

品牌房企集中布局核心板块 晋江改善购买力加速激活

2026年,晋江楼市迎来结构性复苏窗口。华润、中海、金地三大全国性品牌房企集中落于梅岭、青阳、池店南,批量推出四代住宅、低密改善大平层、叠院别墅等高端产品,以迭代升级的产品力撬动市场,长期积累的改善型购房需求持续释放,全市改善购买力进入加速激活通道。

从供应格局来看,当前晋江新房资源高度集中,市场重心锁定梅岭、青阳主城核心、池店南成熟居住板块、晋东环湾新区三大价值高地,各板块依托自身独特配套与规划红利形成差异化竞争,共同撑起改善市场基本盘。依托雄厚的民营产业底盘、稳定高净值客群基数,晋江楼市走出区别于周边区域的独立行情。业内人士判断,2026年晋江改善人居市场,价值红利将持续释放。

主城:地段为王+产品迭代 央企改善盘正面交锋

作为晋江城市核心,梅岭、青阳汇聚全市顶级市政、商业、教育资源,是本地高净值人群置换改善的首选目的地,地段稀缺性叠加全新四代宅产品迭代,持续引爆看房、认购热潮。

今年以来,两大央企项目先后实景落地,掀起主城改善产品竞速赛。华润晋江悦府率先开放实景展示区,凭借纯粹大户型定位、户户空中庭院的四代宅设计、低密楼栋排布,精准匹配本地企业家等一步到位置业需求,项目首开即摇号售罄,印证主城核心改善需求的强劲韧性。紧随其后,中海未来之境实景示范区全面开放,作为青阳板块稀缺四代住宅新品,项目覆盖129—188平方米改善户型,叠加晋江一中象山校区优质教育加持,蓄势冲刺市场,与华润形成双央企同台竞技格局。

两大项目同台竞争,直接拉高主城改善产品标准。从户型尺度、公区



园林、会所配套到物业服务,双方不断加码品质配置,6米6挑高客厅、大面架空中露台、高赠送空间、一梯一户私密布局成为标配,购房者可选范围大幅拓宽。对于改善客群而言,主城不再仅有地段优势,看得见、可体验的实景品质,成为下定关键筹码。

在业内人士看来,板块价值逻辑清晰,梅岭、青阳胜在城市核心资源不可复制,万达广场、晋阳湖公园、优质中小学、三甲医院环伺,自住、保值双重属性拉满,适合追求城市繁华、看重配套均衡的本地改善家庭。两大央企改善盘集中入市,彻底盘活主城长期积压的置换需求,带动片区改善成交占比持续走高,走出量价齐稳的独立行情。

晋东:环湾规划“优等生” 四代宅领跑去化节奏

作为泉州环湾发展核心承载区,晋东新区依靠高起点城市规划,一线湖海景观资源,打造全市高端改善人居集群,是景观型改善置业的标杆板块,去化速度稳居三大核心区前列。

晋东新区定位泉州中央活力区,20平方公里新城规划落地见效,上海六院福建医院、跨江隧道、多条城市主干道加速建设,环湾产城融合格局成形,连片低密改善小

少企业主、多代同堂家庭选择在此置换,实现看湖瞰海的理想人居。相较于其他板块,晋东主打生态景观红利,低容积率、开阔视野、纯粹改善圈层是核心卖点,适合追求居住静谧、景观氛围感、改善舒适度的置业群体。

长远来看,环湾战略持续加码,晋东城市界面还将不断更新,片区高端改善底盘稳固,景观型四代住宅、低密别墅产品稀缺性持续提升,长期承接看重城市发展红利、追求生态宜居的改善购买力,成为拉动全市高端改善成交的重要增长极。

观察:板块分化产业托底 改善市场后劲充足

梳理三大核心板块发展脉络,三者各持差异化价值王牌,形成互补格局,共同激活全域改善购买力:晋东赢在环湾规划与湖海景观资源,池店南主打R1线轨道、山姆等现成成熟配套,梅岭、商业配套上再度升级,兼顾本地自住与跨城改善双重需求。

业内人士分析,池店南最大优势在于“成熟无等待”,无需等待新区规划落地,商业、学校、交通全部现成,兼顾自住舒适度与长期增值潜力。随着金地新盘入市,片区将形成完整改善产品梯队,承接泉州江南、晋江市区外溢改善需求,持续分流高端置换客群,成为支撑全市改善市场的中坚力量。

晋江拥有庞大的制造业企业主、个体工商户、中产公职群体,改善置换需求基数庞大,多孩家庭、三代同堂居住需求持续攀升,四代住宅、大平层、叠墅等改善产品精准匹配人居升级诉求。同时,持续宽松的信贷、公积金政策,降低置换门槛,进一步释放观望已久的改善需求。

从市场表现观察,当前晋江楼市呈现清晰结构性分化:外围乡镇刚需盘成交平缓,而梅岭、青阳、池店南、晋东四大核心片区品牌改善盘来访、认购量持续走高,实景示

池店南:泉晋融合潜力股 成熟配套加持

如果说梅岭、青阳代表城市核心改善,池店南则是泉晋一体化风口下的成熟宜居改善板块,凭借完善现成配套、轨道交通红利,成为跨泉州、晋江双城改善客群的优选,居住氛围成熟均好,发展潜力持续兑现。

经过多年开发,池店南已形成成片高品质住区集群,教育、商业、生态配套全部落地,真正实现“出门即享”的便利生活。片区坐拥晋江七实小、晋江一中池店校区优质学区,泉州首家山姆会员商店落地运营,雁山公园、片区商业广场满足日常休闲消费;厦漳泉城际R1线池店站稳步推进,未来直达泉州主城、串联厦漳泉都市圈,交通优势独一无二。完善的生活配套,让板块适配多孩家庭、跨城通勤改善人群,自住

属性拉满。

今年板块迎来重磅新增供应,金地集团重返福建首站落子池店南,地块紧邻R1线站点与山姆商圈,规划打造超四代改善作品,填补片区高端纯改善新房空白。不同于传统四代住宅,项目将在户型空间、社区园林、商业配套上再度升级,兼顾本地自住与跨城改善双重需求。

业内人士分析,池店南最大优势在于“成熟无等待”,无需等待新区规划落地,商业、学校、交通全部现成,兼顾自住舒适度与长期增值潜力。随着金地新盘入市,片区将形成完整改善产品梯队,承接泉州江南、晋江市区外溢改善需求,持续分流高端置换客群,成为支撑全市改善市场的中坚力量。



| 心杰懂个球④

身价高=踢得好?

本报记者 张之杰

心杰:昨天西班牙跟佛得角的那场比赛,在我手机里“燃”了一整天。特别是佛得角的门将“沃齐尼亚”这个名字,经此一战,真的被全世界所铭记。他扛住了西班牙队全场27脚射门,而他的身价还不及对方阵中亚马尔的零头。

那么今天,我们就来聊一聊世界杯里有关钱的那些事儿。

心杰:那些刚刚也提到亚马尔的身价,据说他是现在足坛里面身价第一高的球员,而且他才18岁。

阿杰:没错,亚马尔现在身价达到了2亿欧元。

心杰:那当今世界足坛,还有哪些身价比较高的球员和球队呢?

阿杰:从这届世界杯来说,个人的话,西班牙队的亚马尔和挪威队的哈兰德身价都达到2亿欧元,17日凌晨登场的法国队的姆巴佩,身价也有1.8亿元,他们是目前世界足坛身价最高的三个人。球队的话,法国、英格兰、西班牙是本届赛事全队身价最高的三支球队。

心杰:那球员的身价是怎么定的呢?

阿杰:球员的身价是一个综合的考量,要考虑很多因素。比如球员的年龄、位置、所在联赛的水平、球员的数据、合同情况、伤病情况,以及球员的商业价值等。简单来说,比较年轻的球员、有潜力的球员,他身价增长的可能性就比较高,通常来说,在欧洲五大联赛这类高水平比赛,特别是高水平球队踢球的球员,他的身价自然也会比较高;从位置上来说,进攻球员相比防守球

员,价格可能也会偏高一些,现在全世界都比较推崇边路进攻,所以像维尼修斯、奥里塞这些边路快马,也是转会市场上比较热门的对象。综合这些考虑以后,就产生了球员个人的身价。

心杰:我们知道,世界杯扩军之后,越来越多名不见经传的球队,开始在世界杯的舞台上大放异彩。你觉得这是是什么原因呢?

阿杰:是的,就像佛得角的那些球队,他们对强队来说,世界杯是一个很长的周期。比如像法国、西班牙这样的球队,他们是朝着半决赛甚至决赛去考虑的,他想着要踢8场球。

这样的话,他就有可能在小组赛阶段做一些人员的调整,比如说保护一些容易受伤的球员、一些容易拿牌的球员,从而让自己的球员得到更好的休息,以更好的状态进入淘汰赛,甚至走得更远。而对整体水平稍弱的的一方来说,他们考虑的是什么呢?每一场对他们来说都是生死战,所以他会跟你拼刺刀、会跟你“玩儿命”,这就是所谓的战斗意志。

心杰:所以,世界杯确实是一些草根球员、低身价球员逆天改命、一战成名,改写职业履历的一个很好的舞台。

阿杰:是的,就像佛得角的门将沃齐尼亚,他就是通过世界杯的舞台一战成名。当然,世界杯的舞台从不缺少沃奇尼亚这样“一球成名”的人。比如说和他一样位置的西班牙传奇门将卡西利亚斯,就是在2002年韩日世界杯上一战成名的。再比如2014年巴西世界杯,哥伦比亚球员J

罗一记“落叶斩”,让全世界球迷都认识了他。J罗世界杯之前的身价不足4000万欧元,世界杯之后,身价一跃来到8000万欧元,被皇马购入阵中。

心杰:所以世界杯确实是一些潜力球员实现身价翻涨的绝佳跳板。

阿杰:没错。不过,世界杯对于球员的意义,不仅在于通过比赛来提升自己的身价,它对于许多职业球员来说,就是一个圆梦的地方。很多球员终其一生都希望能世界杯的舞台一展风采,但比较遗憾的是,一些身价其实非常高的球员,碍于自己国家队的实力,他们到退役的那一天,也没有站上世界杯的舞台。比如“上古时期”的“金箭头”迪斯蒂法诺,尽管和贝利、马拉多纳、贝肯鲍尔、克鲁伊夫并称“殿堂五老”,但他终其一生也没有踢过一分钟的世界杯比赛。

心杰:是啊,就像现在的“绝代双骄”梅西和C罗,他们通过踢球早就实现了财富自由,完全可以享受生活了。而他们选择在世界杯的舞台上继续战斗,就是一种情怀、一种理想。

阿杰:所以说,什么是身价?它不完全是由金钱和市场来决定的。一个球员、一支球队,能够被千万乃至亿万球迷铭记,每到世界杯的夏天,我们都回想起他们、聊起他们,我想,这才是对一个球员、一支球队身价最好的定义。



扫码看视频

| 老皮侃“杯”“梅”开三代

梅西以“帽子戏法”开启本届世界杯之旅,姆巴佩和哈兰德也以两球入账助法国、挪威大胜。三位巨星惊艳亮相,也让我们见证了足坛的薪火交接。

这是即将39岁梅西的第六届世界杯,六届赛事进球数已达16粒,与克洛泽并列世界杯历史“射手王”,超越几无悬念。岁月在梅西身上似乎没留下痕迹,20年的征战旅程留给两代球迷同样的速度与激情,今年更不断创造一幕幕历史瞬间。

正值生涯黄金期的姆巴佩也同样发力冲击历史榜单。对阵塞内加尔一战,姆巴佩梅开二度,世界杯累计攻入

14粒进球,追平盖德·穆勒,并列世界杯历史射手榜第三位,与梅西争夺“射手王”将成为本届赛事一大焦点。对比二人数据十分直观:梅西历经六届拿下16球,姆巴佩只用三届就斩获14球,进球效率十分惊人。同时,14粒进球也让姆巴佩超越方丹,成为法国队世界杯队史最佳射手。世界杯赛场的神勇,也让姆巴佩弥补了欧冠王座落空的寂寞,从此坐稳“法王”宝座。

“00后”哈兰德世界杯生涯首秀则展现新生代前锋的恐怖天赋。面对伊拉克,哈兰德充分释放身体素质优势,半场完成“双响”。强悍的身体

| 东张北望 前浪屹立沙滩上

长江后浪推前浪!

北京时间的昨天早上,当我们为姆巴佩和哈兰德这两位当今足坛最耀眼的“后浪”在世界杯上的惊艳亮相而欢呼喝彩之时,一位即将年满39岁的“前浪”,却用最霸道的方式向世界宣告:谁才是这片沙滩上的主宰!

“后浪”们的奔涌确实令人惊叹。姆巴佩用两粒进球帮助法国队完成对非洲冠军塞内加尔队的复仇,58粒国家队进球及14粒世界杯进球,让他成为法国队史“射手王”。他的暴力远射和长途奔袭,依然是这个星球上最无解的战术武器。而首次踏上世界杯舞台的哈兰德,同样在挪威队对伊拉克队的比赛中,用半场两球的表现,向世界展示了“魔人”的恐怖效率。姆巴佩和哈兰德这两位“双子星”,年轻、凌

厉、势不可挡,印证着“后浪”的蓬勃力量,代表着足球运动最鲜活的未来。两人同日打响“双响炮”,仿佛是向所有的“前浪”递交战书。

然而,一代球王梅西的站出,让有关前后浪交替与世纪迭代的讨论显得有些为时过早。梅西,这位身披阿根廷10号的“前浪”,在他国家队生涯的第200场里程碑之战中,上演了完美的“帽子戏法”。一记禁区外的无解世界波,两次机敏的补射,他用最“梅西”的方式,将阿尔及利亚的防线拆解得支离破碎。3:0!梅西掌舵,护佑着上届冠军在本届世界杯上顺利启航。

这不仅仅是一场小组赛的胜利,更是一连串历史纪录的改写。梅西成为全球唯一连续六届世界杯出场且每

届均收获进球的球员;16球追平克洛泽,并列世界杯历史射手榜第一;成为世界杯历史上完成“帽子戏法”年纪最大球员。梅西,诠释了何为不朽传奇。当他在第80分钟被换下时,全场球迷起立鼓掌。那山呼海啸般的呐喊,是人们对那个从2006年德国世界杯一路走来直至跃上足坛之巅的“前浪”的致敬。

三代巨星首场比赛的锋芒,也昭示足坛新老传承从未停歇。“80后”前辈依旧马力不减,“90后”中生代火力全开,“00后”新生代魅力四射。世界杯的精彩,正因为“梅”开三代而永放光芒。老皮

扫码看视频



5月泉州一、二手房价指数 最新出炉

本报讯 近日,国家统计局发布2026年5月全国70个大中城市商品住宅销售价格变动数据。从监测结果来看,5月泉州新建商品住宅、二手住宅价格均呈现小幅环比回落态势。

数据显示,5月泉州新建商品住宅销售价格环比下跌0.4%,同比下跌4%;二手住宅销售价格环比微降0.2%,同比下跌4.3%。

放眼省内三大中心城市,新房价格走势各有差异。同期厦门新建住宅价格环比上涨0.2%,同比下跌3.3%;福州新建住宅价格环比下跌0.4%、同比下跌5.6%。二手房市场化更为明显,厦门二手住宅价格环比上涨0.1%,同比下跌5.8%;福州二手住宅价格环比下降0.3%,同比下跌5.6%。

从房源面积细分维度分析,泉州不同户型房源价格涨跌幅度有所不同。

新建住宅中,90平方米及以下户型价格环比下跌0.7%,同比下跌2.9%;90至144平方米刚需主力户型环比下跌0.4%,同比下跌4.5%;144平方米以上大户型环比跌幅最大,达0.6%,同比下跌3.1%。二手住宅市场里,90平方米及以下小户型价格环比下跌0.4%,同比下跌5.8%;90至144平方米户型环比下跌0.2%,同比下跌4%;144平方米以上大户型环比下跌0.1%,同比下跌3.6%。

事关全体业主 福建出台 小区公共收益管理新规

本报讯 近日,省住建厅正式印发《福建省住宅小区公共收益管理办法》,聚焦小区公共收益权责不清、账目不透明、使用不规范等痛点,全方位细化经营、公示、监管、纠纷处置细则,切实维护全体业主财产权益。该办法已于6月10日正式施行,有效期五年,原试行办法同步废止。

办法明确,小区电梯广告、车位租赁、公共场地经营等共有部分产生的收益,全部归属全体业主。物业合同需写明公共区域经营细则,未约定事项须经业主共同商议并报备主管部门。小区成立业委会后须开设公共收益专用账户,自主或委托物业经营公共空间;无物业、未自治小区,则由临时物管委员会代管资金。同时新规鼓励盘活小区闲置公共空间,拓宽增收渠道,支持将居委会监督机制纳入小区管理規約。

收支透明是本次新规核心亮点。文件划定统一公示标准,收支公示必须包含收入、分配、业主分成支出、专户结余四大板块。经营合同签订7日内须公示不少于30天,每季度首月月底前,物业、业委会要在小区电梯、公告栏及省级公共收益管理系统同步公示上季度收支明细。业主对账目存疑可申请查询,相关主体需5日内配合核查。

资金管理方面实行专户专款专用,业主大会成立30日内,物业必须完整移交全部收益与账目,不得用业主欠费为由拖延移交。新规创新差异化审计制度,年收益5万元以下且无异议可免审计,5万元及以上每年审计一次,审计费用可从公共收益列支。公共收益可用于小区设施维修、业委会办公、抵扣业主公摊物业费,设施完好、资金充裕小区,经业主表决同意,还可直接向业主分配收益。

以上内容由本报记者陈青松采写