

多套房源溢价成交 晋江法拍房市场渐升温

记者从阿里司法拍卖平台获悉,近期,晋江法拍房市场持续升温,交易活跃度显著提升。

3月13日,该平台上4套位于晋江不同板块的房源集中落槌,涵盖住宅、办公、别墅带车库等多种类型,且全部实现溢价成交。

业内人士表示,这一现象不仅体现出市场对法拍房的接受度持续提高,也反映出在全国法拍房市场整体趋稳的态势下,晋江法拍房市场走出了独立的回暖行情。



市场 ▶ 多套房源溢价成交

3月13日,阿里司法拍卖平台上4套晋江房源同日落槌,覆盖办公、普通住宅、别墅带车库等多种类型,报名人数、围观热度、溢价幅度均表现突出,直观反映市场热度。

记者登录该拍卖平台看到,一套位于保利·天骏的公寓,建筑面积33.13平方米,共有5人报名,232人设置提醒,11103次围观。该套公寓起拍价172242元,评估价246059元,最终成交价186242元,溢价14000元。小户型低总价,吸引不少投资与自用型买家关注。

同天成交的还有阳光城翡丽湾的一栋别墅(带车库),建筑面积201.96平方米,车库69.52平方米,共有5人报名,5675次围观。起拍价1815688元,评估价3242300元,成交价2076688元,溢价261000元。

原因 ▶ 多重优势叠加 法拍房走俏

晋江法拍房持续升温,并非偶然现象,而是价格、政策、金融、需求等多重因素共同作用的结果,契合本地刚需与改善群体购房需求。

“价格优势突出,性价比凸显。”业内人士认为,法拍房起拍价通常为评估价7折左右,即便经过多轮竞价,成交价仍普遍低于同区域二手房市场价10%~20%,对于预算有限的刚需、追求高性价比的改善家庭吸引力极强。以格林春天二期为例,同地段同面积二手房总价普遍高于法拍成交价,“捡漏”空间明确。

此外,优质房源集中,覆盖多元需求。本次成交房源涵盖市中心大户型、生态片区改善房、带装修别墅、小户型办公,可满足自住、投资、办公等不同需求。“法拍房来源稳定,其中有不少房源处于成熟社区,配套完善,学区

明确,相比部分期房更具确定性,降低购房风险。”业内人士表示。

记者还了解到,金融方面的支持,降低消费者参与门槛。泉州、晋江多家银行开通法拍按揭贷款服务,优化审批流程,解决以往“全款门槛高”痛点,普通购房者可通过贷款参与竞拍,大幅提升参与度。同时,阿里拍卖等平台操作便捷,线上看样、报名、竞价,流程透明高效。

“市场环境趋稳,购房信心回升。这也是法拍房持续升温的重要原因。”业内人士表示,晋江持续落实首付、优化公积金、下调房贷利率等政策,楼市整体企稳向好,刚需与改善需求有序释放。法拍房作为存量市场重要补充,凭借“价格低、产权清晰、流程规范”优势,成为稳健置业选择,吸引更多购房者入场。

观察 ▶ 理性看待 择优入手

面对升温的法拍房市场,本地房产从业者与购房者均持理性态度,认可其价值同时,强调审慎选择、合规参与。

业内人士表示,近期关注法拍房的市民明显增多,以刚需首置和改善置换为主。消费者更看重地段、产权、交付风险,优先选择无租赁、无占用、清晰过户的房源。与二手房相比,法拍房价格透明、无中介佣金,适合做足功课的购房者。

多位参与竞拍的购房者坦言,法拍房是预算有限情况下“上车”优质板块的捷

径。有购房者表示,对比二手房后选择法拍,同等预算能买到更大面积、更好地段房源,只要提前核查清楚产权、欠费、占用等问题,性价比很高。

业内人士分析,晋江法拍房升温是楼市回归理性的体现。当前,市场更看重真实价值与居住属性,法拍房以折扣价提供优质现房,正好契合主流需求。随着信息更透明、辅拍服务更成熟,法拍房将从“小众渠道”变为常规置业选项,但需提醒购房者,并非所有房源都“捡漏”,地段、品质、风险控制依然是核心。

提醒 ▶ 理性参与 严守规则避风险

法拍房虽有优势,但司法拍卖属性特殊,存在产权、交付、费用等潜在风险。意向参与者务必做好功课,规范操作,避免损失。对此,业内人士给出建议——

- 一是全面核查房源信息。仔细阅读拍卖公告、评估报告,查明产权是否清晰、有无抵押、查封、租赁、居住权;实地看样,了解房屋现状、装修、欠费(物业费、水电费等),明确税费承担方,避免隐性成本。
- 二是理性出价,不盲目追高。提前设定心理价位,结合市场价、装修、楼层、配套综合定价,不被现场热度带动非理性加价,确保成交价仍有性价比。
- 三是重视资金与贷款安排。竞拍成

功后保证金自动转为房款,须在定期限内付清尾款。计划贷款者,提前向银行确认额度、利率、放款周期,避免资金逾期导致悔拍。

四是明晰悔拍法律责任。竞拍成功无正当理由逾期不付尾款,视为悔拍,保证金不予退还;若二次拍卖价格低于本次成交价,买受人还需补足差价,恶意扰乱秩序将被追责。

五是规范办理过户与交付。成交后及时联系法院领取《成交确认书》《执行裁定书》等文书,依法办理过户;涉及房屋交付,提前与法院、相关方沟通,确保顺利收房。

晋江开展“3·15”房产交易安全护航行动

本报讯 为切实守护市民房产消费合法权益,规范房地产市场交易秩序,营造诚信、透明、安心的房产交易环境,晋江市住房和城乡建设局联合晋江市房地产服务行业协会(以下简称“晋江房协”),于3月14日至15日,以“共筑满意消费,乐享安心筑家”为主题,启动“3·15”房产交易知识宣传活动。此次活动采用“线下多点铺开+线上全域传播”的双线模式,覆盖晋江市市民流量密集区域。

活动期间,晋江房协特邀贝壳找房、巧房通、赢家房产等多家头部房产平台及中介机构,工商银行晋江分行、厦门银行泉州安海支行、兴业银行晋江青阳支行、招商银行晋江支行、泉州银行晋江支行、民生银行晋江支行、民生银行陈埭支行七家金融机构,以及华润置地、中海地产、金地集团、建发房产等品牌房企共同驻场。分别走进万达广场·宝龙广场、百捷上悦城、安海大润发四大核心商圈,同时深入百信御江帝景、保利天骏等优质小区。

活动现场,工作人员围绕着商品房买卖、二手房交易、房贷办理、资金监管、合同签订、房屋验收等核心问题,逐一拆解交易流程,梳理风险盲点,讲解维权渠道;晋江房协特邀法律顾问、福建飞景律师事务所律师卜增光提供一对一房产交易法律咨询服务,针对房产纠纷、合同漏洞、产权争议等常见问题,给出专业法律建议,帮助市民规避交易陷阱,筑牢权益保障防线。

为扩大宣传覆盖面,打破地域与时间限制,晋江市房地产服务行业协会开设专题直播活动,特邀行业专家同步参与直播,系统讲解房产交易政策法规、风险防范要点、维权流程技巧;同时联合本土知名自媒体达人“陈华六点钟”,以街访的形式与市民群众开展趣味有奖问答互动,围绕房产交易核心知识点出题,调动市民参与积极性,让专业知识以通俗易懂的方式深入人心,实现“足不出户学知识,轻松维权有底气”。

此次联合直播吸引了大量市民的关注,在线观看人数峰值达到了近万人次,发放房产交易宣传资料2800余份,解答咨询问题近千条,获得了广大市民的认可与好评。

此次线上线下联动宣传活动,进一步加深了市民对“3·15”国际消费者权益日的理性认识,在房产交易领域有效普及了相关法律法规、政策导向与业务流程知识。活动让参与的市民对房产交易安全防范要点有了更清晰认知,维权意识得到明显增强。

大埔中心幼儿园：春风植新绿 萌娃护春光



本报讯 春风拂面,草木萌新。在植树节到来之际,晋江市磁灶镇大埔中心幼儿园以“春风植新绿,萌娃护春光”为主题,开展形式多样的植树节系列活动,引导幼儿亲近自然、爱护绿植,在实践中播撒环保种子,厚植爱绿护绿意识。

活动中,幼儿园多形式、分学段开展趣味实践。国旗下,孩子们发出爱绿、护绿、植绿倡议,争做环保小卫士;课堂上,教师通过故事、图片、互动问答,普及植树节知识与树木保护常识。小班幼儿开展树叶拓印、种植播种、手指游戏等活动,用巧手留住春意,感受生命成长;中班幼儿化身“护林小医生”,为校园树木测量体检,动手制作有机肥,在实践中学习科学护绿、变废为宝。

大班幼儿开展毕业树种植活动,孩子们分工协作、挖坑扶苗、浇水培土,亲手栽下纪念树苗,并悬挂祝福卡,定制创意树牌,约定与小树共同成长。此外,该园党员团员教师还积极参与磁灶镇团组织的义务植树活动,以实际行动践行绿色担当,为家园添新绿。

此次活动将环保教育融入趣味实践,让孩子们在动手操作中感受自然之美,体会劳动乐趣,把爱绿、植绿、护绿的理念根植于心。下一步,幼儿园将持续开展生态环保教育,引导幼儿从小树立绿色发展理念,让童心与新绿一同向阳生长。

云玺中心幼儿园：植一棵新苗 育一颗童心

本报讯 阳春三月,草长莺飞,在植树节来临之际,晋江磁灶镇云玺中心幼儿园以“把果树轻轻放进春天里”为主题,开展丰富多彩的植树节系列活动,让孩子们在亲身体验中亲近自然、感知生命,播撒爱绿护绿的种子,践行环保理念。

活动伊始,幼儿园发起“每班一棵小果树”倡议,各班级开展果树种植投票活动,孩子们积极参与、认真选择,共同确定班级种植的果树品种,在互动中培养集体意识。种植现场,孩子们分工协作、默契配合,蹲在果树旁扶苗、填土、浇水,一双双沾着泥土的小手,专注而认真,不仅种下了小树苗,更种下了对生命生长的好奇与期待。此外,孩子们还亲手制作树棚和专属“姓名牌”,用稚嫩的方式表达对小树苗的爱护。同时,该园积极响应社区号召,组织教师及幼儿代表前往磁灶社区古山公园参与植树绿化活动,携手为社区增添新绿,助力优美生活环境建设,呼应了磁灶镇“全民动员 绿化磁灶”活动的理念。

此次活动将环保教育融入实践,让孩子们在劳动中体会乐趣,在陪伴中感知成长,把爱绿、植绿、护绿的意识深深扎根心底。

“衔”而有度 “接”而有方

提醒:幼小衔接家庭教育是关键

幼小衔接是幼儿成长的关键转折点,直接影响其小学适应状态与长远发展。《幼儿园入学准备教育指导要点》明确,科学做好幼小衔接需聚焦身心、生活、社会、学习四大素质,其中生活准备是基础,涵盖生活习惯、自理能力、安全防护、劳动参与四大方面。

采访中,心理专家表示,幼小衔接生活准备需循序渐进,与其他准备有机融合。家长要摒弃超前教育、过度焦虑心态,尊重孩子身心发展规律,发挥家庭教育核心作用,用科学方式帮助孩子夯实基础、增强自信,让孩子从容快乐步入小学,实现平稳过渡。

生活习惯:家庭做好示范 帮孩子适配小学节奏

良好的生活习惯是幼儿身心健康的基石,更是适应小学作息与课堂纪律的前提。家庭作为幼儿成长的第一环境,家长的言行直接影响孩子习惯养成,规律作息与个人卫生习惯的培养,需家长以身作则。

“以前孩子熬夜赖床,我们很担心他上小学跟不上。”家长李女士说,意识到问题后,全家一起调整作息,父母率先早睡早起,还和孩子一起制定周末作息表,让孩子在参与中感知时间。“现在孩子能自主按时起床,为上小学做好了准备。”

生活自理:家长学会放手 让孩子提升独立能力

“自己的事情自己做”是幼小衔接生活准备的核心,自理能力能培养孩子责任意识与自信心,为小学独立生活奠基,这离不开家庭的放手与引导。

家长王先生分享,“以前我们总包办代替,后来意识到过度保护会阻碍孩子成长,便放手教他整理衣物、书桌,使用文具。现在孩子能独立完成这些事,上小学后很快适应了校园生活。”

安全防护:家庭场景渗透 强化孩子自我保护意识

小学环境相对复杂,自我保护能力是孩子规避危险的保障。安全教育无须生硬说教,需家长结合生活场景潜移默化引导。

“我们最关心孩子安全,平时会抓住机会教他避险。”家长李女士说,在商场、公园会提醒孩子紧跟家长,在家教他识别危险物品,告

知火灾、陌生人搭讪的应对方法。“现在孩子自我保护意识明显增强,遇到危险会及时求助。”

林婉青补充,家庭教育是安全防护的核心。“家长要教孩子识别危险,引导其牢记家庭信息和求助方式,用温和易懂的语言让孩子理解安全规则,避免过度恐吓。”



参与劳动:家庭劳动实践培养孩子责任意识

参与劳动能提升孩子动手能力,培养责任意识,是幼小衔接的重要环节。家庭劳动能让孩子体会劳动价值,为小学集体生活做好准备。

家长张女士说,从孩子大班起,就引导他参与擦桌子、扫地、整理玩具等家务,耐心引导不包办。“现在孩子能熟练完成

家务,还会主动承担任务,变得更有责任心,也懂得珍惜劳动成果。”

林婉青表示,家庭是劳动教育的重要场所。“家长要根据孩子年龄分配合适家务,可一起制定分工表,让孩子在完成任务中培养责任与合作意识,为小学集体生活铺垫。”