

铜山2.89亿出让两宅地 翠屏山优质地块11月“待价而沽”



大学路板块成为铜山区楼市重要区域。

本报记者 徐厚正

近日,徐州土地市场传来重要消息:铜山区大学路板块两块宅地顺利出让,总成交金额达2.89亿元,均由本地国企铜山区城投竞得;与此同时,云龙区翠屏山树人中学东地块正式挂牌,起拍总价3.4413亿元,起拍楼面地价6000元/平方米,将于11月14日公开拍卖。该地块容积率较推介阶段有所下调,预计将打造小高层产品,为区域楼市注入新期待。

铜山两宅地落子大学路板块

此次铜山区出让的两块宅地均位于发展潜力显著的大学路板块,且均由本地国企铜山区城投竞得。其中,御苑路东A地块地处铜山街道,出让面积6272平方米,建筑面积约7526.4平方米,容积率1.2,限高60米,最终以1976万元成交,成交楼面地价2625元/平方米。从地块属性来看,1.2的低容积率决定了其宜居属性——预计将打造洋房+叠墅类低密产品。不过,受限于约7500平方米的建筑面积,该项目未来房源数量或仅几十套,稀缺性凸显。

从配套来看,该地块优势明显。西侧临近龙腰山山体公园,生态环境优越;周边九州职业技术学院、行知小学附属幼儿园等教育资源环伺,可满足居民子女就学需求。更值得关注的是,地块所在片区正按照“创智乐活绿谷”的定位,打造集创智研发、休闲居住、生态涵养于一体的城市综合性功能片区。根据规划,片区内将布局10所学校、9块商业商务金融用地、2大公园及部分沿河公园景观,未来配套能级将进一步提升。

目前,该片区发展已相对成熟,中国矿业大学、市一院、矿大附中、大丰壹方城、怡和广场等优质配套已投入使用。周边以低密度住宅为主,龙腰山居、半山御景、玫瑰园等二手房挂牌均价在1.1万—1.3万元/平方米;新盘则有招商万科山水间,洋房产品单价1万多元/平方米,小高层单价约9500元/平方米,为购房者提供了多样化选择。

翠屏山优质地块树人中学东地块挂牌

在铜山两宅地成交的同时,云龙区翠屏山板块也迎来土地市场新动作——翠屏山树人中学东地块正式挂牌,将于11月14日开启拍卖,为城东核心区域楼市再添热度。

该地块位于云龙区云苑路西、郭庄路北,出让面积35847.2平方米,建筑面积约57355.52平方米,容积率1.51—1.6,限高54米,起拍总价3.4413亿元,起拍楼面地价6000元/平方米。值得关注的是,该地块在推介阶段容积率为1.8—2.0,此次挂牌容积率下调至1.51—1.6。容积率的降低意味着未来社区居住密度更低、舒适度更高,结合限高54米的要求,预计将以小高层产品为主,进一步提升区域居住品质。

从区位及配套来看,该地块堪称“优质”。西侧紧邻树人初级中学,北侧距离万达广场、绿地世纪城、华润橡树湾等成熟商圈及居住区较近,周边还有云龙区图书馆、土山寺菜市场、法治公园等配套设施,教育、商业、文化、生活服务等功能一应俱全,能充分满足居民日常生活需求。

地块周边新盘、二手房市场均较为活跃。新盘方面,新

另一块珠江路南F地块位于珠江路南板块,出让面积42606平方米,建筑面积约85212平方米,容积率2.0,限高60米,成交总价2.69亿元,成交楼面地价3157元/平方米。相较于御苑路东A地块,该地块建筑面积更大,且2.0的容积率使其更适合打造小高层+高层社区,未来将为区域提供更多刚需及改善型房源。

虽然该地块目前处于非核心区域,东侧靠近吴楼,北侧临近刘铜线,周边配套暂未完全成熟,但从长远规划来看,其所在片区是铜山区重点发展的综合性科教文化创新区、高品质宜居生活区和多功能生态服务区。片区规划形成“两轴、一廊、三区、多核心”的总体空间结构——“两轴”即大学路城市发展轴和珠江路城市发展轴,“一廊”为灌沟河生态廊道,“三区”涵盖生活居住片区、科教文化创新区和生态服务区,“多核心”则包含多个公共服务设施节点和生态节点。

配套规划上,片区内将布局12块教育用地、11块商业用地、2块体育用地、2块科研用地。同时,在建的地铁4号线、6号线二期将为区域交通赋能,未来居民出行及生活便利度将大幅提升。楼市方面,片区核心位置有保利学府在售,主力建筑面积约110—165平方米,项目已公开会所、架空层、下沉庭院、部分园区、儿童乐园、地库、外立面等实景,品质备受认可,且单价8000元/平方米起步,性价比优势突出。

盛?隐翠主打建面约116—196平方米平层产品,目前已公开实景示范区及样板间,且房屋已全面封顶,所有户型段均有房源在售,实景呈现让购房者更安心;明月春晓则以现房在售,剩余房源不多,即将清盘,建面约115—143平方米,产品单价1.2万元/平方米起,为追求“即买即住”的购房者提供了选择。

二手房市场上,周边小区价格梯度明显。润金城成交单价在7800元/平方米—1.18万元/平方米,华润橡树湾三期成交单价约1.19万元/平方米;次新房天御、翠屏风华挂牌均价虽在1.4万元/平方米左右,但实际成交价约1.1万元/平方米,整体市场价格相对平稳。

更让购房者关注的是,该地块周边的碧桂园云樾外滩当年拿地时地价高达1.2万元/平方米,而此次翠屏山树人中学东地块起拍楼面地价仅6000元/平方米,地价大幅下调。业内人士分析,地价的合理控制有望带动未来房价更具性价比,为购房者带来“惊喜”,也将进一步激发区域楼市活力。

本报讯(记者 徐厚正)近日,克而瑞机构发布10月13日至10月19日徐州市区商品住宅市场周报。数据显示,本周楼市虽无新增供应,但成交结构持续优化,头部项目表现亮眼。其中,铜山区泽信·云樾天著项目凭借强劲产品力蝉联周度销冠,全市商品住宅均价亦呈理性上行趋势,整体市场展现出良好发展韧性。

从市场运行情况来看,本周市区商品住宅累计成交1.64万平方米,主力备案项目集中于优质楼盘,泽信·云樾天著持续领跑。在项目销售金额TOP10榜单中,该项目以单周签约14套、总金额1585万元的成绩稳居榜首,成为带动区域成交的核心力量。与此同时,万科檐语间等项目同步发力,共同推动铜山区蝉联区域成交量首位,当周成交达0.58万平方米;鼓楼区紧随其后,周度签约0.43万平方米,区域市场活跃度保持稳定。

价格方面,本周全市商品住宅平均网签均价为11031元/平方米,环比上涨11.77%。据分析,价格上行主要得益于金为启宸、璟樾府等高品质高价盘签约占比提升,反映出购房者对优质住房的需求增加,市场正向“优居”方向升级。区域均价分布中,泉山区以14698元/平方米的均价保持高位,彰显区域价值优势;鼓楼区、云龙区均价分别为11233元/平方米、11087元/平方米,其余三区均价虽超10000元/平方米,但整体价格体系平稳,符合不同购房群体需求。

业内人士指出,此次周报数据表明,徐州楼市正处于结构优化的良性发展阶段。尽管短期无新增供应,但凭借优质项目的持续发力和购房者对高品质住宅的青睐,市场成交保持稳定、价格理性上行,为后续楼市健康发展奠定坚实基础。

徐州一周市场数据发布：泽信·云樾天著蝉联周销冠