

新政赋能提质 人居蝶变升级

徐州阔步迈入第四代住宅新时代

本报记者 尹亮

房企顺势转型 掀起高品质住宅建设热潮

当下的徐州楼市，一场围绕居住品质的深刻变革正在全面铺开。从规划设计的革新到建造标准的提升，从房企发展思路的转变到市民置业观念的更新，在系列民生利好政策的护航之下，徐州住宅建设正式告别粗放发展阶段，全面迈入以高得房率、优户型设计、全龄配套、智慧宜居为特色的第四代住宅时代。新政落地生根、房企主动求变、百姓乐享红利，一幅人居品质持续跃升的美好画卷，正在彭城大地上徐徐展开。

政策精准发力
筑牢高品质住宅发展根基

居住是民生之本，好房子是百姓美好生活的重要载体。为顺应群众对改善型居住的热切期盼，破解住宅建设标准不一、品质参差不齐等市场痛点，徐州市坚持问题导向、民生导向，接连出台多项重磅政策，从规划审批、容积率核算、建筑设计、施工建造等多个维度，为高品质住宅发展搭建起完善的制度框架，为行业转型划定清晰航向。

此前，徐州市自然资源和规划局印发《徐州市建设工程规划设计方案审查要点（试行）》《徐州市建设项目容积率计算规定（试行）》两份文件，对容积率核算、建筑密度、绿地率核定标准作出优化调整，一系列人性化新规直击传统住宅短板。

这一系列调整，让住宅实际得房率大幅提升，部分优质户型得房率可接近甚至突破100%，真正让空间红利惠及购房者。同时，新规放宽建筑设计限制，挑空平台下方可打造专属院落，围墙退让空间、建筑悬挑投影区域可计入绿地率，屋顶绿化也获得政策鼓励，曾经只存在于想象中的“空中院落”“立体花园”，如今成为新建住宅的标配场景。

在规划政策之外，徐州市住建局同步出台《徐州市改善型住宅设计和建造指引（暂行）》，从建筑结构、安全防护、隔音防水、智能配套、特色工艺等方面细化建造标准，构建起“规划+建造”双重保障体系。

“徐州出台的一系列新政，绝非简单放宽管控，而是立足城市发展和民生需求，引导住宅行业回归居住本质。”徐州市房地产业协会会长、秘书长王成锋表示，两套规划新规加一份建造指引，形成完整的政策组合拳，既给了设计创新的空间，也守住了品质安全的底线，为第四代住宅规模化发展扫清了制度障碍，指引整个房地产行业朝着高品质、可持续方向前行。

政策春风吹暖楼市，发展思路悄然转变。随着品质成为楼市竞争的核心赛道，徐州各大房地产开发企业早已形成共识：传统依靠地段、价格竞争的模式难以为继，唯有深耕产品、打磨品质，全力打造第四代住宅，才能在激烈的市场竞争中站稳脚跟。如今，从本土国企到全国头部房企，徐州楼市掀起一股“品质升级潮”，新建楼盘纷纷主打空中花园、高得房率、院落空间、智慧社区等亮点，第四代住宅成为行业主流选择。

“容积率、规划规则的改变，直接倒逼我们更新设计思路。”一位房企负责人坦言，在旧规则下，普通住宅得

房率普遍不足80%，空间利用率偏低。新规实施后，高得房率、院落式住宅成为市场主流，如果企业固守传统产品，很快就会被淘汰。现在公司所有新项目均按照新政标准规划设计，重点打造挑空露台、空中庭院等特色空间，把提升居住体验作为产品研发的核心方向。

放眼徐州各个板块，新城区、云龙区、铜山区、徐州高新区等热点片区，纯新盘几乎全部定位第四代住宅。不少楼盘利用新规优势，设计6米左右挑高露台、270°观景阳台、入户小储物间，搭配错落式建筑布局，既保证采光通风，又营造出户户有花

园、家家有景致的居住氛围。一些项目还结合本地生活习惯，优化空中庭院设计，兼顾防雨、采光与实用性，让“楼上种花、楼下休憩”的院落生活走进寻常百姓家。

徐州市市政设计院高级工程师满建琳深耕建筑设计行业多年，见证了徐州住宅的迭代升级。他表示，房地产行业已经进入“产品为王”的新阶段，高品质住宅赛道决定着开发企业的未来发展。当前徐州房企主动拥抱新政、转型产品路线，不是跟风造势，而是立足长远的理性选择。当整个行业形成重视品质、打磨产品的良好氛围，楼市发展才能更健康、更有活力。

市民择优置业 高品质住宅成为置业首选

平方米，每户都带有独立空中庭院，平时养花种草、乘凉聚会都很方便。”该置业顾问介绍，自项目开放以来，咨询量、到访量居高不下，其中绝大多数是置换改善的市民，大家对高得房率和院落空间认可度极高。

对比多个楼盘后，泉山区的王女士果断选择了带空中庭院的户型。“同样的总价，老房子公摊大、空间局促，而新房不仅套内面积更大，还有专属庭院，既满足了一家人的居住需求，也圆了我拥有小花园的心愿。”王女士说，现在身边不少亲戚朋友换房，都优先选择这类高品质住宅，大家都明白，房子不只是睡觉的地方，更是承载

美好生活的港湾。

“以前买房只关心房间多少，现在更看重住得舒不舒服。”正在看房的市民刘先生说出了当下多数购房者的心声。他和家人重点关注住宅层高、隔音效果、小区绿化和养老、儿童配套。“新规下建的房子，墙面防水、管道静音都有标准，小区里有老年活动区、儿童游乐区，出门还有休闲连廊，老人小孩活动都安全方便，这样的房子住着才安心。”还有不少年轻购房者格外青睐社区智能配套，高空抛物监控、消防通道预警、智能门锁、紧急求助装置等设施，成为他们考量房源的重要加分项。

行稳致远 开启人居发展崭新篇章

从政策顶层设计筑牢根基，到房企主动转型深耕产品，再到市民乐享品质红利，如今的徐州，高品质住宅发展已然形成良性循环。一系列新政的落地实施，不仅推动住宅产品完成从第三代到第四代的迭代升级，更重塑了房地产市场的发展逻辑，让“品质至上、民生为本”成为行业共识，为徐州房地产市场平稳健康发展注入持久动力。

住宅建设，一头连着城市发展，一

头牵老百姓民生。纵观徐州住宅发展历程，从最初满足基本居住需求，到追求户型与外观，再到如今注重空间、生态、智能、服务的全方位体验，每一次升级，都紧扣群众对美好生活的向往。当下推行的规划与建造新规，立足徐州本地实际，不搞脱离现实的高标准，既为企业减负松绑、释放创新活力，又坚守安全、宜居底线，兼顾开发商、购房者、城市发展三方利益，政策温度与

力度兼备。

居者有其屋，居者优其屋。站在新的发展起点上，徐州以政策为引领，以品质为核心，以民生为目标，持续推动住宅产业迭代升级。相信在多方共同努力下，越来越多兼具颜值、品质与温度的高品质住宅将落地生根，不断满足人民群众日益增长的居住需求，共同绘就城市人居高质量发展的崭新图景。



AI制图