

徐州房地产市场呈现企稳回升态势

本报记者 尹亮

仲春三月,草木葱茏、万象更新,传统楼市销售旺季“金三银四”如期而至。在全国房地产市场企稳复苏的宏观背景下,徐州楼市交上了一份暖意融融的答卷:新房市场热销不断、改善需求集中释放、刚需置业稳步入场、核心板块持续走强,市场信心全面修复,成交数据节节攀升。徐州市房地产业协会副会长、秘书长王成锋认为,徐州房地产市场以量价企稳、结构优化、品质升级的鲜明态势,正式迈入企稳回升、良性发展的新周期,为区域中心城市建设注入强劲的人居动能。

权威定调:中国房地产报释放楼市积极信号

作为全国性房地产行业官方宣传平台,《中国房地产报》的报道始终承载着清晰的政策导向与市场信号意义,是观察全国楼市风向的重要窗口。3月18日至21日,该报连续四天推出一线实地调研报道,聚焦北京、上海、南京、长春四座城市,以“楼市调查”的权威视角,直击市场真实面貌,释放出全国楼市回暖的强烈信号。

调研显示,一线城市楼市量价齐升,上海大户型房价同比上涨6.3%,核心豪宅领跑市场;南京作为南方强二线城市引领上涨,改善产品占据成交绝对主力;长春作为东北弱二线城市房价领涨全国,打破了区

域市场低迷的固有认知。四城调研虽地域不同、能级各异,却呈现出高度一致的市场特征:改善型住宅成为新房成交核心主力,购房者从关注价格转向追求居住品质;低总价刚需房源撑起二手房市场半边天,刚性需求持续坚挺。

这份来自一线权威调研,不仅是对全国楼市复苏态势的客观印证,更明确了新时代房地产市场的发展逻辑:告别普涨普跌的旧模式,结构性分化成为主流,核心区域优质资产价值重塑,房地产市场正朝着稳预期、优结构、提品质的方向稳步前行。

大势所趋:全国楼市步入结构性复苏新周期

透过《中国房地产报》的调研,全国房地产市场的复苏脉络清晰可见。当前,我国房地产市场已完成深度调整,彻底告别全面涨跌的时代,结构性分化成为贯穿市场的核心趋势。在政策精准发力、需求有序释放、预期持续修复的三重驱动下,市场呈现出“核心强、外围稳、改善热、刚需实”的鲜明特征。

作为区域中心城市,徐州房地产市场具有较为强大的辐射力,呈现出鲜明的特色,不仅本地居民购买力得到提升,同时吸

引大量周边城市群众赴徐购房。数据显示,徐州改善型购房比例达到60%以上,高端改善盘已经成为徐州楼市的“定海神针”;周边城市居民购房占比达到30%以上,成为徐州房地产市场的绝对消费主力。

全国楼市的企稳复苏,为徐州这座中心城市提供了良好的外部环境。依托强劲的城市能级、完善的配套资源、稳健的产业支撑,徐州房地产市场顺势而上,走出了一条符合城市特色、贴合民生需求的回升之路。

彭城热潮:徐州楼市成交火爆 市场活力全面迸发

春风起,楼市暖。在全国楼市回暖的大潮中,徐州新房市场表现尤为亮眼,各大楼盘访客如织、成交频传捷报,“金三银四”的销售热潮持续升温,市场活力实现全面迸发。

在大龙湖东岸,华侨城湖东道凭借一线湖景、成熟配套与实景呈现的优势,成为改善客群的首选。项目坐拥地铁6号线、中医院新院、撷秀中学、经十路小学等优质资源,一期已交付、年底即将全面实景交付,在售143㎡、179㎡湖居平层单价9XXX元/㎡起,仅周一单日便成交7套,持续领跑板块热销榜。“从关注房价到关注生活,我们一家更看重湖景资源与教育配套,实景现房让置业更安心。”刚刚完成签约的李静女士说道,她与丈夫置换改善住房,最终选定湖东道的大

平层产品,圆了全家的湖居梦想。

大学路板块的保利·学府同样热度不减,凭借核心地段、央企品牌与优质产品力,俘获大批改善与刚需购房者。上周末项目单日成交10套,打响“金三银四”开门红。在售110-165㎡洋房、小高层产品总价80万起步,兼顾了刚需上车与改善升级的双重需求。

北京路商圈的万科檐屿溪未开先火,作为徐州首个台地纯洋房社区,也是区域四年唯一低密洋房产品,项目打造72款户型满足个性化需求,周末到访量超200人,正处于火爆定存阶段,首开在即。

本土国企新盛集团更是三盘齐发、实力领跑,周末热销20套、成交金额约3800万元,产品覆盖洋房、大平层、四代宅,全方位满足不同置业需求。

政策赋能:红利精准落地 拉动市场稳步回升

徐州楼市的企稳回升,离不开国家宏观政策指引与地方精准施策的双重赋能。近年来,徐州因城施策优化政策工具箱,推出一系列惠民利企举措,有效降低置业成本、激活市场需求,为楼市回升提供了坚实支撑。

在公积金政策方面,徐州大幅提升改善型住房贷款额度,放宽异地贷款、商转公业务条件,极大减轻了购房者的资金压力。在购房补贴方面,青年人才、高层次人才可享受专属购房券与补贴,最高可达30万元。

在税费优惠方面,落实换购

住房个税退税政策,个人住房满2年销售免征增值税,降低二手房流通成本,激活存量市场活力。在首付比例方面,首套房最低首付降至15%,二套房贷款最高可贷7成,进一步降低刚需与改善置业门槛。

徐州房地产行业资深分析师孟庆立表示:“政策精准对接刚需与改善需求,从资金、税费、补贴等多维度降低置业成本,直接激活了积压已久的购房需求。新房与二手房市场同步回暖,成交数据持续向好,充分证明政策红利已转化为市场回升的强劲动力。”

品质升级:高品质住宅建设引领住房消费新潮流

随着居民生活水平提升,徐州住房需求正式从“有没有”转向“好不好”,高品质住宅建设成为拉动住房消费、推动市场回升的核心引擎。房企纷纷聚焦产品创新,打造四代宅、低密洋房、湖景大平层、实景现房等优质产品,以绿色、低碳、智慧、舒适的“好房子”,满足人民对美好生活的向往。

当前徐州新房市场,改善型产品占据主导地位,大户型、宽景

阳台、低密社区、实景交付成为主流趋势。

从产品结构看,徐州楼市持续优化供给,新增高品质改善型住宅超百万平方米,四代宅、现房销售、低密社区成为市场亮点。房企注重实景呈现,加快交付进度,提升购房体验。高品质住宅的集中入市,不仅拉动了新房消费,更推动徐州房地产市场从规模扩张向质量提升转型,实现了产业高质量发展与民生改善的双赢。

筑底企稳:结构调整完成 区域房价步入平稳通道

经过深度市场调整,徐州房地产市场已完成结构优化,各区域房价全面筑底企稳,告别大幅波动,进入平稳运行的新阶段。当前徐州楼市呈现出“核心板块坚挺、外围板块企稳、产品分化明显”的特征,符合全国楼市结构性分化的总体趋势。

大龙湖、东区、大学路、城南等核心配套板块,凭借优质教育、医疗、交通、生态资源,房价保持坚挺,改善型房源价值持续凸显,成为市场保值增值的核心资产。远郊板块在政策托底与需求支撑

下,房价完成筑底,刚需房源价格稳定,成交稳步回升。同一城市内,核心区优质房源与远郊普通房源形成合理分化,既避免了房价大幅上涨,又杜绝了非理性下跌,市场运行更加理性健康。

从成交结构看,徐州二手房市场低总价刚需房源占比稳步提升,与新房改善市场形成互补,刚需与改善双轮驱动,筑牢了市场平稳运行的根基。各区域房价筑底企稳,让购房者预期更加稳定,置业信心持续增强,推动市场步入良性循环。