

购房补贴与品质住宅双驱动 咱厝楼市“银十”暖意浓

国庆中秋“双节”假期，晋江楼市暖意涌动。为期3天的2025晋江房产展示交易会现场人头攒动，在购房补贴叠加房企优惠的双重刺激下，不少购房者当场敲定房源。这个“金九银十”，晋江楼市在政策红利与品质升级的双轮驱动下，呈现出供需两旺的新变化。

“双节”楼市交出亮眼成绩单

“本来还在观望，听说有补贴，我就赶紧下手。在政府出台的购房补贴基础上，交2.5万元得到价值25万元全屋精装硬电礼包，算下来省的钱够装修了，政策真是帮了大忙。”刚在天骏项目购置新房的业主吴先生，道出了不少购房者的心声。

来自晋江市住建局统计数据显示，自9月22日晋江实施购房补贴政策至10月8日假期结束，晋江楼市客户到访量比去年同期增长29%，共售出住宅233套，成交面积3.90万平方米，成交金额约5.94亿元，房地产市场活跃度显著提升。

分区域来看，政策拉动效应在各板块均有体现。除热点改善项目外，刚需项目同样收获亮眼成交。罗山街道中海学仕里其间成交56套，梅岭街道中航城天悦成交18套，建发·和悦、龙湖御湖境、晋悦·柏悦府、百宏·双龙首府、保利湖心璞悦等项目也均有成交。“政策出台后，我们项目日均到访量明显上升，不少客户都是冲着补贴来的。”中海学仕里营销负责人介绍，除政府最高7万元补贴外，项目还针对不同面积房源制定专属折扣，“每套房源因平方数不同，折扣也不同，大大降低了置业门槛。客户现场了解后，购房意愿明显增强。”

楼市热度不仅体现在成交量上，更反映在交易氛围的浓厚程度上。在2025晋江房产展示交易会上，不少房企展台前咨询人群络绎不绝，有的家庭更是举家看房。“这几天平均每天要接待20多组客户，讲解政策、介绍户型、计算价格，嗓子都快哑了。”某房企销售经理表示，假期前三天的意向客户登记量，已经超过了9月整月的一半。

楼市热度不仅体现在成交量上，更反映在交易氛围的浓厚程度上。在2025晋江房产展示交易会上，不少房企展台前咨询人群络绎不绝，有的家庭更是举家看房。“这几天平均每天要接待20多组客户，讲解政策、介绍户型、计算价格，嗓子都快哑了。”某房企销售经理表示，假期前三天的意向客户登记量，已经超过了9月整月的一半。

“好房子”成市场回暖核心引擎

如果说政策红利是激活市场的“催化剂”，那么高品质住宅则是吸引购房者的“核心磁场”。

9月26日，晋江首个“好房子”样板项目建发·缙湖入市，开盘当天便迎来193组客户到访，销售住宅95套，面积1.79万平方米，去化率达74%，销售金额3.01亿元。截至10月8日，该项目首期开盘的128套住宅已全部售罄，创造了晋江楼市近期的销售佳绩。

“作为晋江第一个‘四代住宅’项目，建发·缙湖成为我们婚房的首选。虽然这类住宅单价较高，但相当于同时拥有房屋和花园，符合我们对理想住宅的期许。”消费者蔡女士在国庆假期

前往建发售楼部看房，她说：“目前看来，‘四代住宅’居住革新，在配套与服务上进行升级，综合性价比相对高。”据建发·缙湖相关负责人介绍，项目首期开盘4栋高层，128套住宅，涵盖389平方米、285平方米等高端改善户型，“从项目现阶段蓄客情况来看，后续加推产品将保持‘高去化、快流速’的火热销态势。”

“市场回暖源于购房者观念的转变，也凸显了‘好房子’的吸引力。”晋江市住建局相关负责人介绍，近年来，晋江全力构建高品质住宅全周期管理体系，从立标准、建体系、强科技、抓样板入手，加强房屋规划、设计、建造全生命周期管理，出台两份“好房子”政策举措，满足民众多样化改善性住房需求。

短期提振与长期规范并重

晋江楼市的回暖，离不开政策“组合拳”的有力支撑。在住房消费端，此次推出的购房补贴政策精准对接刚需与改善群体，补贴期限持续至2026年3月31日，为购房者提供了充足的决策窗口期。“我们测算过，一套144平方米以下的住宅，最高可享受7万元政府补贴，再加上房企的优惠，购房者实际成本能降低10万~15万元。”房产业内人士表示，此次补贴政策通过“真金白银”让利，有效降低购房成本，一步激活市场潜在需求。

与此同时，晋江在土地供应与市场长效机制建设上也持续发力。事实上，市场回暖的背后，是政策层面的全方位支撑。今年以来，晋江打出政策“组合拳”，形成多层次的支持体系。从一手房的购房补贴，到二手房简化交易流程、降低交易税费等政策，这些举措不仅着眼于短期市场提振，更注重构建长期健康发展机制。在2025年第三次土地招商推介会上，晋江市自然资源局聚焦晋东新区、池店南片区、池店镇、新塘街道四大重点区域，集中推介了多宗优质地块。这些地块区位优势明显、配套设施完善，可满足不同群体的居住与生活需求，具备较强的市场吸引力和宜居价值。

制建设上也持续发力。事实上，市场回暖的背后，是政策层面的全方位支撑。今年以来，晋江打出政策“组合拳”，形成多层次的支持体系。从一手房的购房补贴，到二手房简化交易流程、降低交易税费等政策，这些举措不仅着眼于短期市场提振，更注重构建长期健康发展机制。在2025年第三次土地招商推介会上，晋江市自然资源局聚焦晋东新区、池店南片区、池店镇、新塘街道四大重点区域，集中推介了多宗优质地块。这些地块区位优势明显、配套设施完善，可满足不同群体的居住与生活需求，具备较强的市场吸引力和宜居价值。

展望：回暖态势有望持续巩固

从当前市场表现来看，晋江楼市“银十”有望延续“金九”的回暖势头。“一方面，政策效应仍在持续发酵。购房补贴政策的长期窗口，让不少持观望态度的购房者开始主动了解市场；另一方面，房企的推盘节奏也在加快。”晋江房产业内人士曾思程认为。

记者从多家房企了解到，10月将有新项目入市或加推，涵盖刚需、改善等多种户型，产品供给更加丰富。

“当前，晋江楼市的回暖是政策引导与市场需求共振的结果。从需求端看，刚性购房需求与改善型需求叠加释放，尤其是‘90后’‘00后’购房者对品质住宅的需求日益凸显，为市场注入持续动力；从供给端看，房企加快推盘节奏，新品户型设计更贴合现代居住需求，加上土地市场优质地块的推出，为市场提供了充足的‘弹药’。”曾思程进一步补充，“‘银十’不仅能延续‘金九’的回暖势头，随着市场信心的逐步恢复，购房者决策周期会进一步缩短，成交效率将有所提升，这将为晋江楼市后续平稳健康发展奠定更坚实的基础。”



晋江房协发出倡议 营造健康有序的租赁市场环境

本报讯 日前，晋江市房地产服务行业协会发出倡议，号召全市住房租赁相关机构坚持依法经营、诚信立业，为消费者提供规范、优质服务，共同营造健康有序的住房租赁市场环境。

倡议明确四项要求：在强化学习、明确准则方面，各机构需组织从业人员通过集中培训、线上学习、案例研讨等形式，深入领会《住房租赁条例》精神，将条例要求转化为日常经营行为准则，并全面梳理经营行为，完善内部管理机制。在依法经营、规范服务上，倡议强调严格遵守法律法规，不违规提供经纪服务，不为不符合安全标准的住房及非居住空间用于居住提供服务；发布房源前需核对委托人身份与住房权属信息，实地查看房源，签订规范合同并编制住房状况说明书，妥善保存档案资料。针对房源信息，倡议提出真实透明要求，各机构需通过官方平台核验房源并取得核验码后再发布，确保房源地址、面积、租金等信息在不同渠道一致，不发布虚假或误导性信息，不隐瞒重要信息。同时，要做到明码标价、合同备案，公开公示服务项目与收费标准，不加价或收取未标明费用，不代收代付租金押金、不赚差价，通过经纪机构签订的租赁合同需及时在相关平台办理备案。

晋江市房协表示，将以学习贯彻《住房租赁条例》为契机，推动行业全面提升服务质量。期待各机构积极行动，共同打造规范、健康的住房租赁市场，让消费者租房更放心、居住更安心。

购房问答

二手房贷款被拒 买方责任如何认定？

市民林先生：今年8月，我通过中介看中一套二手房，与卖方签订合同时约定“以按揭贷款支付尾款，若因买方原因贷款未获批需承担违约责任”。随后，我向银行提交贷款申请，但被银行告知因征信问题无法贷款。卖方以我违约为由，拒绝退还定金。请问，出现这样的情况，我构成违约吗？该承担什么责任？

福建一脉律师事务所律师李耿佳：这类纠纷的核心在于合同约定与责任划分。根据民法典第五百七十七条规定，当事人一方不履行合同义务或履行不符合约定的，应承担违约责任。若合同明确约定“因买方自身原因（如征信不良、资料不实等）导致贷款未获批视为违约”，买方需承担相应责任，常见后果包括定金被没收或支付违约金（通常为总房款的10%~20%），若已支付首付款，还可能面临资金占用损失。

在二手房实际交易过程中，三种情形下责任认定存在差异：买方自身原因需承担违约责任；不可归责于双方的事由（如银行政策性调整），通常可解除合同且互不违约；合同未约定时，需结合贷款失败具体原因判断。

在此提醒购房者，签订合同前务必先做贷款预审批，避免“先签后贷”的被动局面；合同中应明确贷款审批时限、失败原因的认定标准及违约责任细则，同时保留好银行拒贷通知、沟通记录等证据。

如何用孩子能理解的方式对话？ 咱厝心理专家：可尝试“三步沟通法”

“宝宝把玩具收拾好！”“说了多少遍不要在墙上画画！”“这个不能碰，危险！”……面对3~6岁的幼儿，不少家长常常陷入“指令不断却收效甚微”的沟通困境。幼儿阶段作为亲子关系建立的关键期，沟通方式直接影响孩子安全感、表达能力及性格养成。但许多家长因不了解幼儿心理发展特点，在沟通中频频“踩雷”。如何用孩子能理解的方式对话，成为众多家长亟待解决的难题。就此，记者采访了咱厝心理专家。

亲子沟通的常见难题

“孩子说半天说不清自己想干嘛，急得我直上火。我也跟着上火。”“我说东他偏往西，越不让做的事越要做。”“在家像小话唠，一到外面就不吭声，问啥都不说。”……近日，记者在采访中听到，家长对亲子沟通的困惑高度集中。不少家长表示，与3~6岁孩子沟通时常常感到“力不从心”，具体问题可归纳为三类。

难题一：“表达错位”——孩子说不明白，家长猜不透。“我家娃3岁，想要东西只会拉着我的手往那指，问他要什么就是‘那个那个’，急得满脸通红还说不清楚，最后直接哭闹。我也跟着上火。”家长李女士说。家长王女士也分享道：“上周孩子突然不肯穿新鞋子，问了半天也不说原因，后来才发现是鞋舌磨

脚。之前，我还以为他是任性，忍不住批评了他，现在想想特别后悔。”记者在家长群调查发现，不少家长曾因“猜不透孩子需求”发生亲子争执。家长坦言“有时候真的没耐心，会直接按自己的想法来”。

难题二：“叛逆对抗”——家长指令频频，孩子充耳不闻。“把玩具收拾好”“别摸插座”“快洗手吃饭”，这些话每天要说几十遍，孩子就是左耳进右耳出。“家长王先生无奈地翻出手机里的视频，画面里4岁的儿子正把积木往沙发底下塞，任凭他怎么喊都不抬头。“我试过讲道理，他听不进去；发脾气吧，他就跟我对着哭；甚至呵过他‘再不听话就把玩具扔了’，当时管用，过两天又故态复萌。”家长刘女士也有类似经历：“早上催孩子刷牙，他偏要先玩玩具；出门让他穿外套，他非要穿短袖。我们每天都得因为这些小事较劲半天。”

难题三：“场景反差”——在家活泼外向，外出沉默寡言。“在家能会说唱、唱儿歌、背古诗一套一套的，一到亲戚家或参加幼儿园活动时，就躲在我身后不肯说话，问啥都摇头。”家长张女士的困惑在学龄前儿童家长中较为普遍。她分享了一次尴尬经历：“上周家庭聚会，亲戚们让孩子表演个节目。他直接把头埋进我怀里，怎么哄都不肯抬头。我只好跟大家道歉说‘这孩子就是胆小’。”家长林女士也介绍：“孩子在幼儿园从不主动举手回答问题，老师反映他明明会的知识也不敢说，可在家跟我们聊起幼儿园的事却很积极。”

自主意识比上一代更早觉醒，他们渴望被尊重、被倾听，简单粗暴的指令式沟通必然引发对抗。”

“看似简单的亲子沟通难题，实则是幼儿心理发展特点、家长教育理念与现代育儿环境交织的结果。”晋江市季延初级中学心理教师章肖美介绍，出现上述沟通问题，背后有多方面的原因。

对幼儿语言发展规律认知偏差。许多家长不了解幼儿语言发展的“阶段性特征”，3岁幼儿以简单句为主，4~5岁虽能说复合句但逻辑连贯性不足，6岁才逐渐具备完整表达能力。“当孩子说‘妈妈，我要那个会飞的’，家长若没意识到孩子指的是‘风筝’，反而指责‘说不清楚’，会打击孩子的表达积极性。”章肖美表示，家长缺乏对幼儿语言发展规律的认识，是导致“表达错位”的核心原因。



建议：家长可以尝试“三步沟通法”

针对上述亲子沟通的痛点，章肖美建议，家长可以尝试“倾听—引导—共情”三步沟通法。

第一步：耐心倾听，解码“童言童语”。“家长要学会‘蹲下来’听孩子说，哪怕孩子表达不完整，也要耐心引导。”章肖美建议，当孩子用手势、简短句表达需求时，家长可以重复并补充，“你是想要那个红色的、会飞的风筝吗？”通过这种方式帮助孩子梳理语言，同时让孩子感受到被理解。此外，家长还可以通过“提问”引导孩子表达，“今天在幼儿园玩了什么游戏呀？”“你最喜欢哪个小朋友？为什么呢？”逐步提升孩子的表达能力。

第二步：积极回应，保护探索热情。“面对幼儿的行为，家长要学会‘先接纳，再引导’。”章肖美强调，当孩子犯错或做得不好时，不要急于否定，而是先肯定努力，再指出问题。家长要多使用具体的赞美，比如“你今天主动

把玩具分享给小朋友，真是很有礼貌的孩子”，而非笼统的“你真棒”。

第三步：共情陪伴，筑牢安全基底。“高质量的陪伴比长时间的陪伴更重要。”章肖美建议，家长每天留出至少30分钟的“专属亲子时间”，放下手机、工作，全身心陪伴孩子。“共情陪伴能让孩子感受到被爱和被重视，建立起安全的亲子依恋关系，这是良好沟通的基础。”

“幼儿亲子沟通不是‘管理’，而是‘联结’。”章肖美在采访最后强调，3~6岁是孩子安全感和表达能力建立的关键期，家长的沟通方式直接影响孩子未来的社交能力和心理健康。“少一些指令，多一些倾听；少一些否定，多一些共情；少一些急躁，多一些耐心。”家长用“孩子的方式”与他们对话时，就能打开孩子的心扉，让亲子沟通成为滋养孩子成长的阳光雨露。”

磁灶云窑中心幼儿园 探秘磁灶窑 体验非遗魅力

本报讯 国庆假期，一场别开生面的亲子研学活动在世界遗产点磁灶窑址（金交椅山窑址）温情开启。晋江市磁灶镇云窑中心幼儿园中三班的家长们带着孩子相约而来，近距离探秘磁灶窑文化，沉浸式体验非遗魅力，在轻松愉快的氛围中感受身边的世遗风采，为假期增添了一抹浓厚的文化色彩。

活动伊始，家长和孩子们在讲解员的带领下有序走进磁灶窑博物馆。这是孩子们首次近距离接触磁灶窑文物，一件件不同历史时期的磁灶窑代表器物整齐陈列，瞬间吸引了大家的眼光。孩子们驻足观赏，眼神中满是好奇与惊叹，认真聆听讲解员讲述磁灶窑1500多年的发展变迁史，从早期的青瓷到兴盛时期的外销瓷，那些承载着历史记忆的陶瓷器物，让孩子们对本土文化有了全新的认知。

随后，亲子一行来到金交椅山窑考古遗址公园。面对真实的考古遗址，孩子们的新鲜感愈发浓厚，他们小心翼翼地跟在讲解员身后，认真了解磁灶窑过去的辉煌发展以及如今的保护状况。当听到古人在选址开窑时如何利用自然环境、考量通风采光等智慧之举时，孩子们纷纷发出赞叹，深刻感受到了古代工匠的非凡智慧与创造力。

此次磁灶窑亲子研学活动，不仅让孩子们深入了解了陶瓷文化与非遗技艺，更让他们切身感受到了“大美晋江，世界遗产”的独特魅力。



本版由本报记者陈青松采写