

徐州市再挂8宗涉宅地块

多宗地块待拍掀起2025土拍热潮

本报记者 徐厚正

近日，徐州市自然资源和规划局挂牌8宗优质地块，涉及市中心、东区高铁新城、西区淮海新城和潘安新城四大核心片区，总起拍价4.1578亿元。据悉，自11月10日以来，徐州已密集挂牌29宗宅地，截至目前，全市待拍卖宅地达39宗，2025年土拍市场即将迎来供应高峰。

市中心核心地块亮相， 起拍楼面价7199元/㎡

此次挂牌的2025-54明理街地块，地处核心城区明理街北、西安北路东，距彭城广场直线距离不足800米，出让面积10777.7㎡（约16.17亩），用地性质为商住混合用地。地块容积率1.3、限高60米，规划建设住宅、商业、办公及配套设施，其中商业、办公计容建筑面积占比不低于8%。扣除商办部分后，住宅计容建筑面积约1.29万㎡，将打造为容积率1.3的低密度小高层社区，起拍总价10087万元，起拍楼面价7199元/㎡。

该地块配套资源优质，紧邻徐州市光荣巷小学，周边分布有徐州市第十三中学和平校区、徐州市第一中学夹河街校区等教育资源，徐医附院、徐州市儿童医院等医疗配套近在咫尺，北侧毗邻古黄河公园，生活便利性突出。

西区淮海新城 地铁旁规划四代宅

2025-75卧牛A-1地块位于西区淮海新城徐商公路南、杏山子大道东，地处规划地铁7号线与地铁S3号线换乘站火花北路站东南侧，出让面积38071.32㎡（约57.11亩），容积率1.4、限高40米，拍总价14280万元，起拍楼面价3751元/㎡。

地块将规划建设低密度四代住宅洋房，北侧与徐商路之间需代建绿地。周边教育资源包括市少华街第三小学、市泉润小学、市第三十七中学，荣益广场、雨润市场等商业配套及徐州桃花源湿地公园环绕，区域内已有美的工润云澜天境、龙湖天钜等多个成熟小区，二手房价格区间在6000元/㎡至1.2万元/㎡。

高铁新城地块 商住配套同步升级

东区高铁新城凤凰山片区2025-57和平府北商住地块，位于凤凰山片区高新路西、凤舞路南，出让面积38287.2㎡（约57.43亩），用地性质为商住混合用地，容积率1.7、限高36米，规划建设洋房产品及商业、办公配套，其中商办计容建筑面积占比30%，起拍总价17214万元，起拍楼面价2645元/㎡。

值得关注的是，地块紧邻本月已挂牌的和平府北C地块，两宗地块均将于12月拍卖，而和平府北A、B、D地块已在去年由徐州经开区城投竞得。区域内已有中南恒通和平府、合景珑樾东方等3个商品房项目交

付，二手房小高层价格约7000元/㎡，在售豪宅项目凤凰原备案均价1.99万元/㎡。此外，地块东侧及北侧规划有学校用地，片区教育配套将进一步完善。

潘安新城挂牌5宗地块，含1宗住宅用地

潘安新城挂牌5宗地块，含4宗商业用地及1宗住宅用地，总占地面积约10.57万㎡，总建筑面积约16.84万㎡。4宗商业地块均位于潘安湖核心区域，徐贾快速通道西侧、潘安路南侧，规划参数高度统一：容积率1.2、限高12米，将打造低密度商业配套。

具体来看，潘安路南侧地块一规模最大，出让面积48189㎡，建筑面积约57826.8㎡，起拍总价4337万元；潘安路南侧地块二出让面积6578㎡，建筑面积约7893.6㎡，起拍总价593万元；潘安路南侧地块三出让面积4983㎡，建筑面积约5979.6㎡，起拍总价449万元；潘安路南侧地块四出让面积4112㎡，建筑面积约4934.4㎡，起拍总价371万元。4宗商业地块总占地面积约6.37万㎡，总建筑面积约7.6万㎡，总起拍价5750万元。

同步挂牌的康体大道北侧地块一，位于潘安湖康体大道北侧、兴业路东侧、康安路南侧，出让面积42007㎡，建筑面积约92415.4㎡，容积率2.2、限高60米，起拍总价1.1972亿元，起拍楼面价1295元/㎡。

该地块紧邻潘安湖生态小镇，周边配套成熟。从规划参数来看，地块预计将以高层产品为主，与潘安新城近年来以小高层、高层为主的产品供应格局保持一致。

超45%溢价率！

徐州市中心核心地块成功出让，与之匹配的主城资产、品质现房徐钢置业两大楼盘在售

本报记者 徐厚正

11月26日，徐州市中心苏宁广场旁的黄楼民主路小学东地块正式落槌。起始总价8199万元，最终报价11899万元，实现溢价率45%，是2025年截至现在溢价率最高的地块，这不仅仅是一宗土地的顺利出让，更像一面镜子，映照出当下徐州楼市最真实的置业逻辑。

市场回暖，主城核心板块仍是价值高地

黄楼民主路小学东地块，位于解放北路东、黄河西路南，紧邻民主路小学。

值得注意的是，多家品牌房企参与了此次竞拍。经过30轮激烈角逐，最终溢价率超45%，由益华地产成功摘得。这场竞拍让沉寂已久的徐州土拍市场重新燃起，不仅为市场注入了强劲信心，更在当下树立了楼市回暖的风向标。

此次竞拍过程，再次印证了一个市场规律：实力房企正在加速回归核心资产，优质地块始终是市场争夺的焦点。这宗地块的溢价成交，向市场传递出一个明确信号：核心地段、优质配套的稀缺地块，始终是资金追捧的对象。

为什么是这块地？ 实则为实力房企的择地逻辑

仔细分析这宗地块的配套，不难理解实力房企的战略考量，市中心基因：徐州人认可的主城核心区，成熟的优质配套，步行可达文庙街区、金鹰、苏宁等成熟商圈，北靠古黄河公园。

稀缺的教育资源：民主路小学、树人中学、徐州三中构成的优质教育环带。



实力房企的择地逻辑一以贯之——只选择配套成熟、价值确定的主城核心地块。事实上，客户在选择房产时，核心诉求无非是醇熟的地段、优质的学区与硬核的产品。而这正是徐钢·棠颂与徐钢·水润峰境自亮相以来，持续获得市场认可的根本原因。

徐钢·棠颂，同处二环之内，作为主城芯难得的纯洋房社区，以干挂石材立面、九境园林、精装地库、王府规制大门，重新定义主城居住品质。

徐钢·水润峰境，同样雄踞二环芯，以实景现房的态度让主城价值眼见为实。从2023年开售、荣登全市TOP1，到今年的盛大交付，这个项目用持续投入诠释着“长期主义”的真谛。

学府为邻 锚定未来

黄楼民主路小学东地块的核心价值支撑，来自于其优质的教育资源，这一稀缺属性，正是实力房企看好并参与竞拍的关键因素之一。

同样的优质教育资源，在徐钢置业现有两个项目中已经得到市场充分验证。徐钢·水润峰境毗邻徐州市尚贤实验学校，徐钢·棠颂则与徐州市苏堤路小学相伴，两所学校均属于民主路教育集团旗下优质

校区。这意味着，选择在这里安家，不仅是选择了一种生活方式，更是为下一代的成长选择了经过市场验证的优质教育路径。在当下充满不确定性的市场中，确定的优质学区无疑是为家庭资产配置上了最可靠的保险。

确定性 是最好的资产

实力房企此次参与民主路地块竞拍，背后是基于对主城价值的长期看好。这宗地块所具备的确定性——区位的确定性、配套的确定性、教育的确定性，正是当下市场中最稀缺的资源。

而这些确定性，在徐钢的项目中已经提前兑现。徐钢·水润峰境的盛大交付，让业主提前见证了家的模样。从一纸蓝图到实景家园，项目的如期交付是徐钢“言出必行，行必至臻”品牌理念的最好证明，与此同时，项目在交付一个月后，热度依旧不减，月度成交稳居鼓楼区TOP3。这些数据背后，是市场对实实现房价值的持续认可，对主城资产的坚定信心。

而徐钢·棠颂作为主城芯仅110席纯洋房社区，其稀缺性不言而喻。在土地日益稀缺的主城区，这样的低密产品将是真正的“优质资产”，项目已经是准现房状态，明年上半年即可交付入住。

此次土拍，不仅是一次土地价值的重估，更是实力房企对主城信心的集中体现。无论竞拍结果如何，都再次印证了“主城、学府、确定性”这一置业逻辑的正确性，对购房者而言，与其等待不确定的未来，不如把握确定的现在——徐钢·棠颂与徐钢·水润峰境，这两个同处城芯优教圈的改善项目早已将民主路地块的价值精髓融入肌理，在这里，主城的繁华、学府的文脉、品质的承诺，都不是遥远的规划，而是触手可及的日常。黄金地块的争夺只有一个胜出者，但主城优质生活的机会，仍为懂得价值的您预留。