



城市的发展变迁，深刻影响楼市格局。目前，大同楼市板块分化明显：随着城市重心东移，人口持续向御东集聚，片区配套日趋完善，人居价值持续兑现，成为改善置业热土；古城依托文旅产业持续升温，稀缺合院资产价值稳步上扬；城西市场冷热不均，新房凭借高性价比吸引刚需，老旧二手房受人口外流、购房需求缩减影响，房价回落、去化困难。各区楼市行情变化，折射出市民置业观念的转变。读懂楼市板块分化，理性看待区位、配套带来的价值差异，才能选到契合自身需求的居所。



巨华·御锦文瀛

区位优势对房价的影响凸显

本报记者 王晓庆

配套全面落地兑现 大同御东价值持续攀升

随着城市发展重心持续东移，大同御东区完成从新区到城市新中心的华丽蜕变，各类配套全面落地，城市功能日趋成熟，区域人居价值、土地价值稳步攀升，彻底迎来价值兑现期，成为全市炙手可热的置业高地。

如今的御东楼市热度持续走高，购销两旺、行情火爆。巨华·御锦文瀛、文瀛御湖湾、锦瑞和源、华鸿·东方柏翠等品质楼盘持续热销。

火热的楼市行情，是市民对御东片区价值最直观的认可。不少刚需、改善家庭坚定首选御东置业，主动放弃其他片区房源。市民张阿姨夫妇近期专为儿子婚房奔走御东各大楼盘，经过多番对比筛选，最终选定心仪洋房房源。不少购房者和她一样，认准御东成熟的居住品质与发展前景。

片区蓬勃的发展势头，持续吸引房企重仓布局。近期，吉水湾·龙园项目封顶，进一步丰富御东品质住宅业态，为片区人居升级注入全新活力。

御东楼市持续升温，核心底气来自全方位成熟的城市配套。商业配套层层落地，万达广场、万金街构筑大型商业矩阵，环球影院、超市，以及恒大绿洲、绿地世纪城、铂蓝郡伦敦街等社区商业连片成型，全面满足居民购物、休闲、娱乐等日常需求，片区商业人气稳步集聚。

交通体系四通八达，机场、高铁、客运站、高速出口多维立体交通互联互通，内外出行便捷高效。同时，片区教育、医疗、文娱、绿化、公共交通配套加速完善，依托方特文旅资源，城市宜居属性、生活便利度大幅提升。

优越的生态环境更是御东的核心优势。依托高标准绿化建设，片区绿意盎然，环境宜居，大幅提升居民幸福感与获得感。

当前御东置业人群以改善群体为

主，大家看好御东完善的配套、便捷的交通、优质的生态和可观的未来潜力。随着片区入住率持续提升，居住氛围愈发浓厚，南环东路沿线优质居住用地持续释放，未来将涌现更多品质住宅。

从规划蓝图到实景繁华，如今的御东已然成为配套齐全、人气鼎盛、价值可期的城市核心片区，区域资产保值增值能力突出，稳居大同楼市价值高地。

文旅火爆带动价值飙升 大同古城合院愈发“值钱”

近两年，大同古城文旅热度持续爆棚，人气节节攀升，古城全域旅游强势复苏、出圈走红。源源不断的客流、持续繁荣的文旅业态，不仅擦亮了大同文旅名片，更直接拉动古城核心资产价值大幅上涨，让古城内稀缺的中式合院价值“值钱了”。

曾经的古城以历史风貌、人文底蕴见长，如今随着全域旅游深度开发，街区业态全面激活。东南邑·和阳里等片区持续火爆，网红打卡、文艺展演、文创市集、特色商业常态化运营，古城从单纯的历史景区，变成日日有流量、夜夜有烟火、全年高人气的成熟文旅商圈。旅游热度的持续走高，让古城土地稀缺性、地段独一性彻底凸显，也让扎根古城肌理的中式合院资产含金量大幅提升。

依托古城整体保护、有机更新的发展思路，我市在保留街巷格局、延续古城文脉的基础上，科学修复、合理开发，落地一批高品质中式合院项目。东南邑·和阳里、凤台晓月·壹号院、铂蓝·五龙巷、紫云华城等一众院落产品，与古城古建筑风貌浑然一体，相得益彰。

不同于普通住宅，古城合院独占古城核心资源，独享文旅顶流红利。随着游客激增、旅居需求上涨，古城合院既适合高端自住、静谧安居，又可兼容民宿运营、文化展示、休闲商业，兼具居住属性、文旅属性与投资属性。一房难求、一

院稀缺，成为市场共识。

在文旅经济持续加持下，古城配套、氛围、流量持续兑现，彻底告别过去“只看规划、不见人气”的局面。实景繁华、稳定客流、成熟业态，不断夯实古城合院的价值底盘，使其保值能力、升值空间遥遥领先普通住宅。

文旅越红火，古城越繁华，院落越珍贵，大同古城中式合院已然成为城市高端、稀缺、稳健的优质不动产。

人口随城市重心东移 城西楼市房价承压

比起热度高涨的御东，城西新房凭借突出的性价比与过硬品质，走出差异化行情。虽然没有御东楼市的火爆热度，但今年亮点迭出，持续吸引不少购房者关注。

机车厂中学教师李晓玉，今年就在枫林逸景购置了新房。她表示，选择落户城西，一方面认可小区品质，另一方面看中这里的价格优势。对比御东近万元的房价，城西房源更贴合她的购房预算。

城市发展重心持续向东转移，大量

购房、居住人群向御东新区集聚，御西老片区人口吸引力逐步减弱，购房需求收缩，片区二手房市场承压明显。

随着政务、优质教育、商业配套不断落地御东，改善置业群体的购房偏好随之东移，御西二手房价值回落。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，价格缩水成为普遍现象。曾为豪宅标杆的御河西路沿线楼盘，90平方米精装两居当前成交价比五六年前下降数十万元；依托东信国际商圈的房源，90平方米二手房成交价大多在40万元上下，美好新里程周边房源价格也回落明显。

这些房源房龄大多十余年，并不算老旧，却因片区购房人群减少、存量房源过剩、市场竞争激烈，房价持续承压。部分御西二手房更是陷入“有价无市”的滞销困境。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咨询；蔬菜南库片区一套房源挂牌长达五年没能成交，房主无奈转为出租，依靠租金抵扣物业费，降低持有成本。这类情况在御西老旧小区并不少见，二手房成交难度明显高于御东片区。



东南邑·和阳里

图片新闻

龙园“打月饼”过中秋

在大同，中秋的味道藏在本土混糖“土月饼”里。不同于广式月饼的绵密、苏式月饼的鲜香，本地混糖月饼外油润质朴，入口香甜醇厚。9月11日至23日，水泉湾·龙园、亲水湾·龙园、新水湾·龙园开展“喊您回家打月饼”主题活动，还原大同传统手艺，让业主亲手制作地道混糖月饼。

9月12日上午9时，记者来到水泉湾·龙园西广场。月饼制作现场香气萦绕，刚成型的混糖月饼外形朴素，饼面撒有芝麻，表层微微开裂。掰开一块，饼身油润细密，香气浓郁。

现场物业工作人员分工协作，和面、下剂、称重、捏饼、入烤盘，各项工序有条不紊。经过十多分钟烘烤，土月饼新鲜出炉。据制作师傅介绍，刚烤好的月饼需放置两天“回油”，油脂慢慢浸润饼心，饼皮变软、口感绵实。本次活动准备了红糖、白糖、蜂蜜三款经典混糖月饼。

业主李阿姨说：“以前过中秋都是买现成月饼，这两年小区组织打月饼活动，我们亲手参与制作，节日氛围感更浓了。”

（文章）

上华琚三期多元户型受欢迎

近日，上华琚三期凭借丰富的户型产品、优越区位与醇熟配套，受到刚需及改善购房者的青睐。

项目坐落于永泰南路与开源街交汇处，区位优势优越。小区南临开源街，依托开源桥的交通优势，可便捷通达高铁、机场，出行畅达全城。项目紧邻东信商圈，一站式生活配套举步即

达，满足日常购物、休闲等各类需求。

在户型设计上，项目打造建面93~145平方米多元户型，适配不同家庭居住需求。户型方正通透，功能布局合理，做到动静分区，采光条件优良，户户畅享充足阳光。

社区采用新现代主义建筑风格，依托现代建筑手法与色彩搭配，打造简约

大气的外立面。园林借鉴新加坡造园思路，以写意园林为核心，建筑为中心向外延展，两侧层叠水景相映，打造静谧雅致的归家场景，带来隐奢的居住感受。

从便捷交通、成熟配套，到通透户型、精致园林，上华琚三期多维度提升居住体验，为置业者构筑理想家园。

（广告信息）





恒山牌
五大系列产品



纸面石膏板系列 轻质抹灰石膏系列
玻化微珠 轻钢龙骨 熟石膏粉

品质第一 > 诚信合作 > 绿色环保 > 健康生态

服务热线：400-816-8568 0352-7779997
地址：山西省大同市云冈经济技术开发区塔山电厂旁

悦家物业 暖心服务显担当



近日，悦家物业花城尚府小区上演暖心一幕：物业工作人员快速响应，贴心救助摔倒业主，用专业服务守护业主平安，赢得业主及家属的认可与好评。

据悉，小区16号楼一名高龄业主不慎从床上滑落摔倒，身体无法自主起身。危急关头，业主第一时间联系了物业客服主管。接到求助电话后，客服主管迅速冷静处置，一边在电话里耐心安抚业主情绪、精准核实房号与身体状况，一边紧急联动秩序队长及片区负责人。

3名工作人员即刻奔赴现场，全程不到10分钟便抵达业主家中。为避免二次伤害，工

作人员没有贸然挪动业主，细致询问伤情后，利用靠枕为业主做好防护支撑，持续轻声安抚舒缓业主紧张情绪。在排查确认无骨折风险后，众人合力平稳将业主扶起、妥善安置，并第一时间联系业主家属告知详细情况，高效稳妥完成本次应急救援。

于细微处见初心，于危难时显担当。快速响应、高效联动的背后，是悦家物业日复一日的专业素养。一直以来，悦家物业坚守服务初心，365全天候在岗，全力响应业主各类诉求，用心解决邻里协调、设施维修、紧急求助等大小事宜。

（田志新）

观城壹号 实景现房即买即住

观城壹号坐落大同古城核心区，毗邻乾楼、北城墙，区位优势、配套成熟。项目主推建面90~170平方米观景现房，价格优惠、即买即住，超宽楼间距保障通透采光与开阔视野。

社区整体布局层次合理，采用南低北高规划，搭配8层洋房与高层错落排布，有效减少建筑遮挡，实现全天候采光、观景无死角，居住舒适度更高。小区位于魏都大道与平城

街主干道交汇处，路网通达、公交便捷。项目坐拥优质生态资源，紧邻城墙带状公园、护城河、大同公园，社区内部绿地面积达4万平方米，高绿化环境清新宜居。

依托主城核心区位，项目周边教育、医疗、商业商圈等配套齐全，全方位满足日常生活所需，为居民带来便捷舒适的城芯品质生活。

（文章）

文瀛御湖湾 推出“老带新”优惠活动



日前，文瀛御湖湾推出“老带新”优惠购房活动，回馈新老客户。

文瀛御湖湾此次优惠购房活动内容丰富，包括“老带新”成交即享免5年物业费。

该项目坐落于文瀛湖南岸，拥有稀缺一线湖景风光。区域交通四通八达，高铁、机场、高架构筑立体交通路网，日常出行高效便捷；周边商业、医疗等生活配套齐全，居家生活

无忧。社区专属捐建过街天桥，业主可从小区门口直达文瀛湖生态公园，坐拥推窗见景、出门入园的惬意生活，诠释一半公园一半家的理想人居。

户型空间布局出众，地上一层格局全明通透，户型方正规整。南向阔绰客厅采光充沛，餐厨一体化设计动线合理，适配日常居家起居，老人休憩、孩童玩耍都舒适自在。

（广告信息）