

# 叠墅、洋房、高层全面迭代，徐州市区四代宅已达13家

## 四代宅成改善置业新风口

本报记者 徐厚正 实习生 蒋怡涵

近年来，徐州改善型置业需求持续释放，兼顾多代同堂居住、空中庭院、超高得房率的第四代住宅，迅速成为楼市核心流量产品。2026年上半年，云龙、鼓楼、泉山、铜山、徐州经开区五大城区共落地13座四代宅项目，产品覆盖主城核心、新城片区、云龙湖、铜山万达、金龙湖等主流板块，形成“五区齐放、全系产品覆盖”的市场格局。

从持续顺销的成熟大盘、首批售罄火热的墅质社区，到即将入市、全城定存、实景体验全新开放的纯新盘，徐州四代宅市场供给分层清晰，精准匹配刚需改善、终极置业、高端收藏等不同客群。本文按区域逐一梳理各四代宅项目产品亮点、配套优势与最新营销动态，全景展现徐州人居产品升级浪潮，为市民购房置业提供翔实参考。

### 云龙区：新城片区+老城双芯四代宅矩阵

云龙区作为徐州政务、文教、商业核心，集中布局昆仑樾、新元序、凤起云玺、君兰玥四大四代宅项目，覆盖新城片区地铁住区、老城低密洋房两大赛道，销售节奏差异化显著，成为全市四代宅产品示范板块。

昆仑樾由徐州产城集团联合绿城管理共同打造，落址昆仑大道与新元大道交会处。社区规划8—17层洋房、小高层四代住宅，总户数476户，主力户型建面约123—178平方米。社区打造“一园两轴九境”复合型园林，搭配绿城专属物业服务与樾鸣七律主题会所、全龄架空层，兼顾休闲社交与亲子康养需求。

新元序扎根新城片区科创人文板块，项目主打叠墅类四代迭代产品，户户配置独立空中花园，分层起居设计适配多代家庭，压缩公摊提升实际使用面积，兼顾私密感与互动空间。地块居住用地占比仅35%，建筑排布疏朗，采光通风条件优越，叠加片区稀缺低密墅区定位，自开盘便收获全城改善客群青睐。目前，项目首批房源已圆满售罄，第二批叠墅产品已正式启动共创招募。

凤起云玺由新希望地产联合本土国企云开城投开发，选址云龙老城党校原址，和平路与解放路核心交会处。项目容积率仅1.3，规划4栋7—8层洋房、1栋11层洋房，仅130席纯四代墅制洋房，户型建面约142—248平方米。目前户型图已曝光，项目预计8月正式开盘入市，抢占徐州市金九银十前期市场窗口期，现阶段城市展厅已对外开放。

美的置业君兰玥立足云龙改善板块，是徐州首个落地近1:1实景生活预演舱的四代住宅项目，主打健康、静音、防渗漏的精工四代宅产品。项目户型适配多代同堂家庭，分层空间规划区分老人静养区、青年社交区、儿童活动区，每户搭配专属空中露台；建筑工艺全面升级，加厚分户静音楼板、三玻两腔系统窗、同层静音排水三重降噪工艺，系统性解决传统住宅噪音、渗漏痛点，实景预演舱将隐蔽工程可视化，客户可直观体验墙体、管道、防水施工细节，打破购房信息差。目前首个近1:1实景生活预演舱正式开放，营销中心全天候对外开放工艺展示空间。

### 鼓楼区：四代墅与地铁小高层同步开发

鼓楼区依托市中心成熟配套，布局君蘭甲第、天玺宸院、金为启樾、益华民主路小学东地块四大四代宅项目，产品覆盖三区交会改善小高层、市中心独门独院叠墅、老城地铁优教住宅，填补主城核心低密四代住宅供给空白。

君蘭甲第由美的置业联合鼓楼国企新彭城建开发，地处鼓楼、云龙、经开区三区交会。项目占地6.25万平方米，总建面16.66万平方米，规划14栋17层小高层，总户数738户。主力户型建面108—143平方米。社区打造“三进七庭”宋韵园林，配套全龄架空层与下沉景观庭院。

天玺宸院落址鼓楼西阁街市中心核心地段，是徐州主城稀缺超四代院墅产品，整体仅154套房源，主打独门独院、独立电梯叠墅，突破传统四代宅露台局限，实现上下中叠户户带实体庭院，最大庭院面积可达300平方米，建面约295平方米户型实际使用面积近500平方米，可满足四世同堂全维度居住需求。

### 泉山区：云龙湖生态四代宅组团

泉山区依托云龙湖生态资源，聚集新云湖印、紫薇东院和七里沟青云里三大四代宅项目，主打湖居改善大平层、纯叠墅产品，其中云湖印启动全城差异化定存，为8月首开蓄力，另外两大项目稳定顺销，构筑云龙湖西高端四代住宅集群。

青云里为市属国企新盛打造的泉山七里沟四代住宅地块，主力户型建面149—179平方米，搭配6米挑高错层空中露台，项目采用全铝板流体外立面，近530亩梨园路公园与九年制学校环绕，立体园林分层适配多代家庭起居需求。

云湖印占位云龙湖东岸高端住区，定位纯粹四代大平层、顶层复式高端社区，全部户型配置超大空中观景露台，直面云龙湖景观资源，是泉山稀缺湖景四代住宅标杆项目。

目前项目所有楼栋均已封顶，主体结构工程全部完工。

金为启樾位于鼓楼主城环城路板块，依托原老烟厂成熟生活地块，打造小高层四代住宅，产品差异化设计双层露台，奇数层主卧单露台、偶数层双分离露台，露台总面积约15—18平方米，同等建筑面积下空间远超传统住宅。主力户型118平方米三至四房，空间尺度对标市面142平方米传统改善户型。目前售楼处已开放。

益华集团开发民主路小学东地块项目，地处鼓楼市中心教育核心，紧邻民主路小学优质教育资源，地块规划1栋25层四代高层、1栋6层四代洋房及配套商业酒店，整体仅104套稀缺房源。项目户型兼顾小户型改善与大四房终极置业，每户预留空中绿化露台，社区体量小巧纯粹，居住圈层统一，周边彭城广场、老牌商超、社区医疗步行可达，老城生活配套一应俱全。目前项目规划已出。

项目针对不同预算、不同需求客群推出差异化定存方案，精准分流客户、优化开盘选房秩序：建筑面积约155平方米主流大平层定存金额20万元；建筑面积约182平方米阔境大平层定存金额30万元；稀缺顶层复式房源定存金额50万元，定存客户可享受开盘总价减免、优先选房双重权益。预计于2026年8月正式迎来首次开盘。

绿城紫薇东院落坐落泉山云龙湖东文华路，是主城稀缺纯四代叠墅社区，全盘仅112户，规划6—11层叠墅，主力户型建面152—195平方米，户户南北双庭院，搭配6.3米挑高空中露台。社区打造宋式景观园林，目前持续销售中，实景示范区全天开放，可预约品鉴庭院叠墅样板。

### 铜山区：万达旁洋房四代宅热度高涨

铜山区四代宅以万科檐屿溪为核心项目，扎根铜山万达商圈，依托成熟商业、地铁配套打造纯洋房四代社区，持续热销，多次开盘均快速去化，成为南区改善置业热门选择。

万科檐屿溪正对铜山万达广场，坐拥南区核心商业配套，地铁、主干道通达主城，社区规划12栋6—11层花园洋房，总计424户低密四代住宅，容积率仅1.5，绿地率30%，

户型覆盖三至四房改善产品，建面适配主流家庭需求。每一户配备独立空中花园露台，错层设计优化采光与私密性，万科物业全程托管，社区配套阳光草坪、全龄架空层、亲子游乐场地；周边万达商超、综合医院、中小学一站式配齐，生活便利度突出，南区刚需改善、置换家庭关注度居高不下。项目前三次开盘均实现快速去化，市场热度持续走高，即将迎来第四次开盘。

### 徐州经开区：金龙湖高铁板块四代宅配套齐全

徐州经开区依托金龙湖高铁商务区，布局紫薇金澜四代宅项目。绿城紫薇金澜落址金龙湖高铁核心板块，紧邻金龙湖小学、鲲鹏路中学，距离地铁1号线、高铁站仅千米，幸福城综合体、沿街商业环伺，跨城出行、日常消费便捷度拉满。社区规划6栋17层公建化外立面小高层，总户数349户，主力户型建面约126—208平方米四代大

平层，每户搭配6米以上挑高空中露台；配套约1000平方米下沉会所，内设私宴厅、健身房、影音室，五大主题架空层覆盖阅读、亲子、茶艺、艺文、学堂功能，70米酒店式社区大门打造仪式归家动线，绿城物业提供高端社区服务。板块高铁商务属性突出，适配通勤、商务改善家庭置业。



四代宅成为当前楼市主流趋势。 图片由受访者提供