

万科檐屿溪开盘一小时售罄

本报记者 尹亮

4月10日，徐州铜山区万科檐屿溪项目首次开盘，以1小时售罄124套房源、揽金2.12亿元的亮眼成绩，成为近两年首个“日光盘”。这不仅印证了高品质改善住宅的市场吸引力，更折射出房地产行业高质量发展的鲜明导向，为区域人居升级注入强劲动力。

热销现场：

人头攒动显热度，百姓青睐见初心

暮色渐浓，铜山区万科檐屿溪售楼处内灯火通明、人声鼎沸，一场久违的“奔跑式抢房”在这里上演。300余名购房者从徐州各个区域赶来，有的提前1个多小时抵达现场等候，有的全家上阵反复核对户型。等候区、签约区、销控区处处是忙碌的身影，空气中弥漫着期待与喜悦。

“对比了好几个楼盘，最终还是选了这里。”在新城区工作的市民王先生握着刚签好的购房合同，难掩激动，“同样的预算，在其他核心区域只能买二手高层，而这里能住上纯洋房，而且通勤便利、生活配套齐全，太合心意了。”江苏师范大学的李老师则直言，自己一直向往带露台的庭院生活：“檐屿溪的160㎡户型实用面积堪比200㎡，还有南北双露台，既满足了居住舒适度，又契合我们对雅致生活的追求，果断出手。”

现场工作人员介绍，项目未开先

火，样板间公开前就有市民主动认筹，日均到访量超100组，甚至有不少地产同行前来参观学习。开盘仅1小时，124套房源全部售罄，其中155㎡户型更是一房难求。这份热度背后，是百姓对高品质居住的迫切需求，更是市场对万科产品力的高度认可。

台地设计：

创新破局解痛点，立体筑居享雅致

檐屿溪的热销绝非偶然，其核心竞争力源于徐州首个“地库抬板架空”纯洋房的创新实践——3.6米整体台地抬高设计，打破传统住宅局限，为业主打造“大隐于市，静谧之屿”的居住体验。

作为徐州首个台地试点项目，这一设计从根本上破解了传统住宅的四大痛点：通过抬高地势，有效解决低楼层采光不足、雨季返潮等问题，让一楼房源也成为热销款；打造人行、车行、快递外卖三条独立动线，实现人车彻底分离，既保障业主出行安全，又维护社区静谧秩序；3.8米挑高的阳光车库，引入自然采光与通风，搭配设备转换层设计，让管线铺设更整洁，彻底告别传统地库的潮湿与压抑；依托台地高差，打造宋式山水园林，融合“檐、廊、亭、园”等元素，形成“两轴·八园·檐下十院”的格局，让业主“回家就是一场溪山行旅”。

此外，项目以国标“好房子”为标准，3米层高、0.49的南向窗墙比、93%—115%的超高得房率，再加上第四代住宅的露台设计，既保证了居住的舒



适度与实用性，又彰显了东方人居的雅致格调，实现了从“住得好”到“生活有趣”的产品升维。

楼市影响：

标杆引领树榜样，提质增效促发展

在房地产市场调整期，万科檐屿溪的逆势热销，不仅为徐州市注入强劲信心，更树立了行业转型的标杆，带来多重积极影响。

提振市场信心，打破观望氛围。作为近两年徐州市区唯一首开“日光”的新盘，该项目向市场传递出“高品质改善产品受认可”的积极信号，有效缓解了购房者的观望情绪，为区域房地产市场平稳运行注入活力。

引领产品升级，推动行业转型。项目以台地设计、第四代住宅为核心创新点，推动房地产企业从“规模扩张”向“品质提升”转变，带动更多企业聚焦产品创新，破解传统住宅痛点。

优化供给结构，契合消费升级。顺应群众“住好房”的需求，增加低密、生态、高品质的改善型住宅供给，进一步完善住房供给体系，促进住房消费提质升级。

提升城市能级，增强人才吸引力。项目吸引近40%的非本地籍客户购房，其中不乏高校教师、企业高知人才，既提升了铜山区人居品质，也增强了徐州对外部人才的吸引力，为城市发展注入新动力。

台地设计：藏于建筑里的空间智慧

本报记者 尹亮

“建筑是自然的延伸，台地设计便是让人居在高低错落间，找到与天地共生的平衡点。”徐州市市政设计院高级工程师满建琳深耕建筑设计领域十余年，他介绍说，这种以地势抬高为核心的设计手法，近年逐渐从一线城市渗透至各地，成为高端住宅的“新标签”，但其背后的利弊与适配性，仍需拨开迷雾细究。

何为台地设计？满建琳用通俗的语言给出定义：“简言之，就是将整个建筑群的基底标高，整体抬高至原始地面或市政道路之上，通过人为塑造地势高差，打造立体空间格局。”这一设计并非现代独创，早在古代，中国宋式园林便借鉴溪山台地气势打造移步换景的景观。

在满建琳看来，台地设计的核心优势，在于它打破了平地建筑的单调，实现了“空间升维”。“最直观的便是私密性与仪式感的提升。”他解释道，抬高的地势与外界形成天然屏障，能有效隔绝地面车流、人流的喧嚣与尾气，让社区成为闹中取静的“城市之屿”。居住者站在自家阳台，可俯瞰城市烟火，却不被外界窥探，这种居

高临下的视野，既带来了心理上的舒适感，也强化了居住的领域感。

排水防潮与空间利用的优化，更是台地设计的“硬核优势”。“传统平地社区的地库易受积水、潮湿困扰，而台地设计通过3—4米的整体抬高，能从根源上规避雨水倒灌风险，即便遭遇暴雨，也能凭借顺畅的排水坡度快速排涝。”满建琳补充，抬高后的地库层高可达3.8米以上，不仅减少了压抑感，还能引入自然光与通风，降低潮湿发霉概率，同时利用基底与地基的夹层布置管线，让地库更整洁美观。

此外，台地设计还为景观打造提供了更多可能。“高低错落的地势能天然形成‘园中院、院中园’的格局，搭配溪瀑、亭廊等元素，可营造出移步换景的立体景观，比平地园林更具层次感与诗意。”满建琳表示，这种设计还能实现人车彻底分离，人行通过景观台阶归家，车行直接驶入地下，既保障安全，也让社区地面更纯粹。

但台地设计并非“完美无缺”，其局限性同样值得关注。满建琳坦言，成本偏高是首要挑战。“整体抬高基底需要加固地基、修建坡道与挡墙，工程量远大于平地建筑，这会直接推高建设成本，最终可能传导至房价。”



适配性与实用性存在局限。满建琳进一步说明，对于老年住户或行动不便者而言，登台阶归家可能带来不便，虽可通过增设无障碍设施缓解，但仍会影响居住体验。同时，台地社区的出入口设计需更精细，若规划不当，可能导致车辆通行不便、应急疏散受阻等问题。

在满建琳看来，台地设计的价值，在于“顺势而为”而非“刻意为之”。“它不是高端住宅的‘炫技标签’，而是基于地域气候、人居需求的理性选择。”他认为，未来台地设计的发展，

将更注重“扬长避短”——通过优化无障碍设计、控制建设成本，让其适配更多人群；同时结合绿色建筑理念，将台地与光伏、雨水回收等技术结合，让这份古老的空间智慧，在现代人居中焕发新的生命力。

台地设计的演变，本质上是人类对人居舒适度与美学追求的不断探索。正如满建琳所言：“好的设计没有绝对的优劣，只有是否适配的选择，台地设计的价值，终究要落在‘以人为本’的初心上。”