

咱厝二手房市场新变化 谈判周期拉长 议价空间变大

“这套房我已经对比了同小区3套房源，价格还能再谈5万元就签合同。”日前，在晋江万达广场一家中介门店内，购房者李先生正拿着房源对比表与中介沟通。这样的议价场景，如今在晋江二手房市场已成为常态。

来自晋江市房屋交易中心最新数据显示，今年1—7月晋江全市二手房累计成交5312套，成交总面积86.32万平方米，虽然成交总量保持平稳，但市场结构已发生显著变化：买方决策周期拉长、议价空间扩大，区域分化加剧，晋江二手房市场正逐步进入买方主导的新阶段。

数据 7月成交套数同比持平

从月度走势来看，晋江二手房市场呈现“淡季不淡、旺季稳增、中期趋稳”的态势。数据显示，7月单月成交943套，与去年同期持平；成交面积14.32万平方米，同比微降3.34%。

值得关注的是，作为市场主力的二手住房成交表现亮眼，1—7月累计成交4005套，占二手房总成交套数的75.4%，7月单月成交746套，同比增长0.95%，成交面积同比增长2.16%，凸显居住需求仍是市场核心驱动力。

“成交数据看似平稳，但

背后是市场供需关系的深刻调整。”晋江房产业内人士曾思程分析，当前晋江二手房挂牌量较去年同期增长较多，而成交量增速放缓。“这意味着买方有了更多选择，市场话语权自然向购房者倾斜。”

区域分化成为市场最显著的特征。桥南片区、万达广场、店店南片区等热点区域凭借成熟配套与优越地段，保持着较强的市场吸引力。与之形成对比的是，部分镇街板块房源成交周期明显拉长，议价空间也扩大了。

买方 精挑细选 议价底气足

“现在买房不用急，多看多对比才能选到性价比最高的。”市民林女士最近刚在桥南片区入手一套90平方米的二手房，她告诉记者，自己从3月开始看房，前后对比了10多套房源，最终以低于业主挂牌价6万元的价格成交。“我先筛选出符合学区、交通要求的房源，再逐一对比户型、房龄和装修情况，遇到心仪的就跟中介磨价格，这套房业主最初只肯降3万元，我坚持了一个月，最终达成了

心理价位。”

当下，像林女士这样的购房者不在少数。多位购房者表示，当前选房更看重“综合性价比”，除了价格，小区配套、物业服务、房屋质量都是重点考量因素。

“二手房的优势在于配套成熟、拎包入住，但必须仔细甄别房屋产权、有无漏水等问题。”准备购置首套房的张先生说，他已经连续看房4个月，“市场上房源充足，我有足够的时间货比三家”。



卖方 主动让利 加速成交

“行情不好，只能降价出售了。”业主蔡先生在晋江池店镇有一套120平方米的房源，今年5月挂牌价150万元，两个月内仅接待了3组客户。为了尽快成交，他主动将价格下调至142万元，“这套房是2018年买的，原本

想赚点差价，现在能保本就不错了。”陈先生无奈地说，周边同等户型的房源有8套正在挂牌，“如果不降价，根本吸引不到购房者关注”。

也有部分业主选择“以价换量”。在晋江青阳街道，业主黄

女士将自己的80平方米两居室房源价格从120万元降至112万元后，一周内就接到10组看房电话，最终以110万元成交。“我要换更大的房子，所以必须尽快卖掉这套。”黄女士表示，虽然降价让她损失了部分收益，但缩短了成交周期，“现在市场上买方占主导，与其僵持不如主动让步”。

中介 转型服务 应对市场变化

“市场不好做，但也是修炼内功的机会。”万达广场周边一家中介门店负责人蔡女士说，今年以来门店客源较去年下降约15%，但成交量基本持平，“关键在于提升服务质量，帮购房者精准匹配房源，帮业主合理定价”。

蔡女士介绍，门店推出了“房

源优推计划”，对性价比高的房源进行重点推广，并为购房者提供“一对一”的选房咨询服务。“我们会帮购房者分析各区域的发展潜力、学区划分等信息，还会协助议价。”她透露，目前门店成交的房源中，议价幅度有所增长，“中介的角色不再是简单的

撮合交易，而是成为买卖双方的专业顾问”。

另一家中介门店的经纪人小李则表示，他们加大了对房源信息的核查力度，“现在购房者对房屋产权、有无抵押等问题非常关注，我们会提前做好尽职调查，让购房者买得放心”。同时，门店还推出了“限时成交保障”服务，若房源在约定时间内未成交，将为业主提供免费的房源优化建议。

观察 分化中孕育新机遇

对于晋江二手房市场的未来走势，曾思程认为，市场将继续保持“平稳调整、分化加剧”的态势。

“随着购房者越来越理性，‘好地段、好配套、好品质’的优质房源将持续受捧，而配套薄弱、户型不佳的房源，成交周期可能进一步拉长。”他建议，卖方应合理评估房源

价值，避免盲目定价，同时突出房源优势，如装修翻新、家电赠送等，提升竞争力。

对于购房者而言，当前是挑选高性价比房源的良好窗口期。曾思程提醒，购房者应结合自身需求，优先考虑核心区域的优质房源，“这类房源抗风险能力强，未来

保值增值潜力更大”。同时，要注意核查房屋产权信息，避免陷入交易纠纷。

业界人士表示，从“卖方市场”到“买方市场”，晋江二手房市场的转型不仅是供需关系的调整，更是市场成熟度的提升。在这个过程中，买卖双方的心态更加理性，中介机构的服务更加专业，这些变化都将为晋江房地产市场的长期稳定发展奠定坚实基础。

芬兰户外运动品牌 ONEWAY大中华区首店 登陆郑州

本报讯（记者 柯雅雅）9日，芬兰户外运动品牌 ONEWAY 大中华区首店于郑州正弘城盛大开业，带来2025秋冬全新上市的户外鞋服系列主打产品，包括 NUUKSIO、SISU 及 LUXE 三条产品线，覆盖专业滑雪、专业户外及都市泛户外风格穿搭。

作为品牌全面升级之作，正弘城门店着力打造北欧沉浸式户外空间，其设计灵感源于芬兰户外语境的文化，营造出极具北欧特色的“松弛感”氛围，使顾客身临其境感受自然充盈的北欧户外文化。

店铺内部依据产品属性及目标人群进行分区，为消费者提供兼具专业户外美学与都市简约风格的泛户外场景装备选择，并借助合理的动线规划，帮助消费者找到理想的北欧生活方式及穿搭方案。

许多户外资深玩家对 ONEWAY 并不陌生。该品牌创立于2004年，源自北欧，致力于将芬兰人对自然的理解融入产品开发与设计。自成立以来，该品牌曾与冬季奥运会、世界锦标赛、环法自行车赛等国际顶级赛事深度合作，凭借专业产品支持众多国家队及职业运动员不断突破，并通过专业运动员的真实体验推动产品持续优化与创新。

2024年，ONEWAY 迎来品牌焕新升级，布局主流电商渠道，并依托口碑营销等方式，持续渗透目标受众心智。此次 ONEWAY 大中华区首家门店落户中原的同时，也按下了全国品牌门店矩阵陆续启动的开关。

未来，ONEWAY 将持续布局更多优质城市商业综合体，通过多样化场域的开拓，构建个性化户外体验场景，聚焦服务核心用户对专业户外及泛户外产品的深度需求，逐步从“产品体验”提升至“场景体验”等更高维度。

芯华里美学示范区盛大开放

本报讯 9月7日，由晋江产业集团全资子公司晋江市芯城开发有限公司倾力打造的高端人才住宅区——芯华里美学示范区盛大开放。芯华里项目位于集成电路产业园区科学园，规划6栋8-11层纯洋房，最高仅33米建筑高度，带来开阔的楼间距与充足采光。目前，该项目实景准现房呈现。

项目以现代海派门庭彰显归家尊崇，园林打造六大主题园境，满足全龄段运动休闲需求。全龄会所规划休闲棋牌、运动健身、儿童互动、阅读接待四大空间，构筑邻里社交温情场。

在项目配套上，芯华里依托“五纵三横”立体交通路网，紧邻仅约1KM的快速路，串联福兴路、东部快速、二重环湾快速等交通动脉，日常通勤高效便捷，可轻松融入大泉州生活圈。紧邻SM国际广场，项目还自带4万平方米一站式综合体，吃喝玩乐购一站式满足。此外，项目自带约5500平方米社区幼儿园，近邻季延中学新塘校区、新塘实验小学等优质学校，构建3-18岁全龄教育圈。

购房问答

继承房产 算公积金“认房”范围吗？

市民庄先生：我有一套房子，已经还清公积金贷款。今年年初，继承了一套房子，目前打算在晋江再买一套，请问这套房子算第三套吗？可以使用公积金贷款吗？

泉州住房公积金12329热线：目前，泉州市住房公积金贷款套数认定采取“认房又认贷”政策，停止向购买第三套住房的职工发放公积金贷款。其中“认贷”以公积金贷款次数认定，“认房”以不动产登记中心出具的查房记录为准。

磁灶镇云窑中心幼儿园 萌娃乐入园 适应有妙招

本报讯 “老师，这个玩偶好可爱！”“妈妈你看，我交到新朋友啦！”近日，晋江市磁灶镇云窑中心幼儿园内暖意融融，小班适应周活动温情上演。为助力小班新生平稳度过入园适应期，缓解分离焦虑，让孩子们在轻松氛围中感受集体生活乐趣，建立对幼儿园及教师的信任感，该园精心策划系列活动，为萌娃们开启了快乐校园初体验。

初次踏入教室，面对新环境，宝贝们在家长陪同下开启“归属感之旅”。教室里，色彩鲜艳的卡通贴画、柔软地垫上的益智玩具，以及印有孩子名字的小水杯、小手巾，让陌生感悄然消散。家长们以倾听者、观察者的身份陪伴左右，记录孩子触摸玩具、与小伙伴微笑互动的瞬间。“原本担心孩子哭闹，没想到他主动和老师探讨积木玩法，有我们在身边，孩子放松多了。”家长李女士欣慰地说。

亲子游戏是消融陌生感的“催化剂”。老师们准备了“揪尾巴”“快乐传球”等趣味游戏，在轻松氛围中，孩子们与家长协作互动，与小伙伴拉近了距离。“刚开始孩子紧拽着我的手，玩了一会儿就主动分享玩具了。”参与“快乐传球”游戏的王先生说。老师适时的鼓励与表扬，更让孩子们的好奇与快乐取代了拘谨，活动室里欢声笑语不断。

从依赖到独立，孩子们在适应周里悄然蜕变。美味餐点时间，在老师和家长鼓励下，孩子们尝试找到自己的位置品尝点心、吃饭，拿起专属水杯喝水，学着“自己的事情自己做”。活动后半程，越来越多宝贝能独立进校园，和小伙伴一起点名、学本领、做游戏，胆怯被自信取代。

此次适应周不仅缓解了幼儿的入园焦虑，也让家长深入了解孩子的幼儿园生活。“家园携手，才能为孩子筑牢成长摇篮。”该园负责人表示，将持续用爱与耐心，陪伴小萌娃们在幸福家园中快乐成长。



本版由本报记者陈青松采写

以好奇心驱动 解锁孩子的注意力密码

“老师，毛毛虫吃叶子会变成蝴蝶吗？”“积木搭的塔怎么才能不晃呀？”对于3-6岁的幼儿而言，世界是一本充满问号的童话书，而那份蓬勃的好奇心，正是破解“注意力不集中”难题的关键钥匙。

不少家长反映，孩子常出现“坐不住、易分心”的情况，如何借助好奇心引导幼儿专注探索？

好奇驱动 幼儿注意力的“自然唤醒剂”

“小蜗牛的‘房子’怎么这么硬？它爬过的地方亮晶晶的是啥呀？”在晋江一家幼儿园的“自然探秘区”，4岁的小欣（化名）趴在卡通软垫上，鼻尖几乎贴到玻璃罐壁，眼神紧紧锁定罐内的蜗牛。她身旁的3个小伙伴也围坐成圈，有的用干净的小树枝轻轻触碰蜗牛触角，有的小声交流：“它是不是在找吃的？”从区域活动开始到现在，这群平时10分钟就会转移注意力的孩子，已专注观察了28分钟，连老师提醒“该喝水啦”，小欣都只摆摆手说“等蜗牛动一动再去”。

“以前小欣上集体课时总爱盯着窗外，玩拼图5分钟就扔到一边。”小欣的妈妈林女士回忆，转变得从去年春天的“种子成长记”。当时幼儿

园布置亲子种植任务，小欣对家里的向日葵种子产生好奇：“妈妈，它能长到和我一样高吗？”林女士没有直接回答，而是和女儿一起准备花盆、松土播种，还找了个小本子让小欣画“种子日记”：“刚开始她画一笔就跑，后来看到种子冒出白芽，每天起床第一件事就是蹲在花盆前数叶子，画日记时也会认真涂颜色了。”林女士笑着说，现在小欣拼复杂的乐高积木都能坚持40分钟，专注力进步特别明显。

有着多年幼儿教育经验的晋江一家幼儿园的王老师，对好奇心唤醒注意力的效果感受深切。“幼儿的注意力就像小蝴蝶，只有鲜艳的‘花朵’才能吸引它停留。”王老师说，她在班级墙面设置了“好奇小树叶”板

块，孩子们把想问的问题写在树叶卡片上贴上去，老师再围绕热门问题设计活动。比如有孩子问“彩虹是怎么‘挂’在天上的”，她就准备了三棱镜、水盆和镜子，让孩子们在阳光下动手尝试：“把镜子放进水里，阳光照过来会怎么样？”孩子们轮流操作，连平时最爱跑动的男孩豆豆都站在桌前，盯着水面上出现的彩色光带目不转睛，整个活动专注力持续了22分钟。

据相关研究显示，3-6岁幼儿的注意力持续时间通常在10-20分钟，但当面对令他们充满好奇心的事物时，注意力时长可延长50%以上。好奇心能激活幼儿大脑的探索欲，让他们从“要我学”变成“我要学”，在主动探索中自然提升专注度。

或者一起看《海底小纵队》里关于鱼类呼吸的片段，“孩子在观察和思考中，注意力自然会集中，还能培养探究精神”。

大三班幼儿家长刘先生，就用这种方式呵护了儿子柏杨（化名）的好奇心。4岁的柏杨痴迷汽车轮子，总把玩具车拆得七零八落。刘先生没有制止，反而网购了儿童安全拆卸工具，和儿子一起研究：“你看轮子是圆的，要是换成方形会怎么样？”他们用纸板做了方形“车轮”，发现车子根本推不动，柏杨又主动尝试三角形、椭圆形，“那天下午他蹲在地上试了一个多小时，直到做出能滚动的圆形轮子才罢休。”刘先生说，现在柏杨做事

情不仅更专注，遇到问题还会主动说“我们试试别的办法”。

幼儿园则通过游戏化设计，让好奇心与专注力深度融合。晋江一家幼儿园的“厨房小探秘”活动，让孩子们从“面粉变馒头”的过程中找到乐趣。“老师，面粉加水为什么会黏糊糊的？”“面团放久了怎么变大了？”孩子们围着操作台提问，随后亲手揉面、塑形，等待发酵时，还不时扒着玻璃盖观察。“揉面时他们专注于把面团揉光滑，发酵时认真数‘还要等几分钟’，蒸好后还会比谁的馒头最圆。”活动结束后，不少孩子回家还主动帮妈妈揉面，做事也更有耐心了。



科学引导 让好奇之花结出专注之果

培养幼儿幼儿的注意力，需遵循幼儿的身心发展规律，用科学的方法呵护好奇心，引导其转化为持久的专注力。

首先，学会“慢下来”守护好奇心。晋江市季延初级中学心理教师章肖美提醒，家长和教师不要轻易打断孩子的探索：孩子蹲在路边看蚂蚁搬家，别急着拉走说“脏”；孩子反复把积木搭高再推倒，别急于示范“正确搭法”。“有次班里孩子玩沙子，把沙子装进杯子又倒出来玩了半小时，其实他们在探索‘沙子流动’的特性。”章肖美说，耐心等待孩子完成自己的“小探索”，比灌输知识更重要，专注力也会在这个过程中自然形成。

其次，创设“可触摸”的探索环境。家里可以设置“好奇小角落”，放上放大镜、不同纹理的布料、安全的贝壳和石头，让孩子自由触摸观察；幼儿园则可利用自然角、建构区等打造探索空间。比如，有的

幼儿园打造的户外“泥巴厨房”就很受孩子欢迎：孩子们用泥巴做“蛋糕”，用树叶当“盘子”，还研究“加多少水能让泥巴成型”。生活化的探索场景，能让孩子在玩中提升专注力。

最后，用“问题链”引导深度思考。章肖美建议，当孩子提出疑问时，不妨多问几个“为什么”和“怎么办”。比如孩子发现树叶上的露珠，可追问：“露珠早上有，中午怎么没了？”“如果把树叶放进冰箱，会不会又有露珠？”“我们能自己做一个露珠吗？”通过层层提问，让孩子从“随口问问”转向主动思考，在持续探究中延长注意力时长，培养解决问题的能力。

“幼儿的好奇心不是‘打扰’，而是成长的‘信号灯’。”章肖美表示，家长和教师要当好“好奇守护者”，不急于求成、不轻易否定，让孩子在探索中感受乐趣，在专注中收获成长。