

说楼市



日前，上海易居房地产研究院发布《中国住房按揭贷款报告》，显示5月份，30个主要城市的首套房的贷款利率为4.51%，为基准利率4.9%的92折。

这30个城市基本涵盖了主要的一二线城市，宁波也在其中。报告给出的相关数据显示，在宁波购置一套100平方米住房，平均月供5184元。在宁波买房，月供压力和同类城市比较处于中等水平。

记者 周静 张颖



上海一机构发布《中国住房按揭贷款报告》 宁波买房平均月供5184元 和同类城市比较处于中等水平



相比杭温，宁波月供压力略轻

报告显示，宁波商品住宅均价为13445元/平方米，平均月供5184元，首套房利率为4.28%，首付款平均在29万元。

仅从横向比较来看，在房价方面，5月份，全国30个大中城市新建商品住宅成交均价为14220元/平方米。对全国30个城市做横向对比，可以看出，深圳房价最高，为57234元/平方米。而贵阳房价最低，为5895元/平方米。

这30个城市中，房价超过2万元/平方米的城市包括深圳、上海、北京、厦门和南京。而房价低于

7000元/平方米的城市包括贵阳、长春、烟台、兰州、徐州、西安和沈阳。月供超过1万元的则有深圳、上海、北京和厦门。

因此，宁波无论是房价和月供压力都处于中等水平。

按揭首付和月供压力大小，除了取决于当地的房价水平，还和收入水平相关。

从相邻的杭甬温三地的数据来看，杭州商品住宅均价16492元/平方米，月供6529元；温州商品住宅均价15509元/平方米，月供6174元。从绝对数值

来看，杭州月供最高，宁波最低。但若以2015年人均可支配收入进行比较的话，杭甬温房贷月供和年可支配收入比值分别是13.5%、12.4%和15.2%，温州则变成月供压力最大的城市，宁波依然排在三地最后。

资深地产人袁亚刚表示，月供会考虑公积金贷款、商业贷款和组合贷款的不同承受性。“仅从这一角度考量，按宁波现在的房价，对比类似对标城市，月供压力不算高。此外，买房一般以夫妻为主，两个人的收入一起核算的话，月供的压力就会减轻。”

供房“量力而行”也是理财

应先生就职于市区一家事业单位。在购房上，他抱着“量力而行”的态度，不太想背负太多贷款。

多年前，他购入一套40平方米的小公寓，月供不过千元。“当时想着凑合凑合一下做婚房也是可以的，后来收入上升了，卖掉这套房子又买了套90平方米左右的房子做婚房。”过了几年，应先生又换了套将近200平方米的房子。“尽管每次买房都有房贷，但都是在结合自己的家庭收支状况后敲定的买房方案，所以压力不大，基本不会影响自己的生活。这些年房价上涨的甜头也分享过了，房价下跌的时候也没有担心过‘资不抵债’。”

随后，记者又采访了几位购房者，发现不少购房者会在地段、套型、面积上降低一些要求，尽可能买总价低一点的房子，以缓解购房压力。

此外，房贷可以选择适当的月供金额，还可以把还款期限设定

长一些。

“很多购房者在申请房贷前会算一下月供，他们特别留心利息支出这一项。当然是时间越长，利息总额就越大。有些买房人算来算去，发现有的贷款期限所付出的利息，是贷款额的一倍多，觉得太亏了，说什么也要选择尽量短的期限，宁可背上会让自己很吃力的月供。”理财师李崇浚建议，其实这种看法是片面的，没有考虑到通货膨胀的因素，十年前的1万元跟现在的1万元价值是不一样的。事实上大多数人会提前还贷，并不会真的支出这么多利息。“你完全可以选择一个相对较长期限较低月供的贷款方案，既可以减轻眼下的财务压力，如果未来收入上升，可以及时调整贷款方案，可以提前还贷，或者缩短贷款期限提高月供额。”他表示，相对于其他贷款品种，房贷利率较低，选择期限长一点的，还可以使自己的资金更有腾挪的空间。

■相关链接

上周成交商品住宅1183套

初入6月，宁波楼市火

相较于5月最后两天日均成交量两位数的惨淡，初入6月的楼市又铆足劲“开挂”上扬。据中指院的数据显示，上周（5月30日~6月5日）我市商品住宅量价齐涨，成交1183套，较上周增加328套，环比上涨38.36%。

截至6月5日，宁波商品住宅可售存量小幅下跌，可售商品住宅面积为

496.83万平方米，环比上周下跌0.16%；可售商品住宅套数37094套，环比上周上涨0.15%。

均价方面，上周宁波商品住宅成交均价为13328元/平方米，与前一周相比增加56元/平方米，环比上涨0.42%。其中，江东区以均价22064元/平方米居各区县之首。从区域住宅成交均价对比上看，本周住

宅成交均价环比上升区域有7个，分别是东钱湖旅游度假区、海曙区、梅山保税港区、江北慈城、北仑区、江东区和镇海区，上升幅度分别为24.27%、17.09%、2.74%、2.07%、1.31%、1.16%和1.06%，成交均价分别为13417元/平方米、19644元/平方米、9340元/平方米、11288元/平方米、9718元/平方米、

22064元/平方米和9843元/平方米。而江北区、鄞州区、江北区和高新区则出现均价环比下降的情况。

成交方面，鄞州区依然为本周宁波成交套数最大的区域，共成交601套，占宁波总成交套数的50.80%。值得提及的是，上周排名前三的个盘均位于鄞州区。其中，林肯公园成交144套，成交均价为

10339元/平方米；天逸湾，周成交50套，成交均价为17441元/平方米；中海国际社区，周成交49套，成交均价为12143元/平方米。

此外，上周万科东望新领预售许可证亮相市场。

6月初火热的销售业绩与其传统的淡季形象有所落差，业内人士预计接下来市场成交量会趋缓。

记者 张颖