



11月份，宁波房价转涨！

1 不少楼盘已回收优惠

连续下跌了10多个月的宁波新房和二手房的房价，在11月份双双转涨。据国家统计局12月16日发布的上月全国70个大中城市房价涨跌幅数据——

宁波新建商品住宅销售价格：环比上涨0.2%。上月70城中新房房价环比上涨的城市，共17个，宁波涨幅与长春一样，并列第13位。此前，自2023年10月份开始，宁波新房房价环比已经连续下跌了13个月。

宁波二手住房销售价格：环比上涨0.1%。上月70城中二手房房价环比上涨的城市共10个，宁波涨幅排第10位。此前，自2023年5月份开始，宁波二手房价已经连续下跌了18个月。

当然，相比去年同期，上月宁波房价还是跌的，只是跌幅较10月份都有所缩窄。

其中，新房房价同比下跌8.8%（10月份同比跌幅9.4%），二手房价同比下跌9.4%（10月份同比跌幅10%）。

往年的12月，一般是开发商完成全年销售指标的最后冲刺时间，也是楼盘优惠、折扣的“用力”期。但今年这个12月，市区各大在售楼盘好像都不太“用力”。

在鄞州区一楼盘售楼处，记者听到一位中年看房者对销售人员这样说：“我听别人说，不是一般年底折扣都会比较大的吗，你们怎么比上次优惠还少了？”

记者走访鄞州、海曙、江北的多个在售楼盘及从事新房分销的中介机构后了解到，从本月前两周情况看，多个楼盘的价格优惠较10月、11月时已回收1-3个点不等，个别楼盘

还计划进一步回收3-5个点。

而分销佣金方面，有中介机构相关负责人透露，一些楼盘已经开始降低佣金，个别近期新开楼盘给出的“全民”佣金只有3万元，是他所了解的今年各大楼盘中的“地板”佣金——今年市六区在售楼盘的平均佣金在10万元左右，个别“天价”佣金曾逼近30万元。

“佛系”，是因为开发商们的底气变足了。

一方面，据多个在售楼盘的营销经理透露，其实在12月之前，楼盘的全年销售指标已经完成。有些国庆长假时尤为热销的楼盘，甚至在10月

底就已完成全年指标。

另一方面，有业内人士提到，政府加大对房地产融资“白名单”项目的信贷支持，很大程度缓解了开发商的资金压力；同时因为这两年开发商拿地少，明年宁波中心城区可推的新房源比较有限，尤其是偏中小户型的刚需型、首改型房源更少，因此一些开发商们并不那么着急清盘，甚至开始“惜售”。

此外还有业内人士透露，经过大半年大幅价格优惠和高额佣金的“放血”，不少楼盘的“血槽”已经快见底，甚至已经透支了，“开发商已经没有价格再往下走的决心了”。

2 部分二手房东“硬气”了

有业内人士判断，随着新房面临所谓“断供”，二手房的“春天”或许会来得更快，尤其会率先迎来次新房价格的回归。

近期，有购房者已经感受到了部分二手房卖家久违的“硬气”。

一位购房者告诉记者，12月初刚刚入手了一套东部新城柳岸晓风139平方米的次新房，花了380万元，而今年6月向卖家询价时只要355万元。

从南天房产提供的二手房成交数据来看，11月市六区二手房成交

均价较10月上涨约5%。部分次新房楼盘更有“领涨”趋势，比如11月成交均价较10月，东部新城的上湖城章上涨了约12%、水岸春晖华府上涨了约18%。

中心城区一些“老破小”的成交价也有回升。像黄鹂新村，今年三、四月份时最低单价卖到过21000元/平方米，现在基本回到了25000元-26000元/平方米。

当然，当前宁波楼市上，并不是所有楼盘都没有销售压力，也不是所

有二手房东都有底气涨价。

记者了解到，有卖了一两年一直卖不太动的楼盘，近期“逆势”调低了售价，还开了分销……

而一些二手房挂售量比较大的区域——尤其是像镇海骆驼、海曙高桥、鄞州姜山和下应等新交付安置房比较多的地方，二手房的价格压力依然不小。

业内人士判断，宁波房价的分化，或还会持续较长一段时间。

记者 徐露清

科学购彩=心理学+经济学

今天，我们将从科学的角度对购买福利彩票的行为进行分析以得到合理的购彩策略。

关于福彩和购彩者

福彩即指中国福利彩票，是以“扶老、助残、救孤、济困”为宗旨，主要销售刮刮乐、双色球、3D等彩种。从购彩动机考虑，由于福彩的公益性，有大量购彩者以支持公益事业为动机进行购彩；又因为其娱乐性，不少购彩者购彩的动机并非纯粹的支持公益，而是以奖金为目标进行购买；另外，还有一部分购彩者沉迷于彩票自身的魅力，将购彩视为自己的兴趣爱好等。从投入资金考虑，可以将购彩者分为合理购彩者与沉迷购彩者，而传出负面新闻的主体往往是沉迷购彩者。

关于经济人假设和有限理性

购彩需要理性和合理。而恰好，在心理学和经济学上存在与理性相关的概念，如经济人假设和有限理性理论。运用这些概念，我们可以着手分析购彩这一行为的合理性及其边界。

经济人假设是一个经济学概念，是一个“完全理性”的人的模型。经济人期待用最少的付出来获取最大限度的收益。值得一提的是，这个假设出来的“人”具有完全的理性和绝对的利己思想，任何决策都只在衡量收益与损失之间做出，是一种理想化的概念。

有限理性也是一个经济学概念，它主张人的理性并非无限，而是介于完全理性和非完全理性之间的在一定限制下的理性。简单来说就是，人的行为既是有意识的理性的，但这种理性也是有限的，通过抓住问题本质、简化决策变量而达到理性行为。

而在心理学里，运用经济人假设理论，引入“有限理性”的概念，对日常生活中面临的各种问题进行分析，从而得到对人的决策的心理研究，即“决策心理学”。运用决策心理学的相关知识，建立决策模式，使得决策更加简单有效。

购彩的思想准备

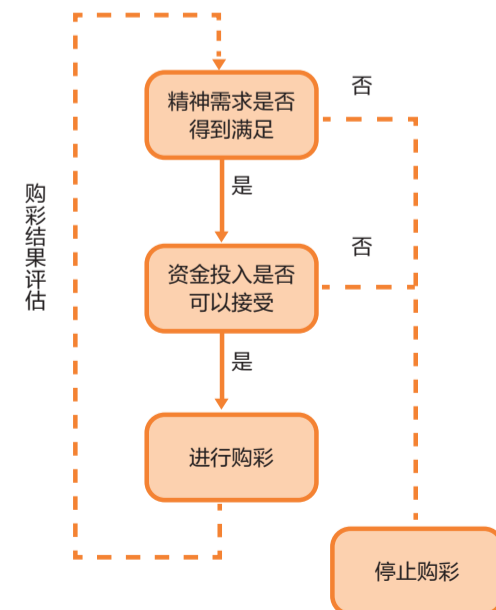
从心理学的角度来说，决策是思维过程和意志行动的产物。而购彩这一行为显然符合决策的定义——是否购彩、购何种彩、投入资金和期望收益的评估等，这些方面的思量构成了购彩者购彩行为的决策过程。根据彩票的性质，在购彩这一行为上我们根据决策的可控性将其划分为风险型决策，彩票的实际收益可以很大（中头奖），但是实现的几率很低（千万分之一），抛开购彩者精神上的满足，绝大多数时候，购彩对购彩者来说是“颗粒无收”的。

那么，购买福利彩票的理由是什么呢？作为以国家信誉为背书的行业，福利彩票收集的彩票公益金，有很大一部分会投放在各种公益事业，譬如“蓝天计划”等。如果把支持公益事业作为购彩决策的“收益”来看的话，购买福彩不论中不中奖，收益均是正向的，因为购彩者对中国公益事业出了自己的一份力。因此，如若仅仅把购买福彩当作一夜暴富的投机行为，购彩者往往是损失大于收益，入不敷出的；而如果是为了中国公益事业而购彩，满足了购彩者自身支持公益事业的精神需求，那么购彩这一行为决策一直都是正向的。同时，有一些购彩者出于自己纯粹的兴趣而进行购彩，对于这种情况，他们的决策也是正向的（精神需求被满足）。

除了购彩动机，购彩资金的投入也是购彩决策中需要重点衡量的变量。公益事业建设并非一朝一夕，也非一人之力可成，因此即使是为了支持中国公益事业，也不推荐投入太多资金在福利彩票上，而是需要量力而行。同时，以盈利为目的的投机购彩行为，也应当适度投入，及时止损，因为纯粹以盈利为目的的购彩是入不敷出的。出于这种心理购彩的购彩者，应当正视彩票性质，不要受成本沉没效应影响，将资金投入更加经济的投资行为中。

购彩决策模式

那么，站在科学的角度如何进行购彩呢？如果是按照经济人理论，那么购彩这种行为是极度不推荐的，因为这个理论是极度利己而不利他的思想。也就是说，对于以盈利（利己）为目的的购彩行为均是不推荐的。而站在有限理性角度看待购彩行为的话，其决策要点则在于购彩者自身的精神需求。从这点出发可以得到以下这个购彩决策模式：



站在经济学与决策心理学角度，根据以上购彩决策模型，可以做到理性消费，理性购彩。将购买彩票视作发财致富的投机手段是不可取的，我们应该本着公益的心，合理支持福利彩票这项公益事业。