

1—7月徐州楼市销售情况出炉

本报讯（记者 徐厚正）普睿数智云统计数据显示，截至7月30日，7月份徐州市区商品住宅市场呈现供需微调态势，市区商品住宅新增供应0.65万平方米，成交面积7.07万平方米，成交均价11363元/平方米。

从1—7月累计数据来看，徐州市区商品住宅市场呈现“供应收缩、成交回暖、价格回落”的运行特征。截至7月30日，今年以来市区商品住宅新增供应25.97万平方米，同比下降55.58%；累计成交70.99万平方米，同比小幅上涨8.93%；成交均价10424元/平方米，同比回落22.76%。

从房企销售榜单来看，1—7月徐州房企操盘销售金额榜单中，万科地产（6.51亿元）、新盛地产（5.28亿元）、绿城中国（5.19亿元）位列前三。权益销售金额榜单方面，万科地产（6.07亿元）、新盛地产（5.28亿元）、保利发展（3.92亿元）稳居前三名。商品住宅项目销售金额榜单显示，新盛隐翠（4.08亿元）、保利学府（3.34亿元）、璟樾府（3.20亿元）跻身榜单三甲。

当前徐州楼市头部房企竞争态势持续加剧，项目市场表现分化特征凸显。数据显示，1—7月，徐州操盘销售排名前20的房企市场集中度维持高位，整体市场

占有率达76.62%，较1—6月提升0.91个百分点，头部房企对市场的主导性进一步增强。

同时，房企榜单入围门槛全面抬升，行业竞争持续提高。数据显示，榜单前三入围门槛由4.27亿元提升至5.19亿元，前十门槛由2.20亿元升至2.35亿元，前二十门槛从0.96亿元上涨至1.24亿元。目前，全市前20房企销售金额均突破1亿元，销售额超2亿元的房企增至12家，榜单前三房企销售额全部突破5亿元，头部房企业绩差距持续收窄，竞争格局愈发胶着。

市场格局总体稳定，前20房企阵容基本保持不变，民营房企占据较大市场份额，国有、央企房企紧随其后，本土房企共4家成功上榜。其中，万科地产凭借万科檐屿溪、万科檐语间等主力项目的稳健去化，以6.51亿元操盘销售金额稳居榜单首位，也是全市唯一操盘销售额突破6亿元的房企。新盛地产依托新盛隐翠、新盛畅和园两大核心项目持续发力，累计销售额达5.28亿元，已连续四个月位居榜单第二位。绿城中国7月单月实现销售额0.92亿元，助力企业1—7月累计销售额突破5亿元，稳守操盘榜第三名。

权益销售榜单格局出现阶段性调整。万科地产、

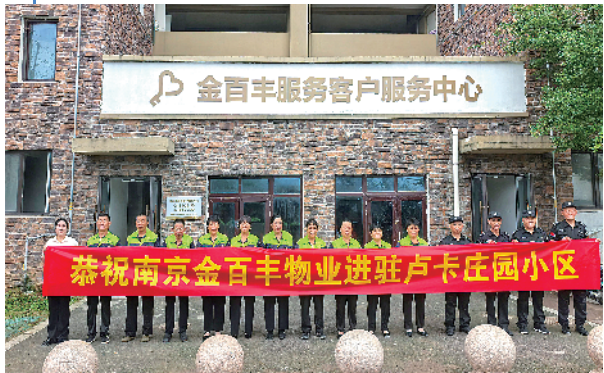
新盛地产持续包揽冠亚军，榜单地位稳固。受合作开发模式影响，绿城中国、招商蛇口多个项目业绩被分摊，整体榜单位次有所回落；保利发展、徐州交控集团位次提升，跻身权益榜单第三、四名。其中，保利发展凭借主力项目保利学府单盘超3亿元的销售额支撑，权益销售额达3.92亿元，位列权益榜第三。徐州交控集团重点布局新元序、绿城紫薇金澜两大代建项目，两个项目均跻身全市项目销售榜前二十，企业虽未登上操盘销售榜，但凭借优质项目储备成功入围权益销售榜四强。

楼盘市场竞争同样趋于白热化，上榜项目整体去化表现亮眼。此次入围销售榜单的楼盘项目累计销售额均突破1亿元，其中8个项目销售额超2亿元。标杆项目新盛隐翠去化节奏稳健，1—7月累计签约金额4.08亿元，蝉联项目销售榜榜首，是全市唯一销售额突破4亿元的商品住宅项目。新晋项目新元序成为近期楼市亮点，该项目5月首次开盘，6月持续加推，网签备案工作有序推进，开盘不足三个月累计签约金额约1.66亿元，首次登榜即位列项目销售榜第12名，市场认可度持续攀升。

沛县首个信托制物业试点落地卢卡庄园



卢卡庄园一期由沿江物业提供服务。



卢卡庄园二期由南京金百丰物业提供服务。

本报讯（记者 徐厚正）近日，沛县首个信托制物业服务试点在汉兴街道锦诚社区卢卡庄园小区正式启动，本次试点将党建统筹作为鲜明治理特色，由社区党组织牵头统筹各项落地事宜。自7月15日全新物业服务团队进驻履职以来，小区各类治理乱象得到专项整治，业主参与小区公共事务的主动性明显提升，物业相关投诉量大幅回落，该项物业治理创新试点初见成效。

据了解，卢卡庄园小区坐落于沛县经济开发区韩信路，温州商贸城北侧，小区建成已有6—7年，划分为一期、二期两个片区。小区原有前期物

业服务合同到期之后，锦诚社区严格按照《徐州市住宅物业管理条例》相关规定，委托江苏佳实工程管理有限公司开展公开招投标遴选新任物业服务企业。最终沿江物业中标承接一期物业服务，覆盖965户业主；金百丰物业中标负责二期片区管理，服务1262户居民，两家专业化物业公司均于今年7月15日正式进驻。

此前小区沿用传统包干制物业服务模式，各类管理弊端逐步凸显，物业服务标准难以达标，日积月累之下业主对物业的信任持续下滑，不少业主因此拒缴物业费。物业费收缴缺口导致园区日常运维经费持续紧缺，小区深陷服务品质下滑、业主拒缴物业费、企业运营承压、物业服务再次降级的恶性循环，小区居住环境品质大打折扣。

为打通小区治理堵点、重建业主与物业之间的信任纽带，在行业主管部门、汉兴街道办事处、锦诚社区全程统筹推进下，卢卡庄园正式落地信托制物业服务新模式。社区党组织牵头协调各方资源，党组织全程参与方案设计、民意宣讲、落地督导全流程，小区严格落地信托制“五个一”服务体系，配置专属信托服务顾问，建立标准化物业服务流程，夯实小区精细化治理根基。

小区对公共收支、经营性收益、公共资产使用情况进行全渠道公示；完整资金台账同步报送街道、社区、城管主管部门，接受多部门联合监管。小区重大设施改造、公共区域经营、大件设备更新等关键事项，必须经过业主表决通过后方可落地执行；资金收支流程支持线上实时查阅，拓宽业主监督渠道，落实业主全过程参与、全流程监管。借助党组织搭建多方联动协调机制，依靠透明化、规范化、精细化运营，着力打造阳光透明信托制物业示范样板。

锦诚社区相关负责人介绍，近期小区还将上线线上监督平台，业主可通过移动端随时查看小区各项费用收支明细，为全县物业治理模式创新沉淀可复制、可推广的本土实践经验。

图片由受访单位提供

本报讯（记者 徐厚正）近日，泉山区永安金鹰二店西地块正式挂牌出让。该地块坐落于人民广场商圈核心区域，为城区优质稀缺地块，整体起拍总价1.9038亿元，综合起拍楼面价约7823.65元/平方米。地块规划为商住混合用地，容积率1.0—1.5，建筑限高60米，未来规划打造低密住宅并配套商业设施，将于8月27日开启公开竞拍。

据悉，永安金鹰二店西地块具体位于泉山区淮海西路北侧、矿山西路西侧，出让面积16222.6平方米（24.33亩）。从规划指标来看，地块容积率较低，具备打造洋房类低密居住产品的先天优势。

根据土地出让相关条件，地块规划建设内容包含住宅、商业、办公及相关配套、市政设施等。其中，商业、办公计容建筑面积占总计容建面比例不低于15%，住宅计容建筑面积占比最高为85%。业内机构测算，剔除商办配比面积后，地块纯住宅部分折合起拍楼面价突破9000元/平方米。

该地块区位优势显著，核心价值突出。地块地处人民广场商圈核心，东侧紧邻金鹰国际购物中心（人民广场店），友谊商场、华美商厦等商业体环绕；西侧临近地铁1号线人民广场站，徐宝生活广场、尚城国际、新都商业广场、迪卡侬等配套业态密布周边，搭乘地铁3站即可直达彭城广场商圈，商业氛围浓厚、交通出行便捷。

教育配套方面，地块北侧紧邻徐州市少华街小学。医疗配套方面，区域资源充足，徐州市儿童医院、徐州医科大学附属医院、徐州矿务集团总医院等多家三甲医疗机构紧邻片区，人居配套成熟完善。

从周边楼市行情来看，片区内颐和源璟、中海黄龙云起、万科淮海隐秀等已交付优质小区，小高层二手房成交均价稳定在1.8万—2万元/平方米。该地块仅1.5的低容积率，适配高端洋房产品开发，未来项目上市售价备受市场关注。

泉山区永安金鹰二店西地块挂牌