

锚定人居新坐标 成就优居新范本

——专访徐州鼎甲置业总经理殷庆芸



文/图 本报记者 尹亮

由徐州市住房和城乡建设局指导、徐州报业传媒集团主办的“2026 徐州好房子系列标杆楼盘深度专访”大型主题宣传活动，以权威媒体视角对话行业掌舵者，记录彭城人居升级脉络，树立楼市品质标杆。近日，本报专访徐州鼎甲置业有限公司总经理殷庆芸，走进城芯低密人文著作紫宸公馆，从城市资源、土地规划、建筑文脉、生活场景多维视角，解读新时代徐州高品质住宅的营造逻辑，探寻从“住有所居”迈向“住有优居”的城市人居答案。

在面对面专访现场，殷庆芸以行业亲历者、城市建设参与者双重身份，系统阐释当代徐州好房子的底层逻辑，拆解紫宸公馆不可复制的地段、土地、建筑三重核心价值，结合实景业主真实居住反馈，展现一套兼顾民生需求、文化传承、长期价值的人居营造体系，为淮海区域高品质住宅建设提供可借鉴、可观摩的实践范本。

跳出建筑物理边界 定义真正“好房子”

“住房从来不是钢筋水泥的简单堆砌，而是城市资源、土地禀赋、建筑文化、全龄生活场景深度融合的综合载体。人居迭代到今天，徐州购房者评判好房子的标尺早已全面升级。”谈及新时代人居标准，殷庆芸开篇便点明行业转型核心趋势。

2026年，徐州新建商品住宅全面向绿色低碳、智慧安防、精工建造、人文配套、低密宜居多维度升级，市民居住诉求清晰分化：刚需群体看重通勤、性价比与基础配套；二孩改善家庭聚焦户型格局、教育资源、社区公共空间；老年置业群体关注医疗康养、静谧环境、物业服务；高净值人群则追求不可再生的城市核心资源、专属文化辨识度与纯粹圈层体验。单一户型、精装、景观的卖点堆砌，早已无法满足多元、深层、长期的居住需求。

在殷庆芸看来，当代徐州真正的好房子，必须同时承载三重核心价值：不可再生的城市稀缺资源赋予的资产价值、根植本土文脉的建筑精神价值、适配全龄家庭松弛生活的体验价值，三者缺一不可。

“房企做产品，要先读懂城市、读懂市民。徐州兼具北方人居开阔大气的需求，又藏着江南生活细腻雅致的追求，南北交融的生活特质，决定本地好房子不能照搬外地标准化模板。”殷庆芸介绍，项目前期研发阶段，团队长期调研不同年龄段、多结构家庭居住痛点，将全龄康养、文脉浸润、私密低密、全域配套前置纳入整体规划，摒弃重销售、轻长期居住的短视开发思维，让住宅回归服务家庭幸福、安放精神寄托的本源。

人居升级的核心，是以人为本。从“有房住”到“住好房”，本质是居住需求从物质层面延伸至精神层面。紫宸公馆的营造思路，正是紧扣这一时代转变，以系统化人居集成思维，打破单一维度的产品竞争，构建兼顾功能、情绪、资产的完整人居体系。



紫宸公馆宋式园林实景图。

三维价值内核 经得起生活检验

“紫宸公馆的完整人居体系，依托地段、建筑、土地三大维度闭环联动，凝练为‘标准之上、文化之中、生活之雅’的独特定位，三者互为支撑、不可分割，形成区别于市场绝大多数楼盘的差异化核心竞争力。”殷庆芸细致拆解项目三维价值内核，层层剥开城芯藏品住宅的营造密码。

从“标准之上”的功能兑现来看，业主感受最直观的便是六大中心带来的生活变革。日常推窗见山湖，负氧环境舒缓呼吸道、缓解用眼疲劳；孩子上学无需早起奔波，全家购物、就医、休闲步行可达，彻底摆脱堵车、找车位、长途往返的生活痛点，城市核心配套价值充分落地。

从“文化之中”的精神兑现而言，业主普遍认可宋风建筑独有的仪式感与辨识度。归家飞檐、园林曲径、专利

工艺构件，区别于市面上标准化高层社区，日常漫步园区便能感受东方文化浸润，长期居住拥有强烈的精神归属感，跳出同质化社区的审美疲劳。

从“生活之雅”的体验兑现来讲，88户极小体量、1.2低密指标带来的纯粹圈层与静谧环境，是业主认可度最高的核心优势。没有拥挤人流、嘈杂喧闹，社区邻里圈层纯粹，园区空间松弛开阔，完美契合高净值人群追求安静雅致的居住诉求，真正实现城芯繁华与静谧山居双向兼得。

业主实景体验给出的正向反馈，全方位验证紫宸公馆三维人居体系的落地成效，证明项目打造的“好房子”样本，经得起日复一日居住生活的检验，绝非停留在图纸与宣传中的概念产品。

锚定城市人居高度 打造品质住宅范本

立足2026 徐州“好房子”时代发展大局，谈及紫宸公馆不可复刻的稀缺性与行业标杆价值，殷庆芸总结项目三大绝版禀赋，阐释其引领淮海人居迭代的核心意义。

第一重绝版，是主城六芯同轴的城市核心地段。云龙湖、云龙山、云龙公园环绕，教育、医疗、商业、文脉、交通、生态六大资源聚合于同一地块，城市核心资源不可挪移、主城优质土地不可再生，稀缺地段构成项目底层资产壁垒。

第二重绝版，是云龙湖板块近十年1.2低密土地指标。片区后续无同类低密宅地出让，稀缺容积率、仅88户极小体量规划，在城芯改善市场中无可替代，是天然的高端改善藏品基底。

第三重绝版，是国家专利龙鳞披檐、定制化宋风建筑工艺。专属研发营造体系无法简单复制，同时项目交付后持续投入资金迭代升级园区：水系循环改造、景观亮化提质、重金打造整块玉石亭台桌椅，以持续加码的匠心打磨

长期居住品质，区别于多数房企交付即终止运维投入的开发模式。

先天绝版资源叠加企业长期匠心投入，构筑紫宸公馆独一无二的人居与资产双重价值。依托三重稀缺禀赋，项目打破过去仅以地段、价格定义高端住宅的单一逻辑，建立起“功能资源、建筑精神、居住体验”三维度全新人居评判标准，为徐州房地产行业提供产品创新、文化赋能、低密营造的成熟参考模式。

如今，紫宸公馆常年接待全国头部房企、各地城投平台、住建文旅单位实地观摩学习，行业影响力辐射周边地区乃至华东区域。它不仅是服务徐州高净值家庭、一步到位的改善藏品，更是展示徐州城市更新、文脉活化、高品质住宅建设水准的城市名片，兼具私人居住传承、行业示范参考、城市形象展示三重标杆价值，持续引领区域人居品质升级。

深耕核心地块 适配生活向往

从粗放扩张到品质深耕，从单一居住到多维优居，徐州房地产业高质量发展的道路清晰可辨。“2026 徐州好房子”系列专访，以权威第三方视角记录彭城人居迭代历程，挖掘房企匠心实践，为市民提供客观中立的置业参考，推动行业从价格内卷转向产品力、文化力、服务力的良性竞争。

殷庆芸在专访尾声表示，鼎甲置业将持续扎根徐州，坚守以人为本的开发初心，深耕本土人居需求，以紫宸公馆为实践起点，持续探索城市核心土地、传统文化、低密

宜居融合共生的营造路径，打造更多契合彭城城市气质、适配市民美好生活向往的高品质住宅。

一座好房子，承载一城人居理想；一套成熟的营造体系，引领行业前行方向。在云龙山水文脉之间，紫宸公馆以“标准之上、文化之中、生活之雅”的三维人居样本，锚定徐州人居全新坐标，为彭城大地打造兼具烟火温度、东方底蕴、长期价值的城市优居范本，见证徐州从“住有所居”迈向“住有优居”的时代跨越。