

当下你会选择换房吗？

随着房地产市场进入调整期，“换房”正成为晋江不少家庭讨论的重要话题。一边是人口结构变化、生活品质提升带来的改善型需求持续释放，一边是市场行情波动、置换成本等现实因素带来的顾虑，不少购房者在“上车”与“观望”之间徘徊。

消费者：纠结换不换房

今年以来，“换房”成为不少晋江家庭热议的话题。一边是改善居住条件的迫切需求，一边是对市场走势的顾虑，购房者陷入“换与不换”的两难抉择。记者走访发现，当前晋江换房群体主要面临三大纠结：房价走势的不确定性、置换成本的考量及“卖旧买新”的衔接难题。

“现在房价稳中有降，担心换房后资产缩水。”市民林女士坦言，自己名下有一套90平方米的三居室，孩子上学后想换一套学区更好的四居室，但看着部分小区二手房挂牌价下调，始终不敢出手。与林女士有相似顾虑的不在少数，不少购房者对市场底部的判断存在分歧，既怕“买在高点”，又怕错失改善机会。此外，置换成本也是一大考量。

“卖旧房子要付中介费、个税，买新房有契税、维修基金，一套下来好几万。”市民蔡先生给记者算了一笔账，他的旧房估价约150万元，意向新房总价220万元，中间的差价加上各类税费，让他对换房望而却步。

更让购房者头疼的是“卖旧买新”的衔接问题，“如果先卖了房没地方住，先买房又面临资金压力，很难平衡。”市民王女士道出了心声。

业界：刚需改善可择机入市

针对购房者的纠结，晋江房地产业内人士给出了看法。

晋江市房地产服务行业协会秘书长兰忠表示，当前晋江房地产市场已从高速增长转向高质量发展阶段，房价大幅波动的可能性较小，对于有真实居住需求的换房群体来说，当下不失为一个窗口期。“从市场供应来看，今年晋江新增商品住宅以改善型户型为主，户型设计、小区配套都有明显提升，能更好满足换房家庭的需求。”兰忠说。

房地产业内人士曾思程认为，二手房市场的活跃度为换房提供了有利条件。“目前晋江二手房挂牌量较去年有所增加，购房者选择空间更大，议价空间也相对宽松，尤其是房龄较长的刚需房源，价格较为亲民。”他同时提醒，投资性换房需谨慎，“未来房地产市场将以居住属性为主，投资回报周期可能拉长，购房者应优先考虑自身居住需求。”

今年以来，晋江换房型交易占比逐渐上升，说明越来越多的家庭开始付诸行动，市场整体呈现“以小换大”“以旧换新”的良性循环。曾思程介绍。



政策：多重利好 为换房减负

记者了解到，为支持居民合理住房需求，今年以来，晋江推出多项换房利好政策，为购房者减负助力。

在信贷支持方面，晋江住房商业性个人住房贷款首付比例已经调整为不低于15%，不再区分首套房和二套房。房贷利率已从此前的3.1%降至3.05%，处于历史低位。

税费减免政策更是让换房群体直接受益。根据规定，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳

的个人所得税予以退税优惠。“以一套成交价150万元的住房为例，按照1%的税率缴纳个税1.5万元，若在1年内重新购房，这笔税款可全额或部分退还。”业内人士介绍。

此外，晋江出台了新建商品住房购房补贴政策。此次购房补贴实施范围为晋江市辖区内房地产项目取得商品房预售许可或现房备案的新建商品住房，不含商业、办公、车位；补贴对象为2025年9月22日至2026年3月31日期间，购买新建商品住房的业主，购买日期以签订认购协议、缴纳定金时间为准。补贴标准如下：第一，2025年9月22日至12月31日期间，购买140平方米（含）以下的新建商品住房业主，可享受每套5万元的购房补贴；购买140平方米以上的新建商品住房业主，可享受每套3万元的购房补贴。第二，2026年1月1日至3月31日期间，购买140平方米（含）以下的新建商品住房业主，可享受每套3万元的购房补贴；购买140平方米以上的新建商品住房业主，可享受每套1万元的购房补贴。第三，二孩家庭新购买新建商品住房的业主，叠加给予每套1万元购房补贴；三孩及以上家庭新购买新建商品住房的业主，叠加给予每套2万元购房补贴。

换房建议：做好规划 理性决策

面对当前的市场环境和政策利好，购房者该如何理性换房？业内人士给出了四点建议。

首先，明确换房需求，分清主次。“购房者应先梳理自身需求，是为了改善居住面积，还是为了孩子上学，或是提升生活品质，根据需求确定房源的区位、户型、配套等核心要素。”兰忠建议，优先考虑交通便利、教育资源优质、生活配套完善的区域。

其次，做好资金规划，合理安排排

算。购房者应提前对旧房进行估价，了解交易流程和税费成本，同时预留一定的资金作为装修、搬家等后续开支。“如果资金压力较大，可以选择‘先卖后买’的模式，避免过度运用资金杠杆。”曾思程提醒。

再次，谨慎选择房源，注重房屋品质。无论是新房还是二手房，都要仔细考察开发商实力、小区物业服务、房屋质量等因素，二手房还需核实房屋产权、房龄、是否存在抵押等情况，避免出现纠纷。

最后，把握交易时机，灵活谈判议

价。购房者可关注市场动态，选择二手房挂牌量较大、买方市场特征明显的时段入市，同时充分利用政策利好，与卖方或开发商进行合理议价。“换房是一个系统工程，需要耐心和细心，建议购房者提前做好准备工作，必要时咨询专业的房产中介或律师，确保交易顺利进行。”兰忠说。

业界人士表示，当前晋江房地产市场为换房群体提供了政策支持和市场空间，对于有真实需求的购房者来说，在充分了解市场、做好规划的前提下，可择机实现换房梦想。

磁灶大埔中心幼儿园 时逢霜降 童趣满园



本报讯 霜降，作为二十四节气中秋季的最后一个节气，标志着冬日的脚步日益临近。为帮助幼儿感知节气变化、了解传统习俗，日前，晋江市磁灶镇大埔中心幼儿园精心策划并开展了“时逢霜降 童趣满园”主题系列活动，让孩子们在体验中感受传统文化的魅力。

活动在庄严的升旗仪式中拉开序幕。中三班小朋友担任本周升旗手，他们以国旗下讲话为载体，用稚嫩却清晰的声音向全园小伙伴介绍霜降知识：“霜降一来天气冷，大家要记得添衣服、防感冒！”童声里的温馨提醒，让节气文化以生动的方式传递开来。

“知霜降·晓习俗”环节中，各班教师通过图片、动画、绘本故事等形式，引导幼儿认识霜降的气候特点。在习俗体验区，孩子们或用彩笔描绘菊花的傲骨，或模拟“登高远眺”感受秋日辽阔，还亲手制作了象征“事事如意”的柿子手工作品。最受追捧的当属“冰盐制霜”科学小实验，当看到器皿表面凝结出白色的“霜花”时，孩子们眼中满是惊奇，直观地理解了“露成霜”的自然现象。

“乐霜降·享童趣”板块更是热闹非凡。“小小搬运工”秋收游戏里，孩子们忙着运送“粮食”，笑声与欢呼声洒满操场；手舞舞《霜降童谣》中，他们跟着节奏摆动身体，童谣声声里播下传统文化的种子；食育活动中，温热的香甜的秋梨汤上桌，孩子们小口品尝着秋日润燥的美味，脸上洋溢着幸福。

此次霜降主题活动，将知识性、趣味性与体验性融为一体。孩子们在动手实践中感知季节流转，在欢声笑语中传承民俗文化。

磁灶云玺中心幼儿园 童心暖重阳 情系夕阳红

本报讯 日前，晋江市磁灶镇云玺中心幼儿园以“童心暖重阳 情系夕阳红”为主题，组织孩子们走进瑶琼敬老院，开展重阳节敬老活动，为老人们送去节日的问候与暖心关怀，让传统节日文化在温情互动中浸润童心。

活动伊始，主持人向孩子和老人们介绍了重阳节的习俗与活动意义，拉开了温情序幕。活动现场充满欢声笑语，小演员们身着整齐服装，以饱满热情献上精心准备的节目。表演结束后，孩子们化身“暖心小使者”，走到爷爷奶奶身边，将亲手准备的艾草锤送到老人手中，还认真地给老人们捶背按摩，一声声稚嫩的问候暖入心扉。老人们脸上洋溢着幸福笑容，眼中满是欣慰，现场弥漫着浓浓的温情。

此次活动不仅让孩子们在实践中学会感恩与关爱，更给社区老人带去了欢乐与慰藉。云玺中心幼儿园园长张秋红表示，将继续以传统节日为教育契机，把德育融入日常生活，在孩子们心中播下“尊老爱老”的种子，让中华传统美德代代相传。

别再和孩子“讲道理”了 试试育儿新方式

“说了多少遍玩具要收拾好，怎么就是不听？”“这点小事都做不好，以后能有什么出息？”日常生活中，晋江一些家长习惯用“讲道理”的方式教育孩子，却发现效果往往适得其反——孩子要么充耳不闻，要么哭闹反抗。

那么，在教育的过程当中，你可以尝试成为一个“不讲道理”的家长！咱厝的心理专家表示，所谓“不讲道理”，并非放弃教育，而是摒弃空洞说教，用共情、陪伴与引导代替指责，让育儿更具温度与效果。

困惑 讲道理为何孩子不买账？

“我家孩子今年5岁，每次吃饭都要边吃边玩，我苦口婆心地讲‘吃饭不专心对肠胃不好’‘浪费粮食不对’，可他总是不听，有时候还故意把饭菜弄洒。”家长林女士无奈地说，为了让孩子“懂事”，她每天都要和孩子“讲道理”，但往往是自己说得口干舌燥，孩子却依然我行我素，甚至产生抵触情绪。

与林女士有相似经历的家长不在少数。李先生的儿子上幼儿园，刷牙洗脸拖拉是家常便饭。“我每天都跟他讲动作要快点，可他总是磨磨蹭蹭，早上上学经常迟

到。”陈先生坦言，自己越来越困惑：为什么道理讲得越多，孩子反而越叛逆？

采访中，不少家长表示，传统的“讲道理”式教育常常陷入“家长焦虑、孩子抗拒”的恶性循环。

“我们总觉得孩子太小不懂事，需要靠讲道理来引导，但忽略了孩子的认知水平和情感需求。”家长王女士反思道，有一次女儿因为玩具被小伙伴弄坏而哭闹，她第一时间讲“要学会分享”“哭解决不了问题”，结果女儿哭得更凶，后来她才意识到，孩子需要的不是道理，而是情绪上的安慰。

专家 共情比道理更重要

对于“不讲道理”的育儿方式，晋江侨声中学专职心理教师、国家二级心理咨询师、晋江市未成年人心理健康辅导站咨询师蔡中元表示认同。“儿童的大脑发育尚未成熟，尤其是负责理性思考的前额叶皮层，要到青春期后才能完全发育。家长一味地讲大道理，孩子往往无法理解，反而会感受到被指责和否定，进而产生抵触心理。”

蔡中元认为，“不讲道理”的核心是“先处理情绪，再处理问题”。当孩子出现行为问题时，家长首先要做的是接纳孩子的情绪，比如孩子哭闹时，可以说“妈妈知道你很难过，你很难过，让你感受到被理解。只有当孩子的情绪得到安抚后，才能更好地接受引导。”他举例说，孩子想买玩具而家长不能满足时，与其讲“家里玩具太多了”“不能乱花钱”，不如说“妈妈知道你很喜欢这个玩具，但

是我们约定好每个月只能买一个玩具，下个月我们再来看看好不好？”这样既尊重了孩子的需求，又坚持了原则。

蔡中元强调，“体验式教育”比说教更有效。家长可以让孩子在体验中成长的，家长与其告诉孩子“危险”，不如让孩子在安全的前提下体验“疼”；与其讲“分享很快乐”，不如创造机会让孩子感受分享的乐趣。“他建议家长多陪孩子做游戏、读绘本，参与社会实践，在互动中潜移默化地传递价值观。

蔡中元同时提醒，“不讲道理”要把握好度，不能走向“溺爱”的极端。“家长要明确规则和边界，在尊重孩子的同时，也要让孩子知道什么可以做什么不可以做。比如孩子打人时，家长要坚定地说‘打人是错误的，我们可以用语言表达自己的想法’，而不是放任不管。”



建议 如何做“不讲道理”的家长？

那么，如何才能做好“不讲道理”的家长？蔡中元给出一些建议——

首先，学会共情，站在孩子的角度看问题。家长要放下“家长权威”，尝试理解孩子行为背后的原因。比如孩子赖床，可能是因为睡眠不足；孩子撒谎，可能是害怕被批评。只有真正读懂孩子，才能进行有效的沟通。

其次，用行动代替说教，让孩子在实践中学习。家长可以通过制定规则、共同参与、榜样示范等方式引导孩子。比如想让孩子养成阅读习惯，家长可以每天抽出时间和孩子一起读书，而不是只要求孩子“多看书”。

最后，给孩子试错的机会，允许孩

子不完美。成长过程中，犯错是难免的。家长要包容孩子的错误，引导孩子从错误中吸取教训，而不是一味地指责批评。比如孩子不小心打翻了牛奶，家长可以说“没关系，我们一起把它收拾干净，下次小心一点就好”。

“育儿是一场修行，家长需要不断学习和成长。”蔡中元表示，“不讲道理”的本质是用爱与尊重搭建与孩子沟通的桥梁，只有当孩子感受到被理解、被接纳，才能真正敞开心扉，成长为一个有温度、有担当的人。对于晋江家长来说，摒弃空洞说教，用更科学、更温暖的方式陪伴孩子成长，才是最好的育儿之道。

磁灶张林中心幼儿园 秋日寻色 妙趣“瓶”生



本报讯 风起叶落，秋意正浓。近日，晋江市磁灶镇张林中心幼儿园锦美园区小一班以“秋日寻色，妙趣‘瓶’生”为主题开展秋日课堂活动，让孩子们在与大自然的亲密接触中，感受秋天的馈赠，体验探索与创作的乐趣。

活动伊始，一场“寻找落叶”的自然之旅拉开序幕。在老师的带领下，小朋友们来到操场，认真寻找、观察地上和树上的树叶。孩子们三五成群，时而弯腰捡起一片落叶，时而抬头端详洋头的叶片，好奇的目光中充满了对秋天的向往，操场上满是童真的欢声笑语。

收集完落叶后，孩子们围坐在一起分享“战果”，开启“认识落叶”环节。交流中，大家发现落叶的颜色与形状各不相同：有像小扇子的枇杷叶、像细针的鹅掌楸叶，还有指甲盖大小的虎杖叶。孩子们拿着树叶摸一摸、闻一闻，在秋日暖阳下，通过看一看、聊一聊，不仅认识了树叶的颜色与形状，还发现了叶片上神奇的叶脉，直观感受着自然的奥秘。

最令人期待的当属“落叶感官瓶”制作环节。孩子们用稚嫩的小手将收集的落叶小心翼翼地装进透明瓶子，再缓缓加水。“哇，加了水后树叶都飘起来了，真好看！”孩子们兴奋地观察着加水前后树叶的变化，脸上洋溢着惊喜。经过一番创作，一个个色彩斑斓的感官瓶新鲜“出炉”，瓶中漂浮的落叶仿佛把整个秋天都“装”了进去。

“大自然是没有围墙的教室。”该园老师表示，落叶是秋天给孩子们最好的礼物，此次活动让孩子们在实践中感受到落叶之美。未来将继续鼓励孩子走进自然，用感官去发现、探索自然，在自然中收获成长与快乐。