

市场分化持续 你的房子该“卖”还是“留”？

“挂牌三个多月，只来了5组看房的，出价还比挂牌价低12万元。”站在自家位于晋江中心市区的阳台，业主姚先生眉头紧锁。这套2018年购入的120平方米房子，今年5月以150万元挂牌，如今在中介的劝说下，他正犹豫是否要将价格下调“以价换量”。

在晋江二手房市场深度调整的当下，像蔡先生这样陷入“卖与不卖”纠结的业主不在少数。一边是部分区域房源成交周期拉长、议价空间扩大，另一边是热点板块优质房源仍能保持稳定流通。

据统计，2025年前九个月，晋江二手房累计成交近8000套，看似平稳的数据背后，是市场分化加剧下卖方的困惑。



卖方：降价保本还是观望等待？

“原本想赚点差价改善住房，现在能保本就不错了。”蔡先生的纠结颇具代表性。他的房源位于晋江市镇，房龄已有10年，小区缺乏正规物业，周边配套也相对薄弱。中介告诉他，同小区目前有8套同等户型房源正在挂牌，其中两套已降10万元以上仍未成交。

与蔡先生的被动纠结不同，黄女士则主动选择了“以价换量”。她的90平方米三居室原本挂牌120万元，两个月仅接待两组看房客户。得知自己心仪的改善型房源即将挂牌，黄女士果断将价格下调至112万元，一周内就接到10组看房电话，最终以110万元成交。“虽然少赚了10万元，但缩短了成交周期，能及时入手心仪的房子。”黄女士坦言，在买方主导的市场里，僵持没有意义。

也有业主选择坚守价格观望。在长兴路拥有一套刚需房源的王先生，今年6月将90平方米的房子以105万元挂牌。面对中介提出的“降价5万更易成交”的建议，他始终不为所动。“这套房子是2020年高位买入的，降价就意味着亏损。”王先生表示，自己并非急需用钱，打算先挂牌半年看看行情，“如果年底还是没动静，再考虑调整价格”。

记者从多家中介机构了解到，当前晋江二手房市场的卖方心态呈现明显分化：急需置换、资金周转的业主大多愿意主动让利加速成交；而持有成本低、无资金压力的业主，则更倾向于观望等待市场回暖。

买方：精挑细选 议价底气足

卖房人的纠结，源于买方市场的到来。2025年以来，晋江二手房挂牌量较去年同期显著增加，成交量增速放缓，买方有了更多选择空间，决策周期普遍拉长。

“现在买房不用急，多看多对比才能选到性价比最高的。”刚在桥南片区入手一套90平方米二手房的林女士，用亲身经历诠释了当下购房者的理性。从今年3月开始看房，她前后对比了10多套房源，最终以低于业主挂牌价6万元的价格成交。

业界：分化是常态 精准匹配是关键

“市场调整期，纠结要不要卖房的核心，在于搞清楚自身房源的竞争力和卖房的核心诉求。”万达广场周边一家中介门店负责人蔡女士，每天都要接待数位纠结的业主。

在蔡女士看来，卖房决策应建立在“三大评估”基础上：首先是区域评估，桥南片区、万达板块、池店南片区等热点区域的房源，抗风险能力强，可适当观望；而部分镇街板块的房源，若不是急需资金，可考虑长期持有等待配套完善。其次是房源评估，房龄新、户型好、装修佳的优质房源，议价空间相对可控；而房龄长、户型差、无核心配套的房源，建议主动让利加速成交。

“我先筛选出符合学区、通勤要求的房源，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。”林女士说，这套房源最初只肯降3万元，她坚持了一个月才达成心理价位。

准备购置首套房的张先生，已经连续看房四个月仍未下手。“市场上房源充足，我有足够的时间货比三家。”他告诉记者，自己重点关注万达板块和池店南片区，但对房源的要求十分明确：房龄不超过5

年、小区物业服务好及周边有配套幼儿园。“二手房的优势在于配套成熟，但必须仔细甄别房屋产权、有无漏水等问题，不能因为选择多就盲目下单。”

晋江房地产业内人士曾思程分析，当前购房者的决策逻辑已从“单纯看价格”转向“考量综合性价比”。地段位置、教育医疗配套、小区物业服务、房屋户型质量等，都成为影响购房决策的关键因素。“这也解释了为什么市场分化会如此明显——热点区域优质房源即便价格坚挺也能成交，而配套薄弱的房源即便降价也鲜有人问津。”

晋江二手房市场的主要趋势。“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，而缺乏竞争力的房源成交周期可能进一步拉长。”她建议，卖方若选择卖房，需做好三方面准备：一是合理定价，参考近三个月同小区成交均价，避免虚高挂牌；二是优化呈现，通过简单翻新、清洁整理提升房源吸引力；三是灵活议价，提高成交效率。

“市场调整期并非没有机会，关键在于精准判断和科学决策。”蔡女士表示，对于真正有卖房需求的业主来说，与其在纠结中消耗时间，不如主动适配市场——优质房源把握节奏，普通房源突出性价比，“毕竟在分化的市场里，适配需求的房子永远不缺买家”。

今年前九月 福建新增房地产贷款 162.26亿元

本报讯 日前，中国人民银行福建省分行发布的2025年三季度福建省金融运行情况。今年前三季度，房地产业贷款稳中有进，9月末同比增长4.57%，1月至9月新增162.26亿元。

数据显示，9月末，我省金融机构本外币各项贷款余额8.91万亿元，同比增长2.86%，当年新增281.97亿元；本外币各项存款余额8.97万亿元，同比增长8.73%，当年新增5375.41亿元。

此外，今年前三季度，我省融资成本稳中有降。其中，个人住房公积金贷款，五年期以上首套房公积金贷款利率下调至2.6%，其他期限利率同步下调，预计每年为借款人节省公积金贷款利息支出约6亿元。

购房问答

原业主拖欠物业费 新业主该买单吗？

市民张先生：我买了一套二手房，刚搬进去住，物业就找上门要收前业主欠的8000多元物业费，这钱该我出吗？

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相对性原则与责任转移节点的认定。根据《民法典》第九百三十七条，物业服务合同约定的是原业主与物业公司，新业主未参与合同签订，若无特殊约定，无需承担前业主债务。

那么，新业主是不是应承担原业主拖欠的物业费，法律层面有明确判定标准。首先，责任划分以房屋交付为界，根据《物业管理条例》第四十一条规定，房屋交付前的物业费由原业主承担，交付后由新业主支付，这是“谁受益谁付费”原则的体现。其次，买卖合同约定优先但不得对抗第三人，若二手房买卖合同中明确约定欠费由卖方承担，该约定对买卖双方有效，但不能免除物业公司向原业主追讨的权利。最后，物业公司催缴需合法，不得采取停水停电、限制门禁等过激手段，应通过书面通知、律师函或诉讼等合法途径维权。

磁灶大埔中心幼儿园 童心敬老 传递温情



本报讯 日前，晋江市磁灶镇大埔中心幼儿园开展了“童心敬老，温情重阳”重阳节主题系列活动，让孩子们在实践中传递温情，让传统节日焕发新生机。

“重阳节是什么节日？”“是所有老人的节日！”中四班的小朋友们在重阳节国旗下讲话中，用稚嫩的声音讲述着重阳节的由来与文化内涵，将“感恩长辈”的种子悄悄植入童心。活动中，老师们通过师幼共读《重阳节》绘本，让孩子们了解到重阳节也称“老人节”，是专属于爷爷奶奶、外公外婆等长辈的节日，引导他们感受传统文化的博大精深。

九九亦是久久，孩子们把对长辈生命长久、健康长寿的祝福融入手工作品中。灵巧的小手绘制出一幅幅充满童趣的作品，每一笔色彩都饱含着对长辈浓浓的爱意。

此外，大埔中心幼儿园团员携手大埔中心小学党支部，带领幼儿走进大埔村敬老院。孩子们为爷爷奶奶们献上精心准备的节目，送上节日祝福，现场洋溢着温馨祥和的氛围。此外，“我与祖辈合影展”更是定格下祖孙间的美好瞬间，成为珍贵的节日记忆。

磁灶云玺中心幼儿园 童声飞扬 唱响童年



本报讯 为培养孩子们的自信心、锻炼自我表达能力，日前，晋江市磁灶镇云玺中心幼儿园举行“童声飞扬 唱响童年”幼儿卡拉OK比赛，小选手们用清脆童音致敬时代，用欢快旋律描绘幸福，为现场观众带来了一场充满童真童趣的视听盛宴。

据了解，本次歌唱比赛前期经过各班级初赛选拔，共有24名幼儿脱颖而出晋级决赛。比赛现场，小选手们身着精心准备的服装，带着稚嫩却充满朝气的脸庞登上舞台。伴随着欢快的音乐，孩子们或灵动起舞，或投入演唱，《小星星》《数鸭子》等经典儿歌在赛场回荡，清亮的童音、可爱的动作赢得台下评委和家长们阵阵掌声，每一个精彩瞬间都满载着童真与活力。

云玺中心幼儿园园长张秋红表示，此次卡拉OK比赛不仅为孩子们搭建了展示自我、锻炼自我的平台，更激发了幼儿对歌唱艺术的兴趣。活动在孩子们心中播下美的种子，引导他们感受美、表现美、创造美，让这份对艺术的热爱在童年时光里生根发芽，未来绽放出绚丽之花。

孩子犯错时 别着急批评 建议：用包容守护成长关键期

“你怎么又把饭撒一地！”“说了多少遍别乱涂乱画，这墙都被你弄脏了！”面对孩子频频出现的“小错误”，不少家长忍不住皱起眉头、提高声调。然而，幼儿阶段的孩子正处于认知发展、习惯养成的关键期，他们“犯错”的背后，往往藏着探索世界的渴望与成长的信号。

咱厝心理专家表示，幼儿阶段是孩子建立自信、培养品格的黄金期。当孩子犯错时，家长应尝试掌握科学方法，少一句批评，多一句“我们试试这样做”，让孩子带着勇气和信心，走好成长的每一步。

“犯错”是探索信号 藏着能力发展密码

“妈妈你看，我给小熊‘做饭’啦！”上周六上午，家长王女士走进客厅，看到4岁的女儿恬恬（化名）正把大米、玩具小铲子和水彩笔混在一起，地板上撒得到处都是。她刚想开口批评，突然想起育儿讲座里提到的可能是“学龄前孩子的探索行为”，便压下火气蹲下来问：“恬恬是想给小熊做彩色的饭吗？”恬恬兴奋地点头：“对啊，小熊喜欢彩虹色！”

王女士没有制止，而是找来托盘让恬恬把“食材”归置好，又拿出彩泥教她捏“彩色饭团”。“虽然最后收拾了半个多小时，但恬恬学会了‘分类整理’，还知道‘食物不能混进杂物’。”王女士感慨，3—6岁孩子的

很多“错误”，其实是在尝试新技能——撒饭是手部精细动作尚未熟练，乱涂画是想象力在萌发，拆玩具是对“内部结构”好奇。“如果一味批评，反而会打断他们的探索欲。”

晋江市家庭教育名师工作室领衔名师、平山中学心理老师陈红礼介绍，3—6岁孩子的大脑前额叶皮质尚未发育成熟，对行为后果的预判能力较弱，“犯错”本质上是“学习规则”的过程。“比如孩子抢玩具，不是‘自私’，而是还没学会‘社交分享’的技巧；尿裤子不是‘故意捣乱’，可能是玩得投入，没及时感知尿意。家长要看到错误背后的发展需求，而不是只盯着问题本身。”

即时批评的“后遗症”可能固化消极行为

与王女士不同，市民李先生曾因“即时批评”，让5岁的儿子安安（化名）变得怯懦。安安3岁时学穿衣服，总把扣子扣错或穿反，李先生每次都不耐烦地说：“你怎么这么笨，连衣服都穿不好！”久而久之，安安穿衣服时会紧张得发抖，甚至故意哭闹，等着大人帮忙。“直到有次幼儿园老师说安安‘缺乏自信心’，我才意识到问题的严重性。”

后来，李先生开始改变方式。安安穿错衣服时，他会说：“我们来看看扣子宝宝是不是站错队了？”然后手把手教他扣齐扣眼。“现在安安不仅能自己穿衣服，还会帮比他小的小朋友整理衣领。”李先生懊悔地

说，3—6岁孩子的自我认知主要来自外界评价，频繁批评会让孩子们产生“我不行”的心理暗示，反而不敢尝试。

陈红礼指出，学龄前孩子对批评的承受能力较弱，即时批评容易引发两种极端反应：要么变得“叛逆对抗”，用更频繁的错误表达不满；要么变得“退缩回避”，通过“不做”来避免“做错”。“曾有个4岁女孩，因为打翻水杯被妈妈骂‘没用’，后来每次喝水都攥着杯子不敢动，甚至刻意憋尿不喝水。”陈红礼说，这类案例中，孩子的行为问题其实是心理压力的外化，“只有先接纳孩子的错误，才能帮他们改正行为”。



容错教育“三步法” 守护成长关键期

面对3—6岁孩子的错误，家长该如何科学应对？陈红礼给出了“三步法”建议——

“情绪先稳一稳”：家长要先做3次深呼吸，先调整自己的情绪，避免带着焦虑或愤怒沟通，可以真诚地对孩子说“我看到你这样，确实很生气。但知道你不是故意的，我们一起解决”。

“原因聊一聊”：用开放式问题询问孩子“刚才发生了什么”，了解行为背后的动机。比如孩子乱画墙，可能是“想把家里变漂亮”。“方法学一学”：用具体示范替代抽象说教。比如孩子撒饭时，手把手教他“用勺子轻轻舀，嘴巴靠近碗边”。

陈红礼强调，容错不是“纵容”，而是“有边界的包容”。“对于伤害自己或他人、破坏公共规则的错误，比如打人、乱扔垃圾，要明确说‘不’，并让孩子承担合理后果，比如‘打了小朋友要道歉’‘乱扔垃圾要捡起来’；但对于探索中的无意失误，比如打翻牛奶、搭积木倒塌，就该多些耐心引导”。

“3—6岁是孩子建立自信、培养品格的黄金期。”陈红礼表示，“家长的包容就像阳光雨露，能让孩子在试错中学会承担，在引导中掌握方法。少一句批评，多一句‘我们试试这样做’，才能让孩子带着勇气和信心，走好成长的每一步。”