

徐州楼市：稳字当头 向暖而行

——2026年徐州房地产市场前瞻



本报记者 尹亮

地铁6号线疾驰穿梭，德基广场雏形渐显，明理街“万元地”落槌有声，鼓楼天阙广场复工正酣……2025年岁末的徐州，城建利好接踵而至，城市能级持续跃升。在这股向上的浪潮中，一度承压的房地产市场正悄然积蓄暖意。诸多信号表明：2026年，徐州房价或将迎来真正的止跌回稳，书写“住有优居”的民生新篇章。

“想买房的不再担心资产大幅缩水，没买房的无须忧虑房价大幅上涨。”业内人士这一生动比喻，道出了止跌回稳的核心内涵——并非暴涨暴跌的剧烈波动，而是供需平衡、预期平稳的理性回归，是房地产市场与城市发展同频共振的健康态势。

从政策托底到民企回归，从数据触底到品质升级，多数房地产从业者对2026年的徐州市场持乐观态度。房地产的春天，正在到来。

政策锚定信心 市场筑底回升

信心是房地产市场的“定盘星”。过去几年，徐州楼市经历深度调整，房价下行、成交放缓，部分业主“亏本出售”仍难成交，“该不该买”“该不该卖”的困惑萦绕在许多人心头。然而，自2025年下半年起，一系列积极信号持续释放，如春风化雨，悄然滋養着市场信心的土壤。

高层定调，指引方向。中央经济工作会议明确2026年“着力稳定房地产市场”，多部门迅速部署落实，列出重点任务清单；住建部部长倪虹在《人民日报》发表署名文章，强调“保持房地产市场供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定”，并赋予城市政府调控自主权，为地方精准施策提供根本遵循。

专家发声，凝聚共识。房地产专家孟晓苏在其视频号发布的讲话中预判：“2026年中国房价将迎来关键转折，止跌回稳、企稳回升是大趋势。”他指出，这是一场“信心之战”，市场复苏不会缺席。该视频转发量超5.2万次，折射出众多购房者对市场回暖的殷切期待。

经济学家马光远亦撰文表示：“房地产经过五年调整，深度与时长已接近尾声。2026年稳地产的关键在于扭转预期，政策加码后稳定市场难度不大。”

数据印证，触底企稳。2025年1—11月，徐州新建商品住宅网签备案面积758.72万平方米，同比增长16.48%，增速高于全省25个百分点，新房与二手房总规模保持全省前三。尽管成交量较2020年高位仍有差距，但已显现触底迹象——11月新房价格环比跌幅收窄0.1个百分点，二手房“以价换量”背后是刚需的持续释放。

“如今一百多万就能买到品质不错的次新房，二百万元左右可入手大平层或别墅。徐州房价已跌出幸福感，也跌出了价值洼地。”徐州市房地產经纪行业协会会长于健坦言，连续四年价格回调，让市场泡沫基本挤出，徐州已成为全国最值得关注的二线城市之一。

房企拿地意愿，是市场信心的“试金石”。2025年12月19日，徐州明理街地块成功出让，成为近三年首宗“万元地”，标志着土地市场冰封期被打破。更令人振奋的是，沉寂许久的民营房企正加速回归徐州土拍市场，为楼市注入一剂“强心针”。

万科的动作颇具代表性。2025年10月，万科旗下徐州茗科企业管理有限公司以底价竞得万达东C地块，建筑面积约5.33万平方米，起始楼面价约4000元/平方米。“万科布局徐州核心区域，体现了对这座城市发展潜力的认可。”资深房地产业内人士孟庆立表示，当前房企更趋理性，聚焦“好城市、好地块、好产品”，并通过合作开发分摊风险，实现

区域深耕。

明理街地块的竞拍则进一步传递出民企对徐州市场的坚定信心：历经28轮竞价，溢价率达26.77%，楼面价突破万元/平方米。2025年全年，徐州共有4宗涉宅地块溢价成交，创下四年来新高。

民企回归不仅是资金的注入，更是市场信心的传递。“过去土拍多靠国企托底，如今民营房企主动参与，说明市场预期正在转变，大家相信徐州楼市会稳中有升，不再担心‘拿地即亏损’。”徐州市房地產协会副会长、秘书长王成峰分析，民营房企的加入将激活市场竞争，推动产品品质提升，形成“拿地—开发—销售”的良性循环。

好房赋能市场 安居无忧稳预期

“房子是用来住的，不是用来炒的。”优质住房供给，是市场稳定的“压舱石”。2026年，徐州将迎来新元序、月华里、凤凰原、淮海国际等一大批优质商品房入市，同时配售型保障性住房持续发力，逐步构建“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的住房供给体系，以“好房子”破解安居焦虑，稳定市场预期。

在紫宸公馆售楼处，刚签下购房合同的王女士正与家人在景观区合影。“我不担心买房后会大幅贬值。这个地块紧邻云龙公园，步行可达云龙湖、云龙山，这样的地段未来十年恐怕都难有新增供应，我有什么好犹豫的？”她语气坚定，“我对这座城市有信心！”

优质商品房同样备受青睐。新元序项目毗邻新

元大道北延工程，依托完善交通配套与低容积率优势，打造高品质居住社区；月华里、凤凰原等项目则聚焦户型优化与景观营造，满足改善型需求。“当前购房者更注重品质，地段优、户型好、配套全的产品，即使在市场调整期也能保持良好流动性。”某房企营销负责人表示，2025年以来品质新房的成交占比持续提升，折射出市场正从“买得起”向“住得好”转型。

王成峰指出，无论是商品房还是保障房，徐州始终坚持“品质同等”原则，从建筑质量、配套设施到物业服务，全方位提升居住体验。“好房子能稳定预期，让购房者觉得‘买得值’，让业主感到‘守得住’，这正是止跌回稳的内在逻辑。”

城建能级跃升 城市价值托举楼市

房地产市场的长期走势，始终与城市发展同频共振。2026年的徐州，多项城建利好将集中兑现，城市能级持续提升，为楼市止跌回稳提供坚实支撑。

交通方面，地铁6号线已正式通车，4号线一期工程稳步推进，立体交通网络日益完善；商业方面，德基广场预计2026年二季度开业，鼓楼天阙广场即将

完工，东湖水街计划明年7月对外营业，消费场景持续丰富。

“城市能级提升，意味着更多就业机会、更便利的生活配套、更强的城市吸引力，这些都将转化为房地产市场的真实需求。”王成峰表示，随着徐州加快建设区域中心城市，房价与城市能级之间的错配将逐步修正，推动楼市回归其合理价值区间。

结语：稳字当头 向暖而行

2026年的徐州，政策托底有力，民企入局有信心，好房供给有品质，城市发展有潜力，房地产市场止跌回稳的底气日益充足。

止跌回稳，是市场的理性回归，是信心的逐步修复，更是城市发展的必然结果。对徐州而言，2026年不

仅是楼市修复信心的关键一年，更是“住有优居”愿景落地的重要一年。当房价不再成为焦虑之源，当购房成为安心之选，当城市成为人人向往的安居之地，我们有理由相信，2026年的徐州楼市，必将以稳为主、向暖而行，为区域中心城市建设注入更坚实的民生力量。

