克而瑞
研究中心

研报

2020 年，“宁波”们成交规模还会继续省内领跑吗？

文/马千里、邱娟

受益于突出的人口增量优势，加之房价压力相对较低，宁波 2019 年商品住宅成交规模再创新高，反超杭州，领跑浙江全省。并且这一现象近年来在东部沿海省份也较为常见，如佛山领跑广东、徐州领跑江苏等。但在新冠疫情的影响之下，各城市在人口回流、复工、收入水平等方面均发生了变化，房地产市场也在面临新的挑战，下文我们以宁波为例，对此类城市 2020 年的房地产市场进行趋势预判。

1、楼市概况：购房压力低于杭州，2019 年宁波商品住宅成交量跃居省内首位

宁波作为副省级城市，房价水平远低于省会城市杭州（2019 年宁波商品住宅销售均价 17228 元/平方米，较杭州低近四成），但收入水平却基本无异（2019 年甬、杭城镇居民人均可支配收入分别为 64886、66068 元，相差仅 1182 元），2019 年宁波房价收入比仅为 10，远低于杭州房价收入比 16，即使在东部所有一二线城市中，也只有济南、青岛、天津三城购房压力低于宁波。总体来看，**宁波的购房压力在二线城市中处于较低水平。**

加之近些年宁波产业经济发展较好，并且在人才新政的促进之下，**城市人口集聚能力不断增强，**2019 年常住人口总量已增至 854.2 万人，同比 2018 年增量高达 34 万，购房需求有显著的增加。因此即使在一二线整体大环境不佳的大背景下，2019 年依然保持高速增长，商品住宅销售面积达 1439 万平方米，创下历史新高，并跃居省内首位，**较省会杭州成交量高出 155 万平方米。**

表：杭州和宁波人口、经济、收入、房地产概况比较

指标	杭州	宁波
2019 年常住人口（万人）	1036.0	854.2
同比 2018 年增量（万人）	55.4	34
2019 年城镇化水平	78.5%	73.6%
2019 年 GDP（亿元）	15373	11985
GDP 增速	6.8%	6.8%
人均 GDP（万元/人）	15.25	14.3
2019 年城镇居民人均可支配收入（元/人）	66068	64886
2019 年商品住宅销售面积（万平方米）	1284	1439
同比 2018 年变化	-3.4%	10.8%
2019 年商品住宅销售均价（元/平方米）	27671	17228

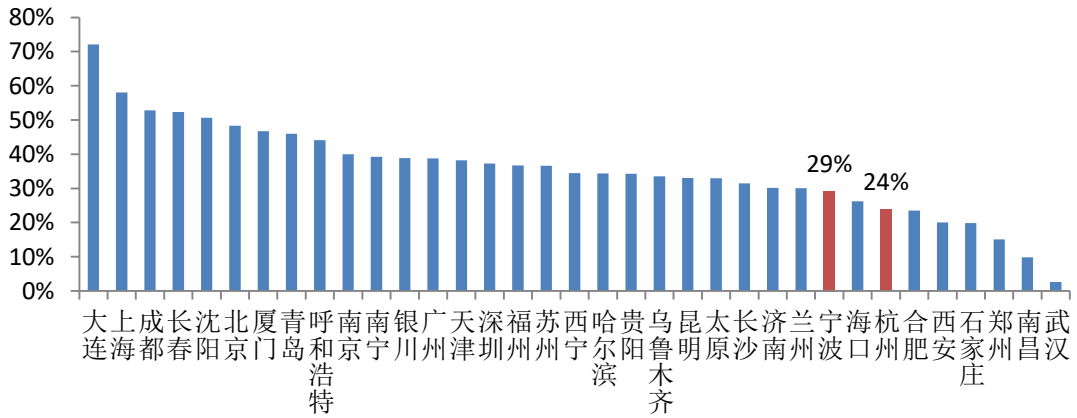
数据来源：杭州/宁波统计局、CRIC

2、复工进度:2020 年春节后宁波回流人口同比下跌七成，复工规模不及杭州

百度迁徙数据显示，2020 年春节后一二线城市迁徙量仅为 2019 年同期[1]的 36%，呈大幅下滑趋势。**宁波、杭州排名均相对靠后，**其中宁波春节后人口净流入量仅是 2019 年同期的 29%，复工速度慢于绝大部分一二线城市，经济复苏进程相对较慢。

至于杭州，虽然春节后人口净流入量同比 2019 年仅有 24%，**但相较宁波也面临着更多掣肘**，一是杭州疫情管控更为严格；另一方面是杭州 2019 年同比基数更大，就百度迁徙数据来看，约为宁波市的两倍。

图：2020 年元宵节前重点城市人口净流入规模同比 2019 年情况



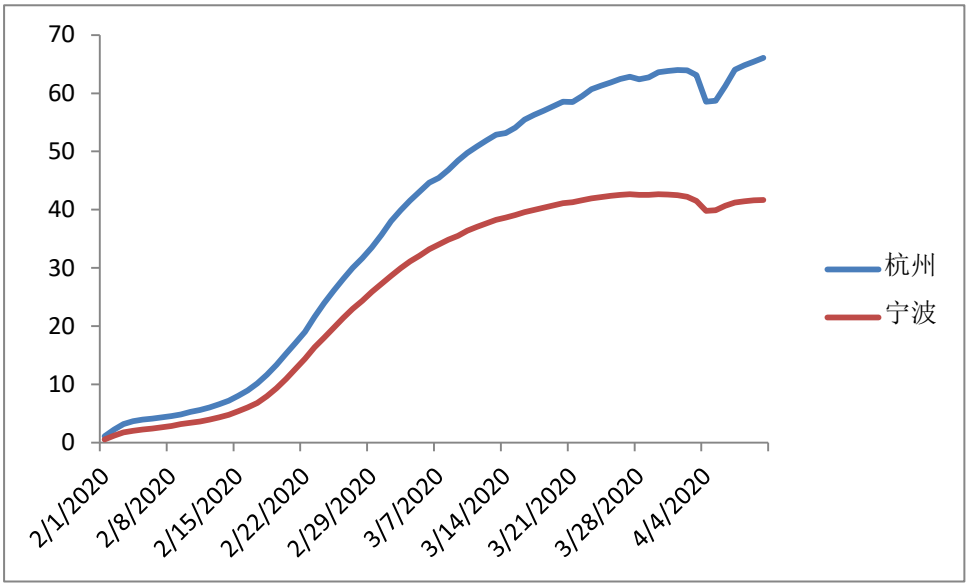
注：计算时间为正月初五-正月十六

数据来源：百度迁徙数据

并且自正月下旬以来，**杭州很快地采取了一系列保障复产复工的手段，**譬如通过“包机包车包专列”这类操作，弥补了复工前两周的劣势，再加上杭州本省经济基础好，发展动能强劲，尤其是对于杭州这类互联网领先的城市，数字经济十分发达，其良好的创新氛围是无可替代。虽然人口回流上暂时失利，但是长期发展来看，还是存在诸多优势的，人口集聚在全国具有领先位置。对比宁波来看，**2020 年春节以来杭州人口净迁入量约为宁波的 1.6 倍，总体来看，杭州的复工情况还是好于宁波的。**

图：2020 年春节后杭州、宁波净迁入规模对比（累计值）

[1] 由于疫情影响，2020 年大部分城市复工时间后移，2020 年春节后人口迁徙周期按照（正月初五-正月十六）计算，2019 年依然按照正常公开前后共一周时间计算（正月初五-正月十一）。



数据来源：百度迁徙数据

3、收入变化:疫情后宁波工资涨幅 2.7%，购买力持续提升

复工人数的减少使用工成本有一定程度的增加，51JOB 数据显示：2020 年 4 月初宁波平均工资水平达 8392 元/月，**较疫情爆发之前的工资水平上涨 2.7%，**同时疫情期间商品住宅价格基本持平，这样来看，**宁波的购买力仍在继续上行，增幅达 2.8%。**

表：杭州和宁波房价和收入水平变化情况

城市	4 月初平均月薪（元/月）	1 月初平均月薪（元/月）	疫情发生后薪资变化	疫情发生后房价变化	购买力变化情况
杭州	10170	10523	-3.40%	1.2%	**-2.24%**
宁波	8392	8174	2.70%	0.1%	**2.80%**

数据来源：统计局、51JOB

而省会杭州的薪资水平却出现了明显下滑，降至 10170 元/月；与此同时，杭州的楼市却在疫情之后迎来一波小阳春，房价越发坚挺，两方面因素叠加之下，**杭州居民的购买能力受到了一定冲击，购买力下滑 2.24%**。

4、人才政策：杭、甬纷纷加码人才政策、助力人口增长，杭州更胜一筹

为了挽回疫情对于城市产业经济的影响，疫情发生之后多城纷纷加码人才新政，提升城市竞争力，以加强人口集聚。早在 2 月份，杭州就出台了加强人才招引服务的八项举措，**涵盖了租房、购房补贴**、奖励、举办云招聘、启动创业大赛、推出“人才 e 卡（码）通”、促进成果转化、加快人才平台落地建设等诸多方面。其中，对全球本科以上所有应届大学生，在发放本科 1 万元、硕士 3 万元、博士 5 万元一次性生活补助的基础上，再给予每年 1 万元租房补贴，最多可享受 6 年；新来杭博士后可享受 40 万元一次性生活补贴，在引人上面可

谓“下血本”。不仅如此，杭州对在杭机关和全额事业单位、实习基地实习的海内外大学生和在校高技能人才，每月给予 2000 元的实习补贴；对应届高学历毕业生发放生活补贴；还加强了博士后的引育，实施博士后倍增计划，每年招收博士后 300 名以上。4 月 1 日起，最新的人才购房政策已经正式生效，**其中对于高层次人才给予优先购房**，经认定的 A 类人才，在杭购买首套住房可免摇号；2、经认定的 B、C、D、E 类人才及符合条件的相应层次人才，在杭购买首套住房，可在新建商品住宅公开摇号销售时，按不高于 20%的比例优先供应，**对高端人才的摇号定向实施宽松政策**。

宁波虽然也在疫情之后做出了积极响应，但力度明显不及杭州。譬如其组织的云招聘，涉及 2000 余个岗位，较杭州相对较少。此外，针对解决高校毕业生住房问题，给予本科、技师每月不低于 300 元、硕士及以上学历每月不低于 600 元的租房补贴或生活津贴，在租房补贴额度要明显低于杭州。**另外，在创新氛围培育以及其他人才服务上面也有所欠缺。**

表：疫情后杭州和宁波出台的相关人才及补贴政策

分类	杭州	宁波
高层次人才安家补贴	给予 A 类顶尖人才“一人一议”最高 800 万元购房补贴；B、C、D 类人才分别给予 200 万元、150 万元、100 万元购房补贴等等	对新引进的顶尖人才，给予最高 800 万元安家补助，按照 4:3:3 比例在 3 年内逐年发放。新引进的特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才则分别给予 100 万元、80 万元、50 万元、15 万元的安家补助，申请时已在宁波购房的，安家补助一次性发放
应届生安家补贴	对全球本科以上所有应届大学生，在发放本科 1 万元、硕士 3 万元、博士 5 万元一次性生活补助的基础上，**再给予每年 1 万元租房补贴，最多可享受 6 年。新来杭博士后可享受 40 万元一次性生活补贴**	对于新引进应届本科生和硕士研究生，可享受生活安居补助。即本科生、硕士研究生分别给予一次性 1 万元、3 万元生活安居补助
租房补贴	对按规定缴纳社会保险费、2019 年全年工资收入低于 7.2 万元、未承租公租房和未享受政府住房补贴且在外租住房屋的企业员工，政府给予每人 500 元租房补贴	给予本科、技师每月不低于 300 元、硕士及以上学历每月不低于 600 元的租房补贴或生活津贴
保障房建设	**加快人才专项租赁住房建设，到明年底前新建 5 万套**	/
云招聘	“杭向未来云聘会”推出高层次人才岗位 **2 万余个**，其中面向高学历、高级职称和企业高管人才岗位超过 **5000** 个	高端人才招聘活动组织百大人才平台、科技企业推出 2000 余个高薪岗位

实习补贴	对在杭机关和全额事业单位、实习基地实习的海内外大学生和在校高技能人才，**每月给予 2000 元的实习补贴**	/
其他配套	推出“人才 e 卡（码）通”。统筹整合有关人才的服务项目，开发金融支持、子女教育、医疗健康、咨询服务等功能，为人才提供集成式、智慧化、全流程的优质服务。 推出云上“创客天下·2020 杭州市海外高层次人才创新创业大赛”、“重点人才项目云促会”等多项举措	/

资料来源：CRIC 整理

5、近期楼市动向：3 月份杭州量价齐涨，宁波楼市却量价齐跌

步入 3 月之后，除湖北外的大部分城市生产生活逐渐步入正轨，房地产市场也在逐步恢复之中。CRIC 数据显著，3 月份杭州商品住宅成交量高达 101 万平方米，同环比均呈增长之势；成交均价来看，升至 35434 元/平方米，同比 2019 年 3 月增幅高达 35%，**房地产市场暖意十足、成交量价均有大幅上涨，回暖之势十分显著。**

相比之下，宁波楼市表现则相对黯淡，3 月份商品住宅成交面积为 77 万平方米，环比 2 月份是明显回温，但同比 2019 年同期下降了 47%；价格来看，为 17193 元/平方米，同比 2019 年同期下降了 6%，**市场呈现量价齐跌之势，受疫情影响较大，**并且从最新数据走势来看，4 月份这种量价齐跌的趋势还在延续。

表：2020 年 3 月份杭州和宁波商品住宅成交量价变化情况（万平方米、元/平方米）

指标		杭州	宁波
成交面积	3 月	101	77
	环比	540%	1730%
	同比	6%	**-47%**
成交均价	3 月	35434	17193
	环比	18%	8%
	同比	35%	**-6%**
库存	3 月	643	683
	环比	-2%	0.30%
	较 2020 年 1 月底（疫情前）	-1.50%	0.15%

数据来源：CRIC

6、展望：宁波楼市将迎来较大挑战，佛山 2020 年成交仍有望省内领跑

结合上文分析的人口回流、复工情况、收入变化、人才新政以及近期房地产市场表现等

诸多因素，可以看到在疫情之后，宁波购房需求所受影响更大，**其房地产市场的“稳定性”不及杭州。**其关键原因是杭州在人口吸引上有着先天优势，阿里、网易等互联网巨头深耕于此，加上杭州环境优美，吸引了更多的高学历年轻人，因此在购房需求上自然无需担忧。而在需求不足的情况下，宁波的购买力优势也难以转化为成交，这也在某种程度上印证了需求才是稳定房地产市场的决定性因素。

联系最新的成交数据来看，宁波楼市走势不及杭州，已经在 3 份的成交数据已经体现，并且 4 月份还在延续这一趋势。尽管购买力的优势还在，但是需求已经受到极大影响，**展望 2020 年全年，我们认为宁波的成交规模很有可能被杭州反超。**

参照宁波的分析逻辑来看佛山，我们认为在 2020 年，**佛山与广州之间的成交差额会逐渐收窄，但佛山仍然有望继续在广东省领跑**。虽然近期广州房价出现小幅下滑、春节后广州人口净流入也远高于佛山，但是在广佛一体化的带动下，两城已经高度融合，巨大的价差下广州需求外溢依旧不可避免。从最新的楼市数据亦可看到，从 3 月广州、佛山住宅成交量均同比下滑三成左右，但从绝对量上来看，佛山依旧明显高于广州。

对于宁波、佛山此类城市而言，城市化的快速发展、相对较低的房价水平是这些城市的优势所在，也是这些城市将外来人口转化为购房需求的主要动力。但是在面临疫情冲击的 2020 年，在经济增长、城市化发展降速的背景下，**相对于房价优势而言，更大的需求基数才是稳定楼市的最可靠因素，**因此宁波、佛山等市楼市成交将会在 2020 年迎来较大波动，而那些集聚了更多外来人口、城市化水平居于省内高位的省会，如 3 月份率先实现商品住宅成交同比上升的杭州、成都、合肥等市，也将再一次成为房地产市场的中流砥柱。

附表：广州和佛山人口、经济、收入、房地产概况比较

指标	广州	佛山
2019 年常住人口（万人）	1530.59	815.86
同比 2018 年增量（万人）	40.15	25.29
2019 年城镇化水平	86.46%	95%
2019 年 GDP（亿元）	23628.6	10751.02
GDP 增速	6.8%	6.9%
人均 GDP（万元/人）	15.64	13.18
2019 年城镇居民人均可支配收入（元/人）	65052	55233
2019 年商品住宅销售面积（万平方米）	1023	1368
同比 2018 年变化	1.3%	-6.43%
2019 年商品住宅销售均价（元/平方米）	26494	14524
同比 2018 年变化	23.4%	21.56%
2020 年 3 月商品住宅成交面积（万平方米）	71.54	96.27
同比 2019 年同期变化	-33%	-38%
2020 年 3 月商品住宅销售均价（元/平方米）	24961	14783
较 2019 年变化	-6%	2%

数据来源：广州/佛山统计局、CRIC