

年底是购房最佳时机？

本报记者 尹亮

岁末将至，徐州房地产市场呈现出一幅多元交织的图景。信达山河印的拎包入住补贴、保利学府的专属购房优惠、畅和园的成交推荐礼、泽信云樾天著的软装升级活动……开发企业纷纷抛出的年终“橄榄枝”，叠加土地市场的回温与高品质住宅的持续涌现，让“年底是否是购房最佳时机”成为市民热议的焦点。

在“房住不炒”的总基调下，徐州楼市正经历供需结构的深度调整与居住品质的全面升级。年末的市场动态，既是行业发展的阶段性缩影，也折射出城市住房需求的新趋向。

“从看房到定房，我纠结了大半年，最终还是选择在年底出手。”家住徐州经开区的薛先生近日刚完成新房认购。他卖掉原有近100平方米的住房，置换了云湖佳苑120平方米的精装新房，既享受到“卖旧换新”的政策补贴，又赶上了项目的年终优惠。“政策补贴加上开发商让利，对我们改善型家庭来说是实实在在的实惠。”薛先生的经历，正是当下不少徐州购房者的真实写照。

年终优惠密集释放，惠民红利精准落地

进入四季度，徐州楼市促销氛围日益浓厚，各大开发企业针对刚需、改善等不同群体，推出形式多样的优惠活动。信达山河印推出“拎包入住”服务，年终限时补贴最高2万元；保利学府针对19号楼核心房源提供2—3万元专享补贴，订房可参与万元家电抽奖；畅和园通过全民营销拓展客源，推荐成交可获3万元/套礼金，购房者另得价值7万元家电大礼包；泽信云樾天著则打出“年终狂欢”组合拳，加2000元即可享价值5万元软装包，楼王加推更可叠加折上折。

开发商的让利行为，与政策层面形成良性呼应。为支持刚性和改善性住房需求，徐州近年来持续推出“卖旧换新”补贴、青年人才购房券、公积金额度提升等一系列政策。市住建局数据显示，今年以来“卖旧买新”补贴发放1206万元，带动住房消费10.66亿元，同比增长3.5%；青年人才购房券补贴4689万元，带动消费6.76亿元，同比增长69%。

值得注意的是，年终优惠的背后，是徐州楼市库存结构的持续优化。市住建局统计数据显示，我市多措并举推动房地产市场止跌回稳，全市房地产市场运行总体平稳，新房+二手房市场规模保持省内前三，1—10月新建商品住宅方面累计网备643.64万m²、同比增长15.48%，增速高于全省23个百分点。截至目前，全市新建商品住宅去化周期降至12.2个月，较全省平均低1.8个月，市场供需关系处于持续改善中。

业内人士分析，年底促销是开发企业回笼资金的常规动作，优惠力度往往较平时更大。“这种促销模式已得到市场普遍认可。”资深从业人士孟庆立表示，从优惠幅度看，年底确实是购房的较好时机之一。



AI制图



AI制图

土地市场企稳回升，供需基础不断夯实

房地产市场的健康发展，离不开土地市场的坚实支撑。年末徐州土地市场的平稳向好，为楼市发展注入了长效动力。近年来，徐州坚持“依需定供”原则，科学统筹土地供应，优化土地保证金缴纳方式，极大地激发了市场主体的参与热情。同时，通过完善住宅用地周边道路、学校、商业等设施，保障土地“净地”交付，有效激发了市场活力。

土地市场的回暖，尤其民营房企重新入场拿地，进一步提振了行业信心。业内人士指出，这促使开发企业更主动地推出优惠，促进销售，推动市场平稳向好。

一位刚刚竞得地块的企业负责人表示，作为区域中心城市，徐州近年来不断加快

城市更新步伐，完善基础设施建设，提升公共服务水平，城市吸引力持续增强。外地购房者占比的提升，正是城市竞争力的生动体现。

数据显示，1—10月外地户籍购买市区新房占比达29.32%，同比提高2.16个百分点；二手房交易中外地户籍占比也达到22%。

外地购房群体的增加，成为民营房企在徐拿地的重要考量。

业内人士表示，土地供应的科学统筹，也避免了市场的过度竞争，有利于房地产行业的良性循环。从长远来看，土地市场的健康发展，将为徐州楼市提供稳定的供给支撑，满足市民多样化的住房需求。

“卷”价格更“卷”品质

“除了价格，房子的品质才是我最看重的。”在泽信云樾天著售楼处，市民李女士坦言，她与家人更关注小区绿化、户型设计、物业服务等细节。随着生活水平提高，重视居住体验的购房者日益增多，推动楼市从“有房住”向“住好房”转变。

为适应房地产市场发展趋势，引导住宅品质提升，徐州出台了《徐州市改善型住宅设计和建造指引（暂行）》，在省导则基础上制定11条地方技术要求，引导企业全量对标建设，推动住宅品质全面提升。得益于高品质住宅项目的不断推出，2025年，

全市在建改善型住宅项目33个，规划总建筑面积392.9万m²、17770套，在建面积199.95万m²、10110套，市区14个在售项目平均去化率达71%。

在政策推动下，开发企业纷纷通过优化设计、加强质量管控、推广智能建造与成品窗整窗安装等工艺，提升住宅的舒适性、安全性和智能化水平，以“好房子”赢得市场。

业内人士分析，当前推出重磅优惠的楼盘多为品质较好的改善型项目。仅有“好价格”已不足以打动市场，“好价格”与“好房子”双轮驱动，才能获得良好的销售表现。

理性看待购房时机，量力而行方为上策

年终优惠的密集释放、土地市场的平稳向好、高品质住宅的不断涌现，让年底的徐州楼市充满了吸引力。但对于“年底是否是购房最佳时机”这一问题，业内人士普遍认为，不存在绝对的“最佳时机”，关键在于购房者的自身需求和经济实力。

对于有刚性需求的购房者而言，当前政策红利持续释放，开发商的年终优惠也为置业提供了难得的机遇。尤其是首次置业者，可享受较低的首付比例和优惠的贷款利率，能够有效减轻购房压力。但购房者在置业时，应优先考虑自身的居住需求，选择地理位置优越、配套

设施完善、房屋品质有保障的项目，避免盲目跟风。

年末的徐州楼市，既有政策红利的温暖加持，也有市场升级的品质赋能。无论是开发商的优惠让利，还是土地市场的平稳发展，抑或是高品质住宅的迭代升级，都折射出城市住房市场的活力与潜力。对于购房者而言，与其纠结“是否是最佳时机”，不如聚焦自身需求，理性判断、量力而行，在政策支持与市场供给的双重保障下，实现自己的安居梦想。而对于房地产行业而言，只有坚持以品质为核心，以需求为导向，才能在市场调整中持续提升竞争力。