

# 徐州二手房成交持续火爆

本报记者 尹亮

2026年以来,徐州二手房市场持续升温、量价齐升,呈现出购销两旺、稳健向好的良好态势。

权威数据显示,今年1—4月,徐州市二手房累计成交达1.74万套,其中3、4月市区(不含贾汪区)单月成交均突破3100套,创下2025年以来月度成交新高,成为徐州房地产市场企稳回升、民生需求有序释放的生动写照。从春季房展会自由交易大集人头攒动,到中介门店咨询络绎不绝,再到市民换房改善热情高涨,二手房市场正以强劲活力,托起百姓安居梦。

## 成交攀升势头强劲

数据是市场最真实的晴雨表。今年以来,徐州二手房市场持续保持高位运行,成交规模稳步扩大,交易热度节节攀升,成为楼市复苏的主力军与压舱石。

1—4月,徐州全市二手房成交1.74万套,较去年同期大幅增长,展现出强劲的复苏势头。其中,市区(不含贾汪区)表现尤为亮眼,3月成交3151套、4月成交3193套,连续两月站稳3100套关口,刷新2025年以来月度成交纪录,“金三银四”传统旺季成色十足。

从市场结构看,市区二手房成交全面领跑新房,月度成交套数持续达到新房两倍以上,形成“二手引领、新房跟进”的良性发展格局。

刚刚落幕的春季房展会上,二手房自由交易大集成为全场焦点。千余套优质房源展板前,始终围满前来咨询、选房的市民,工作人员接不暇,不少房源现场达成意向成交。“没

想到二手房这么受欢迎,展板前始终围满了人,很多家庭带着孩子一起来选房,就是想找一套地段好、配套全的房子。”房展会现场工作人员感慨道。

市场热度持续传导至日常交易场景。市区各大房产中介门店客流量显著增加,带看量、成交量同步上扬。“高峰的时候,店里每天接待客户超20组,周末更是翻倍,带看房源从早排到晚,同事们连喝水的时间都没有。”从事房产中介8年的刘先生介绍,以往淡季冷清的场景不复存在,取而代之的是客户主动咨询、积极看房、果断下单的火热场面,成交周期较去年大幅缩短。

业内专家指出,徐州二手房成交量持续攀升,是市场信心恢复、需求集中释放的直接体现。随着政策效应持续显现、市场预期不断向好,二手房市场将继续保持稳健运行,为全市房地产市场平稳健康发展提供坚实支撑。

## 换房需求集中释放

二手房市场持续火爆,根源在于百姓安居需求的有序释放。卖旧换新、卖旧换旧成为市场主流,刚需安家、改善居住、学区置业等多元需求叠加,推动二手房市场持续升温,彰显出鲜明的民生属性。

当前,房产更新换代成为众多市民的共同选择。“老房子户型小、物业弱,想卖掉换一套地段好、环境优的二手房,既能改善居住条件,又不用承担新房的高预算。”准备换房的市民李先生说,像他这样卖旧换改善的家庭不在少数,既盘活了存量房产,又实现了居住品质升级。

新房市场结构优化调整,高品质住宅成为主流,面向刚需的高性价比楼盘相对减少,让预算有限的市民将目光转向二手房。“新房多是大户型、改善型,总价偏高,二手房选择多、总价可控,更适合我们刚需家庭。”刚毕业两年的年轻购房者张女士表示,二手房地段成熟、配套完善,拎包即可入住,契合年轻人快速安家的需求。

学区资源加持,成为二手房长盛不衰的关键

密码。优质教育资源集中的主城区,二手房备受青睐。相比新房学区资源稀缺、选择有限,二手房不仅经济实惠,还能精准匹配心仪学区,满足家庭子女就学核心需求。市中心民主路小学、大马路小学等优质学区周边二手房,即便房龄偏大,依然保持稳定成交,成为家庭置业的热门选择。

次新房、市中心优质二手房凭借配套成熟、地段优越、性价比高三大优势,成为市场“香饽饽”。这类房源周边商超、医院、公园等配套一应俱全,生活便利度高,居住氛围浓厚,在综合品质上不逊于新房,且预算更低,深受改善型购房者认可。新城区、东区、中心区等优质片区的次新房,成交价止跌回稳甚至小幅上涨,成为市场风向标。

“从市场需求来看,刚需安家、改善换房、学区置业三大需求主导二手房交易,所有需求都围绕‘安居’核心,体现了房地产市场回归居住本源。”业内专家表示,徐州二手房市场以民生需求为导向,既满足了不同群体的住房需求,又推动了房产资源高效流转,实现了社会效益与市场效益双赢。

## 价格企稳信心回升

国家统计局最新数据显示,3月徐州二手房价格环比上涨0.3%,位列全国70个大中城市价格上涨行列,涨幅位居全国第4,成为楼市回暖的典型代表。业内人士认为,这一数据意义重大,意味着徐州二手房价格结束此前连续下跌态势,成功实现触底反弹,市场真正迎来筑底企稳的关键转折点。

价格回稳直接提振买卖双方信心。不少二手房房东根据市场行情,对优质房源适度调整报价,而买家面对合理小幅涨价,并未观望犹豫,反而坚定下单。“看好的房源地段、楼层、户型都很合适,虽然价格比年初略高,但担心后续涨价,果断出手签约。”刚完成交易的购房者陈先生说,如今优质二手房供不应求,合适房源一旦犹豫就会被其他买家抢购。

市场呈现两极分化、优质领跑的良性格局。主城区老旧小区、非核心板块房源,以价换量保持稳定成交,降低刚需置业门槛,几十万元即可购置一套房产,满足基础居住需求;地段优越、品质出众的小区,成交价稳步回升,新城区招商臻园、奥体板块时代艺境等优质房源,成交单价较前期明显上涨,彰显优质房产的保值增值属性。

“二手房价格环比上涨,是市场供需关系改善、信心恢复的直接体现,标志着徐州二手房市场真正探底企稳。”业内专家分析,当前市场不存在盲目涨价,价格调整基于房源品质与市场需求,属于理性回升。这种量增价稳的态势,既保障房东合理收益,又维护购房者权益,推动市场步入可持续发展轨道。

从交易心态看,买卖双方预期趋于一致。房东不再恐慌降价,买家不再盲目观望,双方以理性心态参与交易,市场交易秩序更加规范。中介机构数据显示,当前二手房成交议价空间缩小,签约成功率大幅提升,市场运行更加平稳高效。

## 市场规范提质增效

徐州二手房市场的持续火爆,既是市场自身规律作用的结果,也是城市发展、政策引导、服务优化共同发力的成果。一个规范有序、供需平衡、稳健向好的二手房市场,正持续惠及万千市民,助力徐州打造宜居幸福城市。

市场活力持续释放,带动行业服务提质升级。中介机构不断规范服务流程,提升专业水平,为买卖双方提供房源核验、合同网签、资金监管等一站式服务,保障交易安全便捷。相关部门加强市场监管,规范交易行为,维护市场秩序,让市民放心交易、安心置业。

春季房展会二手房自由交易大集为供需双方搭建高效对接桥梁,减少交易环节,降低交易成本,让更多优质房源直达购房者,进一步激发市场活力。越来越多市民通过规范渠道完成房产交易,享受便捷高效的置业服务。

从数据攀升到民心温暖,从交易火热到安居圆梦,二手房市场正以独特活力,托起百姓幸福生活,绘就宜居宜业幸福城市的美好画卷。