

# 从“新房主导”到“存量当家”

## 优质房源成流通“硬通货”

“挂牌三个多月，只来了5组看房的，出价还比挂牌价低6万元。”站在位于晋江中心市区的自家阳台，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170万元挂牌，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”。与此同时，桥南片区的黄女士却果断将90平方米三居室从120万元降至112万元，一周内接到10组看房电话，最终以110万元成交，顺利置换到心仪的改善型房源。

这两起截然不同的交易案例，正是晋江房地产市场迈入存量房时代的生动注脚。数据显示，2025年前九个月，晋江二手房累计成交近8000套，虽然成交量看似平稳，但市场内部的分化已愈发明显。从曾经的新房主导到如今存量房交易占据半壁江山，晋江楼市正在经历一场深刻的结构性变革，而这场变革正影响着开发商、中介、购房者与业主的决策。



## 前十月 福建房地产市场运行情况出炉

本报讯 日前，福建省统计局公布了1—10月我省房地产市场基本情况。1—10月，新建商品房销售面积同比下降17.3%，其中住宅销售面积下降18.0%；新建商品房销售额下降13.3%，其中住宅销售额下降13.5%。10月末，商品房待售面积同比增长6.2%，其中住宅待售面积增长9.0%。

在房地产开发投资完成情况方面，1—10月，全省房地产开发投资同比下降30.5%，其中住宅投资下降30.8%。房地产开发企业房屋施工面积同比下降17.0%，其中住宅施工面积下降17.9%。房屋新开工面积下降33.2%，其中住宅新开工面积下降30.0%。房屋竣工面积下降31.7%，其中住宅竣工面积下降39.8%。

在房地产开发企业到位资金情况方面，1—10月，全省房地产开发企业到位资金同比下降25.2%。其中，国内贷款下降23.3%，自筹资金下降34.8%，定金及预收款下降15.4%，个人按揭贷款下降9.7%。

### 分化 核心区与非核心区的“冰火两重天”

晋江存量房市场的分化，首先体现在区域价值的重新排序上。热点板块与非核心区域的房源命运迥异，形成了鲜明的“冰火两重天”格局。

在万达板块、桥南片区等核心区域，优质二手房源依然保持着流通性。晋江万达广场周边中介门店负责人蔡女士告诉记者，今年以来，该区域房龄5年内、带优质学区的次新房，成交周期比其他区域短，议价空间在10%左右。“上个月成交的一套万达华府110平方米三居室，挂牌165万元，最终以160万元成交，从挂牌到签约仅用了10多天。”蔡女士表示，这类房源凭借成熟的商业配套、便捷的交通和优质的教育资源，成

### 利好 存量市场的“软环境”升级

面对存量房时代的市场变化，晋江正通过政策引导与服务创新，为存量房市场健康发展注入动力。一系列便民政策的落地，不仅降低了交易成本，也提升了市场流通效率。

在税费与金融支持方面，利好政策持续释放。2025年9月22日至12月31日期间，晋江购买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。同时，商业性个人住房贷款首付比例统一调整为不低于15%，房贷利率降至3.05%的历史低位。以贷款100万元、期限30年、等额本息还款计算，较此前3.1%的利率，购房者累计可节省利息约1.2万元。

交易流程的优化则让市民办事更便捷。

2025年3月，晋江上线不动产登记“税费同缴”功能，群众在办理二手房交易登记时，无须分别在税务部门、不动产登记中心缴交费用，只需在闽政通App上就能一次性缴清税费和登记费。市民李先生在办理车位过户时，通过App快速完成了费用缴纳。“以前要跑好几个窗口，现在几分钟就能搞定，太方便了。”李先生说。

此外，即将于2025年9月15日正式实施的《住房租赁条例》，也将对存量房市场产生深远影响。条例鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房等用于租赁。晋江市民蔡先生原本纠结于二手房“卖还是租”，如今决定先租出去：“条例让租房市场更规范了，先租着看看情况，也能增加一笔稳定收入。”

## 建发城建·海阅：宋韵美学示范区开放

本报讯 11月29日，建发城建·海阅实景美学示范区于泉州东海开放，以宋韵国风为底色，为泉州购房者呈献一场融合海丝文脉与当代精工的人居盛宴。

项目择址东海后埔，与泉州第五中学海丝校区(建设中)一路之隔，泉州市实验小学东海分校、刺桐幼儿园东海分园皆在近旁，12名校教育矩阵叠加市井十洲城(建设中)、泰禾广场等配套，城市资源与江景视野兼具。

据了解，示范区以《瑞鹤图》《千里江山图》为灵感，打造约55米宽宋式门仪、全风雨连廊园林，更融入漆线雕《光明之城》等非遗作品，宛如一座沉浸式体验的“非遗博物馆”。在产品端，项目推出建筑面积163-218平方米宋韵四代大宅，综合使用率超100%，户户配空中庭院，更创新打造“海阅荟”主题会所，私宴、品鉴等功能下楼即享。

作为建发·城建双国企联袂推出的宋韵超四代产品，建发城建·海阅以实景兑现力，将千年宋风雅韵与当代人居需求相融，为泉州购房者打造“出则名门、入则名宅”的新中式生活范本。

### 消费者 从“追涨杀跌”到“精挑细选”

随着存量房时代的到来，晋江购房者的心态也发生了转变。曾经“抢到就是赚到”的追涨心态逐渐消退，取而代之的是理性务实的“精挑细选”。

“现在买房不急，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。“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。”林女士表示，这套房业主最初只肯降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

### 业界 明确核心需求 做好资金规划 谨慎选择房源

对于晋江存量房市场的未来走向，业界人士普遍认为，“平稳调整、分化加剧”仍将是主要趋势。在这一背景下，无论是业主还是中介，都需要调整策略，适应市场的新变化。

“卖房决策应建立在‘三大评估’基础上。”蔡女士建议，首先是区域评估，桥南片区、万达板块、晋东新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。最后是需求评估，置换改善、资金周转等刚性需求，可“以价换量”；投资保值需求，若房源非核心区域，可考虑及时止损。

曾思程则提醒业主，要避免“损失厌恶”心理。“业主往往对买入价记忆深刻，不愿接受降价带来的‘亏损感’，但市场不会以个人意志为转移。”他建议业主建立“动态价值认知”，定期关注同小区成交数据和周边挂牌情况。

对于购房者，晋江市房地产服务行业协会秘书长兰忠认为，当下不失为一个窗口期。“政策环境宽松，市场供应充足，尤其是新增商品住宅以改善型户型为主，能更好满足换房家庭的需求。”他建议，购房者应明确核心需求，优先考虑交通便利、教育资源优质的区域；做好资金规划，提前对旧房进行估价；谨慎选择房源，注重开发商实力和物业服务。

业界人士表示，从新房主导到存量为主，晋江楼市的转型之路已然开启。在这场分化与重构中，那些真正具备居住价值的房源将穿越市场周期，而房地产市场也将逐步回归“房住不炒”的本质。

### 购房问答

## 购买法拍房 要注意哪些方面？

市民钟女士：我看中了一套法拍房，价格比同个小区其他在售的二手房便宜。想去参与竞拍，但对法拍房不是很了解。请问，竞拍法拍房，作为普通的购房者来说，需要注意哪些方面？

晋江房协法律顾问、福建景飞律师事务所律师卜增光：法拍房是一种独特的房地产投资和购置方式，往往能以低于市场价格成交，吸引购房者、投资者的目光，为购房者提供了“捡漏”的机会。然而，法拍房因其特殊的来源和复杂的背景，存在着一些潜在风险。

如果消费者要去参与竞拍，建议可以重点关注以下几个方面：1.房屋是否存在瑕疵。房屋质量问题不仅关乎居住的舒适度与安全性，还直接影响到房产价值与未来的维护成本。在实践中，法院通常会会在拍卖公告中对已知的瑕疵进行告知或提醒。购房者参与竞拍前应仔细阅读公告相关内容，一旦参与竞拍并成功竞得房屋、支付房屋价款后，其行即被视为对房屋现状的全面认可，并自愿承担拍卖标的物可能存在的瑕疵风险。2.房屋产权是否清晰。购房者参与竞拍前应仔细阅读拍卖公告，了解房屋产权信息，包括但不限于土地出让性质、使用年限、房屋用途、是否办理产权登记、有无设置抵押担保等。如果拍卖房屋尚未具备登记办证条件或存在无法登记办证情形，法院一般会在拍卖公告中提示并按照现状进行拍卖。购房者参与竞拍前应仔细阅读上述事项，如果成功竞得房屋，则视为接受可能无法办理过户手续的风险。3.房屋是否存在租约。根据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条规定，租赁合同在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，即“买卖不破租赁”。因此，在实践中，若房屋仍在履行的租赁合同，竞买人即使取得了房屋所有权，也无法对抗承租人的租赁权。在租赁关系存续期间，竞买人不能以其为房屋的所有人为由，要求承租人退出房屋，合法的租赁合同的内容和效力也不受影响。因此，竞买人在参与竞拍房产前，应全面了解目标房产租赁及使用情况。4.房屋是否设立居住权。根据《中华人民共和国民法典》第三百六十六条规定，居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。若原房屋所有权人为特定关系人设定了居住权，即使房屋完成了过户手续，也可能依然无法使用。竞买人在参与竞拍房产之前，务必向居住权登记机构或拍卖法院进行咨询，核实该房产是否已设立居住权，以及居住权的设立时间、具体期限、居住权身份信息等相关信息，避免出现无法使用的风险。5.了解税费如何承担。法拍房可能因房屋产权性质、未办理产权登记等原因，存在较高的交易税费。如果拍卖公告明确税费全部由竞买人承担，将导致竞买人在成交后需额外支付较高税费，大大提高购买法拍房成本。

# 你会和孩子一起运动吗？

“预备——跑！”上周末的晋江体育中心田径场上，随着爸爸李先生的一声令下，5岁的儿子小乐(化名)像离弦的箭一样冲了出去。李先生紧随其后，父子俩的笑声在跑道上空回荡……

近年来，随着健康观念的普及，“亲子运动”逐渐成为晋江家庭生活的新潮流。然而，在快节奏的生活中，家长们是否真的有时间、有精力陪伴孩子运动？亲子运动又给家庭带来了哪些变化？记者走访了多位晋江家长，并采访了心理专家，带你走进真实的亲子运动世界。

### 运动 | 汗水与笑声交织的日常

“每周日上午的亲子瑜伽时间，是我们家最温馨的时刻。”家长林女士告诉记者，她的女儿今年4岁，正是活泼好动的年纪。起初接触亲子瑜伽，是因为女儿总喜欢模仿她做拉伸动作，于是林女士索性报名了亲子瑜伽班。

“一开始，孩子坐不住，练几分钟就想跑。我就跟着老师学用游戏的方式引导她，比如把‘树式’说成‘小树苗长高’，把‘猫式伸展’说成‘小猫伸懒腰’。”林女士笑着说，现在女儿不仅能完整做完一节课，还会主动在家当“小老师”教她动作。“每次练完瑜伽，女儿都会抱着我说‘妈妈，今天好开心’，这种亲密的互动让我觉得特别温暖。而且3-6岁孩子的身体柔韧性好，瑜伽能帮她锻炼平衡感和专注力，对以后上幼儿园适应集体生活也有帮助。”

与林女士的“固定课程”不同，家长张先生则喜欢带着5岁的孩子进行户外亲子游戏运动。“我们常去小区广场玩‘老鹰捉小鸡’‘丢沙包’，或者去公园玩‘追泡泡’‘障碍跑’。”张先生表示，孩子注意力持续时间短，多样化的户外活动更能激发他们的运动兴趣。令他印象深刻的是第一次带孩子玩“障碍跑”，用几个塑料筒摆成路线，儿子一开始总被绊倒，急得快哭了。他没有催促，而是蹲下身子和儿子一起分析怎么跨过去，还示范了慢动作。“后来儿子掌握技巧后，兴奋地跑了一遍又一遍，还拉着其他小朋友一起玩，社交能力也变强了。”张先生说，这个年龄段的孩子运动不一定要追求强度，关键是在玩中锻炼反应力和肢体协调性，同时感受户外的乐趣。

不过，亲子运动也容易遇到“耐心考验”。家长尤女士就曾因孩子“三分钟热度”而困扰。“我给4岁的儿子买了小自行车，他一开始很喜欢，骑了两天就扔在一边不想动了。”尤女士说，后来她发现儿子喜欢看动画片里的“超级英雄”，就把骑车变成“超级英雄巡逻”游戏，自己当“助手”跟着跑，还时不时“请求帮助”，让儿子骑车“救援”。“现在儿子每天都主动要去‘巡逻’，骑车的技能也越来越熟练。”尤女士坦言，面对低龄孩子，家长要多花心思把运动变成“小游戏”，不能用成人的标准要求他们坚持，否则容易让孩子产生抵触情绪。

### 家长 | 在陪伴中寻找平衡与成长

在采访中，记者发现，幼儿园阶段孩子的家长对亲子运动热情更高，但也面临着“如何选对运动”“如何把控强度”的困惑。“我想陪孩子运动，但不知道哪些项目适合他这个年纪，怕选错了伤身体。”从事幼教工作的蔡先生说，他的儿子刚满3岁，他尝试过带孩子跑步，但孩子跑一会儿就气喘吁吁，后来咨询医生才知道低龄孩子不适合长时间跑步。“现在我们改成每天晚饭后玩15分钟‘家庭接力赛’，用玩具当接力棒，既安全又有趣。”蔡先生无奈地说，虽然想多陪孩子运动，但工作忙的时候，还是会担心没时间陪孩子完成“固定运动”，不过后来发现，哪怕是10分钟的小游戏，孩子也能玩得很开心。

也有家长表示，孩子的亲子运动缺乏专业指导。“我家5岁女儿喜欢跳舞，我想陪她一起跳，但不知道哪些动作适合她，怕动作不到位影响骨骼发育。”家长郑女士说，她曾跟着网上的视频学亲子舞蹈，但女儿要么跟不上节奏，要么动作做得很夸张。后来，她带女儿参加了社区组织的低龄亲子舞蹈课，在老师的指导下，知道了要选择节奏慢、动作简单的舞蹈，还学会了用儿歌引导女儿做动作。

“现在，我们在家经常边唱儿歌边跳舞，女儿的节奏感和表现力都变好了。”郑女士希望社区能有机会多参加亲子运动公益课，让家长掌握更科学的方法。

不过，更多家长认为，亲子运动是“最好的启蒙教育”。“我家4岁儿子以前很内向，不爱和小朋友说话，自从经常和他一起玩‘合作传球’(两人用两根棍子夹着球走)的游戏后，他变得愿意和别人配合了，去幼儿园也能主动和小伙伴玩了。”家住安海镇的家长黄女士说，亲子运动不仅锻炼

### 建议 | 科学开展亲子运动 赋能孩子健康成长

针对晋江家长在亲子运动中遇到的问题，记者采访了晋江市季延初级中学心理教师章肖美。“亲子运动不仅能促进孩子的身体健康，对其心理健康和亲子关系也有着重要意义。”章肖美介绍，长期坚持亲子运动，能增强孩子的自信心、责任感和团队合作意识，同时让家长更了解孩子的内心世界。

对于家长如何科学开展幼儿园阶段孩子的亲子运动，章肖美给出了建议——首先，优先选择游戏化、低强度的运动项目。3-6岁孩子的骨骼、肌肉还在发

育阶段，不宜进行高强度、竞技性的运动，建议选择亲子瑜伽、户外游戏(如丢沙包、追泡泡)、平衡感训练(如踩石头、走直线)等项目。同时，要把运动融入游戏中，用孩子感兴趣的元素(如卡通形象、儿歌)引导他们参与，避免让运动变成“任务”。

其次，控制运动时间，关注孩子的身体信号。低龄孩子的注意力和体力有限，每次亲子运动时间建议控制在15-30分钟，每天1-2次即可。运动过程中，家长要密切观察孩子的状态，如果出现气喘吁吁、面色苍白、哭闹等情况，要及时停止休息。同时，要多给予鼓励和肯定，比如“你刚才跳得真高”“我们合作得太棒了”，让孩子在运动中获得自信。

最后，注重亲子互动，而非技能训练。亲子运动的核心是“陪伴”和“互动”，家长不要过分追求孩子学会某项技能，而是要通过运动增进彼此的感情。

“亲子运动不是一项任务，而是一种生活方式。”章肖美强调，家长的参与和陪伴是孩子坚持运动的最大动力。当家长以身作则，和孩子一起享受运动的快乐时，这种积极的生活态度会潜移默化地影响孩子，让他们受益终身。

