

徐州房价筑底？

房地产市场止跌回稳态势持续巩固

本报记者 尹亮

大龙湖畔某售楼处内，看房者络绎不绝。该楼盘近期取消了2%的优惠措施，但依然没有减弱市民看房的热情。

“不是房子不好卖，是好房子不够卖。”这已成为许多业内人士的共识。徐州市房地产业协会副会长、秘书长王成锋表示，从当前市场销售情况来看，只要楼盘品质获得购房者普遍认可，就能取得出色的销售业绩。

二手房市场同样表现出回暖迹象。在徐州铜山区，一套建筑面积约84.2㎡的房源以5939元/㎡的单价成交，成交周期不足一周。今年8月，类似快速成交的案例在徐州并不少见。

不少业内人士认为，随着购房补贴政策不再延期，政策预期趋于明朗，徐州房地产市场止跌回稳的态势正进一步巩固。从成本、需求与供应等多方面综合评估，徐州房价或已筑底。

市场分化，优质楼盘逆势上行

2025年的徐州楼市正经历一场显著的分化：普通住宅价格持续探底，而高品质改善型楼盘却逆势上涨。

房天下数据显示，8月徐州新房均价为9178元/平方米，环比微降0.36%。但具体到各个楼盘，表现迥异：有的项目单价超过2万元/平方米仍销售火爆，也有楼盘尽管价格较低却去化缓慢。

“住房品质已成为当前市场的核心竞争力，甚至

直接决定楼盘的成败。”王成锋指出，2025年新推楼盘以改善型和高品质为主，反映出开发企业积极顺应市场需求的变化。

据悉，自2024年起，新建楼盘普遍更加重视品质提升，不断加强“好房子”供给，一批以品质为核心卖点的项目持续入市。以第四代住宅为例，预计2025年第四季度将迎来多个此类项目扎堆上市。

数据背后的市场逻辑

徐州市住房和城乡建设局统计数据显示，今年以来，全市商品住宅销售套均面积120平方米以上户型占比达70%，改善型需求已成为市场的绝对主力。

这一结构性变化在销售端表现明显。新城片区某楼盘营销负责人表示：“我们项目有110—190㎡多种户型，但120平方米以上的大户型最为热销。现在反思，当初应规划更多大户型——目前大户型供应偏紧，小户型去化速度则较慢。”

行业分析指出，市场已进入改善型主导的阶段。不少购房者秉持“要么不换，换就一步到位”的心态，推动大户型成为市场热点。

与之相反，二手房市场呈现另一番景象。市中心一位中介负责人介绍，新房与二手房在品质上的差距不断拉大。改善型客户涌入新房市场，而刚需购房者则更多选择总价较低、地段优越的二手房。“房子够住就行”成为很多二手房买家的主流心态。

市民心声：安家是梦想，也是现实

“孩子明年就要上小学，再不出手就怕耽误入学。”在云龙湖北岸某楼盘，市民张女士在签署认购书时这样告诉记者。该楼盘的现房仅剩6套。

对许多徐州市民而言，买房安家是人生大事，房价波动牵动人心。

王先生一家原本住在市中心一套90平方米的住宅中，随着孩子出生和成长，空间越发显得局促。“去年我们决定换一套更大的房子。”他表示，“现在的新楼盘无论是在环境、质量还是服务上，都比老房子有质的飞跃。改善不只是换一个空间，更是换一种生活方式。”

“好房子”建设推动市场变革

面对市场分化趋势，徐州以“好房子”建设为突破口，推动实现从“住有所居”向“住有优居”迈进。

目前，徐州新盛、产城、交控等多家市属及区属国企，联合绿城、万科、美的等品牌房企，共同推进高标准住宅项目。

即将开盘的昆仑樾项目是徐州市首批“江苏省改善型住宅”试点。项目现场负责人介绍：“每户南侧配

置挑高约6米的空中露台，户均赠送面积10—12平方米，得房率提升6个百分点。”

徐州市住建局绿色建筑与科技处相关负责人表示，徐州正在推广“精致毛坯房”模式，要求开发商在设计阶段即按装修标准进行深度设计。交付虽为毛坯，但需提供可供业主参考的装修方案。

土地市场呈现新动向

作为楼市“晴雨表”的土地市场也在发生积极变化。

近日，徐州市自然资源和规划局发布信息，市中心云龙湖北岸2宗住宅用地容积率由2.0下调至1.5，即将挂牌上市。业内分析认为，降低容积率意在推动建设改善型高品质住宅，这一调整也预示徐州将打造“好房子”作为未来主要发展方向。

据统计，2024年至今，徐州挂牌及成交的涉宅地块中，大多数容积率低于1.8，低容积率用地正成为土

地市场主流。

另一方面，越来越多开发企业重新关注土地市场。保利发展（徐州）总经理张翼自上任起便积极考察地块。“研判待开发地块潜力是我当前重要的工作之一。”他表示，公司管理层与一线团队持续深入现场，努力读懂每块土地的“独特基因”。

据悉，多家开发企业已将拿地作为未来重点工作部署。“市场已进入触底反弹阶段。”这是许多企业对后市的一致判断。

从业人员感知市场回暖

“最近售楼处人气明显回升，日均到访量达到前一个月的三倍左右。”云龙湖板块某楼盘案场经理向记者展示了每日成交曲线图——仅当天上午就成交3套。

“9月13日，我们楼盘单日来访122组，最后一套成交直至深夜11点。”新城片区一位置业顾问告诉记者，纸质户型图已全部发完，只能向客户发送电子版。

业内分析指出，市场回暖阶段，购房情绪上升将对决策产生显著影响。叠加政策利好与楼盘优惠，购房信心持续增强，推动转化率大幅提升。“平时5组客户可能有1组成交，市场上升期3组就能成交1组。”

“从当前市场表现看，信心正在进一步提振，房地产有望在‘金九银十’迎来更好表现。”该人士表示，若向好态势延续至年底，将为市场未来走向带来更加积极的信号。

未来展望：市场企稳趋势渐明

多项数据表明，徐州房地产市场正在逐步企稳。上半年，徐州新房和二手房成交量实现同比“双增长”，总成交面积和增速均位居全省第二，表现突出。

目前，徐州已建立“好房子”全过程管控机制，包括施工图审查增设“改善型住宅”专篇、预售前需通过第三方性能抽检、交付后业主满意度与房企信用评级挂钩等。

行业分析认为，随着购房需求从“有房住”向“住好房”升级，房企纷纷加大产品研发投入，借助智慧社区、绿色建筑、全龄友好设施等创新提升项目附加值。这一转变既契合群众对美好生活的向往，也为行业高质量发展注入新动力。

在新城区昆仑樾项目工地外，几位市民正在仔细观看规划图。“每家都有空中露台，得房率还能提高6%。”一位中年男士低声说道，“这样的房子，才值得换。”

