

徐州主城三区纯新盘集中发力

多项目营销节点密集落地

本报记者 徐厚正

进入2026年年中，徐州房地产市场稳步回暖，主城泉山、云龙、鼓楼三大核心城区多个高端改善新盘接连释放最新营销动态，从前期定存验资、展厅开放、产品发布，到工程实景兑现、园林示范区落地，新房市场推盘节奏全面提速。

本次泉山区云湖印、云龙区君兰玥与凤起云玺、鼓楼区君蘭甲第及天玺宸院五大核心新盘同步更新进度，覆盖从前期蓄客、新品发布到工程封顶、实景园林呈现全周期节点，清晰勾勒出徐州主城南半年新房供应版图，也为改善购房者提供了看房、选房的时间参考。

泉山区：

云湖印预计八月迎来首次开盘

作为泉山区核心板块重磅高端改善项目，云湖印主打主城湖居改善产品，依托泉山成熟城市配套、云龙湖优质生态资源与完善路网交通，聚焦主城高端家庭改善置业需求，打造大面积纯改善住宅社区，项目整体定位高端纯粹，无小户型刚需产品，圈层属性突出。

项目规划打造洋房四代宅产品，目前该项目已正式启动全城定存工作，针对不同户型设置差异化定存门槛，精准筛选意向客户，分流不同购房预算的客群。其中建筑面积约155㎡主流大平层户型，定存金额为20万元；建筑面积约182㎡阔境大平层户型，定存金额为30万元；稀缺顶层复式房源，定存金额为50万元。据悉，云湖印预计于2026年8月正式迎来首次开盘。

云龙区作为徐州政务、商业双核心板块，楼市改善热度居高不下。

凤起云玺主打低密高端住宅产品，依托云龙区核心地段优势，瞄准城市精英改善客群，项目定于7月中旬举办专属产品发布会，全方位对外公开项目规划理念、户型设计、社区配套、景观规划等核心信息，让市场全面了解项目产品力，发布会结束后将持续跟进意向客户登记工作，项目预计8月正式开盘入市，抢占徐州楼市金九银十前期市场窗口期。

君兰玥采用分季度循序渐进的营销模式，置业流程清晰透明，最大程度保障购房者资金安全。

云龙区：两大楼盘加速入市

7月项目将率先落地云龙万达商圈城市展厅，同步启动客户验资活动，提前锁定首批意向客群；9月项目正式公开实体售楼处，同步开放实景展示区、工法展示区与精装样板间，全方位展示建筑工艺、社区实景与户型空间，同时开启正式定存，购房者缴纳意向金即可锁定心仪房源；12月项目实现现房实景呈现，购房者可实地完成全屋验房，房屋质量核验无误后，前期缴纳的意向金可直接转为购房定金，后续正常办理首付缴纳与银行贷款手续；若购房者验房后不满意房源，可全额退回意向金，全程无资金风险，人性化购房模式大幅降低购房者置业顾虑。

鼓楼区：双盘工程实景同步兑现

鼓楼区两大改善新盘聚焦工程实景兑现，拒绝期房不确定性，分别从社区景观、楼栋主体两大维度完成实景升级，以看得见的工程进度提振市场购房信心。其中君蘭甲第主打宋式美学低密社区，深挖中式人居文化，打造主城稀缺国风改善住区。项目核心亮点为十大宋画主题实景复刻园林，目前园林施工进入收尾阶段，即将全面对外开放。

园林严格参照传世宋画造景手法，复刻亭台、水景、曲径、山石等中式景观节点，还原宋代雅致诗意居住氛围。

天玺宸院则聚焦建筑主体施工，目前项目所有楼栋均已封顶，主体结构工程全部完工。楼栋封顶是楼盘开发关键节点，标志着项目彻底脱离工程烂尾风险，后续施工将转入外墙施工、内部管线铺设、园区道路与绿化建设阶段。

新元序东方美学示范区盛大开放

本报记者 徐厚正

6月21日，新城片区新元序约一万平方米东方意境示范区正式对外开放，活动现场全城瞩目、热度高涨。活动当日，数百组意向客户慕名到访，营销中心内人头攒动、客流络绎不绝；沙盘展示区、客户洽谈区、样板间处处人头涌动，席位座无虚席，火爆现场充分印证市场对徐州首个共创墅区产品的高度期待。

此次新元序示范区实景对外开放，是徐州高端人居产品的一次创新突破与迭代升级。新元序另辟产品打造路径，打破量产住宅固有模式，聚焦居民真实居住痛点，将业主全程深度共创作为产品开发核心逻辑。

文脉融于实景，千年雅韵触手可及

徐州黄楼承载着苏轼勤政为民、护城安民的历史底蕴，沉淀下千年“以民为本”的城市精神内核。新元序深挖黄楼人文根基，精准把握高净值家庭多元居住需求，围绕设计、工程、服务三大维度搭建完整共创体系，约1万平方米实景示范区，正是项目全周期共创理念的直观实体呈现。

项目以现代建筑设计语言演绎黄楼千年历史文化。示范区主入口打造约42米宽阔尺度门庭，门前对称栽植造型黑松，层层铺展登门入画、礼遇宾客的东方传统礼序。

社区落客环岛中心，《黄楼繁星图》艺术雕塑采用金属编织工艺雕琢黄河奔流景致，寄托风调雨顺、人定胜天的千年美好期许，让归家之路成为一场跨越古今的文化雅旅。建筑外立面选用米白搭配香槟金主色调，大量运用圆弧、曲面精工工艺，顶部香槟金冠顶设计呼应黄楼文化符号，实现传统底蕴与现代美学融合。

下沉庭院以“望山”为核心主题，假山堆叠复刻徐州山体自然肌理，叠水飞瀑还原黄河岸涛壮阔意境，搭配曲水流觞景观，复刻当年苏轼于快哉亭吟诗会客的风雅场景。瀑布背景墙采用潘多拉奢石与福鼎黑石材拼接，镌刻项目专属标识，寓意安澜护宅、岁岁平安；庭院中央孤植造型黑松，营造出身居闹市、静享山林的清幽意境。

整体园林规划“六重雅境”景观动线，串联迎宾、雅集、望川、宴客、酌月、归心六大场景，还原古时黄楼文人曲水流觞、抚琴弈棋、诗酒相聚的生活雅趣。园区造景选材考究，白雪公主、莫奈花园、丝绸之路等珍稀奢石铺装步道，羽毛枫、油橄榄、乌桕、朴树等名贵苗木全冠移植，一草一木、一石一景皆经精挑细选，移步换景自成画卷。

区别于多数房企仅局限于装修方案微调的浅层定制模式，新元序将业主共创贯穿项目开发全周期，自地基施工、柱网规划、剪力墙布局等工程前期阶段便吸纳客户需求，把多元居住诉求融入建筑整体规划，实现真正意义上的全流程深度共创。

项目推出建面约129-227平方米四代同堂人文大平层，以业主实际居住需求为核心优化户型设计，针对性调整室内层高、南向面宽、墙体布局与入户空间，突破传统住宅75%-85%常规得房率瓶颈。通过露台、半开放式阳台、独立电梯厅、全景飘窗等多重空间赠送，实现99%-120%综合空间使用率。

以建面177平方米户型为例，超高空间利用率搭配升级层高，空间尺度与功能布局兼顾，可适配家庭成长全周期居住需求。

项目特邀设计师郭立打造阿丽拉风格度假式会所，为徐州首个馆藏级艺术会所，采用地上地下双层立体空间布局，配备多元高端功能：行政酒廊满足圈层私

宴社交，人文书咖营造静谧阅读空间，独立私宴厅适配家族聚餐，童梦剧场专供孩童休闲娱乐，配齐一线高端住宅同等标准配套。同时搭配主题架空层，一站式覆盖青年社交、老年康养、儿童游乐全龄段生活需求。会所、园林实景落地，是项目设计共创理念的生动载体，为业主勾勒专属个性化生活图景。

精工落地理想，居住尺度清晰可鉴

工程共创板块围绕精工工艺、静谧居住、智能安防、建筑品质四大标准，针对防水防渗、保温隔热、隔音降噪等居住关键痛点落地十四项精细化建造工艺，以毫米级施工标准严控每一道工序，夯实建筑长效居住品质。

物业服务层面，项目引入招商积余专业物业团队，遵循精细化、专属化、人性化服务准则，搭建新元荟高端业主社群，联动“享她时代”十年成熟资源平台拓展增值服务边界，全面提升居住服务质感。示范区开放之际，全套专属服务体系同步启动，为业主提供全周期贴心礼遇。

设计、工程、服务三大共创体系相辅相成，将纸面规划转化为可实地参观、沉浸式体验的实景生活场景，以共创模式赋予住宅长久核心价值。在行业同质化价格竞争的大环境下，新元序依托不可复制的业主共创体系形成独特产品竞争力，差异化产品力使其拥有独立价值定价基础，既能规避市场迭代风险，也能高度匹配当代家庭真实居住需求。

从黄楼千年人文底蕴，到约1万平方米实景示范区实景呈现，新元序不止是一处高品质住宅，更标志着淮海片区高端四代人居迎来全新标杆。目前项目示范区已正式对外开放，市场反响热烈，项目同步启动认筹登记，意向客户可前往实地品鉴。