

■8·28 房地产新政解读

开发商重新算账 消费者“从心”选房

本报记者 尹亮



本报记者 刘冰 摄

一项房地产新政落地，最先发生变化的，往往不是统计数据，而是市场参与者每天面对的具体问题。

对开发商来说，这些问题需要重新回答：项目什么时候开盘？销售团队还要不要提前组建？一块土地还值不值得拿？同样的面积，究竟应该把钱花在立面上，还是花在社区和户型上？

对购房者来说，问题则变成：现在买什么样的房子住起来才更舒服？新房贵在哪里，自己愿不愿意为这种差异买单？

8·28 新政之后，这些问题正被重新摆到开发商、购房者、设计师和建设者面前。

从一线市场反馈看，房地产行业正在从“抢速度”逐渐转向“算项目”。

销售团队进场时间推迟,开发节奏也在变化

近日，有行业媒体报道，深圳部分项目调整了原有销售团队和开盘准备节奏。

一位业内人士这样描述变化：“以前项目还没有完全具备销售条件，销售团队就要提前进场。现在如果销售节点往后移，过早把一整套团队养起来，成本就增加了。”

过去，项目从拿地、建设到销售，往往追求尽快形成现金回流。如今，商品房住房销售条件进一步明确，部分项目的销售节点需要向建设进度靠拢。

“项目经理现在更关心的，已经不只是‘什么时候开盘’，而是‘什么时候真正具备销售条件’。”一位房企项目负责人说。

在他看来，销售团队、营销费用、工程进度、资金占用，今后需要放在同一

张表上计算。

对购房者而言，这种变化可能带来一个更直观的结果：市场上的房源不会再像过去那样集中涌入。

一位房地产行业人士认为，短期内部分项目推盘节奏放缓，供应出现阶段性收缩并不意外。但从更长时间看，城市住房供应仍会逐步恢复。特别是在项目储备、融资能力和开发节奏方面存在差异的企业，面对新规则的调整速度也会有所不同。

“不是以后没房子卖，而是开发商会更认真地决定，什么项目值得做、什么时候做。”他说。

当“第四代住宅”成为标配,房子靠什么打动入

打开今天的楼盘宣传资料，“第四代住宅”“大露台”“台地式景观”“高得房率”等关键词越来越常见。

一位业内人士认为：“大家都有时候，拼的就是谁做得更适合当地。”在他看来，真正决定居住体验的，最终仍然要落到户型、采光、通风、收纳、园林、公共空间以及后期维护等细节上。

在徐州一售楼处，正在看房的李先生没有先问“优惠多少”，而是拿着户型图反复确认阳台、储藏空间和楼栋间距。他说：“价格当然重要，但如果住十几年，天天都能感受到的东西，我还是愿意多比较一下。”

另一位购房者关注的则是社区：“以前看房子主要看面积和价格，现在还要看小区配套。老人以后在哪里散步，孩子放学回家怎么走，地下车库好不好用，这些都得看。”

对于建设者来说，这些变化同样意味着施工和管理方式的变化。

一位楼盘负责人说，过去一些产品的差异主要体现在“看得见”的地方，今后消费者越来越会把注意力放到“住得怎么样”上。

房价之外,市场开始增加更多“参照物”

对于房地产市场而言，价格从来不是孤立存在的。

如今，消费者准备买房时，比较的对象已经不只是新房，还可能包括配套成熟的二手房以及保障房体系。

一位房地产研究人士认为，当住房市场拥有更多层次的产品供给后，购房者的选择空间会进一步扩大。

“如果一套房子的价格明显高于周边产品，购房者自然会问，它到底多了什么？”在他看来，这种比较并不意味着商品住房必须降到某个价格，而是意味着价格与产品之间的对应关系会越来越受到关注，“贵可以，但要让消费者知道贵在哪里。”

与此同时，品质也可能成为新房与存量房之间的重要差异。

市民刘先生说，自己买房时已经不再单纯比较“新房还是二手房”，而是比较具体的居住体验。

“如果新房只是换一个装修，价格又高很多，我未必愿意。但如果户型、社区、地下空间、设备和物业都明显改善，我会考虑。”

在业内人士看来，当市场中的替代选择越来越丰富，购房者会更加理性地进行横向比较。价格、品质、区位、配套、物业和社区运营，都可能成为决定成交的因素。

开发商重新选择城市,也重新选择项目

城市之间的竞争，也可能随之出现新的变化。

一位房企投资负责人说，过去几年，部分大型房企更加集中于一线及强二线城市，背后的考虑并不难理解：市场规模大、改善需求集中、产品溢价空间相对明确。

但当销售周期、资金占用和开发节奏发生变化以后，企业重新计算一块土

地的收益周期，就成为必然。

“同样一笔钱，放在一个项目上两年和放在另一个项目上四年，账是不一样的。”他说。

一线城市依然拥有庞大的住房需求和成熟的市场体系。但对于企业而言，未来可能因此获得更多关注。

与此同时，一些人口规模较大、产业基础较强、具有区域辐射能力的中等城市，也可能因此获得更多关注。

徐州就是业内人士经常提到的样本之一。

一位房企负责人认为，徐州既有本地改善需求，也具备一定的区域人口和产业吸引力，“关键还是看具体地块。如果土地价格、项目规模和销售预期能够形成合理匹配，企业自然愿意研究。”

房子最终要回到生活本身

变化并不只发生在售楼处。

它也发生在设计院的图纸上，发生在工地的施工现场，发生在开发商的投资测算表里，发生在购房者拿着户型图一次次比较的过程中。

一位业内人士说：“房地产不会没有竞争，只是竞争的东西会变。”过去拼速度、拼规模、拼价格，如今越来越多企业开始研究“我的房子为什么值得买”。

一位购房者的回答或许更简单：“最后还是要看住。”

窗户朝向哪里，客厅是否好用，老人有没有舒服的活动空间，孩子能不能安全地从家走到小区门口，社区十年之后还能不能保持良好状态——这些具体而琐碎的问题，正在成为住房价值越来越重要的一部分。

8·28 新政带来的变化，也许不会在一天之内全部显现。

从开发商调整项目节奏，到设计者重新寻找产品差异，从建设者更加关注居住细节，到购房者更加认真地比较一套房子的长期价值，市场已经出现一系列新的变化……

建设人民满意的好房子

本报讯（记者 范海杰 尹亮）为深入贯彻落实国家、省两级住建系统 2026 年“质量月”工作部署，聚焦“人民满意的好房子”，9 月 17 日，徐州市住房和城乡建设局召开全市建筑施工“质量月”活动暨住宅工程品质提升观摩交流会，推动全市建筑工程品质持续提升。

近年来，在全行业共同努力下，徐州建设工程质量总体保持稳定，精品工程、示范项目不断涌现。目前，全市共有改善型住宅项目 44 个。在今年江苏省优质工程奖“扬子杯”评选中，已有 18 个项目通过省住建厅初审。

此次“质量月”活动将住宅工程质量易发问题治理作为重点，围绕群众关注度较高的问题精准发力。市住建局要求，各参建单位进一步强化材料进场验收、关键工序管控和隐蔽工程验收，抓好施工关键环节，把质量隐患消除在施工过程中。

针对住宅工程交付环节，市

住建局提出，要严格落实分户验收制度，进一步推进住宅工程“透明工厂”建设，充分利用“质安快码”等数字化手段，推动工程建设、质量查询等事项“一码通办”，推进“一户一档”电子档案建设，实现质量责任可追溯、问题处理可闭环。

为进一步压实建设、施工、监理、设计、检测等各方责任，今年以来，全市住建系统强化数字赋能和监督执法，持续开展建筑材料和工程实体质量监督抽检，对质量管控不力的项目依法依规严肃处理，不断加强工程质量治理，切实回应人民群众对美好居住生活的新期待。

以“质量月”活动为契机，全市住建系统将持续推广先进工艺和管理经验，强化人员培训和典型案例复盘，补齐工程质量短板，推动更多高品质住宅和标杆示范工程落地，让“人民满意的好房子”成为住房建设的重要成果。

“朱德楼”装上“智慧安全阀”

本报讯（记者 范海杰 尹亮）9 月 15 日，市级文保单位“朱德楼”迎来一份特殊的守护——泉山区房产服务中心联合太平洋财产保险徐州中心支公司，依托房屋安全保险机制，完成智慧无线倾角监测系统安装调试，在江苏省内率先将市场化房屋安全保险工具引入红色文保建筑保护领域。

1963 年 10 月，朱德同志在徐州果园接见地方党政干部和群众代表，提出“发展果树生产，搞多种经营，进行果品加工”的期望。果园人为铭记他的亲切关怀和谆谆教诲，将他住过的小楼命名为“朱德楼”。

“楼是老楼，病是‘慢病’。”泉山区房产服务中心负责人李飞说，砖木结构形成隐患、演变缓慢，传统人工定期巡检只能“阶段看一看”，很难全天候捕捉毫米级的细微沉降与倾斜，“等肉眼看出问题，往往已经晚了。”

此次安装全程无损施工、隐蔽布设，系统采用低功耗双轴无线倾角监测设备，监测精度达 0.001 度，可捕捉毫米级双向微形变，24 小时实时采集、动态

公路养护有了“数字大脑”

本报讯（记者 范海杰 通讯员 张洪瑞）摊铺机轰鸣着缓缓推进，压路机紧随其后，路面修复养护施工现场一派繁忙，摊铺温度、行进速度……一连串关键数据，正通过物联网感知、智能终端采集等技术被实时抓取、同步上传。这双“数字眼睛”，来自徐州市公路事业发展中心落地应用的公路养护工程数字化管理平台。

“过去，公路养护工程管理长期面临质量追溯、安全监管等短板问题。”徐州市公路事业发展中心相关负责人介绍，为破解这些难题，该中心锚定“苏式养护”品牌提质增效目标，深度推进数字化管理平台落地应用，以数字化、智能化手段贯通工程全生命周期管控，推动养护项目管理从“纸质台账、经验管控”向“数据赋能、精准智控”转型。

针对普通国省道养护线路跨度广、施工工序繁杂、参建单位多、现场点位分散等管理难点，该中心依托平台，系统性整合工程量核算、施工进度管控、质量安全监管、资料档案归集、后期评估等核心功能模块，围绕“数据可查、进度可知、质量可控、安全可防、标准可依、全程可溯”目标，构建起覆盖设计、检测、现场施工、工序报验、后期评估的全链条数字化闭环管理体系。项目数据实时汇总、施工动态直观呈现、工程状况一键掌握，“全程可视、全域可控”成为现实。

在路面修复养护工程施工现场，数字化平台充分发挥“智慧监工、精准质控”核心作用。依托物联网感知、智能终端采集等技

存储，数据汇入智慧监管平台，形成“实时采集—自动分析—趋势研判—分级预警”闭环，实现从“人工巡检兜底”向“科技前置防控”的转变。

机制之变，更值得关注。这套监测设备嵌入房屋安全保险的风险减量服务：保险公司把保费的一部分前置用于预防投入，变“出险后赔钱”为“出险前防控”。“赔得越少、防得越准，机制才能走得越远。”太平洋财产保险徐州中心支公司项目负责人潘红丽说，一旦形变逼近阈值，系统自动预警、派单处置。

把住建领域的房屋安全保险用于红色文保建筑，泉山区房产服务中心的这次尝试，打通了住建与文保两个体系——用市场化保险的资金和机制，为低级别、管护经费有限的红色遗存探出一条路。

“朱德楼”所在地泉山区七里沟街道办事处相关负责人表示，将用好这套“智慧安全阀”，会同房产部门和保险机构做实周期管护，让这座红色地标在科技守护下历久弥新，把朱德同志当年的殷切嘱托一代代传下去。

术，实时抓取混合料合成级配、沥青摊铺温度等关键施工数据，实现关键工序全过程留痕、全数据溯源。一旦施工数据偏离沥青路面施工智能管控系统内置的标准化参数阈值，平台即刻自动预警并推送提示，倒逼现场班组即时整改纠偏，推动工程质量管理从传统“事后抽检、问题整改”的被动模式，转变为事前预判、事中管控、全过程动态监测的主动模式。

平台的触角还延伸至施工现场的人、机、岗、责、薪等全要素。人员实行电子化考勤与实名制准入绑定；设备建立数字化台账，实时记录进退场、日常维保、工况运行数据；每日班前安全技术交底全程录制并上传视频影像；巡查人员通过移动终端记录轨迹、拍摄现场，形成“发现—交办—整改—复查—销号”的完整闭环；工资支付管理模块让发放留痕、数据可查，切实保障农民工合法权益。

数智赋能，正为徐州公路养护高质量发展注入强劲数字动能。该中心相关负责人表示，将持续深耕智慧养护建设，不断迭代优化平台功能，积极融入 AI 智能识别、无人巡检、大数据分析等新技术，深度结合安全生产“六化”建设、“一岗一页”质量职责清单等精细化管理举措，进一步打通数据壁垒、完善管控体系、创新管理模式，以数智赋能平安百年品质工程建设，不断擦亮“苏式养护”徐州品牌，为区域国省道公路安全畅通、提质增效提供坚实保障。



城建重点工程巡礼

本报讯（记者 范海杰）初秋时节，顺堤河畔波光粼粼。顺堤河作业区二期码头工程建设现场，门机巍然矗立，吊臂起落间，一个个集装箱平稳就位，运输车辆往来穿梭，机械轰鸣声与船笛声交织成一片。

记者从徐港集团获悉，作为江苏省重点工程，该项目土建及房建附属工程已建成，设备已安装到位，码头已具备

本报讯（记者 尹亮）为扎实开展 2026 年全国“质量月”主题宣传活动，进一步发挥党建引领作用，推动全市建设工程质量提升和行业转型升级，徐州市住房和城乡建设行业党委近日启动党建引领“好工程”建设典型案例征集活动，面向全市住建领域广泛征集优质工程、绿色建造和创新实践案例，系统总结一批可复制、可推广的先进经验和典型做法。

工程质量是城市品质的重要支撑，也是人民群众对美好生活期待的直接体现。此次案例征集活动，旨在将党建工作融入工程建设全过程，把党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用转化为推动工程提质增效的实际成效，着力挖掘一批建设理

念先进、施工管理规范、质量管控有力、创新特色鲜明的“好工程”，以典型示范带动全市建设工程质量整体提升。

此次征集重点聚焦党建引领工程建设提质增效，征集范围包括房屋建筑、市政道路、桥梁、管网、学校、医院等公共建筑，以及地下综合管廊、海绵城市、城市更新等领域的典型项目。

重点挖掘项目党组织在攻坚克难、协同推进、质量管理、安全生产等方面的有效做法，展示标准化施工、全过程质量管控、优质工程创建等方面的实践

经验，让一个个具体项目成为高质量党建引领高质量发展的生动载体。

各建筑业企业可结合自身项目建设实际，梳理筛选优质典型项目，形成 2000 字以内的案例文字材料，并配套提供项目实景图、成效对比图、荣誉资质等相关素材。同时，应主动与所在县（市、区）住建、建筑业部门对接，按要求完成案例申报登记。

徐州市住建局相关业务科室、市质安站、市建筑行业协会、徐州报业传媒集团将共同组成案例征集工作专班，统

我市征集党建引领“好工程”建设典型案例

筹推进案例征集、初审、评议和宣传推广。根据工作实际，将组织专家对上报案例进行评议，综合创新性、典型性、可推广性等因素确定典型案例。

案例材料（文字、图片等）及附件《徐州市党建引领“好工程”建设典型案例申报表》报送至徐州市党建引领“好工程”建设典型案例征集工作专班（邮箱：100300500@qq.com），邮件统一以“党建引领好工程-XX 项目”命名。

联系人：尹亮

联系电话：13305205310