

# 徐州首个全架空低密社区规划公示

本报讯(记者 徐厚正)2025年12月31日,徐州市自然资源和规划局公示了位于云龙区云苑路东、郭庄路北的翠屏山树人中学东(2025-15号)地块项目规划方案。该项目由美的置业竞得,将打造为徐州市首个“全架空社区”——第五代住宅,规划建设10栋小高层,共计400户,定位为高端改善产品,户均计容建筑面积约141平方米。

该地块属于云龙万达核心板块,于

2025年11月14日被美的置业以3.44亿元竞得,成交楼面价为6000元/平方米,容积率1.6,建筑限高54米。从拿地到规划公示仅用时一个多月,推进速度较快。

项目最大亮点在于“全架空”设计:通过抬高车库层,实现社区整体架空。地上车库建筑面积约19633.8平方米,规划机动车位456个,地下仅设置62个人防车位。此举可实现车辆“平进平出”,打造全明式车库,既改善传统车库的昏暗潮

湿问题,也有助于规避暴雨淹灌风险。

社区共规划9栋17层和1栋16层小高层,建筑密度较低。一层采用架空设计,避免了采光不足和潮湿困扰,并配套下沉式采光庭院与全明负一层。此外,项目还规划了约2292平方米的社区大堂、1597平方米的首层架空空间,以及640平方米集中绿地、384平方米公共健身场地,并配置居家养老、婴幼儿照护等服务用房和约550平方米配套商业,

以满足业主多元生活需求。

项目地段稀缺,西侧紧邻徐州市树人中学,东侧靠近云飞小学,北距地铁1号线医科大学站约1000米,周边聚集云龙万达、印象城等商业综合体,图书馆、医院等配套齐全,为云龙万达以南片区仅存的住宅用地。目前周边次新房成交价约为每平方米1万至1.2万元,此次推出的全架空新品能否带动区域价格预期,备受市场关注。

## 靠谱“大管家” 匠心服务暖家园

——记荣万家服务徐州公司观澜悦居项目经理 曹伟

本报记者 徐厚正

“我们服务的不是冰冷的房子,而是有血有肉、有情感需求的家人。”这是观澜悦居小区项目经理曹伟常挂在嘴边的话。作为一名退伍军人,自2019年履职以来,他始终严于律己,秉持“匠心服务、以人为本”的理念,深耕细作。两千多个日夜的坚守与付出,他将物业服务从基础保障升华为情感联结,让小区居住品质与业主幸福感同步提升,成为业主心中最靠谱的“大管家”。



### 勇担重任的“安全守护者”

让曹伟记忆最深刻的是第一次面临台风强降雨的经历,面对瓢泼大雨,他沉着应对,坚守小区,第一时间启动最高级别应急预案。面对地下车库即将倒灌、多栋楼宇临时断电的险情,他果断指挥:“工程部架挡水板、启动排水泵、抢修电路!秩序组封锁危险区域、协助业主挪车!客服组逐户通知,重点关照独居老人和孕产妇!”他身先士卒,连续数小时穿梭于各个风险点统筹协调。当得知一位坐轮椅的高龄独居老人因电梯停运被困家中,他立即带领两名保安,将老人从楼梯背至物业服务中心妥善安置,并送上热水与毛毯,直至险情全面排除。业主群里,“曹经理辛苦了!”“物业给力!”的感谢刷屏。

### 匠心运营的“品质雕琢者”

“品质源于细节,口碑成于坚持。”曹伟摒弃“办公室管理”模式,推行“走动式管理+数据化分析”。他每天提前到岗,用脚步丈量小区的每个角落——从绿化带的枯枝、健身器材的松动螺丝,到楼道墙角的积尘,乃至员工的仪容仪表,他都责任到人、限时整改,形成管理闭环,确保“事事有回应、件件有着落”。

在他的主导下,小区“智慧化”

与“适老化”改造同步推进:智能门禁、高清监控实现全覆盖;电动车集中充电与禁入电梯管控系统,有效化解了安全隐患。公共区域加装了无障碍扶手和休憩长椅,楼道增设应急呼叫按钮,并定期开展健康讲座、防诈骗宣传等活动,让业主生活更安心。针对业主反映的儿童游乐设施老旧问题,他多方协调资源,推动游乐区全面翻新,选用环保安全材料,还增设了家长看护区,赢得了年轻家庭的一致好评。

### 温情服务的“社区营造者”

在曹伟看来,物业工作的本质是“服务”而非“管理”。他坚持每月召开“业主代表恳谈会”,面对面倾听业主心声;落实“社区议事”机制,邀请热心业主、社区网格员共同协商公共收益使用、文明养宠公约等事务,让决策更透明、治理更民主。他还精心策划邻里节、趣味运动会、节日联欢等四季主题活动,让原本陌生的邻里相识相知、互帮互助,显著增强了社区凝聚力。

从暴雨中的逆行坚守,到日常里的精雕细琢,再到社区中的温情联结,曹伟用担当、执着与热忱,生动诠释了新时代物业人的专业素养与服务温度,为徐州物业行业树立了一个有温度、可学可鉴的榜样。在他的带领下,观澜悦居小区项目荣获“徐州市物业管理示范项目”称号。

## 以硬核实力兑现徐州“好房子”承诺

## 泽信云樾天著 实现全盘圆满交付

本报讯(记者 徐厚正)近日,泽信云樾天著项目二批次交付仪式圆满落幕,标志着该项目实现全盘完美交付。作为徐州品质人居标杆,泽信云樾天著以实景呈现的纯低密洋房住区、全面升级的社区配套与贯穿始终的温暖服务,将“好房子、好品质、好服务”的核心承诺,转化为业主触手可及的美好生活,为徐州楼市交付力写下生动注脚。

交付现场暖意融融。从精装入户大堂到精心打磨的居所,从全龄共享的公共空间到蕴含汉风雅韵的社区景观,每一处细节皆彰显品质匠心。为确保业主安心归家,项目组建了专业交付团队,由工程师全程陪同验房,细致讲解工艺细节,并提供门窗调试等即时服务。便捷的流程与温馨的接待,让归家之路倍感舒心。此次交付不仅是房屋的交接,更是泽信对业主信任的郑重回应。

走进社区,新国风美学建筑立面尽显典雅气质。项目凭借2.0的低容积率、11层洋房布局及最大约50米的宽阔楼间距,营造出低密静谧的居住氛围。“游廊望月”“林泉石溪”等八重景观循序铺展,阳光草坪、闲亭雅座与曲水流觞相映成趣,构成全龄共享的“社区绿肺”。

同时,通过“泽新计划”升级落地,邻里广场、全龄乐园、四点半学堂等配套设施一应俱全,勾勒出全龄乐居的生活画卷。

室内空间同样考究。独立玄关营造归家仪式感,南北通透的客餐厅一体化设计、宽景阳台、酒店式主卧套房及U型厨房等科学布局,既满足家庭欢聚需求,又保障了三代同堂所需的私密与舒适,将品质生活的理想化为现实。

交付并非服务的终点,而是美好生活的起点。为保障交付品质,物业团队提前对房屋本体、公共区域、园林景观及设备设施进行了全面承接查验,通过观感、实测、功能测试三重检验严控细节。泽信物业秉持“百年物业,一生相伴”的使命,打造“26°服务”体系,从24小时安防到园林养护,从日常温馨问候到丰富社群活动,以全周期、全场景的服务守护家的温暖。

从首批次提前交付到此次圆满收官,泽信云樾天著以扎实的交付力,彰显了企业深耕徐州的责任与担当。目前,项目8号楼央景楼尊及5号楼醇熟洋房正在热销加推,实景现房席位递减。诚邀广大市民亲临现场,感受品质改善标杆的实景魅力,把握入住理想生活的珍贵机遇。

