

本报记者 尹亮 实习生 李贺 邢甜甜

国家统计局发布的6月70城房价数据给出明确佐证：徐州新建商品住宅环比涨幅0.4%；二手住宅价格连续四个月环比上行，新房、二手房市场双线释放积极信号。

从改善型品质楼盘持续热销，到二手房交易扛起市场成交主力，再到城市发展夯实长期居住价值，业内人士纷纷表示，徐州楼市告别单边下行，迈入结构性修复、稳健前行的新阶段。

对于普通购房者而言，房价大幅波动的市场基础已然消失，置业安全感显著提升：刚需群体可结合自身居住需求从容入市，无需盲目观望；置换改善家庭也可摒弃观望心态，合理规划换房节奏。

品质新房领涨 改善需求激活市场

国家统计局2026年6月数据显示，70个大中城市新房价格环比上涨城市共20个，较上月增加4个，为2025年5月以来峰值，徐州与惠州并列以0.4%环比涨幅成为本轮楼市回暖的核心风向标城市。从城市能级维度看，二线城市新房价格时隔13个月环比止跌，一线城市连续4个月上行，而徐州作为区域中心城市，率先走出独立上涨行情，印证区域人口、产业支撑下的市场韧性。

从事房地产行业20余年的资深业内人士孟庆立对此解读：“本轮新房回暖呈现显著分化特征，具备人口集聚、产业支撑、配套完善的区域中心城市率先修复，徐州新房领涨70城，核心驱动力在于改善型住房供给精准匹配居民需求。过去市场下行阶段，刚需产品库存积压，而高品质低密住宅供给不足；今年以来，房企主动调整产品定位，加大洋房、大平层等改善产品投放，叠加城市更新释放大量置换需求，供需两端形成正向循环。”

徐州市房地产业协会会长王成锋介绍，近年来，徐州引导房企深耕产品力，推行绿色建筑、智慧社区、全龄配套标准，摒弃粗放开发模式。檐屿溪、新盛隐翠、璟樾府等一批改善楼盘持续占据月度销售榜单前列，改善型房源成交占新房总成交量比重突破65%。“过去购房者观望，核心担忧房价持续下跌、资产缩水；如今核心城市新房价格企稳回升，优质改善盘稳定走量，充分说明合理住房消费潜力正在持续释放，以高品质产品托举市场平稳运行，是楼市长期健康发展的必由之路。”王成锋明确表示，徐州房价已全面筑底成功，楼市正式迈入稳健发展的全新周期。

房企经营逻辑同步转变，不再依赖低价走量，转而打磨户型、景观、物业服务，依靠产品价值稳定房价预期，良性循环正在逐步建立。

徐州房地产市场迎来拐点？ 房价筑底企稳 价值稳步回归



△制图

二手房市场暖意涌动 成交主力见证预期修复

今年上半年，徐州二手房市场走出强劲复苏行情，累计成交17146套，占市区总成交量的72%，平均每10套成交住房中7套来自存量二手房，存量房已然成为满足群众居住需求的核心载体。

3至6月市场持续维持高位成交，月度成交稳定突破3000套，4月成交超3500套，“金三银四”置业热潮延续至初夏，供求比0.43，表明优质刚需房源供给偏紧，市场回暖信号清晰可辨。

价格走势呈现温和修复、适度回升的良性节奏，形成“量价齐增”的市场态势。

市场热度的直观变化，真切体现在一线房产中介的日常工作中。云龙区资深房产中介张经理坦言：“以前是房源多、客户少，我们中介挑客户；现在是优质客户多、好房源稀缺，变成了客户争抢优质房源。”日常工作中，他每天上午就要拨出30多个客户跟进电话，全力匹配供需资源，手机后台常年留存大量业主咨询消息，半数以上业主都会主动询问房源最新涨

价、估值情况，市场心态悄然反转。

徐州市房地产经纪行业协会会长刘红玲透露，随着市场持续回暖，当前徐州二手房价格议价空间已大幅收缩至2%左右，楼市交易主导权正式从买方市场转向卖方市场，市场晴雨表已然全面指向复苏回暖。

一个细微的行业细节，精准折射出市场的颠覆性变化：如今门店同时到访两组客户，中介会优先接待卖房业主；而在半年前，行业常态却是优先接待购房客户。市场冷暖交替、预期逆转，一目了然。

此前不少业主担心房价持续下行，主动下调报价、议价空间巨大；如今配套成熟、物业优质、户型方正的小区，业主不再轻易让利，部分房源挂牌价小幅上调，中介从业者一改往日低价推销的模式，客观向客户讲解小区配套、长期价值。“去年我们只能反复劝说业主降价才能成交，现在优质房源挂牌即有客户预约看房，不用刻意压低价格吸引客流，市场信心肉眼可见地回暖。”

基本面筑牢支撑 徐州房地产市场稳步向好

“这不是反弹，是回归。”一位从业10多年的中介负责人说，“当刚需和改善家庭不再观望，当房东敢涨价、买家愿加价，市场才真正有了温度。”

刘红玲表示，当前二手房市场以刚需抄底为主，高端大户型改善房源成交节奏平缓，市场需求分层清晰。存量房流通能盘活市民资产，打通“以旧换新、梯度置业”的住房循环链条，让不同收入、不同家庭阶段的群众，都能找到适配自身条件的居所。

采访中，多数业内人士认为，徐州的楼市回暖，不是偶然。

2026年6月，全国70城中，仅有12个城市新房价格连续三个月环比上涨或持平，徐州位列其中；9个城市二手房价格持续回暖，徐州亦在其中。王成锋指出，这种“逆势上扬”，源于城市基本面的坚实支撑。“徐州代表了一类城市——没有一线光环，却有扎实的

产业、稳定的人口、理性的消费。当政策托底、预期修复、需求释放三者共振，结构性回暖便水到渠成。”

这不是一场投机的狂欢，而是一次理性的回归。当市场从“炒房”走向“居住”，从“规模”走向“品质”，从“短期博弈”走向“长期价值”，徐州的楼市，才真正站稳了脚跟。

当前徐州楼市形成了清晰且健康的供需格局：新房市场承载市民品质改善的核心诉求，二手房市场筑牢刚需安居的基本盘，新旧联动打通完整居住消费循环，彻底破解了高首付、高门槛带来的市场流动性桎梏，楼市活力全面激活。

安居是民生之本，更是城市高质量发展的温暖底色。一座城市的楼市平稳健康发展，不仅关乎千家万户的资产保值预期与居住幸福感，更与城市经济平稳运行、长远发展息息相关。市住建局房地产市场监管科相关负责人表示，徐州始终锚定现代化区域中心城市建设核心目标，坚持以产业集聚人才、以配套留住人口、以安居温暖民心，持续优化住房供给结构、完善楼市监管体系，稳步推动房地产行业高质量、可持续发展。

房价筑底，从来不是简单的房价止跌数字变化，而是市场信心的全面回暖、人居理念的深度升级；不是房企单方面的市场翻盘，而是万千市民对美好生活、品质人居的坚定选择。如今的徐州楼市，既能让青年群体安心安家落户，让中年群体从容置换改善，让老年群体踏实安居养老。这样的楼市底盘，稳固坚实、未来可期。徐州，正以稳步回暖的楼市态势，书写属于区域中心城市的人居新篇。



△制图