

徐州楼市开年回暖 3月上旬二手房备案破千

本报讯(记者 徐厚正)徐房信息网及金刚石云数据近期陆续发布2026年徐州楼市核心数据:2026年1至2月市区房企销售榜单呈现头部集中态势,保利、美的、万科等品牌房企领跑;3月上旬市场持续升温,二手住房备案量突破千套,环比上涨38.2%,新房市场重点项目表现突出,整体呈现企稳回升态势。

2026年1至2月,徐州市区商品住宅市场格局清晰,头部房企竞争白热化。流量销售排行榜中,保利发展以1.61亿元成交总额登顶,美的置业1.5亿元、万科企业1.29亿元紧随其

后,三家房企销额均超1.2亿元。权益销售方面,万科企业凭借檐语间、吾山等改善型项目,以1.12亿元销售额及6.9%市占率夺冠;保利发展依托保利学府、保利建发天瑞等热销项目,以0.95亿元位列第二;招商蛇口则受益于招商序、山水间等项目集中签约,以0.81亿元跻身前三。

项目销售层面,泉山区和著湖山项目表现尤为抢眼,不仅以0.99亿元斩获2026年1至2月市区项目销售总额榜首,更在3月上旬持续领跑——霸榜市区新建商品住房单项目网备金额第一。2026年3月1日至10日,市区新

建商品住房供应16套,备案232套,其中鼓楼区美高云栖项目以网备套数第一成为刚需市场焦点。

二手房市场三月迎“开门红”,区域分化显著。3月上旬徐州二手房市场迎来爆发式增长,市区二手住房备案量达1008套,创下开年以来单月新高。从区域分布看,主城区仍是成交主力,成交604套占市区总量的59%;县区中沛县表现活跃,210套成交量占五个县区总成交的28%。

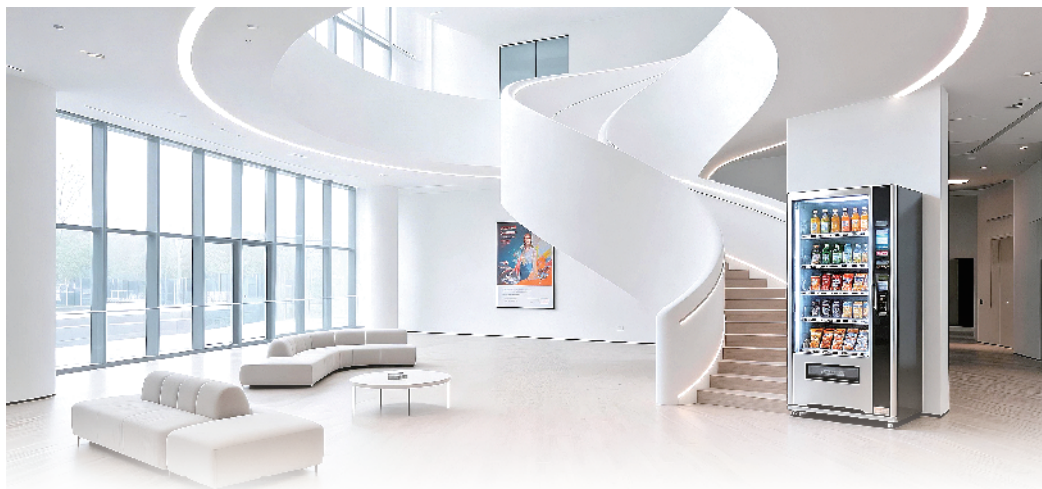
单项目排名中,鼓楼区陶然水岸小区与徐州经开区万象华府并列网备套数第一。TOP10榜单呈现明

显区域特征:云龙区有4个小区入围,泉山区成交套数占TOP10总成交量的38%,成为改善型二手房交易核心区域。业内分析,随着公积金政策优化、交易税费下调等利好落地,二手房流通性显著提升,主城区配套成熟房源更受青睐。

政策红利释放,品质楼盘成核心竞争力。从数据来看,改善型需求成为市场中坚力量,2026年1至2月房企权益销售榜单中改善项目贡献率突出,3月上旬二手房TOP10亦以中高端小区为主。

公共收益,不能再是一笔“糊涂账”

徐厚正



AI制图

小区电梯间的广告位、公共道路施划的停车位、快递柜入驻的进场费……这些日益增长的“公共收益”,本是全体业主共有的“钱袋子”。然而在徐州,许多尚未成立业委会或物管会的小区里,这笔钱却常常沦为物业公司的“自留地”。一些物业以“公示期满无异议即视为同意”为由擅自支配;若要求每笔开支都征询业主意见,又因程序繁琐、参与度低而陷入“小事难办”的僵局。

这一矛盾的背后,是业主共有权与管理效率的深层张力,亟待在法律框架下寻求平衡与破局。

法律的边界其实早已清晰。《民法典》第282条明确规定,利用业主共有部分产生的收入,在扣除合理成本后,归业主共有;第943条进一步要求物业公司必须定期公开共有部分的经营与收益情况。2025年江苏昆山法院的一则判决更是给出了明确指引:业主的知情权,不仅包括最终的收益数字,更涵盖原始合同、收支凭证等核心资料。物业公司以“商业秘密”为由拒绝公开,法院不予支持。

这意味着:公共收益的决策权属于业主,物业公司只是“代管者”。“公示”不等于“授权”,业主的“沉默”更不能被视为“同意”。

但若将矛头全指向物业,也有失公允。小区日常运维中,更换一盏楼道灯、维修一处健身器材,往往只需数百元。若事无巨细都要召集全体业主表决,不仅因参与率低而陷入流程“死循环”,更会推高管理成本,最终损害的是小区整体的居住体验。效率与民主的平衡,恰是治理的难点所在。

破解无业委会小区的公共收益困局,需要构建一套“法律定边界、政府强监管、社区补缺位”的三维治理体系。

首先,是让法律标准更“接地气”。可参照昆山等地经验,对公共收益实行分档管理:建议设定2000元以

下为小额支出,物业公司可凭正规票据,经社区备案后直接列支;2000元至5万元为中等支出,需经业主代表(由社区组织推选)半数以上同意;5万元以上为大额支出,则必须通过线上线下相结合的方式,经专有部分面积和人数“双过半”的业主同意方可实施。这套规则既守住了业主对大额资金的“决策权”,又为小额日常维护保留了“效率通道”。

其次,是让政府监管从“被动响应”走向“主动介入”。宁波市的实践值得借鉴:要求所有小区设立公共收益专户,实行“账随业走”,并对小区共有资产进行挂牌公示,让每一分钱的来源都清晰可查。同时,应加快搭建数字化监管平台,如昆山市的“昆物通”系统,自动向业主推送收支报表,实现全程可追溯。对于物业公司的违规行为,不仅要责令整改,更要纳入信用评价体系,与其未来项目承接资格直接挂钩。

最后,是让社区居委会有效填补治理“真空”。根据《业主大会和业主委员会指导规则》,街道办和社区负有指导成立业委会的法定职责。对暂不具备成立条件的小区,可由社区居委会代行业委会的监督审核职责;或选派骨干社工以业主代表身份参与协调,搭建沟通桥梁。更重要的是,应进一步简化业委会成立流程,降低过高的“双过半”门槛,从源头上解决业主自治组织“成立难”的问题。

小区公共收益,钱虽不大,事却不小。它是基层治理能力的“试金石”,更是业主与物业之间信任的“温度计”。当法律明确了分档决策的规则,当政府筑牢了全程监管的防线,当社区补位了自治组织的空白,物业公司自然也能回归服务本位。到那时,公共收益才能真正从一笔“糊涂账”变成一本“明白账”。

这不仅是化解矛盾之道,更是唤醒业主自治意识、推动共建共治共享的契机。毕竟,每一分公共收益的规范使用,都是在为我们的家园注入一分信任的力量。

徐州淮海国际港务区 补齐配套短板

本报讯(记者 徐厚正)近日,徐州市自然资源和规划局官网发布批后公告,淮海国际港务区柳新镇区、亿吨大港两大板块的详细规划正式获批公布。

柳新镇区作为港务区新城的核心载体,规划范围北至纬一路、南至九里湖南、西至徐丰快速路西、东至纺织路,总用地面积1236.64公顷,功能定位为港务区综合服务中心区、徐州中心城区西北滨水生态宜居组团,空间结构为“一心一通道、双廊双绿楔、四轴四组团”。

在国土空间利用上,该片区迎来多项重磅规划,地铁5号线北延将途经此地并设置黑璋村站、柳新工业园站、柳新镇站、李庄新村站、人民路站5座站点,线路终点至刘集镇。拆迁后的黑璋村成为港务区新城建设起步区,周边配套完善,不仅有已建成的港务区人民医院,还规划有文化活动、体育场馆等用地。片区用地以居住为主,九里湖北岸规划有连片湖景宅地,同时布局商业商务用地,将打造九里湖商务区;教育方面共规划7个中小学校用地,在柳新中心中学、柳新实验小学等现有学校基础上,实施改扩建并新增3所学校用地,补齐教育配套短板。

交通层面,柳新镇区将打造“两横三纵”主干道体系,两横为润新路、港城大道,三纵为柳沿路、规划通中心城区的经五路、规划平山路北延的纺织路,片区西侧还有徐丰快速路加持。绿地水系规划上,九里湖、柳新河及大量公园环绕整个镇区,凸显生态宜居的建设定位。

亿吨大港单元的规划范围北至现状码头、南至港泰路、西至五柳线、东至京杭运河,总用地面积1518.97公顷,功能定位为淮海经济区综合物流成本优势较强的临港产业区、公铁水联运的先进制造业中心,空间结构为“一核、三带、四轴、四区”。该片区国土空间利用以工业用地、码头及物流仓储用地为主,仅布局少量商业、科研用地,聚焦临港产业发展。交通方面,徐沛快速通道、规划建设的外环路北环段将从亿吨港码头南侧跨越京杭运河,为片区公铁水联运发展筑牢交通基础。