告别非理性降价 二手房挂牌量减少

业主报价回归平稳 楼市回暖未来可期

今年以来，晋江二手房市场走势明显调整，市场心态发生显著转变。

此前两年，本地二手房以业主降价抛售、集中挂牌为主，而近期业主主动撤牌观望成为新趋势。

记者走访多家本地房产中介、梳理楼市数据获悉，晋江二手房整体挂牌量持续回落，青阳、梅岭、新塘等核心片区撤牌房源数量持续增加。不同于过往被动降价甩卖，当前业主撤牌多为主动选择，折射出晋江二手房市场格局与买卖双方心态的理性转变。

业内人士表示，今年楼市核心变化在于心态回暖，卖方不再恐慌甩卖，买方依旧理性甄选，二手房低价内卷行情逐步消退，市场进入稳价筑底阶段。

市场 拒绝低价“割肉” 观望等待行情回暖

当前，晋江业主撤牌，核心原因是买方报价普遍低于业主心理底价，多数无资金周转压力的业主，不愿亏本成交，纷纷选择下架房源观望。相较于前两年市场下行期的恐慌抛售，如今业主心态更为平稳，撤牌主体以改善型置换业主、多套房持有者为主，不少刚需业主也判断房价已触底，放弃低价成交计划。

陈女士的售房经历颇具代表性。2021年，她花费280万元购入一套改善型住宅，今年年初以265万元挂牌出售。挂牌三个多月，看房客流充足，但买方普遍议价力度大，报价多集中在250万元左右。综合房贷利息、装修、交易税费等成本，低价成交将亏损超40万元。加之当前新房价格平稳，置换性价比不高，陈女士最终在6月底选择撤牌，决定持房观望、等待行情回暖。

撤牌转出租，成为不少业主的主流选择。晋江租房需求长期稳定，核心片区、学区房源租金走势平稳，持有收益可观。业主蔡先生此前将刚需房源挂牌出售半年，多次降价仍无人成交，今年上半年果断撤牌出租。“每月固定租金2200元，长期收租的收益，远好过亏本卖房理财。”蔡先生表示，与其跟风低价内卷，不如盘活房源租赁价值，择机再挂牌出售。

市场预期向好，也是业主惜售撤牌的重要支撑。近年来，晋江城市配套持续完善、城建利好不断落地，业主普遍认为当前房价已处于底部区间，下跌空间极小。受访业主表示，2024年市场波动较大，抛售情绪浓厚，2026年楼市行情趋于平稳，无须急于低价出手。

解读 撤牌是筑底信号 告别非理性降价

针对不少业主撤牌现象，本地房产业内人士认为，这并非市场遇冷信号，而是楼市回归理性、筑底企稳的重要特征。

深耕行业十余年的本土中介负责人许先生表示，近两年楼市心态发生反转。2023年至2024年，市场低迷，刚需、投资业主集中抛售，房源挂牌量激增，行业低价内卷严重。2026年以来，市场恐慌情绪逐渐消散，无资金压力的业主不再盲目降价。面对买方过度压价，多数业主直接撤牌，坚守价格底线，彻底告别非理性“割肉”抛售的行情。

针对市场“撤牌增多、成交平稳”的分化现象，晋江房地产服务行业协会秘书长兰忠认为，当前晋江二手房呈现明显的两极分化格局：地段、配套、户型一般的普通房源，仍需降价；而核心片区、优质学区、品相良好的优质房源，业主大多惜售撤牌，市场优质房源库存持续减少。本轮不少业主撤牌，改变无底线降价乱象，为市场进一步企稳筑牢基础。

业内分析指出，挂牌量回落不仅源于业主撤牌，也和新增房源不足相关。当前新增挂牌房源多为刚需变现、置换改善房源，体量有限，无法填补撤牌房源缺口。同时，楼市政策持续优化、市场信心稳步修复，前期投资性抛盘已基本出清，现存挂牌房源多为业主长期持有、不急变现的优质资产，市场房源结构持续优化。

业主撤牌转出租的常态化，是楼市平稳发展的正常趋势。房产业内人士曾思程认为，目前晋江二手房房价波动收窄，租房需求稳定，租金收益稳健。对多套房业主而言，低价卖房得不偿失，长期租赁收益更为稳妥。这一现象既缓解了二手房低价内卷乱象，也充实了租赁市场房源，推动交易市场与租赁市场良性互补。

展望 观望仍是主基调 楼市稳步回暖可期

二手房出现的撤牌新趋势，重塑了晋江二手房市场运行节奏，买卖双方博弈格局持续优化。结合市场数据与业内研判，短期内晋江二手房将维持平稳运行态势，惜售观望、按需成交成为主流，整体处于筑底修复、稳步回暖的周期。

从卖方市场来看，业主惜售撤牌趋势或将延续。兰忠认为，晋江经济基本面向好，城市配套持续升级，楼市基本面稳固，房价下跌空间基本闭合。无还贷压力、非刚需变现的业主将持续持房观望，拒绝亏本成交，二手房低价内卷时代彻底终结。后续新增挂牌房源将以改善型优质房源为主，市场整体房源品质持续提升。

对刚需、刚改购房者而言，购房决策需更加理性精准。“优质房源惜售撤牌，让市场告别了随意挑房、大幅议价的阶段。”曾思程建议，刚需购房者无须盲目观望或跟风入市，当前市场处于底部区间，议价空间合理，可优先选购核心片区、配套成熟、品质靠谱的二手房。而楼龄老旧、配套薄弱、流通性差的房源仍有较大议价空间，可谨慎筛选、择优入手。

“不少二手房业主撤牌，是晋江楼市回暖向好的关键信号。”多位业内人士表示，历经数年市场调整，本地楼市已从“降价去库存”转向“稳价提品质”。随着政策红利持续释放、城市能级稳步提升、刚需居住需求有序释放，晋江二手房市场观望氛围将逐步消散，后续将保持平稳回暖态势，迈入健康稳健的发展新阶段。

暑期育儿迎挑战 幼儿控机成焦点

建议：科学管控护假期 温柔引导助成长

暑期来临，幼儿园幼儿告别规律的校园生活，居家自由时间大幅增加。

低龄幼儿自控力薄弱、模仿性强，对手机动画、短视频等声光内容极易产生依赖。日常育儿中，不少家长为省时省心，习惯用手机安抚孩子、辅助喂饭、打发空闲时间，久而久之让孩子养成无节制用机的坏习惯，引发作息紊乱、专注力下降、社交退缩、情绪暴躁等诸多问题。

如今，幼儿暑期手机管理已成为晋江不少家庭的突出家教难题……

家教有误区 沉迷存隐患

研究表明，幼儿尚未建立成熟的规则意识和自控能力，手机丰富的色彩、动态画面和趣味音效，对孩子有着极强的吸引力。

暑期居家期间，家长陪伴不足、隔代溺爱纵容、习惯性手机哄娃等不当家教方式，让幼儿手机沉迷问题愈发普遍。同时，多数家长的极端管控方式，不仅无法矫正不良习惯，反而激化亲子矛盾，让孩子的手机依赖问题愈发顽固。

市民吴女士家的大班孩子，就是典型的暑期手机依赖幼儿。上学期间，孩子作息规律，电子产品使用严格受限，身心状态良好。进入暑假后，吴女士夫妇日常上班，孩子交由老人照料。为了避免孩子吵闹、顺利喂饭，家中老人长期放任孩子观看手机动画、短视频。短短半个月，孩子便养成不好习惯，晨起必找手机，吃饭、哭闹都需要手机安抚，一旦被没收手机就大哭大闹、撒泼打滚，情绪变得格外暴躁。

“现在孩子对玩具、绘本都提不起兴趣，满心满眼都是手机。”吴女士坦言，她很快发现孩子出现明显成长问题：专注力大幅下降，画画、手工、搭积木等活动都无法坚持；频繁揉眼眯眼，视力出现损耗；还会模仿短视频中的不良话术和动作，语言表达变得碎片化、不连贯。焦急之下，吴女士采取强硬手段没收手机、严厉说教，不仅毫无效果，还导致孩子持续哭闹、饮食睡眠紊乱，家庭氛围十分紧张。

记者走访了解到，此类情况在幼儿家庭中十分常见。一些家长存在认知误区，认为孩子年纪小，玩手机只是简单消遣，无须严格约束；隔代长辈过度溺爱，无条件满足孩子的用机需求；许多家长忙碌疲惫时，也习惯将手机当作“万能哄娃工具”。而问题凸显后，家长又走向一刀切禁止、呵斥打骂的极端，忽视幼儿心理成长规律，只会加重孩子对手机的好奇和依赖。

柔性育儿 替代强硬管控

为贴合低龄幼儿的心智特点，越来越多晋江家长摒弃粗暴强制的管控模式，秉持“疏导替代禁止、陪伴替代电子娱乐”的育儿理念，通过制定简约规则、统一家教理念、丰富亲子生活等柔性方式，改善幼儿手机依赖问题，摸索出适配暑期的科学育儿方法。

“幼儿听不懂复杂道理，硬碰硬只会激发逆反心理，手机管理的核心是引导而非管控。”家长苏女士的儿子，今年9月份要读大班。往年暑假深陷短视频依赖，作息和情绪都受到严重影响。今年暑期，苏女士彻底调整育儿思路，不再强行没收手机、严厉说教，从源头减少孩子接触电子产品的机会。

结合幼儿认知水平，苏女士与孩子共同制定了简单易懂的“暑期手机小约定”，明确三条底线规则：每天傍晚固定时段观看20分钟益智动画、吃饭睡觉全程不碰手机、哭闹时不依靠手机安抚。同时全家人统一教育口径，杜绝老人溺爱纵容，彻底改掉“手机哄娃”的陋习。为填补孩子空余时间，她每日陪伴孩子读绘本、做手工、玩亲子游戏，傍晚坚持带孩子户外运动、和同龄伙伴互动玩耍。

“坚持一个月，孩子变化十分明显，不再主动索要手机，性格也变得开朗活泼。”苏女士说，低龄幼儿沉迷手机，本质是线下生活单调、缺乏高质量陪伴。相较于强硬管控，丰富的亲子互动和户外体验，才是替代电子产品的最佳方式。同时，全家人以身作则，不在孩子面前无节制刷手机，用良好家风潜移默化影响孩子。

多位受访家长表示，幼儿暑期手机管理，重在“养育”而非“管控”。统一的教育标准、简约可执行的规则、充实的线下生活，能从根源上弱化孩子的手机依赖，实现温和有效的正向引导。

支招 科学助力成长

针对暑期幼儿手机管理的家庭教育痛点，记者专访泉州市中学心理健康教育学科骨干教师、晋江市中学心理健康教育兼职教研员林婉青。

林婉青表示，3至6岁幼儿处于感官发育和习惯养成关键期，对手机声光刺激高度敏感，自控能力比较差，幼儿手机沉迷的核心根源，大多是不科学的家庭教养方式。家长切勿用成人标准约束孩子，更不能一刀切禁止、打骂惩罚，需遵循幼儿成长规律，开展精细化、人性化的家教引导。

林婉青建议，首先，家长必须摒弃“手机哄娃”的陋习。长期用手机安抚哭闹、无聊、挑食的孩子，会让幼儿形成“手机等于奖励、安慰”的错误认知，养成顽固性依赖，大幅增加后续矫正难度。面对孩子的负面情绪和无理哭闹，家长应耐心安抚、正向沟通，用拥抱、陪伴、趣味游戏替代手机安抚。

其次，建立可视化、易落地的家庭用机规则。幼儿理解能力有限，复杂制度难以执行，家长可借助卡通贴纸、手绘图画等趣味形式，明确固定的用机时段、时长和场景，全家统一标准、严格执行，杜绝双重标准。同时严守底线，禁止孩子在就餐、睡前、独处时使用手机，全方位守护孩子的视力、作息与身心健康。

最后，丰富暑期亲子陪伴场景，填满孩子的空余时间。幼儿沉迷手机的核心是线下生活枯燥、精力无处释放。家长应合理规划孩子暑期每日生活，搭配绘本阅读、手工创作、亲子游戏、户外游玩等多样化活动，释放孩子的天性与精力，培养正向兴趣爱好。同时，家长要做好榜样示范，主动减少刷手机时间，打造少电子、多互动、重陪伴的家庭氛围。

林婉青提醒，暑期是幼儿好习惯养成的黄金期。家庭教育无须彻底禁止孩子接触电子产品，核心是通过科学温和的持续引导，帮助幼儿建立基础规则意识，摆脱手机依赖，养成健康规律的生活习惯，守护好孩子的专注力、想象力和社交能力，让幼儿的暑期生活回归童真本色。

放宽层高 增设架空配套 晋江住宅规划新政征求意见

本报讯 近日，晋江市自然资源局发布《关于进一步优化住宅用地规划管理 提升城市建设品质若干措施（试行）（征求意见稿）》，面向社会各界公开征集意见。新规拟从架空空间、层高标准、公共配套、建筑风貌四大维度优化规划规则，全方位提升住宅居住舒适度与城市颜值，助力房地产市场平稳健康发展。

新规拟鼓励设置底层架空平台。根据征求意见，一层架空平台内停车、公用配电房等公共空间不计入计容面积；架空平台结构层高控制在4.5米以内，顶板覆土不低于1米，沿街界面不得设置大面积实墙，需配套绿化与公共功能，减少对周边住宅干扰。同时规范风雨连廊建设，4.5米宽以内、3至6米高的开放式连廊不计容，打造全天候通行空间。

居住空间尺度标准拟全面升级。标准住宅层高区间调整为3米至3.6米，跃层客餐厅层高最高可至7.2米；入户大堂、首层架空层层高提升至3.6米至9米，大幅改善入户体验。针对阳台、飘窗细化计容规则，飘窗外挑深度不超过0.7米；受噪声影响需封闭阳台的，进深2.4米以内按一半面积计容，超出部分全额计容，兼顾降噪需求与规划公平。

建筑外立面管控拟同步收紧，要求住宅沿街底部两层及裙楼采用干挂石材、金属板材等高品质耐久材料，提升城市界面质感。鼓励住宅设置封闭阳台。因景观、噪声等原因需设置封闭式阳台的，进深不大于2.4米的按1/2面积计入计容面积，超过2.4米的部分按全面积计入计容面积。

我省多部门出台方案 设施专项体检 出行有爱无忧

本报讯 近日，省住建厅联合六部门印发《福建省加快推动无障碍设施品质提升行动方案》，以人性化、系统化、智能化为导向，通过设施专项体检、居家改造提升、全过程闭环管理，打造包容宜居的城市环境，保障老人、残疾人等群体便捷融入日常生活。

按照要求，2027年前全省各市县将完成无障碍设施专项体检，依托省级两套排查手册，对城市道路、公园、居住区、公厕等区域摸排建档，梳理盲道、轮椅坡道、无障碍车位情况，建立问题台账与项目储备库，以此制定年度改造计划。针对盲道被占道、违停损毁等问题，各地同步排查整治，实现边查边改。

老旧小区与居家改造是工作核心。结合老旧小区更新，我省支持多层住宅加装无障碍电梯，优化小区通行空间，配套无障碍停车与充电泊位，同步改造楼栋出入口、电梯适配设施，为残疾人家庭提供居家定制改造。依托15分钟生活圈，社区医疗、商超、公交站点同步完成无障碍一体化升级。

为杜绝设施“中看不中用”，我省落实规划、设计、施工、验收全流程管控，新建项目严格执行无障碍强制标准，重点公共建筑验收邀请特殊群体代表体验。设施纳入网格化管理，市民可通过12345热线、随手拍反馈问题，压实管护责任。

根据规划，2026年至2028年全省将打造不少于15个无障碍示范片区。到2030年，完成120公里城市人行系统、10个居住社区无障碍改造，全面优化公园、福道、政务窗口配套，以精细化治理温暖特殊群体出行路。

石狮举办百企AI专题活动 数智赋能实体产业提质升级

本报讯 近日，“石狮百企AI启新局 泓欧笃赴数智促发展”AI赋能石狮百企创新发展专题会在石狮市委党校举办，百余位政企代表齐聚一堂，共探AI落地路径，助力本土产业数智化升级。

此次活动由石狮市委党校、石狮市工商联指导，石狮市湖南商会主办，泉州市泓欧数智科技承办。活动紧跟世界人工智能大会前沿趋势，紧扣石狮“人工智能+”发展部署，依托“百模千智万企”试点、4000P算力中心建设等布局，聚焦纺织、鞋服、电商等支柱产业，推动AI技术从理论概念落地实体产线。

活动汇聚市属国企及电商、供应链、数码科技、餐饮医疗等多领域民企，形成“国企带头、民企协同、百企联动”的转型格局。

石狮市湖南商会会长杨柳表示，商会集结多行业湘籍企业家，主动搭建AI实战学习平台，助力企业学AI、用AI，让人工智能成为企业降本增效、拓展市场的实用利器。

针对企业AI转型认知不足、落地成本高、实操难等痛点，AI转型专家张欧带来实战课程，结合本土案例拆解低成本可落地的转型方案，详解外贸获客、精益增效等实操内容，并提供一对一答疑。活动搭建专属社群，长期推送转型干货与落地案例，持续护航企业数智化转型，为石狮实体经济高质量发展注入数字动能。

本版由本报记者陈青松采写