

本报记者 徐厚正

泉山区13宗住宅用地亮相



AI制图

春潮涌动，土拍先行。2026年3月，徐州泉山区召开新年首场主城区土地推介会，正式披露了年度拟上市地块清单。本次共推出地块20宗，总规划出让面积约582亩，其中住宅用地13宗、商业及其他用地7宗，均匀分布于市中心、城西、七里沟、九里四大核心板块。

此次推介会亮点颇多：云龙观邸西地块、金鹰二店南地块等核心区稀缺地块首次亮相，且超60%的住宅用地容积率低于1.6，低密改善属性十分突出。回溯2025年，徐州土拍市场已呈现回暖态势，核心板块溢价率屡创新高。此番泉山集中供地，不仅精准填补了多个板块多年的新房供应空白，更深度契合徐州“加大改善型住宅供给”的政策导向。叠加公积金贷款额度提升、灵活就业人员缴存等政策红利持续释放，这场土地“盛宴”无疑将为2026年泉山楼市注入强劲动力，推动区域房地产市场向品质化、均衡化方向迈进。

市中心：双核心地块亮相，低密产品填补高端空白

此次推介的市中心板块2宗住宅用地，均坐落于成熟生活圈，其稀缺价值不言而喻。

永安云龙观邸西地块位于建国西路以南、苏堤南路以西，用地面积16.53亩，规划为住宅用地，容积率仅为1.0-1.3。地块周边汇聚了永安街小学、第十三中学、第三十七中学等优质学府，且直线距离徐医附院、市儿童医院等三甲医院不足2公里，配套成熟度堪称顶配。目前，周边二手房市场以高层产品为主，云龙观邸别墅二手房均价已达30000元/㎡，高层住宅挂牌价也维持在23000元/㎡左右，且区域新房已断供多年。凭借其超低容积率，该地块未来极有可能打造为叠墅或洋房产品，成为市中心罕见的低密高端社区，显著提升区域人居品质。

另一宗永安金鹰二店南地块，地处淮海西路南侧、友谊商厦斜对面，用地面积17.65亩，建筑高度限制≤54米。地块紧邻地铁1号线苏堤路站，步行可达金鹰人民广场店、友谊商厦等核心商圈，周边更有三十一中学、求是小学等教育资源。目前区域内在售新房仅有颐和源璟，主推148-204㎡精装户型，成交均价在18500-21000元/㎡之间。从≤54米的建筑高度限制推断，该地块预计将打造高层社区，与周边的天山绿洲、滂澜公馆等二手房形成差异化互补，有效填补市中心刚改产品的缺口。

城西：六地集中供应，多元产品覆盖全需求层级

城西板块此次成为供地“大户”，共推出6宗住宅用地，总用地面积达310.76亩，涵盖纯住宅、商住混合等多种类型，将彻底改变区域新房供应不足的现状。

配套完善型：湖滨淮西客运站地块位于建国西路北侧，用地面积56.04亩，为住宅+商业复合用地。周边徐州锦绣中学、荣盛广场等配套齐全，商住结合的规划将进一步完善区域商业功能，为居民提供“一站式”生活解决方案。

生态低密型：桃花源湿地公园南CD地块用地面积72亩，容积率低至1.0-1.3，紧邻桃花源湿地公园，生态优势得天独厚。周边在售的中铁桃源里、金为翠微朗庭等项目已形成低密社区氛围，

该地块未来有望打造叠墅+洋房+高层的复合型产品，满足不同层次的改善需求。

刚需补给型：和平淮海壹号东地块（24.9亩，容积率2.0）与自力社区西地块（紧邻地铁1号线杏山子站，容积率1.3-1.6）则精准聚焦刚需及刚改市场。前者靠近西三环快速路，且周边即将入驻盒马NB硬折扣店，生活便利度大幅提升，将有效承接周边民和园等老小区的积压改善需求；后者凭借低容积率和地铁优势，预计将打造为纯洋房社区，填补城西地铁沿线的低密产品空白。此外，杏山子地铁站西北地块及雨润B剩余地块规划为高层社区，将为区域提供充足的刚需房源。

七里沟：四地联动，地铁加持激活城南价值

七里沟板块此次推出4宗住宅用地，总用地面积189.46亩，凭借地铁2号线的交通优势与逐步成熟的生活配套，有望成为城南楼市的新增长点。

其中，七里沟汽配城A地块规划为高层社区，将有效承接周边老小区积压的刚需购房需求。而七里沟三官庙A、B两地块地理位置相邻，均位于三环北路以北、奎河以西，用地面积合计86.23亩，容积率1.5-1.8。两地块距地铁2号线七里沟站步行仅需

10分钟，且毗邻梨园公园，生态与交通优势兼具，未来有望联合打造为洋房+高层的复合型社区，与板块内在售的新盘“未来新七里”形成供需联动。

值得关注的是百果园地铁站南地块，作为商住混合用地，它位于地铁2号线百果园站南侧。未来，其商业部分将有效补充区域商业配套短板，住宅部分则有望打造为地铁上盖的优质社区，全面激活城南的商住价值。

九里：单宗低密地块，玉潭湖生态赋能居住升级

九里板块此次虽仅推介玉潭湖南地块一宗住宅用地，却凭借稀缺的生态资源备受瞩目。该地块位于三环西路东、丁万河南，用地面积68.12亩，容积率仅为1.01-1.5，紧邻玉潭

湖公园，生态环境优越。作为九里板块近年来罕见的新增住宅用地，它将凭借低密属性和生态优势，填补区域改善型房源缺口，推动九里板块的居住品质升级。

7宗非宅地：完善城市功能，为楼市“加码”

除住宅用地外，此次还同步推介了7宗其他地块，其中商业用地5宗，包括市中心博览馆西侧地块、夹河街一中停车场地块等。这些商业地块的推出，意在完善各板块的功能配套——市中心地

块将强化核心商圈辐射力，城西、七里沟等板块的商业用地则填补区域商业空白。商业与住宅用地的联动开发，将实现“居住+消费”的无缝衔接，为区域楼市增添长期价值支撑。

市场观察：一场“及时雨”与五个维度的深意

有业内人士指出，此次三月土地推介会对于2026年的泉山楼市具有里程碑式意义，其影响体现在五个维度：

13宗宅地覆盖了从刚需到高端改善的全需求层级，特别是精准填补了市中心、城西等板块多年的新房供应“真空”，有助于缓解供需失衡。

超60%的住宅用地容积率低于1.6，预示着未来低密洋房、叠墅产品占比将大幅提升，这既契合徐州“加大改善型住宅供给”的政策导向，也标志着区域楼市正从“刚需主导”向“品质改善”加速转型。

市中心、城西、七里沟、九里四大板块联动供地，避免了资源过度集中，通过配套与交通的赋能，将推动区域楼市实现更均衡的发展。

在2025年土拍回暖的基础上，此次核心地块的集中亮相，有望吸引更多品牌房企参与。高溢价预期将带动市场信心回升，叠加公积金新政等政策红利，将进一步激活购房需求。

商住用地的同步推进，将切实完善区域的商业、教育等配套，提升居民生活品质，进而增强徐州作为区域中心城市的人口吸引力，为楼市的长期健康发展奠定坚实基础。

总体来看，这场土地推介会不仅是土地的集中供应，更是对泉山区乃至整个徐州主城区未来发展方向的一次清晰宣示。随着这些地块的陆续入市，一个产品更丰富、品质更优越、居住更舒适的楼市新格局，正在加速到来。