

徐州红五月楼市量价齐升

本报讯(记者 徐厚正)红五月徐州楼市热度飙升,金刚石数据显示,5月第一周新房均价10975元/㎡,环比上涨6.3%,实现量价齐升,加之江苏省住建厅“稳住核心区域房价”的政策加持,主城三大楼盘集中爆发:新城片区新元序16套约400万元/套共创叠墅首开即售罄,市中心天玺宸院将于5月16日开放城市展厅,新城片区招商金融中心加推最后一栋观湖写字楼,改善型住宅与商办资产均呈现热销态势。

新城片区奥体板块新元序作

为徐州首个共创叠墅项目,在仅开放展厅、未设实景示范区的情况下首开告捷,推出16套建面约190-203㎡叠墅,总价约400万元/套全部售罄;该项目毗邻地铁2号线新元大道站、美的广场、太行路小学及故黄河景观带,以1.5的低容积率规划叠墅、洋房、小高层四代宅产品,小高层及洋房主力建面129-227㎡,预计近期开放9000㎡实景展示区,目前相关户型正接受预约。

鼓楼区核心地段豪宅天玺宸

院将于5月16日开放鼓楼广场城市展厅,项目位于西阁街81号,1公里范围内覆盖九龙湖公园、鼓楼广场、地铁2号线庆云桥站等优质配套,距彭城广场商圈直线距离仅1公里;作为徐州首个超四代墅项目,其规划154套稀缺房源,涵盖建面约143-174㎡四代洋房与190-295㎡带院叠墅,其中叠墅实现独门独院、独立电梯设计,最大庭院面积达300㎡,洋房层层带露台,顶楼赠送近100㎡屋顶花园,飘窗最大赠送面积约20㎡,空间

利用率突出,目前项目已启动预约登记。

新城片区淮海金融集聚区招商金融中心近期加推最后一栋头排观湖写字楼M6#楼,整层建筑面积1370㎡,预留燃气接口与专业排烟管道,可直接打造企业高定会所;截至2026年4月末,该金融服务中心已入驻金融类及总部型企业238家,楼宇入驻率达75.5%,园区设立一站式服务中心,7家政府单位进驻,提供22项政务服务,实现“一站通办”。

主动现房销售 重构信任与生态革新

徐厚正

5月,徐州楼市迎来历史性转折点——现房销售模式正式落地,且是第一个现房销售的第四代住宅,这一打破行业多年惯性的变革,不仅是单一销售模式的更迭,更是在市场回暖背景下,对行业生态、消费逻辑与信任体系的全方位重构。

长期以来,期房预售制将建设风险完全转嫁给购房者,延期交付、货不对板、品质缩水等问题成为行业顽疾。近年来,周边城市来徐购房者占比显著提升,作为苏皖鲁豫省际交界地区中心城市虹吸效应的受益者,更需要现房模式来消除异地置业的信息不对称焦虑。现房销售的出现,恰好回应了市场对“安全置业”的核心诉求,是供需两端共同作用的必然产物。

重构楼市信任的核心抓手。现房模式的本质,是对行业信任危机的系统性纠偏。过去,期房销售依赖“图纸承诺”,房企通过营销包装制造预期,购房者则陷入“赌沙盘、猜未来”的被动局面。而现房销售实现了三大根本性转变:从“承诺兑现”到“实景呈现”,房屋品质、社区环境、配套设施均可实地查验;从“信息垄断”到“透明公开”,建设全流程的可视化,抹平了房企与购房者之间的信息鸿沟;从“风险转嫁”到“责任回归”,开发商需承担全部建设资金与品质责任,倒逼行业从“高周转”转向“重品质”。

这种转变精准契合了徐州楼市的发展痛点。现房模式将进一步强化“品质为王”的市场逻辑,促使房企将竞争焦点从营销概念转向实际居

住体验,推动行业从无效内卷转向价值深耕。对购房者而言,现房意味着“所见即所得”,彻底告别烂尾、延期、减配等风险,这种确定性将极大提升消费信心,激活潜在购房需求。

引领行业转型的徐州样本。作为苏皖鲁豫省际交界地区中心城市,徐州楼市的现房转型具有重要的示范意义。在政策层面,徐州已通过公积金加码、房票安置、人才房票等组合政策刺激市场,为现房模式落地创造了良好环境。而市场层面,徐州社会资本对房地产的信心正在恢复,2025年独立摘牌金额居全省第四、苏北第一,部分地块溢价成交,为现房模式所需的资金沉淀提供了支撑。

现房模式的推行,将加速徐州楼市的优胜劣汰。一方面,资金实力薄弱、依赖高周转的企业将被淘汰,市场资源向财务稳健、注重品质的主体集中;另一方面,现房销售对资金占用要求更高,将倒逼房企优化开发流程、提升资金使用效率,推动行业从规模扩张向质量效益转型。这种转型与徐州土地市场“低密化、小快灵”的供地趋势高度契合,2025年徐州容积率1.6及以下的住宅地块占比达74%,预示着未来现房将更多聚焦改善型需求,与市场结构优化形成良性互动。

居住本质的理性回归。从更深远的意义来看,现房时代的到来,标志着徐州楼市从“造梦营销”向“居住

本质”的理性回归。过去多年,期房模式支撑了房地产的高速发展,但也导致行业偏离居住本源,陷入“重营销、轻品质”的怪圈。而现房模式让房子回归商品属性的核心——实物交易,购房者不再为效果图买单,而是为真实的居住体验付费。

徐州现房时代的启幕,是市场规律、政策导向与消费需求共同作用的结果。它不仅为购房者提供了更安全、更透明的置业选择,更推动楼市从“高风险扩张”向“高质量发展”转型。随着现房模式的逐步推广,徐州楼市将构建起更健康的生态体系,既巩固中心城市的楼市吸引力,也为全国同类城市提供可借鉴的转型样本。在这场以信任为核心的变革中,徐州正用“所见即所得”的确定性,为房地产行业的可持续发展写下生动注脚。



本报讯(记者 徐厚正)近日,2026年徐州首宗住宅地块正式挂牌出让,2026-1铜沛苏堤北路B地块定位低密洋房社区,起拍楼面价5800.31元/平方米,将于6月10日迎来公开拍卖。

根据出让信息,该地块位于铜沛路南、永业花园西侧,出让面积5204.07平方米,合计7.8061亩;容积率1.35,建筑限高45米,地块起拍总价4075万元。从区位来看,该地块地处徐州核心主城区,紧邻苏堤路小学斜对面,位于徐钢棠颂小区南侧,距离庆云桥约1.2公里、彭城广场约1.9公里,地段优势十分突出。

作为市中心稀缺袖珍地块,该地块仅7.8亩,凭借1.35的低容积率和45米限高规划,未来将打造纯洋房或最高14层的低密居住社区。周边在售的徐钢棠颂纯洋房房源售价约1.6万元/平方米起,而本次挂牌地块楼面价仅5800.31元/㎡,起拍总价门槛较低,受到不少房企关注。

2026年徐州首宗住宅正式挂牌

