

# 年末土拍溢价成交 中海3.32亿斩获晋江青阳优质地块

12月23日,晋江土地市场迎来年末重要节点,位于青阳街道洪山文创园的P2024-19地块成功出让。  
经过中海、保利两家实力房企的角逐,最终,中海以3.32亿元竞得该地块,成交楼面价5508.73元/平方米,为年末晋江土地市场注入强心剂。



## 品牌房企角逐 优质地块溢价成交

本次土拍聚焦的P2024-19地块,凭借中心城区的核心区位与优质属性,吸引了中海、保利两大品牌房企参与竞拍。  
地块起叫价32000万元,增价幅度为100万元的整数倍。最终,中海地产以3.32亿元竞得,较起叫价溢价1200万元,溢价率3.75%,成交单价达734.5万元/亩。  
从地块核心指标来看,此次出让的P2024-19地块总面积30134平方米(约45.2亩),土地用途为二类城镇住宅(70年)与零售商业(40年)复合用地,规划容积率限定在1.0~2.0,建筑密度10%~30%,绿地率不低于30%。值得注意的是,地块明确要求配建教育、养老设施及不低于40%的装配式建筑面积,充分契合当前“产城融合+品质居住”的开发导向,为后续打造高品质社区奠定了规划基础。  
作为晋江中心城区的重要功能板块,洪山文创园的商住属性与45.2亩的可观体量,使其具备较强开发潜力。此次成交的楼面地价5508.7元/平方米,既体现了地块的核心价值,也反映出市场对中心城区优质地块的理性认可。



## 业界 品牌房企落子 助力中心城区人居升级

此次土拍的落幕,引发业界广泛关注。业界人士普遍认为,在年末土地市场相对平缓的背景下,P2024-19地块的成功出让与品牌房企的积极参与,为晋江土地市场注入了强劲信心。洪山文创园作为晋江中心城区的成熟板块,其完善的配套设施、清晰的发展规划与稳定的发展确定性,是吸引品牌房企角逐的核心要素。  
作为品牌房企,中海地产此次成功落子晋江中心城区,不仅凸显了优质地块对资金实力雄厚的品牌房企的吸引力,更有望为晋江楼市带来高品质的产品供给。结合地块的规划属性与区域定位,市场预期中海将在此打造中高端改善户型,精准契合当前晋江中心城区改善型居住需求,为提升晋江中心城区人居品质注入新动能。  
此次中海的入驻,也将进一步丰富晋江中心城区的住宅产品体系,推动区域房地产市场向品质化、高端化升级。随着后续项目的推进,将为青阳街道乃至晋江中心城区的城市发展增添新活力,助力实现“产城融合+品质居住”的发展目标,为城市高质量发展贡献力量。

## 地块价值凸显 全维资源加持

该地块的核心竞争力,离不开青阳街道作为晋江中心城区的全维配套赋能。  
交通方面,该地块交通网络四通八达,临近泉州晋江国际机场、高铁泉州南站两大交通枢纽,轻松实现跨区域便捷出行。其中,贯穿南北的世纪大道作为晋江发展主轴,不仅是展现城市风貌的景观大道,更是串联起晋江市政府、文化中心、体育中心等核心载体的行政大道,承载着城市核心功能,为地块带来了优越的交通通达性与城市资源辐射力。  
产业与商贸氛围方面,青阳街道作为商贸和现代服务业集聚区,聚集了洪山文创园、金融广场、利郎创意园等一批优质创意园区,为区域发展注入创新活力;同时,宝龙城市广场、阳光时代广场、福隆广场等成熟城市商圈遍布,商业氛围浓厚,可充分满足居民多样化的消费需求。  
教育配套的完善度更是地块的重要加分项。该地块配套从学前教育到中学教育的全阶段优质教育资源,其中晋江市实验中学教学设施完善,师资力量雄厚,可保障优质中学教育;第二实验小学象山校区由第二实验小学统一管理,教学成果斐然,为地块未来业主子女提供了优质的教育选择,进一步提升了地块的居住价值。

## 泉州公积金: 25日起分阶段 暂停部分业务

本报讯 日前,泉州市住房公积金管理中心发布消息,为完成2025年度年终账务结转工作,该中心将于12月25日至31日分阶段暂停部分公积金业务。此次调整覆盖晋江所有缴存单位及职工,涉及贷款、提取等高频业务,相关群体需提前规划办理时间。  
公告明确了分阶段暂停安排:12月25日(周四)起,暂停跨行提取、异地转移等全部跨行业务;12月26日(周五)起,暂停住房公积金贷款发放;12月30日(周二)起,柜面及线上还款类业务(含分期还款、提前结清等)暂停;12月31日(周三),所有柜面及线上对外业务全面暂停。  
需特别注意的是,12月31日贷款代扣将合并为一个批次,扣款时间统一调整为上午8:30。公积金中心提醒晋江缴存职工,务必确保扣款账户资金充足,避免因代扣调整导致还款逾期。  
业务恢复方面,2026年1月1日(周四),线上渠道业务受理率先恢复,贷款代扣批次同步复原;2026年1月4日(周日)起,恢复所有业务的正常办理(包含柜面和线上渠道)。  
此次业务暂停恰逢年末购房窗口期,可能对晋江刚需及改善型购房者的公积金贷款、还款流程产生短期影响。有相关业务需求的市民需及时关注相关的信息,也可拨打泉州住房公积金热线12329咨询。

## 年底买房换房 这些退税政策要注意

本报讯 年末是晋江市民买房换房的传统窗口期,换购住房个人所得税退税政策为置换群体送来红利。记者从税务部门发布的信息获悉,该政策延续至2025年12月31日,符合条件者可申请退还出售现住房缴纳的个税。  
根据财政部、税务总局、住房城乡建设部此前发布的公告,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年内在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。其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。  
公告所称现住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的,购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格;新购住房为二手房的,购房金额为房屋的成交价格。  
据了解,享受优惠政策的纳税人须同时满足以下条件:1.纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市(地区、州、盟)所辖全部行政区划范围。2.出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关,应为新购住房产权人或产权人之一。

# 如何培养有担当的孩子? 咱厝心理专家:用“正向引导”代替“苛责包办”

“妈妈,我自己把玩具收好不哭了”“奶奶,我帮你把菜端到桌上”……3~6岁是儿童责任意识萌芽的黄金阶段,而家庭教育正是培育这一品质的核心土壤。不少家长在养育中却陷入“包办代替”或“严厉苛责”的误区,忽视了在日常家庭场景中引导孩子建立担当。  
那么,如何从家庭教育出发,科学培养孩子的责任意识?

## 案例:包办与苛责让孩子不敢承担责任

上周日午后,在市民林女士家的客厅里,5岁的小雨(化名)正蹲在地上认真收拾散落的积木。她把不同形状的积木分类放进收纳箱,还顺便整理了旁边的绘本,动作有模有样。林女士告诉记者,半年前的小雨还是个十足的“甩手掌柜”:吃饭要喂、玩具玩完随手扔,甚至不小心把妈妈的化妆刷碰掉,都会哭闹着喊“不是我弄的”,每次家庭引导都以小雨的哭闹收场,收效甚微。  
“改变源于一次刻意的‘放手’。”林女士回忆,之前总觉得孩子小,忍不住包办,后来听了育儿讲座才明白过度保护会扼杀孩子责任意识。一次亲子游戏后,小雨的玩具没收拾完就吵着要看电视,她没有像往常一样帮着收拾,也没有批评,而是蹲下来和孩子平视:“小雨,玩具宝宝还在地上,它们会冷会害怕的,你愿意送它们回家吗?如果现在不想收,等会儿的动画时间就只看10分钟哦。”小雨犹豫了一会儿,最终选择留下来收拾。完成后,林女士特意在家人面前表扬了她:“小雨主动送玩具回家,是有担当的小卫士!”还制作了“担当小贴纸”,累积一定数量就兑现一次亲子出游。这次经历后,小雨渐渐开始主动承担家庭中的小事,不仅自己收拾玩具,还会提醒家人随手整理物品。  
与小雨形成鲜明对比的是4岁的浩浩(化名)。浩浩妈妈张女士坦言,自己因为工作忙,平时孩子的事都由老人包办,在家穿衣、吃饭、整理书包全不用浩浩动手,就连喝水都是老人端到面前。直到一次家庭聚餐,亲戚让浩浩帮忙分发水果,他不仅不会,还因为拿不稳苹果急得大

哭,对着老人发脾气说“都怪你没帮我”。张女士这才意识到,自己和老人的“爱”,正在让孩子失去承担责任的能力,遇到问题只会退缩、抱怨。  
另一个典型的家庭案例中,3岁半的小馨(化名)在餐桌旁吃饭时,不小心打翻了牛奶杯。妈妈见状立刻厉声指责:“跟你说过多少次小心点,就是不听!每次都要我收拾烂摊子!”小馨吓得哇哇大哭,此后每次做错事,第一反应都是藏起来或撒谎——把饭碗打翻了就躲到沙发后,把绘本撕坏了就说是妹妹弄的。张女士后来和其他家长交流时发现,这种家庭中的严厉苛责,只会让孩子把“犯错”和“被惩罚”画上等号,反而不敢承担责任,甚至养成逃避、撒谎的习惯,完全违背了培养担当的初衷。



## 建议:家庭场景巧发力 科学引导有良方

针对3~6岁儿童的年龄特点,结合家庭教育实际,林婉青给出了建议——  
首先,立足家庭场景,放手让孩子做“力所能及的事”。3~6岁儿童的担当,更多体现在对自己的事负责,主动承担家庭中的小事。家长要结合家庭日常,根据孩子的年龄阶段分配合适的任务。家庭中分配任务时要遵循“自愿为先、循序渐进”的原则,比如可以用“你愿意当家里的‘绿植小管家’,负责给多肉浇水吗?”代替“你必须给花浇水”,让孩子在主动选择中产生责任感,同时家长要避免“孩子做不好就代替”的想法,给孩子试错和进步的空间。  
其次,家庭中允许孩子犯错,用“正向引导”代替“苛责包办”。3~6岁儿童认知和动手能力有限,犯错是成长的必然,家庭作为孩子最安心的成长环境,更应包容孩子的错误。当孩子在家中打翻牛奶、弄坏玩具时,家长不要急于批评或包办解决,而是先安抚情绪,再引导孩子思考解决办法。林婉青强调,家庭中的批评会让孩子害怕犯错、逃避责任,而正向引导能让孩子明白,犯错并不可怕,主动解决问题才是关键。同时,家长要学会“延迟满足”,孩子在家中求助时,不要立刻

帮忙,而是用提问引导思考,比如孩子说“我系不好鞋带”,可以回应“你试试先把两根鞋带交叉,妈妈相信你能够做到”,给孩子独立思考、尝试解决问题的机会。  
最后,家长做好家庭榜样,用“言传身教”传递担当力量。3~6岁儿童的模仿能力极强,家长在家庭中的行为会直接影响孩子的价值观。林婉青建议,家长在日常生活中主动承担自己的家庭责任,比如不小心打碎家里的碗后,主动收拾并向家人道歉;答应孩子的家庭亲子活动,要尽力做到,做不到时及时说明原因并道歉。“当家长在家庭中展现出‘勇于承担、积极解决问题’的态度时,孩子会自然而然地模仿学习。”此外,家长还可以在家庭中通过绘本、亲子故事等形式,向孩子传递担当的理念。  
林婉青最后提醒,3~6岁是责任意识培养的“黄金期”,这个阶段建立的责任意识,会成为孩子未来成长的重要基石,而家庭教育正是培育这一品质的关键。家长要摒弃“孩子还小”“长大就懂”的错误观念,立足家庭日常,用科学的方法引导孩子在小事中学会担当,让孩子在充满爱与尊重的家庭氛围中,成长为有责任、有担当的人。

## 云玺中心幼儿园 巧手搓汤圆 冬至暖童心

本报讯 冬至临,汤圆香。为让幼儿感受传统节日魅力,传承中华优秀传统文化,12月19日,晋江市磁灶镇云玺中心幼儿园开展“巧手搓汤圆,冬至趣童心”主题活动,通过沉浸式体验让孩子们在欢声笑语中度过温馨的冬至时光。  
活动伊始,各班级以“冬至·知多少”为主题开展课堂分享。老师通过生动的故事、趣味的图片,向孩子们讲述冬至的来历与习俗,从“冬至大如年”的俗语到南北各地的冬至饮食差异,让孩子们在轻松的氛围中了解节气文化,感受民俗魅力。  
最热闹的当数“冬至·趣动手”搓汤圆环节。各班教室化身“创意工坊”,桌面上摆放着洁白的面团。在老师的指导下,孩子们洗净小手,认真地捏、揉、搓,将软糯的面团在掌心转圈,一个个大小不一、圆滚滚的汤圆很快在盘子里排起了队。孩子们忙得不亦乐乎,脸上绽放着灿烂的笑容,教室里充满了欢乐的氛围。  
待汤圆煮熟后,“冬至·品汤圆”环节温馨开启。孩子们品尝着自己亲手制作的汤圆,香甜的味道在口中蔓延,欢乐的气氛洋溢在教室的每个角落。看着自己的劳动成果,孩子们的脸上满是兴奋与自豪。  
该园园长张秋红表示,此次活动以充满仪式感的形式,让孩子们在实践中感知节气变化,体验传统文化;不仅锻炼了孩子们的动手能力,更让他们在温暖的集体氛围中收获了快乐与成长,让中华优秀传统文化的种子在幼小的心田里生根发芽。



本版由本报记者陈青松、董严军采写