

300-400万总价 南京新房攻略

365淘房内容编辑部出品

2022年3月版



Contents 目录

- 前言
- 城南板块
- 河西板块
- 城北板块
- 城东仙林板块
- 江宁板块
- 江北板块



前言

此前我们做了200-300万南京新房置业攻略，有不少网友询问300-400万的价位有哪些选择。相较200-300万，总价预算提高了100万之后，可选区域相对也优质了一些。

这个价位段，虽然可以去低总价刚需区域购买一些面积更大的房源，但我们还是建议选择居住品质更高，未来发展潜力更大的板块，为后续再改善打下基础。

注：

- 1、本文讨论的范围不包含远郊区域，不包含此前200-300万攻略中提及的低价刚需区域。如果需要200-300万攻略，微信联系安总小助手获取。
- 2、文中选择的均是在售或近期将入市的新房，总价按销许价格计算得出，未考虑升级装修包或者案场优惠因素，实际售价以案场公示为准。

300-400万总价，在城南板块可选楼盘主要集中在秦淮河南岸的雨花人居森林及岱山。



雨花人居森林区域



岱山区域

区域	楼盘	可选户型 (m²)	参考总价段	装修	升级装修包	首付比例	交付时间	特色
雨花人居森林	铂玥江南	99	350万左右	全装修	3600元/m²	5成起	2023/12/30	六恒科技住宅
雨花人居森林	天萃	98、108、113	330-380万	全装修	2400元/m²	3成起	2024/6/30	近地铁站
岱山	万科雨悦光年	89、108	280-360万	全装修	2000元/m²	3成起	2023/6/30	低密度住宅
岱山	金基雅玥 (新)	96、118	暂无, 毛坯限价3.1万/平	全装修	待定	待定	待定	配置会所
岱山	电建地产洛悦华府 (待推)	89、113	放风价3.3-3.4万/m²	精装修	/	待定	2022年5月	准现房
软件谷南园	中海南山印 (待推)	107、122	前期均价约2.85万/平	全装修	2500元/m²	预计5成	2023年8月	潜力区域
铁心桥	华发美的·云筑	100	约400万起步	全装修	3500元/m²	5成起	2024/6/30	地铁沿线、主城区
小行	仁恒城市星光 (待推)	75	待定, 前期精装均价约4.5万元/平	待定	待定	待定	待定	仁恒口碑、主城区

雨花人居森林是雨花台区去年推出的一个全新子板块，与河西南鱼嘴一河之隔。区域拆迁已经完成，共规划了12幅宅地和2幅商办地块，去年出让了2幅，也就是现在的铂玥江南和天萃，今年一批次集中供地又挂牌了1幅地，新房最高毛坯限价上涨了1000元/平，达到了34000元/平。也就是说未来全装修均价预计在3600元/平，加上装修包，房价直逼4万/平。

人居森林抱的是鱼嘴的“大腿”，但鱼嘴目前也是大片待开发地块，500米高楼进度缓慢，究竟能辐射到人居森林多少，还需要打个问号。目前能见到的最大优势，就是房价低了10000元/平，而两个板块离得很近，可承接河西南的外溢需求。

回到区域本身，人居森林规划了4条地铁，目前已开通的是S3宁和城际，7号线和宁马城际都在建设中，未来还会有9号线二期。配套方面，将来会打造10万m²的地下城，集商业、交通、休闲于一体。教育方面，将会引进一中教育集团。

总体来说，这个板块适合对居住品质有一定要求的刚需家庭，如果在河西、城南一带工作，通勤也会较为方便。

目前区域在售的两个楼盘，铂玥江南品质更高，门槛也更高，因为是科技住宅，后期的物业费也会相对高一些，需要考虑进去；天萃可选面积段丰富一些，更靠近地铁站。



扫码进南京最全楼盘
库，获取详细信息

和人居森林一路之隔的岱山板块，也有3家楼盘在选择范围内。

万科雨悦光年主打低密度住宅。金基雅玥是纯新盘暂未入市，但从3.1万/平的毛坯限价看，96和118的户型总价应该能控在400万内，金基一贯的风格，这个盘也会配置会所，主打品质路线，未来首付比例对刚需来说可能会是个门槛。

电建洺悦华府是个老盘，还有一批收官房源预计近期推出，精装修放风价3.3-3.4万/平，该盘前期均价只有3万/平，这样的跳涨幅度，要看最终能不能被批。如果最终上市价格上涨不多，则真的是个“鸡腿盘”了。



扫码进南京最全楼盘库，获取详细信息

软件谷南园的中海南山印近期准备加推收官房源，预计首付将提到5成。

另外一个关注度高的项目，就是小行的仁恒城市星光，这次待推的全新地块有75平的小户型，如果参考前期4万5一平的均价，总价300多万就能入手。尽管周边城市界面一般，临近高架，但预计最大的问题还是会比较抢手，难买到。



扫码进南京最全楼盘库，获取详细信息

区域	楼盘	可选户型 (m²)	参考总价段	装修	升级装修包	首付比例	交付时间	特色
河西北	宁工新寓一村	48、58、83	待定，放风价4.2-4.3万元/m²	毛坯	待定	待定	现房	现房、近地铁

这个价位买河西新房其实是超预算的，但偏偏有个楼盘近期会推出，这就是位于河西北的宁工新寓一村。严格意义来说并不算新房。

这批房当年因为地铁施工造成的问题，被回收改造，如今即将入市，而且还是现房，放风价4.2-4.3万/平，300-400万预算可选48、58、83平户型。这样老小区的改造房，居住品质和环境不会很好，主要就是胜在主城的便利性，交通、生活、教育配套比较齐全。

300-400万总价预算在城北的主要选择是迈皋桥和燕子矶。



迈皋桥区域



燕子矶区域

区域	楼盘	可选户型 (m²)	参考总价段	装修	升级装修包	首付比例	交付时间	特色
迈皋桥	星叶瑜憬尚府	88、110	110平户型约400万起步，88平户型待推	精装修	/	5成起	现房	现房、主城区
迈皋桥	金浦御龙湾	89、122	270-370万	毛坯	/	3成起	2025/9/30	地铁沿线、主城区
迈皋桥	大地伊丽雅特湾	109、112、114	310-330万	毛坯	/	6成起	2023/11/30	地铁沿线、主城区
迈皋桥	栖望府 (新)	109	待定，毛坯限价约3.3万元/平	待定	待定	待定	待定	9-11层低密度、主城区
燕子矶	宝能滨江府	93、108	330-380万	精装修	/	3成起	2024/6/30	精装修、滨江
燕子矶	华发四季雅筑 (新)	99、120	待定，毛坯限价约3.2万元/平	全装修	待定	待定	待定	地铁沿线

迈皋桥地处主城，选择这里最大的优势还是生活便利。四个可选楼盘中，栖望府是纯新盘，按限价测算，109平户型的起步价在380万左右，项目打造的是9-11层低密度住宅，得房率会比较高。

其余三个盘都是老盘，其中星叶瑜憬尚府是精装现房，110平户型约400万起步，88平户型目前暂无在售，要等下一次加推，此前推盘都是要求5成首付。金浦御龙湾和大地伊丽雅特湾都是毛坯交付，多个户型价格预算都在400万之内，后者剩余房源已经不多，要求首付最低6成。这两个盘的产权都有10年以上的缩水，目前也有二手房在售，可以实地考察下小区环境和物业水平。

燕子矶则是城北一块潜力开发区域。未来1号线北延线穿区域而过，预计今年底将会通车，6号线和7号线也会经过燕子矶板块。教育方面，有南师附中燕子矶新城教育集团。商业方面，招商花园城已开业，里面有南京首家盒马X会员店。

目前燕子矶在售盘只有宝能滨江府一家，93、108平的户型总价大概在330-380万之间，精装修交付。近期还会入市一家纯新盘——华发四季雅筑，按限价测算，99的户型落在预算内，120的户型400万出头，需要够一够。



扫码进南京最全楼盘库，获取详细信息

地 产 流 量 运 营 商

300-400万预算可选择区域有仙林湖、汇通路、马群和麒麟。



300-400万总价新房-城东仙林板块



马群-麒麟门区域

麒麟科创园区域

区域	楼盘	可选户型 (m²)	参考总价段	装修	升级装修包	首付比例	交付时间	特色
仙林湖	云樾观山府	105	350-380万	全装修	3550元/m²	3成起	2024/5/30	科技住宅
仙林湖	中海观文澜 (新)	89、108、110	暂无，毛坯限价3.4万元/平	全装修	待定	待定	待定	地铁口、央企项目
汇通路	铭著风华	97、115、125	315-400万	全装修	2800元/m²	3成起	2024/6/30	地铁沿线，小高层
汇通路	万科紫辰光年	115	350万左右	全装修	3000元/m²	3成起	2023/12/30	两梯两户无连廊，小高层
马群	润栖府	89、104	270-350万	全装修	2500元/m²	5成起	2024/4/30	近地铁
麒麟	紫麒府	90、100、115	270-350万	精装修	/	3成起	现房	地铁口、精装现房
麒麟	星河·钟山盛世 (新)	98、114	待定，毛坯限价约2.76万元/平	待定	待定	待定	待定	11层低密度住宅
麒麟	熙悦	110、128	390万左右	精装修	/	3成起	2023/11/30	精装修

仙林湖目前在售的项目有云樾观山府，105平的户型总价基本在350-380万之间，另外还有3550元/平的装修包，该项目主打的特色是科技住宅。

另一个靠近4号线仙林湖站地铁口的项目是中海观文澜，预计近期会入市，按限价测算，89、108、110的户型都在预算内，其中89平真是仙林湖目前难得的小户型了。

汇通路板块是夹在仙林和麒麟之间的一个子板块，周边有地铁4号线汇通路站。这里一个明显的弱项是缺乏商业配套，只能依靠仙林及金马路站附近的商业。另外就是附近有公墓。优势是城市界面会比较新。适合在城东、仙林一带工作的买房人。

板块目前在售新房是铭著风华和万科紫辰光年，前者户型选择较多，从97到125平，基本都在预算内。万科只有115平户型可选，但优点在于两梯两户无连廊，隐私性及房屋的采光通风都会好于有连廊的中间户。



扫码进南京最全楼盘库，获取详细信息

润栖府距离宁句城际百水桥站不远，项目门口的马高路北延已经通车，驱车前往2号线金马路站也较为方便，89和104平的户型都在预算内，其中104有中间户和边户两种可选。

宁句城际的下一站麒麟门站，有紫麒府和星河钟山盛世可选，前者离地铁很近，而且是精装修现房，后者是纯新盘，预计今年5月入市，打造11层低密度住宅。

再往南的麒麟科创园，去年小火了一把，仁恒城市星徽及时光璟宸卖得都很好。多个区域总部项目的入驻，加上荔枝广场预计今年底将开业，可以说未来产业、人口、配套，都能有一定支撑。但目前板块内符合预算的在售楼盘只有熙悦一家，精装修交付，总价近400万。



扫码进南京最全楼盘库，获取详细信息

300-400万预算在江北可选的楼盘比较多，这其中最推荐的就是江北新区核心区及浦口城南中心。



江核研创园与城南中心相邻，以浦滨路为界，东侧江核，西侧城南中心

区域	楼盘	可选户型 (m²)	参考总价段	装修	升级装修包	首付比例	交付时间	特色
江北核心区	花语熙岸府	97	320-340万	精装修	/	3成起	2023年12月底	无升级装修包，江核最低门槛
江北核心区	颐和铂岸江璟	110	350-380万	全装修	1818元/m²	3成起	2023年12月底	国企开发，升级包价格友好
江北核心区	越江时代	110	350-380万	全装修	2900元/m²	3成起	2023年12月底	联合开发，临近在建砂之船
江北核心区	保利阅云台 (新)	110	暂无，毛坯限价约3.27万元/平	全装修	待定	待定	待定	央企开发，地铁沿线
江北核心区	中海观江樾 (新)	110	暂无，毛坯限价约3.26万元/平	全装修	待定	待定	待定	央企开发，地铁沿线
江北新区直管区	卓越云曜	103、118	320-390万	全装修	2100元/m²	3成起	2023/6/30	11-18层小高层
浦口城南中心	天悦锦麟	97、117	300-370万	全装修	2500元/m²	3成起	2024年3月	大悦城综合体
浦口城南中心	金陵星图	89、113	270-340万	全装修	2500元/m²	3成起	2024/6/25	文化住区
江浦	悦江府	130	400万左右	精装修	/	3成起	2022/6/30	18层小高层
江浦	三金鑫宁府	127、150	320-400万	毛坯	/	3成起	现房	现房
江浦	龙湖天曜	101、122	330-400万	全装修	2100元/m²	3成起	2023/6/30	地铁上盖、龙湖天街综合体
老山	中建熙元府	95、115	290-360万	精装修	/	3成起	现房	低密度现房

江核的盘分散在两个区域。一个是南工大板块，目前可选的盘只有花语熙岸府一家，去年市场火热时8成首付都一房难得，今年直接打到了3成首付，97平的户型总价基本在350万内，可谓是江核最低门槛，毕竟现在的新盘基本都是110平起步了，而且还有没有升级装修包，值得入手。

400万内预算在江核楼盘集中的区域是研创园，目前有颐和铂岸江璟、越江时代、保利阅云台和中海观江樾四家，前两者在售，后两者纯新盘计划近期入市。这其中有三家盘都是国企或央企独立开发，基本不用担心烂尾问题。颐和铂岸江璟的升级装修包只要1818元/平，可谓是良心价了。

紧邻研创园的浦口城南中心，行政区划属于浦口区，但其实和研创园共享配套，11号线、砂之船、大悦城，加上研创园的产业支撑，未来下限不会低。尽管没有国家级新区的光环，但城南中心也是浦口区发展的重点区域。

板块内目前有天悦锦麟和金陵星图两家在售楼盘，分布在城南河两侧，金陵星图的上车门槛更低，有89平的小户型，天悦锦麟自带大悦城综合体，起步户型97平。



扫码进南京最全楼盘库，获取详细信息

江宁300-400万预算的盘集中在大学城和上秦淮。



大学城区域



上秦淮区域

300-400万总价新房-江宁板块

区域	楼盘	可选户型 (㎡)	参考总价段	装修	升级装修包	首付比例	交付时间	特色
东山	海玥华府	115	370万左右	精装修	/	3成起	2022/7/15	科技住宅, 配套成熟
方山大学城	凤溪苑	89	280万左右	精装修	/	3成起	2023/6/30	地铁口, 品牌物业
方山大学城	伟星万科四季光年	89、106、125	230-340万	全装修	1500元/㎡	3成起	2023/6/30	地铁沿线, 品牌物业
上秦淮	芳原 (待推)	105	待定, 前期均价约3.3万/平	全装修	2000元/㎡	3成起	2023/6/30	低密度多层
上秦淮	紫京四季 (新)	102	待定, 毛坯限价约3.2万元/平	待定	待定	待定	待定	国企打造

大学城的凤溪苑离地铁口较近, 虽然开发商品牌一般, 但选用了万科物业, 89平的总价接近300万, 精装修无升级包。

区域内另一楼盘伟星万科四季光年离地铁口较远, 房价低一些, 400万之内从89平小三房到125四房户型都能入手。

上秦淮虽然距离主城较远，但地铁3号线及宁宣高速使得出行还是比较方便的。这里最大的卖点还是环境优美，城市界面新。目前在售盘没有300-400万总价段的房源。但芳原和紫京四季近期将会入市，前者105平的房源符合预算，主打低密度多层，后者102平的房源也会在预算内。

除了这两个区域外，江宁东山还有海玥华府可选，115平户型的总价在370万总有，精装修无升级包，而且是准现房，主打科技住宅。东山是江宁较早开发的片区，配套比较成熟，适合自住。



扫码进南京最全楼盘库，获取详细信息

THE END
THANKS

