# 改善族现在可以买房吗？

在房地产市场的风云变幻中，改善型购房需求正日益成为市场关注的焦点。

对于晋江的购房者而言，当下是否是出手购置改善型住房的好时机，成为不少人心头的疑问。

业内人士表示，晋江楼市目前在利率下调、政策利好、供应丰富等多重因素的推动下，为改善型客户提供了较为有利的购房环境。对于那些有明确改善需求的客户而言，当下或许是一个不应错过的买房时机。

## 利率下调 购房成本显著降低

目前，晋江商业贷款利率降至3.05%，创下历史新低。这一消息刺激了改善型客户加速入市。

对于晋江的改善型购房者而言，利率下调带来的是实实在在的经济利好。以贷款200万元、期限30年为例，在利率3.15%时，等额本息还款方式下，每月还款额约为8627元，总利息约100.57万元；而当利率降至3.05%，每月还款额降至约8479元，总利息约为95.24万元。相比之下，利息支出减少了约5.33万元，每月还款压力减轻148元。

在晋江一家企业工作的蔡先生，一直想置换一套更大的房子，以改善家人的居住环境。他表示："之前一直犹豫，利率高，每个月还款压力大。现在利率降到3.05%，仔细算了下账，利息支出少了很多，每个月还款轻松了不少，就下定决心买房了。而且，孩子慢慢长大，也需要更宽敞的空间，早买早安心。"

像蔡先生这样，因利率下调而坚定改善型购房决心的人不在少数。他们中有的是为了追求更舒适的居住空间，有的是为了给家人更好的居住环境，还有的是为了提升房产的保值增值能力。

## 政策利好频出 市场信心得到提振

进入4月份，晋江楼市迎来一系列深刻变化。政府积极推进的土地招商活动，吸引了众多实力房企的目光；行业对于好房子标准的重新定义，悄然改写着市场的产品版图；而改善型需求的释放，更是为市场注入了强劲动力。

今年1月15日，晋江印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及限购限售、满足改善型购房需求、土地出让、鼓励现房销售、公积金贷款等13项措施。通知明确，新购买一、二手住房的，不限售。原须取得不动产权证满5年后方可转让的商品住房，限售期限调整为取得不动产权证满2年。有特定销售要求的商品住房从其规定执行。在满足改善型住房需求方面，通知要求，试点部分优质的新出让房地产用地用于建设改善型住房，户型面积144平方米以上的不少于50%、180平方米以上的不少于144平方米以上户型的30%。

去年11月，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布公告，加大住房交易环节契税优惠力度，降低土地增值税预征率下限等，这些政策对购房者和房企均产生了实质性利好，通过降低购房者置业成本、缓解房企资金压力，有利于进一步稳定市场预期、提振购房者置业信心。晋江房地产业内人士曾思程认为，一系列政策的出台，为改善型购房者提供了更为宽松的市场环境，降低了购房门槛和成本，现在出手购房，不失为一个好时机。

## 市场供应丰富 改善型房源增多

随着晋江城市的发展和居民生活水平的提高，改善型住房需求日益旺盛。为满足这一市场需求，政府主管部门和开发商纷纷加大了改善型房源的供应力度。

数据显示，2025年晋江计划推出23宗地块，总面积达1740.68亩，这些地块广泛分布于晋东新区、梅岭中片区、高铁新区、紫帽片区等重点区域。以梅岭中片区为例，今年计划出让6宗地块，涵盖商住地块与居住用地。

晋东新区同样备受关注，其致力于打造集"体育+产业+生活"于一体的"中央活力区"。4月28日公开拍卖的P2025-17号地块，土地面积63032平方米，土地用途为居住用地（二类城镇住宅）与商业服务业用地（零售商业），土地使用年限分别为住宅70年、商业40年。该地块规划经济技术指标优势显著：1.0＜容积率＜1.4，10%＜建筑密度＜30%，绿地率≥30%，起叫价47000万元。业内人士分析指出，低容积率意味着未来将打造低密度高品质住宅，与当下改善型购房需求高度契合。

此外，记者走访市场发现，不少在售楼盘也推出了大户型、高品质的改善型产品。位于晋江SM板块某改善型楼盘销售人员介绍："我们项目主打大户型，户型设计合理，小区配套有高端会所、健身房、游泳池等设施，自开盘以来，受到很多改善型购房者的青睐，销售情况超出预期。"

## 购房者心态趋于理性 观望与出手并存

尽管当前市场环境对于改善型购房者而言具有诸多利好，但购房者的心态却呈现出分化的态势。一部分购房者认为，当下是购房的好时机，纷纷积极出手。而另一部分购房者则持谨慎观望态度，他们认为市场仍存在不确定性，希望等待更好的时机。

购房者李先生说："我一直在关注二手房市场，现在价格确实比之前便宜了一些，但还是想再看看，希望能找到性价比更高的房子。"另一位购房者王女士则表示："除了价格，我更看重房子的地段、配套和品质。现在市场上房源不少，但真正符合自己需求的并不多，所以还在慢慢挑选。"

购房者的谨慎心态，反映出在经历了市场的波动后，购房者在购房决策上更加理性，不仅关注价格，更注重房屋的综合价值。

然而，也有一些购房者认为，市场的不确定性永远存在，如果一味等待，可能会错过最佳的购房时机。洪先生就是其中之一，他表示："虽然市场有波动，但我觉得改善居住条件是刚性需求，现在利率低、政策好，房源也多，遇到合适的就不想再等了。"

## 业内观察：当下或是购房较好时机

对于当下是否是改善型客户买房的好时机，房地产业内人士普遍认为，从目前的市场情况来看，机遇大于挑战，是一个较为不错的购房时机。

"近期，晋江落实降低首付比例、优化公积金贷款政策等举措，叠加部分银行下调二手房贷款利率，直接刺激刚需和改善型需求释放。此外，随着居民收入预期改善，购房决策也更加积极。"曾思程介绍。

除政策红利外，城市配套升级也为二手房市场注入动能。"晋江近年来加速推进老旧小区改造、教育资源均衡布局，提升了二手房的综合价值。同时，房东对市场预期也更加稳定，合理定价使得供需两端达成更多共识。"曾思程认为。

从市场数据来看，也能反映出当下市场的活跃度。晋江市房屋交易中心数据显示，2025年前5月，晋江二手房成交总面积为74.66万平方米，总成交套数为4323套。其中，二手住房成交面积为41.93万平方米，成交套数3266套。4月，晋江二手房成交面积达14.81万平方米，同比增长42.29%；成交套数976套，同比增长16.75%。5月，二手房成交面积19.08万平方米，同比增长51.15%。

"对于那些有明确改善需求的客户而言，当下或许是一个不应错过的买房时机。"业内人士表示。

# 我省出台 房屋使用安全管理新规 7月1日起施行

**本报讯** 7月1日起，《福建省房屋使用安全管理条例》（以下简称《条例》）正式实施，填补我省房屋使用安全管理制度的空白。

据了解，我省城乡既有房屋数量庞大，房屋建造年代跨度大、质量差别大，部分房屋已进入"老龄期"甚至"超龄服务期"，部分老旧房屋抗震等方面无法满足安全要求。与此同时，现行法律法规大多对房屋使用环节的安全管理缺乏有效法律保障，因此，为满足房屋使用安全管理工作需要，我省结合实际出台了《条例》。

《条例》明确，禁止实施危害房屋使用安全的行为，包括损坏或者擅自拆除、变动房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体、承重结构；损坏或者擅自变动抗震、消防、人防等功能设施；擅自超过原设计标准增加房屋使用荷载；违法搭盖建筑物、构筑物，擅自挖掘地下空间；擅自设置设施、障碍物，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口；违规存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品。

对于出租的房屋，《条例》明确不得为增加租住人数，擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，危害房屋使用安全。新建、改建、扩建房屋或者对房屋进行装修改造、维修加固，必须按照有关规定实施白蚁预防。公共卫生事件人员集中隔离场所、灾害事故集中安置场所和应急避难场所中的房屋，投入使用前应当具有合法产权证明或竣工验收备案证明。

此外，《条例》还创新了房屋安全鉴定管理体系。强调对房屋安全鉴定机构实行规范化管理，明确鉴定收费监管部门，并由行业协会发布平均成本进行市场引导等。

# 百位主理人齐聚泉州 共探闽地非标商业新范式

**本报讯** 6月28日，由泉州·市井十洲城发起的福建首届非标商业大会圆满落幕。大会以"山·海·城·市"为主题，汇聚了25位来自建筑、艺术、商业等领域的实践者，百位非标商业主理人及商业领域知名媒体人，通过六场深度分享、五大平行对话，解码福建非标商业的在地基因与未来趋势。

值得关注的是，大会选址别出新意，选在泉州7FUN天台复合空间。该空间坐落于泉州最具历史底蕴的西街核心区，由西街菜市场改造。站在天台远眺开元寺东西双塔，红砖古厝与骑楼街巷尽收眼底，将"市井十洲人"的繁华盛景与当代烟火气完美交融。

当天，5场平行对话围绕百年历史街区更新、艺术商业结合、设计推动商业、舶来文化扎根等硬核议题展开。6场主题演讲则锚定实操经验。壁画艺术家文那历经4年精心打磨的"藏海厝"从泉州海洋文化中提炼神话元素，讲述一个"闽南神话"。而URBANUS建筑设计合伙人王辉对比福州烟台山与鼓浪屿更新案例，提出城市更新需建立"复杂系统思维"……

在大会现场，泉州·市井十洲城携手美好生活造物社，官宣Zayton Alive。Zayton是世界对泉州的古称；Alive是活态、活化、活力的代表；Zayton Alive从无序的开始，到有序的生长，TA既可以是物理空间的存在，也可以是有生命力的在地社群，把志同道合的一群人聚在一起，探索、共创、成长，将在未来拥有无限可能的形态。

作为首次提出中国首个新市井力的非标文化商业街区，市井十洲城希望通过这场大会与福建在地主理人建立深度链接，共同探索非标商业的在地化实践。

# 幼小衔接关键期 暑假居家习惯培养是关键

最近，在晋江一些幼儿园大班的家长群里，关于幼小衔接的讨论总是热火朝天。从幼儿园到小学的过渡阶段，孩子的生活节奏与学习模式都将发生巨大转变。在这一过程中，生活习惯的养成起着至关重要的作用，而家庭作为孩子成长的第一课堂，更是培养生活习惯的关键场所。不少家长在孩子幼小衔接阶段感到焦虑，不知该如何帮助孩子在家培养良好生活习惯。对此，家长和老师们分享了各自的看法与实用建议。

## 焦虑▶ 孩子生活习惯差怎么办？

"每天早上叫孩子起床就像打仗一样！"家长张女士满脸愁容地说道，"孩子马上要上小学了，可还是每天赖床，穿衣服、洗漱都要我催好几遍，真担心他上小学后会经常迟到。"

家长陈先生也很无奈："孩子在家吃饭总是拖拖拉拉，边吃边玩，一顿饭能吃一个多小时。到了小学，课间时间短，根本来不及好好吃饭。"

这些焦虑并非毫无道理。小学与幼儿园在作息时间上差异显著，小学课程紧凑，每节课时长增加，课间休息时间缩短，对孩子的时间观念和自理能力要求更高。如果孩子在家没有养成良好的生活习惯，进入小学后很容易在生活方面手忙脚乱，进而影响学习状态和情绪。例如，因赖床迟到可能导致孩子错过早读时间，打乱一天的学习节奏；不会整理书包则可能在课堂上找不到学习用品，分散注意力。

## 观点▶ 家庭是生活习惯养成的沃土

"家庭环境对孩子生活习惯的养成有着深远影响。在幼儿园，我们会通过游戏、儿歌等方式引导孩子养成初步的生活自理能力，但家庭中的持续培养同样不可或缺。家长要意识到，自己的言传身教是孩子最好的榜样。"晋江市大埔中心幼儿园园长王绎晴指出。

根据儿童心理学中的观察学习理论，孩子在成长过程中会不自觉地模仿身边人的行为，家长的日常作息、做事方式都会成为孩子效仿的对象。

"以作息习惯为例"，王绎晴进一步解释道，"如果家长晚上经常熬夜看电视、玩手机，孩子也很难养成早睡早起的好习惯。家长应该以身作则，和孩子一起制定规律的作息时间表，固定起床、睡觉、吃饭的时间，并严格执行。"

"从小学的实际情况来看，那些在家养成良好生活习惯的孩子，往往能更快适应小学的生活。他们知道如何合理安排课间时间，能自己整理书包、文具，在生活上不让老师过多操心，从而有更多精力投入学习中。"晋江平山中学专职心理教师、市家庭教育名师工作室领衔名师陈红礼介绍。

陈红礼还强调，家庭在孩子生活习惯养成上的作用具有延续性和渗透力。许多孩子在进入小学后，面对课业压力和集体生活，出现注意力不集中、做事拖延等问题，追根溯源，往往是家庭早期生活习惯培养缺失所致。家长可以在日常生活的点滴中，如用餐礼仪、物品收纳、家务参与等方面，循序渐进地引导孩子。例如，让孩子参与简单的家务劳动，不仅能培养其动手能力，还能让孩子明白责任意识，这些看似细小的习惯，会在潜移默化中塑造孩子的自律品格，为未来学习与生活打下坚实基础。此外，家长要避免过度包办代替，给予孩子试错空间，在孩子遇到困难时，耐心引导而非直接代劳，帮助孩子在实践中真正掌握生活技能，形成独立解决问题的能力。

## 建议▶ 分阶段培养居家生活好习惯

**1.作息习惯培养**

家长可以利用暑假时间，逐步调整孩子的作息时间，使其向小学作息靠拢。早上提前叫醒孩子，晚上提前入睡，每天保证孩子有10~12小时的睡眠时间。制定作息时间表时，可以和孩子一起商量，用孩子喜欢的卡通图案制作成可视化的图表，贴在孩子房间显眼的位置，让孩子更有参与感和遵守的动力。

比如，在时间表上标注"7:00太阳公公叫我起床""20:30月亮婆婆说晚安"等童趣语言，让孩子对时间有更形象的认知。同时，合理安排孩子的午睡时间。有些小学没有午睡安排，家长可以逐渐缩短孩子午睡时长，从一开始的2小时，每周减少15分钟，直至取消午睡，帮助孩子适应小学的作息节奏。

**2.自理能力培养**

在日常生活中，家长要大胆放手，让孩子自己的事情自己做。从穿衣、洗漱、吃饭这些小事做起，一开始孩子可能做得很慢、不太好，但家长不要着急，要耐心引导，给予鼓励和肯定。例如，教孩子正确的穿衣方法，让孩子每天自己挑选要穿的衣服；鼓励孩子自己洗漱，准备专属的洗漱用品，让孩子觉得这是一件有趣又有成就感的事。

整理物品也是培养孩子自理能力的重要方面。家长可以给孩子准备专门的书包、文具收纳盒，教孩子按照课程表整理书包，将书本、文具分类摆放整齐。每周设定一个"整理日"，家长和孩子一起整理房间，收拾玩具、衣物，培养孩子的条理性和责任感。还可以通过玩"找东西"游戏，锻炼孩子快速整理和查找物品的能力。

**3.饮食习惯培养**

为了让孩子适应小学的用餐节奏，家长要培养孩子定时定量、专心吃饭的习惯。规定吃饭时间，如30分钟内吃完饭，避免孩子边吃边玩。可以准备一个沙漏，让孩子直观感受时间流逝，增强时间观念。控制零食摄入，减少孩子对零食的依赖，保证孩子在正餐时有良好的食欲。

此外，鼓励孩子参与到简单的烹饪过程中，如帮忙洗菜、摆盘等，让孩子了解食物的来源，增加对吃饭的兴趣，同时也能培养孩子的动手能力和家庭责任感。周末可以和孩子一起制作简单的三明治、水果沙拉，让孩子在实践中感受劳动的乐趣和食物的来之不易。

购房问答

# 原业主欠物业费 该由谁买单？

**市民高先生：**我买了一套二手房，按约定支付了房款，办理了过户手续，满心欢喜地准备装修入住。然而，当我带着装修工人进入小区时，却被物业公司拦住了。物业公司工作人员说，该房屋从2017年起就拖欠物业费，至今已累计欠费3万多元，在原业主补交完物业费之前，不允许我进行装修。我联系原业主，却发现对方电话已停机，无法取得联系。请问，碰到这样的情况，该怎么办？

**福建一脉律师事务所律师李耿佳：**在二手房买卖中，原业主拖欠物业费的问题，责任认定主要依据购房合同的约定。

合同有明确约定的情况：如果购房合同中明确约定了原业主需结清所有物业费，或者对物业费的承担方式有具体约定，那么双方应按照合同约定执行。

合同未约定或约定不明的情况：若购房合同中没有关于物业费承担的具体约定，根据合同相对性原则，物业服务合同是原业主与物业公司签订的，原业主作为合同一方，有义务按照合同约定支付物业费。在这种情况下，原业主拖欠的物业费应由原业主自行承担。就像高先生，如果购房合同中未提及物业费问题，那么在他不知情的情况下，不应该承担原业主拖欠的物业费。物业公司以欠费为由阻止高先生装修的行为是不合理的，高先生可以通过法律途径维护自己的合法权益，也可以向法院提起诉讼，要求物业公司停止妨碍其装修的行为，并要求原业主承担拖欠的物业费。

新业主垫付后的追偿权：如果新业主在不知情的情况下垫付了原业主拖欠的物业费，新业主有权向原业主进行追偿。新业主需要收集好相关证据，如缴费凭证、购房合同、与原业主沟通的记录等，通过协商、调解或诉讼等方式，要求原业主偿还垫付的费用。在协商无果的情况下，新业主可以向法院提起诉讼，法院会根据双方提供的证据进行审理，判定原业主是否应承担偿还责任。

本版由本报记者陈青松采写