

宁波买房人一半来自省外 这个比例在全国水平如何？

记者 严瑾

核心提示

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，寻找奋斗的职场，并且落地生根。

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、居住负担在全国是什么水平？

37.5岁

宁波新房购置人群平均年龄

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。

新房购置者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。

相形之下，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，显著拉低了购置新房者的年龄。

48%

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个买房者中有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。

