



江北某楼盘沙盘。

## E/ 黄灯闪烁：加速，还是刹车？

有业内人士形容当前的宁波楼市就像一辆开到了有黄灯闪烁十字路口的车子，处于一个是加速通过，还是刹车的选择点上。

从政策环境看，不管是“棚改暂停”“棚改停止货币化安置”的传闻，还是住建部宣布将在包括宁波在内的30个城市开展房地产市场乱象专项行动，抑或是长沙、杭州等城市新出台包括暂停向企事业单位和其他机构销售住房等在内的更严厉的调控政策，种种迹象表明，楼市调控将会持续趋严应该没有疑义。在南天房产副总经理郑桂良看来，接下来“不可能出利好政策”。

在银行方面，据房产中介按揭专员介绍，一方面在提高首付比例和利率上浮比例，另一方面房贷审批越来越严，贷款人有信用贷款的必须还清，证明还款能力只提供收入证明不够，得提供银行流水，征信出现连续2次逾期就不给贷款……

房企债务高企、资金紧张而又融资难也是近期的一个热点。在金融去杠杆的大背景下，被掐断了融资渠道的房企，频爆债务违约的雷。反映在资本市场上，房地产股票连续下跌，申万房地产指数从年初至今已经跌去20%，房地产板块市值已经蒸发了约5000亿元，市净率创出五年新低。一些房地产商认为，地产股作为风向标，其连续下跌传递出的信号，是房地产市场3年多来的首次真正调整来临了。

调控风向和房贷政策，对于购房需求的抑制作用，在业内人士看来，迟早会显现。而房企的资金状况，目前看只能通过加速卖房出货回笼资金来缓解，这对于提升市场供应是一个利好。供需的一增一减，对于楼市走向显然至关重要。

更重要的是，在上半年即将结束时候传出的以上种种消息，正在影响着购房者的购房心理。记者在某售楼处遇到的一位准备签合同的购房者，就有点担心自己“有可能会再一次买在高峰上”，就像2010年时候其买入长岛花园，被套到现在才算解套。

不过，在市场走向没有明朗之前，更多的购房者像是在十字路口徘徊的人。如郑桂良所言：“一边担心现在买进会不会套牢，另一边又担心再等下去房价会更高。”

那位开房产中介门店的老杨说，觉得现在情况危险的人相对比较少，更多的人觉得房价还会涨——“这可能才是最危险的事。”

## F/ 真正的危险不是市场走向

站在购房自住的角度，真正危险的，倒不是房价的涨跌，而是房子的质量。

今年上半年宁波楼市引发广泛关注的，除了“抢房”“光盘”，还有楼盘质量问题。从江北湾头的华润万象府到东部新城的融创宁波府再到鄞州新城的万科欢乐海岸，都是大牌开发商，都是单价动辄3万+的高端楼盘，却都遭遇了业主的维权横幅。

而放眼全国，碧桂园、龙湖等等大牌房企，同样在多个城市遭遇了业主对其施工质量和楼盘品质的质疑乃至抗议。

在精装修房基本已成市场主流的情况下，再加上当前宁波新房市场上大部分是有过购房经历、对居住舒适度要求更高的改善型购房者，对楼盘施工质量特别是精装修品质的关注，正成为宁波楼市前所未有的一个焦点问题。

在今年上半年，尽管主管部门针对楼盘精装修施工出台了相关的监管政策，但具体到楼盘，因为建设周期长、施工环节多、施工人员和管理人员的负责度不一等情况，业主要想从头到尾去监督自己所购置新房施工、装修的进程，几乎是不可能完成的任务，更遑论确保品质了。

在市场向好、房价不断走高之时，这方面的问题依然在不断暴露并成为舆论热点，一旦市场转向，类似的维权事件，在业内人士看来，难免会更多、业主维权的方式恐怕也会更激烈。在上一轮市场萧条期，楼盘降价后售楼处被砸的场景，很多购房者应该还记忆犹新。

在楼盘品质特别是精装修质量问题上，恐怕还需要楼市各利益方提前筹谋更智慧的解决方案。“但也许真正有效的解决方案，只能从业主与开发商一次又一次的‘战斗’中才能最终总结出来。”有房产公司工程部人士表示。

但愿这个过程不会太长。

