

紫薇金澜PK君蘭甲第 两大四代宅多项对标

本报记者 徐厚正

2025年，徐州楼市四代宅遍地开花。作为徐州金龙湖商务区和下淀片区的两个四代宅，紫薇金澜和君蘭甲第自规划曝光以来便备受市场关注。

紫薇金澜由徐州交控集团和绿城发展合作开发，君蘭甲第由徐州鼓楼国投和美的置业合作开发，均是国企摘得的土地，品牌房企进行代建。两个项目该如何选择呢？记者从多个维度进行对标，为近期准备入手四代宅的市民提供置业参考。

美的置业PK绿城发展 口碑均较好

君蘭甲第和紫薇金澜开发企业实力的比拼，实际上是美的置业和绿城发展的比拼。两个房企进驻徐州均较早，且开发的楼盘较多，在徐州楼市获得不错的口碑。

君蘭甲第由鼓楼区政府直属国有平台企业新彭城建和美的置业联合开发，新彭城建以城市更新、产业园区建设、房地产开发为核心业务，全面践行政府战略规划，推动区域产城融合与高质量发展。作为政府与市场协同发展的桥梁，致力于打造现代化城市标杆。美的置业 2025房地产开发企业综合实力TOP19，深具 50 余年实业基因，坚持“智慧健康生活服务商”的发展定位，构建了“开发+运营+房地产科技”的复合型发展生态。深耕徐州 15 载，布局 26 盘，超 11 万业主。如美的城、美的乐城、美的工润云澜天境、美的昆仑一品等楼盘，遍布徐州各个区域。

紫薇金澜由徐州交控集团和绿城发展联合开发，徐州交控集团作为城市交通建设主力军，在徐州市深化国企改革进程中应运而生，总资产700亿元，全面畅通城市发展动脉，切实提升公共服务效能，为区域经济高质量发展注入强劲动能。绿城1995年成立于杭州，是中国领先的优质房产品开发及生活综合服务供应商，以优质的产品品质和服务品质引领行业。在徐州开发了绿城诚园、绿城东方雅园、紫薇公馆等多个品质项目。

丰源找房总经理庄拥军认为，以上两个房企在徐州积累的良好口碑，此次均与本土国企合作，“实力+口碑”的双层组合，会为各自楼盘所在的片区带来不错的产品。

下淀片区PK金龙湖商务区 后者城市界面优

君蘭甲第和紫薇金澜所在片区城市界面差距较大，其中君蘭甲第属老城片区，整体还处于城市更新的阶段，周边大拆大建较多。而紫薇金澜所在的金龙湖片区，周边依托徐州东站，近年来交房多为次新房小区，周边几乎无老旧小区。

君蘭甲第项目傲居鼓楼区、云龙区、徐州经开区三区交会处，紧邻东三环快速路，项目所属区域为国家级老工业区搬迁改造试点，根据“十四五”规划，项目所处区域将建设为绿色产业集聚、功能复合多元的宜居宜业新城，承担打造“产城融合示范区”的重任。区域内有地铁3号线金山桥地铁站，还有美的悦然里、万荟新天地（在建）等商业地标，自配约2万方商业综合体。下淀路幼儿园、徐州市兴东实验学校、徐州市二十四中、三十二中学、桃园路小学、杨山路小学等多所学校在侧。

紫薇金澜项目地处城东交通枢纽，紧邻高铁站、客运中心及高速公路，旅游出行与商务差旅均十分便捷。项目约1公里教育圈内环聚金龙湖中心幼儿园、大地阳光幼儿园、慧秀林幼儿园、鲲鹏路初级中学、树恩小学/中学/高中、金龙湖小学东校区等多所学校。紧邻幸福城购物中心、珑湾商业街等社区商业，宜家、淮海环球港、印象城等大型商业环伺。

项目享AAA级金龙湖风景区、金龙湖宕口公园、凤凰山、规划3000平方米口袋公园及大湖社区公园等自然生态环境，为居者提供身心颐养的诗意栖居谧境。



宋风香槟金+米白 PK现代简约+浅灰到深灰

君蘭甲第外立面采用外立面以纯粹的横向曲线，搭配阳台转角玻璃，香槟金+米白色+金属漆的组合，金色与白色的配色显得明亮活泼，充满格调，整个立面如雕塑般精致。

部分户型采用了约270°环幕视野的设计，“大面宽阳台+挑高露台”打破了传统住宅的单面观景局限，可以尽可能的放大景观视野，在户型的设计上，建面约108-143㎡多面积段户型可供选择，户户有花园、家家有庭院。

紫薇金澜则以现代材质与low-e玻璃构筑极简通透立面，焕新城市美学天际线。浅灰到深灰的自然过渡，用色彩诠释品位。社区整体灵感源于上海阿丽拉（Alila）度假酒店，打造都市度假森居漫生活。“一廊、两轴、五坊、九境”整体规划，空间灵感源于云龙山水，营造自然松弛的社区环境。

打造建面约129-210㎡迭代著作，从129㎡的灵动三房到210㎡的跃层格局，每一寸空间都写满“美学与实用”的平衡。

记者手记

两种风格迥异的 四代宅体验

君蘭甲第和紫薇金澜是两种建筑风格迥异的楼盘，美的置业考虑到地缘改善，选择风格较为传统的宋式风格，后续置业客群年龄段或高于紫薇金澜。

而反观紫薇金澜，周边已有多处新建商品房小区，很多客户是二次改善，且多为城市新锐，对于现代化住宅品质和户型面积要求更高。

本报讯（记者 徐厚正）据克而瑞统计数据，2025年7月21日—27日，徐州市区商品住宅市场新增供应2.75万㎡，成交量价齐升。铜山区田园牧歌为周度项目冠冠。

供需走势层面，7月21日—27日期间，徐州市区商品住宅新增供应2.75万㎡，来自铜山区的徐高新东原·印樾里及徐高新绿城·桂语新著项目，分别供应198套、34套；全市累计成交1.16万㎡，环比上涨20.56%。均价走势层面，上周平均网签均价12293元/㎡，环比上涨12.44%，主要因高价盘金为启宸等项目签约拉动。

区域成交量价层面，铜山区受益于田园牧歌等项目签约，当周成交0.51万㎡蝉联区域第一；云龙、泉山、鼓楼三区成交0.16-0.23万㎡之间；徐州经开区仅成交0.01万㎡排名末位。从区域成交均价来看，泉山区受益于颐和源璟等项目签约，周均价17642元/㎡蝉联首位；云龙、鼓楼及铜山区周均价在10203至14116元/㎡之间；其余两区均价均不过9000元/㎡。

全市排行层面，在项目销售金额TOP10榜单中，4区有项目入榜，其中泉山、云龙及铜山区各占据三席，榜首来自铜山区田园牧歌项目，单周签约8套、2073万元。

徐州一周市场数据发布
成交环比上涨近21%