

挂牌量持续回落 供给进一步收缩 二手房市场现结构性修复行情

近期,晋江二手房市场出现明显结构性变化。市场监测数据显示,今年以来全市二手房挂牌总量持续走低,核心片区新增挂牌房源逐步收缩,与此同时,刚需及改善型自住成交稳步回暖,此前“房源过剩、降价内卷”的市场态势正悄然发生改变。

房产业界人士表示,本轮挂牌量回落,并非市场降温,而是优质房源去化加快、业主惜售观望、行业整治提质等多重因素共同作用的结果。

市场:挂牌量持续收缩 核心片区房源稀缺特征凸显

记者从本地房产交易平台及多家连锁中介机构获悉,2025年末至2026年初,晋江二手房挂牌量处于阶段性高位,全市线上线下存量挂牌房源超2.1万套。进入2026年二季度,市场供给端持续收紧,目前全市二手房有效挂牌房源已回落至1.9万套左右,整体降幅接近10%。

从片区表现来看,市场分化态势十分显著。梅岭、青阳、池店、桥南等配套成熟、学区资源集中的主城区热门板块,房源供给收缩力度最为明显。数据显示,上述片区月度新增挂牌房源环比普遍下降。与之相对,偏远乡镇、老旧小区集中片区挂牌量降幅有限,存量滞销房源依旧较多。

记者走访晋江长兴路、万达商圈、池店百捷片区等多家房产中介门店发现,门店有效可售房源较去年同期明显减少。多名门店负责人表示,当前门店后台有效挂牌房源数量普遍缩减两三成,房源结构持续优化。

“去年门店每月新增十几组业主挂牌委托,房源选择十分充足,今年新增挂牌大幅减少,反而有的业主主动撤牌、暂停出售。”池店一家连锁房产中介负责人谢先生告诉记者,目前门店有效挂牌房源较去年同期的库存量减少了不少。

据了解,本轮二手房挂牌量减少主要包含三重原因。一是市场深度调整后,低价抛售房源基本出清,前期集中离场的投资者、刚需置换群体交易逐步收尾,新增售房需求大幅下降;二是无资金压力的自住业主普遍惜售,不愿在市场低位折价成交,选择撤牌观望、等待市场平稳修复;三是二手房行业常态化整治推进,平台持续清理虚假挂牌、重复房源、产权存疑房源,市场有效挂牌数据进一步回归真实。

供需格局逆转也直接带动成交回暖。当前晋江核心片区120平方米刚需三房、品质改善四房去化速度明显加快,优质次新房成交周期大幅缩短,业主议价空间持续收窄。而配套薄弱、房龄老旧、地段偏远的房源,依旧面临去化缓慢、成交周期长的问题,市场“冷热分化”格局持续加剧。

声音:市场心态明显转变 买卖两端更趋理性

市场挂牌量回落、优质房源稀缺的格局变化,直接扭转了购房者的置业心态与决策节奏。

今年以来持续在池店片区看房的刚需购房者林女士对此感受明显,她表示,年初初预算、适配学区的可选房源有二十余套,如今仅剩少数几套,户型、楼层俱佳的优质房源挂牌后去化速度极快。以往购房者可以长期观望、从容议价,而当下优质房源供给收紧,盲目观望的成本大幅提升,因此她主动调整置业节奏,以接近业主报价的价格顺利签约。

不少改善型购房者也有相同体验,市民吴先生近期办理房产置换,他坦言前两年二手房市场房源充足,购房者议价主动权极强,如今优质房源供不应求,想要置换心仪房源只能理性调整预期,快速决策,避免错失房源。

整体来看,当前楼市并未出现涨价热潮,刚需、学区置业群体入市意愿稳步提升,购房者心态整体理性,对配套薄弱的老旧房源、远郊房源依旧保持谨慎,市场置业行为更贴合自住需求。

房源供给收缩的市场变化,也重塑了本地房产中介的经营逻辑与行业生态。

梅岭片区一家中介门店负责人蔡女士表示,当前,市场逻辑已经慢慢反转,优质房源成为稀缺资源,门店工作重心已经转变为“稳业主、精准匹配房源、引导客户理性决策”。目前各门店客源保持稳定增长,但优质可售房源持续不足,行业竞争彻底告别粗放式的房源数量比拼,转向服务质量、匹配效率、专业度的精细化竞争。池店连锁中介店长李先生分析,本轮挂牌量回落离不开政策红利的助推,房贷利率下调、公积金政策优化、二手房增值税减负等利好,激活了前期积压的置换需求,集中成交后短期抛盘快速出清,新增挂牌随之回落。同时,经历长期市场调整后,业主投机心态消退,无资金变现压力的业主不再低价割肉抛售。伴随行业常态化监管,虚假房源、套路引流的经营方式彻底失效,深耕片区、提升居间服务能力,成为中介门店立足市场的核心关键。

业内人士表示,二手房挂牌量持续回落,是晋江市告个别深度调整、进入结构性修复与供需均衡阶段的重要信号。此前两年,本地二手房挂牌量居高不下,主要源于楼市调整期投资客集中离场、置换需求集中释放,造成房源供给过剩、房价持续承压。经过多轮市场调整,低价抛盘、不合理挂牌房源基本出清,叠加业主惜售观望情绪升温,市场供给端持续收缩。与此同时,各类稳楼市政策持续落地,有效托底刚需、改善等自住需求稳步释放与供给收缩形成对冲,推动市场从极端买方市场逐步转向供需均衡。

多位业内人士认为,当前的市场分化格局是楼市回归居住属性的必然结果,购房者愈发看重核心区、交通、配套、物业等核心居住价值,核心片区优质房源保值性、流通性突出,而老旧、远郊房源去化难度持续加大,结构性分化将长期存在。此外,二手房行业规范化整治持续推进,清理虚假房源、规范挂牌信息,不仅降低了购房者的无效看房成本,也持续推动本地二手房行业朝着规范化、专业化、良性化方向升级发展。

展望:挂牌缩减或将成为常态 结构行情主导市场发展

综合市场数据、供需结构及政策环境,业内普遍预判,短期晋江二手房挂牌量难以重回此前高位,低位运行将成为常态化,市场整体将呈现“量稳、价稳、结构分化”的发展特征。

房产业内人士曾思程认为,核心片区优质房源持续稀缺。青阳、梅岭、池店、桥南等主城区核心片区,自住、学区、改善需求底盘扎实,业主惜售意愿较强,新增挂牌将持续处于低位,优质次新房流通性保持良好,大幅降价抛售的现象将显著减少,市场议价空间趋于平稳。而乡镇及老旧小区房源库存偏高,流通速度偏缓,有变现需求的业主仍需合理调整报价,贴合市场行情促成成交。

“自住需求持续托底市场成交。当前晋江二手房成交主力为刚需安家、学区落户、家庭改善三类真实自住需求,投资炒房需求基本出清,市场泡沫充分挤压。在稳楼市政策持续加持下,置业门槛保持友好,全年二手房成交规模有望维持平稳态势,市场基本面扎实。”房产业内人士黄鸿瑜补充道。

业内人士建议,刚需、学区置业群体可立足自身需求,瞄准核心片区优质房源,理性议价,适时入手;有置换需求的业主可根据自身资金情况合理定价、顺势成交;无变现压力的业主可长期持有观望;持有老旧、远郊房源的业主,需理性调整价格预期,以价换量实现快速流通。



买金买玉擦亮眼 监管发布珠宝消费避坑提示

婚嫁三金购置、囤金投资、旧金变现需求持续走高,直播间低价翡翠、一口价黄金、线上高价回收等消费热度居高不下。近期,市场监管总局集中公布多起传统工艺市场领域典型案例,多地市场监管部门就此发布关于珠宝玉石、贵金属饰品等传统工艺商品的消费提示,提醒广大市民理性消费,避开各类消费圈套。

直播间低价珠宝套路多 全套造假风险高

短视频直播如今是珠宝销售热门渠道,也是假货高发重灾区。多地查处案例显示,不少直播间宣称售卖天然翡翠、足金饰品,实际货品多为染色石英岩、处理翡翠、玻璃、塑料仿品,和宣传材质严重不符。商家还会配套自制虚假鉴定证书,私发专属网页链接供消费者查验,这类虚假网站仿制正规检测机构页面,轻易就能误导买家。

一旦买家心存疑虑,主播会诱导添加微信私下转账,脱离平台担保完成交易,后续出现质量问题,平台无法介入维权。在此提醒市民,直播间百元足金手镯、低价天然翡翠基本都是仿品,滤镜强光会掩盖玉石裂纹、色差,实物和直播观感差距巨大;切勿点开商家私发的证书查询链接,核验证书只走检测机构官方渠道,凡是引导私下转账交易的商家,直接拉黑。

剧本带货夸大功效 口头承诺无维权依据

不少珠宝直播间靠演绎剧本吸引流量,编造亲人患病、急用钱清仓、现场挖矿捡漏等故事制造抢购氛围,刻意烘托稀缺感,诱导消费者冲动下单。部分商家还虚构商品品类名称,宣称玉石、金饰能够疏通血管、改善睡眠、调理风湿,提升免疫力,借养生、保值升值概念大肆宣传。

监管明确规定,任何饰品宣称具备



治病养生功效,均属于违法虚假宣传。

主播、店员口头承诺天然材质、收藏增值,没有书面凭证就无法作为维权证据。线下门店选购时,销售人员许下的置换、保值承诺,一定要全部标注在购物票据上,不要仅凭口头说辞付款。面对刻意煽情、制造抢购热潮的直播,务必保持冷静,切勿盲目跟风下单。

证书真假有标准 认准资质再核验

伪造、套用鉴定证书是行业突出乱象,不少门店未经正规检测机构授权,擅自悬挂虚假质检合作招牌,售卖货品配套仿冒质检合格证,刻意营造权威检测的假象,误导消费者。

选购黄金、翡翠、钻石时,一定要索要带有CMA资质标识的鉴定证书,缺少该标识的证书不具备法律效力。正规证书会清晰标注饰品实拍图、重量、唯一编号,全部信息可在检测机构官方平台核验备案。印刷模糊、官网查无备案、饰品重量和证书标注不符、CMA标识样式错乱,均为套牌假证。核验证书不要使用商家提供的二维码、网站,可

自行搜索检测机构官方渠道核对信息。

黄金回收暗藏扣费陷阱 留存完整凭证方便维权

金价上涨带动旧金回收热潮,相关投诉集中在虚高报价引流、克扣克重、收取隐形费用。不少回收商家线上标注远超市场行情的回收金价吸引顾客,到店后以损耗、提纯、清洗等名目层层扣费,最终到手价格大幅缩水。

同时市面上一口价黄金容易误导消费者,门店刻意弱化克重信息,只宣传工艺款式,折算单价远高于实时金价;还有商家混淆足金、镀金、沙金概念,以低价仿品冒充足金售卖。监管部门划定经营红线,要求商家必须清晰公示计价方式、各类扣费项目,不得隐瞒关键信息。

市民出售旧金可多家比价,要求商家现场称重,全程留存影像记录;购买黄金分清按克售卖与一口价货品,票据完整标注材质、克重、计价方式。无论线上线下消费,务必索要正规发票,同步留存直播录屏、聊天记录、鉴定证书、商品实拍等材料。

上半年全国房地产市场 运行情况出炉

本报讯 昨日,国家统计局发布2026年1至6月份全国房地产市场基本情况。

数据显示,2026年1—6月份,全国房地产开发投资38074亿元,同比下降18.0%(按可比口径计算),其中住宅投资29300亿元,同比下降17.8%。

施工建设层面,上半年全国房地产开发企业房屋施工面积554049万平方米,同比下降12.5%,住宅施工面积384453万平方米,同比下降12.9%;房屋新开工面积23239万平方米,同比下降23.4%,住宅新开工面积16900万平方米,同比下降24.1%;房屋竣工面积17221万平方米,同比下降23.7%,住宅竣工面积12148万平方米,同比下降25.3%,整体开发建设规模同比回落。

商品房销售与库存数据同步出炉。1—6月份,全国新建商品房销售面积40140万平方米,同比下降11.6%,住宅销售面积同比下降12.4%;新建商品房销售额37945亿元,同比下降13.6%,住宅销售额同比下降13.7%。库存方面,截至2026年6月末,全国商品房待售面积76315万平方米,同比下降0.9%,其中待售3年以下商品房面积56167万平方米,同比下降3.5%。

房企资金到位渠道整体呈现收缩态势。1—6月份,房地产开发企业到位资金40233亿元,同比下降20.2%。

7月LPR 维持不变 5年期以上 3.5%

本报讯 昨日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布:2026年7月20日,贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.00%,5年期以上LPR为3.50%,均较上月保持不变,以上LPR在下次发布LPR之前有效。

作为主要政策利率的7天期逆回购利率自2025年5月下调后已经连续14个月保持不变,因此,LPR报价的定价基础本月未发生改变。LPR上一次调整是在2025年5月,1年期和5年期以上LPR均下调10个基点。

据了解,贷款市场报价利率(LPR)由各报价行按公开市场操作利率(公开市场7天期逆回购利率)加点形成的方式报价,由全国银行间同业拆借中心计算得出,为银行贷款提供定价参考。目前,LPR包括1年期和5年期以上两个品种。

当前,个人住房新发放贷款利率保持较低水平,带动个人住房存量贷款利率下行。6月,个人住房新发放贷款利率约3.1%,与上年同期基本持平。6月末,个人住房存量贷款利率比上年同期下降了0.13个百分点。

高温天隐患多 防暑防火别大意

近期,晋江持续高温,家家户户空调、电热水器、电磁炉轮番开启,用电日常气压陡增,高温中暑就诊人数也明显上涨。结合日常居家场景,本期我们梳理简单易操作的安全规范,帮市民排查身边隐藏风险。

易燃物品远离热源

长时间开空调制冷,切忌多台大功率电器共用一处插座,插孔松动、外壳开裂的插线板及时更换。外出、夜间休息前,闲置电器全部断电,杜绝设备待机持续发热。

夏季驱蚊用品使用频繁,潜藏不小火情隐患。盘式蚊香放置在金属支架上,远离窗帘、被褥、木质家具,不要摆在窗台暴晒;电蚊香不可长期通电,使用结束及时拔插头,摆放位置避开纸张、布艺软装。

有吸烟习惯的市民,烟头务必彻底熄灭,禁止在床上、沙发等织物表面抽烟。酒精、花露水等易燃日化品收纳于阴凉室内,切勿堆放在阳台暴晒,防止高温膨胀发生爆炸。

家中有孩童的家庭需要格外留意,打火机、充电设备、插座全部收纳至儿童触碰不到的区域,日常做好安全教育,避免孩童触碰电源、摆弄明火,从源头规避意外。

楼道通道切勿堵死

“三清三关”是居家防火实用准则。厨房作为用火核心区域,定期清理灶台、油烟机厚重油垢,塑料袋、抹布等可燃物与燃气灶保持安全距离,烹饪时不要长时间离开,避免汤水溢出浇灭火焰,造成燃气泄漏。阳台及时清理纸屑、旧衣物、塑料废品,长期离家关好门窗,隔绝户外飞火、火星引燃室内杂物。

楼梯间、楼道、地下室严禁堆放旧家具、废品等杂物,电动车严禁推上楼,在疏散通道充电,充电周边不放置布料、纸箱等易燃物,保证安全出口全程畅通。

使用燃气养成随用随关阀门的习惯,定期检查软管是否老化开裂,不私自改装燃气管路。一旦闻到燃气异味,第一时间关闭总阀、开窗通风,不触碰任何电器开关、不点燃明火,撤离至室外空旷区域后联系工作人员检修。日常做到不用电及及时断电,明火使用完毕即刻关停,从电源、气源、火源三处切断起火源头。

高温外出多防护

持续晴热天气,热痉挛、热射病等中暑病例进入高发期,户外务工人员、老年人、慢性病患者、低龄儿童体质偏弱,属于重点防护人群。

日间尽量避开正午高温时段外出,出门佩戴遮阳帽、防晒衣,随身携带饮用水,少量多次补水,搭配淡盐水、电解质饮品,不要一次性猛灌冰水。居家空调温度不宜设置过低,定时开窗通风,减少冷热交替引发身体不适;切勿将老人、孩童独自留在密闭车内,短时间暴晒就会引发重度中暑、危及生命。

若出现头晕乏力、面色潮红、浑身出汗等轻度中暑症状,立刻转移至阴凉通风处平躺,用凉水擦拭额头、脖颈、腋下等大血管部位以加速散热,意识清醒可小口补充电解质水。一旦出现体温骤升、意识模糊、肢体抽搐等重度中暑症状,不要盲目喂水、服用退烧药,全身擦拭酒精,让患者保持侧躺姿势清理口鼻分泌物,立刻拨打120急救电话,等待救援过程中持续物理降温,抓住黄金救治时间。

不少市民应对高温存在错误做法,反而加重身体不适。一次性大量饮用白开水会稀释体内电解质,易引发肌肉抽筋;全身涂抹酒精会经皮肤血管吸收,诱发不适;普通退烧药无法缓解中暑带来的高热,还会掩盖真实病情,延误救治,以上方式都要避开。