

9月晋江二手房成交811套 热点区域领跑 品质楼盘占比高

过去的9月，晋江二手房市场迎来平稳运行周期。最新成交数据显示，当月晋江全市二手房成交量达811套，区域与楼盘成交呈现鲜明分化特征——池店镇、梅岭街道、青阳街道三大核心区域贡献超六成成交量，龙湖池店南项目等品牌楼盘凭借品质优势领跑市场。

成交数据的背后，既折射出购房者对核心资源的青睐，也暗合市场供需结构的新变化，为后续晋江房地产市场走势提供了重要参考。

数据 总量平稳 区域与楼盘分化显著

9月，晋江二手房市场交出811套的成交成绩单，整体交易规模保持稳定，未出现大幅波动。从区域成交分布来看，“头部集中”特征十分明显，核心区域与非核心区域成交量差距悬殊。

9月份，池店镇以209套的成交量稳居区域成交榜首，占全市总成交量的25.77%，相当于每4套二手房交易中就有1套来自该区域，成为9月市场的“成交主力”。梅岭街道紧随其后，成交174套，占比21.45%，两大区域合计贡献383套成交量，撑起晋江全市近五成的交易份额。

青阳街道以108套的成交量位列第三，占比13.32%，三大核心区域累计成交占比超60%，进一步巩固了其市场主导地位。反观非核心区域，成交量普遍偏低。罗山街道、陈埭镇、灵源街道分别成交50套、39套、38套，占比均不足7%；紫帽镇、安海镇、磁灶镇等区域成交量低于30套，占比在2.84%至3.82%之间；深沪镇以2套的成交量垫底，占比仅0.25%，区域市场活跃度差距显著。

在楼盘成交方面，9月市场同样呈现“强者恒强”的格局。龙湖嘉天下以49套的成交量斩获楼盘成交TOP10榜首，成交量远超其他项目，成为当月最热门的二手房楼盘。中航城天玺以29套的成交量排名第二，当代万国城成交25套位列第三，前三名楼盘成交量均突破20套，形成第一梯队。

世茂人工湖项目与万达广场表现亮眼，均以18套的成交量并列第四；格林春天、溜溪花园各成交15套，共同构成第二梯队；中海悦江府、书香名邸、百信御江帝景则以13套、12套、12套的成交量跻身前十。头部楼盘与尾部楼盘成交量差距达37套，市场热度向优质项目高度集中。

变化 热点区域品质楼盘主导市场

9月晋江二手房市场的成交数据背后，折射出三大新变化，核心资源与品牌力成为影响交易的关键因素，推动市场呈现差异化发展态势。

“首先，核心区域‘虹吸效应’加剧，配套优势成核心竞争力。”晋江房产业内人士曾思程分析，从9月份成交数据看，池店镇、梅岭街道、青阳街道三大核心区域，凭借成熟的配套资源持续吸引购房者。池店镇紧邻泉州主城，享受双城交通红利，地铁、公交路网完善，商业综合体与社区商超密集，成为跨区域刚需购房者的首选；梅岭街道市政配套优质，实验学校、三甲医院等资源集中，高端小住宅区密集，契合改善型购房者需求；青阳街道则依托成熟的商业氛围，丰富的教育配套，满足刚需群体对生活便利性的要求。三大区域的差异化配套优势，进一步拉大了与非核心区域的成交差距。

另一大变化是品牌楼盘主导市场，“口碑效应”带动成交。从楼盘成交TOP10来看，上榜项目多为品牌开发商打造的成熟社区。龙湖池店南项目、中航城天玺、当代万国城等项目，凭借过硬的建筑品质、完善的社区配套及专业的物业服务，在二手房市场中形成“口碑效应”。曾思程介绍，“最后，刚需与改善需求错位发力，户型需求更趋精准也是当下市场的新变化。”曾思程认为，从成交房源户型来看，90-120平方米的三居室成为市场主流，既满足刚需家庭“一步到位”的居住需求，也符合改善群体对空间功能性的要求。核心区域的小三居房源尤其抢手，如梅岭街道的部分小区，90平方米左右的三居室因总价适中、临近学校，成交周期较短；120-144平方米的四居室则在改善需求集中的中航城天玺、格林春天等项目表现突出，此类房源凭借南北通透的户型设计、更大的居住空间，吸引高收入群体入手，进一步丰富了市场需求结构。

对于晋江二手房市场接下来的走势，业界人士认为市场将呈现“核心区稳、非核心区缓”的态势。核心区如青阳、梅岭等板块，凭借成熟的商业配套、优质教育资源和便捷交通，成为购房者首选；非核心区则需依托区域规划利好，逐步释放市场潜力。

值得关注的是，当前，房贷利率下调至3.05%的政策红利持续释放，叠加购房补贴新政影响，刚需及改善型需求有望加速入市。曾思程认为，利率下调后，部分刚需客户因月供压力减轻而加快决策，以一套总价150万元的房产计算，首付30%、贷款30年，相比此前利率可节省数万元利息。购房补贴则进一步降低购房成本，双重利好下市场交易活跃度显著提升。

业内人士分析，年底前政策效应将进一步显现，预计11月至12月二手房成交套数有望进一步突破。随着市场信心逐步恢复，业主挂牌意愿增强，房源供给增加也将为成交攀升提供有力支撑。

晋江房产业内人士李陆发认为，10月至11月是传统购房旺季，预计二手房成交量将小幅上升。“从9月情况来看，核心区优质房源的热度仍然持续，只要好房源挂牌价格合理，很快就能成交；而且年底前有不少刚需购房者想赶在春节前入住，会加快购房节奏，这会带动成交量上涨。”同时，改善型需求也逐步凸显，大三居、四居等户型咨询量明显增加。



消费者 需求导向清晰 心态更趋理性

面对9月晋江二手房市场的表现，购房者与业主展现出不同的视角，整体心态摆脱盲目，更趋理性。刚需购房者更看重配套与总价的平衡。准备为孩子购置学区房的王先生，经过一个月的筛选，最终在梅岭街道入手一套110平方米的三居室，“这个小区对口重点小学，步行5分钟就能到，虽然价格比周边非学区房高了不少，但为了孩子上学，这个投入值得。”首次购房的小张则选择观望，“核心区房价超出预算，非核心区配套又不够完善，打算再看看有没有性价比更高的房源。”

改善型购房者更关注居住品质。李女士近期从青阳的老房子置换到中航城天玺，入手一套150平方米的四居室，“之前的房子没电梯，小区环境也一般，现在这个小区有电梯，有花园，居住体验提升太多，虽然总价高了不少，但住着舒服。”

核心区域的业主心态相对淡定。晋江万达广场周边项目的业主刘先生，上个月刚把自己的房子卖了，“挂牌不到20天就有3组客户看房，最终以接近挂牌价的价格成交，

核心区域的房源关注度比较高，只要价格合理，很快就能出手。”非核心区域的业主则更愿意让步。罗山街道业主温先生的房子挂牌一个多月，仅接待2组客户，“有个客户意向不错，但要求降价，为了尽快成交，我最终同意了”。部分业主还会主动调整策略，磁灶镇某项目的业主赵先生表示“一开始挂牌价偏高，没人问，后来参考同小区近期成交价下调，很快就有客户联系了，现在定价得跟着市场走，不能盲目要价。”

晋江万达广场周边项目的业主刘先生，上个月刚把自己的房子卖了，“挂牌不到20天就有3组客户看房，最终以接近挂牌价的价格成交，

9月泉州一、二手房房价指数最新出炉

本报讯 日前，国家统计局公布2025年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，9月份，泉州一手住宅销售价格环比下降0.2%，二手房销售价格环比下降0.4%。

在新建商品住宅销售价格指数方面，9月份，泉州环比下降0.2%，同比下降2.4%；厦门环比下降0.7%，同比下降0.9%；福州环比下降0.4%，同比下降2%。二手住宅销售价格方面，9月份，泉州环比下降0.4%，同比下降5.6%；厦门环比下降1.1%，同比下降4%；福州环比下降0.7%，同比下降5.3%。

分面积段看，9月份，泉州新建住宅价格90平方米及以下环比持平，同比下降1.1%；90平方米至144平方米环比下降0.2%，同比下降2.9%；144平方米及以上环比下降0.3%，同比下降1.4%。在二手住宅销售价格方面，9月份，泉州90平方米及以下环比下降0.5%，同比下降6.2%；90平方米至144平方米环比下降0.4%，同比下降5.5%；144平方米及以上环比下降0.2%，同比下降5%。

LPR报价“按兵不动” 晋江房贷利率降至3.05%

本报讯 日前，新一期贷款市场报价利率(LPR)正式公布，2025年10月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期为3.0%，5年期以上为3.5%，两个期限品种均与上月保持一致。至此，LPR已自5月下旬后连续5个月维持不变。

分析人士认为，10月LPR“按兵不动”符合市场预期。目前，LPR报价已转向更多参考央行政策利率，即公开市场7天期逆回购操作利率。自5月下旬0.1个百分点后，7天期逆回购利率已连续5个月保持稳定，定价基础未发生变化，成为LPR维持不变的关键因素。

数据来看，2025年以来，1年期和5年期以上LPR均累计下降10个基点，其中与个人住房贷款定价直接相关的5年期以上LPR在5月完成下调，为房贷利率下行奠定了基础。

房贷利率是在LPR的基础上形成的，在LPR不变的情况下，晋江房贷利率的走向如何？记者了解到，尽管本月LPR报价保持不变，但是与LPR挂钩的房贷利率仍然保持着较低的水平，目前，晋江房贷利率已从此前的3.1%降至3.05%，仍处历史低位。

购房问答

公积金贷款缩期利率如何计算？

市民张先生：如何办理公积金贷款缩期？缩期后剩余贷款期限在5年以内的，公积金贷款利率会按照贷款期限5年以下利率进行调整吗？

泉州住房公积金热线12329：办理公积金贷款缩期可前往原贷款承办银行网点进行申请。申请缩期后的剩余期限+原贷款已还期限≤5年，贷款利率按5年期以下(含5年)个人住房公积金贷款利率计息；申请缩期后的剩余期限+原贷款已还期限>5年，贷款利率按5年期以上个人住房公积金贷款利率计息。

磁灶大埔中心幼儿园 探秘粮食世界 争做“光盘超人”



本报讯 在第45个世界粮食日到来之际，为培养幼儿珍惜粮食的良好习惯，传承中华美德，日前，晋江市磁灶镇大埔中心幼儿园开展了“探秘粮食世界 争做光盘超人”主题系列活动，让孩子们在“学、看、做、玩”中感悟粮食珍贵。

活动中，孩子们围绕“粮食是什么”各抒己见，“水稻是粮食”“能吃的东西都是粮食”的童言稚语充满童趣。

在触摸观察粮食、参与“粮食蹲”游戏时，孩子们记住了不同粮食的特点，也会体会到农民伯伯耕种的辛劳；走进菜地除草浇水，亲身感受“锄禾日当午，汗滴禾下土”的含义；拿起画笔共绘爱粮愿望，让节俭意识浸润心田；在教师指导下制作蛋挞、四果汤等美食，在动手实践中懂得美食来之不易。此外，“小小食谱播报员”活动引导孩子了解食物营养，“我是光盘小达人”行动则让珍惜粮食落到实处。

“一粥一饭，当思来之不易”。此次主题活动通过丰富形式，让孩子们深刻认识到粮食的宝贵。园方表示，将持续引导幼儿养成惜粮习惯，让勤俭美德在孩子心中扎根，推动“光盘行动”成为常态，让节约之风蔚然成风。

如何发现孩子的优点？

“我的孩子总爱拆玩具，是不是太调皮了？”“他画画的时候到处涂，一点规矩都没有。”……在日常育儿中，不少家长习惯用“标准答案”评判幼儿行为，却往往忽略了那些藏在“问题行为”背后的闪光点。

心理学专家表示，善于发现幼儿优点不仅是建立良好亲子关系的关键，更是孩子健全人格养成的重要基石。

换个视角发现孩子的优点

“幼儿的优点往往藏在细节里，需要家长放下‘评判心’，用‘观察眼’去捕捉。”晋江市家庭教育陈红礼工作室领衔名师陈红礼告诉记者，很多家长容易陷入“比较误区”，拿自家孩子的短板和别人的长处比，反而错过了发现优点的机会。她结合教学经验，给出了具体的观察方向。

在日常行为中捕捉“隐性优点”。幼儿的行为往往是内心世界的直接体现，家长需要跳出“对错框架”。比如，孩子喜欢反复堆叠积木，可能体现出极强的专注力和空间思维能力；总爱问“为什么”是好奇心的萌芽；“有个孩子总爱‘帮倒忙’，妈妈做饭时他非要递勺子，虽然经常打翻，但这正是他想参与、有责任感的表现。”陈红礼说。

在兴趣爱好中挖掘“潜在优势”。每个孩子都有自己的“兴奋点”，有的孩子听到音乐会跟着律动，有的对绘本故事百听不厌，有的能把积木搭出复杂造型。家长要善于发现孩子的兴趣爱好，并给予支持。家长段女士分享了自己的经验：“女儿两岁时特别喜欢画圈圈，我没有说‘画得不像’，而是买了张大画纸让她尽情画，后来发现她对色彩搭配很敏感，现在四岁已经能画出有情节的小画了。”

在社交互动中发现“性格亮点”。幼儿与同伴、家人的互动中，常常会展现出独特的性格优势。比如，在幼儿园里主动安慰哭闹的小朋友，是同理心强的表现；玩游戏时愿意遵守规则，体现出规则意识；遇到困难不轻易放弃，哪怕搭积木倒了十次还坚持再搭，这是坚韧品格的雏形。“这些性格特质比技能更重要，是孩子未来人际交往的‘软实力’。”陈红礼强调。

给孩子成长注入“心理能量”

“被看见优点的孩子，眼里有光。”这是晋江市磁灶镇云玺中心幼儿园园长张秋红在多年工作中最深的感受。她表示，发现并肯定幼儿的优点，对孩子的成长有着不可替代的积极作用。

“首先，是要建立自信，形成‘积极自我认知’。”张秋红介绍，幼儿期是自我认知建立的关键阶段，家长的评价直接影响孩子对自己的看法。当孩子的优点被肯定时，会产生“我能行”“我很棒”的积极心理暗示。

另外，增进亲子信任，减少育儿冲突。张秋红介绍，当家长把注意力从“纠正缺点”转向“发现优点”时，亲子沟通会更顺畅。“很多育儿矛盾源于家长的‘挑剔视角’，比如孩子吃饭慢，家长一味催促指责，反

而让孩子更抵触。如果换个方式，说‘今天你自己拿勺子，比昨天稳多了’，孩子会更愿意配合。”张秋红说，肯定优点能让孩子感受到家长的爱与接纳，从而建立更牢固的亲子关系。

最后，激发内驱力，培养“成长型思维”。被肯定优点的孩子，会更愿意尝试新事物、挑战困难。因为他们知道，自己的努力和能力会被看见。比如，孩子第一次自己穿衣服，虽然穿反了，但家长肯定他“愿意自己动手的勇气”，下次他会更努力穿好；孩子尝试唱歌跑调，家长说“你敢于开口唱，妈妈觉得很勇敢”，孩子会更愿意练习。这种“努力就会被肯定”的体验，能帮助孩子形成成长型思维，不怕失败，乐于探索。

支招：发现优点有“技巧”

如何科学有效地发现和回应幼儿的优点？陈红礼给出了一些建议。

“具体描述”比“笼统表扬”更有效。很多家长习惯说“你真棒”“真聪明”，但这种笼统的表扬对幼儿来说不够具体，他们无法明确知道自己哪里做得好。陈红礼建议，要把优点落实到具体行为上，比如“你刚才把玩具收拾得整整齐齐，真是个爱整洁的孩子”“你主动帮奶奶拿椅子，特别孝顺”。具体的表扬能让孩子清楚自己的优势，也更容易强化这些积极行为。

“过程关注”多于“结果评判”。幼儿的成长是一个过程，不能只看结果。比如孩子搭积木，即使最终没搭成预期的样子，也要肯定他过程中的努力：“你刚才搭了二十分钟，一直很专注，这种坚持的精神特别好。”陈红礼解释：“幼儿的能力有限，结果可能不完美，但过程中的努力、思考、探索，都是值得肯定的优点。关注过程能让孩子明白，努力本身就有价值。”

“接纳不完美”是发现优点的前提。没有完美的孩子，家长要学会接纳孩子的不完美，避免用过高的标准要求幼儿。“有的家长希望孩子‘安静听话’，但活泼好动是幼儿的天性，不能把这当成缺点。”陈红礼说，接纳孩子的个性，才能看到他们独特的优点。同时，家长也要避免“过度放大”优点，要基于事实客观评价，否则会让孩子产生不切实际的自我认知。

“发现幼儿优点，本质上是用爱的眼光看待孩子。”陈红礼最后强调，每个孩子都是独一无二的“宝藏”，家长需要放慢脚步，耐心观察，用心倾听，让优点成为孩子成长路上最温暖的“灯塔”。