3

存款平均每月要流出10个亿

对于高企的购房门槛，动辄几十万甚至上百万元的“认购金”“验资款”，短期内购房者又是从何“变”出?答案或许有很多种——

2013年初，老张在镇海庄市以8850元/平方米的单价，按揭购买了一套面积为101平方米的商品房，上月，他提前将剩下的按揭全部还清，以172万元价格出售，终结了这笔收益不错的投资，原因是，他得为儿子在市区的新房准备好“认购金”。老张只是个普通的出租车司机，他微笑表示：“若不是5年前这次无心插柳的投资，以如今购房的疯抢劲，儿子买新房的计划怕是连门都没有呢！”

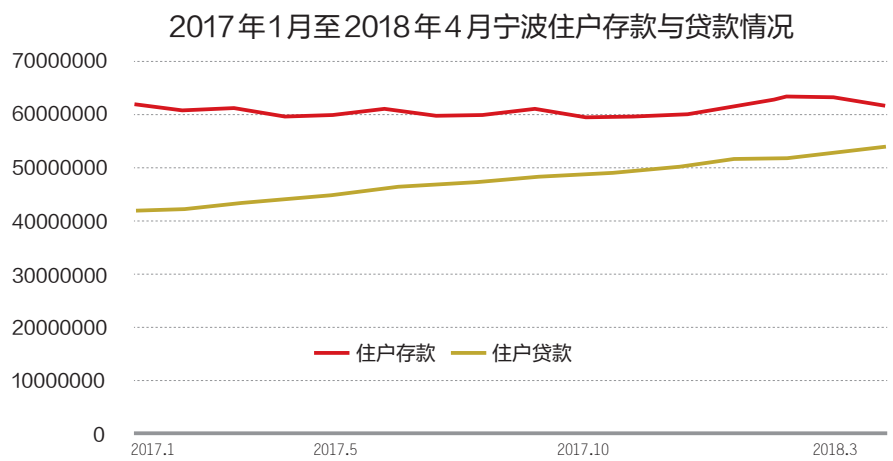
没错，除了富豪、拆迁户外，手中有房的改善型需求是本轮楼市热中的实力担纲。几年的投资所得，至少为他们赢得了抢房的“门票”，亦或是改善型住房中足够的首付金额。

此外，从全市住户存款数据中，或许也能看出一些端倪。据人行宁波市中心支行统计，截至今年4月，全市住户存款余额为6151.37亿元，较上月减少了12.85亿元，已连续第二个月出现下降。市民的存款意愿越来越低，而楼市显然是存款搬家的选择之一。

更值得注意的是，从去年下半年起，因为股市持续低迷，已有不少投资者陆续将资金从股票账户中撤出。宁波证监局刚刚公布的宁波证券市场统计信息显示，截至2018年4月底，辖区内投资者交易结算资金余额已从1月份的149.03亿元降至111.54亿元。当月证券成交总额也从今年1月的4792.63亿元降至4232.81亿元。而同一时间，我市住户存款余额反而略有降低。如果说这些从股市撤出的资金并未转化为存款，那是不是可以说，至少有相当一部分可能流入了当前“发烧”的楼市?

除此之外，面对不少楼盘的门槛高筑，眼下，也不排除有市民利用消费信贷周转的方式，为自己获得购房资格。

在过去的5年里，我市住户存款与贷款的差额正逐年缩减，在资金上，宁波市民正逐渐从供给方转为需求方。而无论是存款变房子，还是利用杠杆买房子，市民的资产固化现象已然出现。

“房地产去库存的压力依然严峻，况且房子作为资产流动性较差，在这个急剧变动的时代，‘固化资产’可能会失去更多的机会，而购房杠杆过高，对家庭将造成沉重的负担，亦不是明智的选择”宁波银行国际金融理财师袁奇苗在接受记者采访时表示。

据悉，这几年居民部门加杠杆加得很快，居民部门债务占居民部门可支配收入的比例已经接近90%至100%。去年是标志性的一年，中国居民部门的贷款超过了居民部门存款的增量。再看宁波，2017年，我市住户存款整整下降了186.8亿元，而住户贷款却足足涨了830余亿元。存贷款增量之差超过千亿元。