

晋江楼市“小阳春”轮廓渐显 学区刚需领跑 分化格局凸显

3月收官,全国楼市“小阳春”热潮持续蔓延,北京、上海、成都等重点城市成交数据大幅攀升,市场信心持续修复。

作为福建县域经济龙头,晋江楼市亦同步感受到暖意。来自晋江市房屋交易中心公布的3月二手房数据显示,市场出现回暖信号。

记者连日走访晋江多个中介机构、核心楼盘发现,当前晋江楼市已走出观望期,二手房成交量、新房热点楼盘走热,房东心态逐渐坚挺,但回暖呈现极强的结构性特征——学区房、核心板块刚需房源率先发力,远郊板块、老旧小区仍承压,整体以价换量仍是主基调。



成交量 市场热度回升

数据层面,晋江二手房市场率先释放复苏信号,成为楼市回暖的核心支撑。

来自晋江市房屋交易中心数据显示,2026年3月1日至31日,晋江二手房总成交894套,成交面积10.03万平方米;其中二手住房成交727套,成交面积9.26万平方米。与去年同期相比,二手房总成交套数增长4.2%,二手住房表现更亮眼,成交套数、面积同比分别增长14.49%和1.76%。

与成交量呼应的是,二手房挂牌量回落,房东心态明显反转。记者从多家二手房中介机构了解到,3月晋江二手房新增挂牌量环比2月下降,整体挂牌量较前期高点回落近10%。不少业主一改此前“急于出货”的焦虑,选择下架房源、暂缓出售,“惜售”情绪在业主群体中蔓延。

学区刚需先动 议价空间收窄

记者走访发现,本轮晋江楼市回暖并非全面开花,而是呈现“学区房先动、刚需跟进、改善后行”的清晰传导路径,结构性特征突出。

记者了解到,3月以来,总价80万—120万元的学区小户型成为二手房成交主力,这类房源面积集中在90—120平方米,多对应梅岭、青阳等板块优质学区,总价可控、入学需求明确,决策链条短,成为撬动市场的核心支点。

“3月我们门店成交的5套二手房中,3套是学区房,集中在保利上城、格林春天等小区,均是家长为孩子入学提前布

局。”德祐青阳一家门店的负责人黄女士介绍,这类房源带看量环比2月增长超80%,议价空间从去年的8%—12%收窄至3%—5%。

梅岭片区有个典型案例:一套格林春天98平方米学区三房,业主挂牌130万元,最终以120万元成交。而同片区的一套非优质学区同户型房源,挂牌98万元近2个月无人问津,业主最终选择下架。这直观反映出学区房与非学区房的热度差距,以及业主后市的预期分化。

与刚需学区房的活跃形成对比,改善型房源回暖步伐缓慢。144平方米以上的改善型二手房,虽带看量有所增加,但成交价格回升不明显,部分房源仍需小幅降价才能促成交易,市场仍处于“量先于价”的修复阶段。

市场分化加剧 以价换量为王

近期晋江楼市成交有所回暖,但整体呈现明显的结构性分化,并未出现全面普涨行情,以价换量依然是市场核心逻辑,不同板块、不同物业之间的差距持续拉大。

业内人士表示,本轮复苏主要依托前期房价深度调整后的性价比回归,经过多轮市场磨合,不少区域价格逐步回归理性,刚需入市门槛降低,为成交量提供了支撑。中心城区部分老旧小区价格回调明显,池店、桥南等存量较大的板块,价格同样承压运行,与历史高点差距显著。

多位一线房产经纪人介绍,此轮回暖并非政策刺激驱动,而是价格调整到

后自住需求的自然释放。此前市场观望情绪浓厚,随着底部预期形成,此前积压的刚需客户纷纷入市,进一步凸显当前以价换量的市场特征。

从具体板块表现来看,核心资产领跑市场。二手房方面,青阳、梅岭优质学区房,以及桥南、SM等板块的品牌品质小区成交活跃,价格坚挺,地段成熟的小户型流动性最强。反观无学区、缺配套的老旧小区及远郊区域,即便加大让利幅度,去化依旧困难,一些乡镇板块成交平稳,未出现明显回暖。

新房市场分化同样突出,核心区优质项目销售表现领跑,改善型产品尤为抢手,刚需刚改楼盘凭借高性价比比走量。而地段普通、产品竞争力不足的项目仍面临销售压力,多依靠优惠促销吸引客户,市场复苏力度明显偏弱。

展望“小阳春”可期 理性复苏成主基调

综合全国回暖大势,晋江3月成交数据及一线调查,业内人士普遍判断,晋江市市场从“无人敢买”转向“有人愿意买”,信心修复启动,“小阳春”可期,但短期内全面普涨可能性低,理性复苏、结构性回暖将成主基调。

政策红利方面,持续释放利好为回暖提供保障:限售全面放开,提升二手房流通效率;首套房贷款利率低至3.05%,公积金贷款利率2.6%且额度上浮,显著降低购房成本;此前的购房补贴政策在3月进入尾声,也推动一批刚需集中入市。

同时,晋江作为经济强市,常住人口超

200万,刚需、改善需求基数庞大,3月带看量、来访量大幅增长,反映需求储备充足,后续入市节奏有望加快。此外,晋江新房库存合理,去化周期较短,无大规模库存压力,为平稳回暖提供支撑。

不过,市场分化格局短期内难以改变。业内人士提醒,核心板块学区房、品质房源凭借稀缺性和抗跌性,仍将是市场热点;远郊板块、老旧小区因缺乏配套,去化压力仍将持续。

对于购房者而言,当前利率低位、政策利好、价格平稳,刚需尤其是学区刚需具备较好入市窗口;改善型需求可观察价格企稳节奏,择优入手;投资需谨慎,优先聚焦地段、学区、配套等核心价值。对于房企,需加快推盘、优化产品、合理定价,把握“小阳春”窗口期。

福建税务发布指南 房贷提前还清 还能享受个税扣除吗?

本报讯 当前,2025年度个税综合所得汇算清缴工作正在有序推进。为帮助纳税人顺利完成申报,精准享受住房贷款利息专项附加扣除优惠,福建税务部门梳理了填报过程中的四大高频易错情形,并给出权威解答与操作指引,提醒市民及时核对信息,避免申报失误。

房贷提前还清 次年汇算不可再享扣除

易错情形:部分市民2024年已提前结清房贷,但在2025年度个税汇算时,仍沿用往年信息继续申报住房贷款利息专项附加扣除。

权威解答:纳税人住房贷款利息扣除的享受标准是在实际发生贷款利息的年度,按照每月1000元的标准定额扣除,扣除期限最长不超过240个月。

税务提醒:住房贷款提前还清后,不再符合扣除条件,需及时在个人所得税App中修改住房贷款利息专项附加扣除信息及贷款期限。

首套住房贷款利息扣除 只享一次

易错情形:市民还清首套房贷款后,再购二套房时银行按首套房利率放贷,便认为两套房屋均可享受扣除。

权威解答:纳税人只能享受一次首套住房贷款的利息扣除。

根据《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》(国发〔2018〕41号)相关规定,如纳税人此前未享受过住房贷款利息扣除,那么其按照首套住房贷款利率贷款购买的第二套住房,可以享受住房贷款利息扣除。

婚后购房 夫妻不可双方同时全额扣除

易错情形:夫妻婚后共同贷款买房,双方各自按100%比例申报扣除。

权威解答:婚后购买住房,经夫妻双方约定,可以选择由其中一方扣除,具体扣除方式在一个纳税年度内不能变更。

为子女购房 父母不能申报扣除

易错情形:父母出资为子女贷款买房,产权登记在子女名下,父母试图申报扣除。

权威解答:父母不可享受住房贷款利息扣除,只有纳税人本人或者配偶使用住房贷款为本人或者其配偶购买中国境内住房,发生的首套住房贷款利息支出可以扣除。

云玺中心幼儿园: 小手筑美好 劳动育童心



本报讯 近日,云玺中心幼儿园组织幼儿走进世茂云玺小区,开展“小手筑美好 劳动育童心”志愿服务活动,将劳动教育与实践相结合,让孩子们在实践中践行环保理念,感受奉献快乐。

活动中,小朋友们分工协作、干劲十足。大家拿起抹布,认真擦拭小区公共设施,不放过任何一处污渍,用小手为公共设施“换新颜”,在劳动中树立爱护公共财物的责任意识。同时,孩子们手持清洁工具,分组清理草丛、角落的纸屑、烟头,用实际行动守护社区环境整洁,以小力量助力家园美化。

除了劳动实践,幼儿教师化身志愿宣讲员,走进社区开展绘本阅读活动。生动有趣的故事,温馨的亲子陪伴,让孩子们沉浸在书香之中,既培养了阅读兴趣,也拉近了亲子距离,让书香温暖社区角落。

一直以来,云玺中心幼儿园坚持把劳动教育融入幼儿成长全过程,通过园内值日、植物养护、社区公益等多样化实践活动,引导幼儿在劳动中学会合作、懂得感恩、收获成长,助力幼儿成长为有爱心、有担当的新时代小公民。

张林中心幼儿园: 以研促教 资源共享



本报讯 为落实学前教育高质量发展要求,搭建区域交流平台,实现资源共享、师资互促,4月1日,晋江市陈埭镇中心学校与磁灶镇中心学校在磁灶镇张林中心幼儿园联合开展春季学前教育联合教研暨送教下乡活动。

活动中,陈埭镇3位教师带来精彩语言课例,分别执教中班活动《章鱼先生卖雨伞》《城里最漂亮的巨人》及小班活动《小老鼠学画画》。课程紧扣各年龄段幼儿语言发展特点,以趣味导入、互动体验、情景迁移等方式,激发幼儿表达兴趣,提升语言能力,兼顾趣味性与教育性。

课例展示后,晋江市教师进修学校相关负责人从教学目标、环节设计、师幼互动等维度进行专业点评,肯定亮点的同时提出优化建议,为教师破解教学难点指明方向。在当场教师认真聆听、积极思考,收获颇丰。

此次活动搭建了两镇教师交流成长的平台,有效提升教师教学能力,实现“送教一方,受益多方”的效果。未来,两镇将持续深化区域教研合作,以研促教、资源共享,为晋江学前教育高质量发展注入活力。

本版由本报记者陈青松采写

玩出本领 陪出温度 如何让游戏成为成长“隐形课堂”?

“玩是孩子的天性,更是他们认识世界、学会成长的最好方式。”在3—6岁幼儿成长关键期,家庭教育如何摆脱“重知识、轻玩乐”的误区,让游戏成为孩子成长的“隐形课堂”?

近日,记者走访多位幼儿家长、儿童心理专家发现,科学设计的家庭游戏,不仅能增进亲子感情,更能在潜移默化中培养孩子的专注力、社交力与抗挫力,成为幼儿家庭教育的重要抓手。

误区: 游戏不是“浪费时间” 是成长的“必修课”

“以前总觉得,孩子玩积木、过家家是瞎胡闹,不如多教几个字、算几道题实在。”家住晋江梅岭街道的林女士,孩子今年5岁,谈及过往的育儿观念,她坦言曾陷入“小学化”焦虑。直到一次偶然的机会,她发现孩子在“过家家”扮演“小医生”时,不仅能清晰表达病情,还会主动安慰“患者”,沟通能力远超平时。

记者走访发现,像林女士这样的家长不在少数。不少3—6岁幼儿家长存在认知偏差,认为游戏与学习对立,过度追求知识灌输,忽视了游戏对幼儿成长的核心价值。有的家长甚至限制孩子玩耍时间,将周末排满早教班、兴趣课,导致孩子出现厌学、注意力不集中等问题。

“3—6岁是幼儿身心发展的黄金期,其学习特点以直接经验为基础,而游戏正是他们获取直接经验的主要方式。”晋江某幼儿园资深教师陈老师表示,幼儿的思维、语言、动作发展,都能在游戏中得到自然锻炼。比如搭建积木能培养空间思维和动手能力,角色扮演能提升表达和社交能力,简单的亲子游戏能增强孩子的安全感和归属感。

记者了解到,《中华人民共和国学前教育法》明确提出,游戏是幼儿

的基本活动,要尊重幼儿成长规律,防止小学化倾向。这一要求也提醒家长,摒弃“重结果、轻过程”的育儿心态,让孩子在游戏中释放天性,才能为其终身成长奠定基础。

实践: 家庭游戏 藏着最朴素的育儿智慧

“每天花30分钟陪孩子玩游戏,比讲10遍道理更实用。”晋江青阳家长张先生,是一位重视亲子游戏的爸爸。他分享了自己的育儿经验,针对4岁的儿子,他利用家里的快递纸箱、积木、扑克牌等常见物品,设计了多种简易游戏。

“我们常玩‘快递到了’的游戏,让孩子钻进纸箱‘包装’自己,我扮演快递员敲门互动,孩子不仅玩得开心,语言表达和空间感知能力也明显提升。”张先生说,还有“扑克牌比大小”游戏,能让孩子在嬉戏中掌握数字概念,比单纯教数数更有效。他坦言,亲子游戏不仅拉近了与孩子的距离,更让他看到了孩子身上的创造力和专注力。

晋江池店的李女士,则通过游戏培养孩子的好习惯。“我家孩子以前不爱整理玩具,我就和他玩‘整理超人’游戏,把收纳盒贴上图标,比赛谁能最快给玩具‘找家’,慢慢地,孩子养成了主动整理的习惯。”李女士表示,游戏的核心是“陪伴”,而非

“教导”,家长放下手机,全身心参与孩子的游戏,才能真正读懂孩子的内心。

记者了解到,越来越多的家长开始转变观念,将游戏融入日常家庭教育。有的家长利用散步时间,和孩子玩“数行道树”“找不同”游戏;有的家长和孩子一起做手工、角色扮演,让孩子在互动中学会沟通、懂得合作。这些简单易操作的家庭游戏,无需昂贵的玩具,却能让孩子在快乐中收获成长。

“以前我总焦虑孩子比别人落后,后来发现,孩子在游戏中展现的专注和韧性,比学会多少知识更重要。”林女士说,如今她每天都会陪孩子玩一小时游戏,看着她孩子在游戏中慢慢变得开朗、自信,她更加坚信,游戏是最好的育儿载体。

建议: 成长核心是“体验” 而非“灌输”

“游戏本身没有好坏,关键在于家长如何引导、如何设计。”晋江市季延初级中学心理教师章肖美表示,科学的家庭游戏,要贴合幼儿的年龄特点,兼顾趣味性与教育性,才能真正发挥其育人价值。

章肖美分析,3—4岁幼儿以感知运动为主,适合玩简单的动手游戏,如搭积木、捏橡皮泥、躲猫猫,重点培养孩子的动手能力和安全感;



4—5岁幼儿语言和思维快速发展,适合玩角色扮演、绘本游戏,帮助孩子提升表达能力和想象力;5—6岁幼儿开始具备规则意识,适合玩棋类、合作类游戏,培养孩子的规则感、合作能力和抗挫力。

“很多家长在孩子玩游戏时,容易陷入两个误区:要么过度干预,指挥孩子怎么玩;要么放任不管,让孩子随意玩。”章肖美提醒,正确的做法是,家长做好“引导者”和“陪伴者”,尊重孩子的游戏节奏,不轻易否定孩子的想法,在孩子遇到困难时给予适当鼓励,让孩子在试错中成长。

她进一步解释,幼儿在游戏中的反复做同一动作,比如反复堆积木、反复运水,这并非浪费时间,而是其认知结构搭建的外在表现,被称为“图式行为”。每一次重复,都是孩子在

理解规律、巩固认知,家长不应打断,而应耐心观察、适时支持。

针对家庭游戏的设计,章肖美给出具体建议:一是利用生活中的常见物品,降低游戏成本,如纸箱、瓶盖、旧报纸等,都能成为孩子的“玩具”;二是融入生活技能,让游戏与生活结合,如通过“模拟做饭”游戏,教孩子认识食材、掌握简单的生活技能;三是注重亲子互动,避免让孩子独自玩电子产品,多进行面对面的游戏互动,增进亲子关系。

“孩子成长的核心是‘体验’而非‘灌输’。”章肖美强调,家庭游戏的本质,是让孩子在快乐中获取经验,提升能力、健全人格。家长不必追求“高大上”的游戏形式,只要用心陪伴、科学引导,简单的游戏也能成为孩子成长路上的“宝藏”。