

本报记者 徐厚正

2026年徐州楼市改善楼盘再次传来新消息，5个定位高端的纯新盘即将集中亮相。这些项目均占据城市核心地段，以低容积率、高配置标准、精细化户型设计为核心竞争力，涵盖四代住宅、低密洋房、叠墅等多元形态，最少户数仅96户，为改善型购房者带来全新选择，标志着徐州人居进入品质升级新阶段。

### 绿城·紫薇东院： 云龙湖东低密叠墅标杆

作为绿城深耕徐州的核心力作，紫薇东院择址泉山区主城核心，占据云龙湖东近5年唯一新增住宅地块，天生自带珍贵基因。项目容积率低至1.3，规划5栋6-10层洋房，仅115户纯改善社区，车位比达1:1.3，实现“户户有花园、层层有庭院”的诗意栖居。产品主打建筑面积约123-164㎡全周期改善户型，建筑面积约151㎡四室采用LDKB一体化设计，搭配6.3米挑空与3.15米层高，大尺度玻璃幕墙延伸景观视野。周边徐州市学府路小学、徐州市第三十四中学环伺，三胞国际广场等商业配套成熟，地铁3号线与在建中4号线双轨加持，目前首批楼栋已封顶，实景准现房即将首开。

### 泽信·公交修造厂地块： 云龙湖北四代洋房新作

历经22轮竞价拿下的湖滨公交修造厂地块，由泽信打造为云龙湖板块稀缺四代住宅。项目容积率仅1.2，规划5栋5-11层洋房，总户数仅96户，凭借1540.8㎡挑空平台，实现每户约16㎡空中庭院赠送。社区配置650㎡地下会所、下沉庭院与422.3㎡架空层，品质对标区域标杆项目。区位上北邻淮海西路，近享地铁1号线，湖滨中心小学、第三十一中学等教育资源齐全，韩山文体公园举步可达。作为板块内罕见低密新盘，其四代宅设计将填补区域高端产品空白，城市展厅已正式公开。

## 徐州5大高端新盘扎堆亮相

### 新希望·彭城原市委党校地块：市中心低密改善范本

落子云龙区解放南路核心的原市委党校地块，由新希望打造为仅130户的纯改善社区。项目容积率控制在1.11-1.2之间，规划四栋7-8层洋房与一栋11层小高层，平均户型面积约158㎡，聚焦高端改善需求。社区打造景观连廊、集中绿地与架空层泛会所，

延续新希望高端产品基因。周边解放路小学、徐州高级中学、中心医院等优质资源环绕，南郊彩云里商业配套满足日常需求，临近江苏师范大学浓厚人文氛围。目前项目即将公开城市展厅，低密属性与核心区位的双重优势，有望成为市中心改善首选。

### 益华·黄楼民主路小学东地块：核心商圈全能综合体

益华地产首进徐州市区的标杆之作，地块经30轮竞价溢价45.13%成交，足见市场认可度。项目位于解放北路东、黄河西南，西侧紧邻徐州民主路小学，徐州第三中学和徐州树人中学近在咫尺，一公里内覆盖苏宁广场、金鹰商圈等核心商圈，黄楼公园与第三人民医院环伺。规划打造

25层及以下住宅+商办综合社区，容积率3.5，商办计容面积不低于45%，实现居住与商业的无缝衔接。作为主城区稀缺的“教育+商圈”双核心项目，其产品将主打建筑面积约120-160㎡改善户型，兼顾实用性与舒适度，预计近期公布详细规划。

### 江苏财富·四新巷地块：鼓楼核心纯洋房社区

江苏财富拿下的四新巷地块，坐落于鼓楼区九龙湖板块核心，楼面价6809元/㎡。项目周边3公里内聚集徐州中山外国语实验学校、徐州民主路小学等多所学校，徐州医科大学附属医院等多所医疗机构，鼓楼广场、金地商都等商业配套成熟，地铁庆云桥站便捷通达。规划打造低密纯洋房社区，预计户型面积段集中在建筑面积约130-170㎡，聚焦改善型需求，凭借市中心罕见的低密规划与



全维配套，填补区域高端住宅空白。目前项目处于规划深化阶段，即将进入亮相倒计时。

这5大高端新盘的集中亮相，不仅丰富了徐州楼市供给，更以低密规划、核心区位、产品创新三大核心优势，重构城市改善人居标准。随着政策红利持续释放与库存走低，2026年徐州高端改善市场将迎来激烈竞争，而这些兼具品质与稀缺性的项目，有望成为市场焦点。

## 徐州一小区物业费下调

本报讯（记者 尹亮）近日，铜山区棠张镇美的观棠小区完成新物业服务企业选聘工作，新物业于3月中旬正式进驻。此次选聘后，小区物业费从1.5元/平方米/月下调至1.3元/平方米/月，新物业同时承诺保持原有服务内容基本不变，让业主享受到实实在在的民生实惠。

据了解，美的观棠小区原有物业退出后，小区依规启动新物业选聘流程，共有两家徐州本土物业服务企业参与竞聘。为保障业主的选择权与话语权，小区以投票形式确定新物业，最终江苏德恒物业以499票的明显优势胜出，成为小区新的物业服务方。

从新物业公示的服务合同来看，在大体保持小区原有物业服务标准的基础上，物业费单价实现每

平方米每月下调0.2元。看似小额降幅，换算下来实惠颇丰，一套100平方米的房屋，业主一年可节省物业费240元，在不降低居住服务品质的前提下，切实减轻了日常生活成本。

美的观棠小区于2019年前后开盘销售，主打高层、小高层产品，户型以90-120平方米为主，定位贴合年轻刚需群体的居住需求。该小区虽地处棠张镇，却拥有得天独厚的区位优势，紧邻徐州新城区，沿彭祖大道向南即可抵达，距离徐州市中医院（地铁6号线站点）较近，驱车前往新城区核心区仅需约10分钟。凭借这一区位特点，小区开盘时便吸引了不少在新城区工作的年轻购房者，当时房屋入手均价约1万元/平方米。

