

2026年徐州房地产市场趋势分析

本报记者 尹亮

随着存量公积金贷款利率下调、个人住房增值税新政落地等一系列调控措施密集出台，全国房地产市场迎来政策利好期。作为区域中心城市，徐州在2026年延续了青年人才购房券补贴、公积金贷款额度提升等本地化房地产政策，进一步缓解购房压力，提振市场信心。

业内人士预计，2026年徐州房地产市场将朝着止跌回稳、良性循环的方向稳步迈进，在多项利好政策推动下，房价有望逐步企稳回升。

利好政策提振市场信心

房地产业是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源，在国民经济发展中的地位举足轻重。房地产市场健康发展，事关经济社会发展大局稳定，事关人民群众切身利益。近年来，一系列精准施策的“组合拳”陆续落地，为市场注入强劲信心。

政策红利精准惠及民生。从全国层面看，公积金贷款利率由2.85%下调至2.6%，有效降低了购房者的融资成本；个人出售不满2年住房的增值税从5.3%降至3%，满两年则免征增值税，这一新政进一步激活了住房交易的流动性。这些政策并非孤立推进，而是层层传导至地方，形成上下联动的调控格局。

徐州立足本地实际，细化落实各项政策，让调控始终贯穿民生温度。持续执行的青年人才购房券补贴政策成效明显——在我市市区纳税的企业、市重大科技创新平台就业的高校毕业生、全职引进的专业技术人才和技能人才，于本市购买首套新建商品住房的，可按对应标准分别享受30万元、12万元、8万元和5万元的购房券补贴。

“大学毕业后我选择留在徐州工作，了解到可以申请购房补贴，我顺利拿到了8万元的购房券，这让我买房的计划至少提前了两年。”2025年应届毕业生小李在单位附近购买了一套新房，“这套房子让我更安心地在徐州生活，真正成为徐州的一员。”

记者了解到，多家开发企业对2026年房地产市场持乐观态度。保利发展徐州营销总监孔鲁表示：“近期政策的密集出台极大提振了市场信心，购房者积极性明显提高，成交量稳步回升，我们对徐州楼市的平稳健康发展充满期待。”

业内人士分析认为，房价经过三年多的市场盘整，当前政策环境持续向好，正逐步化解市场预期偏弱、交易流通不畅等问题，为楼市平稳健康发展筑牢基础。



AI制图

土地市场反作用于楼市

土地市场被视为房地产市场的“晴雨表”，其冷暖不仅直接反映市场预期，也对后续楼市供给结构产生深远影响。2025年，全国土地市场呈现回暖趋势，多地优质地块竞价激烈，一批高价值“地王”相继诞生，为2026年楼市供应奠定基础。

从全国范围看，土地市场热度持续上升。2025年3月，北京中海树村地块以75.02亿元成交，楼面价突破10万元/平方米，成为北京首个楼面价超10万元的住宅用地；7月，上海徐汇区一地块楼面价达20.03万元/平方米，刷新全国单价地王纪录；苏州、深圳、南京等地也相继诞生区域地王，溢价率普遍较高，显示出房企对核心区域优质地块的信心。

这一积极信号也已传导至徐州。上月19日，历经28轮、长达50分钟的竞价，明理街地块最终由智联达誉置业竞得，溢价率26.77%，成交楼面价超过10000元/㎡，成为2022年至今首宗楼面价破万元的地块。

2025年，多家民企在徐州竞得多宗涉宅用地，也体现出企业对本地房地产市场的看好。

“面粉价格影响面包价格”。2025年各地出现的“地王”项目，多数定位高端豪宅，预计将于2026年陆续入市。业内人士分析，这些优质地块的开发建设，将带动住宅产品品质整体升级，优化市场供给结构。对徐州而言，土地市场的稳健回暖，将推动房企加大优质地块的储备与开发力度，为市场提供更多高品质房源，助力形成“地价稳、房价稳、预期稳”的良性循环。

更值得关注的是，徐州月华里项目以3.88万元/㎡的均价、4.2万元/㎡的最高价，创下徐州高层住宅单盘均价新高，突破了本地房价天花板，反映出市场对核心区域优质住宅的高度认可。

紫宸公馆项目负责人殷庆芸表示，作为区域中心城市，徐州房地产市场始终具备价值潜力。这种潜力伴随高品质住宅项目的打造逐步释放，并最终体现在房价上。

“好房子”激活改善型需求

随着居民生活水平提高，购房需求正从“住有所居”向“住有优居”升级。徐州以“好房子”建设为抓手，推动房企从“价格竞争”转向“品质竞争”，通过优化产品供给、提升服务质量，激活改善型需求，为楼市发展注入持久动力。

徐州正加快推进35个在建改善型住宅项目，全面提升产品竞争力和性价比，一批受市场欢迎的高品质第四代住宅如雨后春笋般面市。

“最近新上市的楼盘，无论在外立面、户型设计、得房率还是绿化环境等方面，相比过去都有显著提升。通过品质赢得市场，已成为开发企业的共

识。”新城片区一位中介负责人表示，带客户购买新房已成为他的主要业务之一，楼盘品质提升促使他带看量和成交量持续攀升，“客户通过我‘卖旧买新’，让我的业务量比前两年翻了一番。”

据市住建局统计，主城区140㎡以上改善户型成交占比已达41.59%，改善需求已成为徐州房地产市场的绝对主力。在徐州，改善型需求的持续释放，正推动市场形成“品质提升—需求激活—良性循环”的发展格局，也引导房企更加注重产品研发与服务优化，为行业高质量发展奠定基础。

企稳回升态势渐趋明朗

政策托底护航，品质引领未来。2026年，中国房地产市场迎来关键转折点，止跌回稳、企稳回升的态势逐步巩固。对徐州而言，一系列精准调控政策落地见效、土地市场稳健回暖、“好房子”建设持续推进，共同构筑起楼市平稳健康发展的坚实基础。

从普通家庭通过“卖旧换新”实现居住升

级，到房企聚焦品质打造标杆项目，徐州楼市的健康发展，承载着民生期盼，折射出城市发展活力。展望未来，随着政策效应持续释放、供给结构不断优化、居住品质稳步提升，徐州房地产市场将在良性循环的轨道上稳步前行，为城市高质量发展与居民美好生活提供坚实支撑。



AI制图