

# 置换窗口期临近 房东如何“以旧换新”

本报记者 尹亮

在云龙区某成熟小区，业主王先生近日完成了一套三居室的交易。从挂牌到成交历时两个多月，亲身经历让他对当前楼市有了深切体会：“现在卖房既要拼价格，更要拼时机。尤其是有置换计划的家庭，早做打算才能掌握主动权。”王先生的感受，正是徐州楼市的真实写照。

当下，徐州楼市正处于供需结构重塑、品质迭代加速的关键期。随着“好房子”建设深入推进，以及卖旧换新补贴政策进入倒计时，置换型置业的时间窗口日益清晰。从事二手房交易20余年的孟庆立分析认为，对有真实置换需求的购房者而言，把握当下机遇、尽早启动置业计划，既是应对市场变化的理性选择，也是契合城市发展趋势的明智之举。



AI制图

## 徐州楼市现状：刚需主导市场，卖方需顺势而为

徐州楼市调整持续至今，今年的市场变化与以往存在本质区别。“过去是‘以价换量’，降价就能促成交易；如今在不少板块，即便降价也难以撬动观望情绪。”徐州市房地产经纪行业协会会长于健坦言。

当前徐州二手房的购房群体呈现出鲜明的“刚需主导”特征。总价60万元以下的二手房成交量占比持续攀升，购房者主要是长期在徐州务工的外来人员。他们过去因房价门槛难以安家，如今随着老破小房源价格近乎腰斩，终于实现了“安家徐州”的愿望。

“现在市场上具有真实购买力且意愿明确的客户，确实比往年少。”孟庆立表示。这一感受与近期成交数据相互印证：不少曾经的热门小区，今年成交量较去年同期明显下滑；部分刚需板块的二手房成交周期从以往的1—2个月拉长至3个月以上。

与此前“降价即能促成交”不同，当前市

场调整呈现新特征。孟庆立告诉记者，今年以来，即便部分二手房源主动降价5%—10%，成交依然乏力。“过去降价能吸引刚需入场，现在购房者更倾向于‘持币观望’，毕竟多等一段时间，或许会有更合适的价格。”刚完成置换的房东张先生分享道，他的房子挂牌两个多月才成交，最终成交价比心理预期低了8万元。

“目前徐州不少小区的二手房源挂牌量居高不下，有的楼栋甚至有多套同户型同时在售，‘买方挑房’态势十分明显。”于健指出。部分房东为促成交易，不仅主动降价，还会提高中介佣金比例，甚至愿意承担部分交易税费。即便如此，房源去化仍面临不小压力。中介行业也感受到前所未有的压力，不少从业人员反映，今年以来开单难度显著增加，准客户数量大幅减少，部分门店不得不通过优化人员结构来维持运营。

## “好房子”入市在即，非优质房源面临迭代冲击

在楼市调整期内，另一个值得关注的趋势是徐州“好房子”建设正在加速推进。作为城市人居品质提升的重要举措，徐州近年来持续加大优质住宅供给，高品质住宅项目日渐增多。

“‘好房子’集中供应，将对现有非优质房源形成明显的迭代冲击。”孟庆立分析指出。随着居民居住需求升级，购房者对户型设计、小区环境、配套设施、物业服务等要求越来越高。相较于老旧小区、设计落后、配套不足的房源，“好房子”在居住舒适度与保值增值能力上都更具优势。

这一趋势在徐州已初现端倪。近期，新城区、云龙湖周边等板块的部分改善型新盘，凭借优越区位、完善配套和过硬产品力，吸引了众多改善型购房者关注。与之形成对比的是，部分房龄较长、无电梯、配套老化的二手房源，不仅成交周期拉长，价格也出现明显回落。“对于持有非优质房源且有置换需求的房东来说，尽早出手尤为重要。否则未来‘好房子’集中入市后，非优质房源的去化难度和贬值风险都将进一步加大。”孟庆立强调。

## 补贴政策倒计时，置换红利窗口期不容错失

除了市场趋势推动，徐州现行的卖旧换新补贴政策即将结束，也让有置换需求的房东进入“冲刺时刻”。

根据政策，截至2024年12月31日，居民在徐州范围内出售自有住房并在规定时间内重新购买商品住房的，可享受相应财政补贴。

“这一政策红利为置换家庭减轻了经济压力，是当前卖房置换的重要利好。”于健介绍。按照补贴标准，符合条件的家庭最高可享受数万元补贴，这对普通家庭而言是一笔可观支持。但随着截止日期临近，留给房东挂牌、成交、完成过户的时间已十分紧张。

记者从徐州多家房产中介门店了解到，近期已有不少房东为赶上补贴“末班车”，加快了卖房节奏。“政策红利不等人，现在出手不仅能享受补贴，还能避开后续市场和产品迭代带来的不确定性。”正在办理过户手续的市民王女士表示。她早在三个月前就挂牌了老房子，为赶上补贴截止时间，在价格上适当让步，最终顺利成交并完成了新房认购。

## 理性应对市场，把握置换核心要点

面对当前市场形势与政策窗口，业内专家为有置换需求的房东提出以下建议。

心态放平，理性看待市场。卖房应秉持“随行就市”原则，摒弃“惜售”“赌涨”心态，客观评估房屋实际价值。可参考同小区近期相似房源成交价，结合自身房屋的户型、楼层、装修等情况合理定价，提高竞争力。

摸清竞品，把握销售时机。挂牌前要充分了解小区及周边板块的房源供应情况，重点关注同户型、同面积的竞品房源，分析其定价、挂牌时长与成交状态。尽量避开竞品集中挂牌的高峰期，选择小区内房源供应相对较少的“空窗期”入市，提升房源稀缺性。

精选中介，借力专业服务。选择中介时不应只看品牌，更要关注经纪人的专业能力与责任心。优先选择熟悉本地市场、能客观分析行情、具备丰富谈判经验的中介人员，避免被单纯贩卖焦虑、一味要求降价的中介误导，让专业人士成为卖房路上的“好军师”。

“楼市调整期也是优化资产配置窗口期。”于健表示，对有置换需求的房东而言，既要认清当前市场的客观现实，也要看到政策红利和行业发展的长期趋势。尽早出售非优质房源，不仅能锁定当前房价、享受政策补贴，更能及时置换到符合居住需求的“好房子”，实现居住品质的跃升。

随着12月31日卖旧换新补贴政策截止日期临近，以及“好房子”集中入市预期增强，徐州楼市的置换时间窗口正逐渐收窄。专家提醒，有置换需求的房东需果断决策、积极行动，在理性评估自身情况的基础上，抓住当下的市场机遇与政策红利，让房屋置换更顺利、更划算。