

二线城市楼市降温暗流涌动



袁秀丽

楼市库存一直是市场的“晴雨表”，直接影响市场土地供应、商品房销售。上海易居房地产研究院前5月《中国百城库存报告》显示，楼市一直火热的二线城市库存47个月来首现同比正增长，部分城市已走出此前低库存的局面。

对此，业内人士解释称，因为部分二线城市政策面发生变化，5月份，随着市场降温，交易量开始下滑，导致库存数据出现反弹。由此预见，在二线城市房地产市场降温的暗流涌动下，二线楼市开始转向。

库存47个月首现同比正增长

6月19日，上海易居房地产研究院发布前5月《中国百城库存报告》(城市住宅库存为取得预售许可证但没有出售的住宅项目，包括期房和现房)显示，截至5月底，一、二、三线100个城市新建商品住宅库存总量分别为2805万、22131万和20069万平方米，环比增速分别为-2.5%、-0.1%和-0.6%，同比增速分别为33.6%、0.3%和8.2%。

值得关注的是，二线城市终结了连续46个月库存同比下降的态势，目前首次出现同比正增长，其库存基本面开始发生变化，从侧面反映二线城市有望转向。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进解释称，库存数据首次正增长是一个很重要的信号。换言之，过去几年二线城市房价一直上涨，库存消化也很快，反过来又促使房价继续上涨。尤其是二线城市的人才落户政策使得各地的楼盘消化不错。

不过，“近期二线城市的政策风险有所变化，最典型的是苏州对于苏州园区采取了限售等政策、成都对于相关银行贷款利率进行了调整，这都说明部分二线城市政策面发现变化。”严跃进如是表示，到了5月份，随着市场降温，二线城市房屋交易开始下滑，部分库存数据出现了反弹。

上海易居房地产研究院数据显示，5月100个城市中，有57个城市库存出现了同比正增长现象。类似南京、福州等低库存省会城市，库存同比增速分别达到了81%和72%。不过，也有济南、合肥、郑州、南宁、呼和浩特等省会城市出现库存下降的情况。

楼市降温势头显现

随着部分城市走出了过低库存阶段，58同城、安居客发布《5月国民安居指数报告》也显示出二线城市的降温态势。

上述报告内容显示，5月份楼市“小阳春”终结，楼市热度两极分化，房价上涨动力偏弱。5月全国新房找房热度环比下降2.4%，一线城市找房热度环比微涨0.5%，二线城市出现较大幅度下行，降

幅为4.1%。

2019年端午小长假期间，一二线城市数据也出现了稳中下调的迹象。中原地产研究中心市场报告显示，二线城市调整比较明显的城市有成都、南京、济南等。

事实上，此前二线城市楼市火热除了受需求影响外，也来自于土地市场的暗示。

据中原地产的数据显示，截至6月17日，全国40个热点一二线城市合计卖地金额高达1.4万亿，同比上涨幅度达到了20.7%。这其中大部分是二线城市的土地成交量。

据悉，4月份以来，土地市场升温就是从部分二线城市开始，特别是以苏州、武汉、杭州等为代表的二线城市。

从城市分布看，卖地最多的城市分别是杭州卖地1220亿元，苏州卖地827亿元，天津卖地802亿元，武汉卖地758亿元。上述这些二线城市的卖地金额均超过了北京的714亿和上海的670亿元。

政策收紧，预期“转凉”

在土地市场火热的影响下，5月份以来，部分城市政策再次出现收紧。

据中原地产统计显示，5月，各地包括部委累计针对房地产的调控措施高达41次。虽然少于4月的60次，但连续两个月房地产处于密集调控期。

6月20日，西安针对借落户政策炒房、部分外来人口炒房、部分郊区市场炒房等出台了房地产管控政策。其中提到非户籍人员在西安限购区域购房需要满足5年社保的条件。

对此，严跃进认为，西安政策收紧很重要的原因是在全国70城房价指数排行中，西安新建商品住宅价格指数环比增幅连续6个月排名第一，属于房价过快上涨的城市。

严跃进表示，目前来看，部分二线城市落户政策比较宽松，使得购房需求大增，炒房需求也出现上升。后续省会城市或二线城市，针对人才购房或会填补漏洞，这样势必会影响后续市场交易，进而带动二线城市库存的上升。

因为持续收紧的调控政策影响市场，5月购房者入市的积极性明显减少。由此，张大伟分析称，这一轮因为2019年初资金宽松导致的小阳春，在政策影响下，快速退烧。6月至8月，市场有可能进入新一轮的调整期。

与此同时，严跃进也认为市场行情正在变化。他称，考虑到银行贷款政策收紧等因素，预计住宅成交会继续降温，未来几个月要警惕库存去化周期反弹的可能，此类反弹态势又会影响到相关城市的房价走势。

(新京报)

唐翠微

6月22日上午，步步高邵阳新天地招商中心人流如织，由步步高集团主办的“步步高邵阳新天地管理人员专场招聘会”吸引了众多求职者。

该项目前期通过人才市场、网上平台等多渠道进行邀约，吸引了8000多名求职者前往咨询、投递简历。当日，逾千人抵达现场签到面试。

“主要是认为平台不错，希望相关从业经验能助我竞聘成功。”等候面试超市大卖场店长职位的易先生说，他是隆回人，之前一直在广东从事零售业工作，多年漂泊异乡，一直希望有机会回家乡就业。拥有多年策划经验的曹小姐一大早就赶来应聘企划主管的职位，作为“追梦人”之一，她看好该企业先进的管理模式和项目未来发展前景。

据步步高邵阳新天地店总经理李爱莲介绍，招聘工作将分为管理人员岗位、专业技术岗位、基础岗位三个阶段进行，预计面向社会提供100个岗位，解决就业6000余人。

步步高邵阳新天地位于邵阳大道与建设南路交会处，定位为30万平方米家庭体验式商业城市综合体，由中国民营企业500强的步步高集团打造的快时尚、运动、精品零售、餐饮、文化娱乐、生活配套于一体的一站式智慧零售家庭体验生活购物中心，将于2020年5月开业。

步步高广揽精英 专场招聘会报名火爆



发布会现场。

香港七夕堂实业与邵阳志成新世界达成合作，志成七夕国际mall起航

600客户齐聚现场 共享财富盛宴

文/图 唐翠微

6月22日，政府领导、各界名流、各大商家、媒体代表和业主代表等齐聚志成·新世界，共同见证“世界品牌闪耀邵阳”志成七夕国际mall品牌签约发布会盛典。

据悉，香港七夕堂实业发展有限公司一直在港从事商业地产的投资及商业管理，其合作的项目包括九龙仓旗下的海港城、香港时代广场、波鞋街等，其前身、香港港恒国际投资集团有限公司成立于2007年。志成·七夕国际mall是香港七夕堂实业进入湖南市场投资的第一个项目。

项目坐落在余湖生态新城中央——邵阳大道与建设南路交会处，东临建设南路，南至红旗渠路，西接桃盘岭路，北靠邵阳大道。占地约17万平方米，总建筑面积为70万平方米，其中纯商业达12万平方米。志成·七夕国际mall是以体验为主、购物为辅的新型商业，开创了湖南“文旅+游乐+商业”相结合的全新商业时代。香港七夕堂实业将携手时光仓、世界仓、芒果仓、七夕文旅街、七夕潮里街、时尚购物中心、海洋童世界七大主题商业登陆邵阳。

志成·七夕国际mall以创新为核心，从规划、设计、建设、运营等各个方面，以国际化商业、体验式消费、特色旅游带动、特色文化渗透等四大全新商业理念发展，把城市综合体和室内步行街的优点完美结合，对邵阳未来商业将起到引领作用，必将打造全新的国际化商业蓝图，铸就未来邵阳财富宏图。同时，步步高新天地+志成七夕国际mall两大综合商业中心30余万平方米商业体量，新的邵阳城市商业中心已经震撼登场，邵阳商业格局将改变。