楼市观察

政策效应持续显现 改善需求成“新刚需”

随着“金九银十”传统销售旺季的到来，晋江楼市在一系列政策的持续影响下，呈现出诸多新变化：商业住房贷款利率已降至3.05%的历史新低，多孩家庭信贷政策优化进一步扩大受益面，多幅优质地块入市为后续市场供应奠定基础……

业内人士表示，当前，晋江楼市的核心关键词是“结构优化”，无论是产品设计还是需求释放，都会朝着更贴合居民实际居住需求的方向发展。

政策 利率创新低 多孩家庭购房减负

今年以来，晋江积极响应上级政策，以信贷调整为核心释放多重利好，为楼市注入新活力。

从利率来看，当前商业贷款利率已降至3.05%的历史新低，直接降低购房者成本——以贷款200万元、期限30年计算，对比此前3.15%的利率，等额本息还款方式下，每月还款额从8627元降至8479元，总利息减少约5.33万元，每月压力减轻148元。

“之前一直犹豫，利率高的时候还款压力太大，现在算账后发现利息省了不少，终于下定决心置换。”改善型购房者林先生的表述，代表了多数置换群体的心态。

此外，多孩家庭信贷政策优化进一步扩大受益面：生育二孩及以上家庭（家庭成员包含夫妻双方及未成年子女；离异、再婚家庭，子女个数计入拥有抚养权的一方；依法收养的子女计入家庭子女个数）在申请商业性个人住房贷款购买泉州市辖区内的商品住房时，给予核减1套家庭住房套数，降低了改善门槛。

业内人士指出，新政推出后，不少因购房门槛高而观望的多孩家庭重新规划购房，“这不仅带来了新的购房群体，也让市场活跃度明显提升，尤其是改善型需求的释放速度加快。”

需求 四房成新宠 改善型成“新刚需”

在晋江多个楼盘现场，户型需求的结构性变化尤为明显——建筑面积130平方米左右的四房户型成为购房者首选，三房户型的关注度显著下降。

“原本想选三房，但考虑到孩子长大需要独立空间，还是决定一步到位买四房。”市民李先生的选择并非个例，同样在看房的张女士也表示，二孩家庭居住需求迫切：“两个孩子加父母，三房根本不够用，连书房都挤不出来，孩子只能在客厅写作业，四房才能满足基本居住需求。”

从地产行业视角来看，这一变化背后是多重因素叠加：经济发展带动居住品质追求、三孩政策放开改变家庭结构、房价稳定下“一步到位”的购房观念普及。

业内人士分析认为，当前，晋江正在进入“换房阶段”，首次改善、再次改善型置业成为市场“新刚需”，从今年成交数据来看，改善型房源占比已超过刚需型房源。同时，存量市场的流通也助力需求释放，不少购房者通过“以小换大”“以老换新”“以远换近”实现居住升级。

记者了解到，不少开发商也同步调整产品设计，近两年晋江市场上130平方米左右的四房逐渐增多。

业内人士解释：“这个面积段可灵活设计，既能做宽敞三房，也能做紧凑四房，刚好匹配‘四口、五口之家’‘需要多房间但不追求超大面积’的需求，是顺应家庭结构变化的产物。”

土地市场 多幅优质地块出让 低密地块引关注

作为房地产市场的“源头”，晋江9月土地出让动作频频，多幅优质地块入市为后续市场供应奠定基础。

9月2日，位于晋江内坑镇一宗约111亩的商住用地率先拍卖，该地块位于宅内村、古山村，涵盖二类城镇住宅与零售商业用地，起拍价2.1亿元；9月10日，位于紫帽镇塘头村、园坂村的P2025-35号地块也将出让，土地面积超3.6万平方米，起拍价同样为2.1亿元，其核心优势在于低容积率1.05~1.545，且是晋江罕见的“山景+湖景+公园”三重景观叠加地块。

从配套来看，P2025-35号地块的区位优势突出：紧邻沈海高速紫帽互通口，3公里范围内覆盖紫帽中学、紫帽中心幼儿园、晋江市中医院紫帽院区（二级综合医院），同时毗邻紫帽山4A景区与918亩紫湖郊野公园，形成“5分钟生态圈+15分钟城市生活圈”。

“紫帽镇作为泉州‘南大门’生态文化旅游核心区，本身定位就是低密居住板块，这幅地块的出让可能会吸引主打高端改善产品的开发商参与。”业内人士预测，优质地块的入市不仅能丰富未来市场的产品类型，也能通过土地市场的活跃传递信心，“土地是楼市的基础，好地块的成交会让购房者对后续楼盘品质更有期待。”

展望 机遇与挑战并存 理性与品质成关键

尽管当前晋江楼市利好因素较多，但业内人士也提醒，市场仍需面对潜在挑战。

对于开发商而言，在加大投资开发力度的同时，需更注重产品质量与服务升级——随着购房者对居住品质的要求提高，单纯的“大户型”已无法满足需求，社区配套、物业服务、户型实用性等细节成为决策关键。

对于购房者，业内人士建议，利率和政策红利确实降低了购房成本，但仍需结合自身收入、家庭需求选择房源。

从长期来看，随着政策效应的持续释放、需求结构的进一步优化，晋江楼市将逐步从“刚需主导”转向“改善主导”，市场发展更趋平稳。

“未来一段时间，晋江楼市的核心关键词是‘结构优化’，无论是产品设计还是需求释放，都会朝着更贴合居民实际居住需求的方向发展，这一趋势值得持续关注。”业内人士表示。

泉州优化住房公积金缴存使用政策

本报讯 日前，泉州市住房公积金管理委员会发布《关于进一步优化住房公积金缴存使用政策的通知》，旨在降低实体经济成本，提振消费，助力城市更新改造，更好满足人民群众美好生活需求。

据了解，此次政策优化主要包括两个方面。一方面，简化降低住房公积金缴存比例和缓缴业务申请材料。为提高审批服务效率，减轻企业非税负担，生产经营困难的企业，只需提供职工代表大会或工会讨论通过的决议，即可申请降低住房公积金缴存比例或者缓缴，不再需要提供经社保管理中心批准缓交养老和失业保险的证明或会计师事务所出具的上一年度经营亏损的财务审计报告。泉州市住房公积金管理中心将在10个工作日内依法依规完成审批。企业降低缴存比例或缓缴住房公积金的期限不超过12个月。超过12个月需要继续降低缴存比例或缓缴的，应当在期满前30日内按规定重新办理申请报批手续。经批准降低缴存比例或者缓缴住房公积金的企业经济效益好转后，应当恢复原缴存比例或者补缴缓缴的住房公积金。

另一方面，支持住宅老旧电梯更新改造。纳入泉州市超长期特别国债支持的住宅老旧电梯更新改造项目，在验收合格取得新电梯使用登记证一年内，符合住房公积金提取条件的业主及其配偶、子女及其配偶、父母可申请提取一次住房公积金，提取总额不超过电梯更新改造中实际分摊的自筹资金，即扣除政府补贴、住宅专项维修资金后的金额。办理公积金提取时，需提供申请人身份证明、与业主合法关系证明、电梯更新改造合同、分户实际出资明细表、不动产权证、更新改造后的电梯使用登记证等材料，提取的住房公积金将转入申请人个人银行储蓄卡。

购房问答

住房公积金 最高能贷款多少？

市民许先生：我个人与单位缴存金额合计1600元，配偶的公积金和我差不多，请问最高能贷款多少？

泉州住房公积金热线12329：目前，泉州市公积金贷款政策，双职工最高可贷100万元，生育、抚养两个及以上子女的职工家庭可在最高贷款额度上再增加20万元。公积金贷款具体可贷额度不仅与公积金缴交基数相关，还与退休年限、家庭负债、家庭信用报告等因素相关，建议拨打0595-12329公积金人工服务热线或前往最近的公积金管理部窗口咨询。

泉州农商银行 公积金逐月还贷业务 是否开通？

市民张先生：想了解下，泉州农商银行商业住房贷款是否已经支持开通住房公积金逐月还贷业务？

泉州住房公积金热线12329：目前，商业贷款支持逐月还贷的银行有建行、工行、农行、中行、兴业银行和中信银行，暂未支持泉州农商银行商业贷款逐月还贷。我们正在抓紧测试，请继续关注“泉州公积金”公众号发布的信息。

孩子语言表达能力欠佳 家长该如何引导

“我的孩子在幼儿园里从不主动说话，老师提问也总是支支吾吾的，这可怎么办啊？”近日，家长蔡女士向本报反映，自家孩子存在语言表达能力差的问题，这让她十分焦虑。

咱厝心理专家表示，孩子存在语言表达问题，是家庭教育、孩子性格和幼儿园教育等多方面原因造成的。家长应该为孩子创造良好的语言环境，助力孩子提升语言表达能力。

现象 语言表达问题多样 影响社交与学习

在晋江一家幼儿园里，记者见到了该园大班班主任王老师。她表示，班级里确实有部分孩子存在语言表达能力不足的情况，具体表现各不相同。“有的孩子说话语速很慢，而且语序混乱，比如想表达‘我想吃苹果’，可能会说成‘苹果我吃想’；有的孩子则词汇量匮乏，描述事物时只会用‘好’‘不好’‘漂亮’等简单词汇，无法更细致地表达自己的感受；还有的孩子比较内向，在集体场合不敢开口说话，即使被点名回答问题，也只是小声地说一两个字，很难完整地表达自己的想法。”

王老师还提到，语言表达能力差不仅会影响孩子在幼儿园的社交生活，还会对他们的学习产生一定影响。“在课堂上，语言表达能力强的孩子能积极参与互动，更快地理解老师讲授的内容；而那些表达能力弱的孩子，由于无法及时与老师和同学沟通，可能会逐渐失去学习的兴趣，甚至产生自卑心理。”

家长陈女士也向记者倾诉了自己的烦恼。她的儿子今年5岁，上幼儿园中班。“每次去接孩子放学，我问他在幼儿园玩了什么、吃了什么，他都只会说‘不知道’‘忘了’，从来不会主动和我分享幼儿园里的事情。有一次，幼儿园举办亲子活动，其他小朋友都能大方地介绍自己和家长，可我儿子却躲在我身后，怎么劝都不肯说话。”陈女士无奈地说，看到别的孩子能说会道，她心里既着急又担心。

探究 多方面因素叠加 导致孩子表达能力不足

为什么有的孩子会出现语言表达能力差的问题呢？记者采访了晋江市家庭教育陈红礼工作室领衔名师陈红礼，她从多个角度分析了其中的原因。

从家庭环境来看，很多家长存在教育方式不当的问题。一方面，部分家长过于溺爱孩子，孩子的需求还没说出来，家长就已经提前满足。比如孩子手指着水杯，家长马上就会递过去，久而久之，孩子就失去了用语言表达需求的动力。另一方面，现在很多家庭都有电子产品，家长为了让孩子安静下来，常常让孩子长时间看电视、玩手机。孩子在接触电子产品时，只是被动地接受信息，缺乏与他人的语言交流和互动，这会严重影响他们语言能力的发展。

“还有一些家长自身的语言习惯也会对孩子产生影响。”陈红礼举例说，有些家长说话语速过快、发音不标准，或者经常使用方言与孩子交流，而在幼儿园里老师主要使用普通话教学，这就导致孩子在语言转换过程中出现困难，进而影响他们的表达能力。此外，部分家长工作繁忙，陪伴孩子的时间很少，与孩子之间的语言沟通不足，也会使得孩子的词汇量积累不够，语言表达能力无法得到有效提升。

从幼儿园教育方面来看，有的幼儿园的班级人数较多，老师无法兼顾到每一个孩子。在课堂教学中，老师往往只能关注到那些积极主动发言的孩子，而对于那些性格内向、不爱说话的孩子，缺乏足够的引导和鼓励。

另外，孩子自身的性格特点也是一个重要因素。有些孩子天生性格内向、害羞，不喜欢与人交往，在陌生人面前或者集体场合中，容易产生紧张、焦虑的情绪，从而不敢开口说话。还有一些孩子存在语言发育迟缓的问题，这需要家长及时发现并带孩子进行专业的检查和干预。

支招 创造良好环境 助力孩子提升表达能力

针对孩子语言表达能力差的问题，家长该如何采取措施呢？陈红礼给出了以下建议。

在家庭中，家长要改变不良的教育方式，为孩子创造良好的语言环境。首先，家长要多陪伴孩子，增加与孩子的语言交流时间。在日常生活中，家长可以从身边的小事入手，引导孩子说话。比如在吃饭的时候，问问孩子：“今天的菜好吃吗？你最喜欢吃哪一道菜呀？”在带孩子出门散步时，和孩子一起观察周围的事物，让孩子描述看到的景象，如“你看那朵花是什么颜色的？它看起来像什么呀？”通过这样的方式，不仅能丰富孩子的词汇量，还能提高孩子的语言表达能力。

其次，家长要减少孩子接触电子产品的时间，多和孩子进行亲子阅读。亲子阅读是培养孩子语言表达能力的有效方式之一。家长可以选择适合孩子年龄特点的绘本，每天固定一段时间和孩子一起阅读。在阅读过程中，家长可以引导孩子观察绘本中的画面，让孩子说一说画面上有什么、发生了什么事情，还可以让孩子根据绘本的内容进行简单的复述。这样不仅能激发孩子的阅读兴趣，还能锻炼孩子的语言组织和表达能力。

同时，家长要注意规范自己的语言习惯，使用标准的普通话与孩子交流，说话时语速要适中、发音要清晰。在孩子说话时，家长要耐心倾听，不要随意打断孩子，即使孩子表达不完整或者有错误，也要先给予鼓励，然后再轻轻地纠正孩子的错误。此外，家长还可以多带孩子参加一些社交活动，如亲子聚会、社区活动等，让孩子多与同龄人交往，在交往中锻炼自己的语言表达能力。

此外，如果家长发现孩子的语言表达能力明显落后于同龄孩子，或者存在语言发育迟缓的迹象，应及时带孩子到专业的医疗机构进行检查和评估，并在专业医生的指导下进行针对性的训练和干预。

“如孩子存在上述的问题，可以先观察一下，明确是什么原因引起的，才能‘对症下药’。”陈红礼表示，只要家长能够重视孩子的语言教育，采取科学合理的方法，就一定能够帮助孩子提升语言表达能力，让孩子自信地开口说话。

磁灶云玺中心幼儿园 家园同心筑桥梁

本报讯 “教育，是一场幸福的遇见。”8月29日，晋江市磁灶镇云玺中心幼儿园2025年秋季新生家长会如期举行，为家园共育搭建信任桥梁，守护孩子成长第一步。

会上，该园园长张秋红围绕“以儿童为中心”的办园理念、“游戏化教学”特色课程及师资建设等方面展开介绍，强调“入其园，知其园，信其园”，凝聚教育合力，筑牢家园信任根基。

随后，该园保教副园长陈慧玲详解课程设置与一日活动安排，说明生活、教学、游戏等活动的教育意义，并分享缓解幼儿入园焦虑的方法，指出幼儿园教育需家园配合，为家长参与共育指明方向。

该园分管后勤的苏银萍副园长聚焦家长关切，从食品安全、卫生保健、设施维护、环境创设四方面介绍工作。她以“魔法小厨房”比喻孩子餐盘，说明食材采购与营养搭配；提及每日消毒、健康监测及设施安全检查，让家长放心。

此次家长会是家园教育初心的对话与情感联结。家长表示通过此次活动，更了解幼儿园，也明晰了陪伴孩子适应入园的方法。

本版由本报记者陈青松采写