

市区17个新盘即将入市

待入市新盘

区域	楼盘	产品形态	楼面地价 (元/平方米)	动态
新城片区	金鹰三期住宅	小高层	/	拟定户型区间165—230平方米
	一中西AB地块	小高层、叠加别墅	/	低密四代宅产品
	一中南CD地块	小高层、洋房	5179	4栋16层小高层7栋9—11层洋房
市中心	明理街地块	商住用地	10240	/
	泽信·云湖印	洋房	8573	容积率仅1.2总共只规划5栋洋房
	月华里	大平层	1.26万	共322户平均建面约207平方米
	凤起云玺	洋房、小高层	8002	共130户,规划已公开
	金为启樾	洋房和小高层	5511	规划已公开共336套房
	天玺宸院	洋房、叠加别墅	6866	城市展厅已经公开
西区	淮玺颂	洋房、叠加别墅	4607	220户,规划已公示
	西云里	洋房、小高层	7749	规划1367户平均建面142平方米
	桃花源湿地公园南A—2地块	洋房	4629	共104户,规划已公示
	湖山和院	叠加别墅	4544	平均户型建面约174平方米,规划已公示
东区	凤凰原	大平层	/	建面约170—458平方米
	云盛锦悦	小高层	/	13—18层小高层
	工人村居住A地块	小高层	1837.5	规划公开14—17层小高层
北区	君蘭甲第	小高层四代宅	3062	共738套房,已公开展厅

本报记者 尹亮
实习生 况佳艺 韩宇欣

为持续贯彻“房住不炒”定位，优化全市商品住宅供给结构，满足不同群体安居置业、品质改善需求，我市即将入市的楼盘达到17个，覆盖新城片区、市中心、西区、东区、北区五大城市板块，产品囊括小高层、洋房、叠加别墅、大平层、四代住宅等多元形态，地块地价梯度合理、定位差异化特征清晰，将分批有序推向市场，为徐州房地产市场平稳健康发展注入强劲动能。

立足徐州城市空间发展格局，17个待入市项目按照新城片区、市中心、西区、东区、北区五大片区统筹排布，解决单一板块房源扎堆、部分区域产品断层的问题，实现主城核心、新城片区、西部宜居、东部产城、北部置业片区均衡覆盖，每一片区均结合板块定位打造适配产品，供需匹配度显著提升。

新城片区 3个纯新盘亮相在即

新城片区3个项目主打改善与低密度高端产品。具体为：金鹰三期住宅，该项目将由南京著名房企金基地产与云生集团联袂打造，项目业态为小高层，拟定户型建面165—230平方米，定位大户型改善住宅区；一中西AB地块，项目采用小高层、叠加别墅组合，打造低密四代住宅、天青系高端产品；一中南CD地块为小高层、洋房业态，楼面地价5179元/平方米，规划4栋16层小高层、7栋9—11层洋房，居住舒适度突出。

市中心 6个高端项目集聚

市中心共计6个待入市楼盘，土地价值偏高，全部打造改善、高端改善类产品，是本次新盘中高端房源最集中的片区。

明理街地块为商住用地，楼面地价10240元/平方米，未来将补齐片区商业配套，完善居住生活闭环；泽信·云湖印，纯洋房社区，楼面地价8573元/平方米，容积率仅1.2，规划5栋洋房，稀缺低密属性突出；月华里，纯大平层产品，楼面地价1.26万元/平方米，总户数322户，平均建面约207平方米，属于主城核心大平层标杆项目；凤起云玺，洋房、小高层组合，楼面地价8002元/平方米，共130户，规划方案已对外公示；金为启樾，洋房与小高层搭配，楼面地价5511元/平方米，合计336套房源；天玺宸院，洋房、叠加别墅业态，楼面地价6866元/平方米，城市展厅已正式对外开放，进入前期蓄客阶段。

西区 4个项目兼顾刚需与改善需求

西区4个项目兼顾大众化改善与高端墅居，地价更为亲民，性价比优势明显。

淮玺颂打造洋房、叠加别墅产品，楼面地价4607元/平方米，共计220户，

规划已完成公示；西云里不久前调整规划，将采用抬地设计，将推出以洋房、小高层为主的改善型住区，楼面地价7749元/平方米，规划总户数1367户，平均建面约142平方米，适配刚需、改善家庭；桃花源湿地公园南A—2地块为纯洋房社区，楼面地价4629元/平方米，仅104户，依托湿地公园生态资源打造生态宜居产品；湖山和院主力为叠加别墅产品，楼面地价4544元/平方米，户型平均建面约174平方米，规划已对外公示。

东区 3个小高层项目满足宜居需求

东区3个项目全部为小高层业态，适配东部产业人口、刚需首置与改善群体。凤凰原，大平层产品，户型跨度较大，建面约170—458平方米，满足终极

改善需求；云盛锦悦将推出13—18层小高层住宅；工人村居住A地块业态为14—17层小高层，楼面地价1837.5元/平方米，土地成本优势显著，将打造高性价比安居房源。

北区 1个四代住宅项目 适配全龄家庭居住

北区仅有君蘭甲第一个待入市项目，为小高层四代住宅，楼面地价3062元/平方米，总计738套房源，项目展厅已对外开放，主打全龄共生的现代化居住模式，契合多代同堂家庭居住诉求。

纵观17个楼盘整体布局，从市中心核心大平层、新城区低密洋房叠加别墅，到西区生态洋房、东区刚需小高层、

北区全龄四代住宅，产品层级由高到低完整覆盖，真正实现“不同区位有选择、不同预算有匹配、不同需求有对应”，从供给端破解住房结构性矛盾。

差异化设计 回应多元安居期盼

本次17个待入市新盘最鲜明的特点，就是业态分层清晰、定位各有侧重，跳出同质化开发误区，以精细化产品对接市民真实居住向往。

高端改善圈层，集中在市中心、新城核心区地块：月华里207平方米大平层、凤凰原最高458平方米大平层、各板块叠加别墅产品，面向终极改善、资产优化型置业群体，依托核心地段、低密容积率、纯粹居住圈层提升居住价值；泽信·云湖印容积率低至1.2，仅5栋洋房，在主城土地稀缺背景下极具稀缺性。

首次改善与品质改善主力房源，占据本次供应主流：新城片区一中南北地块洋房小高层、西区淮玺颂、凤起云玺、金为启樾等项目，户型面积适中，兼顾舒适度与实用性，是多数置换家庭的首选；桃花源湿地公园地块、湖山和院依托生态景观资源，把生态休闲与住宅产品相结合，打造公园旁宜居社区。

刚需普惠型房源重点布局东区、北区、西区，西云里超1300户大体量社区、工人村A地块低成本小高层、君蘭甲第700多套刚需友好型四代住宅，户型门槛更低，面向青年首套置业、产业工人安家落户，有效降低刚需购房压力。

同时，多个项目引入徐州当下热门的四代住宅设计，一中西AB地块、北区君蘭甲第均布局四代住宅产品，针对多代同住、老人赡养、儿童照料等现实痛点优化空间格局，把人文关怀融入住宅设计，体现楼市从“有房住”向“住好房”的品质转型。不少已开放展厅、公示规划的项目，提前接受市民咨询，房企前置展示规划、户型、楼栋排布，让购房选择更加透明。

安居方能乐业，住房连着民生福祉。此次徐州五大片区17个待入市新盘，以科学的空间布局、梯度化的产品结构、差异化的品质定位，为全市住房市场补充了多元化优质供给，既是我市坚持房地产市场长效调控、优化“人房地钱”联动机制的具体实践，也是回应群众从刚需安家到品质改善居住需求的暖心举措。

业内人士分析认为，我市将继续牢牢把握“房住不炒”核心定位，动态统筹新盘入市节奏，持续强化新建住宅项目全周期质量监管，引导开发企业坚守产品初心、深耕居住品质，同时不断完善楼盘周边教育、医疗、商业、生态等配套落地，让17个新盘不仅有好户型、好产品，更有完善的生活保障。

以稳定合理的市场供给夯实行业发展根基，以精益求精的住宅产品兑现安居承诺，持续推动徐州房地产市场平稳健康可持续发展，实现住有所居、住有宜居的美好愿景。