

徐州2025年二手房市场活力彰显

本报记者 尹亮

清晨的云龙区建国路，多家房产中介门店早早亮起灯光，经纪人带着客户穿梭在成熟小区的林荫道上；午后的泉山区学区房片区，看房咨询的家长络绎不绝，户型图在阳光下铺展，定格着一个个家庭的宜居期盼。

2025年，徐州二手房市场迎着政策春风与民生需求，走出了一条量稳质升的升温曲线，成为这座区域中心城市房地产市场韧性发展的生动注脚。

从“买新房”到“选好房”，从“单一需求”到“多元适配”，二手房市场的持续活跃，不仅折射出城市居住理念的升级，更彰显了徐州房地产市场在供需深度调整中的内生动力。一个个鲜活的购房故事，一组组亮眼的数据，共同勾勒出这座区域中心城市存量住房市场的蓬勃生机。

数据亮眼：量速双增稳居全省前列

年终岁末，徐州二手房市场交出了一份沉甸甸的成绩单，核心数据持续飘红，展现出强劲的市场韧性。市住房和城乡建设局统计显示，2025年全市二手房累计成交面积达477.95万平方米，同比增长5.83%，销量与增速双双位居全省第四，远超全省0.58%的平均增速，表现突出。

从时间维度看，市场热度呈现均衡发力、阶段性冲高的特征，4月与7月成为全年成交峰值，其中9月单月成交量达1242套，同比涨幅达43.3%，创下年内阶段性高点。价格方面，全市二手房成交均价稳定，与2018年均价水平相当，同比略有下降，但降幅较全省平均水

平低2.35个百分点，呈现出“量稳价稳”的良好态势。

“这组数据背后，是政策托底、需求释放与城市吸引力提升的三重合力。”徐州市房地产经纪行业协会会长于健表示，2025年徐州紧跟中央政策导向，精准施策激活市场，二手房市场作为存量房的核心载体，率先呈现回暖态势，成交规模稳步扩大，价格保持在合理区间，为全市房地产市场平稳健康发展筑牢了根基。贝壳平台监测数据也印证了这一趋势：全年二手房平均成交周期缩短至45天，较2024年同期加快两周，市场流通效率显著提升。

主城核心：刚需置业的优选之地

“对比了大半年新房和二手房，最终还是选择了云龙区的老小区，地铁、超市、医院都在步行范围内，对我们上班族来说太方便了。”28岁的程序员张涛在2025年下半年通过中介购入一套89平方米的两居室，总价90余万元，首付比例降至15%的公积金政策让他轻松“上车”。

张涛的选择，正是徐州刚需群体置业偏好的缩影。2025年，主城核心区域（云龙区、鼓楼区、泉山区）二手房成为刚需消费的主力，凭借成熟的配套设施、便捷的交通网络和合理的价格区间，持续吸引年轻群体与新市民。数据显示，主城区二手房成交占比达62%，其中120平方米以下刚需户型成交占比33.95%，较2024年提升4.96个百分点；总价150万元以下住房成交占比47.94%，提升9.36个百分点。价格中枢下移与配套优势形成叠加效应，有效

激活了刚需购房意愿。

泉山区某中介门店经纪人小王的工作节奏，直观反映了主城二手房市场的热度。“元旦过后就没闲下来，每天至少带3组客户看房，午饭常常拖到下午两三点。”小王的成交记录显示，其门店全年成交的刚需房源中，80%位于主城核心板块，“客户最看重的就是便利性。主城二手房‘即买即住即享受’，性价比优势明显。”

从事二手房市场研究20多年的资深业内人士孟庆立分析指出，随着徐州城市能级提升，主城核心区的资源集聚效应进一步凸显，教育、医疗、商业等成熟配套成为二手房的核心竞争力。同时，公积金政策优化、青年人才补贴等政策向刚需群体倾斜，降低了置业门槛，让主城二手房成为刚需群体实现“安居梦”的优选。

学区加持：二手房成家长首选

“为了让孩子能上民主路小学，我们专门盯着这片的二手房，对比了10多套房源，终于敲定了这套60平方米的老房子。”市民李女士夫妇为孩子入学，于2025年上半年入手民主路小学附近的学区房，虽然户型不大，但距离学校仅5分钟路程，满足了陪读需求。

李女士的经历并非个例。2025年，学区房始终是徐州二手房市场的消费热点之一，尤其是优质小学周边，因新房供应稀缺，二手房成为就学、陪读家庭的必然选择。民主路小学、青年路小学、大马路小学、少华街小学等热门学

区周边，二手房成交量持续居高，且呈现出“小户型、高流通、价格稳”的特征。

“主城核心单价超过万元/平方米的小户型二手房中，几乎全部为学区房。家长‘望子成龙’的心理，让优质学区二手房成为市场的‘香饽饽’。”于健指出，特别热门学区房的单价甚至超过15000元/平方米。

“优质教育资源的稀缺性，决定了学区房的稳定需求。”从事学区房中介服务8年的刘经理表示，徐州主城核心区优质小学周边土地资源紧张，新房供应极少，二手房成为承接就学需求的主要载体。

政策赋能： “卖旧换新”激活双向市场

“卖掉老房子，换一套品质更高的洋房，还能拿到1.2%的政策补贴，算下来能省近8万元，太划算了！”市民王先生2025年下半年参与“卖旧换新”活动，将鼓楼区的两套老房子出售后，购入了泉山区某改善型小区的洋房，政策红利让他实现了居住升级。

王先生受益的“卖旧换新”补贴政策，是徐州2025年激活房地产市场的重要举措之一。政策明确，在主城区范围内出售住房并购买新建商品住房的个人（家庭），可按新购住房合同价享受补贴：140平方米及以下补贴0.8%，140平方米以上补贴1.2%，政策有效期至2025年12月31日。这一政策不仅降低了改善型群体的置业成本，更形成了“卖旧二手房、买新商品房”的良性循环，同时激活了二手房与新房两个市场。

“政策的精准性是市场回暖的关键。”徐州市房地产业协会副会长、秘书长王成锋表示，“卖旧换新”政策直击改善型群体“换房难、成本高”的痛点，同时打通了存量房与增量房的流通通道，使二手房市场的活跃度传导至新房市场，形成供需两端的良性互动。此外，政策与企业优惠叠加，进一步放大了惠民效应，不少房企针对“卖旧换新”客户推出额外折扣，让消费者获得更多实惠。

存量市场：释放宜居新动能

2025年徐州二手房市场的持续升温，既是政策精准发力的结果，更是城市宜居需求升级与发展活力的体现。从刚需群体扎根主城的安居梦想，到陪读家庭为孩子择校的殷切期盼，再到改善群体追求品质生活的升级诉求，二手房市场以其多元适配性，承载着不同家庭的居住向往。

作为区域中心城市，青年人才与外地购房群体的加速流入，为徐州二手房市场注入了持久动力。同时，随着“好房子、好小区、好社区、好城区”建设的推进，二手房市场也在向“品质化、精细化”转型，优质二手房的流通效率与价值认可度持续提升。

展望2026年，在政策引导、需求驱动与城市发展的多重支撑下，徐州二手房市场有望继续保持平稳运行态势，以存量市场的健康发展，为城市高质量发展与百姓宜居生活保驾护航，在“十五五”开局之年书写更加坚实的安居答卷。