

低密改善与刚需产品全覆盖 我市近期集中挂牌涉宅地块

本报记者 徐厚正

近日，徐州市自然资源和规划局密集推出两轮宅地挂牌，累计挂牌12宗住宅用地，起拍总价合计超21亿元。地块广泛覆盖热门及核心区域，产品涵盖超低密叠墅、洋房、刚需小高层等多种类型，既衔接地铁、学校、医院等重点城建配套，又精准匹配不同客群需求，将进一步丰富徐州住宅供应结构，推动区域居住品质升级。

老城与东区 低密产品成焦点 地铁学区加持

老城区此次推出2025-73站东广场北B地块，位于淮海东路北、津浦东路东，出让面积约28.17亩，容积率仅1.1，限高30米，起拍总价12395万元，起拍楼面价6000元/㎡。该地块紧邻徐州火车站东侧，步行可达地铁1号线子房山站，背靠子房山，周边王杰小学、王杰中学等教育资源齐全，生活配套成熟，规划打造低密洋房社区，建成后房价预计不低于1.2万元/㎡。

东区则集中推出3宗差异化地块。其中2025-70五山公园南地块坐落于三环东路东、城东大道北，约27.49亩的用地面积搭配综合容积率1.39（住宅部分1.1）、18米限高，起拍

总价8409万元，起拍楼面价3301元/㎡。地块经规划调整后，北侧纯住宅区域将打造超低密叠墅洋房项目，且紧邻地铁1号线铜山站，是板块内离地铁站最近的低密社区，目前周边已有富春山居、万科吾山等项目。

翠屏山板块同步推出2宗地块，Z地块（2025-52）以1.2的超低容积率、27米限高成为板块首个洋房叠墅地块，起拍楼面价6313元/㎡，临近在建地铁4号线，东侧规划九年制学校明年开工，周边宜家、印象城等商业体环绕，将填补区域高端改善产品空白；N地块（2025-51）定位小高层社区，起拍总价2.25亿元，面向刚需改善客群。

新城片区 多板块联动供应 楼面价呈现差异化

新城片区此次成为供地主力，覆盖塘坊板块、郭店片区及美的广场周边三大区域。塘坊板块的2025-71商聚路西湘江路南C地块，出让面积约60.77亩，容积率1.7，限高54米，起拍总价24308万元，起拍楼面价3529元/㎡。该地块位于地铁6号线塘坊站南侧，相比北侧今年1月出让的洋房地块4286元/㎡的楼面价有所回落，周边市中医院新院、大龙湖小学、大龙湖中学等配套完善，随着地铁6号线通车及医院迁建完成，片区生活便捷度将持续提升。

云龙区新城片区郭店片区集中推出3宗优质地块，其中2025-48（一中南

CD地块）和2025-50（一中西A地块），均依托徐州一中、在建紫金中学等优质教育资源，临近在建地铁5、6号线换乘站，起拍楼面价分别为5179元/㎡和6000元/㎡。该片区作为新城片区仅剩的大规模可开发区域，随着4条新建路网推进，已成为全市改善型住房核心供应区，两宗地块预计明年将与相邻国企接手地块同步上市。

新城片区美的广场东南A地块（2025-49）定位商住混合用地，起拍总价1.87亿元，规划配套菜市场及地铁口商业体，周边美的广场、镜泊路学校等生活配套成熟，将打造以小高层为主的宜居社区。

其他区域 填补板块空白 优化供应结构

贾汪区此次挂牌贾2025-5潘安湖奥特莱斯北地块，作为潘安湖板块年度首宗宅地，同时也是该区今年第二宗宅地，位于310国道北侧、徐贾快速路东侧，出让面积约82.95亩，容积率2.2，限高60米，起拍总价14931万元，起拍楼面价1227元/㎡。地块紧邻潘安湖奥特莱斯，周边有即将建成的潘安新城医院，目前周边二手洋房叠墅成交价约4000元/㎡，将补充板块住宅供应。

鼓楼区两宗地块均为二次挂牌，环城消防大队南地块起拍价较上次下调261万元，沈孟大道北D地块起拍价上调258万元，分别定位商住混合及纯洋房产品，进一步优化区域住房供应

类型。

徐州经开区高铁新城推出和平府北C地块（2025-55），容积率1.3，起拍楼面价3201元/㎡，将建设以洋房为主的低密社区，依托规划凤凰山公园及高铁站交通优势，为区域改善需求提供新选择。

业内人士分析，此次集中供地特点明显。地块普遍突出低密宜居属性，多数容积率低于1.8、限高60米以内；精准衔接城建规划，地铁、学校、医院等配套资源高度集中；兼顾刚需与改善多元需求，产品梯队完善。预计将进一步激活徐州土地市场，推动居住品质向高端化、多元化升级，为购房者提供更丰富的选择空间。

寻迹千年文脉 执笔当代序章

本报记者 徐厚正

11月15日，新元序美学展厅在全城瞩目中优雅启幕，现场人流如织，气氛热烈。在各界嘉宾的共同见证下，徐州交控集团与招商建管的双方领导共同执剪，标志着这一融合城市文脉与当代理想的人居作品正式亮相。

国匠联袂 质造标杆

徐州交控集团深度融入徐州“区域中心城市”的战略布局，从交通枢纽打造到城市综合开发，从民生物流保障到公共出行服务，始终以国企担当践行“让城市更美好”的初心使命。

伴随城市发展进入全新阶段，徐州交控集团的角色也从城市的建设者向美好生活的运营者深化转型。这既是“好房子、好小区、好社区、好城区”“四好”建设理念赋予交控集团的时代使

命，也承载着人们对品质生活的向往与人居环境迭代的期待。基于这份期待，新元序应运而生。

项目代建方招商建管，脉承招商局一个半世纪的历史积淀，积极参与城市发展进程。招商蛇口深耕徐州8年，打造了金融集聚区，覆盖商业、金融、办公、会展、星级酒店、高品质住宅等多重业态，先后开发雍华府、臻园、央玺、招商序等城市标杆项目。招商建管与招商蛇口一脉相承，秉持同一基因与更高使命，将百年积淀与当代智慧倾注于此，谱写属于徐州的时代封面。

天赋地脉 纳藏万象

新元序傲居徐州“东进南扩”发展主轴，坐拥奥体板块，集萃奥体中心、国际会展中心、故黄河文化景观带等优质资源。

在标准化产品充斥的时代，新元序



新元序美学展厅启幕现场。

创造性提出“徐州首个共创叠墅”理念，以“共创”作为贯穿始终的营造哲学——“与用户共同执笔”，成就专属定制的生活主场。

项目通过“建筑共创”适配多元生

活需求；“场景共创”细化家庭功能空间；“细节共创”精准响应用户期待；最终依托新元荟专属服务体系的“服务共创”，将“私享定制”理念贯穿从硬件配置到软性关怀的全周期。