

“降价促销”或成为近期楼市的主旋律

房价,继续在降

日前,国家统计局公布10月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。70个大中城市商品住宅销售价格环比总体延续略降态势,同比涨幅继续回落。

70城中52城
新房价格环比下跌

根据国家统计局公布的10月数据,一线城市新建商品住宅销售价格环比持平,北京和上海环比分别上涨0.6%和0.1%,广州和深圳分别下降0.3%和0.2%。二线城市新房价格环比由上月持平转为下降0.2%;三线城市则环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.1个百分点。

房价的走势从下跌城市的数量变化中体现得更为明显。全国70个大中城市中,新房价格出现环比下跌的城市数量为52个,相比9月的36个明显增多。“这说明在近期房地产市场的去库存压力和资金压力下,各大城市房企降价促销动作增加。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,除了一线城市房价价格上涨外,其他两类城市的房价均出现下跌,尤其是三四线城市最明显。后续需要防范三四线城市出现新的风险,包括房企销售困难导致项目开工意愿不强等。

楼市所面临的较大下行压力自下半年以来逐渐显现。截至目前,全国已经有21个城市发布了房价的“限跌令”。有的城市直接发布行政命令,有的则是通过约谈房企限制恶意降价等方式,而这些城市绝大多数都是三线、四线乃至五线城市。

“相较一二线城市,三四线城市尤其是部分区域房价下降的速度比较快,房企在这些地方加快出货的意愿强烈,通过大幅调整销售价格的方式来出货的现象比较多。”58安居客房产研究院分院院长张波分析称,大多数一二线城市主要在信贷等各方面作一些调整之后,市场就会逐步回归正常,不一定需要“限跌令”。

70城中64城
二手房价环比下跌

相比于更受关注的新房,目前二手房市场的降温现象其实更为明显。

国家统计局数据显示,10月一线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%,与上月相同,北京、上海、广州和深圳环比分别下降0.5%、0.4%、0.6%和0.2%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.2个百分点;三线城市二手住宅销售价格环比下降0.3%,降



幅比上月扩大0.1个百分点。

从降价城市数量看,10月二手房房价环比下跌的城市数量达到了64个,即有九成左右的城市出现了明显的降价现象。

“这也说明,这一波二手房降价是全国范围性质的。”严跃进表示,后续在防范房企金融风险的基础上,二手房市场的风险也在扩大。

一向炙手可热的二手房市场为何突然降温?其实它走低的态势先于新房。二手房价格在今年8月已经开始出现微弱的下跌,目前已连跌3个月。且无论是环比跌幅数据还是同比涨幅数据,其降温力度都要大于新房。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐解释说,当前价格的下

跌是成交量下行的结果,是对前期二手房市场过热的自然消化。一季度二手房市场过热,重点城市房价上涨较多;二季度以来,二手房成交量保持下降,新房、土地市场也相继降温。

房地产市场开始入冬

总体来看,70城房价自9月首次出现环比下跌,10月跌幅有所扩大。严跃进表示,据此可以认为当前房地产市场开始入冬。

“房地产市场的矛盾从‘过热’开始转为‘过冷’。这中间需要积极防范市场过快降温 and 出现房地产金融风险。”严跃进表示,从过去房地产市场的周期

看,一般会下跌8个月。

对于房价下跌的原因,许小乐认为是需求端和供给端同步降杠杆造成的。“需求端,下半年以来居民按揭贷款的额度收缩,需求减弱;供给端,房企在较大的经营压力下加大降价促销力度和范围,二手房业主降价意愿增强,降价行为增多。”

面对短期房价走低压力,“降价促销”或成为近期楼市的主旋律。贝壳研究院数据显示,目前50城二手房景气度指数在20以内,业主预期较弱。为年底前加快销售,房企仍有动力继续降价促销。

但近期信贷政策的放松以及其他配套政策的推进,也让市场回暖的效应逐渐显现。10月房贷利率出现了年内的首次下降,部分城市放款速度在加快,房地产市场的合理资金需求正得到满足;房企融资环境也在适度调整,有利于改善市场预期。

“后续政策效应逐渐显现,市场下行的速度也会放缓。尤其是11月份,预计部分城市房产销售市场会有触底反弹的可能,客观上也会使得房价指数下跌的空间减少。”严跃进称。

“市场下行的局面有望在年底或明年年初筑底(一般指一轮大跌止跌以后在底部的企稳)。预计明年,房贷供需关系将回归正常。”许小乐也表示。

据中新网

从“挤”进体制到选择放弃:

入职基层,他们没撑过试用期

好不容易“过五关斩六将”拿到选调生名额,但真正到了工作岗位才发现自己并不适合基层——一些年轻人艰难作出选择,决定另寻他路,一部分人则在“留”与“走”之间苦苦挣扎……记者调查发现,一些选择从事体制内工作的毕业生,开始重新审视这份来之不易、外表光鲜的工作。

“挤”出来的名额

经过权衡,毕业于某985高校的小唐最终还是放弃了互联网公司的工作机会,选择了家乡的定向选调生岗位。他表示,虽然互联网公司待遇不错,但无休止的加班让其备感压力。

和小唐有着同样想法的大学毕业生不在少数。面对和自己专业很对口的岗位,越来越多毕业生选择考选调生,进入相对稳定的体制内工作。

相比“省考”“国考”平均六七比一的录取比例,选调生的录取比例约为十分之一,虽然“上岸率”较高,但并不意味着竞争不激烈。

小王去年12月报考了某中部省份的定向选调生,同时过了某省投资集团的招聘。定向选调生录用名单公布之前,他先在投资集团工作了5个月。“当时的日子真的很快活、充实,每天都能学到东西,而且做的也是自己



感兴趣的工作,待遇和同事关系也不错。”小王说。

今年8月,小王得知自己进入了定向选调生的拟录用人员名单,他急忙打电话询问家人是否应该回老家入职。“我有点犹豫,结果家人劝我考公务员。”小王说,他最终还是听从了家人的意见。可是随着入职时间越来越接近,小王却越发不想回家当公务员,甚至在入职的第一天,便有了辞职的念头。

东部某市委组织部公务员小刘说:“进入体制,要求是非常高的。”但她认为单位的育人体系存在不足,最近因逐渐强烈的“技能焦虑”萌生了辞职的念头。“我觉得无论在体制内还是体制外,个人能力才是一个人的立足

基本。但现在的工作比较平淡,我害怕在学校获得的专业技能慢慢离我而去。”她说。

“扎”不进的基层

一些选调生表示,曾经挤破头想要进入的“体制”,如今正成为他们职业成长的难题。地理上的偏远、语言上的沟通不畅、繁琐的工作程序、复杂的人际关系……基层的一系列问题,让部分“扎”不下去的年轻干部选择另谋他路。

目前为中部某乡镇党政办负责人的小关是毕业于北京大学的选调生,他表示,身边一些同事之所以离职,一个关键原因

是大家都想往大城市走。“在乡镇工作,工资在县城买房还是有些吃力,更别说去大城市了。而且新进的一些年轻人学历也比较高,他们认为在外面或许能找到更高薪的工作。”

除了对大城市和高薪的向往,对于更多年轻人来说,基层一线的工作其实更具有挑战。小关表示,有些公务员、选调生从小在城市长大,对乡村的事情缺乏了解,甚至也不感兴趣,去村里没跟老百姓沟通,适应不了。

“不是短时间内就可以学会如何和老百姓打交道的,理解方言、理解彼此之间的思维差异,需要对乡土社会有深入了解,这是一件循序渐进的事情。”小关说。

小关还介绍,身边有通过“省考”到乡镇的朋友,因觉得提拔无望而辞职。“乡镇级别低,一般‘省考’进来的,退休能达到正科实职已经算不错的,县处级职位总共就那么几个,绝大多数根本没指望。”小关说,一般每一级都有隐形年龄门槛,如果没能迈过“年龄门槛”,那就基本升职无望了。

“在人地生疏的地方工作,心里常会有孤独感。”来自江西的四川某市定向选调生小张告诉记者,自己曾因觉得离家太远而想辞职。“而且目前在基层的工作,大部分重复机械、琐碎忙碌。这份工作不是‘非我不可’,

换了谁都可以干,我很难从中获得成就感。”小张说。

“冷”下来的选择

“比起所谓的‘好’工作,一份工作适不适合自己更重要。”在试用期内提出取消录用申请的选调生小沈,辞去工作后选择了继续求学。

“在外人看来,我的成长之路顺风顺水,又找到了一份看起来很光鲜的工作,理应是要知足的。”小沈说,入职后,他发现自己对基层工作并不感兴趣。“我想找到自己真正想做的事情,所以辞去工作准备考研,选择了自己喜欢读的专业。”

小关则认为,许多人在纠结是否选择进入体制时,会听取家人、老师的建议。“但有时长辈的立场与我们并不一样,他们也不一定真正相关的工作经验。求职咨询时,还是要多方了解情况。”他说。

“每个人生来都有一定的天赋秉性,到大学毕业时,也形成了一定的思维模式和志趣爱好。”湖南师大招生与就业指导处副处长周俊说,要看到自己的优势潜质,认清自己的弱点和成长局限性,并以此作为自身职业选择的主要出发点,而不是盲从家庭和外界的意见声音。

据《半月谈》