

得房率提升 公共区域优化 科技化住宅酝酿 架空车库拟不计容 2026年瑞安楼市亮点抢先看

■记者 彭丽明

新年伊始，瑞安楼市在经历过去一年的调整与产品迭代后，呈现出新的发展脉络，亮点频出。从得房率的普遍提升，到公共空间的优化，再到科技化住宅的悄然酝酿以及架空车库不计容新规拟出台，市场正从“价格战”转向“价值战”，为购房者带来更务实、更具前瞻性的选择。



世纪云玺项目效果图

亮点一 得房率越来越高，户型设计进入“厘米时代”

“如果是同样的建筑面积，最好层高要高一点，阳台要多出‘一角’——现在买房，比的不仅是面积，更是实打实的使用空间。”近期正在看房的市民陈先生感慨道。

2025年浙江省《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》施行后，政策红利正在瑞安新盘中加速兑现。不

计容的飘窗、扩大的设备平台、计半面积的阳台等新规，促使开发商精研户型，在合法合规范围内极大提升空间使用效率。

瑞安首个“第四代住宅”项目世纪云玺便是典型代表。项目创新利用“空中花园赠送使用、双层挑空设计、3.15米层高”等要素，全盘166户错跃户型实现约

110%的空间使用率。以建筑面积约163平方米户型为例，通过长约7.4米南向全景客厅、多功能飘窗与空中花园的结合，在紧凑面积内营造出墅级空间感。

“现在的客户非常精明，拿着户型图反复比对每一平方米的用途。得房率已成为我们产品设计的核心指标之一。”一位本地房地产开发公司设计负责人坦言。

亮点二 公共区域优化，“回家仪式感”成标配

如果说得房率是房地产项目“里子”，那么公共区域便是项目的“面子”。2026年，瑞安高端楼盘在公共区域营造上正走向场景化、艺术化与酒店化。

如世纪云玺项目打造宽约72米奢石铺陈大门、三进合院式中庭水院，以及高度约7米挑高宝格丽风格主题会所，地下室也做了酒店式会所光厅，试图在高层住宅中复刻合院级的“回家礼序”。而华龙·黑珍珠项目则更进一步，以宽约120米奢



华龙·黑珍珠室内保龄球馆

尺厅门厅、幻影蓝与普拉达绿等稀有石材矩阵、定制雕塑与北极星穹顶，在公共区域

塑造强烈的视觉震撼。其超2000平方米下沉式双层总裁会所，不仅涵盖恒温泳池，更引入保龄球馆，将高端社交场景嵌入社区。

“以前大家比户型、比装修，现在从大门、园林、大堂到会所，全程都在比拼居住体验。”一位房产策划人士说，“尤其是追求改善型购房的客户，越来越看重社区的社交属性和审美品位，公共区域成为项目溢价的重要支撑。”

亮点三 科技化住宅酝酿，健康居住成新焦点

建筑外在的奢华逐渐成为标配之一，关乎健康、舒适与节能的建筑内在科技系统，正成为下一轮产品升级的焦点。

尽管目前瑞安市场上尚未有全面落地的科技化住宅项目，但探索已悄然开始。据万树林新城壹号项目相关负责人透露，其正计划研究科技化住宅系统。而华

龙·黑珍珠项目开发商也表示，下一个项目有意引入恒温、恒湿、恒氧的科技理念，将一线城市住宅内先进的做法引入瑞安。

科技化住宅的打造不是简单的设备堆砌，而是一套完整的建筑物理系统的落地与应用。它关系到长期的居住健康与能耗节约，是真正意义上的“内在奢华”。一

位考察过杭州、上海科技化住宅的本地开发商表示，“从杭州等先行城市的经验看，科技化住宅通过毛细管网辐射控温、置换新风、高效隔音等系统，实现‘恒温、恒湿、恒氧、恒静’，虽前期投入较高，但长期居住舒适度与健康保障优势明显，已成为住宅高端市场的重要分化方向。”

亮点四 架空车库拟不计容，“抬板社区”加速推进

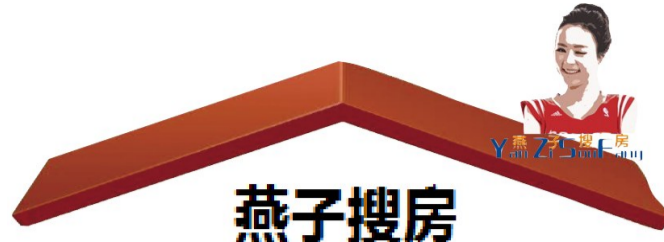
近日，我市发布《瑞安市建设项目停车空间及架空平台容积率计算优化规则（征求意见稿）》，拟对建设项目中停车空间及架空平台的容积率计算进行优化。

该项“计容新规”的实施，将对推动瑞安建设“抬板社区”有重大意义。何谓“抬板社区”？以杭州市中心首个“抬板

社区”住宅项目大家·咏印明庐为例，该项目通过-1层、M层（地面层）、G层（抬升地面层）做了三级立体抬升，把首层住户最高抬升至约12米的高度，相当于一层住宅就有5层的视野，显著提升居住体验与楼盘品质。

瑞安此次拟出台的规则，同样为住

宅设计创新打开空间。不计容政策鼓励房地产开发企业利用架空平台设置停车、公共服务与绿化空间，有望催生出现更多采光通风良好、视觉开阔的“阳光车库”及“抬板式社区”，进一步实现人车分流，增强景观层次，丰富居民公共活动场地。

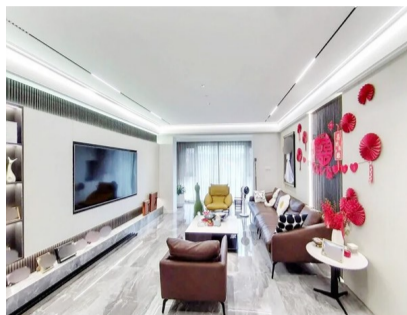


燕子搜房是一个为市民提供买房、卖房、出租、求租的公益栏目，致力于打造瑞安权威的二手房中介平台。如果您有房源想要出售或出租，可以关注“瑞报微地产”微信公众平台，直接在后台发送信息或拨打栏目热线：18858870295进行咨询。房源如通过审核，将在“瑞报微地产”微信公众平台或本报上免费刊登。



扫一扫，搜房网

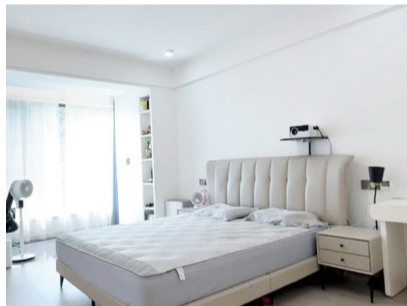
我要出售



本套房源位于中央原墅三楼，建筑面积169平方米，四室两厅三卫布局，室内装修精致，配备品牌家具电器，施教区学校为瑞祥实验学校。房源附赠一个地下室车位，另可拓展45平方米空间，实际使用面积超210平方米。



本套房源位于瑞安华府，清水毛坯房，建筑面积167平方米，户型设计为南北通透，采光良好，赠送45平方米的二层拓展空间，实际使用面积超210平方米。房源附带一个地下停车位，整体报价为390万元。



本套房源位于翡翠悦府，建筑面积169平方米，业主自住装修房，四室两厅三卫，各卧室均保持宽敞尺度，赠送二层45平方米，实际使用面积超210平方米。房屋取得不动产权登记证书满2年，交易时可节省相应税费，同时附赠一个车位，房东报价586万元。

分类天地

服务热线：65917777

疏通补漏

■ 清理化粪池，通下水道、马桶、各种管道，价格低，15869696136。

■ 高压清洗，疏通各种管道、阴沟，空调拆装、修、加液，电话：83685679。

搬家

■ 瑞安搬家：专业搬家、搬运，货车出租，电话：83698769，15314828809。

■ 专业搬家，钟点工服务，专业管道疏通，专业清理化粪池，专业空调维修，电话：13967736316。

门窗定制

■ 二十年专业门窗定制：高清晰透纱窗/金隐门纱窗、晾衣架、阳台窗、安全钢丝防护网、断桥隔热门窗（内外开、推拉）、铝合金推拉门窗定制，包售后。电话/微信：18858783386，黄作社。

劳务服务

■ 杰立公司劳务服务：要求大专、本科学历，退伍兵（中专以上），推荐就业，18857721537。

公开道歉信

2025年5月14日，戴光停、戴圣崇、戴道川3人在高楼镇濠门溪禁渔区进行非法电鱼捕捞，损害了内陆渔业资源，造成了不良的社会影响。经瑞安市人民检察院、瑞安市农业农村局批评教育并责令赔偿后，深刻认识到非法捕捞的危害性，现自愿登报检讨，深表歉意。

道歉人：戴光停 戴圣崇 戴道川
2026年2月2日

家政

■ 三通家政：瑞安专业管道疏通，专业清理化粪池，专业空调、水电安装维修服务，13388579754。

■ 通马桶、修空调，清理化粪池、阴沟，80528826。

■ 专业疏通：马桶、下水道、阴沟，清理化粪池等服务，15908332570 谭师傅。

瑞安市潘岱小博士幼儿园债权债务登记公告

瑞安市潘岱小博士幼儿园因自行解散，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。为保护债权人的合法权益，在本公告首次见报之日起45天之内（即2026年2月2日-2026年3月18日）向本单位申报债权。（联系人：张理奎 联系电话：15868520329 地址：瑞安市潘岱街道前垵村）

特此公告

瑞安市潘岱小博士幼儿园
2026年2月2日



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA
瑞安市支行

防范电信网络诈骗



不轻信可疑电话、短信， 谨慎给陌生人汇款。 认准银行官方客服电话。



农业银行客服电话：95599
办理短信动账通知，实时关注账户变动。