

本报记者 尹亮

春日渐暖,楼市回温。作为全国楼市风向标,上海二手房成交激增、网签系统一度承压运行,释放出市场复苏的强烈信号。一线城市二手房成交的火爆迅速向二线、三线城市传导。近段时间,徐州二手房市场热度攀升,呈现咨询量、带看量、成交量全线大涨的火热态势,看房潮、成交潮接踵而至,一幅供需两旺、暖意融融的楼市图景徐徐展开。

## 徐州二手房市场持续火爆

### 数据领跑 量价齐升气势如虹

市场热度,数据为证。据徐州贝壳平台监测显示,市区二手房线上咨询量环比增长71%、同比增长23%;二手带看量环比增长104%、同比增长39%;二手成交量环比增长142%、同比增长83%,在全国重点城市二手房实时成交量同比排名中涨幅位列全国第一。

进入3月,徐州二手房市场气势如虹,仅贝壳平台单日成交量便突破100套,近30天交易量呈现出

一目了然的攀升态势。看房热潮席卷全城,平台单日最高带看量突破9126组,即便最低单日也有3336组客户外出看房。

徐州贝壳相关负责人程鹏军透露,贝壳徐州设置了3个集中签约中心,每个签约中心交易现场都是一派繁忙,高峰期12个洽谈室座无虚席,沙发区、休息区亦被用作洽谈空间,普通房源签约平均排队半小时以上,市场热度可见一斑。

### 一线奔忙 中介从容服务暖人心

楼市升温,一线房产中介是最直观的感受者与服务者。徐州某中介门店资深经纪人王经理,如今一天要带看8组客户,手机来电接连不断,中午匆匆用餐后便奔赴各个小区,夜晚还要整理合同、对接供需。

与此前市场低迷时反复推销、焦急促单不同,如今的中介从业者语气从容、心态平和。不少市民反映,近期接到的中介邀约电话多了几分善意提醒,

少了些许急切推销。

“以前一天带看两三组都十分费劲,还要反复劝说客户看房,现在市场回暖,客户主动咨询、主动上门,我们只需做好房源匹配和流程服务即可。”王经理坦言,无需刻意催单,市场已然步入良性轨道,从业者虽忙碌奔波,却底气十足、心中有数。门店内全员连轴转带看房源,用专业服务架起购房者与业主之间的桥梁,成为楼市回暖的生动注脚。

### 置业心切 购房者抢抓房源心焦急

从观望徘徊到果断出手,购房群体的心态转变,折射出市场信心的全面回升。准备结婚购置婚房的李先生,连续两周泡在各个二手房小区,一天接连看上四五套房源,手机里存满户型照片反复对比。前一晚他看中一套心仪房源,仅犹豫一晚,次日联系中介时便被告知房源已售出,这让他焦急不已。

“昨天那套房源怎么就被订走了,我不过是晚了一天决策!能不能尽快帮我找一套差不多的房

子,价格合适我马上定下来,不想再等了。”李先生对着中介急切说道。如今不少购房者都有着相似的焦急心态,眼看着看中的房子频频被抢,担心后续房价上涨、房源紧缺,纷纷抢抓小阳春置业窗口,不再犹豫观望,刚需与改善需求集中释放,让二手房成交周期大幅缩短。

王经理告诉记者,目前二手房市场成交周期相比去年同期缩短了五成以上,有的房源刚刚挂网不到一周就被买走了。

### 业主惜售 调价观望心态趋稳

市场热度向上传导,卖方市场的心态也发生了明显转变。市中心某小区业主陈女士,年初为尽快置换房源,曾主动两次下调挂牌价格。进入3月后,她的房源接连迎来多组带看,咨询电话络绎不绝,她当即撤回降价申请,小幅上调挂牌价格。

“之前担心房子无人问津,只能降价出售,现在看房的人这么多,市场行情明显好转,我把价格调回合理区间,合适就成交,不合适便先出租,并不着急出售。”陈女士表示。如今不少业主一改此前急于

成交的心态,部分房主根据市场行情理性上调房源报价,更有业主直接下架房源、持房惜售,不愿低价出让资产,从“急于割肉”转向“从容以待”,业主对楼市后续发展的预期持续向好。

记者了解到,随着业主心态的调整,很多卖家上调了房屋售价,有的房子一天涨价10万元以上,其中,具有地段优势、学区属性的二手房业主上调房价较为明显。另外,也有不少房主暂时撤下了房源,市场表现太好让他们打算等一等再说。

### 生活便利 核心板块房源受热捧

在成交结构上,徐州中心城区二手房凭借成熟配套、便捷交通、完善的生活设施,成为购房者的首选目标,热度遥遥领先其他区域。无论是刚需自住还是改善置换,买家均优先聚焦主城核心板块房源,核心区房源流通速度快、成交率高,在回暖行情中展现出强劲竞争力。

不少购房者表示,中心城区生活便利、资源集中,即便价格略有上浮,依然是置业优选。核心板块二手房凭借不可复制的地段价值,不仅成交活跃,更成为稳定市场预期、引领楼市回暖的中坚力量,彰显出城市核心区域的强大吸引力。

另外,新城片区的房源同样备受关注。随着新城片区的配套增强,新城片区二手房价格普遍高于其他区域,一些热门次新楼盘成交价上涨。

人才家园、绿地商务城、美的翰城、时代艺境等楼盘热度较高。

### 学区加持 教育房源需求更旺盛

教育配套关乎民生福祉,优质学区房在本轮楼市回暖中表现尤为突出。为孩子上学筹划的周女士,全程紧盯重点学区范围内的二手房源,只要有合适房源挂牌,便第一时间联系中介带看,不纠结装修新旧,只关注学区名额与产权清晰。

“只要学区名额没问题、能够正常落户,价格合适我今天就能签约,装修好坏无所谓,关键是为孩子解决上学问题。”周女士说道。优质学区房需求刚性十足、供不应求,家长群体为子女教育提前布局,争相入手学区房,成为拉动徐州二手房市场持续升温的重要力量,也让民生置业的需求得到切实释放。

从全国风向标城市的热度传导,到彭城大地的楼市升温,徐州二手房市场持续火爆,是城市发展势能释放、民生置业需求集中兑现、市场信心全面复苏的综合体现。咨询量、带看量、成交量全线大涨,买卖双方心态趋于理性平稳,核心区、学区房备受青睐,徐州楼市正步入平稳健康、良性发展的轨道。这波楼市小阳春,既筑牢了百姓宜居安居的民生根基,也为淮海经济区中心城市建设注入了强劲活力,彭城楼市的美好未来正稳步走来。