



宁波“房价收入比”优势还有多少？

记者 严瑾

相对适中的房价和较高的人均可支配收入，两者构成的“房价收入比”，一直以来让宁波人引以为傲，甚至也被看做是吸引人才的“神助攻”。但从新近公布的数据来看，这种优势在“新一线”城市中似乎正在缩小——

根据国家统计局今年5月公布的数据，宁波的新建商品住宅销售价格指数，同比增长了7.8%，二手房同比增长4.2%。至于环比增幅，更是分别“高居”全国70个大中城市的13位和第八位。

诸葛找房发布的数据则显示：2019年宁波以15.19的“房价收入比”在全国排第18位，而在2018年还排在20名以外。这意味着平均每个宁波城市家庭，得花上近15年的时间才能付得起一套房子。

经过这一轮上涨，宁波的“置业压力”在新一线城市中处于什么水平？

宁波还有一点“小优势”

我们对标了这15座“新一线”城市在房产信息平台“房天下”的6月二手房均价，以及各市统计局公布的2018年城镇居民人均可支配收入，试图梳理出“房价”与“收入”对标的参考。有趣的是，宁波的这两个维度，在这些兄弟城市中均名列前茅。

先说“房价”。在房产天下的排位中，宁波今年6月的二手房均价超过了2万元/平方米，在“新一线”城市中排第六位，在全国排第13名。无独有偶，在房产平台“乐居”给出的新房交易价格比较中，宁波也居全国第13位。

同时，宁波房价的增幅也“有目共睹”。房天下数据显示，在“新一线”城市中，二手房均价同比增幅前三位，分别是苏州17%、沈阳11.6%、宁波11.4%。而武汉、青岛和长沙等地则有降温回调的迹象。

再看“收入”，宁波人的腰包鼓起来了吗？答案是肯定的。

从2017-2018年，宁波的城镇居民人均可支配收入，始终保持在全国第五位，仅次于北、上、苏、杭，去年更是增长了8%，突破了6万元！不仅如此，宁波人每年的平均到手工资也在增加。据市人社局发布的数据，宁波的2019平均工资指导价为年薪80697元，同比增幅6.2%。

由此可见，作为长三角南翼经济中心，宁波的“藏富于民”高于“包邮区”的平均水准，甚至超过了广州、深圳。

“置业压力”虽然比去年上升了两位，但仍处于新一线的第八名，与重庆、成都、西安、郑州等中西部“重镇枢纽”旗鼓相当。虽然在这些城市买100平方米房子的钱，在宁波可能只够买60平方米，但算上宁波更高的居民收入，购房压力可以说基本“扯平”了。

若是对标同处长三角的杭州、南京、苏州，宁波人的“钱袋子”与他们相当，但房价却能便宜不少，这一点依然算得上“小优势”。但对比去年的房价，必须承认这一优势并没有扩大。

有意思的是，这张图表也在告诉我们：长沙，才是“新一线”城市中的一股“清流”：同样是GDP万亿俱乐部成员、同样是城镇居民人均可支配收入超过5万元，它的平均房价却可以是其他同类城市的一半。相较之下，优势凸显。

人才净流入形成“刚需”

有位地产观察者曾说，“买一个城市的房子，相当于买了这座城市的股票。”

这固然是一家之言，却也暗示了一个事实：买房的原因，既可以是居住的“刚需”，也可以是对未来预期的“投资”。宁波房价上涨的背后，同样有这两个因素。

其中“刚需”的形成，离不开大量人才流入的支撑。猎聘智库的数据显示，2018年宁波制造业人才的净流入率高达7.56%，居全国首位，超过了深圳、苏州。

宁波的人才吸引力，还不止在制造业。今年6月，麦可思研究院和社会科学文献出版社发布了一份《就业蓝皮书》。报告指出，近年来选择“新一线”城市就业的毕业生，已超过了“北上广深”；在最受毕业生青睐的“新一线”城市中，宁波也能排到第六位。

这份报告还统计了一个有趣的数据——毕业生中的外省人口占比。在宁波，这一比例达31%，虽然和互联网产业发达的杭州相去甚远，却超过了作为区域中心的西安、武汉、重庆。即每3个初入宁波职场的“新人”，就有1个来自浙江以外的“远方”。同时，报告显示宁波的就业满意度达到72%左右，在全国高达第4位，仅次于北、上、杭。

源源不断的人才涌入，既为城市注入了安居乐业的新鲜血液，也反映了对城市发展的预期。

在中国社会科学院和经济日报社联合发布的《2018中国城市竞争力报告》中，宁波的“宜居竞争力”更是排到了全国第八位。

今年5月，铂诺商学创始人简毅，道出了对宁波发展的判断：“从投资人的视角看待事物的大致框架，在于可预期、可展望、可想象，简单说，就是价值、变化和成长三个关键词。杭州，是一个基于价值成长的概念股；成都，是一个‘成长型题材股’；而宁波，则是一只希望被价值发现并以价值再造的股票，其隐藏价值更胜于前两者。”

当宁波聚集人流、物流、资金流的潜力得到发挥，自然会在地产的“晴雨表”上有所反映。

不过，房价同样是把“双刃剑”，还会对城市的活力、创新力产生重大的影响。保持宁波在同类城市中，合理的“房价收入比”依然任重道远。

