

徐州房价变局：从地段溢价到品质为王

开发转型：深耕细分锻造产品差异

本报记者 尹亮

徐州楼市，正经历一场根植民生、顺应行业转型的结构性变革。数年前，市中心、云龙湖、大龙湖等核心板块牢牢筑起房价金字塔顶端，学区房、核心地段房源单价突破2万元已是常态，购房者跟风抢房、房企扎堆拿地扩张、地段成为定价第一标尺；短短数年，徐州原有房价体系逐步重构，金字塔分层瓦解、板块价格壁垒消融，二手房价格理性回归，刚需安家门槛大幅降低。

变化不止于数字涨跌，更深藏在房企开发逻辑、百姓置业观念、行业发展路径的全方位迭代中。立足“房住不炒”顶层导向，徐州楼市告别普涨红利、剥离房产过度金融属性，完成从地段定价到品质定价、从规模扩张到精耕细作、从投机炒房到自住置业的深刻转身，勾勒出楼市高质量转型的鲜活样本。

格局转变：楼市价格体系迎来重塑

家住徐州民主小区的王枫，亲历了片区房价从巅峰回落的全过程。2020年，依托民主路小学本部优质学区加持，小区二手房挂牌均价稳稳突破2万元/㎡，不少购房者不惜掏空积蓄、加高杠杆，只为抢占一纸学区名额，彼时地段与学区就是房价硬通货。如今，同小区大户型房源成交单价回落至9000余元/㎡，王枫感慨道：“以前买房先问地段、看学区，只要占了好地段，再老旧的房子都不愁卖高价；现在再优质的地段，房屋物业、户型、配套跟不上，房价照样站不住脚。”

回望2021年前后的徐州房价结构，层级划分泾渭分明：云龙湖、市中心、市政府板块稳居2万元以上第一梯队，大龙湖、城东板块锚定1.7万—2万元/㎡区间，九里山、大学路等新城依托区位优势稳居1.3万—1.7万元/㎡梯队，主城区边缘房源才落在万元线以下。短短三四年，这套依靠地段划分的价格秩序彻底崩塌。昔日房价天花板的东区富春山居，小高层巅峰备案价1.5万—1.99万元/㎡、洋房最高突破2.46万元/㎡，当前134平方米小高层单价降至1.04万元/㎡。类似的例子数不胜数。

市场格局转变并非偶然。城镇化迈入成熟阶段，城市配套全域落地，地铁路网串联全城，优质教育资源均衡化推进，远郊板块交通、商业、教育短板逐步补齐，单一地段稀缺性持续弱化，依靠地理位置堆砌房价的时代落下帷幕。

过去楼市高速发展期，徐州房企盛行“高周转、大规模、同质化”开发模式，不仅楼盘体量庞大，拿地也优先抢占热门地块，复制雷同的户型、园林和配套，靠着地段红利快速回笼资金，产品同质化严重。如今走进徐州各大在建楼盘，行业开发逻辑已然反转：房企主动放弃大体量地块，偏爱核心城区小而美地块，缩减开发规模、加大建造投入，在户型设计、园林景观、智能配套、物业服务上各显神通，同质化顽疾得到明显改善。

前后在6家房企就职的置业顾问王晓洁对此感触颇深：“早年楼盘产品照搬模板就行，楼盘说辞大

差不差；现在每个楼盘的说辞都不一样，新产品层出不穷。”

在新版《住宅项目规范》落地、住建部推动“好房子”建设的政策导向下，房企纷纷把品质作为生存底线。从建材甄选、施工工艺到后期物业服务，全链条提升标准，过去压缩绿化、简化配套降成本的套路失去生存空间。市场倒逼之下，房企盈利逻辑从“囤地增值”转向“产品溢价”，细分赛道竞争取代盲目规模扩张，差异化产品成为房企突围市场的关键抓手，楼市供给端正式从增量粗放迈入存量提质新阶段。

置业转向：居民置业锚定真实居住需求

“2020年跟风在高铁新城入手两套房，原本等着房价上涨转手套利，如今房价回落，索性留一套自住，另一套挂牌出售，不再抱有暴富幻想。”市民李先生的置业心态转变，是徐州购房者从炒房逐利到自住安家的缩影。过去房产金融属性被无限放大，全民掀起炒房热潮，购房者买房优先测算房价涨幅、盘算杠杆收益，地段、学区成为投机筹码，房屋居住舒适度、物业服务沦为次要考量，“闭眼买房稳赚不赔”是彼时市场共识。

伴随房住不炒长效机制落地，楼市彻底告别普涨红利，房产投资属性大幅缩水，居民置业逻辑迎来根本性扭转。如今走进售楼处，看房人不再扎堆询问片区规划、未来涨价空间，而是反复查验户型采光、建材环保

等级、小区物业细则、周边便民配套。不少刚需购房者辗转十余个楼盘对比细节，改善型置业群体优先考察小区绿化、社区医疗、邻里配套，愿意为精装品质、优质物业、人性化设计支付合理溢价，不再为虚无缥缈的地段增值、空头规划买单。

数据印证置业观念变迁：徐州新房成交中，自住刚需与改善置业占比超九成，纯投资购房者难觅踪迹；总价百万以内刚需房源、注重居住体验的改善房源成交稳居市场主力，远郊缺乏配套、品质粗糙的投机型楼盘去化缓慢。公积金新政、差别化房贷利率等惠民政策落地，聚焦刚需与多孩、人才自住需求，进一步引导楼市回归民生本源，百姓买房从追逐资产增值，回归安家宜居的本心。

理性择居：优质好房成市场硬通货

纵观当前徐州楼市，普涨时代落幕，结构性分化成为长期趋势：同一片区之内，品质过硬、配套完善、物业服务优质的楼盘价格稳健坚挺，部分核心区低密改善楼盘甚至逆势稳价；而配套欠缺、建筑粗糙、物业失管的普通房源价格持续下行，价差逐步拉大。市场用价格投票，宣告“好房子时代”正式到来，唯有立足居住本质的优质房源，才能抵御市场周期波动，成为穿越行情的硬通货。

新城片区，二手楼盘从过去2.7万元/㎡的价位，跌至1万元/㎡左右；同板块的高品质新房价格却能卖到2万元/㎡。更好的设计、更高的得房率、更优秀的配套、更美的绿化……今天的新楼盘和过去的楼盘形成了鲜明对比。一位开发企业负责人戏言：无他，唯品质尔！

业内专家分析，未来徐州板块之间、同板块楼盘之间价值差距还会持续拉大，地段红利逐年递减，产品力、居住价值将持续主导房产价值走向。

对于普通购房者而言，置业决策告别跟风盲从，擦亮眼睛、理性甄别成为必修课。不再迷信地段光环、网红板块概念，实地考察房屋品质、开发商履约能力、落地配套细节，从户型、物业、社区生态多维度综合评判，按需买房、量力置业，成为当下徐州百姓的置业共识。

从地段独尊到品质立身，从全民炒房到安家自住，从粗放造房到精筑好房，徐州楼市的深度变局，既是国内房地产行业贯彻房住不炒、迈向高质量发展的微观缩影，也是城市人居需求升级、民生不断改善的生动体现。

放眼未来，随着徐州城市配套持续完善、人居标准不断升级，楼市分化趋势仍将延续，房企深耕品质、百姓理性置业的生态愈发稳固。摒弃一夜暴富的房产投机幻想，坚守“房子用来住”的核心逻辑，以品质为标尺、以宜居为目标，既是楼市行稳致远的底层逻辑，更是千千万万普通人安家圆梦的民生底色。