

房贷利率降至3.05% 你的还款有变化吗？

房贷利率的每一次波动，都牵动着无数购房者和“房奴”的心。对于背负房贷的家庭来说，利率的细微调整都可能影响每月的家庭收支；对于观望楼市的潜在购房者而言，利率更是左右他们决策的关键因素。

5月20日，中国人民银行授权全国银行业间同业拆借中心公布的最新一期贷款市场报价利率（LPR），再次成为地产行业和大众关注的焦点——1年期LPR3.0%，5年期以上LPR3.5%，较上一期均下调10BP。这一消息迅速在楼市激起涟漪，新发和存量房贷的月供成本将随之减少，而晋江地区房贷利率也迎来调整，首套和二套房贷利率降至3.05%。

在这场利率调整的浪潮下，购房者最关心的莫过于自己的房贷还款金额究竟何时会发生变化。



年内首次降息

LPR年内首降，这一结果虽令人关注，但对于市场而言早有迹可循。2025年5月7日，中国人民银行行长潘功胜在国新办新闻发布会上便透露重要信号，将下调政策利率即公开市场7天期逆回购操作利率0.1个百分点，从1.5%下调到1.4%，并预计经过市场化的利率传导，LPR将随之下行0.1个百分点。事实也正如预期，5月20日，1年期LPR和5年期以上LPR双双下调10BP。

值得一提的是，这已经是自2024年以来，央行第四次下调5年期以上

新发房贷“LPR-45BP”

在全国LPR下调的大背景下，晋江房贷利率也迅速跟进调整，但实际利率降幅低于市场预期。此前，晋江主流首套和二套房执行利率LPR-50BP，实际执行利率3.1%。而本轮LPR下调后，银行却小幅收紧了5BP的加点空间。

据晋江一家国有大行工作人员介绍，目前首套和二套房贷利率执行“LPR-45BP”，也就是3.05%。记者经多方核实，目前晋江大多数商业银行均已落实这一利率标准，新发放的房贷也已按最新利率执行。

业内人士通过测算举例，对于一笔100万元贷款本金、30年期、等额本息的个人按揭贷款，在此次政策调

LPR，累计下调幅度达到70个基点。回顾过往调整历程，去年2月，5年期以上LPR从4.2%大幅下调至3.95%；7月继续降至3.85%；10月又进一步下调至3.6%，直至本次的3.5%，呈现出“小步勤挪”的调整特征。分析人士指出，目前全国层面首套、二套房贷利率政策下限均已取消，多个城市首套房贷利率已处于3.0%左右的历史最低水平。此次5年期以上LPR下调，将进一步引导各地房贷利率下行，切实降低购房者的置业成本，为房地产市场注入活力。

调整后对比，月供额将减少54元，总还款额（本金+利息）减少1.9万元。结合过去历次LPR的降息操作，累计下来，购房消费成本得到了显著降低。

不过，也有业内人士指出，利率下调虽然直接减轻了购房客户的还款压力，尤其是刚需客户，但当商业房贷利率接近3%这一敏感界限时，后续银行加点的调整或将受到影响。一方面，若商业房贷利率低于3%，与公积金贷款利率接近，可能会导致公积金贷款客源分流；另一方面，过低的利率可能刺激投资购房心理，带来潜在的房地产市场风险。因此，银行此次收紧加点空间，也在情理之中。

房贷还款什么时候变？

对于广大存量房贷客户而言，此次降息后，最关心的问题莫过于自己的房贷还款金额何时会发生变化。晋江某股份制银行负责信贷的工作人员解释，这与客户个人住房贷款采用的利率类型、重定价周期、重定价日等因素密切相关。其中，重定价日是客户与银行约定的利率调整日子，重定价周期则是浮动利率贷款合同中，利率跟随定价基准调整的时间间隔。

此前，央行出台政策，给予个人房贷客户一次选择贷款利率调整周期的机会，最短可选择每三个月调整一次，最长为一年。银行业内人士举例说明，若某客户的重定价日是2月15日，调整周期选择为三个月，那么其调整节点就是每年的5月15日、8月15日、11月15日。由于央行在5月20日宣布下调LPR，所以该客户的贷款利率将在8月5日实现下调。而如果客户房贷重定价周期为1年、重定价日为“1月1日”，则需等到次年1月1日，才会按照最近一个月相应期限的LPR计算出的每期还款金额进行还款。

此次LPR下调及各地房贷利率的调整，无论是对于新发房贷的购房者，还是存量房贷客户，都有着切实的影响。在房地产市场持续调整的当下，房贷利率的变化不仅关系着每个家庭的经济负担，也在一定程度上影响着房地产市场的供需关系和发展走向。后续随着市场变化，房贷利率是否还会有进一步调整，值得持续关注。

相关链接

4月泉州一手房价 环比上涨0.3%

本报讯 日前，国家统计局公布2025年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，4月份，泉州一手住宅销售价格均环比上涨0.3%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，4月份，泉州新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，同比下降6.6%；厦门环比上涨0.1%，同比下降5.1%；福州环比上涨0.2%，同比下降6.2%。二手住宅销售价格方面，4月份，泉州环比下降0.2%，同比下降10.7%；厦门环比下降0.6%，同比下降8.7%；福州环比下降0.4%，同比下降8.8%。

分面积段看，4月份，泉州新建住宅价格90平方米及以下环比上涨0.4%，同比下降6%；90平方米至144平方米环比上涨0.3%，同比下降6.8%；144平方米及以上环比上涨0.2%，同比下降6.3%。在二手住宅销售价格方面，4月份，泉州90平方米及以下环比下降0.1%，同比下降9.7%；90平方米至144平方米环比下降0.2%，同比下降11.7%；144平方米及以上环比下降0.3%，同比下降10%。

国家统计局城市司首席统计师王中华解读，4月份，70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比持平或略降，同比降幅均持续收窄。

购房问答

卖家隐瞒漏水问题 能否解除买卖合同？

市民林先生：去年，我花100多万元买了市区的一套二手房，入住后发现房屋多处漏水。经物业证实，原来的业主此前多次因房屋质量问题找开发商维修但未成功。请问，碰到这样的情况，我能解除买卖合同吗？

福建一脉律师事务所律师李耿佳：从法律层面分析，卖家有如实告知房屋真实状况的义务。若故意隐瞒房屋漏水这一影响房屋质量和使用寿命的重大瑕疵，可能构成欺诈。

根据民法典第一百四十八条规定，一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

需要提醒的是，购房者要成功解除合同，需提供充分证据，如相关聊天记录、证人证言、专业检测报告等，证明卖家在交易过程中隐瞒了漏水情况。若合同中有关于房屋质量及披露义务的明确条款，而卖家违反，也为买方解除合同提供依据。不过，若买方看房时自身疏忽未发现漏水问题，解除合同可能面临困难。

二手房交易中遇到卖家隐瞒漏水问题，买家并非只能自认倒霉。只要掌握关键证据，通过法律途径，就有可能维护自身合法权益，解除合同并获得相应赔偿。

磁灶镇大埔中心幼儿园： 家长进校园 见证孩子成长



本报讯 为增进家长对幼儿入园学习生活的了解，凝聚家园教育合力，日前，晋江市磁灶镇大埔中心幼儿园举行2025年春季家长开放日活动，邀请家长走进校园，零距离感受孩子的成长点滴。

活动前，各班教师诚挚邀约家长以观察者、倾听者、参与者的多重身份参与，共同度过美好半日时光。活动当日，晨间户外活动率先拉开序幕，孩子们活力满满，在游戏中锻炼成长，脸上洋溢着灿烂笑容。随后，欢快的音乐响起，各具特色的早操登场，小班模仿操、中班器械操、大班足球操，充分锻炼幼儿动作协调能力，让孩子们活力全开。

集体教学活动中，教师依据幼儿年龄与发展需求，采用寓教于乐的情境化教学，激发孩子探索世界的热情。而大班的亲子手工环节尤为温馨，家长与孩子合作制作毕业展作品，留存美好记忆。区域游戏和角色游戏同样精彩纷呈，家长们欣喜地看到孩子在游戏中展现出的自主性、创造力与专注力。

大埔中心幼儿园园长王绎晴表示，此次家长开发日活动，是爱与责任的成长之约，更是家园双向奔赴的教育之行。未来，该园与家长将继续携手，共同见证孩子们的成长足迹，迎接灿烂明天。

磁灶镇云玺中心幼儿园 “足”梦起航 “球”润童心



本报讯 为激发幼儿对足球运动的热爱，锻炼幼儿体魄，培养团结拼搏精神，日前，晋江市磁灶镇云玺中心幼儿园开展“‘足’梦起航，‘球’润童心”幼儿足球对抗赛活动。

随着裁判哨声响起，比赛正式拉开帷幕。赛场上，小球员们秉持“友谊第一，比赛第二”的原则，在绿茵地上奋力奔跑。他们在进攻与防守间展开激烈较量，每一次传球、射门、防守，都展现出良好的团队协作意识。小选手们动作利落，有勇有谋，紧张刺激的进攻与精彩的防守，赢得现场阵阵赞叹。一个个足球在孩子们脚下灵动传递，汗水在阳光下挥洒，勾勒出充满活力的运动画卷。

经过紧张角逐，比赛圆满落幕，小球员们凭借出色表现收获佳绩，迎来荣耀的颁奖时刻。此次比赛，孩子们不仅体验到足球运动的乐趣，意志力也得到进一步磨炼。

云玺中心幼儿园园长张秋红表示，未来将持续立足儿童身心发展规律与足球运动特点，深入推进足球课程建设，坚持以球健体、以球育人，助力幼儿在足球运动中健康快乐成长。

如何培养幼儿园孩子的时间观念？

每天清晨，幼儿园门口总有家长拉着磨蹭的孩子一路小跑；家中客厅里，孩子因游戏超时哭闹不止的场景也屡见不鲜。这些画面背后，折射出不少晋江家长共同的教育难题——如何培养幼儿园孩子的时间观念？这个看似简单的问题，却让无数家长绞尽脑汁。

事实上，时间观念不仅关乎孩子当下的生活习惯，更对其未来的成长有着深远影响。那么，家长该如何培养孩子的时间观念？

时间观念► 幼儿成长的重要认知基石

时间观念是个体对时间的认知、感受和管理能力，涵盖了对时间顺序、时长的感知，以及合理规划、高效利用时间的行为习惯。对于幼儿园阶段的孩子来说，时间观念是他们认知世界的关键维度。在日常重复性的生活活动中，如起床、用餐、午睡等，孩子们开始初步感知时间的存在。

当孩子早上听到闹钟响起，知道要起床准备上学；看到太阳落山，明白该吃晚饭了，这些都是他们对时间最基础的感知。良好的时间观念不仅能够帮助孩子建立规律的生活节奏，还能有效增强其自我管理能力和自律意识。具备良好时间观念的孩子，在幼儿园能更好地适应集体生活节奏，按时参与各项活动；进入小学后，也能更快地适应课程安排与作业节奏，为后续的学习和社交活动奠定坚实基础，助力孩子在未来成长中更有条理地安排生活与学习任务。相反，缺乏时间观念的孩子，往往在生活中丢三落四，学习上也难以养成良好的学习习惯。



培养困境►家长在实践中的重重难题

在培养孩子时间观念的过程中，不少家长陷入了困境。家长王女士分享，女儿朵朵刚上幼儿园时，每天早上起床都像是一场“拉锯战”。王女士提前半小时叫醒朵朵，可孩子总是裹着被子翻来覆去，一会儿说没睡醒，一会儿又要找特定的玩偶。即便王女士反复催促，孩子依旧慢悠悠地赖在床上，导致上学频频迟到。王女士尝试过讲道理，告诉朵朵迟到会错过好玩的晨间活动；也给予过奖励，承诺按时起床就带她去吃喜欢的冰淇淋，可这些方式都收效甚微。

李爸爸也面临类似困扰，儿子乐乐沉迷游戏，一旦开始玩耍就完全不顾时间。每次到了该结束游戏的时候，乐乐

总是哭闹抗拒，甚至在地上打滚。李爸爸曾强制中断游戏，结果引发了孩子强烈的负面情绪，一整天都闷闷不乐。李爸爸无奈地说：“我真不知道该怎么办了，打也打不得，骂也骂不得。”

陈妈妈则懊恼地发现，自己做事拖拉的习惯悄然影响到了孩子。有一次，陈妈妈让孩子收拾玩具，自己却在一旁刷手机，结果孩子也磨磨蹭蹭，半小时过去了，玩具只收拾了一半。意识到问题后，陈妈妈十分自责，可即便她多次提醒，孩子在完成简单任务时还是不自觉地拖延，这让她既自责又迷茫，不知该如何是好。

这些家长的经历，充分反映出培养幼儿时间观念过程中的复杂与艰难。

专业建议► 发挥榜样力量 营造良好氛围

针对家长们的困惑，晋江季延初级中学心理老师章肖美给出了专业建议。

首先，家长可以借助可视化工具，将抽象的时间具象化。与孩子共同制定作息时间表，用可爱的图标标注各项活动，比如用太阳图标代表起床时间，用餐盘图标代表用餐时间，让孩子直观了解一天的安排。准备卡通时钟，教导孩子认识时钟上的数字和指针，把时间与具体生活事件紧密关联。例如，当短指针指向7，长指针指向12时，就该起床了；当短指针指向12，长指针指向6时，该吃午饭了。通过这种方式，帮助孩子逐步建立起时间概念。

其次，以游戏为桥梁培养孩子的时间意识。开展“一分钟挑战”活动，让孩子在一分钟内完成拍球、拼图等任务，切身感受时间的长度。在挑战过程中，家长可以给孩子加油助威，结束后和孩子一起数完成的数量，让孩子明白在这短暂的一分钟里能做什么事情。玩“时间接龙”游戏，家长说“早上起床后要刷牙”，孩子接着说“刷牙后要吃早餐”，以此类推，梳理一天的活动顺序，加深对时间流程的认知。

最后，家长要发挥榜样作用，营造良好的家庭时间管理氛围。严格遵守与孩子的约定，按时完成承诺事项。比如答应孩子周末去公园玩，如果临时有事不能去，一定要提前和孩子说明原因，并重新约定时间。合理规划自身时间，让孩子真切体会时间的价值。当孩子出现迟行行为时，及时给予肯定和鼓励，一个拥抱、一句“宝贝真棒”，都能让孩子感受到守时带来的成就感；面对拖延情况，耐心引导孩子分析原因，帮助孩子逐步建立起良好的时间观念。