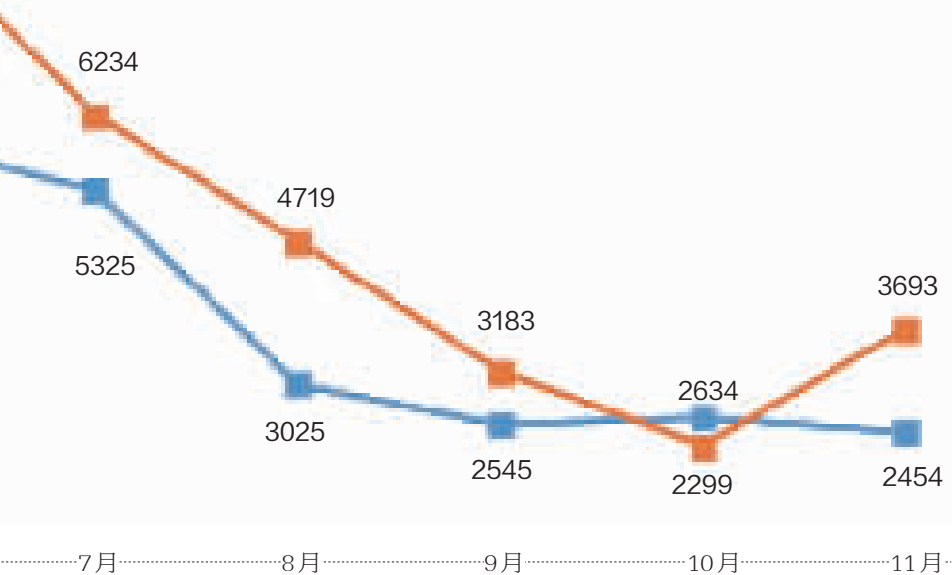




一夜入冬

而7月31日，成为宁波楼市从夏入冬的一个标志性日子。

这一天，春晓两宗宅地出乎意料“流拍”。同一天，中央政治局部署下半年经济工作的会议上，对楼市给出了前所未有的论调：“坚决遏制房价上涨”

而之前，去杠杆之下，股市上开发商债务高企、还债压力巨大甚至违约“爆雷”的消息不断，融资渠道则被收紧。另一方面，高房价让居民负债率飙升。

各种消息、政策之下，宁波楼市和国内其他兄弟城市一样，迅速降温。

市房管中心数据显示，下半年至今，市区商品住宅、二手住房的成交套数，基本上均呈逐月大幅下滑之势。其中，商品住宅销量从上半年最高时候的接近7300套，一路跌至11月份的不到2500套，最高降幅超过65%；二手住房成交量更是从最高时候的过万套，一路降至10月份的不到2300套，腰斩再腰斩。

剔除有春节因素的2月份，上半年5个月市区商品住宅月均销售5300余套，二手住房成交约7900套；下半年至今的5个月，这两个数字分别降至约3200套和4000余套。

薛鹏程说，上半年，海曙一楼盘售楼处曾经人满为患，“可进入下半年，这个盘每月成交量从没有超过10套。”

“上半年，找我们买房的电话几乎一周一个。到了下半年，一个月能接到一个已经不错，而且还是语气迟疑犹豫的那种。”

从下半年新开及加推楼盘的去化率看，已经鲜有“光盘”的，10%、20%的去化率成为常态。

市场走冷时候，万科喊出了“活下去”的口号。

在宁波，开发商降价的动作也开始频频——不管是以“清盘价”的名义，还是直接调低售价。

薛鹏程说：“限购圈内降价最狠的楼盘，幅度已经超过6000元每平米。有从3.5万元降到3万元甚至两万八九的，也有从3.8万元降至3万出头的。限购圈外，同样可以看到降价10%至15%的楼盘。”

土地市场上，流拍的，以及因为没有开发商报名而终止出让的宅地，不断增加。

据统计，全市下半年以来未成交及终止出让的商品住宅用地共计有28宗，已经超过宁波楼市上一轮“冰冻期”开始的2011年的25宗。而成交的宅地，绝大多数也是底价成交或低溢价率成交。

不过，临近年末，传来了所谓的楼市利好消息：

菏泽打响全国城市取消限售“第一枪”，衡阳成为全国“取消限价第一城”，广州、杭州等地，在限购、限售等调控政策上有所微调……中央经济工作会议明确，楼市调控可以“因城施策”。

房贷利率上浮幅度，从25%、20%下调到了15%甚至10%。放贷速度也在加快。

宁波市场上，部分在售楼盘因为价格下调而成交回升。薛鹏程透露说，某大型房企旗下在售楼盘，近期每周的成交量都在20套以上，表现非常不错。

土地市场近期的几宗宅地出让，则被认为是市场回暖的典型苗头。12月24日，江北、北仑、东部新城三宗宅地均在“激烈争夺”后顺利拍出，尤其北仑宅地吸引了10多家开发商，竞拍时长4个多小时、超过130轮之多。

这样的态势，明年会持续吗？

且看2019

基于地市、房市以及政策面近期的表现，薛鹏程对2019年宁波楼市的走向表示“乐观”。

他相信，在房价已经有实质性下行、“抢房”景象早已不复的背景下，限价、限售、限购以及银行限贷等等调控政策，明年或存在松绑的可能。而购房需求尽管在今年上半年有明显的提前透支，但从宁波老百姓的购买力判断，并不会彻底消失。

“前不久，我们代理的6套江北某楼盘的尾房，都是160~180平方米的大套型，均价两万五六，总价基本上要450万元以上，而且要求一次性付款，但没想到一放出去，瞬间就被抢光了。”

从数据统计看，薛鹏程说，今年以来面积110平方米以上的房子占到宁波楼市总成交的80%左右，“至少60%的购房者都是买二套房的”。这一类购房人群，薛鹏程相信不会缺购房资金，在房价合适的前提下，是愿意出手的。

在供应端，有鉴于市场转冷，地价可能下调，这一方面有助于提升开发商拿地的积极性，另一方面，土地的顺利成交也有利于稳定房价预期、促进成交。

同时，尽管从市场转向后，市六区商品住宅的库存已经从年中12000多套的低位，逐月回升至目前的约22000套——这差不多是去年4月份的库存水平，但结合每月销量看，消化周期还是偏低。

薛鹏程还表示，随着宁波在地铁、城铁以及教育、医疗、商业等配套设施上的建设推进，各大地产板块的居住环境将可以预见地得到提升，这也会刺激购房者的入市。

不过，按照机构分析，2019年依然是前些年不断发债的房企们还债压力巨大的一年。明年，一方面可能因为房企回笼资金的迫切需求而对房价下调带来影响；另一方面，还可能令购房者对已售、待交付楼盘的延期交付甚至烂尾有所担忧。

在需求端，经济下行背景下，整体家庭负债率已经比较高的购房群体，如果因为经济形势影响而造成收入下降、工作变动，是否还可能有改善购房条件的想法，也是一件存疑之事。而前两年的炒房客，在明年房子交付后会否因为还贷压力、家庭收入变动等原因而选择在二手市场抛售，也是影响明年宁波楼市的一个不稳定因素。

可以确定的一点是，薛鹏程指出，今年至今已经在融创宁波府、华润万象华府、美的公园天下等等楼盘上表现出来的精装修楼盘维权风潮，在2019年会随着更多精装修楼盘的交付，而进一步蔓延。

开发商这两年在高周转的运行模式下，无论是在建筑和装修标准上，还是在施工管理水平、施工质量要求上，鲜有“良心活”。薛鹏程判断，当前有些楼盘号称3000元、5000元每平方米的精装修标准，实际上说不定还不到1500元/平方米。

而这两年宁波楼市购房主流群体已经转为改善型购房群体，相比以前，大家对房子的品质要求更高，方方面面更为挑剔。

两相比较，购房者和开发商的冲突和矛盾，几乎成为必然事件。

冷热泾渭分明的矛盾的宁波楼市2018，马上就要过去。

尽管从宁波楼市自房改以来20年的发展历程看，冷热调和、不冷也不热的状态并不容易求得，更多时候，市场会偏向一个极端。但毕竟，已经20年过去了，我们有理由要求一个理性、温和的楼市，有理由要求一个不再让购房者从掏钱下单起便时时揪心于楼盘偷工减料、粗制滥造的开发商群体。

20年，古时男儿已及冠成人。从第21年起，宁波新售的房子，能像一个走向而立之年的男儿那样让人放心吗？

且看2019。