

本报记者 徐厚正

2026年春节的喜庆氛围尚未消散，徐州房地产市场已率先奏响“开门红”序曲。10大纯新盘及地块集中释放动态，涵盖东区万达核心、新城片区大龙湖畔、南区商圈等热门板块，既有填补区域供应空白的刚需新品，也有迭代升级的高端改善力作，四代宅、架空设计、地铁TOD等创新产品扎堆亮相。

经历春节返乡置业季的市场预热，徐州楼市顺势迈入传统“金三”旺季。海量新品的集中入市，不仅为购房者提供了多元选择，更彰显了市场信心的持续回升，为全年楼市平稳发展奠定坚实基础。据统计，此次亮相的10个项目总建筑面积超80万平方米，提供住宅约2800套，涵盖建筑面积约103-230平方米全户型区间，满足刚需、改善、高端豪宅等不同需求层级。



纯新盘集中补仓 核心板块焕新亮相

云盛·锦悦：东区万达旁唯一新房，预计2026年3月开放售楼处。“宇宙东区”云龙万达板块终于迎来新房补仓！作为东部万达片区目前唯一在建楼盘，云盛·锦悦的动态备受关注。该项目位于云龙区庆丰路东、房亭河南侧，紧邻云龙区政府与百悦城，周边东方医院、云龙小学、万达商业配套成熟，距地铁1号线庆丰路站约800米，城东高架近在咫尺，区位优势得天独厚。项目由云盛集团开发，2023年12月托底拿地，楼面价6034元/平方米，规划4栋13-18层住宅，总计358套房源，其中3#、4#楼为13-14层纯商品房，仅108套稀缺供应，主力户型为137平方米、142平方米改善产品，精准契合东区核心置业需求。据悉，项目售楼处将于2026年3月正式开放，为期待在东区安家的购房者带来新选择。

南区四代叠墅紫薇东院，纯低密社区封顶待售。南三环快速路内的紫薇东院已率先迈入入市步伐，春节前已正式开放售楼处，案名同步揭晓。该项目坐落于徐州市第三十四中学附属小学隔壁，规划5栋纯洋房（2栋6层、1栋8层、2栋10层），仅115户低密度布局，打造高端第四代纯洋房社区。产品最大亮点为“四代叠墅”设计，3.15米朗阔层高搭配6.3米客餐厅挑空，南北双平台布局实现“户户有花园、层层有庭院”的居住体验。目前项目首批1号楼、5号楼已正式封顶，预计2026年3月申领预售许可证，即将迎来首开，为南区改善市场注入新活力。

徐州首个抬板纯洋房万科檐屿溪，展厅已临时开放。南区万达板块再添重磅新品，万科檐屿溪以徐州首个“抬板纯洋房社区”的创新定位引发市场关注。项目突破性地地将地库整体抬高3.6米，使整个社区如同悬浮于高空的岛屿，彻底解决传统社区一楼采光不足、隐私性差的痛点，实现全明车库与全人车分流。项目位于铜山万达商圈东侧，由12栋7-11层住宅组成，共424套房源，主力户型涵盖103-180平方米，包括顶复和院中院等特色产品。2026年春节期间，项目临时展厅已对外开放，沙盘模型同步亮相，样板间正加紧装修，预计2026年3月正式开放，为购房者呈现万科式品质居住新范本。

四代宅+架空设计领衔……

徐州10大纯新盘扎堆启市



多元地块齐发力 产品迭代引领市场

新城片区大龙湖地铁站北地块不仅是云盛集团与南京金基的合作力作，更是金基首次进驻徐州市场。项目坐落于大龙湖畔，总用地面积100亩，其中住宅46亩，容积率1.8-2.1，总建筑面积约9.5万平方米，规划9栋小高层，主力户型为建筑面积约165平方米、185平方米、230平方米大平层，定位高于周边项目，打造新城片区高端改善标杆。产品采用四代宅设计，赠送大露台，配备住宅恒温系统，地下空间与地铁2号线贯通，实现从客厅到地铁站台的直达体验。目前地块已平整，施工机械已进场，大龙湖金鹰新世界商业项目将于一季度开工，住宅产品有望年内入市。

近日，一中西B地块项目正式定名“云开天青”，由云龙区国企云开公司与招商建管、招商蛇口联合开发，打造招商高端“天青系”产品。项目规划低密四代宅，涵盖小高层与叠墅产品，自带5600平方米社区商业“云珑里”。小高层主力户型建筑面积约126-156平方米，主打大露台、高赠送、强隐私设计；叠墅配置私家车库、地下室及专属电梯，同层露台与客厅挑空达到同类产品最高标准。社区配套堪称豪华，规划艺术馆主题会所、风雨连廊等高端设施，前方无遮挡的布局确保充足采光，预计将成为新城区改善市场的热门之选。

一中西A地块定位青年人才社区，由云开公司开发，楼面价6000元/平方米，规划11栋小高层，户型建筑面积约107-125平方米四代宅，其中125平方米户型实得率堪比传统140平方米产品。社区集成青年食堂、24小时健身房、共享会客厅等配套，将针对新城片区金融机构、大型企业推出定制

团购套餐，精准对接青年人才置业需求。

一中南CD地块则由徐州地铁集团打造地铁TOD项目，楼面价6000元/平方米，规划11栋住宅（5栋小高层、6栋洋房），通过地下车库与一中南站地铁口无缝衔接，主力户型建筑面积约145-175平方米，挑空露台、阳台等赠送空间环绕户型一周，得房率超100%。项目将于2026年3月报批设计方案，2027年1月首开。

云龙湖湖北的湖滨公交修造厂地块由泽信地产以1.4166亿元竞得，溢价率17.4%，楼面价8573元/平方米。项目规划5栋纯洋房，仅96户稀缺供应，户均计容建筑面积约167平方米，配备238.4平方米社区大堂、650平方米地下会所、下沉庭院及422.3平方米架空层，户户挑高露台，尽显高端四代宅品质。市中心原市委党校地块则由新希望地产开发，楼面价8002元/平方米，容积率1.3，规划5栋6-10层洋房，共130户，户均建筑面积约158平方米，以

中国古典建筑层次感为设计灵感，打造市中心稀缺低密豪宅，备案名“凤起玥栖雅园”，节后公布案名并开放展厅。

东区树人中学东地块由美的地产开发，成为徐州首个规划公示的抬板小高层社区。项目楼面价6000元/平方米，容积率1.6，打造10栋纯小高层（9栋17层+1栋16层），共400户，户均建筑面积约141平方米，通过降低建筑密度拓展公共空间。抬板

设计使车库全通透，一楼配备采光庭院，搭配四代宅标志性的大露台与架空层，实现居住品质升级。项目位于云龙万达核心板块，节后将全面启动，为东区改善市场再添重磅选择。



业内看好“金三”行情，楼市发展整体向好

海量新品的集中亮相，为徐州楼市“金三”旺季注入强劲动力。徐州市房地产经纪行业协会会长于健表示，2026年春节返乡置业季的火爆态势为市场奠定了良好基础，节后购房者信心持续回升，新房市场的产品迭代升级更成为重要推动力。“随着二手房限售政策放宽，‘卖旧换新’需求持续释放，而本次集中亮相的新盘在区位、品质、设计上均有明显提升，能够有效承接改善型需求。”于健指出，徐州城市建设持续提速，地铁、高铁等交通网络不断完善，人口吸引力稳步增强，这些基本面因素将支撑楼市平稳发展。

徐州市房地产业协会会长王成锋同样看好市场前景。他认为，经过三年调整期，徐州房价已趋于

合理，叠加政策利好持续释放，市场“止跌回稳”态势明显。“当前楼市已进入品质开发时代，本次亮相的项目普遍采用四代宅、抬板设计等创新理念，配套设施不断完善，恰好契合了徐州44.66万户老旧小区居民的改善需求。”王成锋表示，10大纯新盘的集中供应将有效缓解热门板块供需矛盾，丰富产品选择，预计“金三”期间成交量将延续上涨态势，推动徐州楼市向高质量发展转型。

从核心板块补仓到产品迭代升级，从刚需刚改到高端豪宅，徐州楼市呈现出多点开花、全面向好的发展态势。随着“金三”旺季的到来，这批纯新盘将陆续进入入市阶段，为购房者带来更多选择，也为城市居住品质提升注入新的活力。