御西二手房源持续释放

本报记者 王晓庆

以御河为界，大同楼市呈现出鲜明的区域分化特征。相较于御东新区新房、次新房供应充裕的火热态势，御西片区作为老城核心区域，二手房存量扎堆，成为大同低价二手房的集中承载地。曾经的豪宅地段、成熟商圈房源，如今价格一再下探，部分老旧房源甚至陷入“低价滞销”的窘境，其市场变迁备受关注。

二手房扎堆御西 存量规模成区域主导

御西片区作为大同城市发展的老牌核心区，住宅建设起步早、密度大，历经多年积累，如今形成了二手房存量主导的楼市格局。据本地房产中介反馈，日常受理的二手房源中，超七成均来自御西片区，而御东因以新建住宅为主，二手房存量寥寥。

追溯过往，御西曾是大同市民置业的首选之地。水泉湾·龙园、御锦源等御河西路早期优质楼盘，凭借优越地段与醇熟配套，曾是区域内的“豪宅标杆”；东信国际周边、美好新里城等片区，也依托成熟商圈与便捷交通，成为刚需群体的热门选择。如今，这些早期建成的房源逐步步入房龄老化阶段，海量存量二手房持续释放。

价格持续走低 御西老房陷入价值困境

如今，御西大批二手房的市场表现与昔日地位形成强烈反差，价格缩水、价值走低成为普遍现象。

曾为豪宅标杆的沿御河西路的楼盘，如今90平方米两居带装修的房源，市场普遍成交价比五六年前低出数十万元；依托东信国际商圈的楼盘，90平方米左右的二手房价格多在40万元上下，美好新里程周边同类房源价格更是跌至30万至40万元区间。值得注意的是，这些房源房龄多在十余年，并非绝对意义上的“老房”，却因存量过剩、竞争激烈，价格持续承压。

更严峻的是，部分御西老旧二手房陷入“有价无市”的滞销僵局。振兴街片区一套60平方米步梯房，户型方正、家电齐全，总价仅18万元，挂牌两个多月仍无人问津；蔬菜南库片区一套二手房，挂牌五年始终未能成交，房主最终无奈转为出租，以租金抵扣物业费，勉强维持持有成本。此类情况在御西老旧小区并非个例，二手房成交难度远高于御东片区。

多重因素叠加 致御西二手房价值分层

御西二手房大量上市，背后是城市发展格局、住房供应结构与居住品质升级的多重叠加效应。

从城市发展来看，近十年大同城市框架持续向东拓展，御东新区开启大规模开发，新房、次新房供应充裕，新的优质地段不断生成，快速消解了御西老城传统地段的稀缺性。御西作为成熟老城区，新房供应几乎停滞，二手房成为市场唯一选择，海量房源相互竞争，价格难以抬升。

从居住品质来看，如今的房地产市场已进入改善时代，消费者对户型、小区环境、配套设施的要求大幅升级。御西早期建成的老房，多为两室主流户型，缺乏人车分流、玻璃幕墙、超大宽厅、新风系统等现代新房配置，小区绿化、物业服务等也与新房存在明显差距，居住体验的代差导致其市场认可度下滑。

业内人士分析，御西二手房的房龄分层也加剧了价值分化。部分房龄15年以上的老房，不仅户型老旧、设施老化，还面临较高的折旧率，在市场上缺乏竞争力；而少数附带优质学区、地段不可替代的房源，仍能维持相对稳定的价值，形成“优者优、劣者跌”的分层格局。

市场理性应对 买卖双方各寻破局之道

面对御西二手房的市场现状，业内与买卖双方均在探索理性应对之策。

对于二手房持有方，业内人士建议优先梳理房源属性。对于房龄15年以上、无学区等稀缺资源、小区环境较差的普通老房，建议及时出手止损，规避资产持续贬值风险；对于地段优越、配套成熟或物业维护较好的房源，可通过适度装修、优化配套等方式提升竞争力，争取合理成交。

对于刚需购房群体，御西二手房虽存在价值缩水问题，但仍具备地段成熟、总价较低的优势。建议结合自身预算与需求，重点考量房源地段、学区、物业等核心因素，适时出手。

当前，御西二手房市场的分化与调整，是大同城市发展与楼市转型的阶段性体现。随着楼市逐步回归理性，御西二手房市场也将在存量博弈中逐步厘清价值边界，形成更贴合市场需求的定价与流通体系。

图片新闻

春满同煤新苑 繁花绘就诗意家园

天气渐暖，大同迎来繁花盛开的美好时节。漫步同煤新苑小区，满目皆是春日诗意，简洁大气的居民楼被粉嫩的花丛环绕，格外雅致。

粉红桃花肆意盛放，淡淡花香萦绕在小区各处，明艳的景致引得不少居民驻足拍照，定格春日美好。小区里，老人牵着孩童缓步赏景，尽享悠闲时光，偶有花枝俏皮地探向人行道，随风轻摇，仿若向路人招手问好，处处洋溢着温馨又浪漫的春日氛围。

（文章）

巨华·御锦文瀛缤纷活动点亮业主美好生活

3月28日至29日，巨华·御锦文瀛社区华盛文瀛物业连续举办两场别开生面的社群活动，以缤纷多彩的体验，点亮业主们的春日闲暇时光，拉近邻里距离。

28日的美妆课堂格外受女性业主欢迎，专业讲师从基础护肤技巧、肤质护理到日常通勤妆容打造，进行全方位细致讲解与实操演示。业主们全程认真聆听，主动提问互动，现场学习氛围浓厚。“平时总忙工作和家庭，很少有机会系统学护肤化妆，物业组织的这个课堂太实用了，学到了好多适合日常的变美小技巧，太贴心了！”参与活动的年轻业主李女士笑着说道。

29日的脱口秀即兴表演更是将现场氛围推向高潮，社区特邀“撒花即兴”团队倾情演出，演员们用幽默的台词、趣味十足的互动桥段和即兴创意表演，逗得全场业主笑声连连、掌声不断。不少业主还主动上台参与互动，在轻松欢快的氛围里忘却烦恼，邻里之间的陌生感也渐渐消散。

两场特色活动均吸引了大批业主热情参与，现场气氛热烈温馨，收获了业主们的广泛好评。大家纷纷表示，社区举办的活动既丰富了业余生活，又让邻里情谊愈发浓厚，住在这样的社区里倍感温暖。

（文章）

建设城市文明 社区在行动

文明大同

悦家物业 “春风行动”绘就春日居住新图景

近日，悦家物业在所辖各小区启动“春风行动”多部门协作义务劳动，以常态化服务举措提升居住品质，为业主打造整洁舒适的家园环境，绘就春日居住新图景。

此次行动是悦家物业坚持两年的常态化服务工作，物业始终秉持“服务无小事，细节见真情”理念，将全员义务劳动作为优化服务、拉近与业主距离的重要举措。

行动期间，物业打破部门壁垒，实行网格化精细管理，组织客服、工程、秩序、保洁等多部门员工，按网格分组深入园区各个角落。工作人员分工协作，对地下车库进行全面清擦，针对绿化带、楼道等卫生死角开展地毯式清理，同时深度清洁公共设施，全方位整治园区环境。

经过集中整治，园区面貌焕然一新，地下车库光亮整洁，道路、公共区域干净有序，优质的环境与贴心的服务赢得业主广泛赞誉，让业主切实感受到物业服务的温度。

（田志新）

文瀛御湖湾 末雨绸缪升级顶层防水

春末夏初，我市即将进入雨季，顶层房屋渗漏成为不少小区业主关心的居住难题。为防患于未然，提前消除渗漏隐患，全方位守护业主居住安全与舒适度，文瀛御湖湾开发商主动担当、积极作为，自3月25日起，自费启动全小区顶层防水升级工程，以超前服务、前置举措践行房企责任，赢得广大业主一致认可与广泛赞誉。

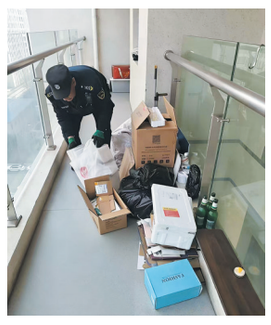
本次防水升级工程覆盖小区所有楼栋顶层，开发商专项投入资金，优选专业施工队伍，制定周密施工方案。施工期间，工作人员对屋面防水层开展全面检修与升级改造，重点排查屋面开裂、鼓包等易渗漏薄弱部位，对屋面天沟、落水口、女儿墙等关键节点进行强化密封，从源头消除雨季渗漏风险。

为保证工程质量，施工全过程严格遵循防水施工规范，实行工序自检、过程巡检制度，全部施工完成后将统一进行闭水试验，确保防水效果达标可靠，让业主在雨季来临后安心居住、无忧生活。

项目负责人表示，让业主住得放心、舒心，是企业始终坚守的初心与使命。目前，工程正在稳步推进，预计于大同雨季来临前全面竣工，为全体业主筑起一道坚实的雨季“防护屏障”，也以实际行动为本地房地产行业树立起责任前置、用心服务的良好标杆。

（文章）

天香蓝郡物业 开展高层公共区域巡检



为切实保障园区高层住户居住安全，维护公共区域环境整洁，近日，天香蓝郡物业秩序维护部坚守岗位，对小区高层公共区域开展专项例行巡检。

此次巡检聚焦高层连廊通道，重点对区域内环境整洁度、消防安全情况进行逐项细致核查。巡检过程中，工作人员针对发现的装修垃圾、生活废弃物违规堆放等问题，第一时间开展规范归集与彻底清理，及时消除火灾安全隐患，全力保障消防通道畅通无阻，杜绝安全风险。

此次专项整治行动，有效改善了高层楼道、连廊乱堆乱放的乱象，同时进一步提升了小区居民的消防安全意识，切实为住户营造了安全、整洁、有序的居住环境，贴心负责的服务得到了居民的一致认可与好评。

（文章）

本报地址：御东行政中心21、22层 | 发行方式：自办发行 | 发行单位：大同日报传媒集团发行公司 | 订价每月38.2元 | 广告经营许可证号：1402004000009 | 开印时间：1时 印完5时10分
联系电话：办公室 0352-6034132 要闻部 0352-2043974 广告热线：0352-2023122 发行热线：0352-2503915 承印：大同日报传媒集团印务公司 电话：0352-2429838