

2025年底徐州土拍大幕开启

多区域优质宅地与商业用地集中挂牌,满足改善与刚需多元需求

本报记者 徐厚正

2025年最后一季度,徐州土地市场迎来集中供应高峰。多宗优质地块正式挂牌出让,涵盖云龙湖、东区、铜山区、贾汪区等热门区域的住宅用地,以及市中心人民广场商圈、东区云龙万达板块的商业用地。

此次挂牌地块在产品规划上覆盖低密洋房、叠墅、小高层等多种类型,兼顾改善型与刚需群体的不同需求。部分地块凭借成熟配套、优越区位及高性价比的起拍价备受关注,多宗地块将于10月下旬至11月上旬陆续开拍,为年末徐州土地市场注入新活力。

湖滨公交修造厂地块:主打低密产品

位于云龙湖板块的湖滨公交修造厂地块正式挂牌,定于11月8日开拍,起拍总价1.21亿元,起拍楼面价7302元/㎡。其低容积率属性成为市场关注焦点。

该地块位于淮海西路南、韩山路东,出让面积约1.38万㎡,规划建筑面积约1.65万㎡,容积率1.01—1.2,限高60米。规划指标显示,地块适宜打造低密产品,业内推测未来可能推出洋房、叠墅或别墅类高端住宅,填补云龙湖板块近期低密宅地供应空白。

地块周边配套成熟,坐拥湖滨中心小学、徐州三

十一中等教育资源,韩山文体公园提供生态休闲空间,地铁1号线保障出行便利,属于老徐州人熟知的优质生活片区。值得注意的是,云龙湖板块上一次出让同类低密地块为海郑里A地块(即徐州紫宸公馆),成交楼面价达1.43万元/㎡。相比之下,本次地块起拍楼面价近乎减半,性价比显著提升。

周边市场方面,目前有中海臻如府、和著湖山两个新盘在售。中海臻如府楼面地价7000元/㎡,高层毛坯成交均价1.75—1.9万元/㎡;和著湖山为现房销售,主推125—178㎡小高层,单价1.5万元/㎡起。

云龙公安局北地块:限高27米

东区云龙公安局北地块于11月9日开拍,起拍总价1.23亿元,起拍楼面价4179元/㎡。其低密规划有望为区域补充高端住宅产品。

该地块位于响山路南、三环东路西,出让面积约2.11万㎡,规划建筑面积约2.95万㎡,容积率1.01—1.4,限高27米。指标组合适合开发洋房、叠墅等低密产品,预计将成为东区改善型住房的新选择。

区位上,地块坐拥优质生态资源,东临五山公园、北靠白云山。目前周边1公里范围内配套相对有限,主要依赖3公里外的万达广场商圈满足日常消费需求。

周边在售新盘包括新盛畅和园(小高层与洋房,单价1万元/㎡起)和佳泰雅园(刚需定位,单价约1万元/㎡)。

铜山区挂牌三宗宅地:主打小高层或洋房

铜山区推出御苑路东A地块、珠江路南F地块及XT2025-13万达东C地块三宗住宅用地。其中万达东C地块将于10月22日率先开拍,三宗地块将丰富区域产品类型,满足多样化居住需求。

御苑路东A地块位于大学路板块,出让面积6272㎡,建筑面积约7526.4㎡,起拍总价1976万元,起拍楼面价2625元/㎡。容积率1.2、限高60米,预计主打低密产品。地块西邻龙腰山山体公园,周边有九州职业技术学院、行知小学附属幼儿园等配套。片区正规划打造“创智乐活绿谷”,未来将布局10所学校、9宗商业金融用地及2大公园,发展潜力可观。

珠江路南F地块出让面积约4.26万㎡,建筑面积约8.52万㎡,起拍总价2.69亿元,起拍楼面价

3157元/㎡。容积率2.0、限高60米,预计打造小高层与高层组合社区。

XT2025-13万达东C地块位于运河东路南、天津路东,紧邻铜山万达,出让面积约3.55万㎡,建筑面积约5.33万㎡,起拍总价2.13亿元,起拍楼面价4000元/㎡,将于10月22日拍卖。容积率1.2—1.5、限高40米,预计建成纯洋房社区。周边有北京路小学、铜山万达、天赋广场、万科印象里等配套,地铁3号线贯通,交通便利。附近在售新盘有万科樾语间、徐高新绿城·桂语新著、徐高新东原·印樾里,小高层单价8000余元/㎡。

业内人士分析指出,铜山区三宗地块分别覆盖低密改善、刚需大盘和成熟板块洋房等不同需求,既贴合区域发展定位,也将进一步优化徐州住宅产品结构。

贾汪区挂牌今年首宗宅地 起拍总价2.34亿元

贾汪区推出今年首宗住宅用地——JW2025-2吾悦路南侧地块,起拍总价2.34亿元,起拍楼面价1275.04元/㎡,将于10月30日拍卖。

该地块位于新工区片区,具体位置为泉城路东、吾悦路南、吾悦中路西,出让面积约9.17万㎡(137.61亩),规划建筑面积约18.35万㎡,容积率2.0,限高54米,预计将打造小高层产品。

地块处于贾汪吾悦广场板块核心,紧邻吾悦华府多个期区,配套成熟:商业方面有吾悦广场,教育资源包括南湖学校、泉城小学,医疗配套为矿二院分院,生态方面则邻近南湖公园。

值得关注的是,该板块近年已出让多宗地块,除部分由城投托底外,民企徐钢置业于2022年、2024年分别竞得两宗地块(楼面价1711元/㎡、1950元/㎡),目前均未开发。周边二手房市场中,吾悦华府小高层近期成交均价约4600元/㎡,东部美的城洋房成交均价约5800元/㎡。此次地块出让价格与周边房价形成一定价差,后续动态备受关注。

三宗商业用地挂牌 定于11月9日开拍

除住宅用地外,徐州商业用地也迎来集中供应。和平滂澜公馆北C、D地块及尚仕名邸1号楼地块同步挂牌,均计划于11月9日开拍,将为人民广场商圈和云龙万达板块补充商业功能。

和平滂澜公馆北C、D地块均位于二环西路东、向阳路北,地处人民广场商圈核心。C地块出让面积5144.7㎡,建筑面积约1.13万㎡,起拍总价1776万元;D地块出让面积5099.9㎡,建筑面积约1.12万㎡,起拍总价1760万元。两地块容积率均为1.5—2.2,限高30米,总建筑面积约2.25万㎡。虽单宗面积不大,但区位优势,周边有金鹰等成熟商业体及多个高端住宅小区,消费基础坚实。

尚仕名邸1号楼地块位于东区云龙万达板块,出让面积3344.9㎡,建筑面积约9700.21㎡,容积率2.6—2.9,限高30米,起拍总价1899万元。该板块住宅密集,人口集中,居民消费能力较强,地块入市将进一步完善区域商业配套,满足日常消费需求。

业内人士表示,此次三宗商业地块的集中挂牌,精准聚焦成熟商圈与人口密集区域,符合商业发展逻辑,也有助于提升市民生活便利度,其出让结果值得持续关注。