

品质消费与需求释放双向赋能

2025年徐州房地产市场平稳健康发展

本报记者 尹亮

2025年,徐州房地产市场在政策精准引导与城市能级持续跃升的双重驱动下,呈现新房稳中有升的良好格局,全年新建商品房与新建商品住房同比均实现增长,在供需结构持续优化中彰显出强劲的发展韧性。

从改善型住宅的品质迭代到周边县(市、区)的交易升温,从跨城置业的热情高涨到房展会的引流赋能,这座区域中心城市的居住图景,正以“稳”为底色、以“新”为笔触,勾勒出房地产市场高质量发展的崭新图景。

新房市场稳中有升 改善型需求成主力

“换房就要一步到位,环境佳、户型优,才能匹配一家人的生活需求。”在云龙区某改善型楼盘售楼处,市民吴先生正带着家人仔细考察165平方米的大平层户型。作为土生土长的徐州人,吴先生此前居住在老城区小户型住宅,随着生活水平稳步提升,改善居住条件已从“可选”变为“刚需”。2025年,像吴先生这样的改善型购房者不在少数,直接推动主城区140平方米以上改善户型成交占比攀升至41.59%,较上年提高5个百分点。

徐州市住房和城乡建设局统计数据显示,2025年徐州新建商品住宅网签面积同比增长3.96%,销量与

增速均位居全省第二,市场规模保持稳健态势。全年成交峰值集中在6月和10月,铜山区、云龙区凭借优质城市配套与高品质项目领跑全市销量。价格方面,全市新建商品住宅销售均价为7450元/平方米,主城区均价稳定在14796元/平方米,整体走势平稳可控,为改善型需求有序释放筑牢了基础。

“购房者越来越看重产品力,得房率、园林景观、社区配套已成为核心考量因素。”保利学府营销负责人侯鹏表示,该项目成交客户中60%为本地企业主和高校教师,这类群体更倾向于选择大户型实现居住升级,品质住宅的市场认可度持续攀升。

跨城置业热度攀升 外地购房者持续涌入

“徐州城市发展势头迅猛,带来了更多就业与发展机遇,在这里买房既宜居又有潜力。”来自宿州的张先生在铜山区购置了一套三居室,计划婚后定居徐州。随着徐州区域中心城市首位度不断提升,交通路网持续完善,越来越多周边城市群众选择来徐置业,为市场注入新鲜活力。

2025年,徐州外地户籍购房者在市区购房占比达29.64%,较上年提升1.93个百分点,跨城置业成为市场新的增长点。青年人才购房券政策持续发力,全年发放

703张,其中694张已转化为实际购房行为,带动住房消费9.43亿元,成为吸引人才留徐、安居的重要抓手。地铁6号线通车运营、一批城建重点工程落地见效等利好消息,进一步增强了周边城市群众在徐置业的信心。

“周边城市购房者占比逐年提升,他们尤为看重徐州的产业发展潜力和完善的生活配套。”金地商置(徐州)营销总监朱兵表示,新春房展会期间,外地购房者咨询量占比达30%,跨区域展销平台的搭建,有效释放了周边城市的潜在购房需求。

品质住宅蔚然成风 “好房子”引领居住升级

在七里沟片区的未来新七里项目,看房的刘先生对第四代住宅充满期待:“把家安在公园里,推窗见绿、出门入园,这才是理想中的生活。”该小区示范景观区内,层层叠叠的园林与水系打造出下沉式主题景观,公建式立面设计赢得购房者广泛认可,成为徐州高品质住宅的标杆项目。“快看,这房子会发光!”刘先生的女儿指着楼房外立面兴奋地说道,在晨光映射下,项目外立面的铝板材质让楼体尽显质感。

2025年,徐州深入落实《改善型住宅设计和建造指引(暂行)》,推动“好房子”建设蔚然成风,35个在

建改善型住宅项目加速推进,21个国企新开发住宅项目启动建设,全年力争新增优质住宅供应150万平方米。第四代住宅凭借空中花园、垂直绿化等创新设计,成为市场新宠,多个高品质住宅项目通过差异化户型设计与全方位品质提升,获评AAA级改善型住宅。

“‘好房子’不仅是居住空间的升级,更是生活品质的全面提升。”市住建局房地产市场监管处相关负责人表示,徐州正从户型优化、景观打造、物业服务升级等多维度发力,引导房企聚焦品质提升,推动房地产市场从“有没有”向“好不好”转型,切实满足群众多样化改善需求。

房展会搭建对接桥梁
精准释放购房需求

“房展会能一站式对比多个楼盘,还有专属购房补贴,选房更省心、更划算。”在2025年徐州金秋房展会上,市民李女士成功认购一套改善型住宅,享受到总房价直减1万元的专属优惠。这场在大龙湖北岸举办的房展会,汇聚了万科、保利、中海等知名品牌房企,推出特价房、装修礼包等多重福利,畅通“卖旧换新”流转链条,成为激活市场的重要平台。

2025年,徐州以“焕新生活 乐享优居”为主题,成功举办新春、春季、秋季等系列房展会20场,搭建起跨区域展销平台,为购房者提供政策咨询、金融支持、家装配套等全流程服务。新春房展会为全年市场回暖奠定坚实基础,金秋房展会则通过二手房自由交易大集、家居家电联动促销等创新举措,进一步释放购房需求,带动成交量显著增长。

“房展会是市场的‘晴雨表’,更是供需对接的‘桥梁纽带’。”徐州市房地产业协会副会长、秘书长王成锋表示,系列房展会不仅为购房者提供了便利,更传递出市场积极信号,有效提振了市场信心,推动房地产市场实现量稳价稳。

展望2026年:
构建房地产高质量发展新范式

展望2026年,徐州将深入贯彻中央经济工作会议和住建部工作会议精神,锚定“稳市场、提品质、防风险”目标持续发力。政策层面,持续优化人才购房券补贴、公积金使用、房票安置等政策,鼓励新型置业模式,充分释放刚性与改善型需求;供给端,加快“好房子”建设进度,推动优质房源早入市、快流通;监管方面,完善房地产开发全过程监管体系,探索准现房销售试点,坚决防范化解市场风险,着力构建房地产高质量发展新模式。

“随着城市能级持续提升,政策红利不断释放,徐州房地产市场将保持稳健发展态势。”王成锋等业内专家表示,徐州凭借坚实的产业基础、持续的人口流入和不断优化的供需结构,房地产市场韧性将进一步增强,有望在稳定运行中实现更高质量发展,为区域中心城市建设提供坚实支撑。

