

# 政策红利叠加实景好房 假期晋江楼市人气稳步回升

“五一”小长假作为楼市传统销售旺季，亦是检验市场成色的重要节点。今年“五一”假期，晋江楼市暖意盎然，楼市多项利好政策落地生效，不少房企同步推出实景房源、沉浸式看房活动，楼盘带看、咨询及意向登记量全线走高，刚需安家、改善置换需求集中释放，楼市人气稳步回升。

记者实地走访了解到，有的改善住宅项目认购氛围浓厚，有效认筹组数已超越首期开盘房源量；有的优质大盘顺势举办产品发布会暨业主答谢会，以实景品质集聚客流、沉淀市场口碑。多重利好因素共振之下，晋江楼市呈现供需两旺、稳步向好的发展格局。

## 客流量走高 改善盘认筹热度超预期

假期楼市热度，首先体现在线下看房客流的显著攀升。记者走访晋江多个在售楼盘看到，各营销中心沙盘展示区、洽谈区及实景样板间内访客人头攒动。不少市民全家结伴看房，自住刚需、置换改善成为主流置业趋势，现场置业氛围浓厚。

晋江中心城区一改善楼盘，凭借成熟生活配套、优越生态禀赋及高标准实景社区，成为假期改善置业热门之选。项目全员在岗值守，假期日均接待客流量较平日大幅上涨，大户型改善房源咨询热度居高不下。据项目负责人介绍，截至目前，首期有效认筹量已超过推售房源总数，提前锁定大批精准客群，市场回暖势头凸显。当下，购房者愈发看重地段配套、社区品质与居住舒适度，优质改善房源市场吸引力持续攀升。

“一直想在主城区置换一套环境



优越、配套齐全的大户型房源，平日工作繁忙无暇看房，特意趁着“五一”假期实地对比甄选。”市民刘先生表示，自家为多子女家庭，叠加公积金低利率政策红利，整体置业成本有效降低，购房压力可控，十分看好中心城区长期居住价值，随即选择登记锁房。

与此同时，安海一优质大盘借假期节点，举办全系产品发布会暨业主答谢会，邀约老业主、意向客户及行业嘉宾到场参与，集中展示社区整体规划、实景园林景观与全龄生活配套。项目规划高阶改善平层、低密宜居产品，配备下沉会所、休闲游园、邻里社交空间等全维配套，契合本地高净值家庭品质居住需求。活动现场人气爆棚，新增多组意向登记，项目口碑持续提升。

刚需板块同样热度升温，多个高性价比刚需楼盘推出“五一”特惠房源、家装福利、车位权益等惠民举措，全面开放实体样板间展示区，让购房者直观了解户型采光、空间布局与建筑品质，助力市民安心置业、放心安家。

## “好房子”成市场热点 政策红利助推楼市回暖

今年“五一”，晋江楼市迎来阶段性回暖窗口期。购房利好政策持续加码，叠加本地四代住宅规范化新政落地推行，市民置业信心稳步修复，看房、认筹、签约热度同步上扬。

记者走访发现，当前，置业理念已然转变，购房者不再单一关注

## 多方声音看多 市场平稳向好

当前，晋江政策红利集中释放，置业窗口期优势凸显。受访购房者普遍表示，当前政策务实省心、房贷压力舒缓，房企坚持实景展示、营销透明规范，置业时机恰到好处。

市场回暖之下，本地房企深耕本土信心充足。业内营销人士认为，“五一”假期客流与客户意向同

步走高，印证晋江自住购房需求根基扎实，市场信心修复步伐加快。后续，房企将坚守品质为先、实景为王的发展理念，有序加推优质房源，从严把控工程质量，加速社区配套落地、升级物业服务，坚持稳价稳市，深耕本土市场，持续满足市民多元安居需求。

业内人士分析，今年“五一”楼市回暖，是政策赋能、刚需释放、改善入市、产品升级多方共振的理性行情，并非短期市场炒作。依托活跃的民营经济底盘与稳固的人口

基数，晋江楼市长期基本面韧性十足。后续市场分化将进一步加剧，地段优质、实景过硬的楼盘将保持热销态势，配套薄弱、品质普通的房源去化节奏放缓。

业内建议，房企应持续深耕产品力、做实配套与服务；购房者可抢抓政策利好窗口期，坚持理性置业，优先选择实景现房、准现房。随着多方协同发力，晋江楼市暖意将持续延续，后市有望保持量稳价稳、提质向好的平稳发展格局。

## 9家企业竞价 溢价率190% 晋江梅岭中片区 商务金融地块出让

本报讯 4月30日，晋江土地市场再传喜讯。位于城市核心梅岭中片区的G2026-10号商务金融用地成功出让，晋江市泓启乐贸易有限公司以4300万元总价竞得，折合亩价643.62万元、楼面价3218元/平方米，溢价率高达190.54%，彰显市场对主城核心板块的强烈看好。

该地块位于梅岭中片区核心，土地面积4454平方米（约6.68亩），规划为不可分割销售的商务金融用地（办公楼）。主要指标为：1.0<容积率<3.0、建筑密度10%~35%、绿地率≥20%，建筑限高76米（符合机场净空要求），土地使用年限40年。地块起叫价1480万元，增价幅度50万元，凭借优质区位与清晰规划，吸引9家企业报名竞买，竞价过程十分激烈。

作为晋江“城市中央活力之芯”，梅岭中片区早已是城市价值高地。2025年11月，华润以15亿元拿下片区4宗核心地块，总建筑面积超35万平方米，规划建设12万平方米万象系高端商业、高端住宅及工业遗产活化项目，为片区发展注入强劲动能。此次出让的商务地块，将精准补齐片区商务办公配套短板，与华润项目形成功能互补，进一步完善楼宇经济业态布局。

业内人士表示，该地块高价成交，既印证梅岭中片区作为城市核心的稀缺价值，也凸显晋江商务市场的旺盛需求。未来，随着万象系商业与新增商务楼宇同步落地，梅岭中片区将加速形成“高端商业+品质办公+生态居住”的复合型活力板块，全面助力晋江市更新与商务能级提升。

## 购房问答

### 二手房墙面有渗水痕迹 房东中介是否构成欺诈？

购房者王女士：我看中了一套二手房，看房时房屋处于出租状态，其中一间卧室房门上锁没能入户检查，中介当场承诺房屋没有质量问题。我看房整体满意，当晚就签订购房合同并支付10万元定金。不料，付款一个月后再次到现场查验，我意外发现那间未查看的卧室墙面留有明显渗水痕迹。房东表示小区曾做外墙翻新，渗水问题早已全部修复，不影响正常居住使用；中介也证实漏水隐患签约前已整改完毕，仅留存老旧痕迹。我认为房东和中介刻意隐瞒房屋漏水实情，存在欺诈行为，可以要求退房吗？

福建一脉律师事务所律师李耿佳：法律层面认定卖房方隐瞒房屋瑕疵构成欺诈，核心前提是卖方负有法定告知义务，日常二手房自主交易中，买卖双方并无无条件主动报备轻微旧瑕疵的义务。只有三类情形卖方必须如实告知：一是法律明文界定的房屋主体结构重大安全隐患；二是购房者现场专项口头、书面针对性询问的房屋细节问题；三是隐蔽性极强、肉眼难以排查，会直接影响房屋价值与正常居住的核心结构性瑕疵。已修复完毕的渗水旧痕迹，属于普通房屋轻微瑕疵，不会左右正常购房签约决策，即便卖方未主动提及，也不构成法律意义上的欺诈。在此提醒购房者，看房务必逐间核查墙面、厨卫、外墙渗水高频点位，不留查验盲区；所有房屋漏水、墙体开裂等关键瑕疵，务必当面逐项核实，同步写入二手房购房书面合同，明确卖方瑕疵如实告知责任，留存完整核验凭证。后续遭遇恶意隐瞒未修复重大房屋隐患，可直接依法依规维权，规避置业财产损失。

## 大埔中心幼儿园： 劳动润童心 致敬劳动者

本报讯 在“五一”国际劳动节来临之际，晋江市磁灶镇大埔中心幼儿园开展“劳动润童心 致敬劳动者”主题系列活动，将劳动教育融入校园生活，引导幼儿树立热爱劳动、尊重劳动、感恩劳动者的良好品质。

活动以国旗下主题教育拉开帷幕，幼儿代表分享身边劳动小事，发出爱劳动、懂自理的倡议；老师讲解劳动节由来与意义，向各行各业劳动者致敬，在孩子们心中播下崇尚劳动的种子。幼儿园通过趣味问答、故事讲解、情景模拟等形式，带领幼儿认识医生、交警、清洁工等不同职业，明白劳动创造美好生活的道理。园内还组织全体师生开展校园大扫除，孩子们在整理班级物品、擦拭玩具器械、清理校园环境，在动手实践中感受劳动乐趣。各年级结合年龄特点开展特色活动：小班学跳劳动手势舞、养护班级绿植；中班争当班级值日生、绘画最美劳动者、动手制作环保清洁用品；大班开展职业角色扮演、制定劳动计划、打卡记录居家在园劳动瞬间、沉浸式体验劳动价值。

此次系列活动让幼儿在体验中学习、在实践中成长，有效培养自理能力、责任意识与感恩之心。接下来，大埔中心幼儿园将持续深耕劳动教育，把劳动精神融入日常保教，让勤劳向善的种子在童心深处生根发芽。



本版由本报记者陈青松采写

# 孩子胆小懦弱，家长该怎么办？ 支招：少包办指责 多包容放手

在晋江，一些幼儿存在胆小怯懦、怕生内向、不善交际、遇事退缩等情况。这类孩子课堂不敢举手发言，不愿主动结伴交友，遇到矛盾也不会表达诉求，不仅难以适应幼儿园集体生活，长此以往还容易滋生自卑心理，抗压能力也随之下降。

相关研究表明，3至6岁是儿童性格养成、建立自信的关键时期。孩子性格胆小，大多并非天生使然，根源往往出在家庭教育方式上。



日常言语急躁、争执不断，压抑紧绷的居家环境，让孩子缺乏安全感，渐渐变得敏感自卑、遇事习惯性退缩。

式话语。孩子出现退缩胆怯时，不指责、不嘲讽、不强行推搡社交，改用共情接纳的语气安抚：“妈妈知道你有点害怕，没关系，我们先等等，准备好了再尝试。”先接纳情绪，再慢慢引导，守护孩子自尊，消解内心胆怯。

第三，阶梯式循序渐进，分层练胆不急于求成。不强迫孩子立刻融入陌生集体、登台表演，遵循由易到难原则逐步锻炼：先在家通过亲子角色扮演、模拟问好、分享、求助、拒绝等实用社交场景；再邀约熟悉玩伴小众结伴玩耍；最后慢慢融入小区小群体、幼儿园集体活动。每迈出一小步，及时给予肯定

与鼓励，稳步提升社交勇气。

第四，筑牢家庭安全感，营造松弛育儿氛围。每天固定留出专属高质量陪伴时间，放下手机与琐事，专心倾听孩子园内趣事与内心情绪，及时回应、耐心共情。家庭成员减少争执吵闹、避免急躁说教，营造温和松弛的居家环境。安全感充足的孩子，内心自带底气，自然不易胆小退缩、遇事怯懦。

“胆小不是孩子的缺点，而是提醒家长调整教养方式的信号。”章肖美说，家长少一分包办指责，多一分包容放手，就能接住孩子的胆怯情绪，陪伴孩子慢慢成长为大方自信、勇敢向阳的模样。

## 同龄孩童反差明显 怯懦行为藏共性诱因

记者走访晋江多家幼儿园，观察幼儿在校日常相处状态，发现不少典型案例：孩子怯懦表现高度相似，背后的家庭教育模式更存在共性问题。

今年4岁的男孩小辰（化名），在班里显得安静又孤僻。每天入园时，其他孩子主动向老师问好、奔向活动区，唯独小辰紧紧拽着家长衣角，低头回避老师目光。无论老师温柔引导，还是小伙伴主动邀约，他都沉默不语、刻意退缩。户外集体游戏中，他总站在队伍末尾，从不主动参与；遇到同伴无意磕碰或玩具争抢，既不会争辩也不愿求助，只会默默退让、暗自落泪，不敢向老师倾诉。即便课堂互动、节日小表演等轻松场合，被点名回应时，小辰也会紧张搓手、脸红怯生，说话声细若蚊吟，频频低头回避。

无独有偶。5岁女孩朵朵（化名）也有类似困扰。在家独处时，朵朵口齿伶俐、活泼好动，能独立搭积木、清晰表达想法；可一旦走出家门、身处陌生环境，立刻变得拘谨胆怯。商超里遇上导购搭话、小区里碰到邻里寒暄，她马上躲到家长身后闭口不言；游乐场中，看着同龄人结伴玩耍，她满心羡慕却始终不敢上前，只能依偎在家长身边观望。

焦急之下，家长常常当场催促、强行推她参与社交，甚至当众批评“胆子太小”“不如别家孩子”。一味指责施压，反而让朵朵愈发抗拒外出，入园焦虑不断加重，每晚睡前都会哭闹抗拒上学。

晋江一位幼儿园老师坦言，新生入园适应期，孩子稍有害羞拘谨属正常现象；但像小辰、朵朵这样长期怯懦、习惯性退缩、刻意回避社交的状态，已超出普通内向范畴。若错过3至6岁性格矫正黄金期，升入小学后容易出现社交畏难、课堂不敢发言、遇事抗压不足等连锁问题。

## 家长 满心焦虑无措 难寻科学教养方法

面对孩子胆小懦弱的常态表现，一些家长深陷焦虑、自责与迷茫。既心疼孩子被孤立、受委屈，又找不到科学有效的引导方法。反观日常教养方式，多数家庭都在无意识中走入育儿误区，慢慢磨掉了孩子的自信与底气。

小辰妈妈坦言，夫妻俩平日工作繁忙，孩子多由祖辈照料，全家陷入过度保护的养育模式。出门怕磕碰受伤、怕受凉生病、怕同伴争执吃亏，平日很少让孩子自由奔跑探索，也不让他独自与邻里、陌生人简单交流，大小事务全都包办代办。孩子想要主动社交、尝试新事物时，长辈也习惯性劝阻制止。久而久之，孩子失去独立适应环境、处理小事的能力，变得畏首畏尾、不敢尝试。“本意

## 支招 守住教养底线 培养孩子勇敢底气

针对3-6岁幼儿胆小懦弱多发问题，本报专访晋江市季延初级中学心理教师章肖美。

“3至6岁孩子胆小怯懦，大多源于后天家庭教育偏差。过度包办保护、当众负面贴标、急躁催促施压、亲子陪伴缺失，是消磨孩子勇气的四大家庭诱因。”章肖美表示，这个年龄段孩子自我认知尚未成熟，主要依靠家庭评价定位自我。家庭多一份包容托举，孩子就多一分前行底气。

对此，她给家长提出四点科学育儿建议：

第一，停止过度包办，适度放手试错。家长主动退出孩子力所能及的生活小事，穿衣、就餐、与人简单问好、和同伴协商分享玩具，都交由孩子独立完成。允许孩子适度经历小磕碰、小挫折、小社交碰壁，家长只在一旁默默守护兜底，不干预、不代劳、不催促。让孩子在一次次自主实践中，建立“我能行、我能应对”的自信心，逐步摆脱依赖。

第二，拒绝负面标签，多用正向鼓励。戒掉“你真胆小”“一点都没有”“别人都比你大方”等打击