

主城区两大低密新盘入市

本报记者 徐厚正

近日，两宗市中心核心宅地案名正式公布——凤起玥栖雅园与启樾景园，这两宗2025年9月出让的低密地块正式揭开面纱。作为徐州土拍“回暖季”的代表性项目，前者由新希望地产打造高端改善社区，后者由金为集团布局刚需刚改市场，均瞄准主城区配套成熟地块，以“低容积率+全维配套”的核心优势，精准填补区域产品空白，成为观察徐州楼市供需升级的重要窗口。

两项目均延续2025年徐州“小快灵”供地方略，选址老城核心板块：凤起玥栖雅园落子南郊中茵城南侧，启樾景园扎根老火车站板块，均坐拥优质教育、医疗与商业资源。前者以8002元/㎡的高地价凸显稀缺性，后者则以5511元/㎡的成本优势贴近刚需，形成“高端与刚改并举”的市场补格局。

原市委党校地块案名正式曝光：

凤起玥栖雅园

凤起玥栖雅园由新希望地产打造130套低密改善住宅，填补片区低密产品供应空白。该地块于2025年9月20日土拍中被新希望地产竞得，成交总价1.671亿元，楼面地价8002元/㎡，是2025年徐州楼面地价最高的宅地之一，市场关注度颇高。地块位于南郊中茵城南侧、徐州高级中学东侧，容积率仅1.11-1.2，先天具备低密住宅打造条件。

根据规划，项目住宅计容面积2.05万㎡，将建设5栋住宅楼，包括4栋7-8层洋房和1栋11层小高层，平均户型建面约158㎡，定位高端改善型住宅。项目配套亮点突出，阳台非计容部分约1420㎡，平均每户可享约11㎡拓展空间；小区内将打造509㎡架空层及风雨连廊，提升居住舒适度；机动车位配备162个，车位比达1:1.25，满足业主停车需求。

地块周边生活配套成熟，紧邻解放路小学、徐州高级中学、江苏师范大学等教育资源，靠近徐州中心医院，南郊彩云里等商业设施可满足日常消费。值得关注的是，该片区新房已断供多年，现有住宅以高层和老旧小区为主，低密产品稀缺。周边南郊中茵城洋房二手房挂牌价达1.8万元/㎡以上，138㎡户型挂牌价约255万元，凸显区域低密住宅的市场价值。

业内人士表示，该项目入市不仅将丰富徐州市中心高端改善住宅选择，更将革新片区产品形态，为购房者提供兼具低密属性与成熟配套的置业新选项。

业内人士表示，该项目入市不仅将丰富徐州市中心高端改善住宅选择，更将革新片区产品形态，为购房者提供兼具低密属性与成熟配套的置业新选项。

环城烟厂北厂区A地块案名正式公示：

启樾景园

启樾景园由金为集团竞得，将打造涵盖洋房与小高层的低密社区，共计336套房源，主力户型以一百平方米左右的小户型为主，有望填补市中心刚需及刚改市场的供应空白。

据了解，该地块于2025年9月底完成出让，成交总价2.1266亿元，成交楼面地价5511元/㎡。地块坐落于市中心老火车站板块，地理位置优越，周边配套成熟完善，紧邻鼓楼小学、徐州市肿瘤医院（徐州市第三人民医院）等优质医疗教育资源，且距离和信宝龙广场等商圈不远，日常生活与出行便捷度较高。

根据规划，项目将分为A、B两个地块开发。其中，A区容积率仅1.2，规划建设2栋7-8层洋房，共计76户，平均户型建面约109㎡，主打低密舒适的居住体验；B区容积率1.5，将打造2栋8层洋房及4栋17层小高层，平均户型建面约115㎡，可满足不同家庭的居住需求。此外，整个小区还规划了1089㎡的架空层及400余㎡的风雨连廊，且主要集中在B区，进一步提升社区的功能性与居住舒适度。

值得关注的是，该地块与金为集团此前开发的金为启宸项目相邻，后者主建建面约116-143㎡小高层及建面约193㎡洋房，目前小高层特价房1.39万元/㎡起。

业内人士指出，此次新盘户型明显偏小，精准契合市中心刚需及刚改群体的置业需求。从周边市场来看，目前该区域二手房以老破小为主，品质较高的小区如风尚米兰、华润绿地凯旋门，挂牌价分别为18509元/㎡、17578元/㎡，实际成交价略低于挂牌价，新盘的入市或将区域楼市注入新的活力。

我市多个小区为业主赠送腊八粥

本报讯（记者 徐厚正）“小孩小孩你别馋，过了腊八就是年”，农历腊月初八，浓浓的年味随着腊八粥的香气在徐州多个小区悄然弥漫。为传承传统民俗，拉近邻里情谊，徐州万科多个小区、新盛嘉和物业所辖丰和园等小区、中铁建物业徐州原香漫谷与汉风花苑小区同步开展腊八送粥活动，以一碗碗热气腾腾的腊八粥，为凛冬注入暖意，让业主们在味蕾的满足中感受节日的温馨与社区的温情。

清晨的小区里，节日氛围已然浓厚。各小区的送粥点前，保温桶冒着热气，浓郁的粥香早早飘散在空气中，吸引着往来业主。工作人员们面带微笑，有条不紊地为大家盛粥，轻声送上“腊八安康”“新年顺遂”的节日祝福。领取粥品的业主们排起了整齐的队伍，有的当场趁热品尝，香甜软糯的口感让人赞不绝口；有的细心打包，准备带回家与家人分享这份团圆滋味。

活动现场暖意融融，欢声笑语不断。匆匆赶路上班的年轻人接过热粥，步履间多了几分暖意；送孩子上学的家长带着孩子一同领取，让孩子在节日氛围中感受传统文化的魅力；晨练归来的老人们围坐在一起，一边喝粥一边拉着家常，脸上满是惬意的笑容；坚守岗位的户外工作者也收到了这份特殊的问候，一碗热粥驱散了冬日的寒冷。业主们相互问候、彼此攀谈，平日里不常交流的邻里在这一刻拉近了距离，陌生感悄然消散，小区里满是浓浓的节日归属感。

为了让业主们喝上地道可口、营养安全的腊八粥，各小区提前精心筹备。从糯米、红豆、红枣等基础食材，到桂圆、莲子、花生等滋补配料，都



万科物业将热腾腾的腊八粥送到业主手中。

经过细心挑选，确保品质上乘。工作人员们分工协作，凌晨便开始忙碌，慢火熬煮数小时，严格控制火候与时间，只为呈现最佳口感。规范的操作流程不仅保障了食品安全，更让每一碗腊八粥都饱含着满满的诚意。

据统计，徐州万科物业的送粥活动覆盖38个在管项目，累计为1万余名业主送上1万余碗腊八粥；新盛嘉和物业的活动服务300户业主，送出腊八粥416碗；中铁建物业徐州两个小区则熬制800余碗热粥，覆盖两小区1000余户业主。一碗碗热粥，暖的是身体，更暖的是人心。

此次腊八送粥活动，不仅让业主们感受到了传统节日的仪式感，传承了中华优秀传统文化，更搭建了邻里交流的平台，营造出睦邻友好的社区氛围。未来，这样的社区文化活动将持续开展，让传统节日焕发出新的活力，让邻里之情在一次相聚中愈发醇厚。

绿城·紫薇金澜美学 实景示范区盛大开放

本报讯（记者 徐厚正）1月24日，徐州城东迎来人居盛事——绿城·紫薇金澜美学实景示范区正式开放，超百名市民、业内人士齐聚现场，共同见证这场融合建筑、艺术与生活的家居盛宴。此次示范区开放同步联动徐州市青年美术家协会，以“艺术融入日常”为核心理念，呈现了国企匠心与绿城美学加持下的品质生活新场景。

作为徐州交控集团首个地产开发项目，紫薇金澜承载着市属国企的责任与初心。开幕式上，徐州新徐置业有限公司董事吕梁表示，交控集团始终秉持“服务城市发展、赋能美好生活”使命，项目以“不惜成本，只为给业主一个更好家”为初心，打磨每一处细节，旨在树立区域品质新标杆，将国企资源与责任转化为居民可感可及的美好生活。

绿城置业发展集团沪苏区域负责人强调，绿城发展坚守“真诚、善意、精致、完美”核心价值观，紫薇金澜不仅是建筑作品，更是引领区域的生活方式提案，通过系统性美学与功能重构，为徐州递上兼具时代远见与人文温度的生活名片。

活动现场，艺术与生活的深度交融：20余幅“高中华·繁花系列”画作构成流动画展，大提琴、小提琴合奏与芭蕾舞表演营造优雅氛围，手绘画师定制肖像涂鸦增添互动趣味。而示范区的实景呈现更成为焦点：约70米对称式大门融合东方礼序与当代设计，温德姆灰石材、Prada轻奢石搭配百年紫薇树，彰显归家仪式感；中轴仪式水廊、风雨连廊串联800㎡阳光草坪、花园会客厅等空间，让归家之路兼具实用与美感；约300㎡“四水归堂”下沉水院及配套地下会所（含私宴厅、棋牌室、童梦剧场等），打造隐谧度假感；建面约126㎡、207㎡样板间首次亮相，LDKG一体化厅、挑高空中露台、超高实得率等设计，精准契合现代家庭居住需求。

据悉，紫薇金澜美学实景示范区现已全面开放，项目预约通道同步开启。“金澜荟”VIP会员权益已重磅升级，尊享多重礼遇。