

“卖旧换新”持续火热——上半年我市二手房市场成交活跃，挂牌量突破6.4万套

本报记者 尹亮

“明天上午不行，我要带客户看3个小区的房子，下午过来吧。”6月30日，房屋中介小王手机始终响个不停，整个6月份，他几乎没有休息。

贝壳找房数据显示，今年1月至6月徐州二手房成交总量达7731套，相比去年下半年上涨13.7%。

徐州市房地产经纪行业协会会长于健认为，近年来，二手房成交量领跑新房，占住宅总成交六成以上，二手房市场正以超乎预期的活力，成为稳地产、惠民生的关键力量。

记者了解到，“卖旧换新”补贴的延续、所见即所得“零时差入住”、性价比高等优势，是二手房市场表现活跃的主要因素。

量增价稳

挂牌激增与成交活跃并行

截至6月，徐州二手房挂牌量达64773套，仅贝壳平台上半年新增挂牌量便达8740套。其中3月挂牌量冲高至11823套，形成阶段性供应峰值。与之呼应的是成交量的稳步攀升：1—6月累计成交7731套，日均带看超百组，部分热门小区单月带看量突破200次。

与此同时，经过3年多的市场盘整，二手房市场价格趋于稳定，6月成交均价7700元/平方米，体现出高性价比，二手房依然是市场成交主力。

于健表示，二手房市场价格分化加剧，热门区域的改善型楼盘价格较为坚挺，云龙湖板块高端小区房价稳居每平方米2万多元，外围板块及老破小则呈现出“配套成熟、价格低廉”的高性价比特征。

我市二手房市场同时面临“去库存”挑战。当前挂牌量已突破6.4万套，仅6月就新增8740套。房源洪流中，总价80万元以下的刚需户型占比24%，成为交易主力。

中指研究院数据显示，不仅仅是徐州，上海、苏州、南京、广州等多个城市二手房成交均出现较大幅度上涨。其中，深圳同比增长超20%，北京、上海、广州同比增幅在20%左右，成都、杭州、苏州、厦门二手房同比增幅均超10%。

“现在不到50万元就能买‘三室’，要放在几年前，也就是个首付。”中学教师周女士刚在徐州高新区购买了一套97平方米的三居室，对于这个价格，她表示非常满意，直呼“太值了”。

有20多年中介从业经验的孟庆立表示，在高挂牌量的推动下，以价换量依然是当前二手房市场的主旋律。

所见即所得

二手房受宠的「刚性逻辑」

“买二手房就像拆盲盒变成了拆快递——包装可能朴素，但内容一目了然。”从事文员工作的00后小李说出了他购买二手房的核心诉求。

记者采访中了解到，二手房凭借实景社区、成熟配套、即时入住三大优势，成为谨慎型购房者的首选。

“新建楼盘是不均匀的点状分布，二手房则是面状分布，相比较之下，二手房可选择性要大得多。”孟庆立说，很多时候，在购房者需求的区域内新房没得选，二手房就成了刚需。

万先生购买了黄河新村一套二手房，这套房子距离他工作地点不足1公里，周边已经很多年没有新房供应了。

学区房依然是二手房市场的“香饽饽”。新城片区一家中介门店的负责人告诉记者，很多公认的好学校学区范围内，新房也是没得选，二手房于是就成了当代“孟母”的刚需。

高性价比使二手房更受年轻购房群体青睐。“我来自萧县，在徐州找到了工作，和家人一起看过很多新盘。可新房要么太贵，要么太远，二手房是更好的选择。”张辉最终决定在市中心买一套“老破小”过渡，相比新房，二手房的门槛更低，让他这样的“新徐州人”有了归属感。

市住建局相关负责人表示，当前徐州已经构建了“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的多元格局，新房交易中，面积较大的改善性住宅成为主力，刚性需求更多依赖二手房和保障房解决住房问题。

孟庆立表示，年轻人在买房时更加务实，他们不愿意被高房价束缚，在他们看来，应该先安顿下来，未来生活好了，再考虑购买品质更好的新房。

补贴给力

政策推动二手房成交

自2023年实施以来，我市“卖旧换新”补贴政策延续至今。对2023年2月27日至2025年12月31日（存量住房合同备案日期）在我市主城区范围内（含徐州经开区、港务区，下同）出售商品住房，并自2023年7月1日起至2025年12月31日止（商品住房合同备案日期）在主城区购买新建商品住房（不含经济适用房、定销商品房）的个人（家庭），按照新购商品住房合同价给予一定补贴。对购买新建商品住房面积为140平方米及以下的，按合同价的0.8%补贴；面积为140平方米以上的，按照合同价的1.2%补贴。

徐州市住房和城乡建设局相关负责人表示，我市商品住房“卖旧换新”补贴政策自实施以来，取得了显著成效，不仅有效促进了住房消费，还为广大市民带来了实实在在的优惠，提振了市场信心，为房地产市场的平稳健康发展注入了强劲动力。

“换房不仅是换空间，更是换一种生活方式！”刚置换160平方米四居室的李女士算了一笔账，她通过卖旧换新能够领取近4万元的补贴款，这笔补贴几乎覆盖了她的新房家电款项。

据统计，2024年徐州市主城区共办理“卖旧换新”补贴791笔，补贴金额达2393.89万元，购房总面积12.75万平方米，带动住房消费204236.65万元。

于健表示，“卖旧换新”政策通过补贴的方式，降低了购房者的交易成本，刺激了市场需求。同时，政策的实施也促进了房地产市场的流动性，推动市场平稳健康发展。

业内人士表示，政策窗口期截至年底，为赶上政策带来的福利，预计下半年会有更多市民加入“卖旧换新”大军。

居住革新

二手房面临「好房子」挑战

新房市场，开发商卷产品、卷品质、卷服务，随着“好房子”时代来临，新房品质跃升与二手房在品质上拉开了越来越大的差距。

于健认为，无论新房还是二手房，未来品质将是新的价格锚点。随着新房和二手房品质差距的拉大，二手房的“价格安全岛”越来越少，只有稀缺地段、高品质、学区加持的少数二手房才具有保值性，多数“老破小”“老破大”已经不具备保值性。

唯有地段、产品力双优者方能穿越周期。泉山区紫薇公馆、东方润园、云龙官邸等核心地段豪宅展现强劲抗跌性，其中，东方润园挂牌均价依然保持在3万元/平方米以上。相比之下，边缘区域的二手房相比新房时期已经有了大幅缩水。

业内人士建议多套房产拥有者应对房产进行盘整，将房龄较长的二手房尽快变现。即便是价格坚挺的学区房，因为受政策变化影响较大，同样面临降价风险。

徐州二手房市场的“活力四射”，本质是一场供需再平衡的深度调整。64773套挂牌房源是压力，也是选择；7700元/平方米均价比起2017年是回落，亦是机遇。当“好房子”建设成为国家战略，无论是购房者还是开发商、业主，都需要根据市场变化，作出理性、明智的决策。

随着库存的新进消化，政策工具箱的次第开启，买卖双方将在博弈中走向新的均衡。当投机潮水退去，附着在砖瓦水泥上的居住本质，终将回归城市发展的主航道。

我市推广应用《徐州市农房通用图集》

我市挂牌一宗住宅用地

本报讯（记者 尹亮）记者近日从徐州市住房和城乡建设局了解到，为规范农房建设、提升农房品质，《徐州市农房通用图集》（以下简称《图集》）已经编制完成，将在全市范围推广应用。

据了解，《图集》收录一层砖混结构，二层砖混结构，二、三层框架结构，一、二层装备式共四类30种户型，建筑面积覆盖62—281平方米，充分满足各种住房需求。

市住建局要求各各县（市、区）住建部门指导镇村、乡村工匠积极向有建房需求的农户宣传推广《图集》，让农户充分了解《图集》内容，引导农户优先选用《图集》进行房屋建设。主动为有建房需求的农户提供《图集》使用咨询服务，协助其根据家庭人口数量、宅基地面积、经济条件等实际情况，合理选择适合的户型方案。积极组织农村建筑工匠、施工队伍开展《图集》专题培训，确保施工人员熟悉图纸内容、掌握施工要点，能够按照《图集》标准规范施工建房。

本报讯（记者 尹亮）近日，2025-7号工人村居住A地块挂牌出让，出让面积74.8亩，起拍价格18328万元，将于8月6日拍出。

2025-7号工人村居住A地块位于徐州经开区徐贾快速路东、杨山路南，出让面积49871.1平方米，最大容积率2.0，限高60米，起拍价格18328万元，起拍楼面价1837.54元/平方米。

地块位于城东徐州经开区大黄山板块，原大黄山矿生活区，生活配套较为丰富。地块附近有大黄山实验小学、城东实验小学、大黄山中心中学，以及徐州经开区高级中学。地块西侧为徐贾快速路，南侧为城东大道高架，出行较为方便。

地块周边较新商品房项目有融创淮海未来城、华美东山悦、融创宸公馆、上东时代等，二手房挂牌价格约6000元/平方米。

据悉，除该宗地块外，徐州经开区还将有运河路北、振兴路东等3宗住宅用地拟出让。

徐州高新区首个商品住宅首开在即

本报讯（记者 徐厚正）坐拥8000平方米水系中央公园、打造近4000平方米的社交会客厅、徐州首个地下光厅会所、户型赠送面积超6平方米、拥有独立梯厅18层一梯一户小高层产品……近日，记者从徐州高新区首个动工的商品住宅徐高新绿城·桂语新著（以下简称桂语新著）营销负责人处得知，桂语新著将于近日迎来首开，项目自2024年12月22日动工以来便备受瞩目，成为徐州城南热力红盘。

桂语新著由国企徐高新集团和绿城管理共同打造，徐高新集团在徐州高新区打造了高科金汇大厦、徐州高新区电子信息产业园和喜来登酒店等地标建筑；绿城管理集团则是中国房地产代建企业佼佼者，市场占有率连续9年超20%。项目择址城南主城区中心，该片区汇集通车的地铁3号线和待运行的地铁6号线，大润发、铜山万达广场、天赋广场、印象里、北京路小学等优质资源环伺。据徐州高新区相关负责人介绍：“桂语新著东侧还规划了医院及教育用地，将在不久后建成。”多元化醇熟配套，使得项目跻身徐州南区产城融合发展区。

外部配套是项目建设前的先决条件，强产品力才是真实力。桂语新著人车分流设计提升归家仪式感，倾力打造约8000平方米震撼视野的中央公园，五大场景汇集年轻力，林下游岛、廊架闲庭、共享草坪、口袋花园、林下花园等多个主题，同时打造超4000平方米山谷秘境主题景观，让业主告别在社区内零散分布的亲子场景。地下光厅的设计，确保业主各时段的休闲，大面水系，加之地库岩板包边加铝板吊顶，环氧地坪加金刚砂的车道等，将楼盘性价比拉满。

据了解，桂语新著即将首开15号楼和9号楼，其中15号楼总高18层，建面约112平方米和131平方米；9号楼总高17层，建面约143平方米，毛坯均价约9000元/平方米，户型赠送面积超6平方米。

孩子考到哪，就租房陪到哪——

名校旁，陪读租房成“刚需”

本报记者 尹亮

7月4日，新城片区茶庵小区内一家中介门店里聚集了4组看房的客户。他们有着同样的目的：为刚刚考上高中的孩子租一套陪读房。

“茶庵小区是拆迁安置小区，徐州三中搬到这里后，小区租金已经涨了一倍。”中介门店负责人一整天都在带着客户看房，这几天是租房最忙的时间。

冒着接近40℃的高温，市民黄先生和爱人连续看了4套房子，最终敲定了一套70多平方米的两居室。“小区环境真的一般，但为了孩子也不得不租下来。”这套房子每月租金是1100元，黄先生两口子一分钱的优惠都没有谈下来。

同样的情况在徐州一中、邳州中学等名校附近持续上演。“初中就租房陪读了3年，到了高中，新的陪读生涯又要开始了，就像3年一度的‘游击战’一样。”在新城片区的时代艺境小区，市民王女士感慨道。

7月初，随着全市高中录取工作逐步进入尾声，新一拨“陪读大军”又踏上租房之路。



新城片区因优质教育资源成“陪读大军”聚集地。 本报记者 孙博宇 摄

区，即使一个小区只比另一个小区近了不到1000米，也有家长选择更换。“近就意味着不用接孩子，就意味着方便，就意味着孩子能多睡5分钟。”

对于希望省钱的家长，可以提前或推后租房时间。“陪读房租金在7—8月最高，有的能上浮20%，如果能提前或推后租房时间，可以节约很多成本，毕竟家长往往一租就是3年。”这位负责人提醒说，提前租最怕没考到心仪的学校，推后租往往面临着好房子都被别人选走了。

这位负责人建议，一定要选择住建部门公示的制式租房合同，并对押金的相关条款进行约定，如果小区不带电梯就要尽量避免高楼层，并进行产权核验、查看费用清单、噪声实测。“切记，所有没有写进合同的承诺都是童话。最好选择连续接待陪读家庭的房东，他们往往更宽容。”

结语

陪读房承载的期盼

“陪读大军”托举的不仅是孩子的书包，更是对孩子未来的想象。那些散落在校园周边的小区出租房，既是教育焦虑的实体容器，也是家庭韧性最生动的注脚。

那些远离自家住房，落脚校园周边的“陪读大军”终将在某天撤离陪伴孩子夜晚的出租屋。陪读房的灯光照亮的，不是学子们鏖战的空间，而是让孩子记得：“曾有人甘愿囿于方寸之地，只为给他们的翅膀留出更大的天空。”

“陪读大军”聚集名校周边小区

陈倩仔仔细细看遍了卫生间的每一个角落，不放过任何一点水渍痕迹。“女儿上初一时租的房子没看防水，暴雨后衣柜全发霉，课本都长了绿毛，不得不在初二的时候重新租房。”现在女儿考进了徐州三中，她看房的时候格外仔细。

今年是徐州三中瀟湘校区第二年招生，对于陪读房市场的火热，感受最深的就是学校对面茶庵小区准备租房的业主。“去年邻居们纷纷把房子租了出去，我的房子没有任何装修，没租出去。今年我把房子简单装修一下，准备尽快租出去。”业主陈先生不仅在小区中介登记了房源，还把房子出租信息挂在了网上。

据茶庵小区业主介绍，今年上半年，很多业主对房子进行简装，就为了赶上这拨“陪读大军”。

茶庵小区中介门店负责人介绍，2024年徐州三中瀟湘校区招生前，小区70多平方米两居室每月的租金只有500多元，徐州三中瀟湘校区招生后，租金涨到了900元左右，今年则涨到了1100元左右。“与学校一路之隔的小区就我们一个，学生越来越

多，租金自然水涨船高。”这位负责人对看房的陪读家长一再强调，“房源就这么多，明年会更高。”

相比徐州三中的家长，徐州一中的家长租房成本更高。

一家新城片区中介门店的负责人告诉记者，徐州一中对面时代艺境小区110平方米的住房，根据装修档次不同，每月租金在2000—3000元不等，不仅租金成本是茶庵小区的一倍，还要承担更高的物业服务费。

可以说，当代“孟母”的望子成龙，让名校附近的楼盘“根本不愁租不出去”。

“陪读大军”租房如何避坑

每年毕业季，都会送走一拨“陪读大军”，同时也会迎来新的“陪读大军”，学校周边的小区正在上演没有硝烟的战争——房源争夺战、房东博弈战、合同陷阱战，其中的胜利者能给孩子撑起避风港，而失败者则要吞下押金尽失、频繁搬家的苦果。

如何顺利地租到合适的房子？如何规避各种风险？记者采访了多位业内人士。

“陪读，最重要的是离学校近，让孩子尽量减少通勤时间。”一位中介门店负责人透露，每年都会有很多家长更换租房小