

南京2025年度房地产市场分析报告

CONTENTS

Part1 政策环境

Part2 土地市场

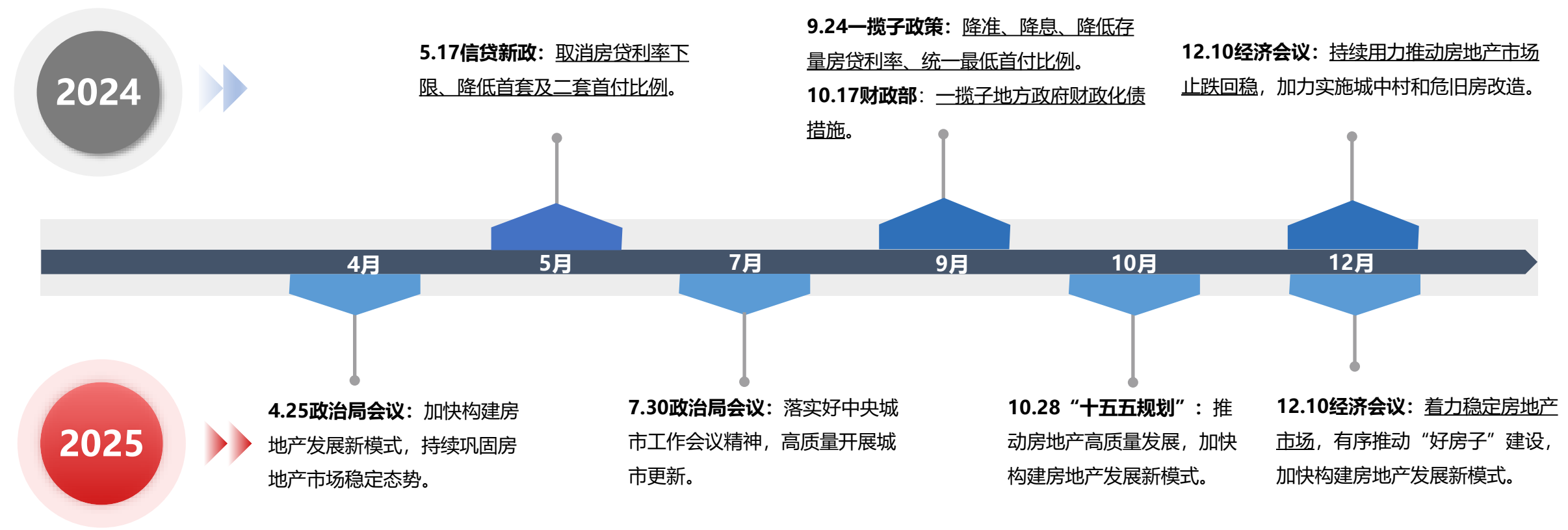
Part3 住宅市场

Part4 市场热点

Part5 市场总结及未来趋势展望

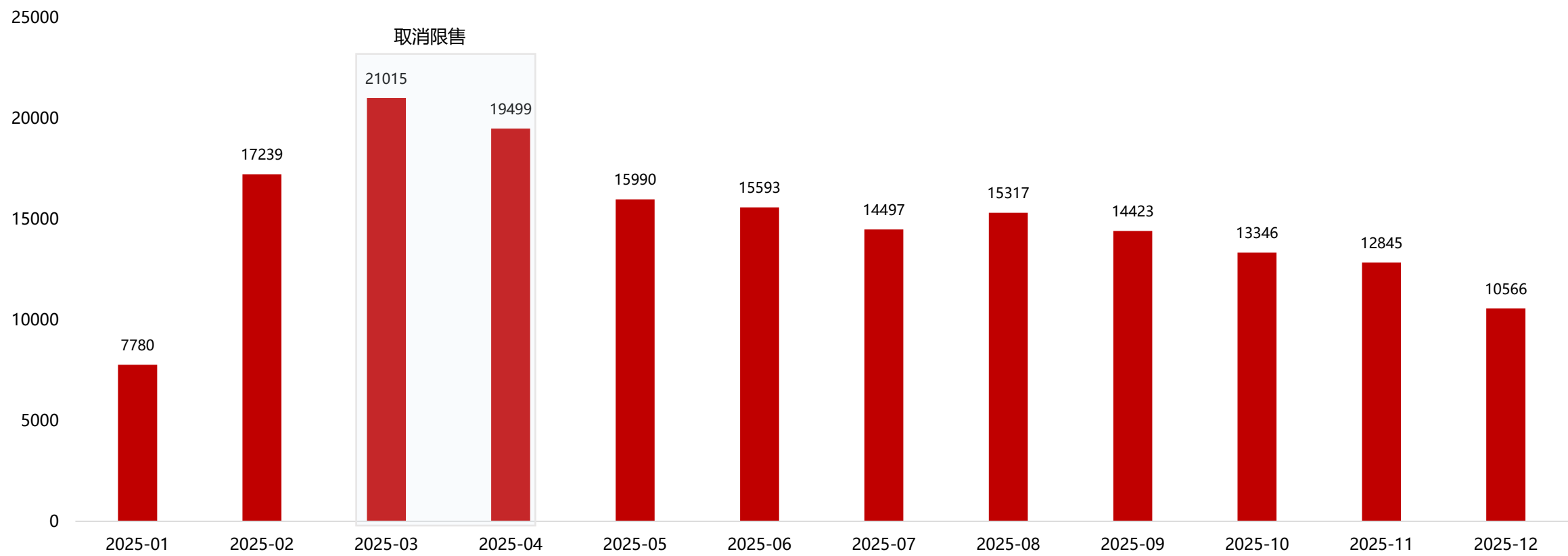
第一章 政策环境

2025年国家层面并未像2024年出台全国性一揽子新政，政策不托举，市场只能自我调整。
年底中央经济工作会议对房地产定调，**短期政策将转为长期制度“2026年要着力稳定房地产市场”。**



2025年3月南京全市二手房取消限售，次新房解禁涌入市场，新政后两月新增挂牌突增4万+套，短期激化供需矛盾，长期利于置换链条转动。

图：2025年南京二手逐月新增挂牌量走势



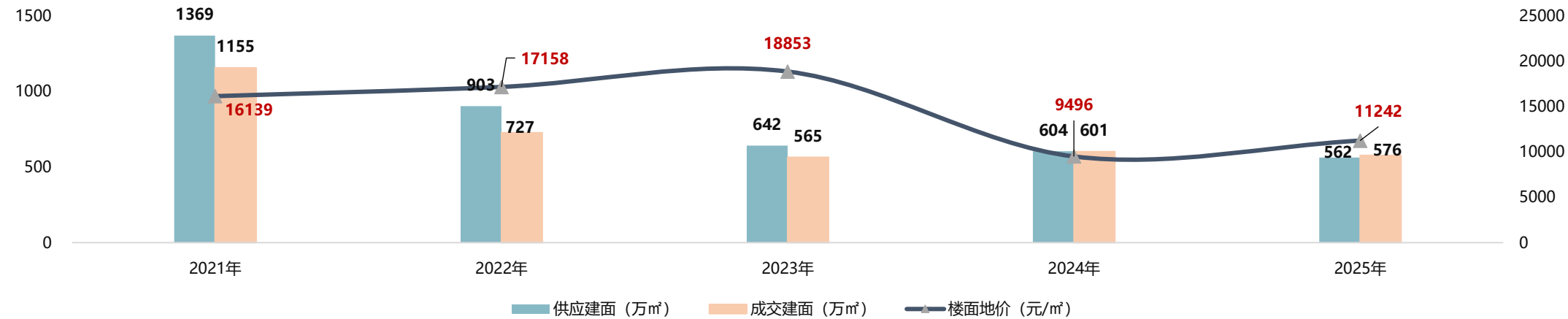
南京全域范围内解除所有限制政策，首付及贷款利率处于历史最低水平，房地产政策整体宽松。

限制政策	分类	具体条款
	限购政策	全域范围内解除限购（自2023年9月8日起，玄武、秦淮、建邺及鼓楼主城四区购买商品房的不再需要购房证明）。
	限贷政策	无房贷记录（或房贷已结清）：首付15%；有1套房贷款在还：首付最低15%；有2套房贷款在还：无法贷款。 贷款利率：首套商贷5年期以上利率3.0%，2套商贷5年期以上利率最低3.3%。
限价政策	2020年6月5日前成交	①分区域实行最高限价“一刀切”政策（个别楼盘突破）。 ②已申领销许楼盘再次申领价格不超过前一批销许价格（个别楼盘突破）。
	2020年6月5日后成交	①土地出让文件设定新房毛坯均价； ②毛坯精装分开定价，全装修价格1500-2000元/㎡； ③可出售加装包。
	2022年10月18日后成交	土地出让文件取消设定新房毛坯均价。
限售政策	取消限售	
限签政策	无明确限签	
预售政策		1、完成工程建设总投资的25%（如申报时包含地下部分，则工程进度计算地下部分，如只申报地上建筑，则地下部分不计入工程进度） 2、若为装配式结构，则预制构件进场（办预售需产业办的相关证明文件），出地面一层封顶即可申请预售； 3、若为非装配式建筑，多层主体结构至1/2以上，高层主体结构至1/3以上（4层以下住宅工程进度需达到地上2层方可销售） 商业：住宅底商可与住宅一同申领预证，独立商业需主体结构至1/3以上（不足3层需达到1层封顶） 车位：车位实行预售制，预售条件为住宅全部推出，地库封顶，车位划线（其中江北新区车位预售条件为住宅全部推出并达70%去化率，可沟通为住宅全部推出后预售，江宁车位预售条件为项目竣工验收），非人防产权车位可对全体业主销售，无一房一车位限制，人防车位不可售
资金监管		1、监管总额度为后续建设资金监管额度+不可预见费（后续建设资金监管额度的20%），后续建设资金监管额度，房屋层数≤7层的，按3450元/㎡；层数≤18层的，按4025元/㎡；层数≤32层的，按4600元/㎡；层数≥33层的，按5175元/㎡ 2、根据不同工程进度，按比例释放后续建设资金额度，主要节点为：①完成建筑主体层数二分之一前，可申请使用不超过40%监管额度；②完成封顶至项目主体结构质量验收前，可申请使用不超过60%监管额度；③完成基础设施配套工程至项目竣工备案前，可申请使用剩余监管额度 3、可用保函解监管（最高60%）
公积金政策		贷款额度：个人80万，家庭100万。1、多子女家庭:个人96万，家庭120万；2、参与以旧换新:个人96万，家庭120万；3、购买新建绿色二星级(含)以上住房:个人96万，家庭120万；4、购买经认定的新建改善型住房:个人96万，家庭120万。 贷款利率：首套5年期以上利率2.6%，二套（首套已结清）5年期以上利率3.075%，首套未结清二套拒贷。 9城支持互认互贷：南京都市圈其他城市按规定缴存住房公积金的在职职工，在南京市行政区域范围内购买自住住房，向南京住房公积金管理中心申请住房公积金贷款，南京住房公积金管理中心按规定为其发放住房公积金贷款。适用城市包括常州市、镇江市、扬州市、淮安市、芜湖市、马鞍山市、滁州市、宣城市。
落户政策		人才落户：①研究生及以上学历或45周岁以下本科学历（含同等学历的留学归国人员、非全日制研究生）；②连续缴纳6个月以上社保的40周岁以下大专学历毕业生；③正在缴纳本地社保且35周岁（含）以下大专学历毕业生；④中级及以上专业技术资格人员；⑤具有三级及以上国家职业资格（技能类）人员。 六区落户：①持有居住地址属于江北新区、江宁、浦口、六合、溧水、高淳六区的《江苏省居住证》；②正在本地缴纳且连续缴纳6个月（含）以上社保，长三角区域三省一市可累计认可。 购房落户：有合法稳定住所（产权住房）。

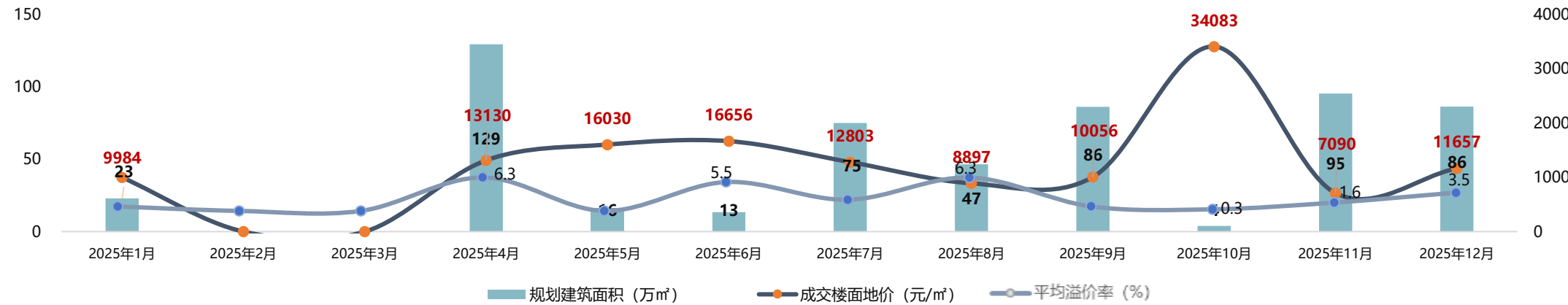
第二章 土地市场

2025年住宅供地量持续下滑，成交绝对量主要在下半年，溢价率维持低位，受成交结构影响，整体成交楼面价小幅回升。

2021-2025年南京市区涉宅用地年度供求走势

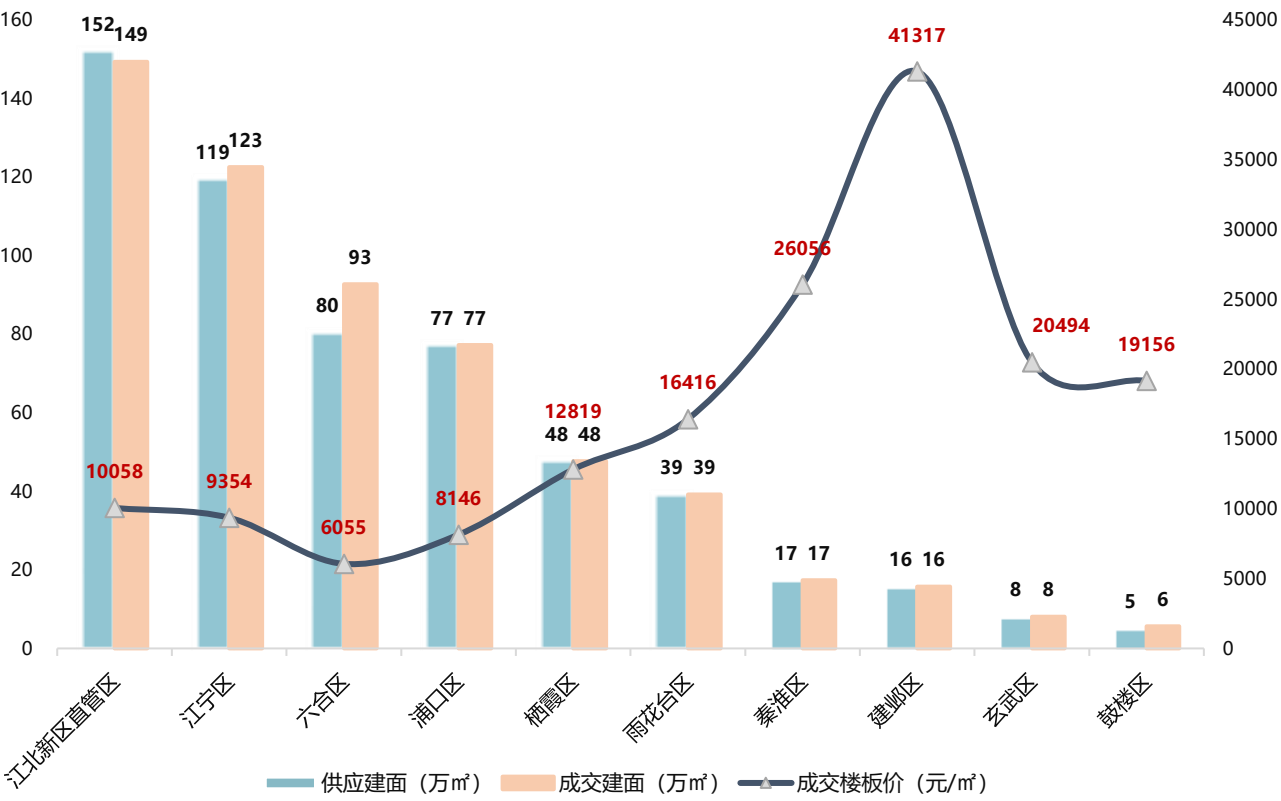


2025年1-12月南京市区涉宅用地成交量价走势



江宁、江北（江北新区/浦口/六合）依旧为宅地成交主力区域，主城秦淮、雨花、栖霞宅地成交增量明显；受供地质素及区位影响，各区成交楼面价涨跌不一，建邺和秦淮仍为全市地价高地。

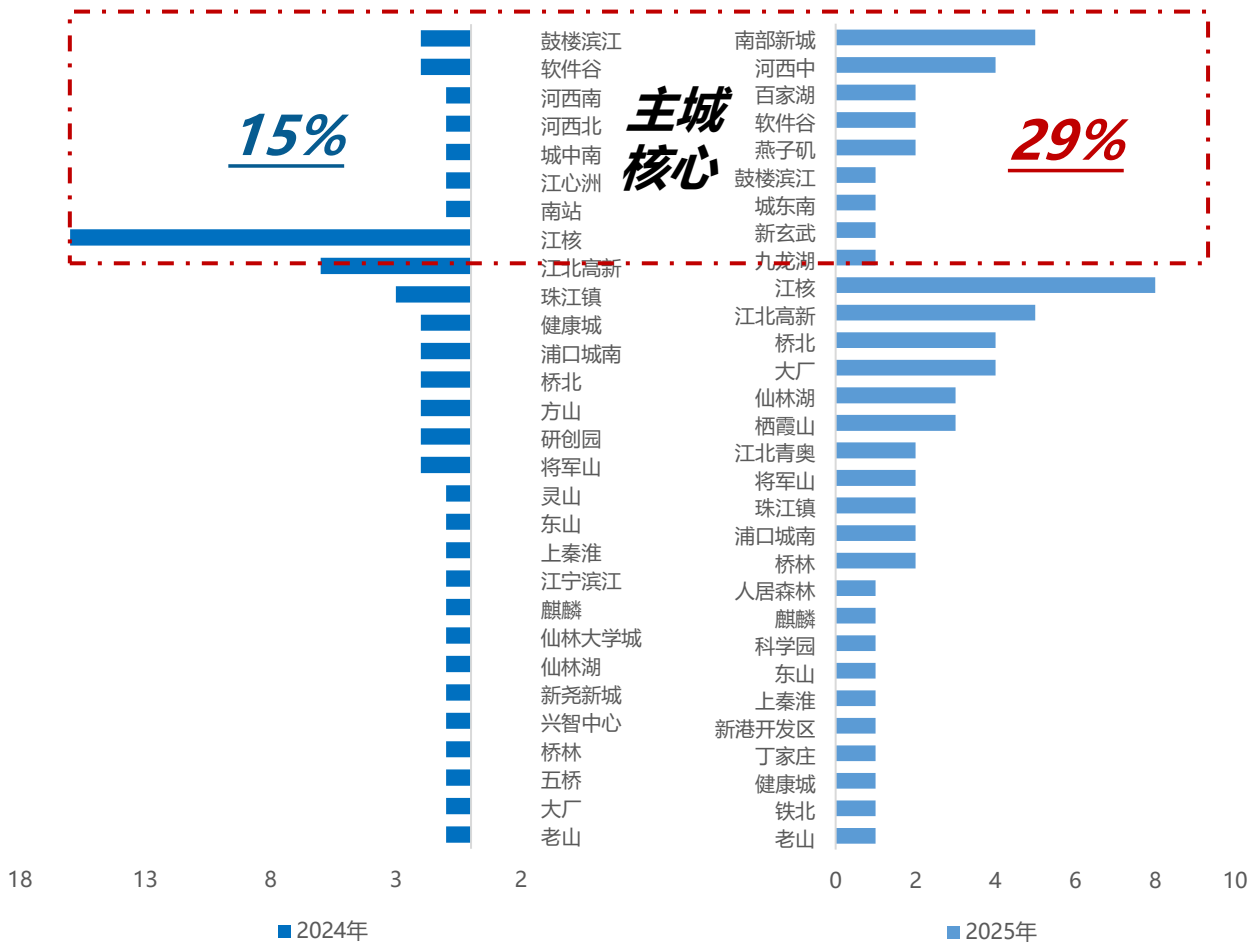
2025年南京各区涉宅用地供求量价情况



区域	2024年成交建面 (万㎡)	2025年成交建面 (万㎡)	2024年成交楼板价 (元/㎡)	2025年成交楼板价 (元/㎡)
江北新区直管区	186	149 ↓	9564	10058 ↑
江宁区	168	123 ↓	8728	9354 ↑
六合区	81	93 ↑	6481	6055 ↓
浦口区	102	77 ↓	6024	8146 ↑
栖霞区	27	48 ↑	12579	12819 ↑
雨花台区	9	39 ↑	19298	16416 ↓
秦淮区	1	17 ↑	35084	26056 ↓
建邺区	13	16 ↑	36849	41317 ↑
玄武区	8	8 ↑	20080	20494 ↑
鼓楼区	5	6 ↑	23491	19156 ↓
合计	601	576 ↓	9496	11242 ↑

南京2025年低密宅地供应（容积率≤1.8）103宗，占全年总供地量的84%，相较于2024年73%（93宗）提升11%，且成交宅地综合容积率降至1.62，供地重心由24年近远郊区域向主城核心板块倾斜（15%→29%）。

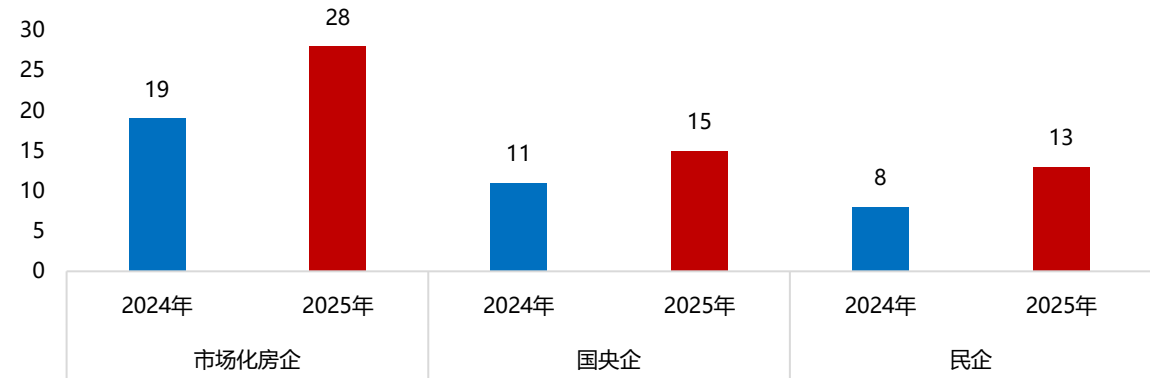
图：2024年VS2025年南京低密宅地区域分布



2020-2025土地溢价率、流拍率			
年度	年度平均溢价率	年度流拍率 (含延期出让, 撤牌)	年度成交综合容积率
2020年	12.2%	3%	2.39
2021年	12.2%	18%	2.31
2022年	2.9%	22%	2.29
2023年	5.0%	5%	2.06
2024年	1.2%	2%	1.75
2025年	3.4%	0%	1.62

2025年共28家市场化房企现身土拍市场（2024年仅有19家），其中13家民企（2024年8家），7家外地民企拿地（2024年4家拿地），其中杭州长住、杭州北谷、上海宸嘉、常州嘉宏、盐城兴邦、江苏十朝春共6家民企为首次进驻，开发利润空间能够实现2万/m²+。

图：2024年VS2025年南京市场化房企土拍参与数量及类型



新进民企	进驻板块	土地编号	容积率	拿地楼板价(元/m²)	溢价率	房地价差
杭州长住	城中-中	NO.2025G05	2.6	37875	43.37%	4.0万/m²
江苏十朝春	西善桥	NO.2025G09	2.4	16513	0%	2.4万/m²
上海宸嘉	南部新城	NO.2025G07	1.2	32309	7.12%	1.5万/m²
盐城兴邦	新玄武	NO.2025G23	1.2	12058	0%	2.3万/m²
南通亚伦	燕子矶	NO.2025G33	1.6	15717	12.23%	2.0万/m²
常州嘉宏	百家湖	NO.2025G38	1.7	17006	9.62%	2.3万/m²
		NO.2025G71	1.1	22038	10.08%	
杭州北谷	河西北	NO.2025G47	2.2	37300	32.74%	2.6万/m²
	南部新城	NO.2025G45	1.2	20397	0%	2.5万/m²

①新玄武：龙湖紫金观云



- 盐城兴邦于2025年6月27日竞得，楼板价12058元/m²，溢价率0%，由龙湖代建代销。
- 12月6日首开，推出44套洋房房源，户型120m²、135m²，去化15套，去化率34%，成交均价精装34969元/m²。

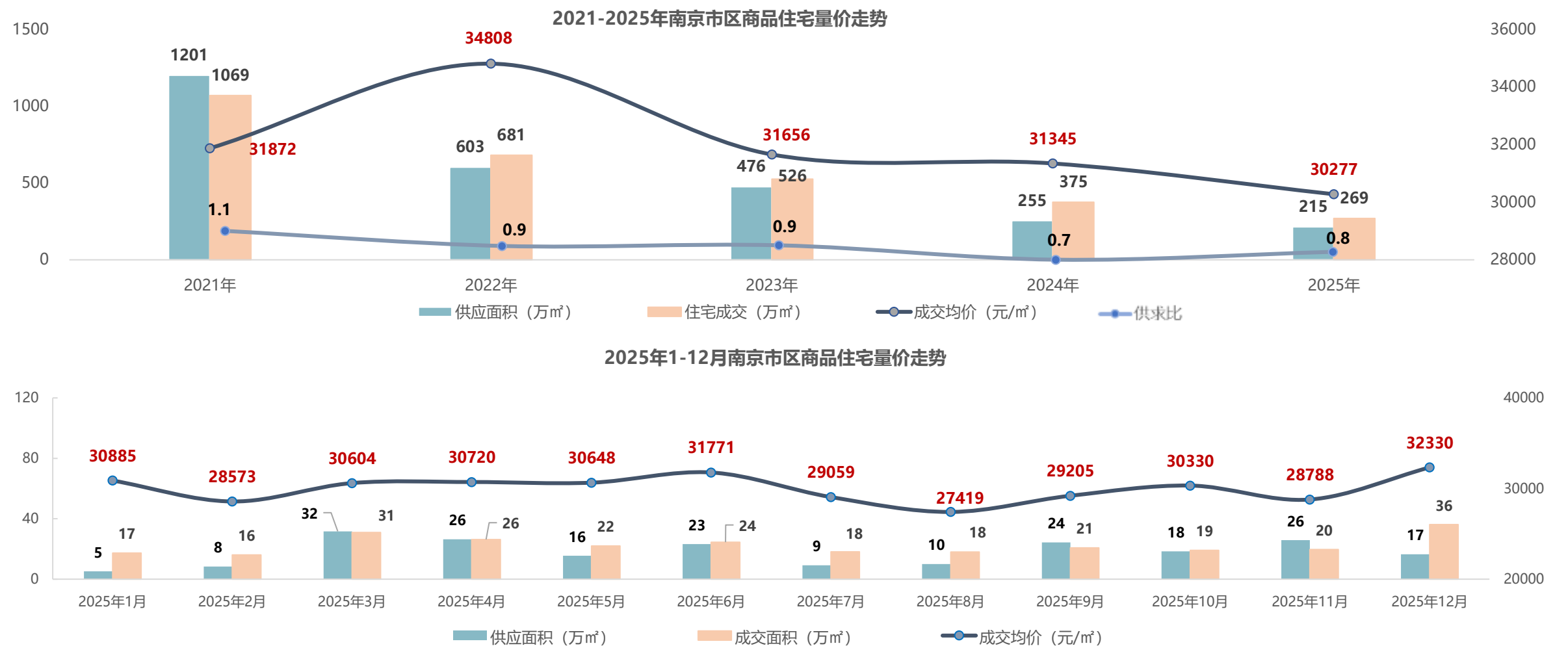
②燕子矶：龙湖·北城央璟颂



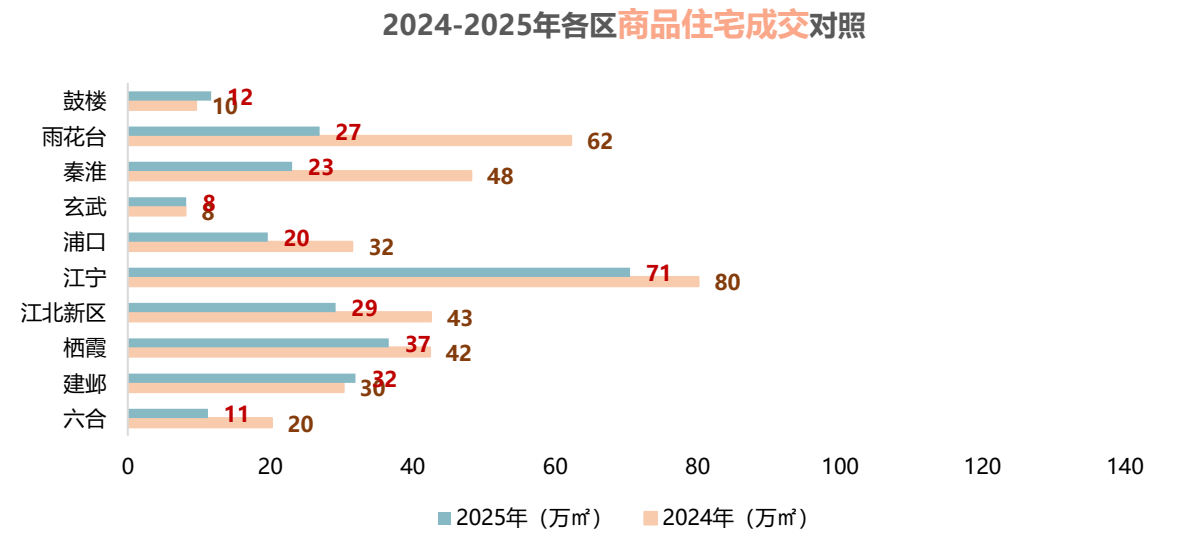
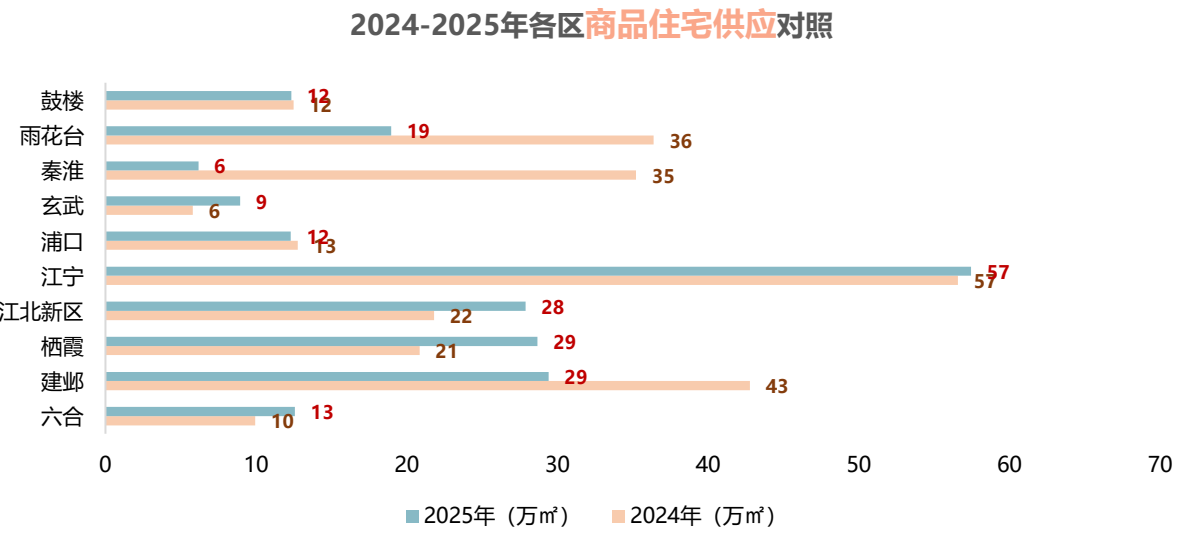
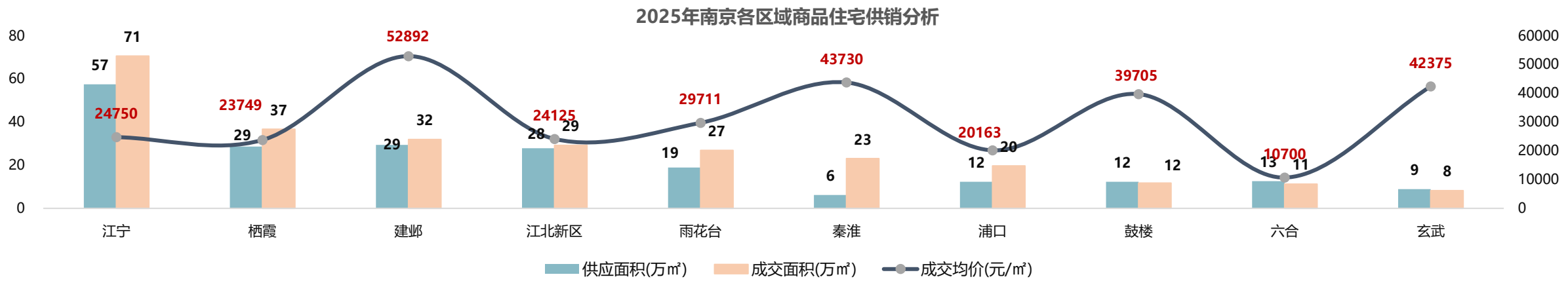
- 南通亚伦于2025年6月28日竞得，楼板价15717元/m²，溢价率12.23%，由龙湖代建代销。
- 11月22日首开，推出158套小高及高层房源，户型108m²、125m²、131m²、143m²、顶跃174/195m²，去化20套，去化率13%，成交均价精装小高35284元/m²，精装高层30082元/m²。

第三章 住宅市场

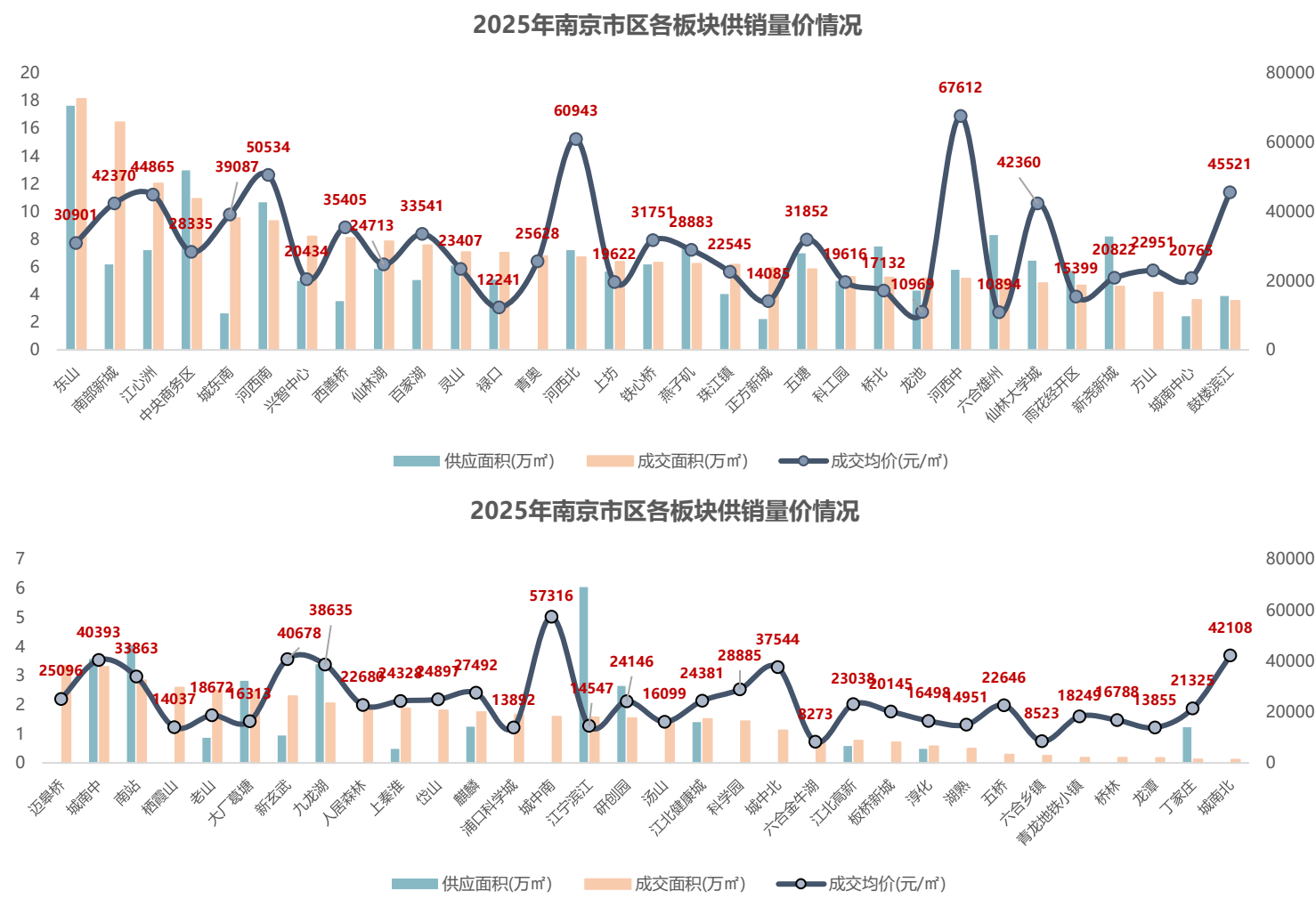
2025年新房供需两端容量延续缩减，再度创下历史新低，下半年政策利好缺席，新房市场量价销售表现萎靡。



整体新房市场仍以消化存货为主，多区域新房供小于求；建邺、秦淮及玄武保持房价第一梯队，江宁及栖霞为新房成交主力区域；秦淮和雨花台南房供销同比大幅缩量。

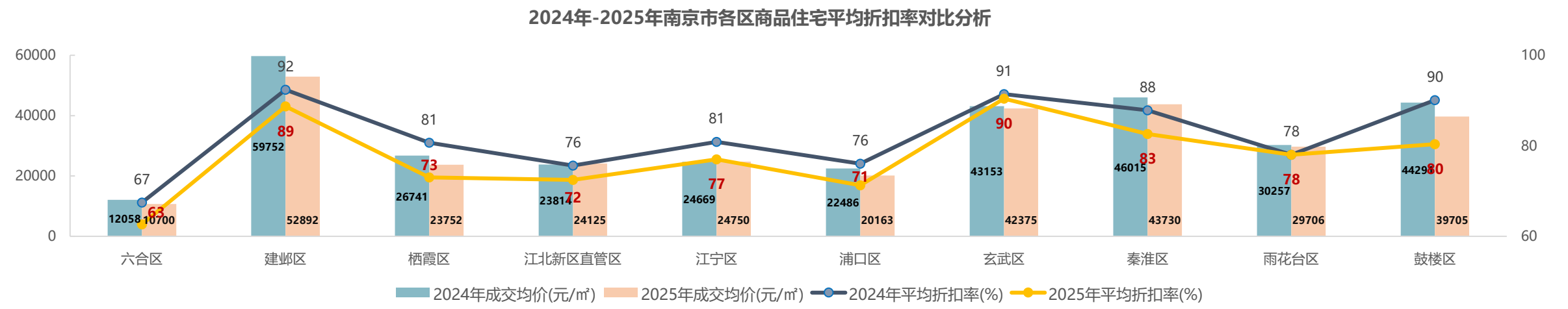
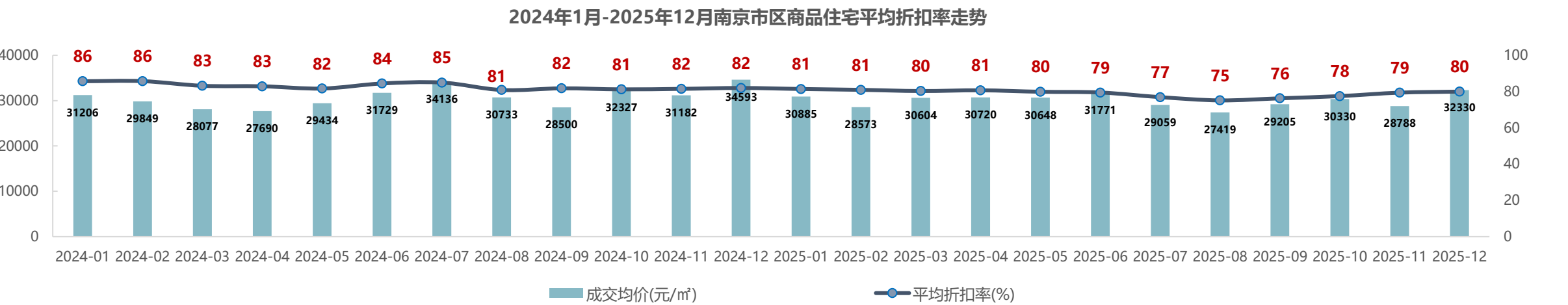


江宁东山板块跃居全市新房成交量TOP1，南部新城/河西依然为全市改善首选；各板块成交量同比去年普遍下跌，其中燕子矶、铁心桥、西善桥、南部新城等前期热门板块跌幅靠前。



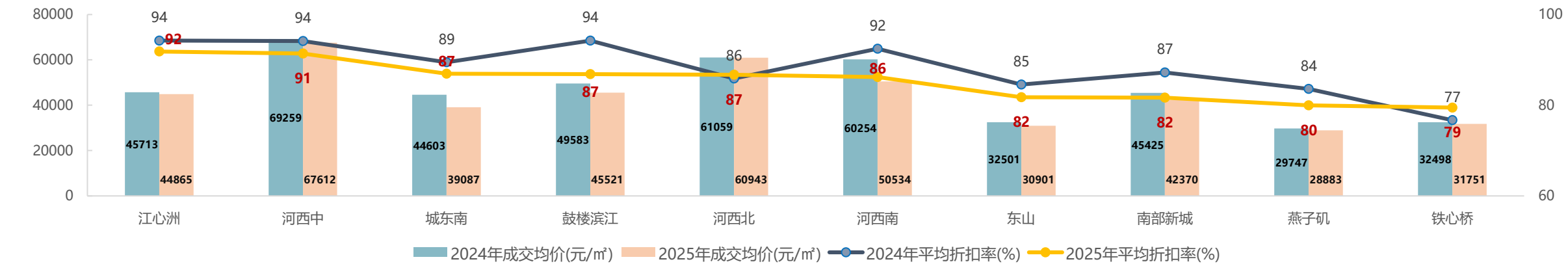
排名	板块	2024年成交量	2025年成交量	同比
1	东山	17.8	18.1	2%
2	南部新城	35.0	16.5	-53%
3	江心洲	6.8	12.0	78%
4	中央商务区	14.4	10.9	-24%
5	城东南	12.7	9.5	-25%
6	河西南	12.0	9.3	-22%
7	兴智中心	8.5	8.2	-4%
8	西善桥	19.0	8.1	-57%
9	仙林湖	8.1	7.8	-4%
10	百家湖	4.3	7.6	77%
11	青奥	5.5	6.8	23%
12	河西北	3.5	6.7	94%
13	上坊	0.9	6.4	600%
14	铁心桥	15.9	6.3	-60%
15	燕子矶	18.5	6.2	-66%
16	珠江镇	9.0	6.2	-31%
17	五塘	3.4	5.8	72%
18	河西中	8.6	5.2	-40%
19	城南中心	10.3	3.6	-65%
20	鼓楼滨江	5.2	3.6	-32%

2025年南京市区新房平均折扣率一度降至75折，下半年触底回升至8折左右，其中建邺区、玄武区新房价格相对坚挺，平均折扣率维持在9折左右，江宁、江北等近主城区区域普遍降至7折左右，栖霞区、鼓楼区平均折扣率降幅最大，降幅在10%左右。

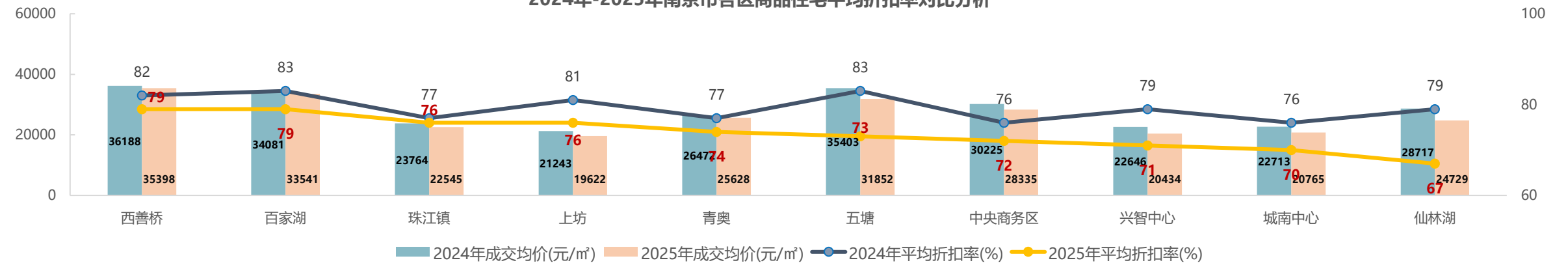


典型重点板块新房平均折扣率同比呈普跌态势，普遍跌幅在5%左右，其中五塘/兴智中心/仙林湖板块新房平均折扣率降幅最大，同比下滑超10%，河西北招商金陵序新房价格上涨带动平均折扣率回升，铁心桥联发雨花新澍备案价下调导致平均折扣率上涨。

2024年-2025年南京市各区商品住宅平均折扣率对比分析

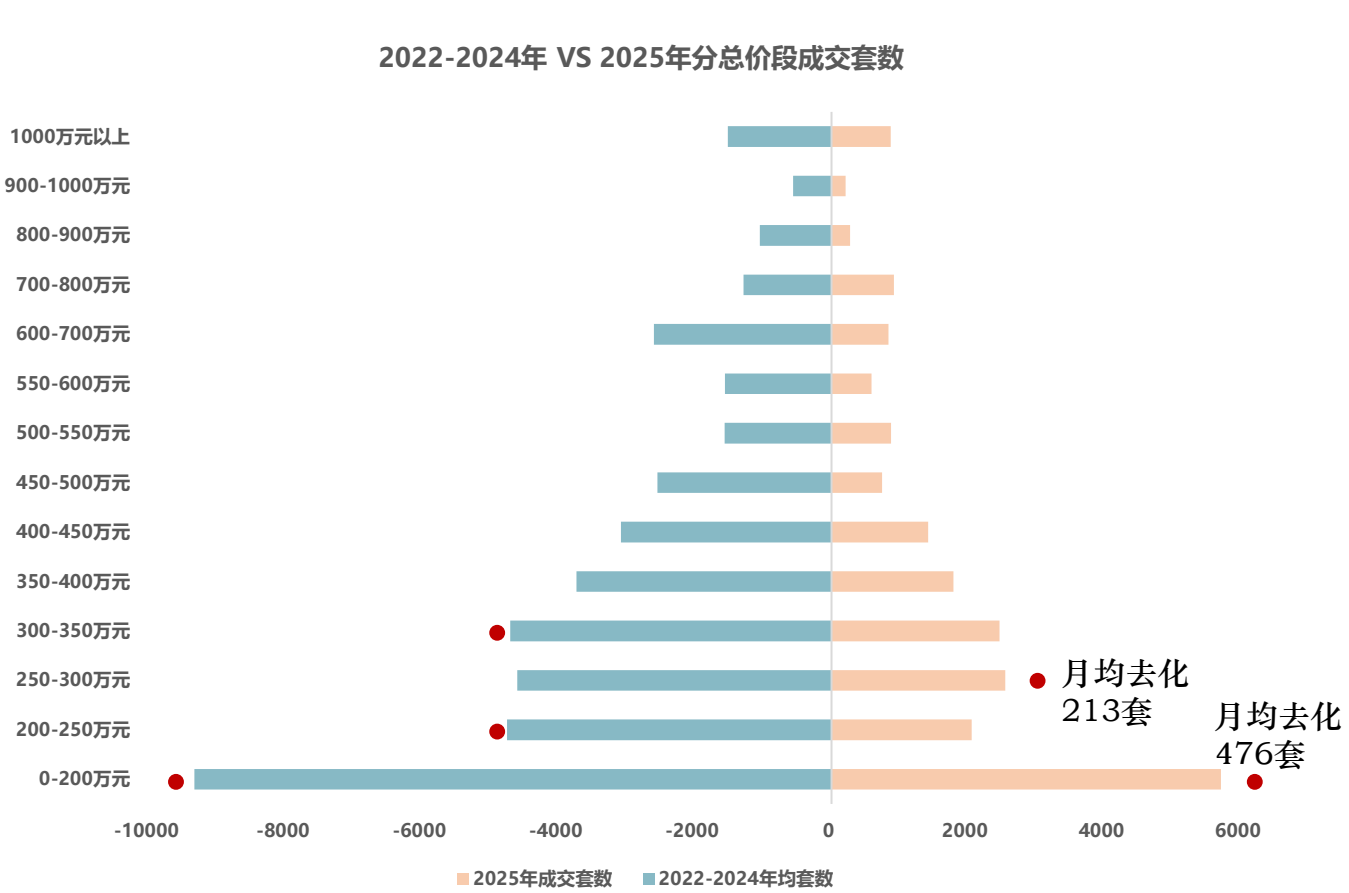


2024年-2025年南京市各区商品住宅平均折扣率对比分析



2025年新房成交总价段明显下移，200万以下成交占比上涨至27%，200-300万成交占比保持平稳，300-800万成交缩量明显。

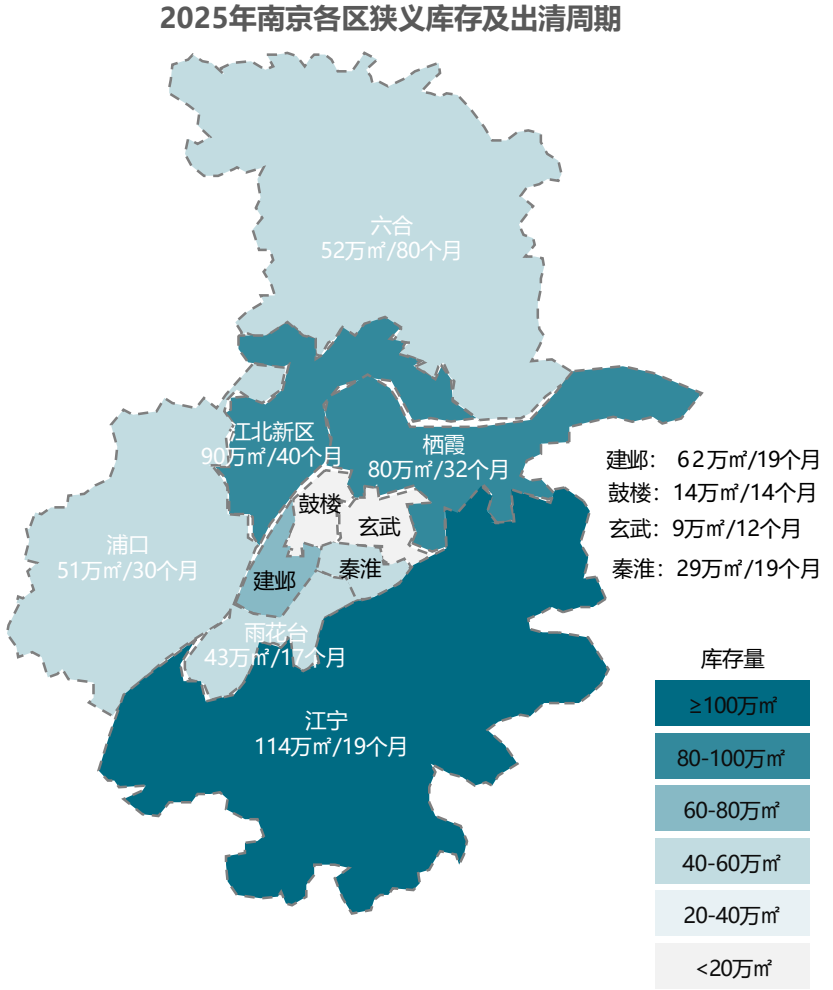
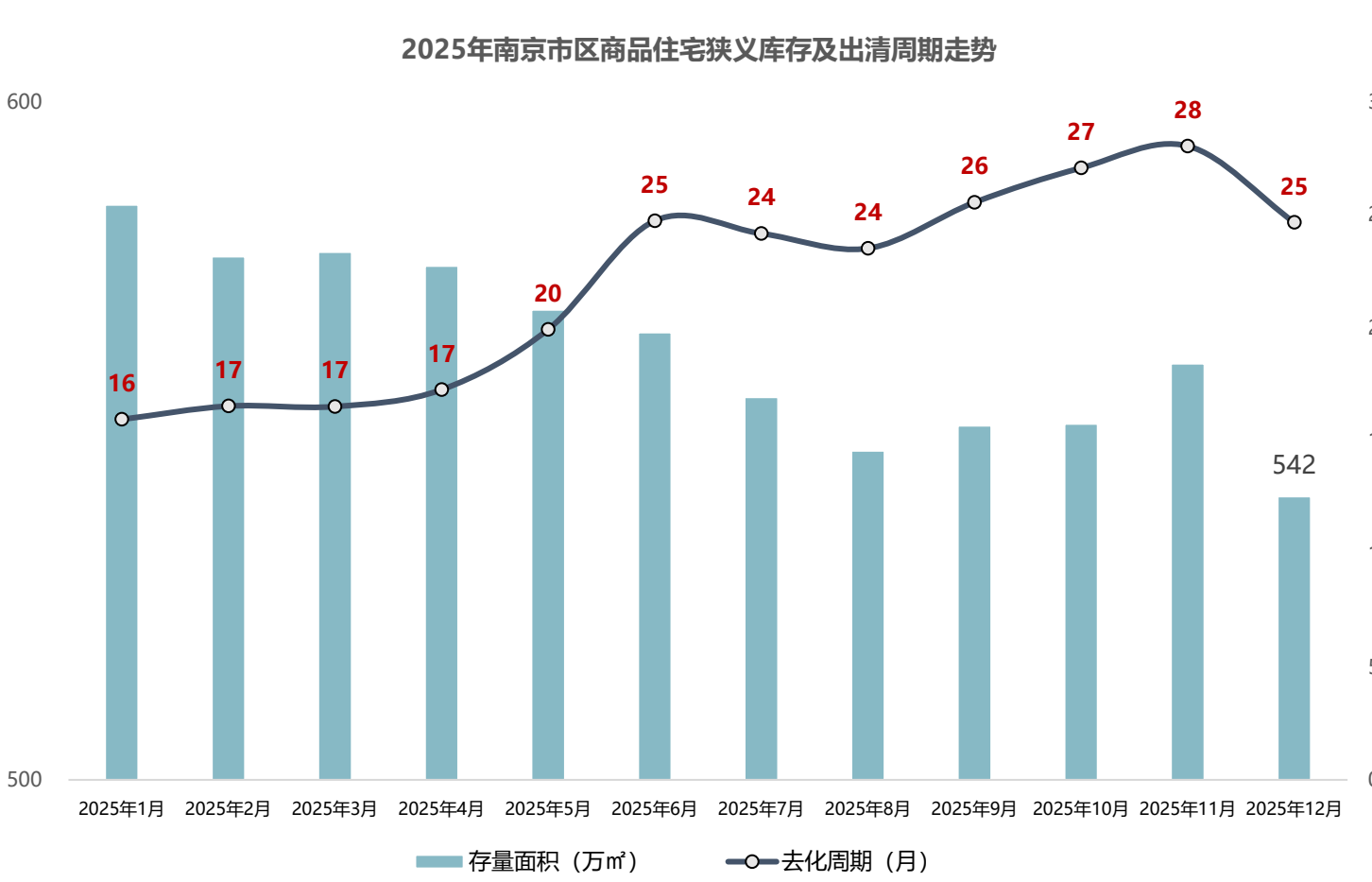
2025年套均面积上升至125m²，1000万以内总价段套均成交面积较以往明显增加（市场持续低迷，成交均价下调）。



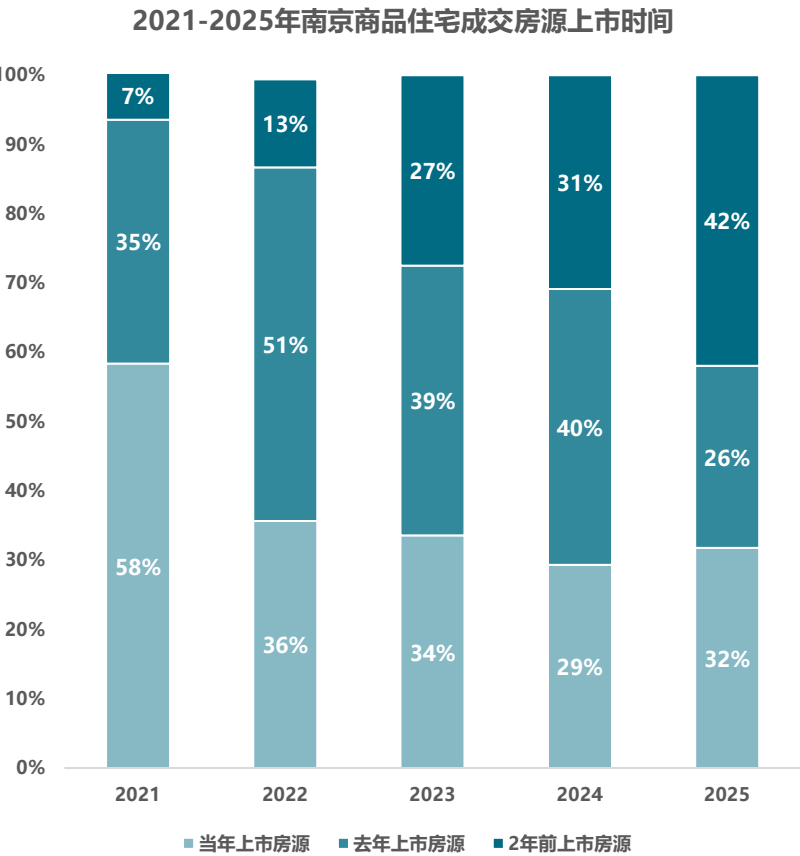
2022-2024年 VS 2025年套均成交面积（不含别墅）

总价段	2022-2024年套均面积	2025年套均面积	2025套均-以往年度套均
200万以下	96	99	3
200-250万	102	109	7
250-300万	105	113	8
300-350万	111	118	7
350-400万	118	124	6
400-450万	124	128	4
450-500万	127	136	9
500-550万	133	141	8
550-600万	137	144	8
600-700万	144	155	11
700-800万	164	169	6
800-900万	169	198	29
900-1000万	190	202	11
1000-1200万	198	194	-4
1200-1500万	231	235	4
1500万以上	297	293	-4
平均	120	125	5

2025年新房延续缩量供应，主要消化积压存货，库存绝对规模处于低位，截止2025年底南京市区狭义库存量约542万㎡，由于新房市场持续低迷，下半年新房流速放缓加剧，出清周期升至25个月，库存主要集中在江宁区、江北新区和栖霞区。



2025年主力去化的房源为**供货超过2年的**，往年积压库存通过**“以价换量”** **“房票安置”** **“政府购新改租”** 等方式去化。
2025年当年供应的货量占比40%，但成交占比仅为32%，新供房源当前处于**“有价无量”** 的阵痛期。



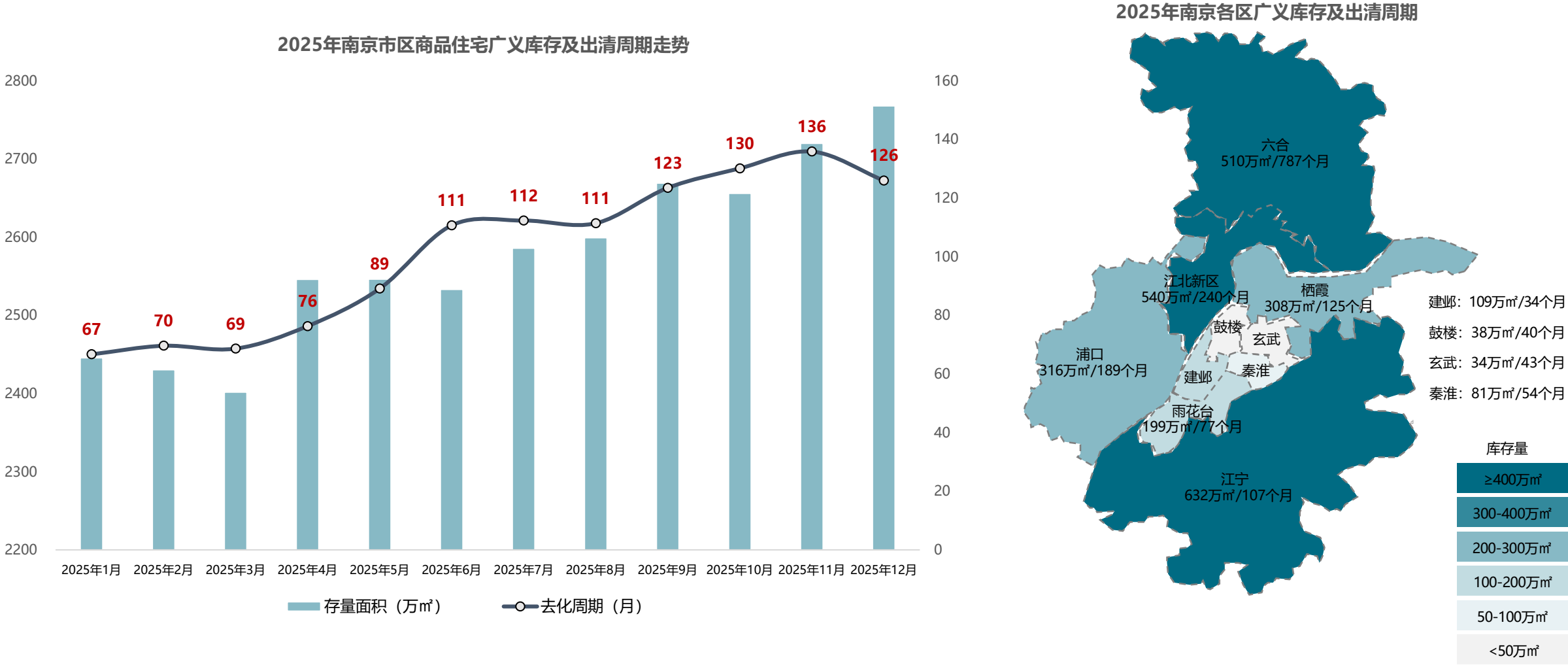
2025年住宅成交（2年前上市房源典型项目）

项目名称	板块	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	24年平均折扣率	25年平均折扣率	备注
中海观江樾	江北-青奥	341	21641	75%	62%	降价
中海·和山	江宁-方山	241	23828	84%	79%	房票安置
江尚紫薇	河西-江心洲	239	42775	96%	96%	政府回购
五矿信托璀璨云著	城北-兴智中心	206	21354	85%	70%	降价
铭著风华	仙林-灵山	190	26139	76%	82%	房票安置
联发云启	江宁-正方新城	175	12913	69%	55%	降价
北外滩水城	江北-桥北	173	13639	67%	64%	降价
高科紫尧星院	城北-新尧新城	172	21480	96%	68%	降价
山语春风	江宁-正方新城	150	12870	66%	54%	降价
天萃	城南-人居森林	142	22012	70%	62%	降价

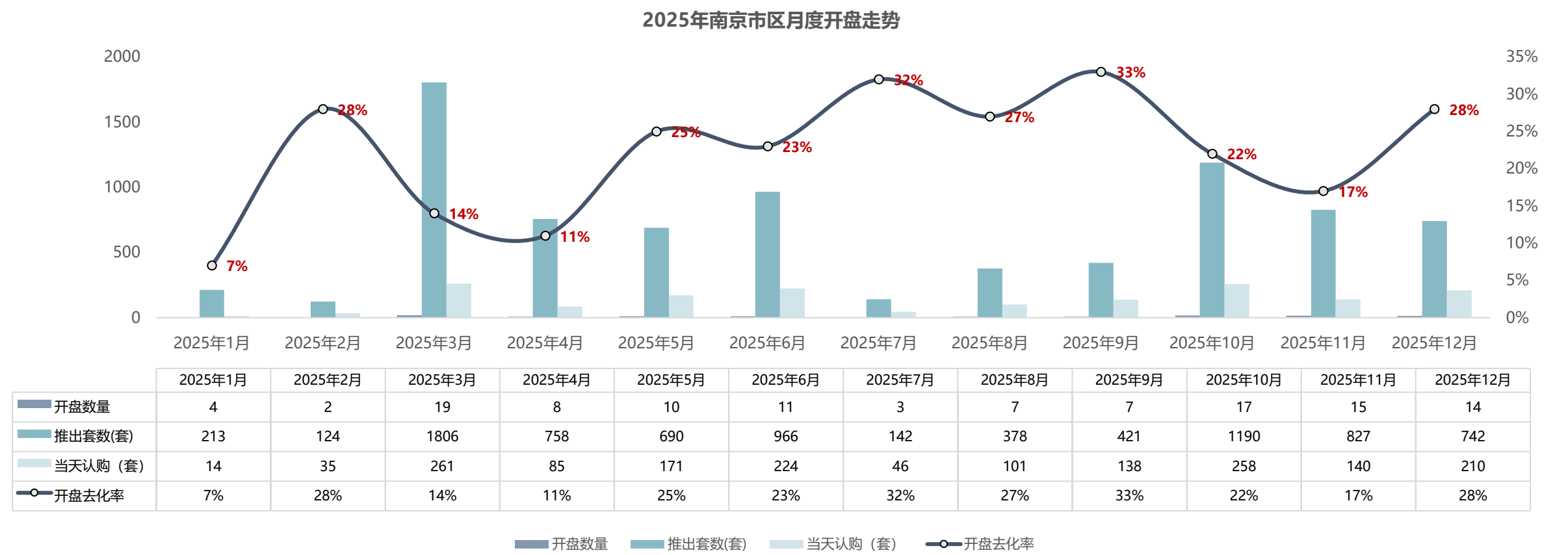
典型板块住宅狭义存量房源上市时间

板块类型	板块名称	狭义库存 (万㎡)			合计库存 (套)	2年前上市房源库存占比
		2年前上市房源	24年上市房源	25年上市房源		
主城	铁心桥	0.39	0.21	3.05	3.65	11%
	西善桥	1.07	2.08	0.79	3.94	27%
	百家湖	6.38	5.57	4.37	16.32	39%
	中央商务区	1.63	0.53	1.65	3.81	43%
	河西南	9.53	2.27	10.43	22.23	43%
	江心洲	14	9.02	9.58	32.6	43%
	河西中	4.99	1.97	4.42	11.38	44%
	鼓楼滨江	2.3	0.06	2.51	4.87	47%
	南站	1.48	0.55	1.02	3.05	49%
	燕子矶	7.69	2.81	5.21	15.71	49%
	新玄武	1.38	0.17	0.83	2.38	58%
	南部新城	7.34	3.84	1.06	12.24	60%
	城东南片	9.96	2.56	3.8	16.32	61%
远郊	正方新城	12.51	2.08	2.09	16.68	75%
	栖霞山	15.67	0.53	1.48	17.68	89%
	禄口	11.83	1.38	0	13.21	90%
	五桥	4.85	0	0	4.85	100%
	龙潭	16.06	0	0	16.06	100%
全市		357.01	70.85	130.11	557.97	64%

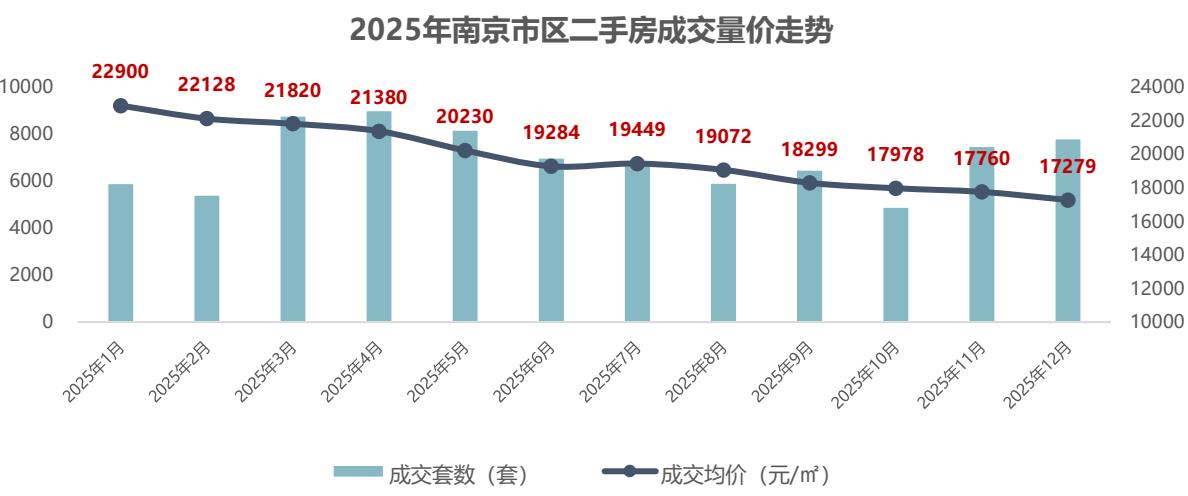
2025年下半年供地节奏加快，**广义库存一路攀升至2768万㎡**，且整体流速放缓，**出清周期稳升至126月高位**，库存主要集中在**江宁、江北新区、六合等城市外围区域**。



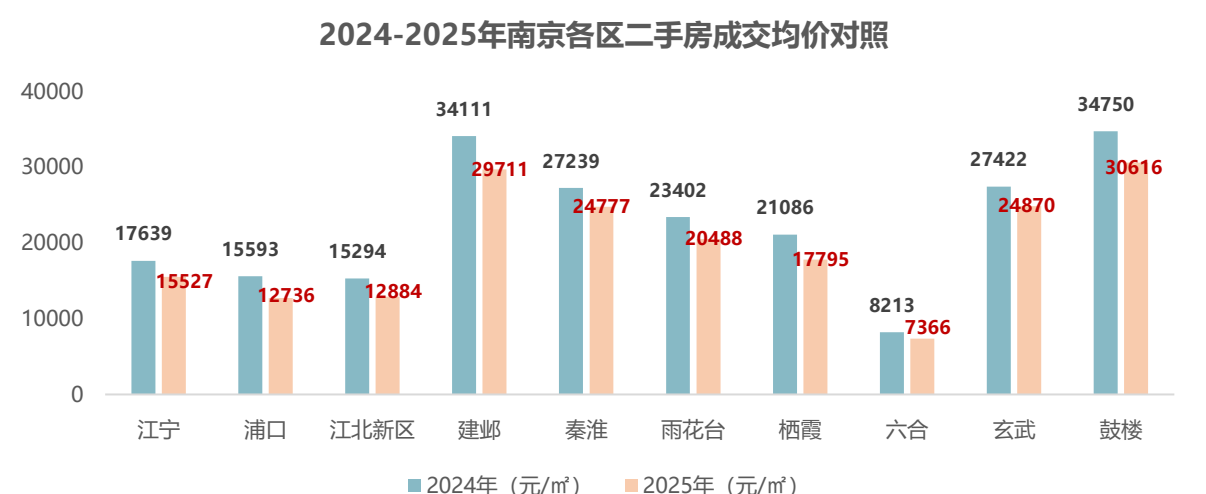
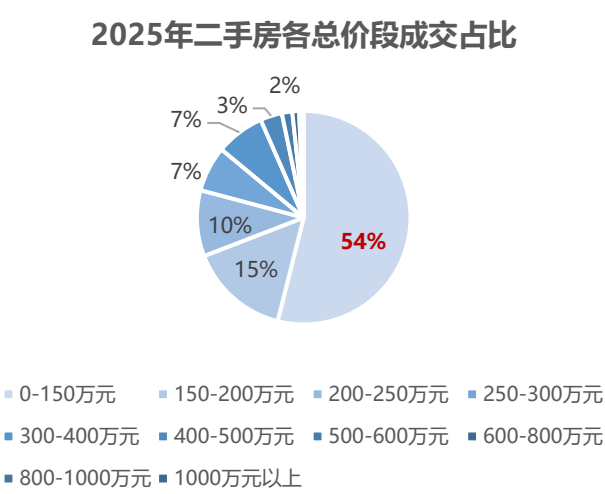
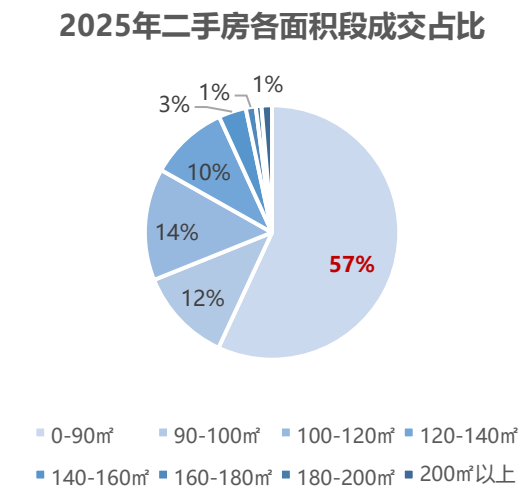
2025年南京市区整体开盘去化率约20%，随着高品质/四代住宅陆续入市，整体开盘去化率呈波动上升趋势。



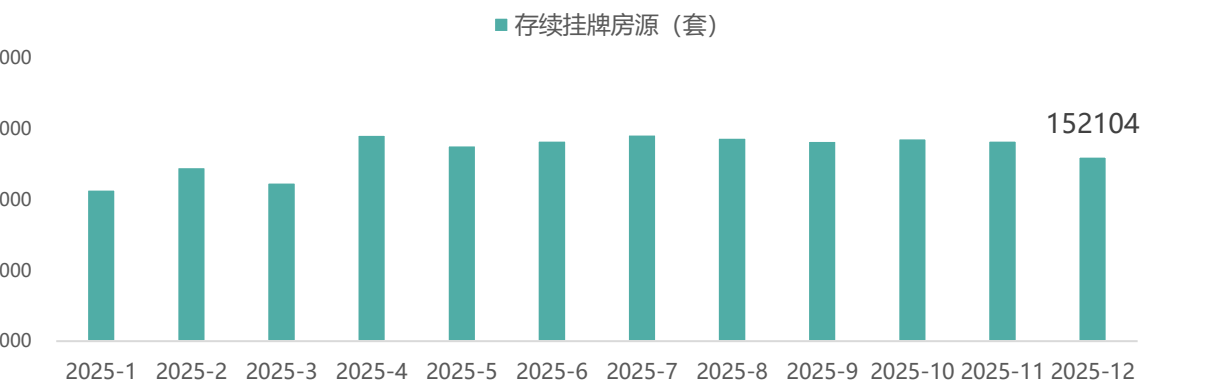
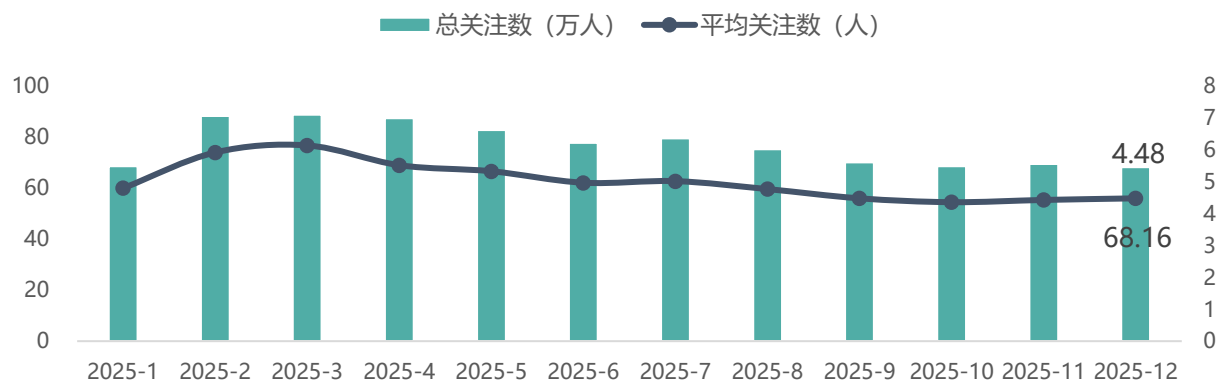
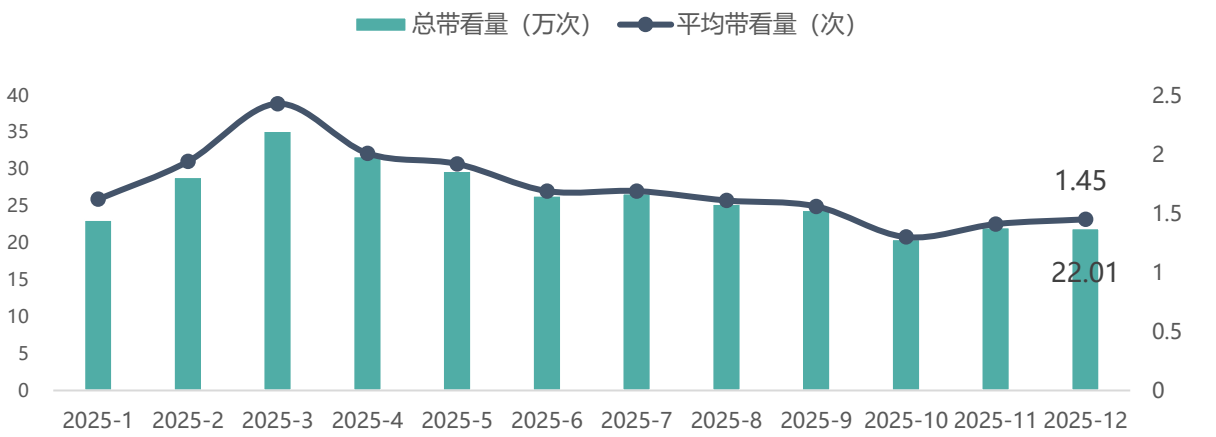
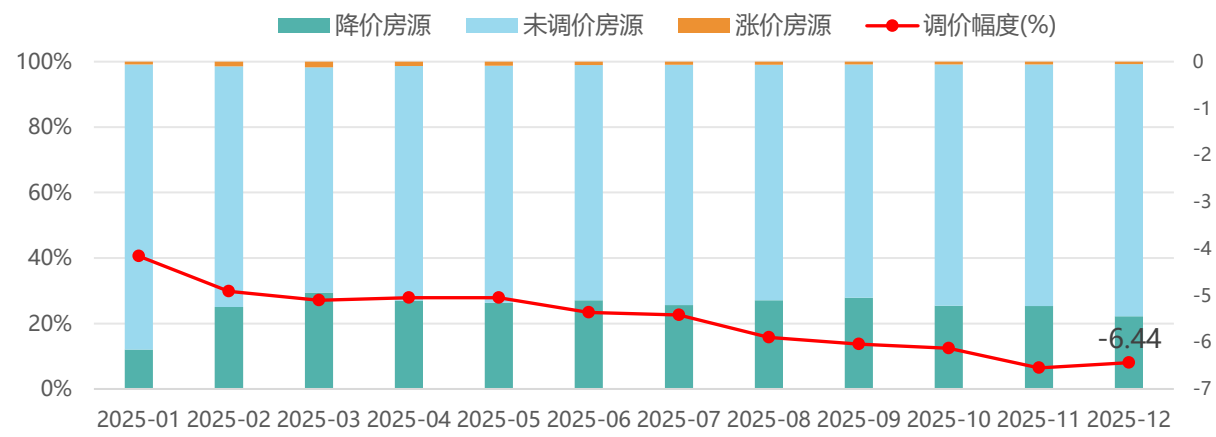
2025年南京市区二手房成交8.4万套，同比下降9%，成交均价19881元/㎡，同比下降13%；**二手房价格跌幅远高于新房降价幅度，销售去化表现优于新房，去化主要集中在江宁和江北新区，低总价/小户型产品为成交主力。**



2025年南京各区二手房成交情况			
区域	成交面积 (万方)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
江宁区	181	17888	15527
江北新区直管区	124	13109	12884
栖霞区	88	9659	17795
建邺区	77	7697	29711
鼓楼区	71	8861	30616
秦淮区	70	9157	24777
雨花台区	57	6324	20488
玄武区	44	5569	24870
浦口区	38	3520	12736
六合区	19	1877	7366
合计	768	83661	19881



下半年二手房市场热度降温明显，总关注人数及总带看量较上半年大幅下滑，二手房存续挂牌总量仍维持高位，短期仍以买方市场占据主导，市场延续以价换量为主，整体市场仍处下行区间。



绿城华发金陵月华、嘉和华府位居销售金额、销售面积榜单首位，分别为市场高端改善、刚改项目的量价标杆。

2025年南京市区项目累计销售金额TOP10							
排名	项目名称	区域	板块	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	签约套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	绿城华发金陵月华	建邺区	河西中	26.49	3.73	127	70998
2	江尚紫薇	建邺区	江心洲	24.88	5.76	339	43214
3	招商金陵序	建邺区	河西北	22.85	3.59	202	63640
4	中北金基山和月	玄武区	仙林大学城	20.42	4.82	215	42360
5	嘉和华府	江宁区	东山	19.96	5.86	428	34061
6	中信泰富九庐	秦淮区	南部新城	13.98	2.89	185	48470
7	金陵华夏中心	秦淮区	南部新城	13.39	3.60	276	37173
8	沁百合	鼓楼区	鼓楼滨江	13.36	2.88	211	46444
9	华润观云润府	雨花台区	西善桥	12.71	3.94	358	32295
10	中建·源上九里	江宁区	百家湖	12.44	3.65	283	34120

2025年南京市区项目累计销售面积TOP10							
排名	项目名称	区域	板块	销售面积 (万㎡)	销售金额 (亿元)	签约套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	嘉和华府	江宁区	东山	5.86	19.96	428	34061
2	江尚紫薇	建邺区	江心洲	5.76	24.88	339	43214
3	东山金茂晓棠	江宁区	上坊	5.06	9.91	513	19564
4	中北金基山和月	玄武区	仙林大学城	4.82	20.42	215	42360
5	蓝天慧融花园	江宁区	禄口	4.69	5.03	492	10708
6	高科紫尧星院	栖霞区	新尧新城	4.47	9.29	389	20786
7	中海观江樾	江北新区直管区	青奥	4.26	9.21	341	21641
8	龙湖亚伦·央璟颂	浦口区	珠江镇	4.20	9.97	298	23741
9	中天金宁风华	江宁区	东山	4.01	10.92	368	27234
10	中海观文澜	栖霞区	仙林湖	3.96	8.52	335	21511

项目位于仙林大学城板块，南侧紧靠紫金山，定位高端改善产品，2025年5月首开，已推出283套房源，整体去化率77%，成交均价42424元/㎡，月均流速27套/月，凭借优越区位+高品质低密四代科技住宅+下沉式会所/架空层泛会所+品质房企，入市取得热销。



项目信息及销售情况					
占地 (万㎡)	6.84		容积率		1.1
计容 (万㎡)	7.52		开发商		中北&金基
拿地时间	2024.3.8		楼面价/溢价率		20080/0%
物业类型	31栋4-5F多层		总户数		371
交付标准	精装		首开时间		2025.5.3
主力户型	推出套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	月均去化套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
169㎡	96	81	84%	10	44027
188㎡	57	43	75%	5	44010
230㎡	26	21	81%	3	48963
顶复262/346	45	27	60%	3	50914
底跃293/313/383/405	59	46	78%	6	33167
客户来源	项目周边仙林地缘客户占比7成，玄武、秦淮等主城客户占比3成				



169㎡ 四房两厅三卫



188㎡ 四房两厅三卫



230㎡ 四房两厅四卫

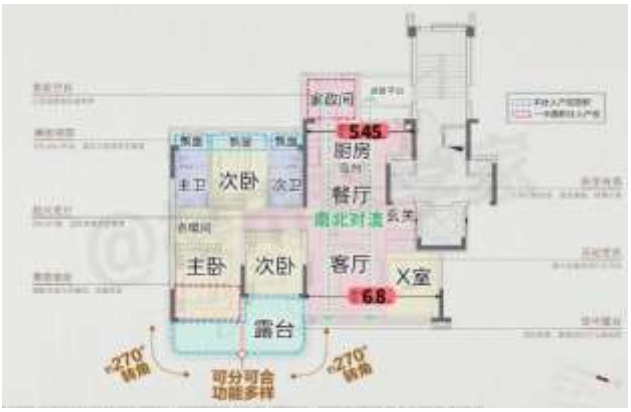
项目位于城南中板块安德门片区，区位认可度高，定位中端改善产品，2025年8月首开，已推出214套房源，去化率81%，成交均价39178元/m²，月均流速35套/月，凭借优越区位+高品质低密四代住宅+下沉式会所+架空层泛会所，销售表现较优。



项目信息及销售情况					
占地 (万㎡)	5.26		容积率	1.48	
计容 (万㎡)	7.77		开发商	颐居	
拿地时间	2024.12.20		楼面价/溢价率	19296/0%	
物业类型	9栋10/11F小高层、2栋17F中高层		总户数	582	
交付标准	精装		首开时间	2025.8.29	
主力户型	推出套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	月均去化套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
108㎡	170	134	79%	27	38295
132㎡	44	39	89%	8	41668
客户来源	雨花城南项目周边地缘客户占比8成，主城其他区域客户占比2成				



108㎡三房两厅两卫



132㎡3+1房两厅两卫

项目位于鼓楼滨江板块，传统老城核心，生活配套醇熟，定位中高端改善产品。**2025年4月首开，已推出全部房源，去化率77%，成交均价46411元/m²，月均流速24套/月，项目凭借核心区位+高品质精装+强产品力+品质房企，销售表现较优。**



项目信息及销售情况					
占地 (万㎡)	3.74		容积率	1.05	
计容 (万㎡)	3.92		开发商	绿城&金基	
拿地时间	2024.11.28		楼面价/溢价率	20165/0.4%	
物业类型	16栋4-7F多层/小高层		总户数	278	
交付标准	精装		首开时间	2025.4.15	
主力户型	推出套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	月均去化套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
124㎡	120	111	93%	12	45179
143㎡	126	84	67%	9	47169
180/200㎡顶跃	32	19	59%	2	48634
客户来源	鼓楼区地缘客户占比8成，秦淮、玄武区等主城外溢占比2成				



124㎡三房两厅两卫



143㎡四房两厅两卫

全国性央企及本土国企为新房销售业绩的主要支撑，本土民企金基销售表现亮眼，位居销售金额、销售面积榜单双冠王，占据约10%的市场份额，且保持稳定供货节奏。

2025年南京市区房企累计销售金额TOP10					
排名	房企名称	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	签约套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	金基	81.62	19.34	1119	42207
2	华发	69.84	17.47	1224	39978
3	招商	53.05	11.42	661	46446
4	保利	50.37	16.30	1381	30899
5	奥体建设	48.19	10.17	591	47366
6	绿城	44.7	8.00	431	55904
7	东南国资	44.36	10.17	650	43603
8	中北	41.91	10.62	543	39458
9	颐居	41.8	12.01	1008	34795
10	南京交投	39.93	11.76	867	33949

2025年南京市区房企累计销售面积TOP10					
排名	房企名称	销售面积 (万㎡)	签约套数 (套数)	供货面积 (万㎡)	供货套数 (套)
1	金基	19.34	1119	11.77	645
2	华发	17.47	1224	9.79	642
3	保利	16.30	1381	13.74	1208
4	中海	13.93	1074	7.58	348
5	颐居	12.01	1008	4.27	386
6	南京交投	11.76	867	7.1	596
7	金茂	11.64	954	12.53	1059
8	招商	11.42	661	3.58	190
9	联发	11.08	889	9.25	784
10	中北	10.62	543	6.44	283

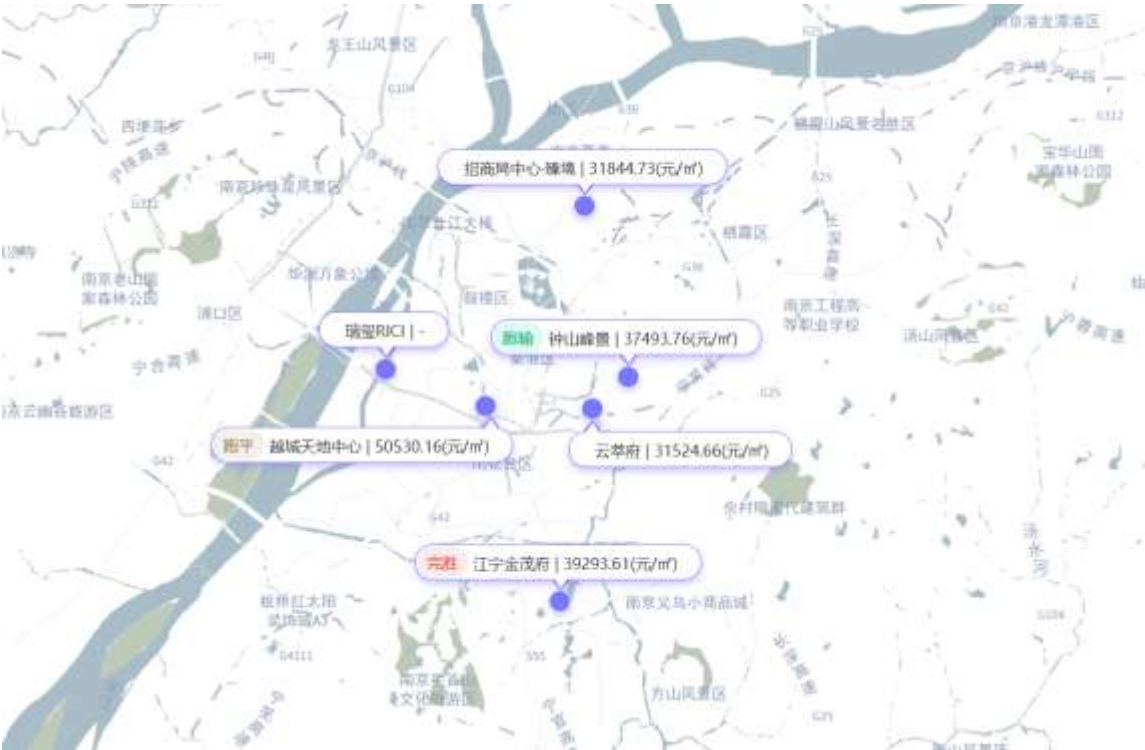
金茂自2010年进驻南京以来累计开发项目数量近15个，联合开发为主，主要布局南京主城区，从刚需到高端改善全产品系覆盖，近两年在南京保持高投资力度。**金茂在2025年积极参与市场土拍，竞得2宗宅地均位于江宁区，当前区域主力在售项目5个，持续深耕江宁区域。**



中国金茂已落地在售项目								
区域	板块	项目	股权比例	是否合作	开发阶段	首次开盘	产品类型	销售均价 (万元/㎡)
江宁区	汤山	汤山温泉康养小镇	47%	是	尾盘	2019/11/23	合院、叠加、多层	2.3
	上坊	东山金茂晓棠	80%	是	在售	2024/12/29	中高层	2.0
	东山	金茂·樾满云川	80%	是	在售	2025/12/27	中高层	3.2
	九龙湖	江宁金茂府	51%	是	在售	2025/10/12	小高、中高	3.9
	上秦淮	芳原	50%	是	尾盘	2021/6/2	叠加、多层、小高	3.1
秦淮区	南部新城	秦淮金茂府	31%	是	在售	2023/6/30	高层	5.3
		云萃府	20%	是	尾盘	2021/12/11	中高、高层	4.5
建邺区	河西南	观潮望云	28%	是	在售	2025/1/4	高层	4.0

2025年新拿地情况						销售情况				
区域	板块	宗数	计容建面 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	项目名称	产品业态	首开时间	销售均价 (元/㎡)	流速 (套/月)
江宁区	东山	1	12.94	11966	0%	金茂·樾满云川	中高层	2025/12/27	32174	50
	九龙湖	1	6.59	17289	15.2%	江宁金茂府	小高、中高	2025/10/12	39123	46

招商蛇口自2005年进驻南京以来累计开发将近30个项目，独自及联合开发兼顾，但近两年以合作开发居多。**招商在2025年竞得河西中1宗优质宅地，首次进军河西顶豪市场；25年初江宁璀璨璟园收官之后，4月再次竞得江宁1宗宅地，重点关注江宁区域。**



招商蛇口已落地在售项目								
区域	板块	项目	股权比例	是否合作	开发阶段	首次开盘	产品类型	销售均价 (万元/㎡)
鼓楼	新玄武	招商局中心臻境	100%	否	尾盘	2022/6/3	高层	4.4
秦淮	南部新城	云萃府	20%	是	尾盘	2021/12/12	中高、高层	4.5
	城东南	钟山峰景	45%	是	尾盘	2021/1/25	中高	4.4
	城中南	越城天地中心	52%	是	在售	2020/11/28	独栋、联排	毛坯6.1
江宁区	九龙湖	江宁金茂府	49%	是	在售	2025/10/12	小高、中高	3.9
建邺区	河西中	瑞玺RICI	51%	是	在售	2025/12/28	联排、小高、中高、高层	7.4

2025年新拿地情况						销售情况				
区域	板块	宗数	计容建面 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	项目名称	产品业态	首开时间	销售均价 (元/㎡)	流速 (套/月)
江宁区	九龙湖	1	6.59	17289	15.2%	江宁金茂府	小高、中高	2025/10/12	39123	46
建邺区	河西中	1	7.11	45053	25.7%	瑞玺RICI	联排、小高、中高、高层	2025/12/28	/	/

金基作为南京本土品质房企，累计开发超20个项目，独自及联合开发兼顾，但近两年以合作开发居多（合作方主要为政府平台公司），主要布局南京主城区；**2025年竞得五塘、城南中2宗宅地，均为小体量宅地，主打快进快出。**



金基已落地在售项目								
区域	板块	项目	股权比例	是否合作	开发阶段	首次开盘	产品类型	销售均价 (万元/㎡)
玄武区	仙林大学城	中北金基山和月	55%	是	在售	2025/5/3	多层	4.2
建邺	河西北	金基瓊樾府	100%	否	尾盘	2025/5/12	小高、中高	6.3
秦淮区	城东南	金基瓊樾府	49%	是	尾盘	2022/11/11	高层	4.4
	南部新城	金基新睿樾府	26%	是	在售	2023/5/31	中高、高层	4.9
鼓楼区	鼓楼滨江	绿城金基·沁百合	35%	是	在售	2025/4/15	多层、小高层	4.6
江北新区	中央商务区	金基山川江樾	43%	是	在售	2023/12/23	高层	3.2

2025年新拿地情况						销售情况				
区域	板块	宗数	计容建面 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	项目名称	产品业态	首开时间	销售均价 (元/㎡)	流速 (套/月)
鼓楼区	五塘	1	2.81	12119	0%	NO.2025G41地块项目	多层、小高层	/	/	/
雨花台区	城南中	1	1.60	19404	0%	NO.2025G93地块项目	/	/	/	/

第四章 市场热点

随着近两年房地产市场持续低迷，政府加大低密宅地出让力度，旨在维稳土拍及新房市场健康运营，同时限墅令政策出现松动，主城断供多年的别墅产品再次上新，其中绿城云庐、凤起潮鸣等项目别墅产品已入市销售，市场反馈良好。



项目名称	瑞玺RICI	凤起潮鸣	绿城·云庐
占地 (万㎡)	3.95	3.93	5.08
容积率	1.8	1.01	1.05
计容 (万㎡)	7.11	3.96	5.34
开发商	华润&招商	绿城&奥体建设	绿城
拿地时间	2025/4/30	2024/6/19	2025/6/27
楼面价/溢价率	45053/25.7%	43888/15.2%	19150/0.4%
物业类型	9栋3F联排 4栋7-8F小高层 3栋16F中高层 3栋22/23F高层	19栋3F联排 7栋6-10F多层/小高层	13栋3F联排 14栋7F小高层
总户数	328	185	373
交付标准	洋房精装	洋房精装 联排毛坯	洋房精装 联排毛坯
首开时间	2025/12/28	2025/12/20	2025/12/13
销售价格	洋房7.4万/㎡	洋房6.2万/㎡ 联排7.0万/㎡	洋房4.0万/㎡ 联排4.5万/㎡

随着客户更趋年轻化，装修观念由模块化转变为去风格化，空间尝试突破常规，品牌追求经久耐用，风格实现审美互动，户内精装不再卷奢装品牌，卷装修风格理念、交付内容、多元体验。

客厅

固化的“沙发+茶几+电视墙”的客厅模式逐渐被替换，从单一活动会客区演变为多功能复合的核心区。



厨房

厨电品类“追求齐全实用”，品牌并非拘泥于国际一线，国内品牌在耐用性、功能性、售后服务更有综合保障。



主卧

卧室空间讲究均衡感，主卧追求“小家化”，有限空间容纳必备品类（床、床头柜、衣柜、梳妆台），避免面积浪费、后期改造。



卫生间

核心洁具（马桶、花洒、台盆）要“认得且好用的国际牌子”，而不是一味用最贵进口堆砌，品类功能繁琐复杂。



合肥、杭州、成都、上海等地先后出台计容新规范，封闭阳台赠送一半面积、架空层车库不计容等，开发“好房子”新赛道，房企通过将独立电梯厅、阳台、飘窗等空间优化，户内实际使用率超过100%，架空层植入配套功能与车库系统，地库及首层实现全明采光。

合肥

2024年5月实施计容新规

- ◆ 阳台（进深不超2.4米）无论封闭与否，均按照其水平投影面积的1/2计算建筑面积并计容积率。
- ◆ 架空平台可设置停车、公共服务设施、公益性设施以及公共开放空间。

杭州

2024年12月实施计容新规

- ◆ 小区主入口门厅、开放式风雨连廊等不计容，部分封闭式阳台1/2计容。
- ◆ 用于满足停车配建最低标准的停车空间（包括位于底层架空平台下方的停车空间等）可不计容。

上海

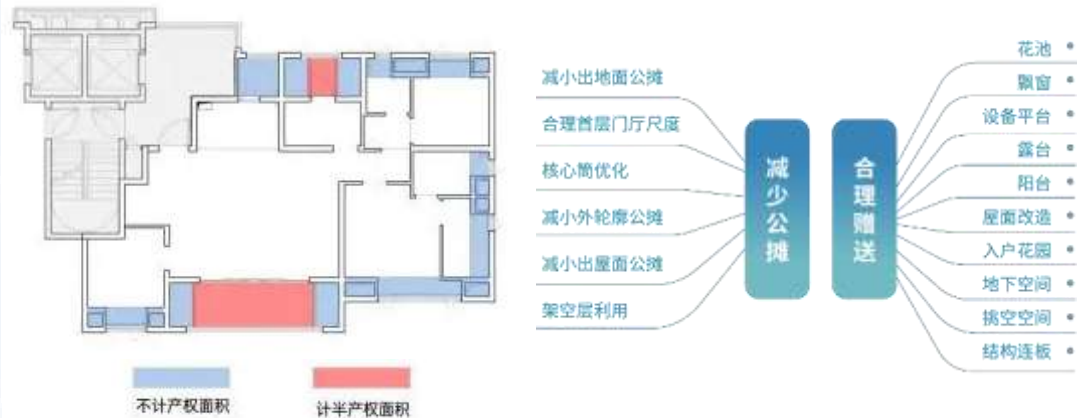
2025年9月实施计容新规

- ◆ 架空层、风雨连廊、景观小品、居民休闲设施等不计容。停车库设置在半地下室、底层架空层不计容。

成都

2025年10月实施计容新规

- ◆ 阳台、飘窗、入户花园、空中花园等附属空间的水平投影面积上限，调整为项目住宅计容建筑面积的30%（原为不大于该套住宅套型建面的20%）。
- ◆ 阳台无论封闭与否，均按照其水平投影面积的1/2纳入容积率计算。



第五章

市场总结及未来趋势展望

政策

宏观层面楼市定调“着力稳定房地产市场”，政策刺激力度较弱；南京2025年3月全市二手房取消限售，次新房解禁涌入市场，短期激化供需矛盾，长期利于置换链条转动，至此南京所有限制政策均已解除。

土地

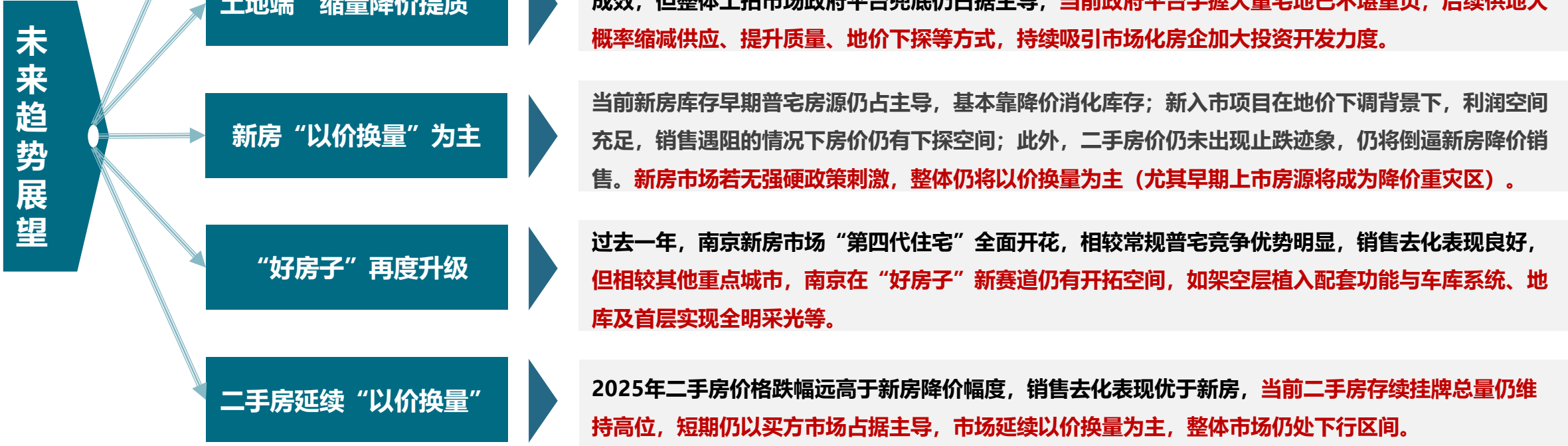
南京供地节奏保持紧凑，供地量持续下滑；整体土拍市场延续冷清，地方政府平台托底拿地仍占据主导，主城核心供地由试水成为重心，叠加地价及容积率下调，投资收益比优，市场化房企参与度提升。

新房

新房市场持续低迷，供需两端延续缩容，再创历史新低，成交价格连续三年回调；板块成交量价普跌，燕子矶、铁心桥等前期热门板块成交量跌幅靠前，主流板块平均折扣率下降5%左右；主力成交总价段明显下移，套均面积持续上涨，改善购房成为主流；历史房源库存占比过高，降价出清或成唯一出路。

热点

低密墅类产品回归主城，市场反馈良好；户内精装由追求豪装奢品转为经久耐用，满足客户审美情绪；南京当前新产品开发集中“四代住宅”发力，相较其他重点城市在“好房子”新赛道仍有开拓空间。



AUR: 全周期陪伴式投资研判工具

- 地块静态利润及全周期现金流测算
- 财投线索跟踪
- 一键生成投资报告
- 违约房企风险地图
- 竞品实时对比分析

榆叶飞云: 善待每一块土地



房见小程序



AUR小程序



飞云小助手