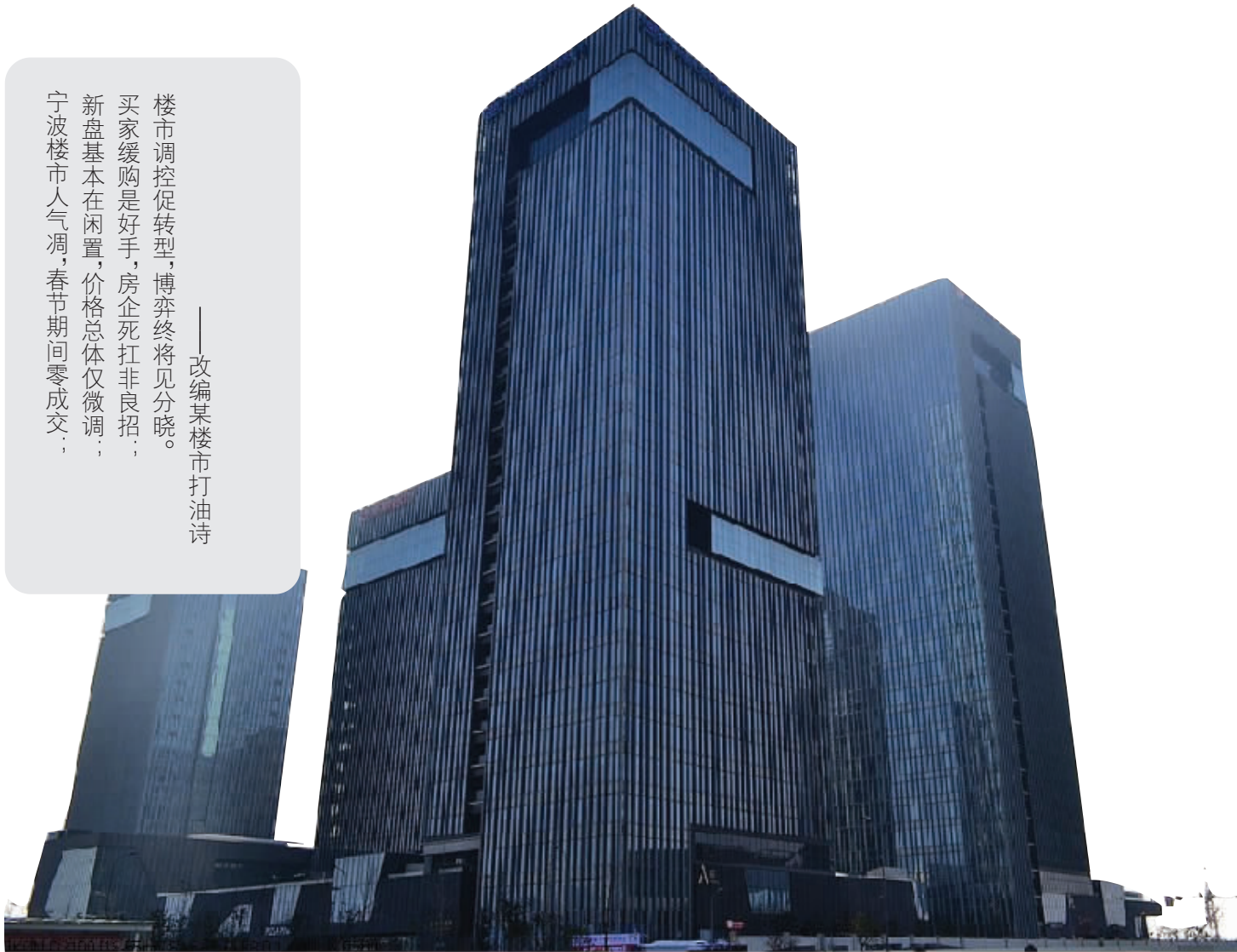


# 龙年「零」始

●壹周楼市记者楚墨

——改编某楼市打油诗

楼市调控促转型，博弈终将见分晓。  
买家缓购是好手，房企死扛非良招；  
新盘基本在闲置，价格总体仅微调；  
宁波楼市人气凋，春节期间零成交；



虽然 2012 年开始的时候，宁波楼市依然延续 2011 年下半年的颓势，呈现萎靡状，但期待在龙年能“楼抬头”的各开发商还是跃跃欲试。龙年春节刚过，一则关于“宁波楼市春节零成交”的消息让楼市前景更加扑朔迷离，引出了更多的市场分析预测。同时，北京、上海、兰州、天津等地也相继传出龙年春节新房少量成交的消息。龙年楼市，从“零”开始。

## ◆史上最严调控 催生零成交

### 新房

#### 春节假期冷得出奇

春节长假，走亲访友，吃吃喝喝，好不热闹。但是，宁波楼市却与之相反，冷至冰点。去年春节，即使在房地产调控同样收紧的情况下，宁波还卖了 287 套住宅房源。可这个春节，整整七天，市六区商品住宅成交量为零。自宁波透明售房网有数据统计以来，宁波楼市还是首次碰到这样的情况。而记者也向宁波市房产交易中心咨询，是否像北京一样，春节期间暂停了网签系统？交易中心回复说，春节期间，宁波的网签系统正常运转，并没有停止服务。

摘自《宁波晚报》：兔年春节长假期间，市六区当时共备案了 287 套商品住宅；而刚刚过去的这个龙年春节长假（1 月

22 日至 28 日），据房管部门“透明售房网”实时监测数据，市六区商品住宅的备案套数是“0”！

“这可以称得上是近十年来甬城楼市表现最为黯淡的一个春节长假了。”某房产公司一位从业十多年的销售负责人昨天这样对记者说。在该人士的印象里，春节长假虽是楼市传统销售淡季，但往年多少还是会有几套商品住宅成交。在 2009 年春节，即便之前 2008 年的楼市非常非常冷，但当时市六区也还是成交了 8 套商品住宅。

尽管龙年春节长假甬城商品住宅“0”成交出乎意料，但房产界对此数据也并不十分惊讶。“没有成交也正常。”一家外来房产公司的销售经理说，“楼市调控不放松，购房者都在等着房价进一步向下调整，就连我们这些人还没有正式上班，大过年的哪里会有买房的人？”

记者于正月初七电话采访了市区多个在售楼盘的销售、策划人士，他们均称尚未正式“开工”。据了解，不少房产公司将节后上班的时间，定在正月初九、正月初十；长假期间售楼处内即便有售楼人员，也都是安排值班的——部分楼盘的售楼处甚至整个春节长假都关着门。

### 二手房

#### 没业务 中介闲得慌

摘自《浙江在线》：新房卖不动，二手中介也无心“恋战”。宁波 21 世纪不动产、南天房产等较大的中介公司，往年都要求业务员正月初五到岗，可今年延迟到了初七、初八。而一些小中介，直到初八仍闭门谢客。高新区二手中介业务员小张说，年前农历二十，他就请假回老家了。“没什么业务，加上再晚可能有雨雪，不如趁早休息。”

二手中介经理沈女士说，正式开工的第二天，她的安排与假日没什么差别，下午 2 点照旧送女儿去培训班，4 点再接回。大多数业务员虽然已陆续到岗，可都没

啥事可做。真正忙起来，估计也要到正月十五以后。

## ◆冰冻多原因 市场是关键

### 原因一

#### 春节太早 房产公司销售压力小

2011 年春节前一周，为抑制房价飞涨，房产新政“国八条”出台，楼市观望情绪较浓。可即便如此，兔年七天春节长假，宁波楼市也卖了 287 套住宅。今年为什么特别冷？业内人士分析，除了楼市不景气的大环境因素，这跟今年春节较早也有关系。刚开年，各房产公司的年度考核刚过，春节期间销售压力小，也就没什么促销活动。

### 原因二

#### 新盘入市少 1 月甬城基本无新盘

据《壹周楼市》报道记者不完全统计，整个 1 月份宁波全大市只有位于杭州湾新区的越溪湖畔 1 月 1 日开盘，市六区无一新盘入市，这在一定程度上造成了甬城楼市的萧瑟感。虽然目前宁波的商品房存量已经需要两至三年的消化时间，但新盘迟迟不入市也会造成存量去化的减缓，毕竟一般楼盘折扣最多的就是开盘期间，最热门的也就是那个时候。

### 原因三

#### 观望情绪浓厚 销售停滞

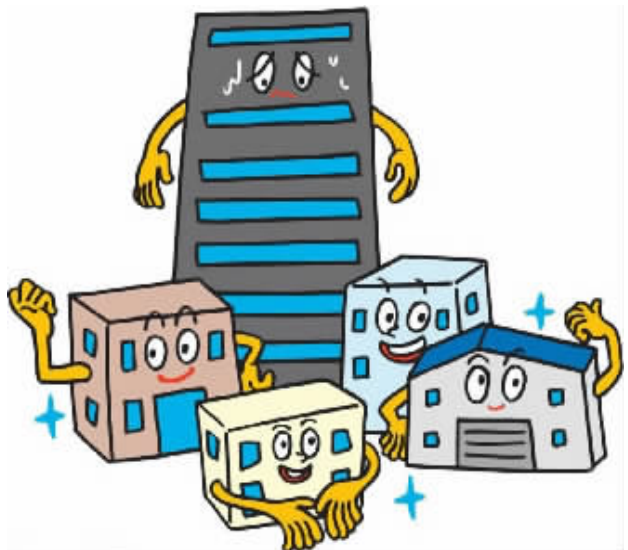
另一方面，买卖双方观望情绪都比较浓，销售也就停滞了。镇海一在售楼盘销售人员说，春节前也打了好多意向客户的电话，都说等节后再看看。

### 原因四

#### 开发商对市场误判

摘自《证券时报》：各地楼市春节期间“零成交”还与开发商对市场走势的误判有关。“刚需”因素至今被一些开发商津津乐道，但所谓的“刚需”同样是一个伪命题。什么是“刚需”？

下转 A4 版



市场观望情绪浓厚