

存量房时代来了 徐州楼市如何变？

徐州房地产市场重心正在发生变化

本报记者 尹亮

徐州进入存量时代，比全国更早

如果把徐州楼市想象成一条街，过去最热闹的地方，大概率是售楼处。

沙盘灯亮着，置业顾问忙着，开盘日排队，买房人研究楼栋、楼层、采光和折扣。

但现在，越来越多的人正在做另一件事：先去看自己的房子能卖多少钱。

然后，再决定下一套房子怎么买。

9月18日，国务院新闻办公室举行新闻发布会。住房城乡建设部房地产市场司司长张雪涛表示，我国房地产市场已经进入存量时代，二手房交易占比从2020年的27%提高到2025年的46%，2026年前8个月进一步达到52%，超过50%标志着房地产进入存量时代。

按照住建部门的统计，2025年徐州二手房交易量占比已经超过50%；到了2026年，这一比例进一步提高到七成左右。

也就是说，如果以“二手房交易占比超过50%”作为进入存量时代的一个观察指标，那么：徐州不是正在进入存量时代，而是已经进入了一段时间。

今年以来，徐州二手住房市场的存在感更加强烈。

1—8月，徐州二手住宅成交435万平方米，同比增长30.9%，增幅居全省第1。市区二手住房成交量占比，今年上半年已经达到69.2%，7月达到75%，8月仍有69.3%。

全国楼市刚刚跨过50%的“存量线”，徐州已经在70%左右运行。

这意味着，徐州楼市今天真正值得观察的，已经不是“什么时候进入存量时代”，而是，进入存量时代以后，楼市变成什么样？

以前买“新”，现在开始买“合适”

存量时代最直观的变化，是二手房突然变得很重要。

以前买房，很多人的逻辑非常简单：结婚买房、孩子上学买房、改善买房——第一反应是看新盘。

如今越来越多购房者会同时打开两个页面：一个是新房，一个是二手房。甚至先看二手房，再决定要不要买新房。

徐州一位参与改善置换的购房者说，自己现在考虑房子，已经不只是看“是不是新房”，而是把地段、学校、交通、物业、小区成熟度和总价一起算。

这其实很容易理解。一套刚交付的新房，可能有最新的户型和装修理念，但小区周边还在建设；一套住了几年的次新房，可能已经把商业、交通、物业、绿化甚至邻里关系都“运行”起来了。

一个是“未来”。一个是“现在”。

而在存量时代，越来越多人开始给“现在”标价。房子是不是新房，开始变成众多选择条件中的一个，而不是唯一条件。

这可能是徐州楼市最大的变化之一。

如果说全国房地产市场2026年前8个月刚刚跨过50%，那么徐州的时间表明显更早。

住建部给出的全国数据是：2020年，二手房交易占比27%；2025年，提高到46%；2026年前8个月，达到52%。

而徐州按照市住建部门的统计，2025年二手房交易占比已经超过50%，2026年进一步达到七成左右。

这意味着一个很重要的区别：徐州市场实际上早就发生了变化。

住房资深业内人士孟庆立表示，2026年的“七成左右”，不是一个突然出现的数字，而是2025年跨过50%之后继续演变的结果。

今年1—8月，徐州二手住宅成交435万平方

米，同比增长30.9%，增幅居全省第1。市区二手房成交量占比，上半年达到69.2%，7月达到75%，8月仍有69.3%。

这几组数字放在一起看，会发现一个非常鲜明的特征：徐州房地产市场的交易重心，已经明显向存量住房转移。

而交易重心发生变化，意味着市场运行逻辑也会跟着变化。

过去，楼市最重要的问题是：“今年能卖多少新房？”

现在越来越需要回答另一个问题：“这座城市现有的这些房子，谁会买、谁会卖、为什么买？”

这就是存量时代真正不同的地方。

徐州二手房，开始真正“挑房子”

今年3月至7月，徐州二手住宅价格连续5个月环比上涨——3月上涨0.3%、4月上涨0.5%、5月上涨0.3%、6月上涨0.1%、7月上涨0.2%。

在70个大中城市里，这样连续5个月上涨的城市只有上海、广州、深圳和徐州4个。而徐州是其中唯一的非一线城市。

8月虽然出现0.2%的环比下降，但市场热度并没有下降。

这些数据当然不能理解成“徐州二手房普涨”。它更值得注意的地方在于：存量市场正在让房子和房子之间真正产生差异。

同一个城市，同一个板块，甚至同一个小区，不同楼栋、楼层、户型、装修、物业，都可能对应不同的成交结果。

徐州市房地产经纪行业协会会长刘红玲表示，徐州90—144平方米二手住宅，3月至7月连续5个月上涨，5个月累计涨幅约2.0%。

为什么是90—144平方米？

刘红玲认为，它恰好卡在徐州大量家庭的真实需求中间：一家三口够用，改善家庭也能接受；总价不会无限向上，又比小户型多了居住弹性。

在存量时代，买房人的选择越来越具体。

有人买地段、有人买学区、有人买物业、有人买户型，还有人买一个成熟的生活圈。

房子开始越来越像一种真正的消费品。

在孟庆立看来，房住不炒的概念在存量房时代更加清晰。

一套房子卖多少钱，开始由“市场”决定

过去的新房市场里，开发商是最重要的定价者。

土地多少钱、成本多少、项目定位是什么、卖多少钱，逻辑相对清晰。

孟庆立进一步指出，开发商的定价给周边二手房进行了锚定，充分影响着周边二手房的价格。

但现在二手房已不是这样。

卖家愿意多少钱卖，买家愿意多少钱买，中介掌握多少真实成交，最后共同决定一套房子的价格。

所以，存量时代有一个特别的变化：定价权开始变得分散。

同一个小区，去年成交9000元/平方米，今年成交1万元/平方米，并不意味着整个小区都涨了。

它可能只是说明，今年买家愿意为某一套更好的房子多付钱。

徐州楼市近期的一组成交案例就很典型：同一小区、同一面积段、相近楼层和楼龄的一套约129平方米房源，2025年11月成交单价8669元/平方米，2026年8月另一套同面积房源成交单价达到10217元/平方米。

徐州市房地产业协会会长、秘书长王成锋明确指出，徐州房地产市场重心正在从“建更多房子”，开始转向“让房子更好地流动，让好房子更有价值”。徐州不是刚刚走进存量时代，事实上，它已经走了一段路，而接下来真正值得观察的，是这座城市如何把这段路继续走下去。

徐州楼市正在悄悄改变，8·28房地产新政让新房市场改变，二手房同样在以更大的体量改变着房地产市场的结构和走向。

