

# 双湖争辉 谁主徐州湖居未来？

本报记者 尹亮

● 双湖争霸 文脉与规划的碰撞

7月14日清晨6点，宋先生习惯性到云龙湖晨跑，他身后的滨湖花园小区是他平生最得意的一笔投资。20年前3000元/㎡售价的房子，如今挂牌价已经突破3万元/㎡。

“买房时还没有湖景房的概念，没想到后来成为徐州现象级的楼盘。”宋先生回忆起当年购买婚房的经历时打趣说，“要知道后来能涨这么多，就咬咬牙多买一套了。”

而在新城片区，一对年轻夫妻刚刚决定购买招商序的房子，丈夫小王告诉记者：“相比云龙湖，我更喜欢大龙湖，不仅仅因为我们俩都在新城片区工作，相比老城区，招商花园城、地铁2号线、优秀的教育资源……新城片区更有都市的味道。”

两幅湖居图景在彭城大地铺展，映射出徐州市民对于湖居生活的执念。一边是承载着徐州千年文脉的老牌核心区，一边是规划超前的新兴发展极，双湖之争已悄然成为徐州高端住宅市场的“风向标”。

## ● 湖居 徐州人的执念

2004年，滨湖花园楼盘开建，那个时候，谁都没有想到，这个楼盘将改变徐州人对居住的观念。

“曾经真的是爱答不理，现在也真的是高攀不起。”直至今天，很多徐州人也为曾经错过滨湖花园而倍感遗憾。

从事房产经纪行业20多年的孟庆立认为，滨湖花园小区贯穿房地产市场高速发展的大幅领涨，让湖居生活成为徐州购房者的“执念”。

2015年，紫薇公馆徽派别墅的热销，让云龙湖板块房产价值拉到了千万级别，让湖居生活真正成为“梦想生活”。

紫薇公馆负责人张春雷回忆说：“即便价格抬升到千万级别，依然有很多人笃信，这个板块的价值会继续井喷。”

相比最先崛起的云龙湖，大龙湖则代表了另一种可能。随着徐州市政府迁入新城区，这座规划面积2平方公里的人工湖迅速崛起。

时至今日，大龙湖已经能够比肩云龙湖，成为改善群体的重要选择之一。

关于两个板块，孟庆立分析说，云龙湖代表着千年徐州的辉煌过往，大龙湖则代表着徐州前景无限的未来，无论是云龙湖板块还是大龙湖板块，已经成为徐州房地产市场新的价值标杆。

今天，湖居生活不仅仅是一种生活方式，更成为徐州购房者难以磨灭的“执念”。

云龙湖的价值在于不可复制的文化积淀。作为城市中心的5A景区，它承载着无数历史名人的足迹，也见证了徐州城市发展的轨迹。

“能兼得绝美风景、历史人文和繁华配套的城市湖区，放眼全国也实属难得。”紫宸公馆营销负责人这样评价云龙湖的稀缺性。

这种稀缺性直接表现在地价、房价上。6月25日，江苏绿旺置业竞得孟庄A地块，这个云龙湖板块的地块，成为一年半以来徐州市区唯一溢价成交的住宅地块。“该地块能够溢价的唯一理由就是云龙湖。”业内人士如是说。

云龙湖板块新盘单价突破3万元/㎡已经屡

见不鲜，二手次新房单价突破2万元/㎡同样稀疏平常。

而大龙湖的优势在于超前规划。三条地铁线路（2号线运营中，6号线即将运营，4号线在建）构建了徐州最密集的轨交网络。教育资源的集中投入更让这里成为“徐州教育高地”，青年路小学、徐州一中、徐州三中、邳秀中学等名校云集于此。

“大龙湖板块作为新兴湖居板块后劲十足。”孟庆立分析说，“尽管少了文化底蕴，但在教育、地铁等方面有着明显优势”。

高起点规划、高标准建设、高质量发展成为大龙湖相比云龙湖的优势。

## ● 产品对决 顶豪与改善的差异

双湖之争在住宅产品上呈现出鲜明对比。

云龙湖畔主打“资产压舱石”级顶豪产品。保利建发·天瑞5室2厅4卫约248㎡限量湖景大平层，被业界称为“徐州资产的‘压舱石’”。

紫宸公馆项目更是直接对标紫薇公馆，产品赢得徐州顶层富豪的高度认可。

在景观打造、外立面、服务等方面，云龙湖板块楼盘全方位领跑徐州房地产市场。

“这种一线临湖+高端定制的产品，在新房市场本身就没有供应，土地端更决定了这类产品不会再出现。”项目负责人如此定义保利建发·天瑞、紫宸公馆等云龙湖板块楼盘稀缺性。

而大龙湖畔则以高性价比改善产品见长。招商序199㎡以上大平层高去化率令人咋舌，湖东道项目屡创单周销售纪录。

仅从价格来看，大龙湖板块尚无法比肩云龙

湖核心板块，但性价比突出的特点让更多人能够拥有湖居生活。

“大龙湖门槛更低，但发展前景不俗，最重要的是，这里代表着徐州发展未来。”很多年轻人更倾向大龙湖，没有那么高高在上的售价让大龙湖板块更加亲切。

双湖之争本质上是两类客群的抉择。云龙湖吸引的是高净值财富人群。业内人士指出，企业家、医生、大学教授往往更加青睐云龙湖板块。

而大龙湖则聚集着新兴中产阶层。孟庆立分析认为：“大龙湖板块楼盘价格相比云龙湖板块有明显的优势，置业门槛相对较低，有的楼盘甚至在1.2万元/㎡以内就能入手，相对性价比比较高。”

一城双璧，千年云龙湖与年轻大龙湖的碰撞，折射出徐州人对湖居生活的永恒执念。

## ● 未来趋势 穿越周期的“风向标”

真正稀缺的产品，能否穿越周期的。在多数业内人士看来，云龙湖板块、大龙湖板块正是能够穿越周期的代表。

面对市场变化，双湖板块呈现出不同的发展轨迹。云龙湖作为成熟板块，土地资源几近枯竭。保利建发·天瑞清盘后，区域将进入二手房主导阶段。

而大龙湖作为新兴板块，仍有发展空间。随着绿地缤纷城、招商花园城等商业配套投入使用，板块短板正在补齐，同样有着不俗的前景。

对于资金雄厚的购房者，云龙湖仍是首选。“如果对配套成熟度以及房产保值、增值有所要求，云龙湖无疑是比较好的选择。”孟庆立建议说。但云龙湖板块的置业门槛是这座城市最高的，让大多数置业者“望湖兴叹”。

对教育配套、地铁有较强需求的家庭，大龙湖板块可能是更优解。孟庆立指出：“新城片区名校云集，为大龙湖板块楼盘加分不少。”同时，三条地铁线路让通勤更为便捷，这是云龙湖板块难以比拟的优势。

