

新元序 VS 昆仑樾

两大四代宅巅峰对决，谁是徐州新城片区改善终极之选？

本报记者 徐厚正

徐州新城片区，作为城市“东进南扩”战略的核心承载区，早已从行政、金融、科创中心进阶为高端改善人居的价值高地。在这片寸土寸金的土地上，两大四代住宅标杆——新元序与昆仑樾，以“国企+品牌代建”的强强组合，分别落子昆仑大道南北两侧，掀起徐州改善市场的新一轮热潮。

新元序由徐州交控集团建设、招商建管代建销售，主打小高层、洋房、叠墅全业态，瞄准二次改善客群；昆仑樾则由产城集团建设、绿城管理代建销售，以小高层、洋房为主，聚焦首次改善需求。两大项目同处新城核心、同推四代宅创新产品，却在品牌基因、区域配套、社区设计、户型定位上各有侧重。

这场“一街之隔”的巅峰对决，究竟谁能更胜一筹？本文从四大维度深度拆解，为徐州改善型购房者提供全面参考。

品牌实力PK：

国企底盘+品牌代建，双强联袂各有千秋

新元序是徐州交控集团与招商建管的组合，稳健与创新的黄金搭档。新元序的开发阵营兼具本土国企的稳健底盘与央企的产品创新力。在住宅开发领域，徐州交控集团此前与绿城合作打造紫薇金澜等项目，积累了丰富的高端人居营造经验，此次再度出手，以低密地块打造新元序，彰显其深耕新城、打造标杆的决心。招商建管在徐州的核心优势，在于对新城片区的深度理解与定制化产品打造能力。

昆仑樾是产城集团与绿城管理的联手，城市运营与品质营造的完美融合。昆仑樾代表着“城市运营者”与“生活营造者”的深度共振。徐州产城集团作为市属国企，是新城片区开发的核心力量，对新城的规划脉络、资源分布了如指

掌。绿城管理则是国内代建行业的“领头羊”，以“产品主义”深入人心，其对园林、户型、细节的极致追求，成为徐州高端改善的品质标杆。昆仑樾作为绿城在徐州打造的首座四代宅，将绿城的品质基因发挥到极致，每一处细节都彰显“绿城式”的精致与考究。

两大项目均为“国企开发+品牌代建”的黄金组合，安全性与品质感双在线。新元序更适合追求产品前沿性、注重个性化居住体验的购房者；昆仑樾则更契合看重稳健交付、偏好经典高端质感的改善人群。



区域价值PK：

一街之隔，共享核心配套各有侧重

新元序与昆仑樾仅隔一条昆仑大道，同处新城片区奥体板块核心，共享行政、金融、教育、生态、交通等全维配套，但因区位细微差异，配套呈现出“同中有异”的特点。

新元序位于昆仑大道以北、新元大道与太行路交会处，太行路小学北侧。交通上，项目紧邻新元大道、昆仑大道两大城市主干道，距地铁2号线新元大道站直线距离约800米，公共出行便捷。教育配套是新元序的核心优势，项目一路之隔即为太行路小学，周边还有青年路小学分校、徐州一中新城校区等优质学府，12年一站式教育资源环伺，满足家庭全周期教育需求。

昆仑樾位于昆仑大道以南、新元大道与昆仑大道交会处东南100米，镜泊路学校北侧，占位奥体板块南翼核心，与新元序形成“南北对望”之势。交通上，昆仑樾的地铁优势更为突出，距地铁2

号线新元大道站直线距离仅50米，是真正的“地铁口楼盘”，公共出行便利性远超多数项目。教育配套同样硬核，项目南侧紧邻镜泊路九年一贯制学校，初中部由徐州一中教育集团托管，小学部由徐师一附小教育集团托管，优质教育资源“家门口”即享。商业与生态方面，昆仑樾与新元序共享美的广场、招商花园城等商业配套，同时近邻故黄河风景带，生态资源丰富。

新元序的优势在于教育资源更密集、居住氛围更纯粹，适合有学龄儿童、追求静谧生活的家庭；昆仑樾则以“零距离地铁”与“紧邻优质学校”的组合，更契合注重出行效率、看重教育便利性的改善客群。



设计亮点对比：

四代宅创新，公区与景观各领风骚

作为徐州四代住宅的标杆项目，新元序与昆仑樾均以“空中庭院、低密社区、全龄公区”为核心设计亮点，但在社区规划、建筑风格、会所打造、景观布局上，呈现出截然不同的风格与特色。

新元序容积率仅1.5，规划362户，是新城片区罕见的超低密纯粹社区。建筑风格上，项目以苏轼风骨为灵感，采用现代简约美学设计，外立面以玻璃幕墙与质感石材结合，线条简洁流畅，兼具东方韵味与现代质感，辨识度极高。

四代宅核心设计上，新元序打造“奇偶错层露台”，景观以“一轴三境”为核心，营造全龄化园林空间，搭配垂直绿化、宅间花园，将自然与建筑完美融合；同时规划全龄架空层，涵盖儿童游乐、老年休闲、青年健身等功能，满足不同年龄段业主需求。会所方面，新元序打造高端社区会所，涵盖健身、书吧、私宴等功能，同时结合“共创理念”，预留业主个性化改造空间，让会所成为邻里社交、家庭聚会的专属领地。此外，项目采用人车分流设计，地下车库精装入户，归家动线尊崇

私密，尽显高端改善质感。

昆仑樾是精致奢雅、绿城式品质营造。昆仑樾整体密度适中，居住舒适度高。建筑风格延续绿城经典的现代轻奢风，外立面以浅色系为主，搭配大面积玻璃与精致线条，典雅大气，符合高端改善人群的审美偏好。四代宅核心亮点为6.2米挑高错层空中花园，通过科学布局规避上层遮挡，将地面庭院搬至空中，每户均拥有专属绿色空间，空间使用率最高可达105%，远超传统住宅。社区景观打造“一园两轴九境”的山水园林。公区打造是昆仑樾的核心优势，项目规划约3000㎡双会所体系，包括下沉式庭院会所与全龄架空层泛会所。下沉式会所涵盖健身房、星空私宴厅、咖啡吧、书吧等功能，私宴厅配备专属厨房，为业主提供高端宴请体验；架空层则分为亲子主题区与成人休闲区，儿童游乐区设施齐全，成人区可供长辈休憩、邻里交流，全维度满足业主社交与生活需求。

新元序的优势在于超低密规划、丰富业态与共创式设计，更适合追求低密居住、注重个性化空间的高端改善人群；昆仑樾则凭借3000㎡双会所、6.2米挑高空庭院与绿城式精致景观，更契合看重社区配套、偏好经典奢雅风格的改善客群。

户型产品对比：

业态错位，精准匹配不同改善需求

户型与业态是两大项目最核心的差异点。新元序以“小高层+洋房+叠墅”全业态布局，瞄准二次改善、终极改善客群；昆仑樾以“小高层+洋房”为主，聚焦首次改善、刚改人群。产品定位清晰，精准覆盖不同阶段的改善需求。

新元序全业态覆盖，二次改善终极之选。新元序主力户型为建面约129—227㎡四代浮岛大宅、190—203㎡纯粹叠墅，覆盖小高层、洋房、叠墅三大业态，满足从刚改到终极改善的全周期需求。

昆仑樾小高层加洋房，首次改善品质之选。昆仑樾主力户型为建面约123—178㎡，涵盖小高层与洋房两大业态。

两大项目户型设计均以“高得房、全明通透、四代庭院”为核心，产品力均属区域顶尖。新元序的优势在于业态丰富、叠墅稀缺，户型面积段更大，更适合二次改善、终极改善，追求低密居住体验的购房者；昆仑樾则以紧凑实用的户型、超高的空间利用率，更契合首次改善、刚改人群，预算相对可控，居住品质同样出众。两者产品定位错位互补，为不同阶段的改善购房者提供了精准选择。