•雨花台区

雨花区关注度高的有两大类。

- ✓一是，刚需小区，如板桥新城一带。板桥的地铁宁马S2号线已经在建设中，预计2025年全线通车。在轨道交通问题得到解决后，对于总价预算低，在雨花台区或建邺区工作的人群来说，居住在板桥还是很方便的。
- ✓二是，刚需刚改类，如小行、宁南、南站一带。交通、生活等各项配套成熟，适合想尽快拿房入住的群体。其中南站的万科九都荟房龄较新，但门槛价较高，适合改善自住客群；仁恒翠竹园，为雨外小和雨中的双学区房，适合需上学和自住需求的群体。

区域	板块	小区	建成年代 (仅供参考)	2022.3 挂牌均价 (万元/平)	2022.9 挂牌均价 (万元/平)	近半年涨跌	总价（挂牌价）	
							两房	三房
建邺区	奥南	招商雍和府	2017年	6.03	5.47	-9.29%	420万起	455万起
	万达广场	星雨华府	2008年	5.99	5.65	-5.68%	365万起	696万起
	奥体	莱蒙水榭春天	2015年	6.53	6.04	-7.50%	一室改两室 380万起	655万起
	奥体	金基汇锦国际	2010年	6.14	6.01	-2.12%	295万起	325万起

• 建邺区

建邺区关注度较高的小区分布在三个板块。

- ✓一是，河西南的次新小区招商雍华府。位于S3号线高庙路站附近，交通更为方便。此外关注度高最主要的原因是小区的两房和三房户型面积比较小，总价相对同板块其他小区要低一些。
- ✓二是，万达广场附近星雨华府。周边各项配套已经非常完善。该小区虽房龄已不新，但多年来品质不输给次新小区，关注度依然高。
- ✓三是，奥体一带。莱蒙水榭春天和金基汇锦国际热度相对较高，主要原因是奥体中部次新小区比较少。以江东中路为界，以东的老旧小区较多，次新小区房价又比莱蒙和金基房价高，而江东中路以西，居住环境相对更好。此外，这两个小区均有小户型，对于预算尚可的刚需想要置业河西还是比较友好的。

区域	板块	小区	建成年代 仅供参考	2022. 3 挂牌均价 (万元/平)	2022. 9 挂牌均价 (万元/平)	近半年涨跌	总价（挂牌价）	
							两房	三房
栖霞区	仙林	万达茂御湖仕家	2016年	3. 64	3. 38	-7. 14%	288万起	320万起
	仙林	新城香悦澜山	2016年	3. 83	3. 62	-5. 48%	280万起	285万起
	马群	中南世纪雅苑	2013年	2. 72	2. 40	-11. 76%	189万起	198万起
	仙林	南大和园	2011年	4. 96	4. 68	-5. 65%	418万起	463万起
	仙林	金地湖城艺境	2013年	3. 93	3. 66	-6. 87%	278万起	296万起
	万寿	电建海赋尚城	2016年	3. 35	3. 14	-6. 27%	288万起	300万起

•栖霞区

栖霞区热度较高的小区有两类。

- ✓一是仙林的学区房。如万达茂(住宅)、新城香悦澜山学区为金陵小学仙林湖分校和金中仙林；南大和园学区为金陵小学和园校区+金中仙林；金地湖城艺境学区为金陵小学仙林湖校区和金中仙林。
- ✓二是马群的刚需房。200万即可买入刚需三房，如中南世纪雅苑三是，位于这两年比较火热的燕子矶板块，电建海赋尚城，总价低，适合刚需。

区域	板块	小区	建成年代 仅供参考	2022.3挂牌均价 (万元/平)	2022.9挂牌均价 (万元/平)	近半年涨跌	总价（挂牌价）	
							两房	三房
江北新区	桥北	弘阳旭日上城二区	2017年	2.62	2.40	-8.40%	175万起	180万起
		明发滨江新城二期	2013年	2.67	2.58	-3.37%	195万起	249万起
		江岸水城	2007年	1.88	1.71	-9.04%	137万起	148万起
		旭日城三期	2017年	2.57	2.39	-7.00%	195万起	205万起
		弘阳旭日上城一区	2007年	2.31	2.05	-11.26%	143万起	165万起
		明发滨江新城一期	2009年	2.48	2.37	-4.44%	193万起	239万起
	高新区	新城花漾紫郡	2016年	2.55	2.37	-7.06%	153万起	175万起
	顶山街道	保利西江月	2017年	3.59	3.56	-0.84%	/	279万起
		正荣润锦城	2017年	4.15	4.14	-0.24%	316万起	328万起
		正荣润江城	2017年	4.41	4.27	-3.17%	/	345万
	泰山街道	天华硅谷	2014年	2.11	1.95	-7.58%	125万起	173万起

• 江北新区

江北关注度较高的二手房小区恰好都集中在江北新区，浦口区无一小区上榜。

- ✓桥北，虽然房价一直处于阴跌状态，但毕竟各项配套齐全，总价又很低，对预算少想要置业南京的人群还是很友好的。
- ✓高新区，同样是刚需，建议能买高新区就不买桥北，房屋保值性要比桥北强，人群更年轻更纯粹，环境也相对好一些。
- ✓顶山，关注度高的几个小区都在核心区，此前价格已经有所下跌，近半年挂牌价变化不大。但，核心区新房由于总价越来越脱刚，总价400万以下想要入住核心区，二手房就成了比较好的选择。

区域	板块	小区	建成 年代	2022. 3	2022. 9	近半年 涨跌	总价（挂牌价）	
				挂牌均价 (万元/平)	挂牌均价 (万元/平)		两房	三房
江宁区	九龙湖	万科金域蓝湾	2015年	4. 55	4. 18	-8. 13%	336万起	364万起
		南京恒大绿洲	2012年	3. 16	3. 09	-2. 22%	213万起	213万起
		保利中央公园东苑	2016年	4. 42	3. 88	-12. 22%	240万起	356万起
		合家春天	2012年	2. 95	2. 75	-6. 78%	约110万起	176万起
		万科翡翠公园	2017年	4. 89	4. 55	-6. 95%	345万起	390万起
	百家湖	金王府	2012年	3. 19	3. 09	-3. 13%	168万起	190万起
		文化名园	02-08年	3. 06	2. 93	-4. 25%	198万起	295万起
		21世纪国际公寓	2011年	3. 26	3. 11	-4. 60%	185万起	255万起
		中航樾府	2014	4. 06	3. 8	-6. 40%	268万起	305万起
		朗诗玲珑屿	2017年	4. 88	4. 8	-1. 64%	395万起	399万起
	岔路口	水月秦淮	07-09年	2. 62	2. 45	-6. 49%	233万起	265万起
		百家湖伦敦城	2006年	2. 8	2. 72	-2. 86%	115万起	243万起
		南方花园彩园	2006年	2. 7	2. 56	-5. 19%	135万起	155万起
	上秦淮	左邻右里	03-15年	3. 11	3	-3. 54%	150万起	180万起
		翠屏诚园	2012年	3. 85	3. 54	-8. 05%	245万起	260万起
		保利梧桐语花园	2016年	2. 71	2. 5	-7. 75%	183万起	192万起
	大学城	万裕龙庭水岸	2016年	2. 67	2. 48	-7. 12%	192万起	218万起
		市政天元城	02-07年	2. 8	2. 68	-4. 29%	125万起	230万起
		龙湖春江郦城	2018年	4. 87	4. 51	-7. 39%	/	348万起
		武夷花园	2006年	3. 02	2. 9	-3. 97%	235万起	280万起
		东渡国际青年城	2012年	3. 23	3. 03	-6. 19%	160万起	265万起
	东山镇	天元吉第城	2006年	2. 92	2. 8	-4. 11%	141万起	158万起

• 江宁区

✓除了麒麟，热度高的小区主要集中在江宁百家湖、九龙湖、东山板块。其中改善型，以次新小区万科翡翠公园、朗诗玲珑屿、龙湖春江郦城、中航樾府等为主。刚需型，以合家春天、金王府、东渡国际青年城等为主。

✓岔路口，距离南站比较近，各项生活配套都很成熟，因此低总价的刚需小区关注度自然很高；

✓大学城，保利梧桐语和万裕龙庭水岸房龄较新，总价低，适合刚需。值得提醒的是龙庭水岸高层密度比较大，得房率低，这也是房价相对较低的重要原因。

■ 江宁区

区域	板块	小区	建成 年代	2022. 3 挂牌均价 (万元/平)	2022. 9 挂牌均价 (万元/平)	近半年 涨跌	总价（挂牌价）	
							两房	三房
江宁区	青龙山	中粮鸿云	2014年	2. 76	2. 5	-9. 42%	180万起	202万起
	正方新城	银城蓝溪郡	2018年	2. 13	1. 9	-10. 80%	/	140万起
	将军大道	翠屏清华园	2005年	2. 7	2. 6	-3. 70%	269万起	298万起
	麒麟镇	锦绣花园	2006-2008年	1. 97	1. 82	-7. 61%	136万起	165万起
		华汇康成	2008年	1. 98	1. 89	-4. 55%	115万起	185万起
		东郊小镇	2006-2013年	1. 83~2. 53	1. 7~2. 3	/	71.5万起	85万起
		麒麟山庄	2016年	2. 3	2. 16	-6. 09%	162万起	220万起
		东郊小镇第三街区	2008年	2. 74	1. 7	-37. 96%	118万起	152万起
		银河湾花园	2006年	2. 29	2. 1	-8. 30%	168万起	218万起
		银河湾紫苑	2007年	2. 44	2. 28	-6. 56%	170万起	205万起
		中南麒麟锦城	2007年	2. 74	2. 06	-24. 82%	135万起	205万起
		阳光之旅	2002年	1. 91	1. 82	-4. 71%	125万起	190万起
		东方红郡	2013年	2. 72	2. 58	-5. 15%	227万起	300万起

• 江宁区

TOP100小区里，江宁霸占了30%多。其中麒麟一带上榜小区就有10多个。日常的粉丝咨询中，也常有问到这些小区能不能买？我的观点是，如果您预算很少，只有150万以内，且日常通勤方便，那么可以买，尽量从其中选择非安置房小区。

刚需买房，心态要放好，不管多少预算都想升值是不现实的，首先要保障自住方便。

最后祝大家：
早日买到心仪的好房子！