

土拍市场民企归位 激活楼市动能

本报记者 尹亮

11月8日，湖滨公交修造厂地块拍卖，泽信地产以1.4166亿元、溢价17.4%成功竞得该地块，全场响起掌声。这已是今年9月以来，徐州土地市场迎来的第6宗民企拿地案例。从新希望斩获市中心黄金地块，到万科布局铜山万达东板块，再到美的落子翠屏山片区，民营房企的密集出手，如同冬日里的暖阳，照亮了徐州房地产市场的稳健之路。

业内人士分析认为，经过两年市场调整，徐州土地价格已挤去泡沫，核心区地块的投资价值愈发凸显。数据显示，2023年至2024年，徐州土拍市场曾以本地国企为绝对主力，民企参与度不足两成；而今年下半年以来，民企拿地宗数占比已攀升至45%，其中不乏万科、美的等全国性品牌房企的身影。

土地市场作为房地产市场的风向标，民企的频频动作提振了信心，给楼市注入了强心针。

政策锚定信心 市场暖流涌动

土拍市场的回暖，为楼市提振了信心，这种信心正顺着产业链条快速传递。在万科檐语间售楼处，前来看房的市民络绎不绝。“观望了大半年，看到万科这样的品牌房企拿地，心里踏实多了。”准备购置改善住房的市民张女士拿着户型图仔细研究，她的想法代表了不少购房者的心态。

项目置业顾问表示，万科在檐语间旁边再次拿地，让很多观望的市民加快了入市的速度。

这种情况同样在二手房市场得到了体现。东区某二手房门店经理王强介绍，10月份以来，门店带看量环比增长32%，成交周期较三季度缩短了12天，“核心区次新房和品牌新盘最受青睐，万科翡翠之光157m²的精装房成交价稳定在1.68万—1.8万元/m²，部分房源成交价还略有回升。”

市场信心的重塑，离不开精准施策的政策托底。今年以来，徐州先后优化调整住房公积金政策十余项，将购房首付比例降至15%，对40周岁以下符合青年人才标准的购房者提高公积金贷款额度。“政策组合拳有效降低了购房门槛，特别是针对刚需和改善群体的定向支持，让市场需求得到合理释放。”徐州房地产业协会副会长、秘书长王成锋认为，在精准政策托举下，徐州房地产市场出现回暖现象，特别是高品质改善型住宅更是受到购房者追捧。

房地产市场的稳健发展，离不开土地供给端的精准施策。近年来，徐州立足市场需求变化，在土拍市场中持续加大改善型高品质住宅用地的供给力度，以“靶向供地”激活市场内生动力，实现了土地市场与住房市场的良性互动。

王成锋表示：“土地市场摒弃了‘大水漫灌’式供地，通过数据分析精准研判需求，让每一块地都能找到合适的定位。”

在地块规划上，徐州重点推出容积率低、总面积适中的优质地块，完美契合当下市场对改善型住宅的需求。地块容积率低是近年来土拍市场的最大特色，其中湖滨公交修造厂地块、彭城原市委党校地块等热门地块容积率均控制在1.6以内，为打造低密洋房、叠墅等高品质产品创造了条件。同时，单宗地块面积多

控制在50亩左右，既避免了开发企业资金压力过大，又便于精准规划社区配套，提升居住舒适度。一位拿地房企负责人就坦言：“这类小而精的核心区地块，开发周期可控、产品定位清晰，非常符合我们当前的布局策略。”

供地的精准度，最终通过市场热度得到印证。今年入市的高品质改善型住宅项目，普遍呈现热销态势，新城区新元序项目未开先火，意向登记客户已超规划房源数的2倍；云龙湖板块保利建发天瑞项目几近售罄。市场的积极反馈，反过来又坚定了房企的拿地决心。

进入2025年，打造高品质“好房子”已经成为开发企业共识，徐州房地产市场已经形成了“精准供地—品质建房—市场热销—信心拿地”的良性循环。

筑牢止跌回稳态势 迈向高质量发展

“徐州楼市的回稳不是短期炒作的结果，而是基于城市发展潜力的价值回归。”王成锋分析指出，作为区域中心城市，徐州影响力、辐射力持续增强，徐州房地产市场的需求不仅体现在徐州本市，同样辐射周边城市，当前徐州三分之一的房源被周边城市群众购买，这也是房企在徐州积极拿地的重要原因。

2025徐州金秋商品房展销会“徐州优居推介团”先后走进萧县、微山县、枣庄市台儿庄区、砀山县，所到之处引发当地群众的广泛关注，“上徐州买好房”享受中心城市的发展红利，已经成为周边城市群众的共识。

随着市场生态的持续优化，一个以刚需为基、改善为主、品质为王的房地产市场新格局正在徐州形成。

在“房住不炒”的定位指引下，这座区域中心城市，正以稳健的步伐，推动房地产市场实现高质量发展，为城市建设和发展注入持久动力。

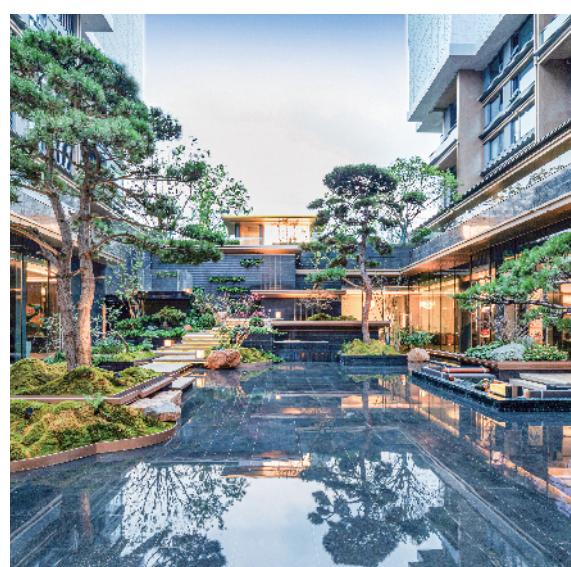


9号楼清盘在即，限时购房享万元家电礼 昆仑樾四代庭院大宅火爆热销中

本报讯（记者 尹亮）在楼市调整期，由产城集团与绿城管理联袂打造的四代宅标杆昆仑樾，以硬核品质逆市飘红，成为徐州改善市场的焦点。开盘当日，昆仑樾劲销1.2亿元，目前9号楼清盘在即，建筑面积约123—178平方米四代庭院大宅火爆热销中，限时购房享万元家电礼（活动详情请咨询案场生活设计师）。

双强品牌的实力加持，为项目筑牢信任根基。徐州市属国企产城集团以超660亿元资产规模为后盾，深耕新城区多年，从道路桥梁到学校绿地，累计参与建设153.3公里道路、20所中小学校及630.9万平方米公共绿地，将国企的严谨与担当融入项目建设。绿城管理作为中国代建第一股，携30年高端建造经验与12年徐州深耕积淀，把“高颜值、全周期”的品质标准注入产品细节，形成“国企稳交付+品牌精铸造”的双重保障。

核心地段的全能配套，成为项目圈粉的关键。昆仑樾坐落于新城区昆仑大道与新元大道黄金交会处，距



地铁2号线新元大道站仅50米，无缝衔接全城交通网络；南侧与镜泊路九年一贯制学校一路之隔，3公里内汇聚撷秀中学、三中分校等教育资源；美的广场、招商花园城等商业体环伺，徐州市中心医院新城分院护航健康，大龙湖景区提供生态休闲空间，构建起“学、行、医、商、游”全能生活圈。

四代宅的创新产品力，更是打动改善客群的核心。作为徐州首座四代宅，项目打造6.2米挑空错层空中庭院，实现“户户带花园”的垂直森林体验；最大户型使用率超105%，同等建面下使用空间大幅提升。270°全景端厅、LDKBG一体化设计拓宽生活尺度，近万平方米全维实景示范区将65米奢阔酒店式归家大堂，“一园两轴九境”园林，含私宴、健身、儿童娱乐双会所等配套实景呈现，让“所见即所得”的品质触手可及。

据悉，项目后续房源将根据市场需求适时加推，这座承载“好房子”理念的人居标杆，正以创新与品质，为徐州城市居住升级注入新活力。