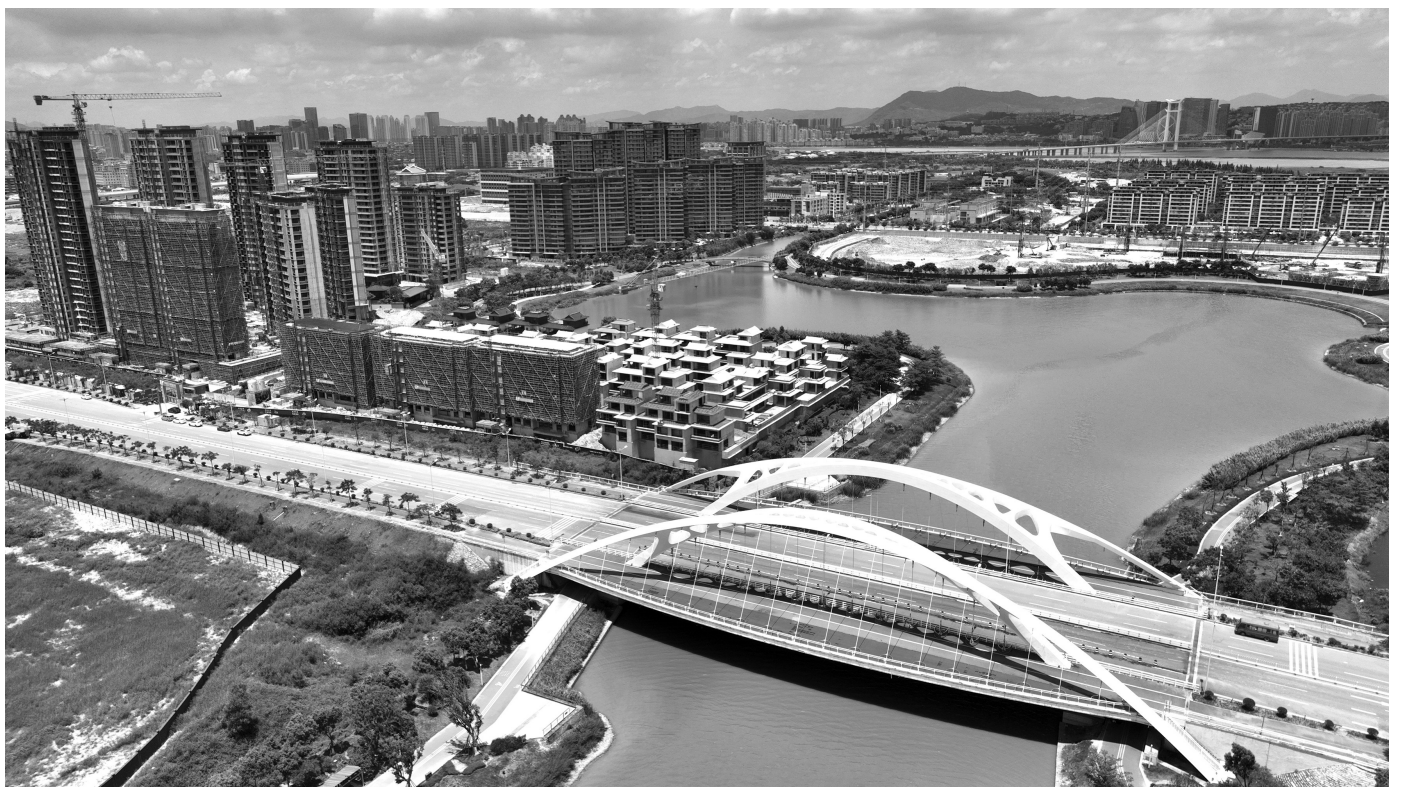
上半年二手房成交超新房

本地楼市迈入“存量时代”

2026年上半年，国内房地产市场迎来结构性拐点。住建部数据显示，全国二手房住宅成交量占比达50.4%，18个省（区、市）二手房成交面积超越新房，楼市正式告别单一增量开发模式，进入新旧房源协同发展的存量时代。

城镇化成熟、民营经济活跃的晋江紧跟全国大势，呈现本土化结构性复苏特征。2026年1月至6月，晋江二手房成交面积57.07万平方米，同比增长10.94%，连续三个月单月成交突破10万平方米，交易规模正式反超新房。

业内人士表示，当前晋江楼市并非整体遇冷，而是结构性分化显著：中心城区、晋东等热门板块新房均价同比上涨20.44%，优质房源去化率超75%，量价表现稳健。市场冷热分化的背后，是市民置业观念、楼市供需结构与行业发展逻辑的深度重塑。



交易结构迭代
楼市呈现结构性复苏格局

今年上半年，晋江楼市交易格局迎来历史性转变，存量房持续走强，取代新房成为成交主力，市场迈入结构性修复新阶段。全市二手房成交量稳步攀升，同比涨幅超一成，单月成交持续站稳10万平方米关口，市场置业信心持续修复。当前二手房市场已完全以自住需求为核心，学区置业、刚需安家、置换改善为三大主力客群，其中“卖旧买新”置换群体占比超六成，持续盘活城市存量房源，成为支撑市场回暖的核心动力。

相较于二手房整体回暖，晋江新房市场板块分化、品质分化特征突出。青阳、梅岭、晋东等核心片区，依托成熟的教育、商业、交通、医疗配套，新房认可度持续提升，大平层、四代住宅等改善产品去化速度快、市场热度居高不下。反观乡镇及远郊楼盘，配套落地滞后、居住氛围薄弱，主要依靠价格优惠、购房补贴拉动成交。新旧房源配套成熟度的差距，促使大量务实自住购房者转向实景可鉴、即买即住的二手房市场。

此次楼市结构迭代是城市发展与行业大势叠加的必然结果。国内楼市正加速从增量开发转向新旧并举发展，二手房已然成为住房交易核心组成部分。本地持续优化的稳楼市政策、简化的二手房交易流程，有效降低市场交易成本，既助力房企加速新房去化、缓解经营压力，也打通完整置换消费链条，推动楼市供需两端形成良性循环。

置业观念升级
存量房源受青睐

随着房产投资属性持续弱化，晋江购房者置业理念全面升级，理性刚需、务实宜居成为主流。地段配套、居住舒适度、交付安全性与性价比，成为置业核心考量。城区二手房凭借配套成熟、实景呈现、无需等待交付的优势，成为刚需安家、改善升级的优选，本地楼市彻底回归居住本源。

改善置换是二手房市场升温的核心支撑。市民张女士今年上半年为子女教育完成住房置换，极具本地置业代表性。她表示，新晋东新房户型和社区规划更新颖，但周边配套仍在建设，兑现周期较长；市区次新二手房学区、交通、商业、医疗配套完备，总价与新房基本持平，可即时过户入住。“现成的成熟配套远比远期规划实用，居住便利才是置业核心。”最终她选择购入城区二手房，完成家庭居住升级。

年轻刚需与新市民持续夯实二手房基础成交量。新晋江人林先生今年购置城区小户型二手房安家，他坦言，新房首付压力大、交房周期长，还需额外承担装修成本，而二手房总价更低、可拎包入住，大幅降低年轻人安家门槛。其身边同龄刚需群体均秉持务实置业理念，优先选择高性价比二手房。当前，“以小换大、以老换新”的置换闭环持续运转，自住需求有序释放，稳步托举二手房市场热度。

市场新格局
新旧房源互补共生良性赋能

针对二手房成交反超新房的市场新格局，本地中介、房企及行业专家达成共识：一、二手房不存在竞争对立关系，而是互补共生、相互赋能的整体。存量市场升温不会挤压新房空间，反而盘活置换需求、输送购房购买力，带动楼市整体复苏，标志着晋江楼市告别粗放增量模式，迈入精细化、新旧并举的成熟发展阶段。

晋江万达商圈资深中介蔡经理深耕本地楼市多年，直观感受到市场变化。她介绍，往年改善置换客户仅占门店成交两成，今年占比升至三四成，多数业主出售老旧小户型，置换高品质、大户型住宅。卖旧买新信贷倾斜、交易流程简化等政策，大幅降低置换门槛，有效盘活存量房源，为新房改善市场输送大量精准客源。同时，二手房市场分化加剧，核心片区次新房流通高效、价值坚挺，偏远老旧房源去化缓慢，地段、配套、品质成为存量房价值核心标尺。

晋江市房地产服务行业协会秘书长兰忠分析，晋江楼市正式进入存量、增量并举新阶段，未来三大趋势将长期延续。一是城市发展由外延扩张转向内涵提质，老旧小区改造、存量房源盘活将成为稳楼市核心抓手；二是市场分化常态化，核心优质房源保值性突出，偏远老旧房源流通难度持续加大；三是新旧市场将保持动态平衡，随着新房性价比持续提升，部分刚需将适度回流，市场整体平稳运行，无单边涨跌行情。

重塑楼市生态
后市平稳复苏趋势明确

二手房主导的全新市场格局，从需求、供给、行业、城市多维度重塑晋江楼市生态，推动行业从规模扩张转向高质量内涵式发展。需求端，二手房丰富了置业选择，构建梯度化住房消费体系，适配新市民刚需安家、改善家庭居住升级、高净值人群品质置业的多元需求，让住房消费更加普惠均衡。行业供给端，存量市场崛起倒逼房企摒弃同质化粗放开发，转向精细化、品质化产品打磨。

城市发展层面，存量房源高效流通有效盘活城区优质资源，优化城市空间配置。盘活成熟片区存量住房，能够充分利用现有完善的公共配套，避免资源闲置浪费。叠加老旧小区改造、城市更新等民生工程，存量住宅持续焕新提质，既提升市民居住品质，也推动晋江城市建设从外延拓地向内提质增效转型，助力产城融合高质量发展。

兰忠预判，2026年下半年晋江楼市将延续“双向升温、结构性分化”的复苏格局，新旧协同发展态势持续巩固。伴随“金九银十”传统销售旺季到来，楼市整体活跃度将进一步提升，叠加新房产品力与性价比持续优化，一、二手房成交量将保持动态平衡。

业内人士提醒，二手房成交反超新房，是晋江城市成熟、行业迭代、置业理念升级的重要信号。存量时代置业需坚守理性，立足自住需求选房，购置二手房需仔细核验产权、学区、物业等关键信息，规避交易风险。

定金有限额 赔付有规则

房产交易中，定金交付是常见缔约环节，但不少市民对定金限额、违约赔付、退款条件等法律规定认知模糊，极易引发交易纠纷。

近日，晋江市人民法院通过“晋法小课堂”发布普法案例，结合民法典相关规定，系统梳理房屋买卖定金交易规则，为广大购房者厘清法律边界、规避交易风险。

案例：业主拿到定金后不肯过户

小蔡（化名）与小祺（化名）签订房屋买卖合同，约定小祺将房屋以120万元卖给小蔡，小蔡向小祺支付定金30万元。

后来，小蔡实际支付了20万元定金并约定好了过户时间。但小祺拿到定金后却迟迟不愿配合办理过户手续。

后经核实，小祺并非该房产的所有权人，无法证明其对该房产享有处分权。

说法：规范交易留痕 筑牢置业安全防线

在购房、租赁、装修等交易中，“先交定金”已成为常见的缔约环节。然而，许多人并不清楚：定金应当如何约定？金额是否有上限？一旦一方违约，定金究竟是“一分不退”，还是可以主张“双倍返还”？

那么，什么是定金？根据《中华人民共和国民法典》第五百八十六条，定金是为担保债权实现而设立的制度，定金合同自实际交付定金时成立。不是所有标注“定金”的钱，都具有定金效力。

合法的定金数额是如何规定？根据《中华人民共和国民法典》第五百八十六条规定，定金的数额不得超过主合同标的额的20%，超过的部分，不产生定金的法律效力。

定金超过20%的部分，法律如何认定？法律并不是“一刀切作废”，而是认定超过的部分，不算定金，只能算预付款或价款的一部分。

合同没签成，法律如何认定定金退还事宜？根据《中华人民共和国民法典》第五百八十七条，如果是给付定金的一方违约，导致合同目的无法实现，那么，定金不退；如果是收受定金的一方违约，就要双倍返还定金。定金能不能退，关键看是谁的原因导致合同没能订立。

一方违约后可以同时主张违约金吗？《中华人民共和国民法典》第五百八十八条：当事人既约定定金，又约定违约金的，一方违约时，对方可以选择适用定金或者违约金。二者择一，不能并用。

在此提醒，买卖双方签订合同时，务必通过官方交易服务平台进行交易。签约前仔细核查房屋产权状况，做好预告登记。同时，养成“全程留痕、规范取证”的意识。交付定金前，看清金额、用途和责任分配。在房屋核验、交接、报修等关键环节，保留完整的聊天记录、录音录像等证据，以便发生纠纷时快速厘清事实、依法维权。

暑期育儿不“躺平”

亲子运动赋能快乐成长

漫长暑假是幼儿放松休憩的时光，也是家庭教育的关键窗口期。对于3—6岁学龄前儿童而言，脱离平日规律的集体生活后，不少家庭陷入“宅家困境”：孩子沉迷电子产品、作息紊乱、不爱活动，体能、专注力、情绪调节能力悄然退步。

记者走访了解到，科学的家庭亲子运动陪伴，是破解暑期育儿难题、助力幼儿身心发育的有效方式。晋江不少家长纷纷转变育儿理念，放下“补课焦虑”，用心陪伴孩子走出家门、动起身来，让活力运动成为幼儿暑期成长的主旋律。

现状▶“宅娃”问题凸显 家长转变理念

暑期以来，晋江不少公园、小区运动场、滨河步道随处可见亲子运动的身影。不同于学龄儿童的专项体能训练，3—6岁幼儿的暑期运动以趣味游戏、亲子互动为主，跳绳、拍球、亲子骑行、障碍闯关、户外奔跑等轻量化运动，成为本地幼儿家庭的日常标配。

“放假初期孩子天天抱着平板电脑看动画片，出门就喊累，在家坐得住、跑不动，吃饭挑食、晚上熬夜。”家住晋江青阳的市民汪女士坦言，自家5岁的孩子每年暑假都会出现明显的“假期退化”。意识到久坐宅家的弊端后，汪女士调整育儿方式，每天固定一小时左右亲子运动时间，不再一味包办看护，而是陪着孩子在玩乐中运动。“从最简单的追逐奔跑、皮球游戏开始，慢慢加入平衡木、滑板车练习，短短一个月，孩子不仅饭量变大、作息规律，性格也更开朗大胆了。”

在采访中，多位晋江家长表示，以往暑期育儿更看重绘本阅读、益智早教，忽视了运动对低龄幼儿的核心价值，甚至担心户外玩耍晒伤、磕碰受伤，过度保护导致孩子缺乏运动。“以前总觉得孩子太小，运动可有可无，现在才发现，运动是孩子最好的成长课。”晋江新塘街道家长林女士告诉记者，她和家人制定了暑期亲子运动计划表，每天坚持户外运动，让孩子在玩耍中锻炼肢体协调、平衡能力和专注力。

不少家长坦言，家庭运动陪伴不仅改变了孩子，也拉近了亲子距离。

解读▶运动赋能 低龄幼儿成长课

针对幼儿暑期运动与家庭教育的关联，记者专访了晋江市季延初级中学心理教师章肖美。她表示，3—6岁是幼儿大脑发育、肢体协调、性格养成、规则意识建立的黄金关键期，这一阶段的运动绝非单纯的强身健体，更是全方位的心理滋养和能力培养。

章肖美分析，长期宅家久坐、缺乏运动的幼儿，容易出现感统失调、专注力薄弱、情绪敏感、胆小怯懦等问题。而趣味化、常态化的家庭运动，能有效刺激幼儿前庭觉、本体觉发育，提升肢体控制力和身体协调性，改善挑食、拖沓、注意力不集中等常见问题。同时，运动中的奔跑、挑战、坚持与合作，能帮助幼儿建立自信心、抗挫折能力，学会遵守规则、直面困难，塑造积极乐观的性格。

“低龄幼儿的运动教育，核心在于家庭陪伴，而非专业训练。”章肖美强调，不少家长存在育儿误区，要么忽视运动、重智育轻体能，要么盲目跟风高强度专项训练，反而违背幼儿成长规律。3—6岁孩子的暑期运动，应当坚持“游戏化、低强度、常态化、趣味性”原则，无需追求成绩和难度，重点培养运动兴趣和运动习惯。

她建议，家长要摒弃过度保护心态，敢于让孩子自主探索、自由活动，在保障安全的前提下，鼓励孩子跑跳、攀爬、探索。日常可以利用居家空间、社区场地，设计简单的亲子运动游戏，比如室内障碍闯关、亲子跳绳、皮球互动，户外自然探索、骑行漫步等。同时，家长要做好榜样，放下手机，陪伴孩子运动打卡，用高质量陪伴替代电子产品陪伴，让运动融入家庭日常。

支招▶科学引导 让运动融入暑期生活

想要让幼儿运动真正落地、形成长效习惯，核心在于家长的科学引导与持续陪伴。不少晋江家长在实践中摸索出适合低龄孩子的暑期运动模式，摒弃功利化、高强度的训练方式，以碎片化、趣味化、生活化的运动形式，让运动自然融入每日生活，真正实现以运动滋养成长、以陪伴做好家庭教育。

结合幼儿的身心发展特点，科学育儿理念指出，家长开展家庭运动无需依赖专业场地与器材，居家空间、小区步道、城市公园等都是优质的运动场景。家长可以结合孩子的性格与体能状态，制定个性化的暑期运动计划，遵循循序渐进的原则，从小运动量、趣味化游戏入手，逐步培养孩子的运动主动性。对于低龄幼儿，重点不在于运动时长和难度，而在于坚持与兴趣培养。

暑期有度，成长有声。章肖美提醒家长，暑期不妨放缓节奏，跳出育儿焦虑，以运动为纽带，深耕家庭教育，让孩子走出屏幕、走进自然、动起来，在汗水与欢笑中强健体魄、锤炼心性，度过一个健康、充实、有意义的夏日假期，为身心健康成长筑牢根基。

购房问答

跨区域缴存 可提公积金装修

市民陈先生：我在晋江的房子装修，公积金缴存在丰泽区，能提取出来吗？

泉州住房公积金热线12329：根据《泉州市住房公积金管理委员会关于进一步优化住房公积金使用政策和规范管理有关问题的通知》（泉金管【2026】1号）相关规定：缴存人在泉州市购买自住住房5年内，取得有效购房证明材料满6个月后，本人及配偶可申请提取一次住房公积金用于所购住房装修，每套提取额度按购住房建筑面积每平方米1500元标准计算，同一套住房提取总额不超过20万元。

全款购房满足条件 可提取公积金

市民蔡先生：我在晋江全款购买了一套二手房，这一套是第三套，能否提取夫妻俩的公积金余额冲抵房款？

泉州住房公积金热线12329：根据《泉州市住房公积金管理委员会关于进一步优化住房公积金使用政策和规范管理有关问题的通知》（泉金管【2026】1号）相关规定：以全额付清方式购买再交易住房（二手房）的，应在取得不动产权证书满6个月后申请提取，已办理住房按揭贷款的除外。根据你所说情况，你为全额购房，可在持证满6个月且不超过3年内，申请人带身份证原件，不动产登记证原件，契税完税证明、一类银行储蓄卡等相关材料，到就近管理部申请提取住房公积金。如配偶申请提取，还需提供关系证明。

本版由本报记者陈青松、通讯员刘惠采写