

复盘
2018
· 楼市降温



2018年的宁波楼市，上半年与下半年的走势，可谓泾渭分明。

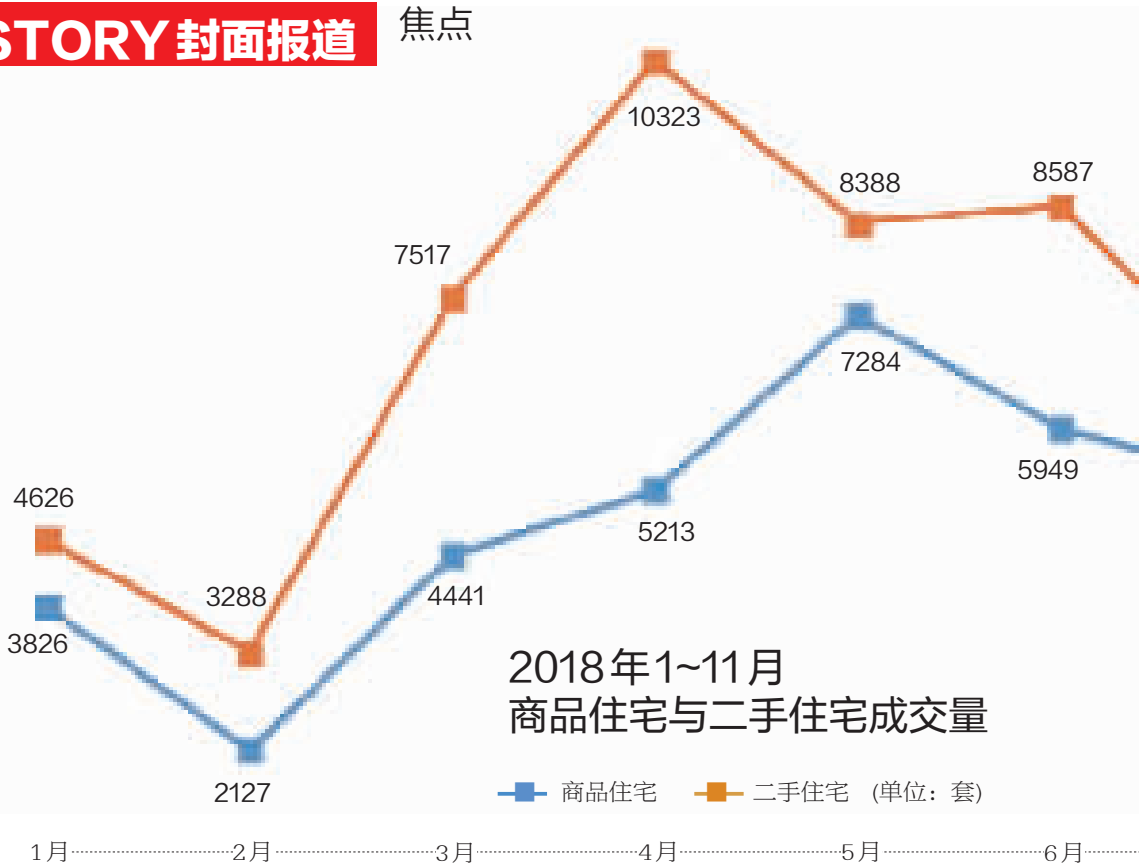
上半年市场的热度，宛若酷暑。而下半年一开始，市场便毫无缓冲地直接从盛夏一步跨入冷冬。

这期间，楼市利益关联各方——开发商、房产中介、银行、购房者以及政策制订、执行机构等等，无论是心态还是实际表现，也都呼应着市场的冷暖转折。

而此种呼应，某种程度上可以视作2019年楼市走向的标识。

“宁波地产新观察”微信出品人薛鹏程1997年进入地产行业，从业已22年，参与或直接操盘过本土的生活新境、御玺园等多个热盘，完整地经历了房改20年来宁波楼市的每一次沉浮、每一场风雨。

2018年，他有怎样的感受？不妨听他道来——



薛鹏程： 前后半年冰火两重天

见习记者 朱一诺

“高温化”成常态

2018年伊始，宁波楼市就表现出了升温的苗头。

1月11日，绿城杨柳郡第三次开盘，当夜告罄。一个礼拜之后，8家开发商争抢小港宅地，最终溢价44.6%被万科拿下；2月2日，镇海新城宅地经过228轮的竞价，被世茂以封顶价拍下。

是时，尚未从上一年限购尤其是限售政策出台后市场成交走低的状态下走出来的开发商、购房者们，恐怕不会意识到，房市和地市在2018年年初这样的表现，会成为接下来这个春天的常态——而且是升级又升级的一种高温化的常态。

二手房市场率先因为市里出台的“抢人才”、落户新政等政策以及多则棚改拆迁公告而醒过神来。据市房管中心数据，过完春节后的3月份，市区二手房成交套数超过7500套，环比增幅高达129%，并创下11个月来的新高。而到了4月份，这个数字进一步冲高到10323套，创出历史最高纪录！

在今年春天的宁波二手房市场上，你时不时就会遇到一位愁眉苦脸的买房人。他看完房决定买了，中介把房东叫过来谈价格，然后房东就说要加价，少则加个三五万，多的加二三十万——有些大面积、高总价的二手房，更是50万、80万甚至上百万地加。

新房市场也很快跟进。

从3月份开始，无论是限购圈内还是圈外，无论是中小套型为主的刚需盘还是大套型的改善盘，无论是白坯还是精装，无论开什么价格，如果开盘当天没有“光盘”，简直就是不可思议的。

“光盘”的时速，也从线下的“日光”“时光”再到线上抢房的“秒光”，不断升级；开盘现场人山人海，动辄是上千人甚至几千人排队抢几百套房源的疯狂景象。

也是在3月初，海曙气象路上两宗宅地均引来10家地产大鳄的抢夺，竞拍长达五六个小时，最终成交价比周边联丰的二手房挂牌价都要高出两三千元。

4月下旬，高新区一宗宅地出让，再被前一年创造了这个区块“地王”的金隅拍至封顶价。

那段时间，薛鹏程的“宁波地产新观察”微信标题，通常用的是这样一些字眼——“疯抢”“狂涨”“恐慌”“无房可买”“热得发烫”“惊心动魄的抢房大战”……

开发商抢地，购房者抢房，两者互为因果。

抢地拉高地价，各大地产板块时不时就出个新“地王”或拍至封顶价，已经被“面粉”和“面包”理论、“地价决定房价”论教育了很多年的购房者，房价预期自然因此不断提高，进而更想抢早在未来更高的房价成真之前买入。而市场量和价的不断飙升，反过来又给了开发商不惜代价抢夺土地的信心。

这样的市场热度下，“炒房客”自然不会缺席。而奉化和杭州湾新区，则成为新的炒房热土——特别是后者，不乏来自魔都和隔壁城市的炒房客的身影，闪现在这个“连吃个饭都要跑5公里”的空旷的新区土地上。

5月18日晚间，奉化和杭州湾新区同日出台限售政策。

此时，国内其他热点城市的楼市调控政策，已经加码又加码。政策不断收紧的同时，房贷利率也不断攀升——从基准上浮15%到20%、25%，再叠加上购房者对房价两年翻番后“可能买在高位”的恐惧，宁波楼市的酷暑，按照薛鹏程的说法，在上半年快结束时候，已经是“强弩之末”。

“到6月份，无论是土地市场还是房价、成交量，都到达了最高点。”