

从“买新房”到“换好房”

——徐州房地产市场进入存量时代

本报记者 尹亮

房地产市场，一头连着千家万户，一头连着经济社会发展。

一套房子，既是居住空间，也是一个家庭多年生活轨迹的承载。从“有没房”到“住得好不好”，从追求新房数量到更加关注住房品质，市场需求正在发生变化；从以新房销售为主，到新房、二手房并举，房地产市场正在发生着改变。

9月18日，国务院新闻办公室举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会。住房城乡建设部房地产市场监管司司长张雪涛介绍，当前房地产市场出现两个转变，其中一个就是房地产市场进入存量时代；二手房交易占比从2020年的27%提高到2025年的46%，2026年前8个月已经达到52%。“超过50%就标志着房地产进入到存量时代。”

从全国到徐州，这场房地产发展阶段的转换，已经从宏观判断走进普通人的购房选择，也正在重塑房地产市场的供给方式、交易方式和发展方式。

交易结构正在改变

过去，买房往往意味着走进售楼处、看沙盘、选楼栋、等交付。如今，越来越多徐州购房者的第一站，是中介门店、房产平台和二手房小区。

数字最能说明变化。

今年1月—8月，徐州二手住宅成交435万平方米，同比增长30.9%，成交规模居全省第四，增幅居全省第一。与此同时，市区二手住房在住宅总成交量中的占比已经连续保持在50%以上。今年上半年，这一比例达到69.2%，7月进一步升至75%，8月仍达到69.3%。

“以前买房，首先考虑的是新房；现在换房，首先要算的是手里的房子能卖多少钱。”一位购房者这样说。

这并非一个家庭的偶然选择，而是市场交易结构变化的缩影。

住建部有关负责人表示，进入存量时代后，要积极适应房地产市场的新形势、新变化和新要求，加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

对徐州而言，这意味着住房市场的关注点正在从单纯扩大增量供给，转向存量住房流通、住房品质提升以及新旧住房之间的有效衔接。

二手房热度连续上涨

存量时代，并不意味着新房退出市场。

恰恰相反，新房与二手房之间的关系正在发生变化。

一套二手房顺利成交，意味着一个家庭获得了置换新房的资金和空间；一个改善型家庭完成换房，也可能释放一套适合刚需家庭购买的住房。过去相对分割的新房、二手房市场，正在形成更加紧密的交易链条。

徐州二手房市场的表现，提供了一个观察窗口。

国家统计局数据显示，徐州二手住宅价格3月至7月连续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个大城市中，徐州成为这一时期连续5个月环比上涨的4个城市之一。8月份虽环比下降0.2%，但二手房市场的热度并未减少。

价格变化背后，是交易活跃度的变化。

“以前看房更关注价格，现在越来越关注小区品质、物业服务、交通和周边配套。”一位近期参与二手房置换的市民说。

这种变化也体现在住房面积结构上。国家统计局数据显示，3月—7月，徐州90—144平方米二手住宅价格连续5个月环比上涨，累计涨幅约2.0%，表现出较强的稳定性。

业内人士认为，存量住房市场越活跃，住房的差异化价值越容易被市场识别。地段、交通、配套、物业、建筑品质等过去容易被“平均价格”掩盖的因素，会越来越多地体现在具体房源的成交价格上。

新房供给进入品质竞争

存量时代，新房并不会消失，但新房的角色正在变化。

在房地产市场高速发展时期，新房供给承担着满足新增居住需求的重要任务。随着住房需求结构变化，市民越来越关注“好不好住”“适不适合自己”，房地产开发也从规模竞争逐步走向产品和品质竞争。

今年1月—8月，全市新建商品住宅网签面积485.5万平方米，同比增长1.7%，规模居全省第二。与此同时，截至8月底，全市新房可售面积607.1万平方米、约4.8万套，同比下降11.6%。

供给结构调整与库存下降同步发生。

国家统计局数据显示，徐州新建商品住宅价格5月上涨0.1%，6月上涨0.4%，7月下降0.2%，8月再次上涨0.3%。与此同时，同比降幅继续收窄。

更值得关注的是产品结构。8月，徐州90—144平方米新建商品住宅价格环比上涨0.5%，而90平方米以下、144平方米以上户型分别为环比下降0.1%和没有变化。

“现在购房者越来越清楚自己需要什么。”一位房企负责人表示，年轻购房者并不简单追求更大的面积，而是更加看重户型效率、社区环境、物业服务以及生活配套。

徐州市住建部门统计数据也印证了这一变化：7月、8月主城区新房购房客群中，35岁以下年轻群体占比分别达到55.8%和57%，较上半年分别提高4.5和5.7个百分点；购买

150万元以上中高端住房的比例分别为48.6%和52.3%。

房地产发展链条正在延伸

存量时代改变的不仅是交易结构，也将改变房地产行业自身的角色。

8月28日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合发布《关于完善商品住房销售制度的通知》，明确有力有序推进商品住房现房销售，新出让土地的商品住房项目和已出让土地但尚未取得建设工程规划许可证的项目，优先选择现房销售，同时鼓励已取得规划许可证的项目实行现房销售。

对于购房者而言，这意味着“看图买房”正在更多转向“看房买房”；对于开发企业而言，则意味着产品品质、建设品质和交付品质将更加直接地接受市场检验。

与此同时，房地产业对经济发展的贡献方式也在发生变化。《中国建设报》援引相关分析指出，进入存量时代后，房地产对经济增长的贡献将更多体现在城市更新、存量改造以及运营服务等领域。

在徐州，存量土地盘活、老旧小区更新、住房品质提升以及房地产项目品质升级，正在成为新的工作着力点。

存量成为新的增量

从435万平方米二手住宅成交，到69.3%的市区二手房交易占比；从新房库存同比下降11.6%，到年轻购房者占比持续提升；从二手房连续5个月环比上涨，到新房90—144平方米产品表现活跃——一组组数据勾勒出徐州房地产市场正在发生的结构性变化。

这不是简单的“新房少了、二手房多了”。

徐州市房地产业协会会长王成锋认为，在住房需求总量和结构发生变化之后，房地产市场开始从“有没有足够多的房子”，转向“已有的房子如何更有效流动”“新建的房子如何更加符合需求”“城市如何让既有住房和空间持续增值”。

在王成锋看来，对于徐州这样的区域中心城市而言，人口集聚、产业发展、公共服务和城市更新仍然构成住房需求的重要基础。存量时代带来的，不只是房地产交易模式的改变，也是一座城市改善居住品质、优化空间布局、提升生活服务的重要突破口。

“过去买的是一套新房，现在买的是一种生活方式。”一位市民这样说。

从“买新房”到“换好房”，从“建更多房”到“把房子建得更好”，从开发建设延伸到更新改造、物业服务和长期运营，房地产市场正在经历一次从规模扩张向品质提升的深刻转换。

对徐州而言，存量时代并不是房地产发展的终点，而是住房市场从增量扩张走向存量提质、从规模竞争走向品质竞争的新起点。

第三批历史建筑保护名录公布

本报讯（记者 范海杰）近日，我市公布第三批历史建筑保护名录，黄楼、人民舞台、中国矿业大学文昌校区科学馆等8栋（座）建筑被列为历史建筑进行保护。

据了解，本批历史建筑分布于鼓楼区、云龙区和泉山区。其中，鼓楼区2处，包括黄楼和江苏徐电建设集团有限公司办公楼旧址。云龙区1处，为大同街上的人民舞台。泉山区5处，为中国矿业大学文昌校区科学馆、锅炉房旧址及江苏建筑职业技术学院会堂、图书馆旧址、行政楼。

从建筑类型看，本批历史建筑以文化教育为主，涵盖展览、科研、办公、文娱等多种类型。

根据《历史文化名城名镇名村保护条例》等规定，任何单位和个人不得损坏或擅自迁移、拆除历史建筑，日常维护修缮须保持原有造型风貌，不得擅改。在保护优先的前提下，历史建筑可依法活化利用，在保持外观风貌、满足安全要求的同时，更好适应现代生产生活需要。

历史建筑既要“保得住”，更要“用得好”。我市将持续推进历史建筑挂牌保护、测绘建档和保护修缮工作，在坚持保护优先的前提下，稳妥推进活化利用，让历史建筑更好融入城市生活、延续城市文脉，实现保护与发展的良性互动。



城东大道快速路绿化工程完工在即

本报讯（记者 范海杰）城东大道是我市骨架路网中一条自西向东的对外射线，也是中心城区与高铁枢纽快速联系的通道，更是中心城区重要的对外通道。日前，记者获悉，城东大道高架快速路绿化工程（振兴大道至三环东路段）已整体实施完成。

此次实施的绿化工程全长6.5公里，施工面积29.88万平方米，由市住建局组织建设。建设内容包括绿化带栽植、人行道铺装、行道树栽植，以及公共卫生间、绿道和广场铺装等。

“以生态建设为出发点，把园林融入市民生活。”项目现场负责人康江龙介绍，工程设计运用“共融”理念，将沿线公园景点、商业中心、高校等大型城市公共空间和城市文化融入景观设计，构建独特的高架景观风貌。同

时融入海绵城市等生态理念，以徐派园林风骨展现本土文化，把绿道、街角花园、口袋公园等功能性公共空间，打造成为具有人情味的街道生活场景。“特别是植物配置，兼顾季相美、层次美、生态美，发挥净化空气、增加湿度、减弱噪声、美化环境的作用。”康江龙说，随着绿化工程整体实施完成，绿道串联起街角花园、口袋公园与休闲广场，公共卫生间、休憩座椅等便民设施一应俱全，桥下空间成为新增的绿色公共空间。

近年来，我市交通和住建部门遵循“生态优先、因地制宜、安全连通、经济合理”的原则，先后实施迎宾大道、城东大道等快速路绿化工程，绿道网络日益织密，生态空间不断拓展，城市颜值不断刷新、品质不断提升。

地铁4号线3台盾构机同步掘进

本报讯（记者 范海杰 通讯员 詹旺凯）金秋时节，地铁4号线一期工程建设现场一派热火朝天的景象。在03标段中央活力区中心站、中央活力区东站两座车站的施工现场，机器轰鸣、吊臂起落，建设者抢抓秋季施工黄金窗口期，各个作业面多点开花、齐头并进，项目建设跑出攻坚“加速度”。

据了解，03标段由中建八局牵头承建，包含中央活力区中心站、中央活力区东站两座车站，以及两大盾构区间。作为全线关键标段，这里的建设进度直接关系到地铁4号线一期工程能否按期贯通。

“目前，我们已经进入盾构掘进与车站结构施工并行的关键阶段。”项目负责人詹旺凯告诉记者，进入9月以来，该标段实现3台盾构机同时掘进，为全线洞通打下坚实基础。项目部提前完成一系列关键前置工作，打通多工序交叉作业堵点，构建起多工作面协同推进的施工格局。

詹旺凯介绍，该标段施工面临地层结构

带来的现实难题，盾构始发风险高、施工管控难度大。面对这一痛点，项目团队创新运用短管筒始发新工艺，有效化解软弱地层盾构始发难题。这项工艺的成功实践，也为我市同类地层隧道施工打造出标准化技术样板，总结出可复制可推广的实践经验。

“安全是底线，质量是根基。”詹旺凯表示，施工全过程项目部牢牢守住“安全第一、质量为本、进度可控、绿色施工”原则，压紧压实安全生产责任制，常态化开展安全隐患排查，对关键工序从严把关，把质量管控落到每一个施工环节，同步落实绿色施工各项要求，全力打造安全精品工程、绿色示范工程。

徐州地铁4号线一期工程是完善城市轨道交通网络、带动沿线片区发展的重点工程。詹旺凯表示，03标段项目部将继续保持攻坚态势，锚定既定建设目标，持续优化施工工艺，高效推进盾构区间掘进、车站主体以及附属结构施工等重点任务，确保按时序高质量完成建设任务。

推动建筑业提质扩容升级

徐州市建筑行业协会第九次会员代表大会召开

本报讯（记者 尹亮）近日，徐州市建筑行业协会第九次会员代表大会召开，来自全市189家会员单位的代表参加会议。会议审议通过了第八届理事会工作报告、监事会工作报告、财务工作报告及新修订的协会章程，表决通过《选举办法》《会费收取标准和管理办法》《诚信自律公约》等制度规范，选举产生新一届理事会、监事会，赵中良当选会长。

新一届理事会表示，将充分发挥协会桥梁纽带作用，积极服务行业发展和企业成长，加强行业自律，推动会员企业诚信经营

营、规范管理，促进建筑业提质扩容升级，为高质量发展现代化区域中心城市作出积极贡献。

当前，我市建筑行业正加快向智能建造、绿色建造转型，推动建筑业发展方式转变；建筑企业持续加强资质建设和能力提升，进一步拓展市场空间，加快“走出去”步伐，不断增强企业发展活力和市场竞争能力。

2025年，全市建筑业增加值占地区生产总值比重约9%，建筑业总产值近2000亿元；今年上半年，全市建筑业省内产值达557亿元，同比增长3.3%，增速居全省首位。

数智技术加速落地建设一线

本报讯（记者 范海杰 通讯员 郭爱华）摊铺机在前方匀速铺设沥青，压路机紧随其后碾压，道路铺设的各项数据实时跳动在项目部的“云图”上，稍有偏差随时预警。这不是智慧工地展厅里的演示，而是外环公路西南环施工现场的日常。随着沥青数智化管控体系在该项目落地，我市干线公路建设正从“经验施工”转向“数据管控”，数智技术应用由单点探索走向系统集成。

技术落地之外，能力建设同步跟上。针对数智技术应用深度不够、专业人才不足等短板，我市以“政产学研用”协同发力补短板、强能力。9月18日，新青路面施工新技术暨数智赋能公路工程建设培训举行，这次培训由市综合交通运输学会主办，市公路事业发展中心、徐工道路机械事业部、市交通工程

总承包有限公司承办。全市交通运输、公路管理、执法监督及建设、施工、监理、检测等单位技术骨干数百人参加，赴外环公路西南环智慧施工现场观摩学习。

据悉，江苏正加快推进“人工智能+交通运输”规模化应用，明确提出到2027年形成100个典型场景、20个行业应用垂域模型、1个行业可信数据空间。在此背景下，我市此次在公路建设中落地数智技术，标志着“人工智能+交通运输”应用在干线公路建设中全面铺开。

市交通运输局相关负责人表示，我市将全面落实省相关部署，把数智理念贯穿规划、建设、管养全过程，推动工程品质、安全、效率协同提升。



市民在展位前了解项目户型和价格。 本报记者 尹亮 摄

服务中心里逛房展

本报讯（记者 尹亮）9月24日上午，大学路上的铜山区房屋全周期服务中心人来人往。2026徐州铜山（高新区）金秋商品房展销活动第二场线下微房展在此举办。

与传统集中式房展不同，此次活动将展销场景直接设置在房屋全周期服务中心，主要面向前来办理房屋交易等业务的群众。对群众而言，二手房交易与新房置换，本就是置业过程中的两个环节。房展嵌入服务场景，让群众办

业务与看新房自然衔接，也让房源信息与置换需求更加精准地接续。

“本来就是过来办房子的事，没想到还能顺便看看新房。”刚刚办理完二手房交易的市民刘先生笑着说。办理完相关业务后，他在展位前仔细询问户型、面积和周边配套，“旧房卖了，下一步就是考虑换一套住得更舒服的房子，今天正好可以一起了解。”

此次活动以“筑梦金秋 乐购好房”为主题，由徐州市住房和城乡建设局、铜山区人民政府指导，铜山区住房和城乡建设局、徐州高新区住房和城乡建设局主办。

“场景在变，服务群众、促进供需有效衔接的目标没有变。”铜山区住建局局长程海峰说，住建部门一天连着群众对美好居住生活的期待，一头连着房地产企业的产品供给。此次活动让信息更容易获得，让选择更加充分，也让好房与真实需求之间的距离进一步缩短。

“场景在变，服务群众、促进供需有效衔接的目标没有变。”铜山区住建局局长程海峰说，住建部门一天连着群众对美好居住生活的期待，一头连着房地产企业的产品供给。此次活动让信息更容易获得，让选择更加充分，也让好房与真实需求之间的距离进一步缩短。