

在宁波买房的是怎样一群人？居住竞争力又强在哪？ 大数据绘出甬城“居住画像”

在城镇化飞速推进的今天，越来越多人怀着对美好生活的追求，纷纷涌入能级更高的城市，寻找安居乐业的家园。

近日，贝壳研究院发布《2021年新一线城市居住报告》，从置业特征、居住竞争力等角度出发，勾勒出全国35座重点城市的居住画像，其中就包括作为“新一线”城市的宁波。那么，在宁波买房置业的是怎样一群人？宁波的居住品质、居住便利度在全国是什么水平？

宁波买新房人群平均37.5岁

在宁波要奋斗多久，才能实现买房的梦想？从年龄结构看，宁波购置二手房的客群平均年龄为36岁，在全国35个重点城市中，和珠海、南昌、贵阳并列排在第13位；而购置新房的客群平均年龄为37.5岁，仅次于珠海、北京、深圳。

购新房年龄偏高说明了什么？对于“北上深”来说，受限于房价压力，购房者往往得掏空“6个钱包”才能“上车”成功，从而抬高了置业年龄；对于珠海而言，得益于粤港澳大湾区“后花园”的地利，它吸引的购房者多为奔着旅游、投资来的外地客群，经济实力较强、年龄相对偏长。

至于宁波，它的房价收入比，无疑较“北上广深杭”有更大优势，故无法简单地用“居住负担重”，解释购新房者偏高的年

龄层。另一个值得注意的细节，或许更能说明原因——

宁波和杭州、成都、西安一样，是“新一线”城市中为数不多的、购买新房的平均年龄超过二手房的成员。根据报告分析，拥有这一特征的城市，大概率已进入存量房市场，刚需群体的买卖交易以二手房为主，而愿意购买新房的，有不少是想置换“改善房”的人群，自然年龄层偏高。

相比之下，其他“新一线”城市和二线城市的表现恰恰相反，买新房的多为刚需群体，二手房多为置换用，甚至一些城市还出台政策，鼓励青年买房落户。武汉的“大学生八折购房”曾轰动一时，沈阳也在为“留下来”的高校毕业生，提供最高7万元的购房补贴，让买新房的群体更年轻。

近半数宁波购房者来自省外

报告还专门给出“移民指数”的概念，衡量全国35座重点城市购房交易量中，本地消费者所占的比重。移民指数越高，说明外地购房交易的占比越高，从侧面反映一座城市吸引市外人口安居乐业、投资置业的吸引力。

数据显示，深圳、珠海、东莞等粤港澳大湾区城市，是典型的“移民城市”，郑州、苏州、厦门紧随其后。其中，深圳和珠海的购房者，有超过70%来自广东省外的大江南北，而以郑州、合肥、太原、哈尔滨为代表的内陆省会城市，10个购房者中有9个是“省内老铁”，虹吸效应明显。

宁波的移民指数，在纳入统计的35座城市中排名第22位，和青岛、沈阳、济南旗鼓相当，说明宁波的本地人购房比例，在“新一线”城市中并不算少。

要是把“参照系”从本地客源换成省内客源，宁波购房者的“人群画像”则更为清晰。报告显示，宁波的购房者中，省内客源的购房占比为51.94%，反过来也说明

明宁波的购房者有将近一半来自省外，省外客源占比在全国35座重点城市中排在第9位。

宁波对省外购房者的辐射力，和它的人口吸引力相得益彰。去年，浙江省的1618.6万名省外流入人口中，就有约314万人来到宁波，即宁波每3名常住人口就有1人来自省外。在这座开放包容的城市，大量新宁波人正成为买房置业的生力军。

不过，省外和市内客源“双高”的局面，也说明宁波对浙江其他城市购房者的吸引力有待提升——和杭州相比，宁波的省外购房客源占比，只差了3.04个百分点，但移民指数却落后了13个位次。可见既是省会，又是旅游城市、数字经济大市的杭州，仍是集聚省内购房者的高地。

报告指出，在影响消费者异地购房的因素中，房价并非是最主要的因素，而就业学习机会、生活宜居、城市更加包容等因素，占据的权重更高。因此，宁波在这些方面仍有提升的空间。

居住竞争力位于全国第二梯队

此外，报告围绕一座城市的居住成本、居住品质、生活便利度、人居环境等因素，给出全国35座重点城市的居住竞争力排名。宁波以69.54分的得分排名第18位，和同为沿海城市的烟台、大连排名接近，处于全国第二梯队。

居住成本和居住品质，无疑是宁波的“加分项”。报告综合家庭房价收入比、房租收入比等数据，统计出全国上百座城市的“居住负担指数”。宁波的这项数据，在“新一线”城市中保持最低水准，还比不少二三线城市更有优势，排在全国第39位。

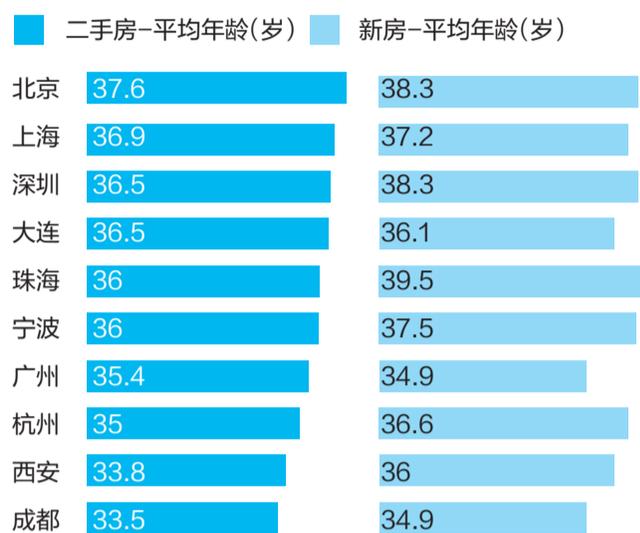
宁波不仅有着低于同类城市的居住成本，其居住品质指数也遥遥领先，在全国仅次于深圳、东莞、福州。所谓的“居住品质指数”，综合考虑了小区楼龄、容积率、绿化率、物业水平，说明宁波楼盘的“硬件条件”从全国来看相当不错。

不过，宁波的居住便利指数就没那么乐观了，排在全国第28位。这一指标采集小区周边1公里的学校、医院、公园、地铁站、商超等分布情况，衡量居民“衣食住行”的便利度。相对于拥有完善社区规划配置、多维交通运输网络、丰富娱乐设施的深圳，宁波还有较大的提升空间。

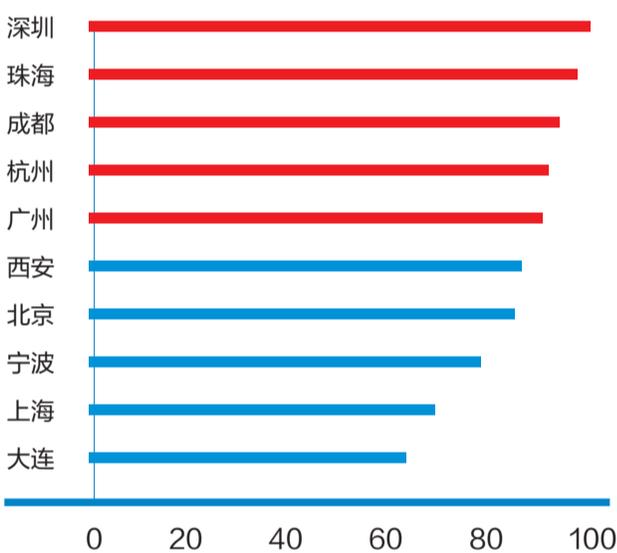
目前，宁波轨道交通800米覆盖通勤比重仅9%，在“新一线”城市中排在末位，即公共交通对职住空间的支撑还不够高；宁波仅拥有14所高校和9家三甲医院，医疗和教育的短板尚需补齐；宁波还需要更多元、更丰富的休闲文化场所，满足居民对美好生活的需要……

记者 严瑾

城市客群购房年龄对比(部分)



重点城市“移民指数”(部分)



城市居住竞争力(部分)

城市	居住品质排名	居住便利排名	居住竞争力	梯队
深圳	1	1	99.5	一
广州	17	5	84.48	一
杭州	8	6	83.45	一
成都	29	3	80.35	一
北京	6	4	79.82	一
上海	25	2	78.17	一
珠海	20	10	72.26	二
宁波	4	28	69.54	二
大连	14	17	67.5	二
西安	33	13	65.24	二

改善性购房时，您最关注以下哪些居住空间？

影响因素	男性	女性
安静没有噪音的卧室	28.01%	32.4%
能和朋友聚会的大客厅	13.95%	9.02%
温馨有设计感的厨房	13.36%	14.83%
能用于种植、休息的阳台	12.68%	11.12%
专业的书房	8.52%	5.96%
专门的储物间	6.43%	8.03%
家庭室内健身房	5.61%	4.68%
专门的衣帽间	4.67%	7.32%
咖啡厅或小吃台	3.26%	2.82%
精心设计，可以泡澡的卫生间	2.58%	2.62%
专门设计的宠物房	0.92%	1.2%