

供给提质 需求释放 预期向好 前5月房地产市场迎结构性回暖

本报记者 尹亮

从省域数据榜单上亮眼的增长位次,到新房改善项目开盘即售罄的火热场面;从二手房市场稳健走高的交易行情,到房地产发展新模式试点的稳步探路,2026年以来,徐州楼市告别粗放式涨跌波动,步入结构优化、韧性增强、供需适配的修复新周期。

一系列精准落地的购房扶持政策、持续集聚的城市人口红利、不断升级的人居消费需求,共同托举起楼市平稳向好的基本盘面。

市住建局统计数字显示,1—5月,徐州房地产市场平稳健康发展,各项数字稳居全省前列,迎来结构性回暖。市场数据的起伏背后,是购房者居住需求的理性迭代、开发企业产品思维的深度转型、行业治理模式的创新探索。

数据增势藏韧性 绘就楼市回暖底色

一组组客观详实的统计数据,是徐州楼市稳健复苏最有力的佐证。在全省楼市稳步修复的大背景下,徐州凭借扎实的城市基本面与精细化调控举措,跑出了市场修复的徐州速度,多项核心指标跻身全省第一方阵。

省住建厅最新统计显示,今年1—5月,全省一二手住宅总交易量达5068万平方米,同比上涨4.8%。全省新房市场持续筑底回暖,新建商品住宅销售降幅持续收窄,从1—4月的同比下降9.4%收窄至7.4%;二手房凭借流通性优势保持强劲增长,成交面积2398万平方米,同比涨幅提升至14.4%。

徐州楼市稳中有进表现亮眼,1—5月全市房地产一二手住宅总交易量同比增长13.9%,位居全省第三位;新建商品住宅销售稳步回升,同比增幅1.6%,位列全省第四;二手房成交迎来爆发式增长,同比上涨31.8%,增速稳居全省首位。

“对比省内各地市数据能够清晰发现,徐州楼市并非短期炒作式回暖,而是多重利好叠加催生的内生性市场复苏。”徐州房地产业协会会长、秘书长王成锋认为,本轮楼市回暖绝非偶然。年初以来,我市接连举办多场城市房展会、优质地块专场推介会,线下搭建房企与购房者对接桥梁;公积金贷款额度优化、青年人才购房补贴、异地公积金互通使用等惠民政策精准落地,有效降低刚需与新市民购房门槛。与此同时,区域中心城市能级持续跃升,产业集聚不断吸引外来青年人才落户扎根,为楼市筑牢长效刚需底盘。越来越多皖北、鲁南周边城市购房者选择来徐安家置业,稳定的外地客群持续为市场注入消费活力。

从政策赋能到人口集聚,从产业托底到消费升级,多重积极因素相互赋能,让徐州楼市摆脱周期性波动困扰,走出一条可持续的结构性复苏之路,在全省楼市稳步修复的浪潮中,以扎实的发展韧性站稳一席之地。

精研产品优供给 改善新盘火热解锁人居新需求

纵观全市新房市场运行轨迹,5月新建商品住宅销量出现阶段性小幅调整,并非市场需求收缩,而是供需结构错配下的阶段性优化调整。

剔除政策性住房后,1—5月我市新建商品住宅网签销售面积154万平方米,结合房源结构分析,当前市场可售库存中,早年规划设计的存量房源占比偏高,近3年符合人居新标准的优质新增供给相对稀缺,难以匹配当下购房者改善型居住的主流需求,也催生了改善类高品质住宅开盘热销的市场现象。

数据显示,2021年以来,全市累计上市299个新建商品房项目,合计供应住宅18.48万套,截至今年5月末已售出15.6万套,整体去化率高达85%。其中近3年按照新规规划建设的优质新项目仅7109套,高品质新规住宅去化周期仅7.5个月,优质房源供需偏紧的态势愈发明显。

当前市场主流购房需求集中在120—150平方米改善户型,成交总价普遍锁定100万至150万元区间,但适配该需求的房源仅占总库存三成,再加上购房者偏好的区位、配套与现有库存分布错位,大量刚需改善需求

向外溢散,也为二手房市场持续火热埋下伏笔。

市交控集团旗下新元序项目,作为徐州首个高品质住宅定制化四代宅项目,创新性采用客户共建模式,从户型设计、景观打造到公共空间营建,全程邀请意向业主参与研讨打磨。项目首批推出16套叠墅产品,起步总价400万元,3.3米奢阔层高、10米南向宽厅、独立入户搭配南北私属花园,一经推出便精准击中高端改善群体居住痛点,5月开盘后迅速全部售罄。

同样火热的改善楼盘还有老矿大板块紫薇东院,本土房企深耕区域人居需求,打造5栋112套四代宅洋房,3.15米舒适层高搭配南北双露台,2大架空层泛会所满足邻里休闲、亲子健身多元需求。项目5号楼18套洋房6月初首开即售罄,成交均价达到2.14万元每平方米。

与此同时,我市房地产发展新模式试点工作稳步推进,依托主办银行制、现房销售制等创新制度,搭配人才政策、房票、房贷贴息等政策红利,通过多元化宣传方式释放准现房、高品质规划优势,为全市新房市场供给侧改革探索可复制、可推广的全新路径。

流通提质稳预期 优质二手房守护安居期许

如果说新房市场代表城市人居升级的发展方向,那么二手房市场则承载着刚需落户、学区改善的民生安居期盼。今年以来,徐州二手房市场走出独立稳健行情,1—5月累计成交面积266万平方米,同比大幅增长31.8%,成交总量位居全省第四,涨幅稳居全省首位。3月、4月二手房成交量接连刷新历年同期纪录,5月虽受季节性因素影响成交量环比小幅回落,但依旧远高于去年同期水平,市场韧性充分凸显。

从交易结构、价格走势两大维度来看,当前二手房市场呈现量稳支撑有力、价格稳步修复的良性发展格局,市场交易预期持续向好。

从成交客群结构来看,刚需安居与学区改善2大需求牢牢托底二手房交易底盘。总价100万元以内的高性价比刚需房源成为市场成交主力,3—5月该价位房源成交占比连续3个月突破90%。两类购房群体勾勒出二手房市场主流画像:来徐就业创业的外地青年,以落户

安居为核心诉求,外来购房者成交占比逐月攀升,从3月15.1%升至5月17.2%;下辖5县(市)的本地改善家庭,为追逐优质教育资源向市区集聚,县域进城购房占比稳定保持在18%,购房者平均年龄36岁左右。湖滨新村、绿地商务城等教育配套优越的成熟小区,连续3个月跻身市区二手房月度成交榜单前十,学区赋能下的成熟二手房持续备受青睐。

价格端的稳步回暖,是市场信心修复最直观的信号。3—5月,徐州二手住宅成交均价连续3个月实现环比上涨,告别此前持续横盘调整的低迷态势。

一组组向上向好的市场数据,一个个火热开盘的改善楼盘,一单单圆满落地的二手房交易,一项项创新落地的政策举措,共同勾勒出2026年徐州楼市结构性修复的生动画卷。阶段性的成交起伏,是市场供需自我调节的正常表现,而藏在数据背后的城市发展韧性、人口集聚红利、精准政策赋能、行业主动转型,才是徐州楼市行稳致远的核心底气。

