

楼市不是股市，但总有人把它们划等号

记者 程旭辉

往事如烟，却还新鲜

2011年2月20日，春节长假刚过不久，宁波限购升级。

此前的2009年，宁波楼市大涨，一年内售价翻番的楼盘不在少数。2010年10月9日，宁波第一次限购，规定本市户口的家庭不管以前有多少房子，还能新购一套住房；没本市户口的，能提供在宁波1年以上纳税证明或社保缴纳证明的，也还能新购一套住房，否则没有购房资格。

但第一次限购后，市场消停了一个来月，很快又一房难求。

于是第二次限购就严厉多了，明确在宁波大市范围内已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个税证明或社保缴纳证明的非本市户籍居民家庭，均不得再新购住房。

以限购升级为起点，甬城楼市从此开始了长达4年多的熊市。这四年多时间里，大的房价跳水有两波。一波在2012年，一波在2014年。

北仑的世茂世界湾是最先跳水的楼盘。2012年，大概就是今天这样的时节，这个开盘时候均价每平方米12000元左右的楼盘，打着尾房出清的旗号，把800多套房子按每平方米7000多元的价格一次性抛出，卖得最便宜的房子更只要5000多元一平方米。

从12000元降到7000元，跌幅有多大，大家可以拿出计算器算一下——20%的跌幅算什么呢……

限购升级，宁波楼市销量从一个月能卖100套跌到一个月1套都不一定卖得出，开发商们都已经憋出内伤了。

有世茂世界湾前赴，后继者纷纷。2012年里，镇海新城、鄞州新城区、城西、高新区，打8折、7折甩卖的楼盘，俯拾皆是。

有叫价比较夸张的老江东一个楼盘，号称最贵时候卖到4.2万元一平方米，而最后剩下的一点房子，特价只卖每平方米2.5万元至2.8万元，差不多打6.5折。

经过2012年这一波跳水，后面新开的楼盘定价，自然水落潮平，号称“很理性”。但再理性也招不住购房者不买账。

2012年全年，当时市六区商品住房总成交套数是20238套，比2011年多了7000多套，升幅超过50%，说明降价很有效，很是刺激了一批购房者下手。但2013年市六区商品住房总成交套数，只比2012年多了2000多套，说明房子又卖不太动了。

2014年春夏之交，在潘火的奥克斯盛世壹城打响新一波房价“跳水”第一枪——这个楼盘当时二期开盘，高调宣称所有房源每平方米直降3500元至5500元，算下来开盘均价大概是每平方米1.1万元，比一期时候的1.5万元左右，低了25%左右。

3个月后，其实当时已经距宁波限购令全面取消没几天了，宁南立交旁边的金地新外滩1号接过“跳水”大旗，三期房源开盘均价约1.2万元一平方米，而一期房源开盘均价可是每平方米1.7万元左右，降幅高达29.41%。

这4年多时间里，价格大“跳水”的宁波楼盘，可以列出一长串名单，里面有今天已经销声匿迹的小开发商，也有已经不怎么露面的本土“大佬”，当然还有声名赫赫的外来“大鳄”。

北京房价一年间大跌20%的新闻，这两天刷了屏。相信绝大部分买了房的人，听到房价跌了20%一定会跳起来。更准确地说，绝大部分购房者，是不相信房价会跌20%的。

宁波的房价水准，当然不能与北京比。但世事轮回，今天的很多事，其实在昨日就是已经发生过的，只不过，经事的人换了一批，于是那些事，便像是没有发生过一样了。

在宁波，房价下跌20%——其实跌得厉害的楼盘跌幅都超过了30%，不过就是三五年前的事。

前事不忘，后事之师

前段时间，还有一个刷屏的消息，说南京好几块地王，今天已经被深度套牢。

有开发商2年前4.5万元一平方米拿的地，现在当地限价，房子也只准卖每平方米4.5万元。还有2.2万元左右一平方米抢的地，开盘后卖2.6万元一平方米不到，开发商卖一套房就大亏一套，最后资金链断了，彻底停工……

这类事，宁波那些年也有。

像鼎鼎大名的九龙仓进入宁波后的第一个楼盘铂翠湾，13390元/平方米拿的地，房子低的时候才卖1.6万元一平方米左右，亏本是肯定的。

宁波建工旗下的广天建昌房产，2010年初在市场火爆时候，以楼面价5740元/平方米在洪塘拿了块地，后来推出的楼盘叫乐筑良品。2014年年末，这个楼盘部分房源最低时候的售价号称“80平方米总价45万元起，90平方米总价52万元起”，已经比当年的拿地价还要便宜了。

还有城西的一个楼盘，因为当时拿地价格太高，到最后楼盘都可以竣工验收了，也没开卖。倒是在宁波楼市解冻、这一波涨势将起的一刻，这个都造好了的楼盘，却卖给了另一家外来巨头……

所以说，不是拿的地价格高，以后卖出的房子价格就一定会更高。地价和房价之间的关系，说了20来年了，至今还是说不清楚的一笔糊涂账。

关心地价，可能还是关心货币政策的松紧、开发商融资难不难，更有助于判断房价走势。

开发商在缺钱、资金链高度紧张的时候，哪顾得上当初是什么价格拿的地，搞清楚市场上什么价格的房子能卖得掉，才是能够快速回笼资金的活命之道。

今时今日，虽然去年出台的新一轮限购政策即将满一周年，但在“抢人才”政策、落户新政和市场库存依然处于低位、地价依然高企等因素的共同作用下，宁波楼市隐隐然有再度走热的迹象。

这个时候来说这些上一轮调控期间的老事，好像很有点不合时宜。

但世事轮回。房子的事，房价的事，起起落落，谁知道呢？

楼市不是股市，记住这2年包括今年全国两会上被频繁提及的这个热词很重要：“房住不炒”。一个理性的平稳的楼市，对各方都好。