

“期房模式”渐行渐远 瑞安现房楼盘增多,房企重启“现房备案”

■记者 彭丽明

随着房地产市场进入转型期,瑞安一手楼盘正步入“以现房销售为主”的新阶段。数据显示,截至今年7月底,瑞安在售楼盘中“现房”项目占比已超五成,现房库存接近期房。业内人士指出,当前市场环境下,“所见即所得”的现房因能规避烂尾、货不对板等风险,让购房者更具安全感。



现房项目多达20个 楼市格局发生剧变

瑞安一手住宅市场迎来结构性转折。根据温州房地产市场信息网数据监测,截至2025年7月底,瑞安在售商品房项目约35个,其中现房项目20个,占比达57%;商品住宅可售库存约4400套,其中现房库存约2000套,占比接近50%。从产品分布看,现房项目已覆盖全市各区域。不仅主城区有大量现房供应,各镇街也不乏现房项目。例如,滨海新区的紫金堡、云望里、润欣华庭、未来科创园

(公寓);东山街道的外滩十里园;锦湖街道的桂语榕庭、天禧广场;飞云街道的南滨江外滩广场、云澜湾、永宁雅居;塘下的珑悦里、塘河上品苑等项目均已交付投用,可以实现“即买即住”。“目前市场上的现房,多数情况下是市场下行后销售流速不及预期的结果。”一本地房开公司总经理谢先生表示,现房项目超过期房,对于瑞安楼市是标志性事件,也是行业供求关系发生重大转变的一大证明。

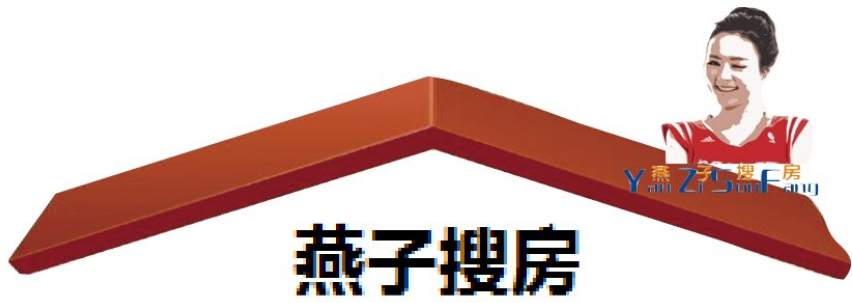
从全国范围看,这一趋势同样明显。据澎湃全球智库统计,2025年上半年全国商品房现房销售面积达1.63亿㎡,同比增长12.5%;而期房销售面积则同比下降10.6%,至2.96亿㎡。现房销售面积占比达35.5%,较2024年全年提升4.7个百分点。有业内人士分析,近年来开发商拿地减少,新盘供应放缓,期房供应自然下滑,而部分项目因去库存周期拉长,逐步由期房转为现房,共同推动了现房库存占比的上升。

房企放缓开盘节奏 部分项目选择“现房备案”

据了解,与因房地产市场下行而被迫将期房转为现房的案例不同,当前另有部分房企的经营理念是主动转向“现房备案”销售模式。去年6月,位于陶山的“隐闲居”项目要求市住建局对旗下29套住宅进行“现房备案”。据悉,该项目自2019年拿地,历经5年打磨,于2024年1月通过竣工验收并交付使用,办理现房备案的住宅均已取得商品房不动产权证。无独有偶,位于东山街道的瑞玺翠湖里项目也计划采用“现房备案”销售。记者在项目现场看到,其住宅主体已竣工,工人正进行附属工程扫尾,楼盘整体已呈“准现房”形态。该项目负责人也证实了这一销售策略,并表示:“我们计划

在交付后,再向主管部门申请‘现房备案’,但目前具体的交付时间尚未确定。”此外,滨海新区的华龙黑珍珠、万树林·新城壹号以及塘下中心区的臻品项目,拿地时间接近或超过一年,但除了华龙黑珍珠正在开展营销活动,其余楼盘都只是“埋头”建房,大有直接以“现房”姿态销售的势头。“现房最大的优势是‘所见即所得’。”一位房地产资深中介表示,在当前市场环境下,购房者更看重交付确定性,现房销售有效规避了项目烂尾、货不对板、交付延期等传统期房的不确定性,显著降低购房风险。“现房备案”和“现房销售制度”有何区别?对此,市住建局相关负责人澄清

道:“这是两个完全不同的概念。”该负责人介绍,商品房销售本身就明确规定包括“预售许可”与“现房备案”两种方式。“早在十几年前,瑞安就有项目采用‘现房备案’模式销售,只是后来房地产市场处于高速发展期,这种模式才逐渐被市场淡忘。当前房地产行业进入新的调整周期,开发商选择‘现房备案’是其顺应市场变化的自主行为。”总体来看,随着现房房源占比提升,开发商正在转变期房销售逻辑,更加注重购房者的体验兑现。近两年,瑞安不少新楼盘销售竞争加剧,很多项目在“卷会所”“卷车库”,前置兑现实景配套,从某个角度上说开发商本质上早已顺应“现房销售”这一趋势了。



燕子搜房是一个为市民提供买房、卖房、出租、求租的公益栏目,致力于打造瑞安权威的二手房中介平台。如果您有房源想要出售或出租,可以关注“瑞报微地产”微信公众平台,直接在后台发送信息或拨打栏目热线:18858870295进行咨询。房源如通过审核,将在“瑞报微地产”微信公众平台或本报上免费刊登。

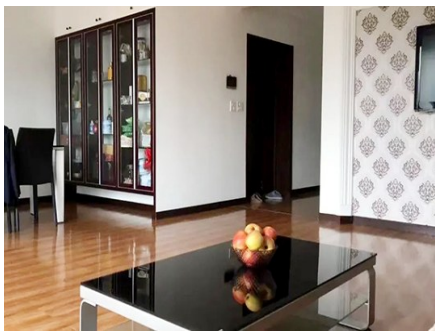


扫一扫,预约看房

我要出售



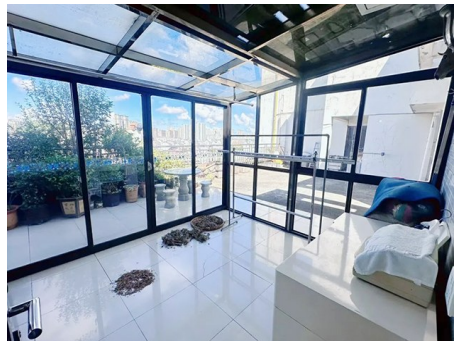
本套房源位于东南大厦5楼,建筑面积137.5㎡,实际可使用面积达227㎡。此房三室两厅两卫,室内装修精致,可拎包入住。房屋整体布局呈长方形,露台朝



南,房东在此搭建了一个户外茶室,即使雨天也能享受温馨户外时光。该房施教区学校为马鞍山实验小学、安阳实验中学,价格面议。



本套房源位于人才村小区11楼,四室两厅三卫,室内装修清爽,保养较佳。顶楼跃层结构,建筑面积166㎡,楼下面积110㎡,设计了3个房间,南北均有阳台,拓展面积大。



楼上面积56㎡,室外露台面积约60㎡(不在产权证内),房东搭建了玻璃阳光房。该房施教区学校为瑞安市外国语学校、毓蒙中学,房东报价178万元。

瑞安电网检修公告

根据国网瑞安供电公司生产计划检修安排,定于10月9日—10月12日期间进行电力设备检修,现将电力设备检修影响客户区域范围列表公告如下,若遇雨天、雷暴等恶劣天气检修工作取消,工作期间会对正常供电造成影响,请各相关用户谅解并做好生产安排。如有疑问,请咨询电力服务电话:51100005。

检修日期	检修线路	时间	检修范围
10月9日(周四)	上金F845线	6:00—7:00	塘下镇:邵宅村部分、塘西村部分、上金村部分、张宅村部分、岑头村部分、金河大厦、银河大厦、尚锦佳苑、云瑞居、瑞安市大自然娱乐有限公司、瑞安市力乐标准件制造有限公司、瑞安市大自然商务宾馆、中铁十局集团第五工程分公司
10月10日(周五)	桥里F176线	7:00—8:00	飞云街道:桥邻村、金茂悦一期、云庭丽苑、嘉和锦园公变、瑞安市基础设施建设投资有限公司
	原种场F177线	7:00—8:00	飞云街道:桥邻村、金茂悦一期、云庭丽苑、嘉和锦园公变、飞云实验幼儿园
	桥里F176线	19:00—20:00	飞云街道:桥邻村、金茂悦一期、云庭丽苑、嘉和锦园公变、瑞安市基础设施建设投资有限公司
10月11日(周六)至10月12日(周日)	原种场F177线	19:00—20:00	飞云街道:桥邻村、金茂悦一期、嘉和锦园公变、飞云实验幼儿园
无检修计划			

瑞安市仙降金翅膀幼儿园债权债务登记公告

瑞安市仙降金翅膀幼儿园因自行解散,现研究决定终止办学并注销登记,清算组已经成立。根据《民办教育促进法》《民办非企业单位登记管理暂行条例》和《浙江省财政厅浙江省教育厅关于印发浙江省民办学校财务清算办法的通知》文件规定,现向社会公告。为保护债权债务人的合法权益,在本公告首次见报之日(2025年9月29日)起45天之内(即2025年9月29日至2025年11月12日)向本单位申报债权。联系人:林绵绵 联系电话:13967739889 地址:瑞安市仙降街道金山村(1层局部)

特此公告

瑞安市仙降金翅膀幼儿园
2025年9月29日

瑞安市飞云金宝贝幼儿园债权债务登记公告

瑞安市飞云金宝贝幼儿园研究决定终止办学,清算组已经成立。根据《民办教育促进法》和《浙江省财政厅浙江省教育厅关于印发浙江省民办学校财务清算办法的通知》文件规定,现向社会公告。为保护债权债务人的合法权益,在本公告首次见报之日(2025年9月29日)起45天之内(即2025年9月29日至2025年11月12日)向本单位申报债权。联系人:王莲妹 联系电话:13566150891 地址:瑞安市飞云街道龙岛花园(地上一层)

特此公告

瑞安市飞云金宝贝幼儿园
2025年9月29日

瑞安市市场监督管理局 强制注销企业告知书

瑞市监企强告字[2025]1号

瑞安市爱金级教育信息咨询有限公司等1486户企业:

你单位被吊销营业执照已逾三年,至今未办理注销登记手续。根据《中华人民共和国行政许可法》第七十条第(四)项的规定,本局拟决定强制注销你企业。

对上述拟强制注销决定,你单位有权进行陈述、申辩,并可以要求听证。自公告发布之日起十五日内未行使陈述、申辩权,未要求听证的,视为放弃此

权利。

联系人:邵世凯、黄晓雷 联系电话:0577-65629637

注:扫一扫右侧二维码,可查看瑞安市爱金级教育信息咨询有限公司等1486户企业名单。



瑞安市市场监督管理局
2025年9月29日

遗失

遗失瑞安市瑞祥珠宝有限公司吾悦广场分公司于2022年之前刻章的法人章(林冬兰)一枚,声明作废。

遗失浙江高雅制衣有限公司的公章一枚,上附号码:3303810169936,声明作废。遗失瑞安市汀田街道南潮村股份经济合作社监事会公章一枚,上附号码:3303310523597,声明作废。

中国邮政储蓄银行

普惠金融服务

让美好扎根每一份奋斗

滴灌每一份小微梦想

综合融资

• 小微易贷

• 极速贷

• 信捷贷

• 票证函业务

金融管家

• 支付结算

• 账户管理

• 财富管理

• 邮储易企营

特色场景

• 产业链金融“脱核”

• “U益创”科技金融服务

• 乡村振兴综合服务方案

融智赋能

• 财务顾问

• 行业政策

• 发展规划

• 商机撮合



A股股票代码: 601658
H股股票代码: 1658
客户服务热线: 95580
网址: www.psbc.com



中国邮政储蓄银行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA