

老城核心上新,改善市场迎来双向补位

徐州两大抬板四代宅规划出炉

本报记者 尹亮

城市更新浪潮之下,徐州老城核心区可供开发的住宅用地愈发稀缺,低密洋房产品更是一房难求。

近期,市中心苏堤北路B地块、明理街地块规划方案相继对外公示,两个项目均采用当下市场热度颇高的抬板四代宅设计,却走出完全差异化的产品路线:一个面向刚改群体,打造小体量稀缺洋房;一个锚定终极改善,主打大平层产品。55套与74套的房源规模,精准填补老城不同层级洋房市场空白,也让抬板这一创新居住形式,再度成为徐州楼市讨论的焦点。

苏堤北路B地块:打造中小户型洋房

由徐钢置业摘得的苏堤北路B地块,拿地仅不到两个月便完成规划公示,开发节奏十分紧凑。项目整体规模小巧精致,规划3栋洋房产品,包含1栋6层、2栋11+1层建筑,其中2号楼西单元设置首层架空空间,整个社区住宅仅55套,住宅计容建筑面积6393.2平方米,户均计容面积约116平方米,是市中心十分少见的百平方米级纯粹洋房社区。

在当前新房市场大面积改善产品当道的大背景下,寸土寸金的老城核心,中小户型洋房供给长期处于缺位状态。项目依托抬板四代宅的产品逻辑,带来可观的拓展使用空间,经规划指标测算,阳台半计面积与挑空平台相加,平均每户可获得约15平方米的额外拓展面积,进一步提升户型实际使用率。项目采用车库整体抬升模式,车辆可直接从市政道路驶入车库,物业用房、社区配套、公共活动空间全部

布置于抬板下方,实现车行、人行、社区配套的物理分区。小区主入口设置在西侧海富路,抬高后的社区园林庭院,可借助观光电梯直达,抬高的台地也能够有效隔绝路面噪声,提升居住静谧感。地块北侧铜沛路沿线还规划845平方米商业配套,满足业主日常消费。

回溯土地出让,该地块今年6月经过8轮竞价,徐钢置业以4775万元拿下,楼面价6797元/平方米,溢价率17%。地块与徐钢棠颂隔路相望,业内普遍将其视作棠颂项目的升级版本。从区位来看,项目距离庆云桥约1.2公里,到彭城广场商圈直线距离1.9公里,苏堤路小学、二十二中教育资源环伺,南侧毗邻故黄河,且远离铁路线路,居住环境相比徐钢棠颂更占优势。参照徐钢棠颂洋房尾盘约1.6万元/平方米起的售价,该项目未来入市价格,已经引发市场广泛猜想。

明理街地块:增加74套大平层供给

如果说苏堤北路B地块瞄准刚改客群,明理街地块则把目标锁定老城终极改善群体,同样运用抬板式四代宅架构,打造市中心稀缺大平层洋房产品。项目规划4栋洋房,涵盖7+1层、8+1层、10+1层多种楼栋形态,5号楼设置首层架空,同时配建规模可观的沿街商业,商业计容面积约8279平方米。整个社区住宅共计74套,住宅计容面积14664平方米,户均计容面积接近198平方米,叠加阳台拓展面积之后,户均实际建筑面积有望突破200平方米,是典型的高端改善社区。地块规划750平方米挑空平台,每户平均可获得

超10平方米拓展空间,产品附加值进一步拉高。

该地块去年12月完成出让,经过28轮激烈角逐,智联达誉以1.2787亿元竞得,综合楼面价9126元/平方米,溢价率达到26.77%。地块地处西安北路东侧,距离彭城广场仅800米,地理位置十分核心;教育资源方面紧邻光荣巷小学,辐射十三中学和平校区、徐州一中夹河街校区;徐医附院、市儿童医院等优质医疗配套环绕,向北可直达故黄河公园。当前这一块几乎没有全新商品房供应,项目的落地,直接补上老城高端低密大平层的市场缺口。



△制图

延伸阅读:抬板设计深度解析

抬板四代宅,核心是把居住活动平台整体抬高,形成上下双层空间结构:抬高的板上空间承载住宅、园林景观、人行步道,板下空间安置车库、设备机房、物业配套,实现人车彻底物理隔离,区别于传统小区地面人车混行的人车分流模式。

从产品优势来看,抬板设计能够实现真正意义上的人车分离,老人孩童在园区活动无需担心机动车通行,居住安全性显著提升;车库置于抬板之下,部分区域可实现自然通风采光,摆脱传统地下车库潮湿昏暗的通病;抬高之后,住宅首层脱离原始地面,防潮、私密性、降噪能力得到优化,搭配空中挑空平台,给到住户额外拓展空间,丰富家庭生活场景;将设备、垃圾清运、物业后勤全部收纳至板下,地面社区环境更加整洁安静,减少城市道路的噪声扬尘干扰。

徐州市市政设计院高级工程师满建琳表示,没有完美的设计,抬板设计同样客观存在短板。一方面,社区平台整体抬高,住户归家需要借助台阶、扶梯、观光电梯,搬运大件物品、推婴儿车时多一重不便;另一方面,抬板底盘对防水、排水、结构施工标准要求极高,后期顶板渗漏、设备层噪声向上传导,都是业主需要关注的风险点,同时复杂的结构也会推高建筑成本,最终反映在房价与后期物业维护上。

采访中,购房者对抬板设计的看法也呈现两极分化。有计划置换老城洋房的改善家庭表示:“老城区道路车流密集,传统洋房很难避开噪声,抬板把车子全部放到下层,园区内部完全安静,再加上赠送的挑空平台,在家就能拥有小花园,这正是老城置换想要的居住体验。”也有不少持观望态度的购房者保持理性:“理念看着很好,但更关心施工质量。抬板顶板防水、设备层噪声、后期物业维护水平,直接决定十几年后的居住品质,不能只看营销层面的亮点。”

据统计,算上刚刚公示的苏堤北路B地块、明理街地块,徐州已经对外公示的抬板四代宅项目已有5个,分别为万科檐屿溪、美的君兰玥、西云里、明理街地块、苏堤北路B地块。业内分析认为,老城土地资源稀缺,两大优质地块均由民企拿下,充分体现房企对市中心低密改善赛道的看好。两个项目一刚改、一终改,55套小众洋房对阵74套高端大平层,形成清晰的产品错位竞争,未来入市,将丰富市中心洋房供给,为老城置业群体提供更多选择。

从第四代住宅到抬板设计,高品质住宅正在走向深入。

徐州8月土地市场活力持续释放

本报讯(记者 尹亮)近期,徐州市两宗优质涉宅用地相继落槌,中海地产、徐州地铁集团等市场主体摘得核心板块地块。一批低密宜居地块成功出让,叠加准现房销售、轨道交通配套建设等创新出让条件,既为城市人居升级注入新动能,也折射出市场对徐州城市发展前景的充分信心。

8月12日,云龙区奥体板块2026-10YL汉风中心医院东地块顺利成交,由中海宏洋地产集团有限公司竞得,成交总价46777万元,折合楼面

价约5800元/平方米,这也是中海地产首次布局徐州新城片区。该宗地块位于太行路北、新元大道西,出让面积53764.9平方米,容积率1.5,建筑限高60米,属于板块内稀缺的低密居住用地。

值得关注的是,该地块在出让条件中明确设置准现房销售要求,竞得企业须完成住宅主体结构封顶、启动小区景观绿化施工后方可对外销售,以制度约束护航住房品质,保障购房群众权益。规划条件同步提出,社区配建老年人、

儿童专属活动场地,打造代际融合的公共活动空间,半数以上活动区域需满足冬至日不少于两小时日照,场地优先选用防滑防冲撞环保建材,充分兼顾老幼群体使用安全。

紧随其后,8月13日,大郭庄中央活力区2025-69YL拖龙山地铁站北地块完成出让,由徐州地铁集团资源开发有限公司以15385万元总价竞得,成交楼面价约4999.62元/平方米。地块坐落于昆仑大道北、兴龙路西,出让面积20514.9平方米,容积率1.5,建筑限高54

米。该地块紧贴地铁2号线拖龙山站,毗邻淮海文博园,周边坐拥拖龙山公园、百果园、黄河故道生态资源,区位与生态优势兼备,未来将规划建设低密小高层、洋房住宅。

8月土拍节奏持续推进,后续还有优质涉宅地块待登台竞拍。8月19日,鼓楼区奔腾大道地铁站西地块将开拍,该宗地地处奔腾大道以南、中山北路以西,出让面积26459.9平方米,容积率区间1.3-1.6,建筑限高80米,起拍总价17170万元。