

本报记者 尹亮 实习生 邢甜甜

7月13日国务院印发《扩大消费“十五五”规划》(以下简称《规划》),将住房消费列为大宗耐用消费品首要抓手,从高品质住宅建设、存量城市更新、物业服务升级、居民财产增收等维度系统部署,为各地住房市场高质量发展划定清晰路线。

作为区域中心城市,徐州立足“四中心一枢纽”战略定位,把“建优好房子、盘活老房子、做优社区服务、稳定住房资产”作为撬动内需、辐射周边的核心抓手。刚性安居需求持续增强、改善型品质供给扩容、城市更新万亿市场加速落地、物业服务转型社区综合服务商,一系列政策叠加效应正在彭城大地持续释放。业内人士认为,作为区域中心城市,徐州将牢牢抓住这一政策机遇,以住房消费全链条升级为支点,既锚定民生改善的根本落点,也撬动万亿级消费市场的增长潜力,在辐射周边城市的协同发展中走出一条具有本土特色的内需扩容新路。

政策东风落地 重塑楼市发展思路

作为区域中心城市,徐州长期承接周边城市大量居民的安居需求,据市住建局统计,当前房地产市场每3套房子就有1套被周边城市居民购买。普通家庭的住房财富占到家庭总财富的60%—70%,此前市场深度调整阶段不少居民的资产负债表承压,现在随着品质升级、租赁市场规范,不少家庭把闲置的住房委托给专业机构出租,获得了稳定的租金收入;而老小区经过改造之后,房产的溢价能力进一步提升,居民的不动产财产净收入也在持续增厚。稳定的楼市预期,加上中心城市对周边人口的集聚效应,让徐州的住房市场不仅实现自身的平稳健康发展,更能辐射带动周边区域的居住品质升级,形成跨城协同的消费扩容效应。

一位长期深耕本地房产中介行业的从业者坦言,过去市场重心集中在新房增量销售,如今政策导向彻底转向“增量提质+存量盘活”双向发力。“以前客户只关心房价涨跌,现在越来越多人咨询旧房翻新、电梯加装、房屋出租增值。政策把住房和居民财产性收入绑定,让大家意识到房子不只是居所,更是家庭稳定资产。”

近年来,越来越多的周边城市居民选择定居徐州,完善的教育医疗配套、梯度化住房供给成为核心吸引力。对此,业内人士普遍认为,徐州房地产发展不再局限于服务本市常住人口,而是以充足、多元、高品质住房供给承接四省交界区域安居需求,通过稳定房产价值、拓宽租赁增收渠道,修复居民资产预期,以稳健楼市夯实区域消费底盘。当下徐州房地产市场表现亮眼,整条住宅产业链也随之迎来实打实的增量空间,不少业内人士表示,房子销量上去了,装修、建材、家电等上下游业态都能同步受益。“房子品质提升上去了,装修档次自然而然被带动了。”一位装修行业负责人认为,带动住房消费绝不仅仅局限于房屋本身,整条产业链的消费都将随之释放潜力。

以安居激活消费新动能 夯实区域中心城市底气

住房品质提升 擦亮徐州民生底色

《规划》首次在国家战略层面提出建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”,配套刚性住宅建设规范,倒逼行业告别高周转粗放开发,转向品质化精细化运营,这一导向将为徐州人居品质跃升注入持久动力。

走进徐州城东一处刚开放的新建住宅示范项目,参观者们很难想象,几年前这里的住宅产品还更多追求建设速度,如今从入户大堂的适老化坡道,到室内不低于3米的开阔层高,从墙体的多层隔音材料到全社区覆盖的智慧安防系统,每一处细节都贴合着国家级“好房子”的建设要求。去年住房城乡建设部发布的新《住宅项目规范》中14项强制性品质指标,正在徐州的新建项目里逐一落地。

在项目开放日的现场,一位正在筹备置换改善住房的企业职工正拿着户型图和家人讨论,他算了一笔账:“之前的老房子层高不到2.8米,装完中央空调就显得压抑,现在这个超过3米的层高,装上新风系统也完全不觉得局促,小区里还有配套的老年活动区和幼儿托管点,不管是老人来住还是以后孩子成长都方便。”

品质提升不仅局限于新建住宅,存量房屋自主更新通道已全面打通。徐州持续推进城中村、危旧房、老旧小区改造,规划周期内将完成大批老旧小区更新、完整社区建设,居民可通过自主协商完成房屋联合翻新,加装电梯、全屋适老化改造均可申请公积金支持,真正把居住升级的选择权交到居民手中。

物业服务升级 打造社区消费便民终端

国家级规划将物业服务纳入扩大消费顶层设计,推动物业从基础安保保洁转向养老托育、家政托管、社区零售一体化综合服务,徐州市物业管理行业协会相关负责人表示,这一变革将在徐州基层社区落地生根,打通居民消费“最后一百米”。

一位小区物业运营负责人介绍,过去企业营收仅依靠物业费收缴,老旧小区收缴率常年偏低,长期陷入服务差、缴费难的恶性循环。如今依托政策引导,物业拓展房屋托管、居家养老、幼儿托管、家政保洁等增值服务,多元经营反哺基础物业服务,形成良性循环。“我们计划增加托管业主闲置房屋

对外出租的业务,收取合理服务费,既帮居民增加租金收入,也拓宽企业营收渠道,完全契合住房拓宽居民财产性收入的政策导向。”这位负责人坦言,国家的政策引导为行业未来的发展指明了清晰方向。

《规划》还将“推进城市社区嵌入式服务设施、完整社区和一刻钟便民生活圈建设,完善社区便民商业设施”纳入消费基础设施建设范畴。这意味着便利店、早餐店、家政服务点、社区食堂等便民商业将加速走进社区,“15分钟生活圈”从蓝图彻底变为日常。

全域统筹城市更新 放大区域中心城市辐射力

《规划》明确提出多渠道增加城乡居民财产性收入,稳定房地产市场、盘活存量住房资产是核心路径,徐州依托大规模城市更新行动,让千家万户共享房产增值红利。普通家庭资产六成以上集中于住房资产,过去市场调整阶段居民财富感知减弱,而城市更新、房屋品质提升正在修复资产价值预期。全市稳步推进危旧房清零、城中村安置改造,大批居民通过拆迁安置获得成套高品质住宅;老旧小区完成外立面修缮、道路拓宽、绿化升级、电梯加装后,房产流通价格、出租溢价同步提升,业主无需大额投入,即可实现不动产增值。

一位退休居民分享切身变化:他居住二十余年的老旧小区完成整体改造,新增电梯、休闲广场、社区

养老服务站,房屋租金较改造前上涨三成,闲置房屋出租成为稳定的家庭增收渠道。“国家把住房纳入居民增收渠道,改造老房子就是给老百姓实实在在增加家底,既能自住提质,又能靠租房补贴家用。”

从区域协同视角看,徐州全域城市更新带来的宜居价值,正持续吸引周边城市居民来徐置业、租房、养老。完善的更新配套、梯度化住房供给、便捷的公积金政策,构建起覆盖不同收入群体的安居体系,以居住吸引力放大区域中心城市辐射力,推动苏皖鲁豫交界的人口、消费要素向徐州集聚,完整构建起购房、改造、租赁、服务、资产增值全链条住房消费体系,在改善民生中持续释放内需潜力,为区域协同高质量发展注入源源不断的安居动力。



AI制图