上半年晋江二手房备案面积同比增6.16%

六成以上卖家置换改善型新房

今年上半年，晋江二手房市场暖意涌动，交出了一份亮眼的“成绩单”。来自晋江市房屋交易中心的数据显示，上半年二手房备案面积同比增长6.16%，交易量的持续攀升不仅激活了存量房市场，更形成强大带动效应——六成以上二手房卖家置换改善型一手房，直接助推一手房成交量与销售均价实现连续6个月环比上涨。一、二手市场协同发力，共同带动晋江房地产市场持续向好。

二手房市场整体呈增长态势

从上半年整体数据来看，晋江二手房市场虽有阶段性波动，但总体保持着增长的良好势头，各关键指标均呈现出积极的变化趋势。

从成交面积来看，上半年二手房成交面积呈现“低开高走、波动回升”的特点。1月，受春节临近、购房者观望情绪等因素影响，成交面积处于相对较低的水平，为11.98万平方米。进入2月，随着春节假期结束，积压的购房需求集中释放，市场迅速回暖，但由于2月天数较少等因素，成交面积为9.29万平方米。3月，房地产市场进入传统销售旺季，成交面积大幅增至19.5万平方米，创下上半年单月成交面积的峰值。4月，成交面积略有回落至14.81万平方米，可能是3月需求提前释放所致。5月成交面积再次上升至19.08万平方米，接近3月的高位。6月虽有一定下降，为11.66万平方米，但仍保持在相对活跃的水平。综合来看，除1月和2月因特殊时间节点影响外，其余月份成交面积均保持在较高水平，整体增长趋势显著。

从成交套数来看，上半年的走势与成交面积大致相似，但波动更为明显。1月成交套数为1016套，处于上半年较高水平。2月受假期和天数影响，下降至719套。3月回升至858套，4月进一步增至976套，达到上半年成交套数的峰值。5月又降至754套，6月则大幅反弹至989套，超过4月的峰值。这种波动反映出市场需求释放的不均衡性，但从整体来看，成交套数在波动中呈现出增长的态势。

从同比数据来看，上半年二手房成交面积和成交套数的同比增长表现出“由负转正、持续攀升”的特征。1月，二手房成交面积和成交套数同比均为下降，分别下降9.2%和1.74%。2月，同比数据大幅好转，成交面积同比增长122.69%，成交套数同比增长76.23%，实现了跨越式增长。3月至6月，同比增长虽有一定波动，但均保持在正增长区间，其中5月成交面积同比增长51.15%，6月成交套数同比增长36.04%，显示出市场的强劲复苏势头。

对于二手住房而言，其成交面积和成交套数的整体走势与二手房市场整体情况基本一致。1月同比均为下降，2月起同比转为增长，且在后续月份中保持增长态势，尽管5月出现一定程度的下降，但并未改变整体增长的趋势。

业界人士表示，综合上半年各方面数据，晋江二手房市场在经历年初的短暂调整后，迅速回暖并保持活跃，尽管存在月度间的波动，但整体增长趋势明确，市场信心不断增强，为上半年房地产市场的稳定发展奠定了坚实基础。

一、二手房形成良性循环

二手房交易量的攀升不仅自身表现亮眼，还对一手房市场产生了积极的带动作用。数据显示，六成以上的二手房卖家在出售房屋后，选择购置改善型一手房，这一现象直接推动了晋江一手房成交量和销售均价连续六个月环比上涨。

“从市场供需关系来看，二手房市场的活跃增加了房源的流动性，使得一部分有置换需求的购房者能够顺利出售原有住房，从而有能力购买更大面积、更好品质的一手房。这种‘卖旧买新’的模式，既盘活了存量住房资源，又为一手房市场注入了新的活力。”晋江房产业内人士曾思程认为。

同时，一手房市场的持续热销也反过来影响着二手房市场。一些购房者在对比一手房和二手房后，根据自身的实际需求和经济状况做出选择。一手房的不断推出和品质提升，也促使二手房业主在定价和房屋装修等方面更加注重性价比，以吸引购房者，从而促进了二手房市场的健康发展。

此外，房地产相关的配套政策也为两个市场的联动发展提供了有力支持。例如，简化二手房交易流程、降低交易税费等政策，降低了二手房交易的门槛和成本，提高了市场的活跃度；而一手房市场的信贷支持、购房补贴等政策，也刺激了改善型需求的释放，进一步加强了两个市场之间的联系。

需求多样 注重性价比与居住体验

在晋江上半年的二手房市场中，购房者的需求呈现出多样化的特点，他们的观点也反映了市场的变化和趋势。

刚需购房者王先生表示，自己刚参加工作不久，经济实力有限，二手房价格相对较低，而且周边配套设施成熟，交通便利，更符合自己的购房需求。“我在3月份购买了一套位于市中心的二手小户型住房，虽然房龄有几年了，但小区环境不错，周边有学校、超市、医院等，生活很方便。相比一手房，不仅首付压力小，而且可以尽快入住，省去了等待交房的时间。”

改善型购房者李女士则有不同的想法，她在出售了自己的一套老房子后，购置了一套一手房的大户型。“原来的房子面积小，随着家庭成员的增加，已经不能满足居住需求了。二手房市场比较活跃，我的房子很快就卖出去了，而且价格也比较满意。用卖房款加上一部分积蓄，买了这套一手房，小区的绿化、物业服务都更好，居住体验有了很大的提升。”

还有一些购房者更看重房屋的性价比。购房者赵先生说：“我对比了很多二手房和一手房，最终选择了一套房龄较短、装修较好的二手房。这套房子的价格比同地段的一手房低不少，而且省去了装修的麻烦，性价比很高。”

观察：市场前景乐观 需注重品质与服务

对于晋江上半年二手房市场的运行情况，业界人士也表达了自己的看法。

晋江市房地产服务行业协会秘书长兰忠认为，上半年二手房市场的增长是多种因素共同作用的结果。“一方面，政策的支持为市场注入了信心，降低了交易成本，促进了房源的流通；另一方面，购房者的购房观念更加理性，不再一味追求一手房，而是更注重房屋的实用性和性价比，二手房的优势逐渐显现。”他还表示，随着二手房市场的不断发展，中介机构也需要不断提升服务质量，加强对房源信息的审核和管理，为购房者提供更优质、安全的服务。

曾思程则从一手房与二手房联动的角度进行了分析。“二手房市场的活跃为一手房市场带来了大量的潜在客户，尤其是改善型需求的购房者。晋江一些改善型的项目上半年销售情况很好，很大一部分客户都是卖掉二手房后来购买的。这也促使开发商在开发项目时，更加注重产品的品质和配套设施的建设，以满足购房者不断提升的居住需求。”

“上半年晋江二手房市场的良好表现预示着市场的复苏和回暖，未来一段时间，市场有望继续保持稳定增长的态势。”兰忠认为。

总体来看，2025年上半年晋江二手房市场呈现出量价齐升的良好态势，与一手房市场形成了良性互动。购房者的需求多样，更加注重性价比和居住体验。随着各项政策的持续推进和市场的不断完善，晋江房地产市场有望在下半年延续良好的发展势头。

每部补15万 泉州住宅老旧电梯将实施更新

本报讯 近日，泉州市住建局等部门联合印发《泉州市利用超长期特别国债开展住宅老旧电梯更新的实施方案》，明确将对纳入支持范围的住宅老旧电梯更新项目给予每部15万元的定额补助，2025年第一批、第二批纳入超长期特别国债支持范围的住宅老旧电梯更新项目清单也同步公布，这标志着泉州在推动住宅老旧电梯更新工作上迈出了实质性的一步。

在补助方面，纳入此次公布清单的项目将享受超长期特别国债15万元/部的定额补助，不过最终补助金额以上级下达金额为准。需要注意的是，享受该超长期特别国债补助的项目，不再享受《泉州市住房和城乡建设局 泉州市城市管理局关于印发泉州市推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》中关于电梯更新的补助政策，避免了重复补助的情况。

在职责分工方面，明确了在实施住宅老旧电梯更新中市直相关部门、县（市、区）和街道（乡镇）各自的工作职责，有助于形成工作合力，提高工作效率。其他事项部分则对部门的工作要求及文件有效期等内容做出了规定，保障政策的有效实施。

业界人士表示，此次泉州住宅老旧电梯更新政策的落地和项目清单的公布，将有力推动当地住宅老旧电梯的更新工作，为居民营造更安全、舒适的居住环境。

龙湖集团：上半年销售350.1亿元

本报讯 日前，龙湖集团发布2025年1—6月未经审核的运营数据公告。公告显示，龙湖集团地产开发业务1—6月实现合同销售金额350.1亿元，合同销售面积261.4万平方米。同期，该集团实现经营性收入约141.5亿元（含税），持续增长的同时再创半年历史新高；其中运营收入约75.0亿元（含税）、服务收入约66.5亿元（含税）。

数据显示，上半年，龙湖集团延续“以新交心”交付理念，坚守交付品质，在全国36城累计交付108个项目、近4万套品质房源，整体交付满意度达90%。此外，作为极少数仍在拿地的全国性民营房企之一，龙湖上半年根据市场变化坚持优中选优，先后在上海、苏州、重庆等高能级城市获取4幅地块。

在运营业务方面，截至上半年末，龙湖集团累计开业购物中心90座，整体出租率96.6%，在复杂消费环境下持续稳居行业高位，实现销售与客流双稳步增长。资产管理领域，龙智资管旗下龙湖冠寓规模稳步增长，稳居行业前列。

当前，消费需求持续进阶转变，行业正积蓄新的发展动能。龙湖集团表示，将继续以稳健姿态践行长期主义，持续推进新旧动能转化，依托开发、运营、服务三大板块的协同发展优势，为客户提供更多、更高品质的产品及服务。

孩子兴趣班怎么选？

建议：以培养综合能力为主

“要不要给孩子报兴趣班？”“要给孩子报哪些兴趣班？”……随着教育理念的转变，越来越多的家长开始关注孩子兴趣爱好的培养。对于幼儿园阶段的孩子来说，兴趣班不仅是培养特长的途径，更是促进其全面发展的重要方式。然而，暑假期间，面对琳琅满目的兴趣班，不少家长感到困惑。那么，该如何为幼儿园孩子选择合适的兴趣班？

孩子兴趣班选择呈多元化

“我家孩子上小班，给她报了篮球和绘画兴趣班。”家住晋江青阳的市民蔡女士说，孩子比较好动，报篮球兴趣班可以让她释放多余的精力，增强体质，同时也培养了团队合作意识；而绘画班则能激发孩子的想象力和创造力，让她用色彩表达自己的想法。

“我家孩子对音乐比较感兴趣，所以给他报了钢琴兴趣班。”家住晋江罗山的市民林女士说，孩子从3岁开始学钢琴，一开始只是觉得好玩，慢慢地就表现出了浓厚的兴趣，现在他每天都会主动练琴。

记者走访发现，随着居民消费水平的提高，消费升级，孩子的个性化需求在“暑假经济”中表现明显。除了传统的绘画、舞蹈、音乐、书法等，还有编程、机器人、科学实验等新兴兴趣班也是家长和学生报班的热点。“现在的兴趣班种类越来越多，家长的选择也越来越多。”晋江一家培训机构的负责人表示，不同的兴趣班有不同的特点和优势，家长可以根据孩子的兴趣爱好和个性特点进行选择。

尊重孩子兴趣 注重全面发展

“兴趣班的选择要以孩子的兴趣为出发点。”晋江市磁灶镇云玺中心幼儿园园长张秋红表示，幼儿园阶段的孩子正处于兴趣探索期，对周围的事物充满好奇，家长可以通过观察孩子日常生活中的表现，了解孩子的兴趣点，从而选择与之匹配的兴趣班。“如果孩子喜欢涂涂画画，那么绘画兴趣班可能更适合他；如果孩子喜欢唱歌跳舞，那么音乐、舞蹈兴趣班可能更能激发他的潜能。”张秋红说。

除了兴趣，孩子的年龄特点和发展需求也是选择兴趣班时需要考虑的重要因素。张秋红指出，幼儿园阶段的孩子应以培养综合能力为主，如观察力、想象力、创造力、语言表达能力、动手能力等，因此，在选择兴趣班时，应优先选择能够促进孩子全面发展的课程。“例如，积木、乐高类的兴趣班可以培养孩子的空间想象力和逻辑思维能力；科学实验类的兴趣班可以激发孩子的好奇心和探索欲，培养孩子的科学思维和实践能力。”张秋红说。

在为孩子选择兴趣班时，家长还要注意把握好度，避免过度报班给孩子造成压力。“幼儿园阶段的孩子应以游戏和体验为主，兴趣班的数量不宜过多，一般建议选择1—2个即可。”张秋红提醒，家长要尊重孩子的意愿，不要将自己的期望强加给孩子，同时，要关注孩子在兴趣班中的学习体验和感受，及时给予支持和鼓励。

选择兴趣班需综合考量

“在选择兴趣班时，除了考虑孩子的兴趣和发展需求，还要对培训机构和授课老师进行考察。”从事教育行业多年的晋江小树苗·雅优托管中心的负责人蔡雅芬建议，家长要选择正规、有资质的培训机构，查看其办学许可证、营业执照等相关证件，了解其师资力量、教学设施、教学质量等情况。“可以通过咨询其他家长、查看培训机构的口碑评价等方式，对培训机构进行全面了解。”蔡雅芬说。

此外，授课老师的专业水平和教学方法也至关重要。“一个好的老师能够激发孩子的学习兴趣，引导孩子积极参与学习。”蔡雅芬表示，家长可以在报名前试听课程，观察老师的教学方式是否适合孩子，老师是否有耐心、爱心和责任心。

同时，兴趣班的课程设置和教学内容也应符合孩子的年龄特点和认知水平。“课程内容要具有趣味性和启发性，避免过于枯燥和功利。”蔡雅芬提醒，有些兴趣班为了追求短期效果，过早地对孩子进行技能训练，这种做法可能会让孩子产生厌学情绪，不利于孩子的长远发展。

“兴趣班只是孩子成长过程中的一种辅助教育方式，不能替代家庭教育和幼儿园教育。”张秋红强调，家长要注重与孩子的日常互动和陪伴，为孩子提供丰富的生活体验，让孩子在自然、轻松的氛围中健康成长。

房屋共有产权人可否主张买卖合同无效？

市民李先生：我买了一套二手房，在签订买卖合同时，对方出示了房产证，称房屋登记在其一人名下，且卖家声称其妻子知晓并同意此次交易。签订合同后，我已经支付了购房款。但是，卖家的妻子跟我联系，说房子是她和丈夫共有的，该房产登记在其丈夫名下。卖家因生意周转资金紧张私自卖房，未经她同意。现在，卖家妻子要求取消合同。请问，碰到这样的情况，我该如何处理？

晋江房协法律顾问、福建景飞律师事务所律师卜增光：依据《中华人民共和国民法典》相关规定，在婚姻关系存续期间取得的房产，若无特殊约定，一般认定为夫妻共同财产。对于共同共有的不动产，处分时需经全体共有人同意。在此案中，该房屋作为卖家夫妻的共同财产，丈夫如果未经妻子同意擅自出售，属于无权处分行为。

不过，并非所有无权处分行为都会导致合同无效。若李先生在购买房屋时并不知晓卖家无权处分，且支付了合理对价，同时完成了房屋过户登记手续，那么李先生则构成善意取得，房屋买卖合同有效，其可依法取得房屋所有权。但在本案中，房屋并未完成过户登记，李先生虽支付房款，却无法满足善意取得的全部构成要件。因此，从目前情况来看，卖家妻子有权主张该房屋买卖合同无效。

在此提醒，买方进行房产交易时，购房者务必仔细核实房屋产权状况，确认是否存在共有人，以及共有人是否同意出售。对于共有房产的出售方而言，应确保取得全体共有人的同意，避免因无权处分引发法律纠纷。只有严格遵守法律规定，谨慎对待房产交易中的各个环节，才能有效保障自身合法权益，减少不必要的经济损失和法律风险。

本版由本报记者陈青松采写