

徐州楼市成交环比上涨131% 高品质住宅引发楼市火爆

本报记者 尹亮

“您看这199平方米的大平层，客厅采光足，站在阳台就能望见大龙湖景。”12月1日上午，市民赵先生正在聆听招商序置业顾问的讲解。此时的洽谈区，还有4组客户正在挑选自己心仪的房子。这是徐州楼市寻常的一幕，同时也是市场强劲回暖的折射。

克而瑞最新发布的数据显示，11月徐州市区商品住宅成交27.95万平方米，环比上涨131%，同比上涨87.4%，单月成交面积创下近一年来的新高。与此同时，2025年1-11月徐州新房销售榜单新鲜出炉，万科、中海、招商蛇口等品牌房企稳居前列，TOP20楼盘中改善型项目占比超半数，高品质住宅成为楼市强势上涨的引擎。

高品质住宅激发改善型需求

“住了15年的老房子，终于能换成带电梯的洋房了！”在万科檐语间售楼处，刚签完认购书的市民薛先生难掩激动。他此前居住在铜山区的老小区，随着双胞胎儿子出生，换房需求日益迫切。“对比了多个楼盘，这里120平方米的户型南北通透，社区里还有儿童活动区，最关键的是准现房，明年春节就能住进来。”薛先生所说的，正是当前徐州购房者的普遍心态——对居住品质的追求正在取代单纯的刚需诉求。

这种需求升级直接推动了高品质住宅的热销。在西区和著湖山项目现场，125—177平方米的现房吸引众多购房者前来看房，该项目以7.95亿元的成交总额稳居全市榜首。项目负责人介绍，实景呈现的品质让购房者吃了“定心丸”，11月单月成交量环比提升近两倍。

记者了解到，当前徐州房地产市场的热销，高品质住宅项目成为绝对的主力。和著湖山、招商序、中海·臻如府、湖东道学府、水沐玖悦府……11月销售排名靠前的楼盘表明，品质已经成为房地产市场的核心竞争力。

“现在购房者越来越理性，只有真正的好产品才能打动他们。”保利发展徐州公司营销总监表示，项目从规划设计到施工建设都以“终极改善”为标准，实体样板间、景观样板段、会所等提前开放，就是为了让品质看得见、摸得着。

品牌房企的引领作用愈发凸显。数据显示，2025年1—11月房企权益榜单上，万科企业以11.58亿元销售额夺冠，旗下檐语间、吾山、昆吾等项目覆盖刚改到终极改善全需求；中海地产凭借臻如府等品质楼盘以9.45亿元紧随其后；招商蛇口则以9.14亿元的业绩，用招商序、雍润府等项目精准把握市场脉搏。数据背后，是房企从“规模扩张”向“品质提升”的转型，也印证了徐州楼市“产品主义时代”的到来。



AI制图



AI制图

周边群众赴徐购房形成热潮

“在宿州开厂多年，一直想在徐州安个家，现在终于如愿了。”在湖东道学府售楼处，来自安徽宿州的企业家刘先生正在办理购房手续。他选中的房子，距离大龙湖仅一路之隔，周边地铁6号线、中医院新院等配套完善，“徐州的医疗、教育资源在周边地区都是顶尖的，驱车半个多小时就能往返两地，工作生活两不误。”

刘先生的选择并非个例。作为区域中心城市，徐州凭借发达的交通网络、完善的公共服务和相对合理的房价，正成为周边城市居民购房的首选地。在各大售楼处，来自淮北、枣庄、宿迁等地的购房者随处可见，他们中既有像刘先生这样的企业家，也有刚需自住的年轻群体和为子女教育置业的家庭。

“我们项目近期成交的客户中，周边城市购房者占比达到35%。”保利学府销售经理介绍，该项目作为大学路板块高品质楼盘，该项目凭借高品质和性价比，吸引了大量跨区域购房者。

10月、11月，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，连续4场带着诚意与温度的“家门口”房产盛宴，在举办地延续火爆态势，以品质楼盘、重磅政策与贴心服务，点燃了周边城市安家徐州的炽热梦想。

统计显示，“徐州优居推介团”先后接待了近万名周边看房者的光顾，达成意向成交超过百套，意向成交金额超过1亿元。

新政策精准发力 为楼市添动能

徐州楼市的回暖，离不开一系列精准有力的政策支撑。“卖旧换新补贴1万多元，公积金贷款额度又提高了，这些政策让我们换房压力小了很多。”薛先生的经历，正是徐州购房政策红利的生动体现。

2025年以来，徐州进一步优化购房政策，打出了一套“组合拳”。在公积金政策方面，减少首付比例；提升改善型高品质住宅额度；扩大异地贷款范围等政策先后出台，提振市场信心的同时，减少了购房负担。“我是在上海工作的徐州人，现在用上海的公积金就能在徐州贷款买房，首付比例还低，真是太方便了。”在招商序购房的吴先生说。

刚达成意向成交的青年技师张强是青年人才购房券补贴的受益者。来自砀山县的他告诉记者，自己是高级技师，符合徐州人才购房补贴条件，可享受12万元补贴，爱人作为高校毕业生能享受8万元补贴，叠加起来就是20万元。“再加上公积金异地贷款额度提升，首付压力大大减轻，月供也完全可控。”张强算了一笔明白账，原本预算只能买90平方米的刚需房，现在有了政策补贴，能直接入手120平方米的改善户型。记者了解到，卖旧换新补贴明年不再延续，让很多市民加快了卖旧换新的节奏，这也是近期徐州房地产市场强势回暖的重要因素。

记者手记

徐州楼市品质为王

徐州楼市的热度，本质上是城市发展活力的体现。作为区域中心城市，近年来徐州在交通、教育、医疗等民生领域的投入有目共睹：地铁线路不断延伸，优质学校资源持续扩容，三甲医院布局完善，这些都为房地产市场的平稳发展提供了坚实支撑。购房者用脚投票，选择的不仅是一套房子，更是这座城市的未来。

市场的理性回归更让人欣喜。从榜单中改善型项目的主导地位，到购房者对品质、现房的执着追

求，不难看出，“房住不炒”的理念已深入人心，楼市正从“炒房时代”迈向“居住时代”。房企也纷纷转变发展思路，将更多精力投入到产品打磨和服务提升上。

临近年末，新元序、凤凰原等纯新盘蓄势待发，它们凭借优越的区位、创新的产品设计，将为市场注入新的活力。这些项目不约而同地强调实景呈现、品质保障，与当前购房者的需求高度契合，也预示着徐州楼市将沿着“品质为王”的道路持续前行。