

改善刚需双轮驱动，品质升级引领消费新趋势

“金三银四”热潮涌动 徐州楼市稳步回升

本报记者 尹亮

仲春三月，草木葱茏、万象更新，传统楼市销售旺季“金三银四”如期而至。徐州楼市也交出一份暖意融融的答卷：新房市场热销不断、改善需求集中释放、刚需置业稳步入场、核心板块持续走强，市场信心全面修复，成交数据节节攀升。徐州市房地产业协会副会长、秘书长王成峰认为，徐州房地产市场以量价企稳、结构优化、品质升级的鲜明态势，正式迈入企稳回升、良性发展的新周期，为区域中心城市注入强劲的动能。

全国楼市释放回暖信号 为徐州市场注入外部动力

3月18日至21日，《中国房地产报》连续4天推出一线实地调研报道，聚焦北京、上海、南京等城市，以“楼市调查”的权威视角，直击各地市场真实面貌，释放出全国楼市回暖的强烈信号。

调研显示，一线城市楼市呈现量价齐升态势，上海大户型房价同比上涨6.3%，南京楼市改善产品占据成交绝对主力。尽管此次调研覆盖的城市地域不同、能级各异，但均呈现高度一致的市场特征：改善型住宅已成为新房

成交的核心主力，购房者需求重心从单纯关注价格，逐步转向追求居住品质与生活舒适度。

作为区域中心城市，徐州房地产市场具有较强的辐射力，呈现出鲜明的特色——不仅本地居民购买力稳步提升，同时吸引大量周边城市群众赴徐购房。数据显示，徐州改善型购房比例达到60%以上，高端改善已成为徐州楼市的“定海神针”，周边城市居民购房占比达到30%以上，成为支撑徐州房地产市场的重要消费主力。

全国楼市的企稳复苏，为徐州这座中心城市提供了良好的外部环境。依托强劲的城市能级、完善的配套资源、稳健的产业支撑，徐州房地产市场顺势而上，走出了一条符合城市特色、贴合民生需求的回升之路。

各大楼盘访客如织 楼市活力全面迸发

春风起，楼市暖。在全国楼市回暖的大潮中，徐州新房市场表现尤为亮眼，各大楼盘访客如织、成交频传捷报，“金三银四”的销售热潮持续升温，市场活力全面迸发。

在大龙湖东岸，华侨城湖东凭借一线湖景、成熟配套与实景呈现的优势，成为改善客群的首选。该项目坐拥地铁6号线、中医院新院、撷秀中学、经十路小学等优质资源，一期已交付，年底即将全面实景交付，本周一单日便成

交7套，持续领跑板块热销榜。“从关注房价到关注生活品质，我们一家更看重湖景资源与教育配套，实景现房也让置业更安心。”刚刚完成签约的市民李静说道，她与丈夫计划置换改善住房，最终选定湖东大道的大平层产品，圆了全家的湖居梦。

大学路板块的保利·学府同样热度不减，凭借核心地段、央企品牌与优质产品力，获大批改善与刚需购房者。上周末，项目单日成交10套，打响“金三银四”开门红。

北京路商圈的万科樾屿溪未开先火，作为徐州首个合地纯洋房社区，也是该区域4年内唯一的低密洋房产品，项目打造72款户型以满足不同人群的个性化需求，周末到访量超200人，目前正处于火爆定存阶段，首开在即。

本土国企新盛集团更是三盘齐发、实力领跑，周末热销20套、成交金额约3800万元，产品覆盖洋房、大平层、四代宅，全方位满足不同群体的置业需求。

政策精准赋能 为回升筑牢支撑

徐州楼市的企稳回升，离不开国家宏观政策指引与地方精准施策的双重赋能。近年来，徐州坚持因城施策，不断优化政策工具箱，推出一系列惠民利民举措，有效降低置业成本、激活市场需求，为楼市回升提供了坚实支撑。

在公积金政策方面，徐州大幅提升改善型住房贷款额度，放宽异地贷款、商转公业务条件，极大减轻了购房者的资金压力。在购房补贴方面，青年人才、高层次人才可享受专属购房券与补贴，最高可达30万元。

在税费优惠方面，落实换购住房个税退税政策，个人住房满2年销售免征增值税，有效降低二手房流通成本，激活存量市场活力。在首付比例方面，首套房最低首付降至15%，二套房贷款最高可贷7成，进一步降低了刚需与改善群体的置业门槛。

随着居民生活水平提升，徐州住房需求正式从“有没有”转向“好不好”，高品质住宅建设成为拉动住房消费、推动市场回升的核心引擎。房企纷纷聚焦产品创新，打造四代宅、低密洋房、湖景大平层，实景现房等优质产品，以绿色、低碳、智慧、舒适的“好房子”，满足人民对美好生活的向往。

当前徐州新房市场，改善型产品占据主导地位，大户型、宽景阳台、低密社区、实景交付成为主流趋势。

从产品结构看，徐州楼市持续优化供给，新增高品质改善型住宅超百万平方米，四代宅、现房销售、低密社区成为市场亮点。房企注重实景呈现，加快交付进度，提升购房体验。高品质住宅的集中入市，不仅拉动了新房消费，更推动徐州房地产市场从规模扩张向质量提升转型，实现了产业高质量发展与民生改善的双赢。

徐州消费马车跑出“加速度”

(上接 01版)

这是徐州实施首店首发优先引进策略的重要成果。近年来，徐州将“首店首发”作为提升消费吸引力、打造区域消费中心城市的重要抓手，大力实施优先引进策略，主动对接国内外知名品牌、连锁机构、潮流业态，推动一批区域首店、品牌旗舰店、体验店落户，高端品牌与优质供给持续集聚。2025年，主城区落地首店品牌127家，涵盖时尚美妆、轻奢零售、特色餐饮等多个领域，让徐州成为品牌布局的新热土。

在中心商圈，茶颜悦色、达美乐、好利来等一批首店实现落地，泡泡玛特等潮流潮品店成为热门打卡地。

与此同时，徐州深入推进商文旅体融合发展，打造特色消费街区、夜间经济

集聚区、文旅消费打卡地，将购物、餐饮、文旅、休闲等业态有机结合，推出沉浸式、体验式消费场景。

在户部山历史文化街区，非遗体验店、文创工作室与传统商铺相映成趣，首店经济与文旅融合碰撞出火花，带动周边消费增长。

“电商平台布局提速与首店经济蓬勃发展形成叠加效应，进一步完善了徐州消费生态，让我市消费吸引力显著增强，辐射带动作用持续凸显。”市商务局相关负责人表示，电商巨头纷纷将区域性运营总部落于徐州，既是看中徐州作为区域中心城市的区位优势与市场潜力，也是我市持续优化营商环境的成果。它们的到来，意味着更多资源、更快响应的本地化服务，将为“徐州制

造”通达全国、区域消费集聚彭城搭建高效桥梁，显著增强徐州在区域消费格局中的枢纽功能。

惠民政策加码 消费升级步伐加快

今年以来，徐州深入落实国家、省消费品以旧换新工作部署，构建“上级政策引领、本地政策加持、企业优惠叠加”的政策体系，让惠民红利精准直达民生。

在政策推进中，徐州同步联动限上贸易企业培育，优先支持独立法人企业参与活动，鼓励重点家电销售企业在徐设立独立法人。京东五星电器今年1月在泉山区完成注册，预计3月列统入库，全年有望贡献7亿元销售额，为本地消

费市场增添新增量。

政策撬动，效应显著。来自市商务局的数据显示，截至3月14日，全家电以旧换新使用补贴资金超1.29亿元，直接带动销售超9.56亿元。

真金白银的补贴，有效撬动大宗消费潜力，也推动了绿色智能产品的普及与产业升级。当前，在“苏新消费·春风徐来”活动中，我市将强化政策联动，进一步激发市场活力，释放消费潜能。

消费是最终需求，是经济增长的持久动力。从春意盎然的消费市场，到纷至沓来的高端品牌，再到惠民利企的务实政策，徐州信心的“组合拳”正打出实效、打出信心。在这片充满活力的土地上，消费马车正蹄疾步稳，向着打造成为区域消费中心城市的目标加速奔跑。

春日回暖，夜经济活力澎湃



游客在回龙窝赏景拍照。 本报记者 刘俊豪 摄

(上接 01版)

这些夜市不仅是市民休闲好去处，更为创业者、灵活就业者提供了低门槛平台，让小摊位撑起家庭希望。同时拉动餐饮、零售等夜间消费，激发城市活力、带动业态升级，形成“以点带面”的辐射效应，成为展示徐州城市温度与包容魅力的重要窗口。

文化赋能，丰富消费新体验

夜经济的高阶形态，是让文化浸润夜间消费的每一个场景。

徐州正通过创新传统文化的现代表达，唤醒大街小巷的城市记忆，推动文化成为商业的“核心竞争力”。

漫步于彭城七里沿线，一路繁花似锦。夜幕降临，在回龙窝街区，樱花绽放如云似雪，与古色古香的街巷、高挂的红灯笼相映成趣，在夜色的映衬下别有一番风味。

不少游客专程而来，驻足拍照，定格这份春夜独有的浪漫。

当春日美景遇上传统文化，游客不仅只是逛逛，更想“买买”。

“樱花开了，晚上过来走走，特地租一套汉服来拍照，感觉特别浪漫。”大学生小林特意换上一身汉服，在樱花树下漫步拍照，衣袂与花瓣轻扬。

回龙窝街区的文创店内灯光柔和，货架上摆满了以徐州汉文化、彭城七里为主题的特色文创，每一件都精巧别致，引得游客细细把玩、爱不释手。

夜经济下精心设计的夜游场景，有效延长了游客停留时间，推动消费链条自然延伸，光影之下的文化韵味与文艺气息，更丰富着人们的夜间生活体验模式。

旅游演艺既能推动游客从观光向文化体验转化，也能成为城市新名片、提升区域知名度，助力现代服务业发展，而深入挖掘本土文化，正是其关键所在。

好“戏”连台，让市民、游客在盎然春意中感知艺术、触摸历史。云龙湖上，大型实景演出《彭城风华》精彩上演。夜幕低垂、华灯初上，3.3公里演出航线上

游船穿行、光影流转，苏轼与徐州的千年故事徐徐展开。水幕与火光交织，震撼的视觉效果引得现场观众阵阵惊呼。

“在家门口就能欣赏到这么震撼的实景演出，既能感受徐州的历史文化，又能体验炫酷的光影科技，这样的夜晚既有文化厚度，又有视听享受，特别值得。”市民刘先生的感慨，道出了文化夜消费的魅力。

让文化赋能夜经济，不仅丰富了夜间消费供给，更提升了城市软实力。它让夜间消费不再局限于满足生活的必需，而更多了追求精神享受的意味。文化让徐州的夜经济拥有了独特的辨识度，不再是千城一面的小吃街，而是带有历史厚度与城市气质的夜彭城。

多元场景，点亮多彩夜生活

激活夜经济，可以充分挖掘各类资源，依托空间载体，推动文旅商资源有机联

动，精心打造个性化夜间文旅消费场景，创新推出多元业态，丰富夜间消费供给。

传统的城市生活节奏——白天忙碌工作、夜晚休息，正逐渐被打破，夜晚不仅成为了人们休闲消费的时段，也成了人们学习“充电”的时段。

在中心商圈一家名为“空山半闲咖啡”的小店里，主理人予辰正在制作咖啡，她将本地应季食材融入饮品，让咖啡有了“徐州味道”。

“开业之初，我们也曾为客流不足而苦恼。”予辰说，团鼓区委了解到该咖啡店的情况后，量身定制了成长方案，并主动与予辰协商，利用店内空间开设青年夜校课程。

如今小店的功能边界被拓宽，插花、水晶串珠等手工艺课相继点亮夜晚，年轻人围坐交流，小店的功能边界被显著拓宽。

“这里白天是咖啡馆，晚上是课堂，周末可能是交友沙龙，空间没变，但能做多更多事了，客人也越来越多了，销售额也增长不少。”予辰说。

如今全市开设了27家青年夜校、70处合作点。“上夜校”正逐渐成为年轻人的一种新的生活方式，也成为激活城市夜间活力的重要引擎。这些夜校不仅为年轻人提供了低成本、高质量的社交平台，更打破了消费与学习的边界，让特色小店成为夜经济的重要节点。

不仅如此，这些夜校还与周边商户形成良性循环。夜校为小店带来客流，小店为夜校提供场景，既盘活了商业空间，又丰富了夜间业态，让夜经济更具活力与可持续性。

这种“学习+消费+社交”的新模式，不仅满足了年轻人的多元需求，更推动夜经济从“单一消费”向“多元体验”升级，让徐州的夜晚更有内涵、更具吸引力。

从热气腾腾的市井夜市，到美景如画的古韵街巷，再到“充电赋能”的青年夜校，徐州的夜晚既有诗意浪漫，更有生活温度。春日夜经济的持续升温，点亮了城市夜色，充实了市民生活，更以烟火气为城市高质量发展注入源源不断的活力。

《泉山动能·一线看开局》系列报道之四

漫步泉山，抬首望去，栋栋高楼拔地而起。这些建筑不仅是勾勒城市风景的点睛之笔，更是驱动区域经济发展的“垂直引擎”，为城市生长持续注入向上动力。

立足服务业优势，泉山区紧扣楼宇经济这一关键抓手，以创新和服务为双翼，推动产业向高端化、集群化跃升。通过打造主题、品牌及智慧楼宇集群，泉山将楼宇资源转化为现代服务业的核心载体，在有限空间内激发出无限生机。

随着一批批优质企业相继落户、一个个招商故事精彩上演，泉山以“向高而立”的姿态，显著提升了中心城区的经济密度与产出效益。

一线攻坚：脚步丈量商机

在泉山楼宇经济发展一线，活跃着一群“坐不住”的招商人。“商机是‘走’出来的，哪能在办公室干等？”永安街道经济科骨干吴明便是其中的“急先锋”。

每天一到岗，他便习惯性地揣起装有“一楼八表”楼宇档案的文件夹，穿梭在各楼宇之间。哪栋楼有什么企业、闲置面积多大、企业有什么需求，档案里一目了然，这也是他和同事们精准服务企业的“秘密武器”。

“扫楼不能简单走走看看。”吴明说，必须带着问题去、揣着方案回，形成服务闭环。这种主动靠前的服务，让新都商业广场负责人史峻昊深有感触：“楼里很多企业是一到两轮续约的‘老住户’，因为这里的服务总是跑在困难前面，让人安心又顺心，大家自然就扎下根来了。”

徐州福网信息技术有限公司落户新都商业广场，正是靠脚步“丈量”出的成果。寒冬腊月，吴明和团队一次次登门拜访，揣着楼宇平面图、区位优势分析材料反复沟通。“你们都快要把我们门槛踏烂了。”企业负责人曾这样打趣道。

半年多的坚持，终于换来企业的落地。更可喜的是，作为阿里巴巴核心代理商，福网不仅带来先进的电商服务技术，更激发了产业集聚效应。围绕其发展需求，街道联动楼宇相继吸引7家上下游企业，一条从研发到运营的产业链在楼内悄然成形。

在永安街道，吴明并非孤军奋战。永安街道党工委打造“红HUI永安”楼宇党建品牌，在新都商业广场成立“永楼荟”联盟，把分散在各楼宇的企业凝聚成“一家人”，让资源在楼内高效流动。

如今，新都商业广场已集聚各类企业50余家，数字经济、科技服务、医药健康三大产业组团并进。2025年，该广场综合营收超6亿元，并提供近1300个就业岗位。未来，这里还将实施空间焕新，持续优化产业生态。

“产业一直在更新，我们得像学生一样不断学习，才能跟上企业发展需求。”吴明说。这群“坐不住”的招商人，正以奔跑的姿态，用脚步丈量商机，为泉山现代服务业发展不断注入新的活力和可能。

腾笼换鸟：重塑空间价值

站在泉山高处俯瞰，一座座楼宇正悄然蜕变，成为现代服务业转型升级的生动舞台。

在这里，一场场“腾笼换鸟、凤凰涅槃”的实践精彩上演，传统商业空间被赋予科创教育、专业服务等新内涵，空间价值得到重塑。

走进奎山街道蓝湾商务广场，原本相对沉寂的角落如今充满了欢声笑语。推开科创科学探索基地的大门，一群身穿白大褂的孩子正专注地操作仪器，制作标本，在动手实践中领悟科学原理。“不仅能学到知识，更点燃了孩子对科学探索的热爱。”一位陪伴孩子的家长欣慰地说。

这片充满活力的科创空间，由江苏雄展教育集团倾力打造。自入驻以来，该企业深耕产教融合发展路径，不断拓展业务边界。连日来，该集团副总经理刘艳正忙着跟进新实验室的装修进度，言语间满是期待：“徐州淮展人工智能馆正在加紧打造，未来这里将成为集展览展示、互动体验、科创实践以及人工智能课程为一体的综合性科普空间，孩子们可以亲自操作前沿实验设备，感受人工智能的魅力。”

目光转向繁华喧嚣的市中心，德基广场旁，另一场关于“空间重塑”的故事正在谱写。王陵街道贵邦财富大厦内，曾经闲置的空间正焕发新生。徐州德照酒店管理有限公司相关负责人正与首旅如家、锦江集团等国内头部酒管品牌深入洽谈合作。

“我是土生土长的徐州人，一直想回乡创业。”在外深耕商业地产多年的该负责人，一眼便相中了这片核心商圈的黄金区位。从项目谋划到落地运营，泉山区政府与王陵街道全程护航，为企业扫清发展障碍，项目于去年8月顺利落地。

目前，大厦计划利用1至4层共6000多平方米的空间，打造100间左右的中高端客房，沿街商铺也已引入知名品牌。“我们要做的不只是一家精品酒店，更希望为整个街区焕新和城市品质提升树立一个标杆。”该公司负责人坦言，期待以这个项目为起点，为家乡的城市更新与经济发展注入新活力。

能级跃升：领航城区经济

当城市天际线不断向上生长突破，楼宇经济已成为驱动泉山高质量发展的“垂直引擎”。

泉山区以楼宇为支点，有力推动现代服务业提质增效、聚势跃升。2025年，全区规模以上服务业营收近220亿元（含港务区），总量保持全市第一，城区经济“领头羊”地位愈发稳固。亮眼成绩的背后，是闲置资源的“涅槃重生”。2025年，全区消化楼宇闲置面积超10万平方米，新增重点企业超百家。全区楼宇税收突破15亿元，同比增长10%以上，真正实现了“寸土”生出“寸金”的空间效益。

当前，泉山区正深入实施“招商提质、产业聚链、服务提效”三大攻坚行动，通过精准招商增强发展动能、聚链成群提升产业能级、优化服务厚植发展沃土，以楼宇为“垂直引擎”，推动现代服务业向高而攀、向新而生，在“打造城区经济领头羊、建设现代化新泉山”的征程上，迈出愈发坚定有力的步伐。

(上接 01版)

“我们正在织密县、镇、村三级联动的帮办代办网络，让服务触角延伸到每一家企业。”高增介绍，2025年至今，全县帮办代办员累计走访对接企业4900余次，提供各类帮办代办服务780余次，办结企业诉求239件，高效服务正转化为企业实实在在的的发展动能。

为群众生命安全保驾护航

(上接 01版)

为了让“救命神器”更有用，我市在AED远程管理系统的基础上，将设备点位信息逐一上传至商用地图网站或App，逐步建立完善“徐州市AED网络地图”。同时，积极搭建“AED+院前急救”平台，通过将AED远程管理系统与急救调度指挥系统互联互通，

构建急救车辆、AED设备一体化的调度体系。下一步，市卫生健康委将按照“既要配好，更要管好、用好”的原则，稳步推进公共场所AED配置工作，进一步加大急救培训覆盖面，使急救知识惠及全社会，为健康徐州贡献力量，为群众的生命健康安全保驾护航。

泉山激活楼宇经济，打造服务业「垂直引擎」

本报记者 段昱