

年终盘点·二手房

时光倏忽，新岁启幕。过去一年，是房地产市场走过深度调整的关键一年。在“止跌回稳”的核心基调下，全国房地产调控政策迎来前所未有的重磅转向，一系列利好政策密集落地。政策东风之下，晋江楼市迎来政策最宽松阶段，市场逐步显现企稳回升的积极势头。作为本土楼市的记者、见证者与观察者，本报《楼市周刊》推出年终特别策划，从政策走向、市场表现、业内解读等多维度，系统梳理晋江楼市这一年的发展脉络。今日，策划推出第三篇，聚焦晋江2025年二手房市场的新变化——

稳中有变 分化凸显 理性回归

2025年，晋江市二手房市场在政策引导、供需博弈与城市发展的多重作用下，呈现出“总量平稳、月度波动、分化加剧、理性凸显”的发展态势。

记者从晋江市房屋交易中心获取的全年交易数据显示，全年二手房成交规模保持稳定，仍稳居泉州各县（市、区）前列。

从月度走势来看，成交呈现“首尾偏高、中期震荡”的格局，核心区域与非核心区域房源表现差异显著。

与此同时，市场也涌现出居住需求主导、议价空间扩大、服务专业化升级等新趋势，买卖双方心态更趋理性。



数据 总量稳中有升 稳居泉州首位

2025年，晋江市二手房市场整体运行平稳，全年成交数据仍保持在较高水平，交易规模持续领跑泉州各县（市、区），彰显晋江房地产存量市场的强劲韧性与活力。

记者从晋江市房屋交易中心发布的数据获悉，2025年全年，晋江市二手房累计成交套数达11169套，成交总面积163.44万平方米；其中，二手房作为市场交易主力，累计成交套数8479套，成交总面积109.73万平方米。

从同比数据的月度分布来看，2025年晋江二手房成交呈现“同比多增、少数回落”的特点。去年12个月份中，二手房成交套数同比增长的月份有7个，其中2月同比增幅最高，达76.23%；同比下降的月份有5个，其中5月同比降幅最大，为25.57%。

从交易结构来看，二手房始终占据市场主导地位，2025年其成交套数、成交面积占二手房总成交的比例分别达75.2%和67.1%，较2024年分别下降2.3个百分点和1.8个百分点，表明非住宅类二手房（如商铺、写字楼等）交易占比略有提升，但居住需求仍是市场核心驱动力。

在泉州全市各县（市、区）二手房成交排名中，晋江继续保持领先。数据显示，晋江二手房成交套数、面积均位列泉州各县（市、区）第一，远超鲤城、丰泽、石狮等周边区域。

“晋江作为泉州经济总量第一的县级市，人口基数大、产业基础雄厚，加之城市配套不断完善，对二手房交易的支撑作用显著。”晋江市房地产服务行业协会秘书长兰忠表示，2025年交易规模处于合理区间，且在泉州全市的领先地位进一步巩固，体现出晋江房地产市场的稳定性和抗风险能力。

但值得注意的是，当月同比数据表现亮眼，二手房成交套数、面积分别同比增长76.23%和122.69%，二手房成交套数、面积分别同比增长75.54%和81.03%，凸显返乡置业需求的拉动作用。

记者走访了解到，春节期间返乡人员看房、购房以刚需为主，集中在乡镇板块的亲民房源，多关注90—120平方米、总价100万元左右的刚需户型。

不过，返乡置业对市场拉动有限，2月二手房成交套数较1月、3月分别环比下降29.2%和18.3%，仍处全年低位。

数据还显示，2025年4月至11月，晋江二手房成交呈现震荡态势，月度成交套数在754—1045套之间波动，未形成持续涨跌趋势，反映出市场供需博弈加剧。

具体来看，3月成交858套，较2月增长19.3%，延续复苏态势；4月成交976套，环比增长13.8%；5月回落至754套，环比下降22.7%；6月回升至989套，环比增长31.2%；7月、8月小幅波动，分别成交943套、937套；9月、10月持续回落，分别成交810套、760套；11月大幅回升至1045套，环比增长37.5%，为12月翘尾行情奠定基础。

中期震荡背后是供需双方心态的理性转变：购房者更加注重重房源性价比与配套，看房、选房周期拉长；业主预期下调，部分急于变现者主动让利推动成交，部分业主不愿降价导致房源成交周期延长。

2025年中期，二手房市场核心是供需博弈，双方心态都更理性。晋江房产业内人士曾思程表示，这种震荡是房地产市场深度调整的正常表现，表明晋江二手房市场正摆脱非理性涨跌，向健康稳定方向发展。

变化 分化加剧 需求升级 服务提质

2025年，晋江二手房市场在平稳运行中呈现新趋势，区域分化、户型分化日益明显，居住需求主导市场，议价空间扩大，中介服务提质，成为全年最突出的四大特征，深刻影响市场未来走向。

区域分化凸显。随着晋江城市发展，各区域配套、发展潜力差距扩大，二手房市场区域分化加剧，万达广场、桥南片区、池店南片区等核心区域与乡镇板块、老旧小区呈现“冰火两重天”。

核心区域凭借成熟商业、便捷交通、优质教育资源，成为二手房市场的“香饽饽”，房源流通性强，成交周期短，议价空间小；乡镇板块及老旧小区则因配套不完善、交通不便，成交周期长、议价空间大。

数据显示，核心区域二手房成交套数占全市成交量比重较大，“区域分化是市场发展必然，未来核心板块优势将进一步凸显，乡镇板块需完善配套、提升价值以缩小差距。”晋江房产业内人士黄鸿瑜表示。

居住需求主导，刚需与改善型需求双向发力是二手房市场的另一个趋势。2025年，晋江二手房市场交易结构持续优化，居住需求成为绝对主导，刚需与改善型需求双向发力，投资型需求大幅收缩，市场回归居住本质。

从数据来看，二手房成交套数占总成交的七成左右，仍居主导地位，其中90—110平方米刚需户型、120—144平方米改善户型成为成交主力。

刚需购房者以年轻人为主，多为首次购房，注重性价比与实用性，关注核心板块刚需户型和乡镇板块亲民房源。28岁的林女士为结婚在池店南片区购入一套89平方米三居室，业主让利3万元后，首付与月供均在其承受范围内。

改善型购房者以中年群体为主，多为二次购房，注重户型、小区环境与物业服务，对价格敏感度较低，聚焦核心板块优质房源。45岁的张先生在万达广场购入130平方米三居室，以改善家庭居住空间，虽价格偏高，但居住体验符合预期。

议价空间扩大，买方市场特征显现，是2025年晋江二手房市场最为显著的特征。2025年，晋江二手房市场房源供应充足，购房者入市节奏放缓，买方市场特征日益明显，议价空间持续扩大。

数据显示，2025年晋江二手房平均议价空间较2024年扩大，乡镇板块及非核心区域房源议价空间甚至超10%。目前市场上，多数业主主动让利吸引购房者，购房者为成交主动掌握更多议价主动权。

青阳业主蔡先生的120平方米三居室房源，从150万元逐步下调至140万元，最终以138万元成交，议价空间达12万元，占初始挂牌价的8%。“现在房源多，不让利根本卖不出去。”蔡先生表示，如今保本成交已属不易。购房者李先生在安海镇购入90平方米两居室，从业主挂牌价88万元议价至82万元成交，议价空间达6.8%。

他表示，当前房源充足，购房者可货比三家，具备充足议价主动权。

曾思程分析，议价空间扩大的核心是房源供大于求，2025年二手房挂牌量较2024年增长较快，这既有利于购房者买到高性价比房源，也推动市场回归理性。

升级机会，未来中介行业将更趋专业化规范，对2026年市场持谨慎乐观态度。

业主们对市场感受最为直接，心态从期待高价成交逐步转向理性让利，理性定价、让利成交成为越来越多业主的共识。

桥南片区业主黄女士的100平方米三居室，初始挂牌价155万元，无人问津后下调至148万元，最终以146万元成交，让利9万元。她表示，当前市场下，理性定价、快速成交才能减少损失，身边不少业主均通过让利促成交易。

也有部分业主选择长期持有，青阳街道业主吴先生的120平方米三居室挂牌价145万元，不急于变现，不盲目让利。他认为，市场调整是暂时的，晋江房价未来有上涨空间，选择长期持有等待市场回暖。

对于购房者来说，性价比是首要考量，同时期待市场更加规范、交易更加安全便捷。

刚需购房者林女士表示，当前市场高性价比房源增多，是刚需入市的好时机，希望未来市场继续保持理性，房价稳定在合理区间，让更多刚需能买得起房、住得起房。

改善型购房者尤先生表示，购房更注重居住品质，但看房时曾遇到房源产权不清、中介信息不真实等问题，希望未来市场更加规范，中介提升服务质量，加强房源核查，让购房者买得放心。

三部门最新公告 支持居民换购住房

本报讯 日前，财政部、税务总局、住房城乡建设部联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（以下简称《公告》）。

《公告》明确自2026年1月1日至2027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。

具体优惠政策如下：自2026年1月1日至2027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。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和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。

享受《公告》规定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。

2025年全国新建商品房销售 8.4万亿元

本报讯 告别10万亿市场两年之后，中国房地产市场仍有83937亿元的底盘。

日前，国家统计局发布2025年全国房地产市场基本情况。在2025年，全国新建商品房销售额83937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额73335亿元，下降13.0%。

2025年，全国房地产开发投资82788亿元，比上年下降17.2%（按可比口径计算）；其中，住宅投资63514亿元，下降16.3%。

房地产开发企业房屋施工面积659890万平方米，比上年下降10.0%。其中，住宅施工面积460123万平方米，下降10.3%。房屋新开工面积58770万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积42984万平方米，下降19.8%。房屋竣工面积60348万平方米，下降18.1%。其中，住宅竣工面积42830万平方米，下降20.2%。

2025年，全国新建商品房销售面积88101万平方米，比上年下降10.0%。其中，住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额73335亿元，下降13.0%。

2025年末，全国商品房待售面积76632万平方米，比上年末增长1.6%，比11月末回落1.0个百分点。其中，住宅待售面积增长2.8%。

2025年，房地产开发企业到位资金93117亿元，比上年下降13.4%。其中，国内贷款14094亿元，下降7.3%；利用外资25亿元，下降20.8%；自筹资金33149亿元，下降12.2%；定金及预收款28089亿元，下降16.2%；个人按揭贷款12852亿元，下降17.8%。

晋江悦府城市展厅开放

本报讯 1月26日，晋江中心·晋江悦府城市展厅在荣誉国际酒店一层大堂正式对外开放，社会各界嘉宾、媒体共同见证华润置地首入晋江的重要时刻，共赴一场“与城共谋，共筑时代”的城市理想之约。

此次开放的晋江悦府，是华润置地竞得梅岭中片区四宗核心地块打造的标杆力作，定位为约35万平方米国际地标综合体，承载着“全球未见的晋江”的城市向往。项目依托世纪大道城市黄金中轴，串联起万象系商业、万达广场、五店市文化街区构成的黄金商业三角，坐拥教育、医疗、生态等顶级配套，实现“产城人文”深度融合。

作为深耕闽南的又一精品，该项目创新性活化晋江糖厂、凤竹纺织工业遗产，打造文商旅融合体验区；规划超12万平方米万象系高端商业，填补区域高端商业空白。住宅方面，推出建面约170—400平方米四代空中墅，以“空中庭院、垂直森林”形态，填补晋江高端住宅市场空缺。

城市展厅的开放，是该项目与晋江的首次深度对话，更是晋江中心人居新纪元的序章。未来，这座集商业繁华、文化传承、生态宜居于一体的综合体，将重新定义晋江城市封面，为晋江献上超越时代的人居答卷。

2025年晋江二手房成交情况

月份	二手房成交套数	二手房成交套数	月份	二手房成交套数	二手房成交套数
1月	1016	755	7月	943	746
2月	719	574	8月	937	716
3月	858	634	9月	810	672
4月	976	717	10月	760	590
5月	754	586	11月	1045	688
6月	989	683	12月	1362	1118

