

存量时代重塑置业新格局

徐州楼市一二手市场各展所长

本报记者 尹亮

住房需求正全面从“有没有”转向“好不好”。当下,全国二手房成交占比首次突破五成,房地产正式迈入存量流通与增量提质并行的全新发展阶段。立足徐州本地楼市,市场交易结构发生标志性转变,多数业内人士分析认为,徐州房地产市场格局正在发生巨大转变,形成清晰分工:二手房承接刚性安居需求,新房深耕品质改善赛道,铜山等板块亲民刚需新品持续走俏,行业加速向精细化、分层化、品质化转型。记者走访房产中介、开发企业、购房群众,以一线见闻解读楼市结构性新变化。

二手房筑牢刚需基本盘

走进市区多家房产中介门店,办公桌上整齐码放着学区房、小户型房源资料,经纪人正带着年轻购房者实地看房。一组核心数据勾勒徐州楼市鲜明底色:全市新房、二手房成交占比稳定在3:7,二手房占据交易七成份额,这一比例是楼市全面进入存量时代最直观的信号。

“近三个月门店接待客户里,七成以上是首次置业年轻人,预算有限,看重现成配套,二手房是他们的首选。”主城区坝子街中介门店负责人孟君向记者介绍。对比新房市场,二手房拥有总价可控、配套成熟、学区落地、即买即住多重优势,精准匹配刚需群体务实置业诉求。官方监测数据显示,徐州二手房价格已连续三个月稳步上行,成交量持续释放,存量房源凭借稳定的性价比,稳住刚需市场基本盘。

刚完成购房手续的市民张宇,今年28岁,在市

区从事文职工作,最终选择一套建成十年的两居室二手房。“新房总价门槛偏高,通勤、学区配套还需要等待兑现。这套二手房楼下就是商超,步行可达中小学,总价节省几十万元,首付压力大幅降低。”张宇坦言,当下买房不再有“非新房不可”的执念,配套、总价、实用性成为刚需购房者首要考量。

徐州市房地产经纪行业协会会长刘红玲解读市场逻辑:全国范围二手房成交占比过半是城镇化发展到中后期的必然规律,徐州3:7的交易结构,意味着住房流通逻辑彻底改变。过去新房主导市场增量,如今庞大存量住房进入流通环节,刚需群体优先选择二手房分流购房需求;二手房价格平稳上涨,也印证刚需购买力持续存在,存量市场具备坚实需求支撑。购房者看房更为审慎,性价比、流通性成为选房核心标尺,市场告别盲目追涨,置业回归理性。

品质改善与亲民刚需双向并行

在存量市场承接刚需的同时,徐州新房市场走出清晰分层路线:多数核心地段高端新盘聚焦改善、品质客群,大户型、高定位产品瞄准置换家庭;铜山等热点板块亲民刚需新品凭借创新产品设计,持续收获市场热度,万科檐屿溪开盘即售罄,成为刚需好房子热销的典型样本。

走访主城核心板块高端售楼处,到访客户多为二次置换家庭,128平方米以上改善户型、230平方米左右大平层去化占比超七成。某改善项目营销负责人介绍,当前主城纯改善楼盘到访客户中,置换客群占比近六成,购房者对社区规划、户型尺度、物业服务要求显著提升,单价、总价门槛已脱离普通刚需承受范围,高端改善赛道竞争日趋拥挤。

与核心区高端盘形成差异化格局的是铜山刚需品质住宅。记者来到万科檐屿溪项目示范区,抬地建筑、四代住宅露台、宽厅落地窗设计吸引不少刚需家庭驻足。项目置业顾问介绍,依托本地住宅

品质提升相关规划细则,社区车库、公共风雨连廊、配套架空层不计入容积率,空间利用率大幅提升,2026年全新规划标准下,项目户型综合得房率接近甚至超过100%,同等建筑面积下,实际使用空间远超传统二手房。

“同样120多平方米,二手房空间分割零碎,这里带大面积观景露台、独立家政间,全屋几乎无公摊,居住舒适度差距明显。”正在看房的市民刘佳夫妇,属于首次置业刚需,原本对比过多套二手房,最终被新房空间设计打动。“虽然总价略高,但户型通透、社区人车分流,全新社区不用翻新装修,长期居住更省心。”

万科檐屿溪开盘快速售罄充分证明,市场对亲民价位、高产品力刚需新房存在旺盛需求。企业后续若拿到适配地块,将持续布局刚需“好房子”赛道,平衡改善产品开发比重,满足多层次住房需求。

规划革新赋能产品升级

“好房子”需要兼顾品质与普惠

随着规划政策调整,以往住宅公摊挤占室内空间,小户型刚需房普遍局促。如今规划层面优化容积率核算规则:社区底层停车空间、开放式景观连廊、配套架空层不计容,开发商可将更多空间转化为住户可用面积,今年新建刚需住宅普遍实现得房率接近甚至超过100%,同等面积户型,新房实际使用面积优于二手存量房。抬地设计将整体社区抬高,车库、设备间全部置于下层,地面全域打造景观绿化,彻底实现人车分流,低楼层房源采光、防潮难题同步解决;第四代住宅户户配备观景露台,拓展居家休闲场景,适配当代家庭多元化生活需求。

徐州市市政设计院高级工程师满建琳梳理行业转型脉络:房地产市场正经历双重转型,一是发展阶段转型,从增量扩张转向高品质住宅开发;二是细分赛道转型,拥挤的高端改善赛道逐步下沉,打造普惠型品质刚需住宅成为新发展方向。过去“刚需=简陋小户型”的固有认知被打破,新时代刚需住房同样可以拥有立体园林、通透户型、完善配套,“好房子”并非改善群体专属,刚需购房者同样能够享受现代化居住产品。

租赁市场同步形成有益补充,一部分暂无购房计划的群众选择租房安居,分流短期置业压力,让刚需购房决策更加从容,形成租房、二手刚需、品质新房多层次住房供给体系。

构建良性住房流通新格局

一二手房市场分工明确、分层供给,是房地产高质量发展的必然走向,也是徐州楼市转型的鲜明特征。二手房依托成熟配套、低总价优势,持续承接基础性安居需求,保障普通群众低成本安家;新房依靠规划创新、产品迭代,满足群众对舒适、现代化居住环境的升级诉求,高端改善与亲民刚需新品互补,实现住房供给精准匹配不同群体。

业内人士表示,短期来看,二手房占据主导的存量格局将长期维持,存量流通成为市场交易主体;长期视角下,新增土地供给将适度优化管控,重点打造具备产品竞争力的优质住宅,让近年落地的抬地、四代住宅等创新产品,在二手流通市场兑现价值,引导行业从依赖土地扩张转向深耕产品品质。

对于广大购房者而言,市场分化意味着选择更加多元:预算有限、追求即住便利,成熟二手房是稳妥选择;偏爱全新居住环境、看重户型空间与社区品质,亲民刚需新品具备独特优势。无论选择哪种房源,流通性、产品实用性、配套价值将成为未来房产保值的核心标准,单纯依靠地段溢价的时代已然落幕。

立足城市发展大局,徐州楼市的结构性变化,是因城施策、优化住房供给的生动实践。徐州市房地产业协会会长王成锋表示,徐州将持续完善房地产长效机制,盘活存量二手房资源、畅通存量住房流通渠道;引导开发企业均衡布局改善与刚需品质住宅,持续推广高得房率、人性化创新住宅设计,健全租购并举、分层供给的住房体系,稳步推动房地产市场平稳健康发展,以多元安居供给持续满足人民群众对美好居住生活的向往。

顺应市场分化大势

存量交易占比抬升

新房赛道分层清晰



城湖相映的新城片区。本报记者 孙博宇 摄