

# 公积金新政落地释放红利 置业信心提升 市场持续回暖



近日,泉州住房公积金新一轮优化政策全面落地,本次新政无政策过渡期,发布即受理、落地即可办。政策聚焦贷款提额、卖旧换新信贷松绑、房贷年限延长、提取场景扩容等四大方向,打出楼市惠民组合拳。

新政落地一周,本报记者实地走访晋江多个楼盘、二手房中介门店,直面购房者、房企营销负责人、一线中介店长及行业人士。

市场反馈显示,前期楼市观望情绪持续消退,新房到访、二手房带看量环比同步上涨,刚需购房入市节奏加快,改善置换链条进一步激活,晋江楼市迎来温和修复行情。

## 政策直击置业堵点 多维减负贴合民生需求

本次泉州公积金新政围绕贷款审批、余额提取两大核心板块精准调整,直击晋江本地购房者额度不足、置换成本高、公积金账户余额闲置三大核心痛点,补齐本地住房信贷政策短板,惠民导向清晰,针对性解决自住置业各类难题。

信贷贷款层面,全市公积金贷款额度全面上调,同时针对婚育家庭实施差异化倾斜政策,进一步降低安居门槛。调整后,单人公积金缴存职工最高贷款额度由60万元提升至80万元,双人缴存家庭最高额度由100万元上调至120万元;其中一孩家庭可额外增加10万元贷款额度,多子女家庭额外增加20万元贷款额度,切实贴合多孩家庭改善居住需求。

置换信贷规则迎来重大放宽,有效打通二手房置换堵点。新政明确,卖旧换新家庭、婚育家庭购买二套房,可直接享受首套房公积金贷款首付比例与贷款利率,首付比

## 置业门槛下调 刚需改善“双向提速”

随着公积金信贷门槛、置业成本同步下降,此前观望等待的购房者决策周期大幅缩短,刚需自住需求加速入场,改善置换需求持续释放,两类核心购房群体同步被政策撬动。

刚需工薪阶层成为本次新政最直接受益群体。计划购置婚房的市民林先生表示,此前单人公积金贷款额度不足,买房必须搭配商业组合贷,月供压力居高不下,因此一直暂缓购房计划。新政提额之后,自身可全额使用纯公积金贷款,免去商贷高额利息,每月月供明显减少。目前他已敲定心仪房源,近期将完成网签手续,公积金

例最低降至20%;同时统一新房、二手房公积金贷款年限至30年,拉长还款周期,切实减轻购房者月度还款压力。

公积金使用场景全面扩容,打破以往仅限购房还贷的使用局限。提取端新增住房装修、车位购置、物业费缴纳三类提取用途,覆盖购房后全周期居住开支;同步上调无房职工租房提取额度,放宽购房提取时间限制,让沉睡的公积金个人账户余额真正盘活,全方位降低居民住房综合成本。

业内人士分析,本轮公积金新政精准锚定晋江刚需安家、改善换房两大主流置业需求,政策直达性强、落地速度快,无需等待缓冲期,因此在落地首周就快速传导至终端楼市,市场回暖效果立竿见影。

新政彻底扫清了他的购房资金障碍。

改善置换家庭同样迎来换房窗口期。家住梅岭的二孩业主王女士,此前计划出售小户型旧房,置换大四房改善户型,但受制于旧规中二套房高首付、高利率要求,置换资金成本过高,换房计划一再搁置。新政落地后,其卖旧换新资质可享受首套公积金贷款福利,叠加多子女家庭额外贷款额度,夫妻两人最高可贷额度可达140万元。首付与月供双重减负后,王女士已正式挂牌自有旧房,同时加大看房频次,置换计划全面提速。

除此之外,装修、物业费可提取公积金的新规,也获得广大存量业主认可。对于已购房业主而言,闲置公积金可直接抵扣后续居住成本,进一步提升了公积金账户资金的实用价值,收获广泛民生好评。

## 成效显现 一二手房市场同步升温

新政首周红利持续释放,晋江新房、二手房市场同步回暖,售楼处到访客流、中介门店带看量环比双双走高,楼市交易活跃度稳步抬升,政策托底楼市的成效直观显现,整体市场坚持以价换量、平稳去化。

新房市场来访热度显著回升,刚需及刚改房源去化速度加快。晋江本土房企营销负责人黄经理介绍,新政实施一周以来,项目周末日均到访客户环比上涨20%左右,三房刚需户型、四房刚改户型成为客户咨询和认购主力。她坦言,晋江刚需客群大多依赖公积金贷款,本次提额、延长贷款年限两大举措,实实在在降低了购房门槛和月供压力,有效推动观望客

## 信心提振 为楼市注入“强心剂”

结合新政首周真实市场数据,晋江房产业内人士认为,本轮公积金新政靶向发力、落地高效,快速修复市场置业信心,有效激活自住需求,为楼市平稳企稳注入“强心剂”。

晋江市房地产服务行业协会秘书长兰忠表示,前期晋江楼市观望情绪浓厚,大量刚需安家、改善置换的真实住房需求被信贷门槛、置换成本等问题压制,置业需求迟迟无法正常释放。本次公积金新政直击市场痛点,聚焦刚需安居、改善升级两大主流自住需求,针对性破除贷款额度不足、二套房

户下置置业决心。

相较于新房市场,二手房对政策敏感度更高,存量房流通效率提升更为突出。本地二手房中介门店店长王先生透露,新政落地首周,门店二手房带看量环比上涨40%,个人业主主动挂牌房源数量明显增加,改善型换房客户占比持续攀升。

过往二套房信贷政策,是制约晋江二手房置换流通因素之一。新政落地后,卖旧换新专属信贷福利落地,置换资金压力大幅缓解,不少业主选择出清老旧小户型,置换配套成熟、户型设计更优的次新二手房。

同时,二手房公积金贷款年限统一延长至30年,破解了老旧房源贷款周期短、月供压力大的行业痛点,有效盘活城区存量老住宅;装修公积金贷款新政,也缓解了刚需买家购置二手房后的装修资金压力,进一步拉动刚需二手房成交。

换成本偏高等置业堵点,政策红利精准直达购房群体。

房产行业从业者曾思程补充分析,本次公积金新政实现供需两端双向赋能:需求端切实降低刚需置业门槛、减轻改善家庭换房压力,充分激活居民合理住房消费意愿;供给端有效盘活城区存量二手房资源,打通卖旧换新完整置换链条,推动新房去库存提速、二手房流通提速,构建起新房与二手房互联互通、协同向好的楼市发展新格局,助力本地房地产业步入良性循环的高质量发展轨道。

业内人士指出,公积金新政带来的市场提振效果扎实有效,持续带动楼市交易活跃度稳步抬升,推动行业回归稳健向上的发展正轨。

## 住房公积金 拟扩大使用范围 这些情形可提取

本报讯 近日,住房和城乡建设部正式发布消息,启动《住房公积金管理条例》修订工作,同步对外公布《住房公积金管理条例(修订征求意见稿)》,面向全社会公开征集公众意见。本次修订聚焦缴存人多元化住房消费痛点,进一步放宽公积金使用限制,扩大制度覆盖人群,推进异地服务互通,全方位优化住房公积金保障功能,助力居民安居需求落地。

据了解,本次发布的征求意见稿共计七章五十二条,涵盖总则、机构职责、缴存、提取和使用、监督管理、罚则、附则七大板块,全面完善公积金从缴存、使用到监管的全流程制度体系,贴合当下房地产市场发展新形势与居民住房消费新需求。

征求意见稿多项新政直击民生刚需,成为本次改革最大亮点。在资金提取方面,新规将进一步拓宽公积金使用场景,新增自住住房装修、自住住房物业费缴纳两大提取用途,明确职工可在额度内提取公积金用于房屋装修,同时可支取账户余额支付物业费。叠加原有租房、购房、还贷、退休等提取情形,公积金实现覆盖租房、买房、还贷、装修、物业费缴纳全链条住房消费,彻底打破以往公积金仅限购房相关支出的局限。

服务效能与覆盖范围同步升级。征求意见稿明确,住建主管部门及各地公积金中心将加快数字化建设,打通跨地区、跨部门、跨层级业务壁垒,全面推进公积金异地互认互贷,解决异地就业人群公积金使用难题。同时,新政打破参保身份限制,明确个体工商户、非全日制从业人员及其他灵活就业人员可自愿缴存公积金,各地市政府可落地细化实施办法,让公积金保障范围从固定职场人群延伸至灵活就业群体。

## 泉州公积金商贷 逐月还贷业务 实现全省覆盖

本报讯 为进一步优化营商环境,切实减轻贷款职工月供压力,泉州市住房公积金管理中心持续推进商贷逐月还贷业务扩面。即日起,该业务支持范围正式延伸至厦门地区,实现福建省内(含厦门)全覆盖。

此前,因数据归属及跨区域共享等壁垒,厦门地区的商业贷款数据无法查询,导致该项业务未能落地。近日,泉州公积金中心成功打通厦门数据通道,补齐了省内跨区域业务版图的一块拼图。

目前,该业务适用于职工在福建省内(含厦门)主要商业银行办理的纯商业性住房按揭贷款,符合条件的职工可申请办理。具体办理条件和办理材料详见泉州市住房公积金管理中心官网“办事指南—职工申请委托逐月提取还商贷”。业务办理过程中如有疑问,可拨打公积金咨询热线:0595-12329。

# 破解育儿误区 培育健康心智 守护满满安全感 陪伴孩子共成长

3至6岁是幼儿情感塑造、人格养成、行为习惯建立的黄金阶段,安全感是支撑孩子勇敢探索世界、健康快乐成长的核心基石,深刻影响其情绪管理、人际交往乃至一生的身心发展。

当下,晋江不少家庭将育儿重心放在知识启蒙、才艺培养上,却忽视孩子的心理需求。呵斥管教、陪伴缺失、过度溺爱、管控过严等常见做法,不断消解幼儿内心的安全感,也让许多家长陷入育儿迷茫……

## 观察► 育儿误区频现 安全感培育被忽视

近日,记者先后走访晋江多所幼儿园发现,不少家长存在观念偏差,幼儿安全感培育并未得到足够重视。其中,这两类误区比较典型。

一些家长信奉“严管即厚爱”,面对孩子调皮捣蛋、犯错闯祸、哭闹耍赖等情况,第一反应便是大声呵斥、严厉批评,部分家长情绪失控时还会采取体罚的方式。在这类高压管教环境下成长的孩子,大多性格胆小怯懦、敏感多疑,不敢主动表达内心想法,面对陌生环境和陌生人时极易紧张退缩,探索外界的积极性大幅降低。与此同时,隐性失陪成为当下家庭的普遍问题。一些家长每日陪伴在孩子身边,却频繁刷手机、处理工作事务,身体在场而精神游离,看似朝夕相伴,实则缺少有效互动与情感交流。长期的情感忽视,会让亲子关系被冷落、不被重视的感受,内心安全感持续流失。

与之相对,还有部分家长走入另一个极端,把疼爱等同于无底线溺爱,对孩子的各种要求全盘满足,从不设立行为规则与底线,面对孩子任性撒泼、无理取闹也一味迁就。久而久之,孩子变得骄纵蛮横,抗压能力极差,一旦需求得不到满足就大吵大闹,难以适应集体生活。除此之外,部分家庭氛围不够和谐,家人之间频繁发生争执紧绷的家庭氛围会让幼

## 心声► 直面育儿难题 在反思中主动求变

采访中,一些家长坦诚分享育儿中的困惑、懊悔与改变,也道出了普通家庭在育儿路上的真实心路。

“明明知道发脾气不对,可看到孩子不听话,我就控制不住情绪,吼完孩子又满心愧疚。”陈女士家中有一名4岁幼儿,她坦言日常工作节奏快、压力大,陪伴孩子时很难做到心平气和。每当孩子出现哭闹、顶嘴等行为,她都会强行制止,很少蹲下来倾听孩子的想法。时间久了,她明显发现孩子变得沉默寡言,做什么事都小心翼翼,不敢放开玩耍,这也让她开始深刻反思自身的教育方式。

林先生也有着相似的困扰。夫妻俩对孩子抱有较高期待,从一日作息、饮食起居到兴趣课程、交友选择,全部由家长一手安排,几乎不给孩子自主决策、自由尝试的空间。如今5岁的孩子,在幼儿园里十分内向,不愿主动参与集体游戏,遇到小挫折就哭闹求助,独立能力和自信心明显不足。

随着各类家庭教育宣传活动不断普及,越来越多家长开始主动学习科学育儿知识,积极调整教育方式。育儿经验比较丰富的吴女士便是其中一员,此前她习惯事无巨细盯着孩子,过度干预孩子的一举一动,导

## 致孩子整日精神紧绷。意识到问题后,她开始转变思路,在家中制定简单清晰的行为准则,做到规则面前一视同仁,同时主动放手,在安全范围内给予孩子自主探索的空间。经过一段时间调整,孩子变得开朗阳光,乐于与人交流,做事也更加自信果敢。

## 解读► 安全感扎根童年 影响孩子终身发展

不少受访的家长也意识到,严苛管控换不来健康成长,盲目溺爱也养不出懂事孩子。真正的家庭教育,应当刚柔并济、爱规并行,让孩子在稳定、温暖、可预期的环境中,慢慢建立起扎实的内心安全感。

晋江市季延初级中学心理教师章肖美介绍,3至6岁是幼儿亲子关系建立的关键窗口期,父母是孩子心中最可靠的“安全基地”。专业心理学实验将亲子关系分为安全型、回避型、矛盾型、混乱型四大类别,其中拥有安全型依恋的幼儿占比最高。这类孩子在成长过程中能够持续感受到爱与接纳,情绪状态稳定,好奇心与探索欲旺盛,进入集体环境后适应能力更强,待人友善、心态积极。反观安全感缺失的幼儿,大多容易产生自卑、焦虑、易怒等负面情绪,部分孩子还会出现攻击同伴、

## 孤僻自闭等问题,人际交往能力存在明显短板。

多项长期追踪研究数据表明,幼儿阶段经历打骂、言语羞辱、情感冷落、家庭失和等负面事件,造成的安全感缺失,并不会随着年龄增长自然消失。童年时期积累的心理创伤,会持续影响成年后的精神状态,大幅提升患上抑郁症、慢性病的风险,同时也会影响个人处事判断、抗压能力与人际关系。

“幼儿对世界的认知十分简单,他们判断安全感的标准,从来不是物质多少,而是家人是否包容自己、陪伴自己、信任自己。”章肖美表示,稳定的情感陪伴、充分的理解信任、清晰的行为边界,是构建幼儿安全感的核心要素,也是所有家长都需要恪守的家庭教育准则。

“践行正确家教 全方位守护童心”

结合晋江本地育儿现状与专业心理学知识,章肖美给出一些建议——

首先,摒弃粗暴管教方式,用引导代替指责。家长要学会管控自身情绪,坚决杜绝打骂、呵斥、冷暴力等伤害性行为。孩子犯错时就事论事,耐心讲明道理,多用鼓励、提醒的方式沟通,守护珍贵的亲子信任。



## 楼市利好加码 晋江多孩家庭购房 享多重福利

本报讯 近日,泉州市政府办公室印发《进一步优化生育支持政策推动建设生育友好型社会若干措施》,新政将于2026年6月13日起正式施行,有效期五年。本次新政在住房领域推出针对购房、租房、公积金贷款优惠政策,精准瞄准晋江二孩、三孩家庭改善换房痛点,通过降低置业门槛、加码购房补贴,优化住房保障三大举措,切实减轻多子女家庭安居压力,同时进一步激活本地改善型楼市需求。

公积金贷款迎来重磅松绑,成为本次楼市政策最大亮点。新政明确,生育、抚养2个及以上子女的职工家庭,在泉州购置自住住房,只要符合公积金贷款申请条件,购房套数不再区分首套、二套,统一按照首套房公积金贷款政策执行。这意味着晋江本地多孩家庭置换大户型改善房源时,可享受首套房更低首付比例、更低贷款利率,免去二套房贷高门槛、高月供的置业压力,大幅缩减购房总成本。

在商品房购房补贴方面,新政赋予属地县市自主施策空间。文件提出,鼓励各县(市、区)结合本地楼市实际,出台差异化购房优惠政策,针对合规生育二孩、三孩的家庭购买新建商品房,地方政府可直接发放专项购房补贴。

住房保障层面,新政同步优化公租房配租规则,全方位兜底多孩家庭租房需求。公租房分配时,优先保障有未成年子女的刚需家庭;针对生育后家庭人口增加、原有承租户型不足的家庭,支持按需调换更大户型房源,同时可依据未成年子女数量设置选房优先权,解决多孩家庭租房空间不足的难题。