

信心修复 二手房市场持续走强

置换升级,改善群体偏爱存量好房

本报记者 尹亮

安居,是民生之基,也是城市发展最温暖的底色。楼市的起伏波动,一头连着千家万户的安家梦想,一头映照城市经济的发展韧性,二手房市场更是观察一座城市居住需求变化的重要风向标。国家统计局发布2026年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动数据,在全国多数二三线城市二手房市场整体承压、行情持续盘整的大环境之下,徐州交出一份亮眼答卷:二手房价格环比上涨0.2%,跻身全国为数不多的二手房持续走强城市行列。

业内人士认为,过去市场追捧新房的固有思维正在逐步改变,越来越多购房者跳出“唯新房论”的固有认知,把目光投向存量二手房市场。从刚踏入社会的年轻上班族,到谋求居住升级的改善家庭,再到重视子女教育的家长群体,不同需求的购房者走进中介门店、穿梭于各个成熟小区,用真实的购房选择投票。

刚需置业 二手房成为安家优先选项

对于大批扎根徐州奋斗的刚需群体来说,拥有一套属于自己的住房,是奋斗路上最朴素的期盼。以往不少刚需购房者优先将新房作为置业首选,而如今,“即买即住、配套现成、风险可控”,成为刚需群体权衡置业的重要标尺,二手房正在成为普通年轻人落地安家的重要选择。

在云龙区万达广场周边的一家房产中介门店内,28岁的刘浩正在电脑前仔细比对一套又一套房源。

“二手房小区已经建成多年,道路、商超、菜市场、公交地铁全部落地,不用等待规划兑现,买完简单收拾就可以入住,通勤上班也更方便。”刘浩告诉记者,刚需买房,不求一步到位追求大面积,首要考虑的就是稳定与实用。

像刘浩这样的刚需年轻人不在少数。大批来徐就业的青年,更加看重现实居住体验,不再盲目迷信新房光环。成熟社区烟火气十足,周边生活配套经过多年发展已经完全成型,孩子就近玩耍、老人日常买菜就医都十分便利。但市场回暖并非意味着所有刚需二手房普涨,市场分化特征同样十分突出。记者注意到,部分房龄老旧、户型格局落后、物业服务薄弱、区位缺乏优势的老小区,成交量虽有起色,但房价依旧处在盘整状态,并没有跟随大盘同步上涨。

随着群众生活水平不断提高,居民居住理念发生显著转变,住房需求已经从过去简单的“有房住”向着“住好房”加速跃迁。一大批家庭开启置换之路,改善型居住需求持续释放,一批地段优越、品质过硬的次新二手房,受到换房家庭的热烈追捧,成为二手房市场当中十分活跃的中坚力量。

家住泉山区的张女士一家,在一套建成十多年的老房子生活多年。随着孩子长大,家里老人也时常过来居住,原有住房空间狭小,车位紧张,物业服务跟不上日常需求,置换一套品质更高的住房,成为一家人的迫切心愿。

几番对比权衡,一家人把置业目标锁定在城区次新二手房。“次新小区,小区园林、楼栋质量、物业服务都可以实地看得见摸得着,不用靠想象预判未来。”张女士说。

教育赋能,学区房源焕发市场活力

子女教育,始终是很多家庭买房绕不开的重要考量,优质教育资源对二手房的带动效应持续显现。伴随一批新建学校建成投用,施教范围内的居住小区市场热度快速升温,新城区成为本轮徐州二手房上涨表现最为突出的板块。

市民陈先生,家中孩子几年之后就要步入初中,全家把教育配套放在购房考量的第一位。“房子大小可以妥协,但是教育资源是我们家庭优先看重的。”陈先生坦言,为了给孩子争取相对优质的就学环境,他和爱人利用周末时间,反复在新城区各个小区看房比对。

记者了解到,西区万科翡翠湖山一套精装洋房,今年以来成交热度居高不下,和去年年末相比,每平方米单价上涨700元左右,即便价格走高,依旧有不少改善家庭前去看房询价。东区华润橡树湾一套118平方米精装住宅,7月成交总价对比今年年初上涨5万元,业主挂牌之后短时间内就顺利成交。

不少次新二手房本身自带精装,装修用料、房屋质量都可以现场核验,购置之后稍加整理即可拎包入住,省去旷日持久的装修时间、金钱成本,非常契合忙碌的改善家庭。不少换房家庭表示,购买新房只能参观样板间,实际交付效果存在不确定性;而二手房是现成的居住样本,小区邻里氛围、物业响应速度、地下车库、绿化景观全部可以亲身感受,这种实实在在的确定性,对于改善置换家庭来说格外珍贵。

火热交易行情的背后,是万千普通家庭对优质公共资源的殷切期盼。教育资源加持,给片区二手房注入强劲动力,但火热的市场也提醒购房者保持清醒理性。从业多年的中介门店负责人李经理深有感触,他接触过大量为教育买房的家庭,也见证过学区房源价格起伏。

“学区红利确实拉高了房源的市场价值,但家长们切忌盲目追高。”李经理介绍,每年施教区存在动态调整的可能性,购房家庭一定要结合自身收入水平,量力而行,不能把全部家庭筹码押在学区之上,买房终究回归居住属性,不能忽视居住本身的舒适度。

配套加持,综合优势托举存量楼市暖意

纵观徐州本轮走强的二手房源,大多集中在配套兑现度高的板块。作为城市重点发展板块的新城区,政务资源集聚,公园绿地连片布局,大型商业综合体、优质学校、医疗资源相继落地,城市功能日趋完备,片区二手房市场整体表现亮眼。南区华润昆仑御一套115平方米精装房源,7月成交记录对比3月,总价上涨12.2万元,正是得益于周边成熟商业、便捷交通加持,深受购房者青睐。

相比于部分尚在建设的新区新房,成熟板块二手房最大优势就是所见即所得。地铁站点、城市主干道、大型商超、社区医院、休闲公园全部落地,不需要等待数年去兑现规划,买房之后立刻享受城市建设带来的便利。二手房市场可供选择的房源也更加丰富,从七八十平方米刚需两居室,到一百多平方米三居室,再到洋房、大平层改善产品,户型、楼层、价位梯度完整,可以适配不同家庭的预算与居住诉求。

“好房子才有好行情”已经成为徐州二手房市场鲜明逻辑。购房者越来越专业,不再只看地段一个维度,而是综合评判物业、户型、环境、配套等综合条件,综合素质,成为决定二手房价值的核心砝码。

五连涨的数据,传递出徐州二手房市场信心持续重建的积极信号,同时也客观呈现出楼市深度分化的现实图景。行情回暖不等于普涨狂欢,不同小区、不同房源之

间,价格走势已经拉开明显差距,品质、配套、公共资源,成为楼市分化的分水岭。反观新房市场,受暑期淡季影响价格小幅回落,即将到来的“金九银十”传统销售旺季,楼市后续走势备受社会各界关注。倘若平稳度过淡季,存量二手房市场有望继续保持平稳向好运行态势。

楼市平稳健康发展,最终落脚点还是人民群众住有所居、住有宜居的美好期盼。坚持房住不炒定位,尊重市场客观运行规律,房企、中介机构坚守行业初心,购房者理性消费,多方同向发力,方能持续维护楼市平稳秩序,让更多彭城百姓稳稳实现安家梦想。