

# 我市12宗地块成功出让

土拍金额13.97亿元,最高楼面价6000元/平方米

本报记者 徐厚正

2025年12月10日至12日,徐州土拍市场迎来集中出让热潮,三天内成功拍出12宗地块,涵盖住宅、商住、商业等多种类型,总成交金额达13.97亿元,最高楼面价6000元/平方米。

此次土拍覆盖城北、新城片区、高铁新城、主城区及市中心等核心板块,新彭美高、徐州地铁、徐州云开投资、徐州经开区国资等企业积极拿地。其中低密宅地成为亮点,多宗地块容积率低于1.5,预计将打造洋房、院墅等高端产品,楼面价区间从2724元/m<sup>2</sup>至6000元/m<sup>2</sup>不等,为市场提供多元化置业选择。

## 住宅地块、商业地块同日出让

12月10日,徐州市区土拍市场热度攀升,5宗地块成功出让,含2宗住宅用地与3宗商业用地,总成交金额1.89亿元。2宗宅地均坐落于城北板块,由新彭美高斩获,容积率最低仅1.3,规划打造低密洋房产品,楼面地价介于2724元/m<sup>2</sup>至4154元/m<sup>2</sup>之间,预示未来入市价格将具备较强竞争力。

其中,环城消防大队南地块位于殷庄路东、煤港路北,出让面积11847.7m<sup>2</sup>,建筑面积约20259.57m<sup>2</sup>,容积率1.41-1.71,成交楼面地价2724元/m<sup>2</sup>,总价5519万元;沈孟大道北D地块地处殷庄路西、沈孟大道北,出让面积17219.8m<sup>2</sup>,纯住宅地块,容积率1.01-1.3,楼面地价4154元/m<sup>2</sup>,成交总价9299万元。3宗商业地块分别布局南区、市中心及北区,新盛拿下七里沟地铁站商业地块,徐州地铁斩获复兴南路地块与丰财大庆路周边地块。

## 新城片区成土拍核心焦点

12月11日,5宗地块集中成交,含4宗涉宅地块与1宗商业地块,出让建面超20万m<sup>2</sup>,总成交金额约10亿元,徐州云开投资、徐州地铁、徐州经开区国资三大企业顺利拿地。新城片区成为此次土拍焦点,成功出让3宗地块,其中汉风一中西A地块由徐州云开投资竞得,楼面地价6000元/m<sup>2</sup>,刷新当日成交单价纪录。

该地块位于彭祖大道东、紫金路南,出让面积33555.9m<sup>2</sup>,建筑面积约60400.62m<sup>2</sup>,纯住宅属性,容积率1.5-1.8,限高60米,成交总价3.6238亿元。徐州地铁则拿下美的广场东南A地块与一中南CD地块,前者位于昆仑大道南、新元大道东,商住性

质,楼面地价4701元/m<sup>2</sup>,总价1.8761亿元,周边镜泊路学校、美的广场等配套成熟;后者地处峨眉路北、汉风路东,容积率1.01-1.5,综合楼面地价5430元/m<sup>2</sup>,成交总价2.8479亿元,紧邻青年路小学分校及地铁6号线。

高铁新城板块的金龙湖和平府北C地块由徐州经开区国资收入囊中,该地块位于高新路西、凤舞路南,出让面积32935.7m<sup>2</sup>,建筑面积约42816.41m<sup>2</sup>,纯住宅用地,容积率1.1-1.3,限高40米,楼面地价仅3200元/m<sup>2</sup>,低密属性与亲民地价将为板块带来高性价比住宅产品,地块紧邻中南恒通和平府已交付项目,周边凤凰山小学及交通枢纽配套完善。

## 低密地块出让,或建院墅产品

12月12日,徐州土拍市场持续发力,2宗优质地块成功出让,成交总价2.08亿元,主城区与市中心均迎来低密院墅地块,且均由徐州地铁成功竞得,最高楼面价6000元/m<sup>2</sup>,与前一日新城片区地块持平。

其中,五山公园南地块位于三环东路东、城东大道北,出让面积18326.1m<sup>2</sup>,建筑面积约25473.28m<sup>2</sup>,土地性质为商住,住宅容积率仅1.01-1.1,限高18米,综合成交楼面地价3301元/m<sup>2</sup>,成交总价8409万元。该地块坐拥五山公园风景区生态资源,周边青年路小学王杰分校、王杰中学、九七医院等配套齐全,核心亮点在于低密属性与自带的1.2万m<sup>2</sup>商业+

办公配套,有望填补板块商业空白,预计打造高端院墅产品。

另一宗站东广场北B地块地处淮海东路北、津浦东路东,位于市中心核心区域,出让面积18779.3m<sup>2</sup>,容积率1.01-1.1,限高30米,成交楼面价6000元/m<sup>2</sup>,总价1.2395亿元。地块紧邻徐州火车站,地铁1号线子房山站在咫尺,1号线与3号线在徐州站交会,周边淮海路商圈、和信广场、九七医院等配套成熟,低密属性使其成为市中心稀缺的院墅地块。目前主城区低密别墅盘供应紧张,该地块的入市将为高端置业者提供新选择。

# 打造青年向往、乐于参与的新阵地

徐州鼓楼区商业新地标云玺里正式开街迎客

本报记者 徐厚正

12月14日,中山北路与铜沛路交会处人声鼎沸,徐州鼓楼区全新商业地标云玺里盛大开街,“碰个面”城市生活节同步启幕。这座建筑面积约9.2万m<sup>2</sup>的体验式创新商业综合体,不仅为“彭城七里”文脉轴线再添亮色,更以“青年发展型街区”的鲜明定位,搭建起青年与城市深度对话的桥梁。

从180天实现100%招商率,到开业当日95%店铺同步迎客,10000余人次的人流量与22万元的营业额,印证了这座新地标对市民的强大吸引力。作为鼓楼区中心商圈“东进北扩”战略的关键落子,云玺里打破传统商业边界,以“商业+社群+文化”的复合形态,为徐州城市更新注入青春动能,更成为政府、企业、青年三方共建共融的城市活力新平台。

## 全维生活场景,焕新城市日常

云玺里的开业,是一场全城共赴的生活派对,更是一次商业空间的革新实践。

项目以“游园式”体验设计,将商业体打造成可漫步、可参与、可分享的“城市生活客厅”。场内12处打卡装置遍布角落,面包市集香气四溢,主题人偶巡游与舞林大会活力四射,宠物碰头会温情满满,让不同客群都能找到归属感。

三层空间各有侧重:一楼汇聚麦当劳、世禾炸串等

多元美食品牌,用味蕾激活日常愉悦;二楼布局24小时自助健身房与专业运动空间,让汗水催生活力;三楼打造沉浸式文娱体验与社交场域,为城市心灵提供解压栖息地。周边凯旋门、美的天阙等成熟住区的数万高净值客群,为街区注入持续活力,使其自然生长为串联社区日常的“新街坊”,让“家门口的惬意时光”触手可及。这种全维度的体验式生活场,重新定义了徐州的城市消费场景,实现了商业与生活的深度融合。



## 商业新地标,激活区域动能

扎根城市核心,云玺里正以青春之姿助力区域发展能级跃升。

项目择址鼓楼区核心交会处,依托地铁2号线交通枢纽与故黄河生态资源,紧扣鼓楼区“东进北扩”“商贸强区”战略,填补了庆云桥以北体验式商业的空白。华润置地秉持“品质给城市更多改变”的理念,以高标准建设、高品质运营,将项目打造成串联城市核心资源、激活商业中心北扩的重要枢纽。

从项目落地到开业运营,铜沛街道“全员包挂”“红色代办”的精细化服务,为企业发展注入“铜沛温度”与“徐州速度”。未来,云玺里将持续深化“青年发展型街区”定位,定期举办青年市集、公益课堂、创意赛事,打造青年文化聚集地、创业孵化加油站、社交能量发生场。

作为华润置地深耕徐州的重要里程碑,云玺里不仅是城市商业新标杆,更将成为区域发展新引擎,在传承“彭城七里”文脉的同时,为徐州建设高品质现代化城市贡献青春力量,让青年与城市双向奔赴、共同成长。

## 发布共建计划,点亮青年阵地

“青春共建计划”的发布,让云玺里成为服务青年、凝聚青年的核心阵地。

开业仪式上,“青年发展型街区”揭牌,三大板块的共建计划勾勒出青年成长的美好蓝图。“青年会客厅”将常态化举办市集、露天沙龙、主题分享会,运营“青年之家”,成为青年交流思想、展示才

华的城市空间;“梦想加油站”开设青年夜校、推出创客孵化计划,为青年技能提升与创业梦想保驾护航,同步联动商家开展公益暖冬行动,汇聚社会暖流;“活力能量场”通过“青春小店”评选、交友联谊、趣味运动会等活动,持续释放青春活力,拓展青年社交圈与生活圈。