

前两天，国家统计局公布了6月份全国70个大中城市的商品房销售价格指数。在新建商品住宅价格这一块，6月环比出现下跌的仅仅只有4个，而且跌幅都非常小，上涨的却有63个。到如今，楼市的调控政策持续也有快两年时间了，而且今年还出现升级，照理说在如此严厉的调控之下，房价应该跌一跌才是。但从数据上来看，除了个别城市外，绝大部分城市的房价都没有要跌的迹象。如果说调控都没能让房价下跌，那房价要在什么情况下才会跌？

或许在很多人眼中，房价本就是不会跌的，因为就没见房价跌过。其实不然，因为就在最近的10年里，房价就有过两次下跌。或许是两次下跌的幅度不是很大，又或者是下跌被后面的上涨给掩盖，所以才会不那么让人想的起来。

品存君发现，近10年房价经历的两次下跌：

### 1.第一次下跌发生在2008年

那一年，以美国的次债危机引发的金融危机席卷全球，中国虽然远离金融危机中心，但也受到了波及。股市遭到重创，实体企业遭打击，楼市的日子也不好过。以深圳为例，房价从2007年的高点到2008年的低点，跌了大概4%左右。这个下跌对于动辄百分之十几或几十的涨幅来说并不算大，但好歹也是跌了。

由此可见，在金融或经济危机下，房价出现下跌的可能性就比较大。但是，如果房价下跌要以金融危机为代价的话，估计没人会愿意见到。因为在金融危机下，不仅个人收入可能会出现大幅减少，甚至还有面临失业、破产的风险。在金融危机下，大家更多考虑的是如何保住自己的饭碗，就算房价跌了又能怎样？

### 2.第二次下跌是发生在2011—2012年

那一年，中国房地产市场进行了一次号称史上最严的调控，调控的主要原因就是之前两年房价涨的太快。调控政策是从2010年开始启动的，不过房价却是在2011年—2012年才有所下跌。当时深圳的房价在2011年和2012年持续出现两年下跌，累计下跌6.5%左右。

从这一次的下跌可以看出，房产调控政策其实也是可以让房价跌的。这可能也是很多人认定在房产调控下房价会下的原因。而本轮房产调控跟2010—2012年的那一次又有很多相似之处，甚至比那次更严，可为什么就不能让房价跌一跌呢？当然，这么说其实也不完全对，因为在本轮调控政策下，还是有那么几个城市的房价相比去年也是有下跌的，比如深圳，只不过这个数量不多而已。而且调控也还没结束，未来房价会不会因为持续的调控而出现全面下跌，谁又能说的定呢？

作者：龙小林/审核：禹君健>>查看更多