

AZURE RILL

万科檐屿溪

项目介绍

*Beneath the Eave
streams and Hills unfold*

纯粹低密

溪山台地

领新四代

*Vanke's Flagship Villa Masterpiece
on Beijing Road*

更好的城芯 更好的生活

PENGCHE DISTRICT TOPS THE GLORY LIST

风起中轴——北京路

三大城市级商圈

彭城广场商圈 云龙万达广场商圈 铜山万达广场商圈

淮海路商圈



淮海路的中心是苏宁广场

北京路商圈



北京路的中心是万达广场

北京路是徐州市的“第二条淮海路”，拥有繁华的商业聚集区。北京路在区域发展中的战略地位见证了城南的跃升。

北京路 徐州主城首个拥有3条地铁线路

1	3号线	已投运
3	4号线	在建
2	6号线	在建



绿色——住的更健康

VANKE
XUEZHOU

- +3.6米地库抬高，纯洋房规划，社区更低密、更静谧
- 超大采光面，南向窗墙比0.49，向阳高品质生活空间

低碳——住的更省钱

VANKE
XUEZHOU

- 新规四代宅设计，超高使用率约93%-115%实得率，
- 超享北露台，升级餐厨关系，打造超级厨房

智能——住的更方便

VANKE
XUEZHOU

- 首层抬高代表当下最前沿产品力，同步沪杭高端改善产品，打造徐州首个抬高四代宅

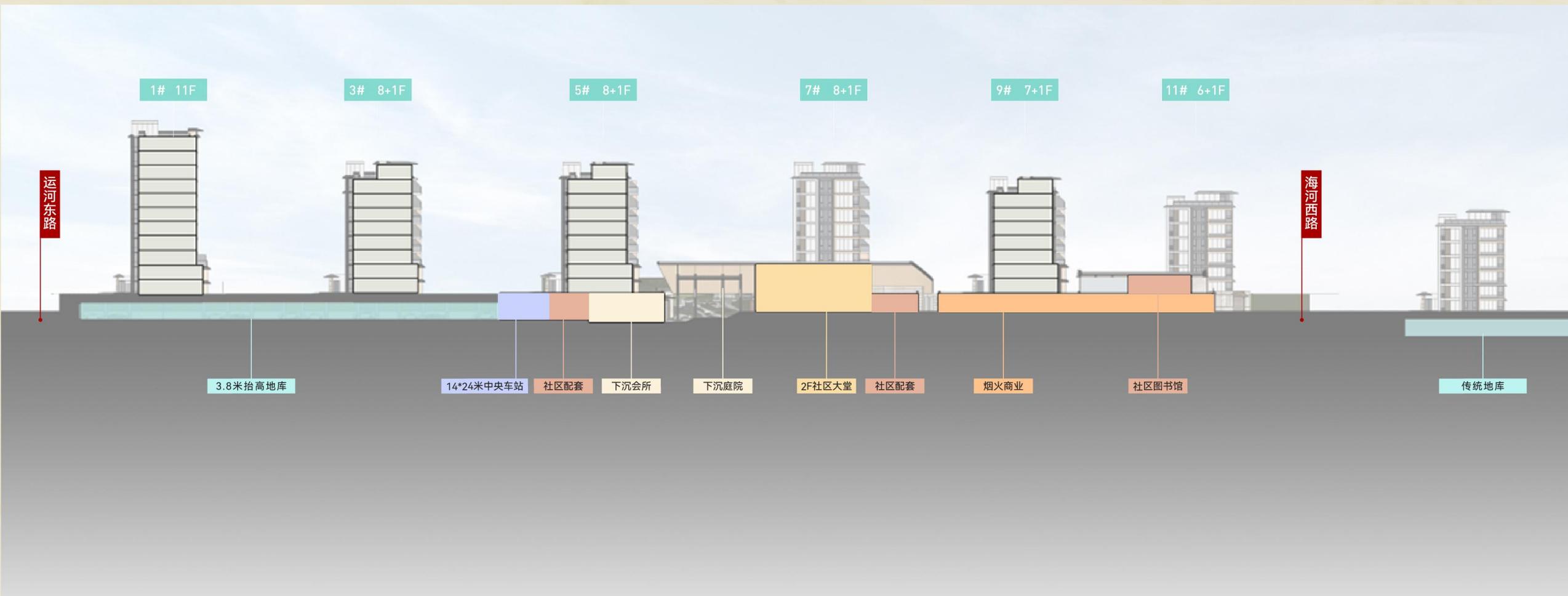
健康——住的更安心

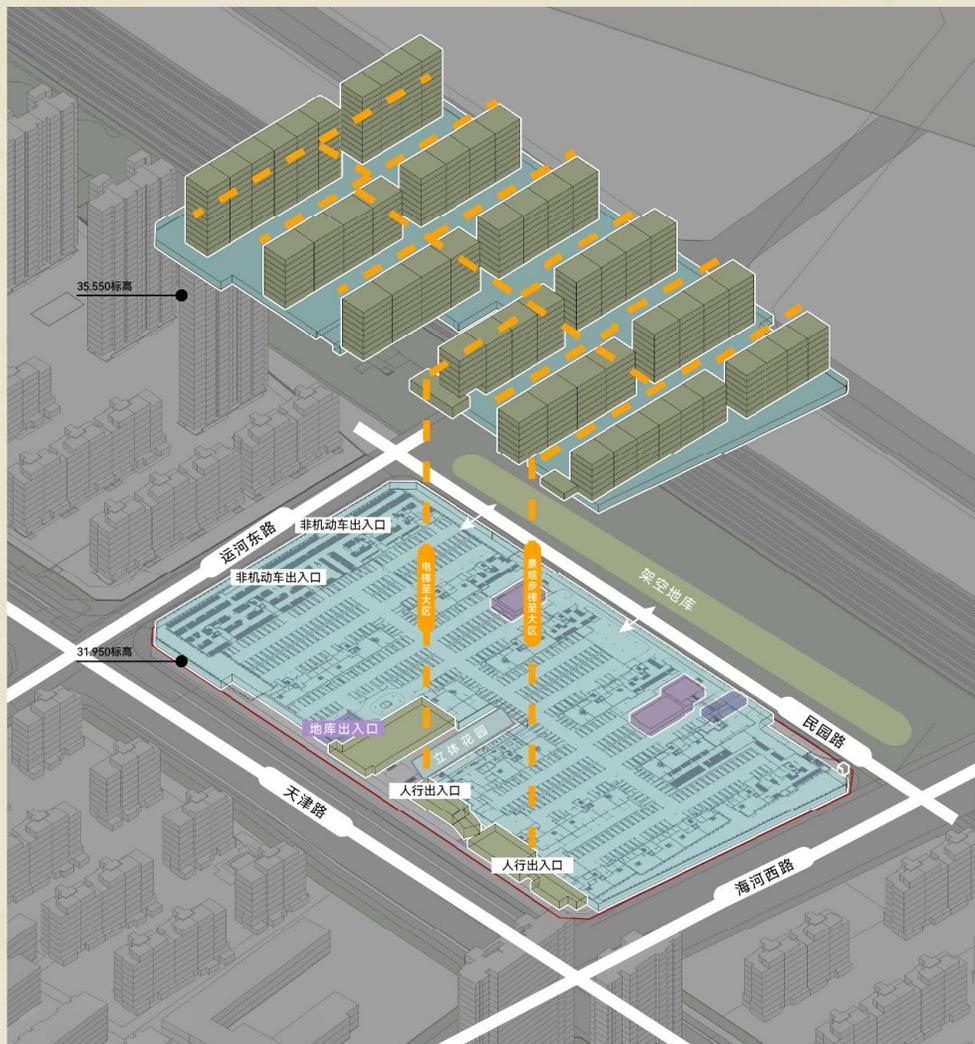
VANKE
XUEZHOU

- 国标“好房子”背书，隔音降噪，严格按照国家标准执行，奢享纯粹、静谧的社区环境

徐州首个地库抬高高低密纯洋房社区

XUEZHOU





地库抬高-重塑理想人居的立体范本

① 静谧花园

从“混乱”到“极致纯粹”的墅感体验



- I、溪山游园 徐州首见；
- II、噪音尾气“零干扰”
- III、完整连续的丰盛景观；
- IV、隔绝干扰的墅级私密

② 地下价值重构

从“停车场”到“阳光生活枢纽”的全维升级



- I、颠覆传统的全明阳光地库；
- II、高效无忧的全功能设施

③ 尊崇领域

从“庸常”到“高阶”的非凡跃升

建筑整体抬升，塑造出俯瞰城市的台地府邸之姿，彰显不凡身份

④ 双首层归家

从“分流”到“彻底分离”的品质跨越

人行动线：层层递进的仪式中，完成从城市喧嚣到社区静谧的心境转换
车行动线：专属车道入库，与地面活动零交叉，更安全、更高效

⑤ 复合功能场景

配备洗车房、司机休息室、专属垃圾房等配套设施，将“不利因素”妥善收纳于地下。所有服务车辆均通过专用通道直接作业，社区可永远保持干净整洁与有序

为徐州 定制精研

洞察高端人居需求，深入调研功能与尺寸，
为徐州定制最适宜的露台尺寸与场景



进深 < 1M

抽烟、透气、观景、晾晒等



进深 1M-2M

吧台、躺椅、桌椅组合、试种花种菜、
健身、宠物乐园、观星、小餐吧等



进深 2M-3M

露营、聚会、聚餐、烧烤、地锅鸡等



进深 > 3M

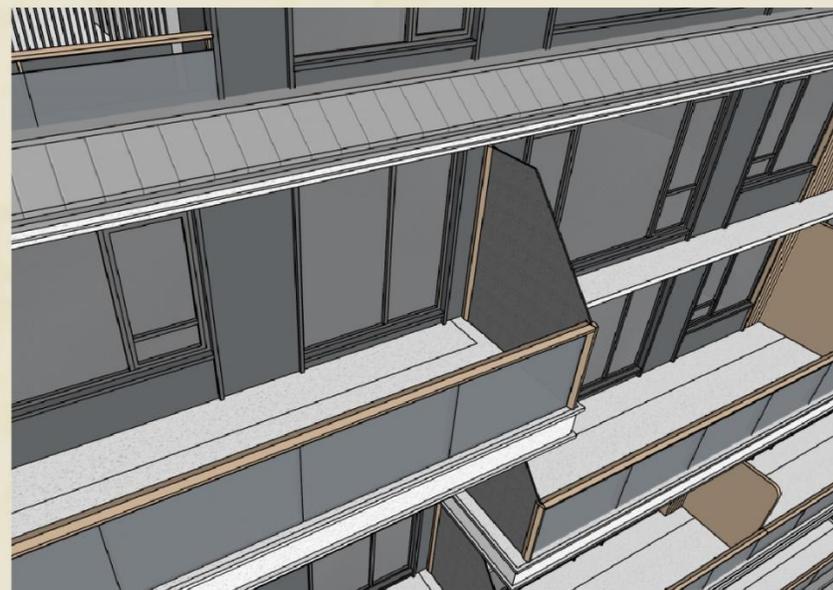
院子(花园、菜园、影院等)

更懂徐州人的全面技术革新

两大隐私保障

水平层：安装约60cm长混凝土挡板；

垂直层：加装1.2-2.5m不透玻璃挡板



防排水三步法

第①步

水泥基防水涂料，较常规溶剂型材料，水泥基与混凝土层更充分结合，避免开裂，同时防水材料到墙边及管道跟上翻300mm，避免墙根渗水

第②步

二边JS防水涂料，不同材料防水性能有差别，多材料覆盖，整体防水性能更优

第③步

加盖一层混凝土防水材料保护层，混凝土内嵌钢丝网片防开裂，两侧双坡向地漏设计避免单侧堵塞蓄水

隐贵门庭

XUEZHOU

建筑主大门：长54米，高10米，以京都安缇酒店为蓝本打造东方屋檐

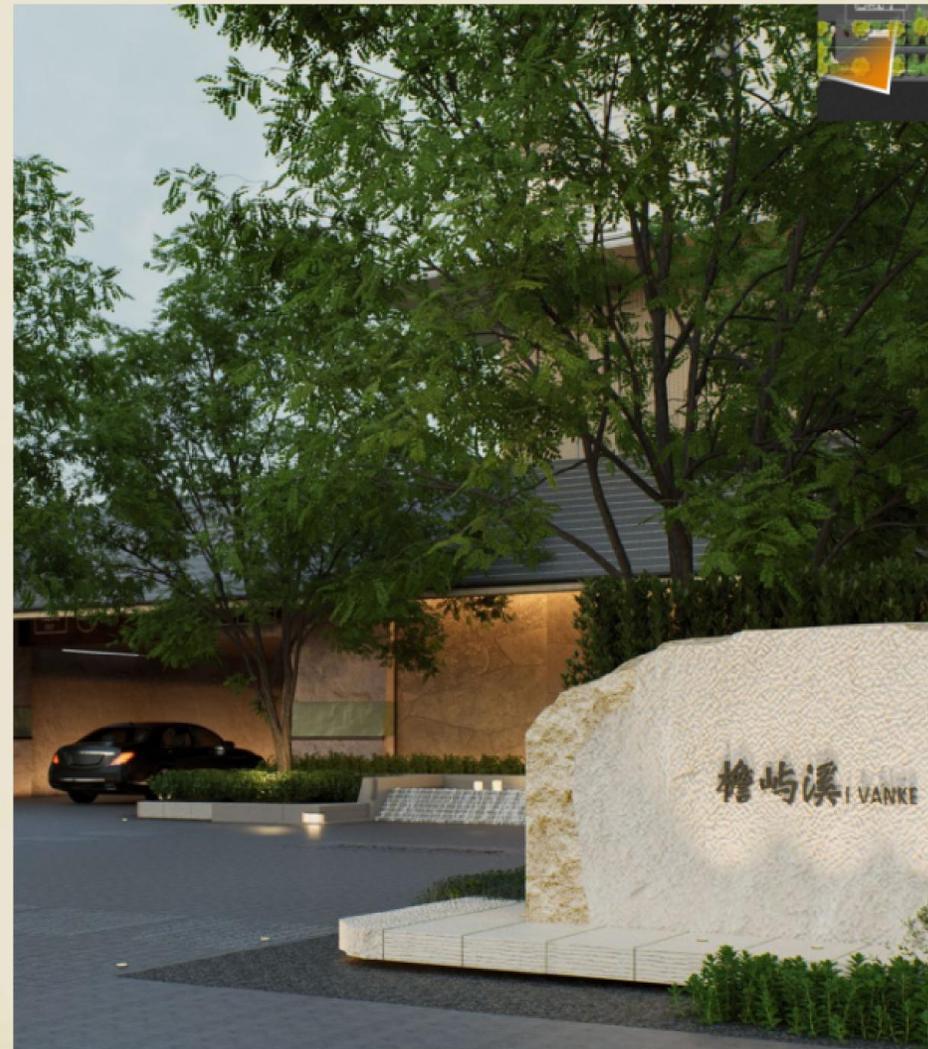
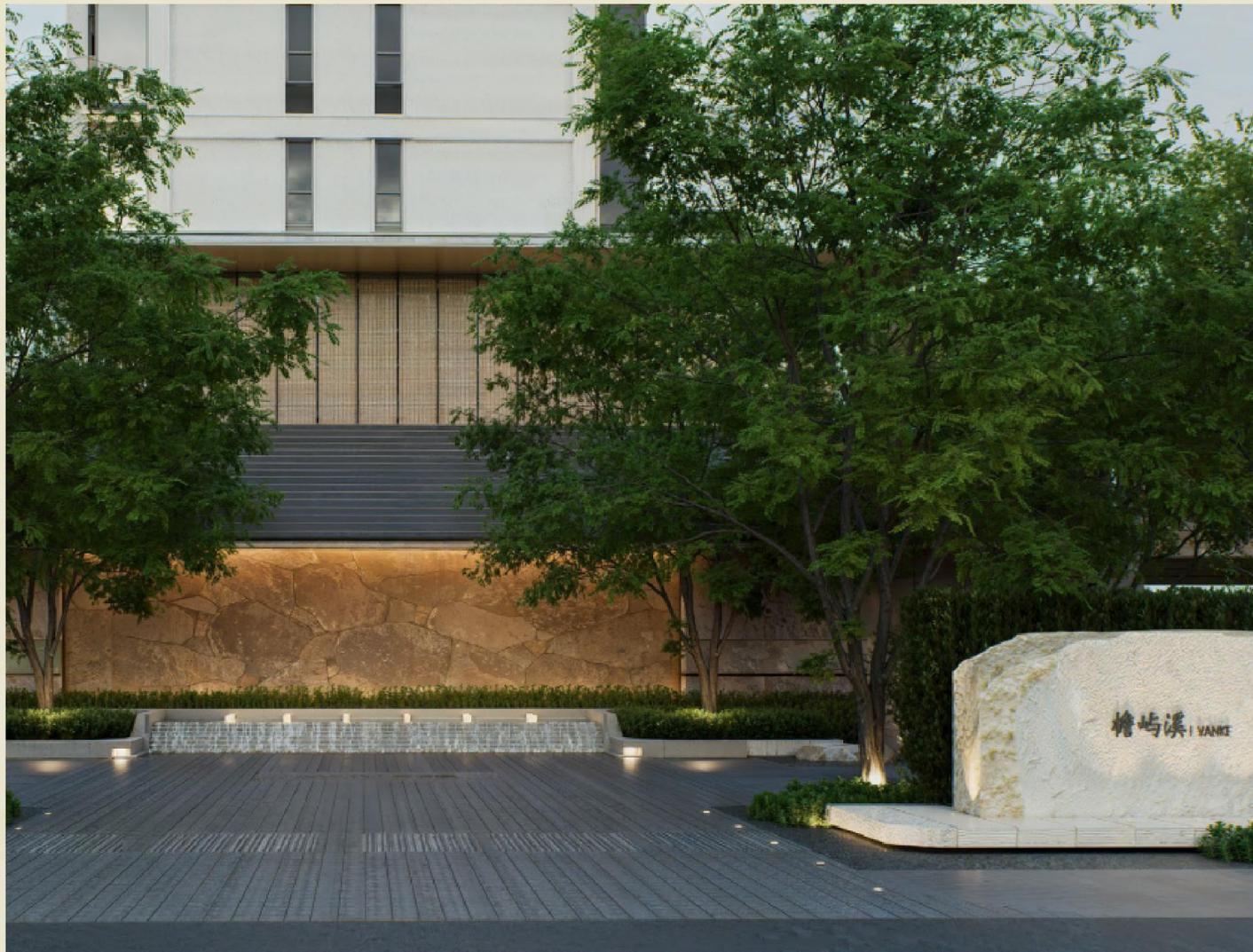




尊崇归家的东方仪仗

XUEZHOU

社区车行主入口 东方屋檐长32米，高6.2米，车库坡道10米 采用纯天然石材重工打造归家照壁，归家仪式感



简凝东方的极致美学

XUEZHOU

建筑立面1层真石漆，整体颜色以高级浅灰涂料为主，中间线条是香槟金色涂料和米白色涂料线条



归家仪式的全面升级

XUEZHOU

单元大堂 宽约10米，高约3.3米（材料未定）无接触归家设计





商业街

XUEZHOU

配有约600m²商业，满足业主百米高质生活圈，（面包店、超市、酒吧等）并商业外围预留社区活动剧场，夏日的踩水活动，春日图书会，秋日市集活动 高度约7.5米，设置归家人行入口方便业主回家



重新发明地库——城南首个中央车站

XUEZHOU

灵感源自穿越阿尔卑斯山的东方列车。车库层高3.8米，配有洗车房，垃圾点，地下具备通风采光，较传统地库全面品质升级。



3.8米挑高「地光庭院」

凿开光的通道，引入树影、水景与风声，
打造连接家与世界的地下花园。

酒店式环岛落客区

一座不息的艺术水景

3.8m









103舒适三房: 全市品质婚房最优选

XUEZHOU

北京路上小面积 · 超高实得率约93% · 全屋收纳升级 · 卧室全面升级

位置	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	得房率	不计入产权面积 (m ²)	飘窗面积 (m ²)	空腔面积 (m ²)	设备平台面积 (m ²)	综合实得率	实得面积 (m ²)
12号楼01	约102.81	约82.23	约80%	约13.8	约9.6	约1.2	约3	约93.4%	约96.03
12号楼02	约102.01	约81.6	约80%	约13.68	约9.48	约1.2	约3	约93.4%	约95.28
12号楼03	约103.15	约82.5	约80%	约13.56	约9.36	约1.2	约3	约93.1%	约96.06
10号楼01-02	约104.14	约86.01	约82%	约10.16	约8.96	约1.2	0	约92.35%	约96.17

建面约 **103m²**
三房两厅两卫

能量转换站
X空间
可根据家庭需求
灵活变身空间功能

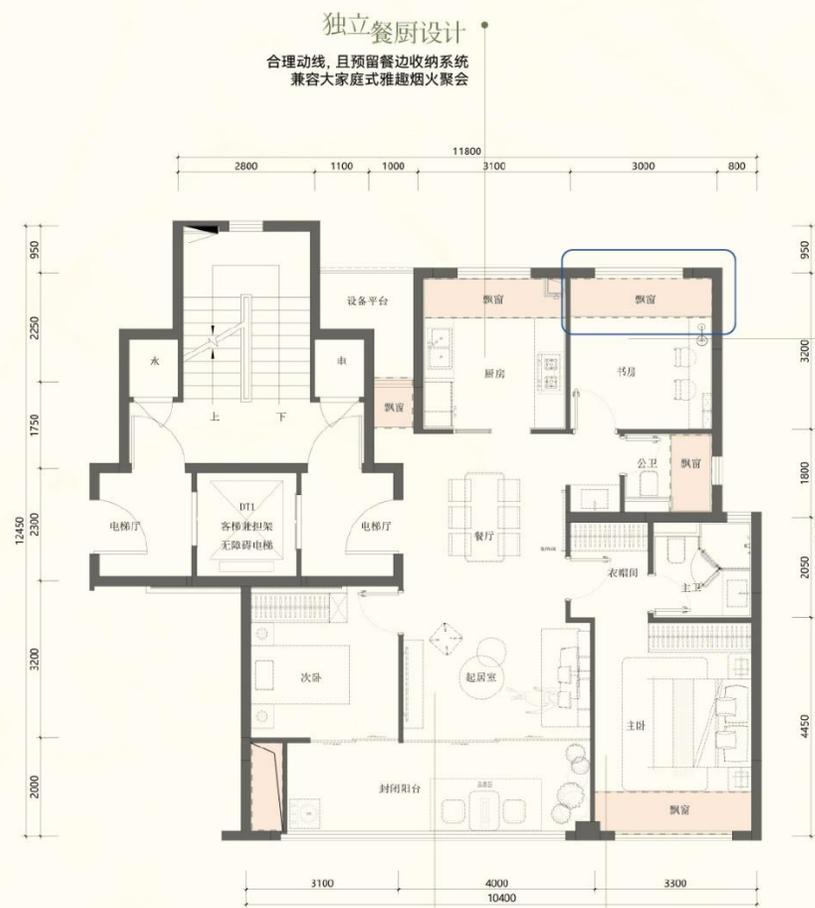


12#户型所在位置示意

不计入产权面积

建面约 **104m²**
三房两厅两卫

能量转换站
X空间
可根据家庭需求
灵活变身空间功能

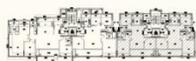


10#户型所在位置示意

不计入产权面积

103舒适三房

建面约 104m²



10#户型所在位置示意

不进入产权面积

建面约 103m²



12#户型所在位置示意

不进入产权面积



12#户型所在位置示意

建面约 103m²



12#户型所在位置示意

不进入产权面积

123功能四房: 全市洋房最强改善最优选

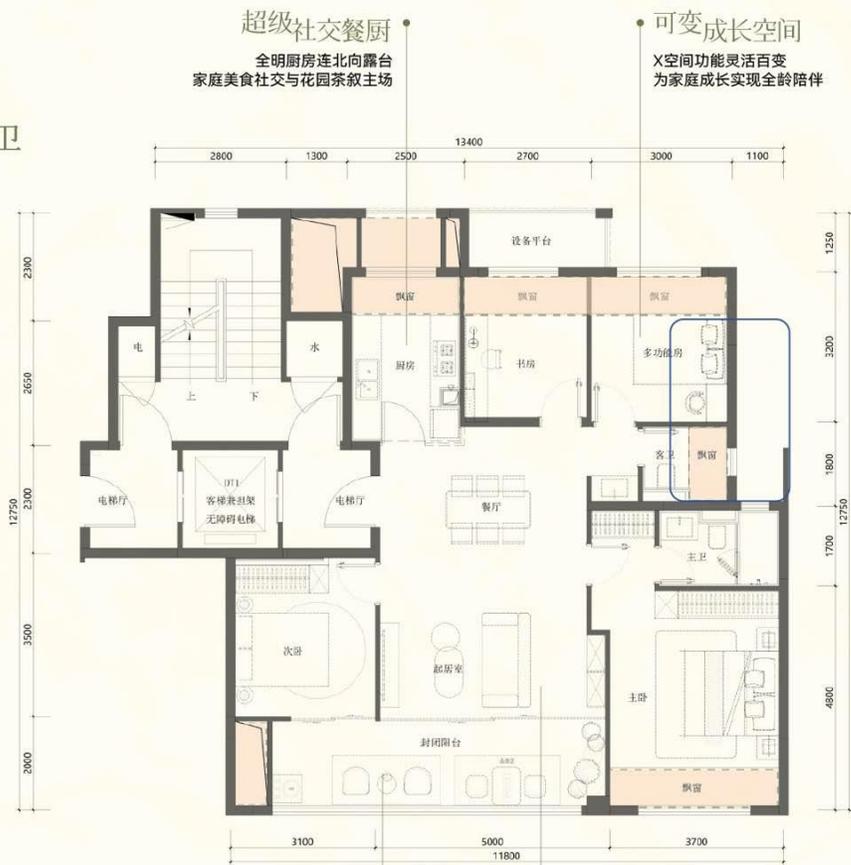
XUEZHOU

北京路上唯一小面积4房洋房产品

· 超高实得率约96% · 完整四室居住功能 · X空间灵活多变 · 全屋收纳升级

位置	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	得房率	不计入产权面积 (m ²)	飘窗面积 (m ²)	空腔面积 (m ²)	设备平台面积 (m ²)	综合实得率	实得面积 (m ²)
12号楼04	约122.63	约97.96	约80%	约21.28	约14.24	约4.66	约2.38	约97%	约119.24
11号楼01-05	约123.32	约101.13	约82%	约18.04	约11	约4.66	约2.38	约96.6%	约119.17
11号楼06	约125.19	约102.64	约82%	约22.24	约15.2	约4.66	约2.38	约99.7%	约124.91
9号楼-04	约124.88	约105.15	约84%	约19.76	约12.72	约4.66	约2.38	约100%	约124.91
10号楼-03	约122.57	约101.15	约82.5%	约18.08	约11.04	约4.66	约2.38	约97.3%	约119.23

建面约123 m²
四房两厅两卫



超级社交餐厨

全明厨房连北向露台
家庭美食社交与花园茶叙主场

可变成长空间

X空间功能灵活百变
为家庭成长实现全龄陪伴

留白式家庭厅

超大阳台与客厅相连
亲子/互动/独处预留无限想象

超级大横厅

约5米超大宽厅
连接双阳台, 引阳光清风常伴

不计入产权面积

建面约125 m²
四房两厅两卫



可变成长空间

X空间功能灵活百变
为家庭成长实现全龄陪伴

超级社交餐厨

全明厨房连北向露台
家庭美食社交与花园茶叙主场

留白式家庭厅

超大阳台与客厅相连
亲子/互动/独处预留无限想象

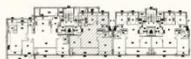
超级大横厅

约5米超大宽厅
连接双阳台, 引阳光清风常伴

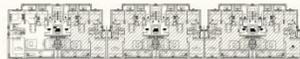
不计入产权面积

125舒适四房

建面约123m² 功能四房



10#户型所在位置示意



11#户型所在位置示意

不计入产权面积

建面约125m² 功能四房

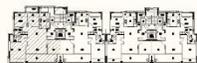


9#户型所在位置示意

不计入产权面积

125舒适四房

建面约123m² 功能四房



12#户型所在位置示意

不计入产权面积

建面约125m² 功能四房



11#户型所在位置示意

不计入产权面积

135舒适四房 | 全市唯一同面积墅感大平层

XUEZHOU

· 超高实得率约114% · 高阶家庭配置 · 双主卧套房礼遇

位置	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	得房率	不计入产权面积 (m ²)	飘窗面积 (m ²)	空腔面积 (m ²)	设备平台面积 (m ²)	四代宅露台 (m ²)	综合实得率	实得面积 (m ²)
9#-02-03奇层	约138.58	约116.09	约83.8%	约41.77	约14.08	约1.4	约3.44	约22.85	约113.9%	约157.86
9#-02-03偶层	约134.44	约112.64	约83.78%	约36.08	约17.68	约1.4	0	约17	约110.6%	约148.72

建面约 **138m²**
四房两厅两卫
奇数层



超级第三空间
超大露台延伸餐厨空间
尺度更完整
营造空中PARTY后花园

不计入产权面积
不计入产权面积

建面约 **135m²**
四房两厅两卫
偶数层



超级第三空间
超大露台延伸餐厨空间
尺度更完整
营造空中PARTY后花园

不计入产权面积
不计入产权面积

