二手房成交面积反超新房

晋江楼市全面步入“存量房时代”

日前，住房和城乡建设部房地产市场监管司负责人在国新办发布会上给出判断：房地产市场已进入存量时代。国家统计局数据显示，全国二手房交易占比从2020年的27%提高到2025年的46%，今年前八个月进一步提升至52%；同期全国二手房交易网签面积5.49亿平方米、同比增长10.6%，连续多月高于新房销售面积。

晋江同样迎来拐点：2025年全市二手房成交面积136.71万平方米，反超同期新建商品房销售面积。存量房时代已然到来，晋江房地产的市场结构、置业选择、行业格局与市场走势，正在发生深刻变革。

市场结构：二手房从“配角”走向“主角”

来自晋江市房屋交易中心的数据显示，2025年全年，晋江二手房成交11169套、163.44万平方米，稳居泉州各县（市、区）首位；其中二手住房8479套，占总成交套数的75.2%。当年12月创下1362套的全年峰值。今年1月至8月，晋江全市二手房累计成交面积113.07万平方米，累计成交7555套；其中，二手住房累计成交面积75.54万平方米，累计成交6012套。

“晋江人口基数大、产业基础雄厚、城市配套不断完善，对二手房交易的支撑作用显著。”晋江市房地产服务行业协会秘书长兰忠表示。

记者了解到，更早的2024年1月至9月，晋江二手房备案面积103.94万平方米、同比增长32.03%，首次超过一手房，成为县域存量时代的标志性拐点。

置业选择：“新房改善和二手房刚需”并行

“原本担心购买未满2年的次新房税费太高，新政后能省好几万元，我打算加快看房节奏。”正在池店南片区看房的首套房买家小吴说。刚在梅岭完成交易的李先生也赶上政策窗口期，110平方米学区房按新政缴税省2.3万元。

据了解，2026年1月1日起，未满2年住房销售的增值税征收率由5%降至3%；6月，泉州公积金新政再出“组合拳”，单人最高贷款额度提至80万元，“卖旧买新”家庭购二套房可享首套房首付和利率，贷款年限统一延至30年。政策红利直击置业痛点，二手住房成为刚需主渠道：90—110平方米刚需、120—144平方米改善户型成交主力，晋江以外户籍买家占比高达61.6%。

与之对应，新房市场向改善型集中，建发·缙湖和华润晋江悦府等“好房子”样板项目销售火爆。业内人士预判，“新房改善、二手房刚需”的互补格局正在成形。

行业格局：从“比拼房源”到“比拼服务”

存量时代重构的不只是交易结构，更是行业生态。住建部相关负责人提出，把“新房子建好、老房子改好、服务做好”。晋江走势同频：2025年末至2026年初，二手房挂牌量一度超2.1万套，至今年二季度回落至1.9万套左右、降幅近10%。

“去年门店每月新增十几组业主挂牌委托，今年反而有业主主动撤牌、暂停出售。”池店一家连锁中介负责人谢先生坦言。梅岭片区中介门店负责人蔡女士表示：“市场逻辑已经反转，优质房源成为稀缺资源，门店重心转向稳业主、精准匹配房源。”

告别粗放的房源数量比拼，中介行业转向服务与效率的精细化竞争。制度端同步提速：“卖旧买新”活动率先在泉州落地，存量房网签备案“当日即办”、“一站式”签约服务中心投用。对开发商而言，增量收缩倒逼产品力竞争，“好房子”标准体系落地，楼市正从“规模扩张”转向“品质提升”。

市场走势：量稳价稳，分化或将长期化

“当前晋江二手房的核心矛盾是供需错配，而非总量不足。”业内资深人士曾思程认为，晋江低价抛盘已基本出清，一些业主惜售撤牌、转售为租。

数据显示，今年7月，晋江二手房出现“套数涨、面积降”背离：成交1009套、同比增长7.57%，成交面积却下降16.94%，折射中小户型刚需占比提升；8月成交回落至816套。平台监测显示，万达、桥南、池店南等核心板块房源流通性依然强劲，乡镇及老旧小区议价空间普遍超10%，仍须以价换量。

兰忠判断，晋江经济基本面稳固，房价下跌空间基本闭合，市场将告别“降价内卷”、进入稳价筑底阶段。

业内人士认为，从“建房子”到“流转房子”，存量房时代对晋江既是结构调整的阵痛，更是品质升级的契机；对购房者而言，从“抢房”到“选房”，理性评估地段、配套与品质，成为置业必修课。

“双节”将至

晋江发布餐饮食品安全提示

中秋国庆“双节”临近，聚餐宴请、外出消费、节令食品采购迎来高峰，食品安全风险随之攀升。近日，晋江市食安办、市市场监管局联合发布“双节”餐饮食品安全提示，面向广大消费者、餐饮经营主体及集体聚餐承办方，细化全流程安全规范，全方位压实食品安全责任，保障市民度过安全、祥和、舒心的假期。

理性安心消费

广大消费者是饮食安全的第一责任人。“双节”外出就餐、节令食品采购需求旺盛，科学规范的消费选择与饮食习惯，是规避食安风险的基础。监管部门提示，市民外出就餐应优先选择持有效食品经营许可、卫生条件良好、公示信息齐全的正规餐饮单位，远离无固定门店、卫生条件差的经营场所，从源头防范就餐风险。

就餐时须留意食材新鲜度，坚决不食用异味、变色、变质等感官异常食物。针对生食冷食、野生菌类、四季豆、海鲜等高风险食材，食用前务必确保彻底煮熟煮透。同时，践行“光盘行动”，按需点餐、理性消费，杜绝餐饮浪费，减少高油、高盐、高糖食物摄入，养成营养均衡的饮食习惯；聚餐主动使用公筷公勺，有效降低交叉感染风险。

市民采购熟食、卤味等节令食品，须选择正规商超或品牌门店，仔细查验产品包装、生产日期、保质期、储存条件等信息，拒绝购买“三无”及不合格产品。外购食品须按规范储存，加热类食品食用前彻底加热。就餐后妥善留存发票、收据等消费凭证，若出现恶心、呕吐、腹泻、腹痛等疑似食物中毒症状，须立即停食、及时就医，并保留病历、检验报告等证据，拨打12315热线投诉举报，依法维护自身权益。

规范餐饮服务全流程

餐饮服务单位是食品安全管控的核心主体。辖区各餐饮商户须依法持有效食品经营许可经营，从业人员持有效健康证明上岗，严禁消化道传染病从业者从事入口食品相关工作。商户须定期开展食品安全培训，提升从业人员安全意识与规范操作能力，严格落实各项食品安全管理制度。

食材采购环节严守安全底线，各餐饮单位须落实食材采购查验、索证索票制度，从正规渠道采购合规食材，核验肉类、禽类、水产品等食材的检验检疫合格证明。同时，规范建立采购台账，如实记录食材采购明细，台账保存期限不少于产品保质期满后六个月，实现食材全程可追溯、可管控。

食品加工制作严格恪守卫生规范，落实生熟食品、加工工具分开存放使用制度，杜绝交叉污染。肉类、蛋类、海鲜等高危食材须充分烹煮，确保彻底熟透。严禁使用过期、变质食材，严禁添加非食用物质、滥用食品添加剂。商户须常态化开展场所消杀保洁，做好餐厅、厨房、储物间等区域清洁通风，餐饮具消杀后密闭存放，严防二次污染。

守住聚餐安全底线

乡村集体聚餐、婚宴等大型宴席人员集中、风险集中，是“双节”食安管控重点。按照规范，农村集体聚餐须提前向属地村（社区）报备，如实填报聚餐时间、地点、人数、菜单及承办方信息，优先选择镇街、市场监管部门登记备案的合规承办团队，保障聚餐活动安全规范开展。

婚宴举办方须提前与承办方审定菜品，规避易变质高风险食材，结合实际人数精准核定备餐量，减少食材浪费与储存安全隐患。挑选承办团队时，须严格核查团队资质、从业经验及人员健康证明，核验其食材采购、储存、加工、留样等规范操作能力，杜绝无安全保障、无从业经验的团队承接宴席。

集体聚餐食材须从正规渠道采购，严查食材新鲜度与检疫证明。食材储存严格执行生熟、荤素分开标准，规范控制冷藏冷冻温度。菜品加工须彻底煮熟，严控烹饪后至食用时长不超过两小时。聚餐场地须远离污染源，做好分区操作、全程消杀保洁。同时严格落实食品留样制度，每类菜品留样不少于125克，0℃—8℃冷藏留存超48小时，专人负责食品安全管控，遇突发不适症状立即处置并上报监管部门。

中秋购月饼

收好这份消费指南

中秋脚步渐近，月饼市场早已暖意融融、购销两旺。近日，记者走访晋江多家商超及线下礼品店看到，各式月饼集中上架，货架陈列琳琅满目，不少市民提前选购备货，节日消费氛围浓厚。当下月饼市场品类愈发丰富，在满足市民多样化需求的同时，也暗藏选购、食用、储存的各类消费隐患。

严把选购关口

选购月饼，渠道安全是首要准则。正规商超、品牌专卖店及官方授权电商货源可控、监管到位，是采购首选渠道。

走访中，市民王先生向记者分享了自己的消费经历：“之前在朋友圈买过手工私房月饼，口感不错，但没有任何资质和配料信息，吃完肠胃不适，之后我只敢在正规门店购买。”当下，朋友圈、直播带货的私房秘制月饼备受追捧，但此类私人售卖渠道部分无生产资质、无检测报告，制作环境和原料卫生无法保障，存在极大安全隐患。监管部门提醒，市民切勿盲目跟风“网红”产品，非正规渠道购买务必核实商家资质，坚决避开无备案、无许可的消费陷阱。

市民购买预包装月饼时，要仔细检查外包装完整性，逐一核对生产日期、保质期、配料表、生产厂家及食品生产许可证编号，标签残缺、信息模糊的产品坚决不买。

针对市面热销的“无糖”“低糖”月饼，市民须理性看待营销噱头。不少市民误以为无糖月饼可放心食用，事实上，无糖月饼仅无添加蔗糖，饼皮和馅料中的淀粉仍会转化为糖分，特殊人群仍需严格控制食用量。

科学食用储存

月饼属于高糖、高脂、高热量节令食品，科学食用才能兼顾美味与健康。健康成年人也不宜过量食用月饼，老人、儿童及肠胃功能较弱人群更需浅尝辄止，切忌将月饼当作正餐，避免引发积食、消化不良等问题。

食用时间也有讲究，建议集中在早晚时段食用，尽量不在夜间进食，减少肠胃代谢负担。针对糖尿病、高血脂、肥胖等特殊人群，即便是低糖、无糖月饼，也需严格控制摄入量，杜绝健康风险。

储存方式不当极易导致月饼变质，市民要根据产品标签要求规范存放。普通常温月饼需放置在阴凉干燥处，冰皮月饼等冷链产品需全程低温冷藏。月饼开封后未吃完的，需装入密封洁净容器冷藏，并尽快食用完毕。由于月饼含油量高、保质期短，极易氧化发酸、滋生细菌，建议市民按需采购，不要大量囤积，定期检查存放月饼，坚决杜绝食用过期、变质、有异味的问题产品，守护家人饮食安全。

依法理性维权

中秋消费旺季，消费纠纷、产品质量问题时有发生，留存凭证、主动维权是保障自身权益的关键。监管部门提醒广大晋江市民，购买月饼时，无论线上线下消费，都要主动索要并妥善保管发票、购物小票、电子支付记录等有效凭证，切勿因小额消费忽略票据留存。

若市民购买到过期变质、质量不合格、标签虚假标注、过度包装的月饼，或是遭遇商家虚假宣传、售后推诿等消费纠纷，可凭借留存的消费凭证，及时拨打12315服务热线进行投诉举报。

LPR连续16个月“按兵不动”

本报讯 日前，新一期LPR（贷款市场报价利率）出炉。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2026年9月20日，1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。两个期限品种的LPR均维持前值不变。

据了解，截至目前，LPR已经连续16个月“按兵不动”。

本月LPR保持不变符合市场预期。一方面，当前的政策利率（即7天期逆回购操作利率）自去年5月下调至1.4%后便一直维持不变，这也就意味着LPR定价基础没有变化。另一方面，在净息差承压状态未改的情况下，商业银行主动下调LPR报价加点的动力仍然不足。据国家金融监督管理总局近期披露，截至2026年二季度末，商业银行整体净息差为1.41%，较一季度回升1个基点，但仍处于历史低位区间。

福建农村自建房监管新规下月起实施

本报讯 日前，福建省住建厅等6部门联合印发《福建省农村村民自建房监管办法》，从用地、规划、审批、建设、使用、翻建等全链条各环节强化农村自建房的管理。《办法》下月起实施，有效期5年。

《办法》明确，农村自建房坚持先规划后建设，不符合国土空间规划，不得批准农村宅基地和村民自建房建设。村民自建房选址应当充分利用旧宅基地、空闲地和荒山、荒坡，禁止占用自然保护地、永久基本农田和生态保护红线、蓝线、河道管理范围内区域，严格控制占用耕地、林地、草地和湿地，避开地质灾害易发区、河道行洪区等危险区域，严格控制高陡切坡建房及无防护措施切坡建房。村民一户只能拥有一处宅基地，村民建房应当遵守国家及我省关于建房层数和面积等的规定。城镇开发边界内，以及人均土地少、不能保障“一户一宅”的地区，在充分尊重村民意愿的基础上，可以探索通过建设“农民公寓”或“农民住宅小区”，保障村民实现户有所居。

围绕审批流程、施工监管，《办法》也有了明确规定。村民申请宅基地建房的，应当以户为单位提出申请，向所在地村集体经济组织（村民委员会）提交有关材料。自然资源、农业农村、住建部门应指导乡镇在便民服务中心设立村民自建房申请受理窗口，实现“一窗收件、一站服务”。县级住建部门应当组织编制并定期更新村民自建房立面图集和通用图集。三层及以下村民自建房可选用村镇住宅建设通用图集，也可委托有资质的设计单位或注册执业资格的设计人员进行设计。三层以上村民自建房应委托有资质的单位进行设计施工。村民自建房竣工后，建房村民应向乡镇人民政府提出竣工验收申请。验收需核实用地面积、层数、风貌，未达标的限期整改，未经竣工验收合格的不得交付使用。

净水器会销套路盯上老年人

当前，在乡村、社区以免费礼品吸引老人参与的净水器推销活动时有出现。经营者通过夸大净水效果、渲染饮水健康焦虑，把普通净水器卖出高价，不少老年消费者落入消费陷阱。中国消费者协会近期发布消费提示，提醒广大市民尤其是老年群体擦亮双眼，警惕净水器流动会销骗局，守护好自身的“钱袋子”。

拒绝夸大宣传诱导

不少老年消费者容易被“免费礼品”“健康讲座”吸引，不知不觉落入会销圈套。要明确的是，净水器的核心作用只是改善饮用水水质，它属于净水设备，绝非保健器械，更不具备任何治疗疾病的功能。凡是宣称产品可以治病、养生、缓解慢性病症状的说法，都属于虚假宣传。

流动会销团队大多没有固定经营门店，部分售卖的带电净水设备缺少CCC国家强制性安全认证标识，存在漏电风险；还有少数产品属于“三无”产品，没有规范的中文厂名、厂址。市民选购时，一定要避开路边临时集会、上门推销等流动售卖渠道，优先选择证照齐全的线下门店或者品牌官方线上店铺。

选购净水器不能只听销售人员口头介绍，需要核验产品资质。正规净水产品应当具备省级及以上卫健部门核发的卫生许可批件，产品型号要与批件信息保持一致，带电款产品必须带有CCC强制认证标识，同时附带产品合格证与出厂检验报告。

按需选购算细账

净水器品类繁多，不同类型产品过滤能力、适用场景差别很大。很多消费者只关注购机价格，却忽略滤芯更换成本，等到后期更换耗材才发现，长期使用开销远超预期。

选购前，市民要结合本地水质、家庭用水需求，仔细查看产品净水流量、额定总净水量、适用水压等关键参数。滤芯是净水器的核心部件，要提前问清滤芯更换周期及单支滤芯售价，把耗材费用纳入整体预算，综合评估长期使用成本。

家中长辈遇到推销邀约，不要当场仓促做决定，购买大额商品前最好和子女商量。面对“免费送机器”的宣传话术，务必问清楚是否捆绑套餐、有无隐形收费，不要被限时优惠、名额有限等话术裹挟，冲动消费。

留存凭证守权益

交易环节的票据、聊天记录，是后续维权的关键依据。不少流动商家只开具简易收据，不提供正规发票和“三包”凭证。产品出现故障后，商家拒不履行维修、更换、退货义务；部分商家还会在安装阶段临时加收配件费，事前不做告知。一旦发生纠纷，品牌方和经销商互相推诿，消费者维权举步维艰。

中消协提醒，交易时务必向商家索要正规发票、保修卡及完整“三包”凭证，要求商家以书面形式列明安装、滤芯更换等各项收费标准。交易完成后妥善保管发票、转账记录、宣传材料、沟通记录等全部证据。

对于家中老人，子女也应多科普这类会销骗局，提醒老人不要轻信陌生推销人员，守住养老钱。

本版由本报记者陈青松、陈荣汉采写