

新房、二手房价格双双上涨

本报讯(记者 尹亮)近日,国家统计局发布70个大中城市房价监测数据,5月徐州新建商品住宅、二手住宅价格环比双双上涨。其中新房价格环比微涨0.1%,在跌幅持续收窄后,终结了长达1年的持续下行态势,成为市场转向的重要风向标;二手房价格环比上涨0.3%,涨幅位居全国第3,且已连续3个月保持上涨。量价齐升的向好态势,勾勒出徐州房地产市场脱离低谷、稳步修复的清晰轮廓,楼市结构性回暖信号愈发鲜明。

资深房产专家孟庆立认为,新房市场价格的上涨,是市场供需调整与居住需求升级共同作用的必然结果。回望过去1年,徐州新房价格历经多轮波动,房价跌幅持续收窄。步入2026年,楼市环境逐步改善,积极变化悄然显现。4月新房价格环比持平,新房价格完成止跌;5月迎来的正向增长,是徐州房地产市场持续在好房

子方向发力的结果。记者走访徐州多个楼盘发现,不少在售热门项目主动上调售价,东区、南区、市中心多个楼盘单价或总价稳步提升。与此同时,今年入市的纯新盘多聚焦改善型住宅,户型、品质、配套全面升级,多个高端叠墅、改善楼盘开盘即热销,印证了市场对高品质住宅的旺盛需求,也整体拉高了房价。孟庆立表示,此次新房价格回暖,并非短期炒作,而是市场回归理性、需求有序释放的必然走向,标志着徐州新房市场正式走出调整低谷,迈入平稳修复新阶段。

二手房市场暖意更浓,连续3月上漲的行情背后,是买卖双方心态与市场格局的深刻转变。站在购房者的视角,楼市筑底企稳让不少观望已久的市民放下顾虑。在西区一家中介企业,市民李先生正计划为子女购置婚房,此前一直等待房价回落。“观察大半年,发现二手房价格止跌回升,优质房

源越来越抢手,再观望恐怕难选到心仪户型。”近期他频繁跟随中介看房,最终敲定一套刚需两居室。和李先生一样,大量刚需、置换型购房者陆续入场,市场交易活力持续迸发。

市场风向转变,也让卖房人的心态发生明显变化。此前,不少业主为促成交易大幅降价,如今随着成交量攀升、优质房源库存减少,业主议价底气逐步增强。铜山区多个小区房源价格显著回升,部分热门小区房源总价上涨数万元至20万元不等。不少业主不再盲目降价,部分急售房源选择暂时下架观望,甚至有业主将售房转为出租。“前期房价跌至低位,如今市场回暖,低价出售并不划算。”一位下架房源的业主坦言,他选择静待市场稳步上行,不再仓促出手。数据显示,铜山区涨幅领跑,房源报价趋于坚挺,二手房市场从买方市场逐步转向买卖均衡的健康状态。

孟庆立对徐州楼市走势作出专业研判。他表示,当前徐州楼市虽尚未全面迎来繁荣期,但已然脱离最冷阶段。结合市场走势综合判断,未来1到2年,徐州楼市将呈现震荡上行的整体态势,逐步从调整期迈向复苏期。作为人口与产业大市,徐州常住人口超900万,城镇化进程持续推进,外来定居人口占比稳定,住房刚需与改善需求根基扎实。随着城市产业能级提升、人口持续集聚,房地产市场发展具备坚实支撑,此次价格回暖表现更像是长期向好趋势的开端。

徐州新房、二手房双涨价,是政策效应、市场规律与民生需求共振的成果。当下市场正步入结构性修复通道,价格回归合理区间,产品走向品质升级。立足城市发展根基,依托旺盛的居住需求,徐州房地产市场将在平稳运行中稳步前行,更好地满足群众安居乐业的美好期盼。

137%! 今年首个商业地块溢价成交

本报记者 尹亮

2026年徐州市区首场土拍落下帷幕,段庄韩山D商业地块历经11轮激烈竞价,最终以137%的高溢价率成交,总价达1729万元。这场热度十足的竞拍,不仅刷新了近期徐州商业用地溢价纪录,更是市场对徐州城市商业潜力投下的坚定“信任票”,为区域商业格局迭代、消费能级提升写下生动注脚。

商业地块回暖 激活城市商业活力

该商业地块坐落于淮海西路南侧、韩山路东侧,紧邻城市主干道,地处泉山区成熟生活圈,毗邻云龙湖板块,区位优势得天独厚。作为城市核心城区的稀缺商业用地,地块面积2315.5平方米,规划容积率1—1.2,主打低密商业形态。多轮竞价的背后,是市场资本对主城核心商业资源稀缺性的高度认可,也折射出徐州商业地产稳步回暖的发展态势。纵观国内诸多城市,核心商业地块高溢价成交,往往是城市商业活力复苏、消费市场扩容的先行信号,徐州此番土拍热潮,亦是城市综合吸引力持续增强

的直观体现。

“超高溢价成交,绝非单一地块的市场炒作,而是徐州城市发展势能、消费潜力与商业价值同步提升的综合结果。”在业内专家看来,该地块地处城西成熟片区,周边居民社区密集、人流集聚,长久以来缺乏特色化、品质化商业配套,市场需求长期处于待释放状态。此次地块成功出让并将打造全新商业项目,首先将补齐城西商业短板,串联起周边居民区、交通路网与文旅资源,丰富云龙湖片区商业业态,让片区商业布局更趋均衡,打破局部商业单点发展的局面。

提振商业投资信心 丰富市民消费场景

从城市版图拓展视角来看,这宗商业地块的落地,将推动徐州主城区商业圈层进一步向外延伸、向内深耕。长期以来,徐州核心商业资源集中在市中心商圈,城西商业发展相对平缓。新项目落成后,将与市中心商圈、云龙湖文旅商业形成联动互补,构建多中心、网络化的商业空间格局,优化城市整体商业版图。同时,优质商业项目的落地还将带动片区环境、交通、配套持续升级,实现以商业激活片区、以片区赋能城市的良性循环,夯实徐州区域中心城市的商业辐射力。

放眼全市商业长远发展,高溢价商业地块成交释放出多重积极信号。当前徐州正持续推进城市更新与消费升级,今年全市计划出让44宗地块,多宗核心优质地块蓄势待发,其

中不乏多处低密优质商业、商住混合用地。业内人士表示,此次竞价热潮,将进一步提振市场投资信心,吸引更多优质商业品牌、运营企业入驻徐州,倒逼本地商业从传统沿街商铺、小型市场,向体验式、文旅融合式、便民品质化商业转型。

一座城市的繁华,离不开商业业态的持续迭代。此次徐州商业地块高溢价成交,是市场信心的回归,更是城市商业迈向高质量发展的新起点。依托得天独厚的区位优势、深厚的消费根基,随着一批优质商业地块陆续入市、新项目加速落地,徐州必将持续优化商业布局、丰富消费场景,不断激活城市消费活力,让这座古城的商业烟火气愈发浓郁,为区域经济高质量发展注入源源不断的动力。