

# 2026年 将成楼市产品力大年

本报记者 尹亮

在“房住不炒”的总基调下,我国住房市场正从“有没有”向“好不好”加速转型。2026年,对于中心城市徐州而言,注定是楼市品质革新的关键之年。业内人士普遍预计,2026年将成为徐州房地产市场产品力大年。

## 品质成为核心竞争力

徐州始终将“好房子”建设作为城市发展的重要民生工程,锚定“住有优居”目标,全方位推动住宅品质升级。如今,从新城区的低密住区到市中心的高端府邸,从城南的未来社区到东区的生态大盘,高品质改善型楼盘已经成为市场的主导。

市场浪潮中,品质已然成为核心竞争力。品质竞争正重塑徐州楼市生态,开发商从“价格战”转向“价值战”,形成良性循环。昆仑樾项目作为徐州第四代住宅的先行者,凭借约6.2米挑高空中庭院、双会所配置等硬核品质,首开劲销1.2亿元,短时间内紧急加推仍供不应求;绿城紫薇金澜打造超6米空中露台与下沉式会所,以细节打磨赢得市场青睐;凤凰

原项目则以8.8米高形象大门、4米层高全明地库等高端配置,定义新一代大平层标准。“以前拼折扣,现在拼产品。政策支持下,我们把更多精力放在户型优化、景观营造和配套升级上。”昆仑樾项目现场负责人刘彬的话,道出了开发商的转型共识。

购房者的需求转变更为市场写下生动注脚。“换房就换第四代住宅,6米挑高的露台能养花种草,孩子还有玩耍空间,这才是理想生活。”正在未来新七里看房的市民王先生,道出了众多改善型购房者的心声。2025年11月,徐州市区商品住宅成交环比大涨131%,高品质住宅的热销成为拉动市场的核心动力,印证了“品质为王”的市场逻辑。

## 政策为新产品铺平道路

产品革新的背后,是政策红利的精准赋能。2024年底,徐州发布《建设项目容积率计算规定(试行)》,明确挑高起居不再双倍计算容积率,挑高露台不计入容积率。这一突破性政策直接为创新产品松绑,让一二线城市流行的挑高起居室与挑高露台组合在徐州落地生根有了制度保障。

“政策出台前,挑高设计因容积率成本过高难以推广;如今政策红利释放,让开发企业有条件设计出更好的产品。”某房企设计总监算了一笔账,按新规,120平方米户型搭配6米挑高露台,可为业主增加约10平方米使用空间,得房率提升近8个百分点,而开发商无需承担额外容积率成本。政

策激励下,昆仑樾的6.2米挑高空中庭院、绿城紫薇金澜的超6米露台产品应运而生,成为市场爆款;未来新七里更是实现“户户带露台花园”,让“空中有院、推窗见绿”的居住梦想照进现实。

政策的精准滴灌,不仅激活了企业创新活力,更推动住宅产品从“标准化”向“个性化”升级。徐州还同步制定“改善型住宅设计和建造指引”,从层高、隔音到空间柔性设计等细节作出规范,引导开发商聚焦居住本质。“政策既给了创新空间,又划了品质底线,让好产品既能‘叫好’也能‘叫座’。”徐州市住建局绿色建筑与科技处相关负责人表示,一系列政策形成合力,为楼市产品力升级筑牢制度根基。

## 结语

站在新的发展起点,徐州楼市正告别规模扩张的旧时代,步入品质竞争的新阶段。随着更多优质住宅产品的落地,更多家庭将实现安居梦想,这座区域中心城市,也将以更宜居的面貌,书写民生幸福的新篇章。业内人士表示,当开发企业把品质作为竞争的核心时,赢家就会是购房者。

# 公积金新政减轻购房压力

本报记者 尹亮

12月9日,昆仑大道与新元大道交会处的昆仑樾售楼处内暖意融融、人头攒动。不久前颁布的住房公积金新政已实施一周多,徐州市公积金中心等单位在此组织开展现场服务活动,为市民办理公积金业务、解答购房疑问。



市公积金中心工作人员为购房者现场办理贷款业务。

本报记者 方李莹 摄

## 为“住有优居”赋能

“听说买改善型住房,公积金贷款额度能上浮30%,我们赶紧来算算账!”市民李卫国与妻子王芳拿着户型图,脸上写满期待。目前居住房屋面积较小,他们一直希望换一套更宽敞的居所,但资金压力曾是横在面前的难题。新政中“购买改善型住宅,个人住房公积金贷款最高额度上浮30%”的规定,让他们看到了希望。

活动现场咨询者络绎不绝,市公积金中心业务人员耐心解答。“像您二位双方都正常缴存公积金,购买这套经住

建部门认定的改善型住宅,最高贷款额度可以从原来的120万元上浮到156万元。”听到清晰的计算结果,李卫国夫妇神情舒展。

对于曾在其他城市工作、如今选择回徐州安居的市民,新政同样带来利好。赵先生此前在北京缴存公积金,现在打算在徐州购房。“现在异地贷款范围扩大了,我在外地的缴存记录可以直接在徐州申请贷款,包括商转公,这解决了我的大问题!”政策的开放性与便利性,正吸引更多人才落户徐州。

## 新政惠泽多样需求

新政的暖意,不仅温暖了像李卫国这样的改善型需求家庭,也细致关照到多样化的居住需求。

刘婷的父母年事已高,所住的老房子需要加装安全扶手、进行地面防滑处理。“原来公积金还能用来支付适老化改造的费用,这太贴心了!”工作人员向她说明,只要在民政部门申请适老化改造,本人、配偶及子女均可提取公积金支付个人承担部分的费用,且提取时名下无公积金贷款即可。刘婷感慨道:“这不

仅是经济上的支持,更是对老年人居家安全的关怀。”

另一边,“提取公积金支付物业费”的新规也引来不少关注。刚办完购房手续的年轻夫妻张伟和陈莉正在了解细节。“每年可以提一次,每套住房不超过8000元,公共能耗费、暖气费也包含在内!”陈莉算了一笔账,“这样家庭日常支出又能宽松一些。”工作人员补充说,物业费发票在一年之内即可办理,夫妻双方最多可为两套住房提取物业费。

## 赋能宜居梦想

活动现场,王女士顺利办理了公积金贷款业务。她购买的房屋总价220万元,申请了120万元的公积金贷款,并提取了17万元公积金支付首付。

“公积金新政策让我有能力换更大的房子。”王女士表示,原本担心购房压力会影响生活质量,但近年公积金政策的持续优化让她打消了顾虑。计算下

来,月供只占家庭收入的三成左右。

从支持“住有所居”到助力“住有优居”,徐州公积金政策的优化调整,如一股活水注入房地产市场,更流入千家万户的心田。这不仅是额度上浮、范围扩大、条件放宽,更是对市民提升生活品质愿望的实质性支撑,是对“安居乐业”愿景的生动赋能。