



半年来，宁波的楼市虽说没有深圳、杭州、南京等一线城市般疯狂，也已然令购房一族直喊“心累”。开盘秒杀，日光、涨价等情境历历在目，验资款、保证金、认购金等“购房诚意金”模式还在延续……尽管在这轮行情中，大多数楼盘对购房者提出了高于以往的资金要求，但来自人行宁波市中心支行的统计显示，今年以来，宁波房贷增长迅猛，借助金融杠杆买房仍是主流。

购房者一面恐高，一面怕踏空。没有买房的，稍一迟疑，价格就蹭蹭蹭地直往上窜，继而追悔莫及；买了房的，仔细一算，还贷压力已然不堪重负。

## 月薪过万，还贷压力仍重

对于一对年轻夫妻来说，一套80多平方米的精装婚房在当前应属经济型的开销了吧？然而，按照今年以来的房价行情，即便有银行贷款作为“坚强后盾”，倘若没有5年以上可观收入的积累，再倘若没有父母的鼎力相助，80多平方米的住所仿佛是一种奢望……

85后IT男小裘在一家外企上班，工作6年，除了按揭买了一辆10万元出头的经济型轿车，其余的开销倒也不大，攒下40万元的积蓄，算起来，在同龄人中也不算不赖的。去年，小裘正式升职为小组负责人，月薪过万元；今年，他与女朋友到了谈婚论嫁的地步，买房计划也就提上了日程。

两个多月前，在楼市的一路“高歌猛进”中，小裘硬着头皮定下了中海国际社区一套89平方米的房子。那一天，小裘记下了人生中第一笔账单：首付62.5万元（40万元存款+22.5万元父母“赞助”），贷款120万元，月供8514.31元……小裘终于成了有房一族，也成了“房奴”。

小裘清楚，紧接下来的装修、结婚的各种开销，自己再无能力承担。婚后，自己作为家里的顶梁柱，该如何拿剩下的1000多元（除去汽车按揭月供）养家糊口，而后有了孩子，负担显然会加重……

# 宁波人的还贷压力究竟有多重？

记者 崔凌琳

## 换房不易，且行且珍惜

深受这种如牛负重所苦的，又岂止小裘这样的首套房按揭者。

家住海曙区的陈斌的“换房”计划同样压力重重，迟迟难以成行。据悉，陈斌是一家货代公司的操作员，老婆在就近一家超市做收银工作，两人月入约1.2万元，有一个10岁大的孩子，还有老人要赡养。为了给家里增收，周末、闲暇，陈斌不得不放弃休息，开滴滴挣点外快。联丰北区的60多平方米老房子一家人住了15年，眼见邻居家一个个买了新房，为着改善生活环境奔忙，去年起，陈斌也开始盘算起换房的事。

自结婚以来，陈斌和老婆一直省吃俭用，日积月累，倒也成了“百万富翁”。然而，正当他准备为家里的老人、孩子升级住所时，猛然发现，房价又涨到了自家可承受的范围之外去了。

今年4月，陈斌看准了即将开盘的地铁2号线边楼盘公园道，早早就和老婆订好了换房计划，按照当时预测的21000元至22000元的均价，倘若250万元左右就能成功改善现下拥挤、陈旧的居住环境的话，夫妻俩决定去银行办理一笔按揭贷款，以目前的收支，每月承担1万元左右的月供，倒也勉强可以维系。等到两年后房子交付，卖掉如今住的这套老房子，就算换房成功了。

然而计划赶不上变化，他或许没有意识到，4月起，甬城的房价走上了攀升通道。上月底，公园道正式开盘，117平方米三居室户型报出24000元均价，除去预留的100万元首付款，陈斌的月供从原来设想的10000元左右，一下子窜到12700元以上，这让换房心切的陈先生顿觉一阵寒意。“首付100万元一拿出去，家里几乎就没什么积蓄了，如果月供要消耗家庭每月的所有收入的话，那拿什么开支？车子要养，孩子的学费、培训费不能少，基本的生活开支得有……如此不平衡的收支，如何维系到2020年交房。”陈先生此时又开始自嘲，“花这么多钱当房奴，过累的像狗一样的生活到底是傻？还是求仁得仁的过程？”

## 月入多少，才有底气住得舒畅

统计数据显示，上半年宁波楼市成交的新房，面积在120平方米至140平方米三居室或四居室占比高达46%，同样，二手房源中，亦数130平方米左右的改善型住房最为抢手。

汇总高大及地产新观察中摘录的数据，记者发现今年1月至6月，市五区一手房成交均价分别为22611元、21687元、23856元、23966元、25500元和23942元。21世纪不动产二手房住宅成交均价则分别为16959元、17577元、17919元、18888元、19235元和19455元。

以一手房最低均价21687为例，也就是说，今年上半年，在甬城购买一套130平方米的房子，至少需要280万元真金白银。如果启用首套房按揭贷款，首付至少84万元，按照20年期等额本息贷款，以眼下普遍执行的20%上浮利率计算，月供高达13906元；二套房则需准备好至少112万元的首付款，月供在12300元以上。

然而，放眼宁波，月入1.2万元以上的市民又有多少呢？月入1.2万元，还能忽略生活开支者更是难得。倘若再加上每月动辄1500元生活开支、少则千元的育儿开销、千元的养车成本……究竟得月入多少，才能够有底气在当下按揭供一套相对宽敞、舒适的住宅？再退一步说，即便如此，买房之后，恐怕容不得工作、生活、身体在内的任何一方面有半点差池，如此殚精竭虑，情何以堪。

除此之外，还有一个办法，就是拥有足够的存款。举个例子，假如一个首套房按揭者现下每月可供还贷的金额只有5000元，那么要购买这套280万元的房子，就得填上足足210万元的首付款。

而实际上，过去几个月里，别说是280万元，动辄300万元、400万元的房源，一经推出，一样被抢购一空，市民这个还贷算盘不知怎个打法。