

宁波楼市的惯性与敬畏

记者 程旭辉

今日宁波楼市,像是在一种惯性之中运行。

从2015年下半年复苏以来,宁波楼市无论从成交量看还是从房价、地价看,均呈单边上扬的姿势。

特别是今年开春以来,新楼盘开一个“光”一个、价格开一次高一次。

在这样热烈的惯性下,即便是调控政策,也被解读为往火里添加的柴薪——不管是去年城区的限购政策、其后追加的限售政策,还是上周五晚间出台的奉化与杭州湾新区的限售政策。

从去年市区范围内的限购和限售政策出台后市场的实际表现看,这样的解读似乎是成立的。开春以来城区内新盘的一个个“光盘”,非关系户很难买得到房,不正是在限售政策之后吗?

这样的景象,简直与2010年如出一辙。

2010年开春之后,楼市延续2009年的狂热,国家于是在4月17日发出号称“史上最严”的“新国十条”,提高二套房首付比例和房贷利率、停贷三套房。

然而市场成交短暂趋冷后即重拾升势。

当年7月,东部新城还拍出了最高单价破2万元的“地王”,即今日之“泊璟廷”。单就其20750元/平方米的楼板价而言,至今在东部新城依然称王。

2010年9月29日,国家再调控,出台“比最严还严”的“新国五条”。宁波也在国庆节之后迅疾跟进,出台限购、三套房停贷、将非家庭唯一住房契税税率升至3%等政策。

但,还是无效。

2010年的最后一个月,所谓的淡季,宁波楼市却展开了一波“年末行情”——尽管新开楼盘众多,而排队、托关系才能买到房的景象,再度在一些楼盘上演……

当年,关于楼市调控有两句广为流传的顺口溜,经历过的人应该还记得。

调控屡屡成“空调”。

但谁都知道,发烧的人,是病人。

一个过热的市场,怎么可能是一个正常的、可持续的市场呢?

生病吃药,吃一次二次药可能是好不了的。

但如果持续给药呢?

2011年一开年,以更严苛的限购政策和“认房又认贷”的信贷政策为主要内容的又一波楼市调控政策出台。

这次,全国楼市当然也包括宁波楼市,终于冷静了下来。

宁波楼市这一冷,就冷了四年多。

很多时候,治病成败,药对不对症是一个方面,治病的决心强烈与否是更重要的一个方面。

就政策而言,真要给楼市降温,或许可以套用一句常用的话:

工具箱里还有很多工具……

比如限售两年,有人说二手住房转让满两年才能免增值税(以往的营业税),一般人都会在新房交付满两年后才出售,所以没用,那如果增值税“2改5”呢?——2009年年末,国家就将营业税免征期限由两年调整为五年,直到2015年3月底才重新“5改2”。

更何况,限售年限从两年增至五年的城市,也不是没有。

当前市场库存低、闹“房荒”,被认为是楼市难冷的一个重要理由。弦外之音是,房子都买不到,限购又有何用?

截至22日5时,市房管中心“透明售房网”上显示市六区可售商品住宅套数是15555套,按4月份将近6000套的销售量计,再两三个月市六区就无房可售了。

其实,这远不是宁波楼市的最低库存——最低时候的2010年4月,市六区商品住房可售套数是多少?

不过5484套!

这般低的库存量之下,2011年的市场,又如何呢?

要说市场供需,一方面,购房需求是有弹性的。

在购房资格要求提高、购房成本不断增加、市场风险偏好降低的情况下,需求必然会萎缩。

就像2009年宁波楼市最火爆时候,市六区一个月可以卖出超过4000套商品住房;而在2011年,有7个月份的销售套数是低于1000套的。

另一方面,房源的供应是可以被主动或被动地推升的。

特别是在开发商资金趋紧的情况下,开发周期缩短、推盘节奏加快,已出让的土地转化成可售房源的速度,以及可售房源领证开盘的速度,或会出乎意料。

粗略统计2016年至今宁波土拍市场住宅用地成交数据,这些土地接下来转化为可售商品住房的数量(按当前市六区库存商品住房130平方米的套均面积测算),加上目前的库存量,估摸总量可达70000套。

而2017年全年,市六区商品住宅销售总套数是56000余套。

在某些因素的催化下,在更长远的一个视角里,楼市供需形势的逆转,同样可能出乎意料。

事实上,最近有两则消息特别值得重视——

一是与上周五晚奉化、杭州湾新区出台限售政策同时被报道的市住建委告诫、约谈开发商、房地产经纪机构,警示各种不正当经营行为的消息。

二是第二天被报道的住建部重申楼市调控目标不动摇、力度不放松的消息。

这两则消息分别所提及的诸如严禁捂盘惜售、分单元甚至分幢“挤牙膏”式推盘,增加土地供应特别是住宅用地供应比例等等内容,是否能够缓解市场供应形势,很值得观察。

而更值得观察的,或许是楼市主管部门选择在这个时候发出这样声音的背后的意味。

在狂热的市场惯性之下,有些东西,依然是需要敬畏的。

亚里士多德有一句话:

“幸福属于满足的人们。”

在楼市中,有所敬畏,才会知满足吧?

