

# 2025年徐州土拍盘点 小地块撬动大市场 好土地筑就好生活

本报记者 尹亮

12月21日，随着翠屏山、新城区最后3宗宅地顺利拍出，徐州全年土地拍卖正式收官。数据显示，2025年徐州市区累计成交住宅地块74宗，总出让金额113.9亿元。其中，8宗优质地块由房企主动竞得，4宗实现溢价成交，溢价成交宗数创近四年新高。

徐州土拍市场的逐步回暖，不仅为行业注入了信心，更通过精准供地、紧扣群众对“好房子”的期盼，走出一条土地市场与城市发展良性互动的高质量新路。

## 土拍收官显暖意 数据见证市场活力

回顾全年，徐州土拍市场的“暖意”贯穿始终。尤其是下半年以来，多宗优质地块引发激烈角逐：11月，鼓楼区民主路小学东侧地块以45.13%的溢价率成交，创2021年以来最高溢价纪录，成为全年土拍“风向标”；泉山区孟庄A地块溢价8.61%由绿城管理竞得，湖滨公交修造厂地块溢价17.4%花落泽信集团，云龙区明理街地块则以26.77%的溢价被智联达誉摘牌。这些高溢价地块的共同特征是：区位优越、配套成熟、定位清晰，精准切中当前市场改善型需求的痛点。

“我们持续看好徐州发展，土拍市场中地块面积适中、容积率低、地段好等优势，坚定了我们在此深耕的决心。”一位拿地企业负责人表示，“低容积率意味着更高的居住舒适度，叠加周边优质教育、商业资源，非常契合我们打造高端改善产品的定位。”

数据显示，2025年参与徐州土拍的房企中，既有新希望、万科、泽信等民营房企，也有徐州交控、新盛集团等本地国企。多元化的拿地主体，折射出市场对徐州房地产发展前景的普遍看好。

## “小快灵”策略显成效 精准破局供需难题

徐州土拍市场的回暖并非偶然，其背后是一场精准的供给侧改革。

所谓“小快灵”，即聚焦主城区成熟板块，推出面积适中、权属清晰、配套齐全的地块。这类地块具有开发周期短、资金回笼快的特点，能有效降低房企的资金门槛与开发风险。

该策略精准把握了当前稳健型房

企“求稳、求快、求准”的投资心态，在行业调整期尤其受到青睐。

“小快灵”成果显著：泉山区孟庄A地块毗邻云龙山，周边优质学校环抱，定位为低密度洋房住区，容积率仅1.3，最终以7928元/平方米的楼面价溢价成交；湖滨公交修造厂地块容积率低至1.2，主打稀缺低密改善产品，凭借优越区位吸引

泽信高价竞得；民主路小学东侧地块虽仅10.86亩，却坐拥市中心顶级教育、商业配套，成为全年溢价率最高地块。

“小快灵”地块虽单体总价不高，但凭借高溢价与快速周转，不仅为财政收入提供稳定支撑，更盘活了老城区的“碎片化”空间，有效推动了城市更新与配套升级。

## 坚守“好房子”导向 低密好地筑就幸福生活

徐州始终将满足人民群众对“好房子”的向往作为土地供应的核心导向。2025年推出的74宗住宅地块中，多数具备容积率低、地段优、配套全的特点，为开发企业打造高品质住宅奠定了坚实基础。

翠屏山Z地块容积率1.2、翠屏山Y地块容积率1.5、原市委党校地块容积率1.2、泉山森林公园东北地块容积率1.31……一系列低容积率地块的推出，从源头上保障了居住舒适度。

“容积率是决定居住品质的关键指标。1.2的容积率意味着更大的楼间距、

更丰富的绿化空间和更舒适的居住体验。”徐州市房地产业协会副会长、秘书长王成峰指出，徐州坚持低容积率供地，体现了以人民为中心的发展思想，“这不仅能满足改善型需求，更将整体提升城市的居住品质。”

在地段选择上，徐州聚焦主城区成熟板块，确保每宗地块共享城市发展红利：翠屏山地块紧邻和平路宜家、印象城等商业体，地铁4号线正在建设；新城区塘坊地块靠近地铁6号线塘坊站，周边布局市中医院新院、大龙湖小学等优质配套；民主路小学东侧地块则位于市中心

核心区，教育、商业、交通资源一应俱全。

“我们在拿地时最看重地段与配套。徐州推出的地块多占据城市核心资源，这让我们有信心打造出真正的高品质住宅。”一位民营房企负责人表示。

除硬件指标外，徐州还注重地块的后续规划引导。在出让时即明确要求开发企业严格按规划建设，配建幼儿园、社区服务中心等公共设施，并加强建筑风貌、绿化景观等方面的管控。通过完善的公共服务与优美的居住环境，确保每宗地块都能建成精品工程，真正实现“地尽其用、居有所安”。

## 信心重振开新局 良性循环谱新篇

市发展形成良性循环。”

对购房者而言，土拍市场的活跃意味着未来将有更多优质房源入市。“看到这么多房企在徐州拿地，并且都聚焦高品质产品，我们买房的信心更足了。”正在新城片区看房的市民王先生表示，他一直希望置换一套低密洋房，今年土拍推出的多宗低容积率地块让他有了更多选择。

土地市场的健康发展，也为城市更新与高质量发展提供了支撑。2025年成交的74宗地块中，不少位于老城核心区与新兴板块，这些地块的开发建设，既可盘活存量土地资源，也将带动周边配

套持续升级。

2025年徐州土拍市场的稳健表现，不仅为全年城市发展交出一份亮眼答卷，更为未来房地产市场的良性循环奠定了坚实基础。

站在新起点上，徐州正以土拍活跃为契机，持续优化营商环境、提升城市吸引力，让更多优质企业愿意来、留得住、发展好，让更多群众在这座城市买得到好房子、过得上好日子。相信在各方的共同努力下，徐州房地产市场必将走向更加稳定、健康、可持续的发展道路，为建设产业强市、打造区域中心城市注入源源不断的动力。