

“居民杠杆率”攀升，购房成本上升  
业内人士提醒——

## 楼市进入博弈期 买房要量力而行

“以居民债务÷居民可支配收入测算，截至2017年年末，中国居民杠杆率高达110.9%，已经超越美国。”在6月下旬召开的中国宏观经济论坛上，中国人民大学经济学院副院长陈彦斌说。“居民杠杆率”一词也迅速成为近期大家关注的热点。业内人士认为，甬城新房成交虽然依旧活跃，但购房成本正在攀升，楼市已进入博弈期，市民买房应综合考量，量力而行。



### 海曙9处房屋将被征收 共计453户、30200平方米

本报讯(记者 周科娜) 昨天，记者从市征收办获悉，海曙区9个地块的房屋列入征收范围，其中6个是危旧房改造地块，1个是道路工程项目，2个是轨道交通项目，共涉及453户居民、征收面积30200平方米。

此次列入征收范围的6个危旧房改造项目为：新典路10弄11号、12号等4幢危旧房改造地块，假山巷66号危旧房改造地块，西湾路18号、20号危旧房改造地块，解放南路3号、5号、7号危旧房改造地块，解放南路51号危旧房改造地块，解放北路174弄34号危旧房改造地块。

新典路4幢危旧房改造地块征收范围：东至拆迁地块(不含)，南至空地(不含)，西至新典路10弄道路(不含)，北至新典新村围墙(不含)。征收房屋总建筑面积约4700平方米，征收总户数68户。

假山巷66号危旧房改造地块征收范围：东至西社坛巷7号(不含)，南至苍松路33弄2号-4号(不含)，西至假山新村16幢66号-68号(不含)，北至假山新村14幢61号-62号(不含)。征收房屋总建筑面积约1200平方米，征收总户数21户。

西湾路18号、20号危旧房改造地块房屋征收范围：东至西湾路16弄2号(不含)，南至西湾路(不含)，西至西湾路28号(不含)，北至新芝社区居家养老服务站临时房(不含)。征收房屋总建筑面积约1700平方米，征收总户数30户。

解放南路3号、5号、7号危旧房改造地块房屋征收范围：东至解放南路(不含)，南至长春大厦(不含)，西至仓基小区(不含)，北至天元大厦(不含)。征收房屋总建筑面积约1500平方米，征收总户数30户。

解放南路51号危旧房改造地块房屋征收征收范围：东至解放南路(不含)，南至冷静街43弄59-65号(不含)，西至冷静街43弄48-49号(不含)，北至冷静街43弄33-38号(不含)。征收房屋总建筑面积约1900平方米，征收总户数28户。

解放北路174弄34号危旧房改造地块房屋的征收范围：东至中国电信围墙(不含)，南至屠园小区(不含)，西至解放北路新金穗大厦(不含)，北至中国电信枢纽大楼(不含)。征收房屋总建筑面积约1800平方米，征收总户数31户。

轨道交通4号线海曙段大卿桥站-柳西新村站区间项目征收范围：东至假山新村33号-36号(不含)、45-48号(不含)，南至假山小区道路，西至柳西河，北至假山新村34号-36号(不含)、18号-19号(不含)。征收房屋总建筑面积约15000平方米，征收总户数225户。

轨道交通4号线海曙段翠柏里站-大卿桥站区间项目征收范围：东至外经贸幼儿园，南至翠柏路52号(不含)，西至翠柏路，北至翠柏路40-43号(不含)，征收总户数19户。

道路征收项目为薛家路(环城南路-中山西路)道路工程(古林段)项目，征收总户数1户。

### A 居民杠杆率上升很快

一般来说，居民杠杆率主要指居民债务与GDP的比率，但有业内人士认为，以居民债务与居民可支配收入之比来定义居民杠杆率更为准确。居民债务主要分为经营性贷款和消费性贷款两个方面，近年来两者占居民债务的配比大致为20%和80%，而在消费性贷款的组成部分中，房贷的体量相对于车贷、信用卡透支等其他个人贷款来说，占据的量居于绝对主导地位。

“在过去10年里，中国的杠杆率上升得很快，尤其是近几年来居民杠杆率，中国居民贷款超过了存款的增量，而居民杠杆率增高跟房价有很大关系。”中国社会科学院世界经济与政治研究所国际投资研究室主任张明如是说。

有数据显示，截至2017年年末，全国居民消费性贷款余额达31.5万亿元，同比增长25.8%；其中个人住房贷款同比增长22.2%，在“按揭买房”的主流模式下，一方面居民的收入水平与高房价匹配不均衡，另一方面则是居民对于房价看涨的预期不断提升，使得“加杠杆”的趋势愈演愈烈。据统计，中国居民杠杆率在近10年里的增幅，美国用了40年才完成。

### B 居民购房成本进一步上升

2018年上半年，宁波楼市火爆异常。全市新建商品住宅共成交3万余套，销售额达852亿元，创下新高。同时，在新房供应量不足，“日光盘”频现的火热势头下，二手房市场也应声而起，上半年宁波市五区二手房累计成交4万余套，同比上升18.21%。在这一背景下，“恐慌性”购房需求急速蹿升，出于“怕买不到房，怕现在不买以后更贵”的心理，不少市民纷纷将购房置业的计划付诸实施，争相入市。

据乐居财经统计，2018年5月，宁波居民存款总额约为6187亿元，贷款总额约为5490.5亿元，存贷比达88.74%，而在2017年1月，这一比值仅为67.7%。从另一个层面看，在居民贷款总额中，5年以上的中长期消费性贷款达到了3643亿元，占贷款总额的66.3%，这其中主要是住房贷款。

与住房贷款总额不断上升、居民杠杆率拉至高位相对应的，却是银行信贷政策的逐步收紧。早在今年年初，宁波多家银行就曾表示在防范重大金融风险的基调下，今年的资金流趋紧。2018年3月初，甬城银行业对首套房贷利率实行普遍上浮10%；到4月，平均上浮已升至15%，少数几家银行要求上浮20%；而到了6月下旬，宁波大多数银行都将首套房利率调整为上浮20%，二套房利率上浮30%。

在住房贷款利率上浮、首付比例提高的同时，银行对购房者按揭资质的审批也逐步趋严，货币金融政策的调控升级，使得居民购房成本进一步上升。

### C 业内：楼市已进入博弈期

即便是金融货币政策收紧，短期内甬城居民对宁波楼市的预期仍保持乐观。从市场成交状况来看，期房销售保持着稳定的态势，近期开盘加推的董天府、中旅城二期等项目，去化速度依然较快。在二手房市场，7月宁波中心城区成交量环比下降了约12%，“一部分是受房贷利率上浮影响，另一部分原因是前几个月去化速度太快，二手房在夏季进入蓄客期。”南天房产运营部经理张鑫科表示，“大多数房东的心理预期依然在逐步提高，房屋总价增加2万到3万元的情况时有发生。”

即将从国企退休的苏女士这两天动了买房的念头，由于目前居住的房子房龄较长，苏女士希望买一套交通方便、附近有公园的电梯房，改善退休后的居住条件。“之前一直有买房的打算，但没想到一拖就拖到现在。”苏女士说，“虽然购房成本比之前增加了不少，但那也没办法，就怕以后利息还会更高，所以还是早点下决心买。”

在银行任职的吕先生也在看房，吕先生今年年初为妻子的父母购置了一套位于青林湾的二手房，由于今年上半年宁波二手房市场发展趋势良好，吕先生对二手房的期望也更为乐观，于是准备为自己的父母也买上一套。

有业内人士指出，虽然宁波居民购房热情依然不减，但目前宁波房地产市场已经进入博弈状态，新房成交虽然依旧活跃，但购房成本正在攀升。由于房地产市场具有不稳定性以及固定资产特有的资金占有属性，市民还是要结合自身经济水平和风险承担能力来综合考量。

余涌