

本报记者 徐厚正

近期,徐州土地市场活力迸发,核心区域土拍竞争激烈,继新希望地产摘得原市委党校地块后,泽信地产进军云龙湖板块,云龙公安局北地块也成功出让,此外,徐州西区多宗新地块集中挂牌……多重信号预示着徐州楼市正逐步走出调整期,迈向回稳向好新阶段。



核心区土拍燃动市场 品牌房企竞逐优质地块

11月的徐州土拍市场,以两场标志性地块出让点燃市场热情,不仅再现溢价成交盛况,更凸显品牌房企对徐州优质地块的认可。

湖滨公交修造厂地块(2025-23号)的拍卖堪称今年土拍“重头戏”。该地块地处淮海西路南、韩山路东,紧邻云龙湖,东侧近三十一中,西侧距地铁1号线韩山站直线距离仅数百米,2站可达人民广场、5站直达彭城广场,交通与生活配套俱佳。地块出让面积20.66亩,容积率1.01-1.2、限高60米的参数,使其具备打造小高层与洋房叠墅搭配的第四代住宅条件——低密属性叠加云龙湖北岸的稀缺区位,让该地块成为房企争夺焦点。

拍卖前一日已有3家房企提前报价,开拍后历经59分钟22轮竞价,徐州泽钧房地产开发有限公司(泽信地产旗下)最终以1.4166亿元竞得,成交楼面价8573元/㎡,溢价率高达17.4%。这一溢价率不仅是2021年下半年楼市调整后4年来的峰值,更重现了2021年上半年楼市火爆场景。作为泽信在徐州的第三个项目,该地块未来售价备受关注——周边中海臻如府、和著湖山等在售项目毛坯价已达1.5万元/㎡,低密四代宅产品或进一步拉高区域房价预期。

紧随其后,东区云龙公安局北地块(2025-21号)于近日加推拍卖。该地块位于响山路南、三环东路西,出让面积31.61亩,容积率1.4、限高27米,规划建设东区首个第四代纯洋房项目。地块向西2公里内覆盖火车站商圈、和信宝龙广场,向南可直达和平路商圈、云龙万达广场,规划地铁7号线从北侧响山路经过,配套优势显著。最终,国企徐州云开投资发展有限公司以1.2328亿元底价拿地,楼面价4179元/㎡。业内人士从市场角度预判,该项目房价或在1.2万元至1.5万元/㎡,4179元/㎡的楼面价为项目预留了合理利润空间。

两场土拍的热度并非个例。今年以来,徐州土拍市场复苏迹象已十分明显:全市已挂牌25宗住宅地块,成功拍出11宗,其中5宗由品牌房企直接拿下——绿旺(绿城管理操盘)斩获孟庄A地块、新希望竞得原市委党校地块、金为拿下原烟厂北A地块、万科布局铜山万达东C地块、泽信落子湖滨公交修造厂地块。成熟地块“去城投托底化”成为常态,标志着土拍市场已先于新房市场触底复苏。

土拍热启楼市回暖 徐州地产市场回稳向好

汉王新城地块集中挂牌 城市西扩战略落子

在核心区土拍火热的同时,徐州城市西扩布局迎来关键动作——铜山区集中挂牌汉王新城板块5宗宅地,总起拍价15.6461亿元,将于12月11日集中拍卖,此举意味着汉王新城开发正式启动。

此次挂牌的5宗地块(XT2025-34至XT2025-38号)均位于汉王镇北望村,聚焦泉润大道以南、湘江路西延两侧,紧邻规划中的地铁1号线二期与S4号线换乘站“汉王新城站”,其中XT2025-35地块更是紧靠规划地铁口,交通区位优势突出。从地块参数看,4宗为洋房地块(容积率1.5、限高40米),起拍楼面价约4300元/㎡;1宗为小高层地块(容积率2.0、限高60米),起拍楼面价3759元/㎡,产品定位契合改善需求趋势。

根据《徐州市中心城区——铜山区开发边

界内汉王镇新城单元详细规划》(草案),汉王新城已被纳入中心城区范围,规划北至泉润大道、南至玉带大道、西至京台高速——湘江路一线、东至汉王镇镇界,总用地面积约522.25公顷。规划蓝图中,除大片住宅用地外,还包含4

所学校、多个商业地块及山水公园配套,将依托地铁1号线西延(连接主城区)与S4号线徐萧城际(对接安徽萧县),打造跨区域融合的新城板块。

目前,地块周边虽以农田、民房为主,仅1公里外有马山安置房、开元四季等成熟小区,但长期潜力可观。业内分析,待楼市好转及地铁1号线二期获批后,汉王新城有望吸引周边乡镇居民及安徽萧县、淮北等地人群置业,成为徐州向西发展的重要增长极。不过短期来看,受区域配套尚未完善影响,地块或仍需城投托底拿地,开发进程将与城市基建推进节奏同步。



土拍复苏叠加规划红利 徐州楼市迎回稳向好预期

从核心区土拍的“溢价大战”到汉王新城的“规划落子”,徐州楼市正呈现“多点发力、稳步复苏”的格局,品牌房企的持续布局与城市规划的红利释放,共同支撑起市场对未来的向好预期。

品牌房企的积极参与,是市场信心恢复的核心信号。新希望拿下原市委党校地块、万科布局铜山万达东板块、泽信加码云龙湖北岸……头部房企的接连拿地,不仅为徐州带来第四代住宅、低密洋房等优质产品,更通过“真金白银”的投入,传递出对徐州城市发展潜力的认可。这种认可背后,是徐州近年来轨道交通(地铁1号线运营、7号线规划)、商圈升级(多商圈联动发展)、教育医疗配套完善等城市能级提升的支撑,让优质地块具备了长期价值基础。

土拍市场的复苏,更将反向带动新房市场活

跃度。一方面,品牌房企拿地后新项目的陆续入市,将丰富市场供给,满足不同群体的置业需求;另一方面,溢价成交带来的“土地价值重估”,也将逐步修复购房者对房价的预期,缓解“观望情绪”,推动新房市场交易量回升。

业内人士指出,当前徐州楼市已具备“回稳”基础:土拍市场摆脱“城投依赖”,品牌房企回归;城市规划持续落地,汉王新城等板块打开发展空间;产品结构向改善型升级,契合市场需求趋势。按照这一发展态势,预计2025年底,徐州楼市将实现成交量稳步增长、市场信心全面恢复的“回稳”目标;2026年,随着优质地块项目集中入市、地铁等基建进一步落地,楼市有望迎来“量价齐升”的全面向好局面,为徐州城市高质量发展提供坚实的房地产市场支撑。

