

# 二手楼市年末或迎“翘尾”行情

随着年末楼市窗口期的到来，“翘尾”行情成为晋江房地产市场的热议话题。作为楼市交易的重要组成部分，二手房市场的表现更是牵动着购房者、业主和行业从业者的神经。

数据显示，2025年以来，晋江二手房市场呈现“总量平稳、结构分化”的特征，前九个月累计成交近8000套。在房地产深度调整、区域分化的背景下，晋江二手房市场能否在年末走出“翘尾”行情，成为市场各方关注的焦点。

## 数据 | 总量平稳下的深度分化

从成交数据来看，晋江二手房市场整体保持平稳，但内部的结构性差异已愈发显著。2025年前九个月近8000套的成交量，与往年同期基本持平，但区域间的“冰火两重天”直接改写了市场格局。核心区优质的房源依然是市场“硬通货”。万达广场、桥南片区、池店南片区等热点区域，凭借成熟的商业配套、便捷的交通和优质教育资源，保持着较高的流通性。万达广场周边中介门店负责人蔡女士透露，该区域内房龄较新、户型方正的房源，价格合理，挂牌后平均30天就能迎来成交，且议价空间普遍控制在10%左右。数据显示，9月晋江全市二手房成交811套，其中梅岭街道、池店镇等核心区

的成交占比超过60%，品质楼盘的成交占比更是达到一半以上。与之形成鲜明对比的是，非核心区域的房源正面临成交困境。部分乡镇板块和房龄超10年的老旧小区，不仅成交周期拉长，议价空间也扩大至10%—15%。某乡镇业主蔡先生的10年房龄房源，同小区有10多套同户型正在挂牌，其中两套降价10万元以上仍无人问津。此外，从房源供应端来看，晋江二手房挂牌量较去年同期显著增加，买方市场的特征愈发明显。多家中介机构的数据显示，当前晋江二手房挂牌量创近三年新高，其中非核心区域房源占比超60%，进一步加剧了市场的供过于求压力。

## 购房者 | 理性观望中寻求高性价比

随着市场从“卖方主导”转向“买方主导”，晋江购房者的心理已从过去的“追涨杀跌”转变为“精挑细选”，这也成为影响年末“翘尾”行情的关键因素。刚在梅岭街道成交一套110平方米两居室的李先生，用四个月的看房历程展现了当下购房者的理性姿态。他从今年7月启动看房计划，先后走访了多个片区的20多套房源，最终以低于挂牌价5万元的价格拿下了一套“满五唯一”的学区房。“我先划定了孩子上学的学区范围，再筛选通勤半小时内的房源，最后逐一核查产权、户型和小区物业，光议价就谈了三周，就是要确保买得放心、住得舒心。”李先生告诉记者。记者在采访中了解到，刚需购房者的决策周期普遍拉长。“95后”首套房买家小吴已经看房5个月，仍未敲定最终房源，他把目标锁定在晋东新区和桥南片区，明确要求房龄不超过三年、带电梯且小区有儿童活动

区。“现在市场上可选的房源太多了，我可以慢慢挑，不仅要对比价格，还要查小区的漏水、隔音等居住痛点，甚至会蹲点看早晚高峰的交通状况，必须万无一失才会出手。”小吴的谨慎并非个例，据多家中介机构反映，2025年晋江刚需购房者的平均看房周期已从往年的1—2个月延长至3—4个月，部分购房者的决策周期甚至超过半年。与此同时，改善型购房者则深陷“卖旧买新”的衔接困局。市民刘先生夫妇名下有一套100平方米的三居室，计划置换一套140平方米的四居室，方便老人过来同住，但面对部分小区持续走低的房价，他们始终不敢轻易挂牌。“先把旧房卖了，怕之后想买的改善房源涨价，先买新房，又要承担双重房贷的压力，而且现在旧房的议价空间太大，卖低了又心疼。”刘先生的纠结，是晋江众多改善型家庭的缩影，这种进退两难的心态，也在很大程度上制约了年末置换需求的集中释放。



## 业主 | 降价让利与坚守观望的抉择

在买方市场的大环境下，晋江二手房业主的心态呈现明显分化，“降价保本”还是“观望等待”成为他们的核心博弈点。急需置换或资金周转的业主，普遍选择“以价换量”加速成交。业主蔡女士的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。为了尽快入手心仪的改善房源，她果断将价格下调至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，能及时完成置换，这笔账是划算的。”黄女士坦言，在当前市场环境下，僵持没有任何意义。而持有成本低、无资金压力的业主，则更倾向于坚守价格观望。业主王先生2020年高位购入位于长兴路的一套90平方米小三房，今年8月以105万元挂牌，面对中介“降价5万元更易成交”的建议，他始终不为所动。“降价就意味着亏损，我不着急用钱，先挂牌半年看看行情，如果年底没动静再考虑调价。”

部分非核心区域的业主则陷入“保本还是割肉”的纠结。一乡镇楼盘的业主蔡先生的10年房龄房源，不仅面临同小区多套房源的竞争，还需面对周边配套薄弱的短板。“中介说要么降价10万元以上，要么就只能长期挂牌，现在是卖也亏，不卖也难。”蔡先生的困境，折射出非核心区域业主的普遍无奈。

## 观点 | 年末出现“翘尾”行情?

对于晋江二手房市场年末能否出现“翘尾”行情，行业内部形成了鲜明的正反两方面观点，有的看好政策红利下的需求释放，有的则认为市场分化格局难以支撑全面行情，双方的博弈也凸显了当前楼市的复杂性。持乐观态度的业内人士认为，多重政策利好与年末购房旺季的叠加，有望推动晋江二手房市场出现结构性“翘尾”行情，整体成交量也将实现小幅攀升。“9月出台的购房补贴政策虽然针对新房，但也间接带动了二手房‘卖旧买新’的置换链条，叠加3.05%的历史最低房贷利率，刚需和改善群体的购房成本大幅降低。”晋江房产产业内人士李陆发认为，10月至12月是传统购房旺季，不少家庭希望赶在春节前入住，会主动缩短看房周期。此外，2024年晋江二手房年末“翘尾”的历史表现也给了乐观派信心。2024年12月晋江二手房成交1306套，创下全年新高，全年成交量更是突破10455套，这一数据证明政策红利和年末窗口期的叠加能够有效激活市场。“2025年的政策力度远超2024年，购房补贴、利率下调等组合拳的效果会在年末集中显现，核心区域的优质学区房、次新房大概率会迎来成交高峰。”某品牌中介晋江区负责人补充道。与乐观派不同，有的行业资深人士仍持谨慎态度，认为市场的供需错配和购房者的理性心态，决定了全面“翘尾”行情难以实现，分化将是年末市场的核心特征。晋江房产产业内人士曾思程指出，当前市场的核心矛盾是“供需错配”，而非总量不足。“核心区域优质房源总量并不多，非核心区域普通房源供过于求，这种分化决定了不可能出现全面的‘翘尾’行情。”他分析，业主普遍存在的“损失厌恶”心理，会进一步延缓房源流通，“很多业主对买入价记忆深刻，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，越等可能亏损越多。”曾思程建议业主建立“动态价值认知”，定期关注同小区成交数据，避免陷入“越等越亏”的恶性循环。年末市场或迎来小幅的置换需求释放，但难以形成“翘尾”行情。当前政策环境宽松、市场供应充足，对于真正有购房需求的群体是窗口期，但购房者的理性心态和业主的价格博弈，会制约行情的大幅反弹。”业内人士表示。

晋东新区的教育配套建设迎来新突破。日前，泉州公共资源交易信息网发布晋江市晋东实验小学项目工程建设招标公告，标志着这所规划48个教学班的优质小学进入实质性建设阶段，为片区宜居属性再添重磅砝码。据招标公告，晋东实验小学位于陈埭镇晋东新区，总用地面积24060平方米，按48个教学班、2160名在校生的规模设计，总建筑面积达32500平方米。项目将建设教学楼、附属楼、地下室、运动场等设施，并同步完善室外配套与景观绿化，建安总投资约12187.5万元，整体投资估算14535.68万元。从招标内容来看，项目施工涵盖土石方、主体结构、智能化、消防、海绵城市等全维度工程，将按照高标准打造现代化校园。作为晋东新区规划的市直小学，该校建成后将与晋江一中晋东校区(规划108个教学班完中校)及相关配套幼儿园形成优质教育矩阵。晋东新区定位为泉州环湾“中央活力区”，除了优质教育资源，还布局有上海六院福建医院、第二体育中心等高端配套，产业上则汇聚鞋纺城、安踏产业园等产业载体。业内人士分析，此次实小项目启动招标，将进一步补齐片区教育短板，提升板块人居价值，为片区房地产市场注入新的吸引力，助力实现“产城人”融合的发展目标。

## 晋江两宗优质地块 公开出让

本报讯 临近年末，晋江土地市场再迎重磅供应。日前，晋江市自然资源局发布国有建设用地使用权拍卖出让公告，挂牌青阳街道洪山文创园P2024—19号、陈埭镇晋东新区P2025—23号两宗商住地块，总起拍价6.06亿元，将于12月23日在晋江市公共资源交易交易中心集中开拍，为两大核心片区人居版图增添新动能。

位于青阳街道洪山文创园的P2024—19号地块，占地面积30134平方米，土地用途为二类城镇住宅及零售商业，住宅70年、商业40年产权。地块容积率1.0—2.0，建筑密度10%—30%，绿地率不低于30%，起叫价3.2亿元，需配建教育及养老服务设施，且装配式建筑面积占比不低于40%。位于晋东新区的P2025—23号地块则定位更为市场化，地块面积23599平方米，容积率1.0—2.2，建筑密度10%—22%，起叫价2.86亿元，起拍楼面价约5509元/平方米。作为晋江环湾“中央活力区”的重要组成部分，该地块毗邻规划中的晋东实验小学、晋江一中晋东校区，周边已落地第二体育中心、鞋纺城二期等配套设施。

业内人士分析，此次双地块出让，将进一步完善两大板块人居配套，为晋江年末楼市注入新活力。

## 晋东新区教育配套再升级

本报讯 作为晋江融入泉州环湾发展的核心板块，晋东新区的教育配套建设迎来新突破。日前，泉州公共资源交易信息网发布晋江市晋东实验小学项目工程建设招标公告，标志着这所规划48个教学班的优质小学进入实质性建设阶段，为片区宜居属性再添重磅砝码。

据招标公告，晋东实验小学位于陈埭镇晋东新区，总用地面积24060平方米，按48个教学班、2160名在校生的规模设计，总建筑面积达32500平方米。项目将建设教学楼、附属楼、地下室、运动场等设施，并同步完善室外配套与景观绿化，建安总投资约12187.5万元，整体投资估算14535.68万元。从招标内容来看，项目施工涵盖土石方、主体结构、智能化、消防、海绵城市等全维度工程，将按照高标准打造现代化校园。作为晋东新区规划的市直小学，该校建成后将与晋江一中晋东校区(规划108个教学班完中校)及相关配套幼儿园形成优质教育矩阵。

晋东新区定位为泉州环湾“中央活力区”，除了优质教育资源，还布局有上海六院福建医院、第二体育中心等高端配套，产业上则汇聚鞋纺城、安踏产业园等产业载体。

业内人士分析，此次实小项目启动招标，将进一步补齐片区教育短板，提升板块人居价值，为片区房地产市场注入新的吸引力，助力实现“产城人”融合的发展目标。

## 磁灶大埔中心幼儿园 品味陶艺文化 探寻非遗之美

本报讯 为深化晋江市课题《磁灶陶瓷融入幼儿园园本课程的研究》，将非遗陶艺文化更好地转化为幼儿教育资源，日前，晋江市磁灶镇大埔中心幼儿园课题组走进晋江非遗“黑茶古”研学点，开展了一场沉浸式陶艺体验活动。

活动伊始，陶艺老师以“陶与瓷的演变”为主题展开讲解，从陶的起源、原始瓷器的出现，到瓷器的诞生与现代陶瓷作品赏析，系统梳理了陶艺发展脉络，清晰辨析了陶与瓷的区别。该园老师们认真聆听，在了解陶艺文物价值与历史价值的同时，也为后续园本课程设计积累了文化素材。

随后的拉坯体验环节将活动推向高潮。陶艺老师先演示了拉坯机的操作要点，详细拆解了揉泥、拉坯、修整等步骤的技巧。在亲身体验中，原本普通的泥块在该园老师们手中逐渐蜕变，碗状、瓶形等雏形相继成型，大家真切感受到了传统拉坯技艺的独特艺术魅力。拉坯完成后，老师们还拿起画笔为坯体上色，在严谨的工艺操作中收获了创作的乐趣。

此次活动不仅让该园教师们掌握了基础陶艺技能，更重塑了其幼儿陶艺教育理念。课题组负责人表示，将把此次研学经验融入日常教学，设计更多创意艺术活动，让孩子们在自由探索中感受非遗陶艺之美，实现美育与传统文化传承的有机结合。



本版由本报记者陈青松采写

# 解锁科学育儿“新密码” 给孩子选择权 你做对了吗

“宝贝，今天想穿蓝色外套还是黄色外套？”“周末去公园玩滑梯还是去图书馆看绘本？”如今在晋江的不少家庭里，这样的对话正成为育儿日常。

3—6岁是儿童自我意识觉醒的关键期，给予孩子适当的选择权，逐渐从小众育儿理念转变为不少家长的实践方向。

## 从“替孩子做决定”到“让孩子选”

在晋江梅岭街道某小区，全职妈妈林女士的育儿方式曾和多数家长一样“大包大揽”。她的女儿佳佳(化名)今年5岁，去年秋天的一次“穿衣风波”，让林女士彻底改变了育儿思路。“当时降温，我非要给佳佳穿厚毛衣，可她哭着闹着要穿薄的公主裙，最后我强行给她套上毛衣，她一整天闷闷不乐，在幼儿园还和小朋友闹别扭。”林女士回忆，那天晚上她和佳佳谈心，孩子委屈地说：“妈妈总是不让我选自己喜欢的，我一点都不开心。”这次事件后，林女士开始尝试给孩子“有限选择权”。早上起床，她会提前准备好两件适合当天天气的衣服让佳佳挑选；出门前，让佳佳决定带绘本还是玩具；逛超市时，在零食区划定范围，让佳佳选一款喜欢的零食。“变化特别明显，现在佳佳不仅很少闹脾气，还会主动和我商量事情，比如出门前会问‘妈妈，我可以选那双白色的鞋子吗？’”林女士笑着说，上个月幼儿园组织

手工活动，佳佳自主选择了黏土材料，还完成了一个创意十足的摆件，得到了老师的表扬。小摆件潘女士也有着类似的育儿转变，她的儿子小宇(化名)今年4岁，此前在兴趣班选择上，潘女士一度替孩子做了主。“我觉得画画能培养专注力，就直接给小宇报了绘画班，可他每次上课都坐不住，还总偷偷玩教室里的积木。”潘女士说，坚持了半个月，小宇甚至出现了抗拒去兴趣班的情绪，这让她开始反思自己的决定。后来潘女士带着小宇去了多家兴趣班体验，让孩子自己做选择。小宇最终选了乐高搭建班，不仅专注度极高，还能主动和老师、同学交流搭建思路，不到一个月就成了班里的“搭建小能手”。“现在小宇每次上完课都会兴奋地给我展示作品，还会跟我分享课堂上的趣事，整个人都变得自信了不少。”潘女士感慨，尊重孩子的选择，才是真正契合孩子成长需求的育儿方式。

## 在“放手”和“管控”间找平衡

尽管越来越多家长意识到给孩子选择权的重要性，但在实际操作中，不少人仍陷入“想放又不敢放”的纠结。

家长王先生坦言，他和妻子在育儿上曾有过激烈分歧。妻子主张给孩子更多选择权，而王先生总担心孩子“选不好”“出意外”。“比如孩子自己想自己过马路，我肯定不放心；孩子要选辛辣的零食，我也不能同意。”王先生说，他一度觉得“给选择权”就是放任不管，直到去年的一次亲子活动改变了他的想法。当时幼儿园组织亲子烘焙，老师让孩子们自主选择食材和造型。王先生本想帮儿子决定，但儿子却坚持要做“奥特曼饼干”。无奈之下，王先生只能放手，没想到儿子不仅认真完成了造型，还主动和其他小朋友分享成果。“那一刻我才发现，孩子比我想象中更有主见和能力。”王先生说，此后他开始学着在安全范围内给孩子选择权，比如让孩子规划周末的家庭活动，让孩子自主整理书包，“虽然偶尔会出小差错，但孩子的责任感和独立能力确实提升了”。

## 心理专家：给孩子选择权的核心是尊重

针对孩子的选择权培养，记者采访了晋江市紫峰中学心理教师、晋江家庭教育师林婉青。林婉青表示，根据埃里克森理论，3—6岁幼儿处于“自主对羞怯”阶段，渴望独立做事。支持自主选择与决策，能满足其“掌控感”需求，避免因过度被控制而产生退缩、怀疑自我的心理。这个时期适度赋予孩子选择权，对其心理健康和能力发展有着重要意义。“从心理学角度看，当孩子能自主做出选择时，会产生强烈的自我认同感和掌控感，这种积极的心理体验能增强他们的自信心和责任感，还能提升其决策能力和解决问题的能力。”对于家长普遍纠结的“放权边界”问题，林婉青给出了具体建议。她指出，给孩子的选择权要“适配年龄和能力”，遵循“小事放权、大事把关”的原则。“比如穿衣、选玩具、安排课余时间等小事，可以完全交给孩子决定；而涉及安全、健康、道德的大事，比如出行安全、饮食健康、人际交往的底线等，家长则必须做好引导和管控。”林婉青还强调，家长在赋予孩子选



择的同时，要学会接纳孩子的“不完美选择”。“孩子在选择过程中难免会犯错，比如选了不适合的衣服导致着凉，选了不恰当的玩具引发矛盾。这些都是宝贵的成长经验，家长不必过度指责，而是要引导孩子分析原因，让孩子从错误中学会反思和调整。”此外，林婉青提醒，给孩子选择权的核心是尊重，而非形式。“有些家长看似给了选择，实则是‘伪选择’，比如问孩子‘你想在睡觉还是十分钟后睡觉’，本质上还是在强迫孩子睡觉。真正的选择权，应该是让孩子在合理范围内，拥有表达真实意愿的空间，并且能为自己的选择承担相应的责任。”

前绘本，但必须在9点前上床”，既尊重了孩子的意愿，又保证了基本的作息规律。采访中，多数家长表示，经过一段时间的实践，他们逐渐找到了“放手”和“管控”的平衡点。“给孩子选择权，不是让家长当‘甩手掌柜’，而是要做孩子的引导者和守护者。”家长林女士的话，道出了不少人的心声。