

44%

2015年10月 中国房贷市场 月度分析报告

出品：融360金融搜索平台

2015

2015 年中国房贷市场 10 月报告

发布单位：融 360 金融搜索平台 作者：尹江宁

内容简介：

从全国首套房贷款平均利率走势来看，本月全国首套房平均利率为 4.89%，创历史新低。本月，房贷利率优惠幅度继续扩大，首套房平均利率突破 5% 以下的城市为 19 个，占比接近 6 成，其中排名前五的是上海约 4.57%，宁波约 4.60%，天津约 4.61%，北京约 4.63%，无锡约 4.64%。

本月房贷市场的一个亮点是首套房首付 2.5 成的新政，南京、杭州、武汉和长沙四个城市已有部分银行执行首套房首付 2.5 成的新政，相信未来将会有更多城市执行首套房首付 2.5 成的新政。

在全国 35 个城市 532 家银行中，本月有 436 家银行首套房利率折扣上升，占比 81.75%；折扣利率下降的有 64 家银行，占比 12.03%；与上月持平的 31 家银行，占比 5.83%，本月共有 20 家银行停贷。

融 360 分析认为，首套房首付调至 25 成，意味着新一轮楼市宽松政策重启，对于购房者来说，购房的另一个最好的窗口期或已形成。目前中国经济制造业和消费数据并不乐观，股市也较为疲弱，刺激房地产市场可能是提振中国经济的最后一个办法，也是风险最大，但效果最明显的办法。未来，首套房首付 25 成将全面落实。

在降息、降准的作用下，房地产市场或将继续回暖。在降息、降准的作用下，房地产市场或将继续回暖。融 360 分析认为，降息、降准增加了银行的信贷资金，可被用于房贷业务的资本也会增加，个人申请房贷会更加容易。同时，银行可能会提供更优惠的房贷利率，全国范围内提供优惠利率的银行也会增多。随着银行房贷业务的优惠增加，首套房贷款利率可能会继续下调，二套房贷款利率有望松动。对房企来说，开发商从银行贷款的利率可能会降低，融资成本相应也可能降低，这将刺激开发商花更大的成本拿地、盖楼。

样本选取：2015 年 9 月 21 日-2015 年 10 月 20 日

报告结构：房贷市场、楼市预测、城市数据

附录：北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、武汉、长沙 8 城房贷市场分析

目 录

一、房贷市场	- 1 -
1.1 全国首套房贷款政策变动情况	- 1 -
1.1.1 首套房政策：全国首套房平均房贷利率降至 4.89% 创历史新低	- 2 -
1.1.2 全国优惠利率占比：近 6 成银行首套房贷款有折扣	- 4 -
1.1.3 全国十大利率最低的城市：上海夺冠、宁波第二、天津位列第三	错误!未定义书签。
1.1.4 一二线城市对比：城市间分化依然存在 深圳是特例	- 1 -
1.2 全国二套房贷款政策变动情况	- 8 -
1.2.1 二套房利率：全国二套房平均房贷利率降至 5.65%	- 8 -
1.2.2 二套房首付：首付 4 成的银行数占比超 6 成 首付最低为 3 成	- 9 -
1.3 全国 532 家银行房贷利率调查	- 1 -
1.3.1 主要银行平均利率折扣：汇丰银行最低	- 11 -
1.3.2 首套房贷款利率分布：首套房优惠占比为 59.02%	- 12 -
1.3.3 二套房贷款利率分布：银行间分化趋势明显	- 13 -
二、房贷市场走势分析及楼市发展预测	错误!未定义书签。
2.1 房贷政策走势分析	错误!未定义书签。
2.1.1 首套房首付比例降至 25 成将全面展开	错误!未定义书签。
2.1.2 公积金异地贷款落地难 新政或利好三四线城市	错误!未定义书签。
2.2 楼市发展预测	- 15 -
2.2.1 GDP 持续走低 楼市有望继续回暖	- 15 -
2.2.2 央行再度“双降” 首套房贷款利率或下调	错误!未定义书签。
三、市场数据	- 17 -
3.1 北京：首套房平均利率低至 4.63% 房贷最低可打 8.2 折	- 17 -
3.2 上海：首套房利率折扣低至 8.88 折 平均利率低至 4.57%	- 18 -
3.3 广州：首套房平均利率低至 4.68% 二套房首付全部 7 成	- 20 -
3.4 深圳：首套平均利率折扣降至 9.74 折 二套首付主流为 7 成	- 21 -
3.5 南京：5 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付 4.5 成为主流	- 23 -
3.6 杭州：4 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套上浮 10%	- 24 -
3.7 武汉：3 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付最低 3 成	- 25 -
3.8 长沙：6 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房出现 4 成首付	- 27 -

一、 房贷市场

从全国首套房贷款平均利率走势来看，本月全国首套房平均利率为 4.89%，创历史新低。本月，房贷利率优惠幅度继续扩大，首套房平均利率突破 5% 以下的城市为 19 个，占比接近 6 成 其中排名前五的是上海约 4.57%，宁波约 4.60%，天津约 4.61%，北京约 4.63%，无锡约 4.64%。

本月房贷市场的一个亮点是首套房首付 2.5 成的新政，南京、杭州、武汉和长沙四个城市已有部分银行执行首套房首付 2.5 成的新政，相信未来将会有更多城市执行首套房首付 2.5 成的新政。

从首套房利率的优惠力度来看，本月全国 532 家银行中，提供 9 折以下优惠利率的银行有 62 家，比上月增加 9 家，占比 11.65%。利率最低的为北京、上海、广州和深圳的汇丰银行，提供 8.2 折优惠利率，另有 28 家银行提供 8.5 折优惠利率，比上月增加 9 家，其中上海 7 家，天津 5 家，北京 3 家，青岛 3 家，宁波、重庆 2 家。

本月二套房平均利率为 5.65%，环比上月的 5.66% 降了 0.01%，平均利率浮动从上月的 1.098 倍，微降至本月的 1.097 倍。从同比来看，去年同期二套房利率高达 7.37%，本月同比降低 1.72%。

融 360 监测的 35 个城市 532 家银行中，除停贷银行外，共有 470 家银行执行基准利率上浮 10%，比上月增加 2 家，是当前二套房贷款的绝对主流利率。执行基准利率的银行有 18 家，为二套房最低利率，其中上海 4 家，深圳、济南、大连、青岛分别有 2 家，南昌、石家庄、苏州、天津、长沙、珠海各 1 家；执行基准利率上浮 5% 的有 11 家，上浮 15% 的有 5 家，上浮 20% 的有 5 家，另有深圳的广州银行上浮 40%。

1.1 全国首套房贷款政策变动情况

1.1.1 首套房政策：全国首套房平均房贷利率降至 4.89% 创历史新低

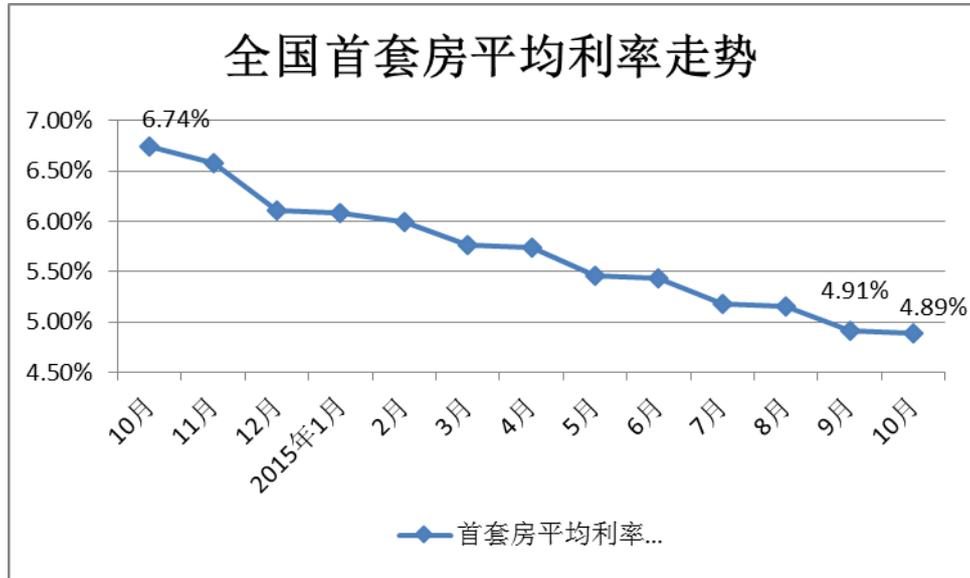


图 1-1：全国首套房贷款平均利率走势

从全国首套房贷款平均利率走势来看，本月全国首套房平均利率为 4.89%，继续创历史新低。环比上月 4.91%，微降 0.02%；同比去年 10 月的 6.74% 下降 1.85%。在融 360 监测的 35 个城市和地区中，共有 19 个城市和地区首套房平均利率跌破 5%，占比接近 6 成。其中一线城市有三家，分别是北京、上海和广州；二线城市有 6 家，分别是天津、青岛、南京、重庆、杭州和成都，平均利率最低的为上海的 4.57%。

532家银行首套房利率变化情况

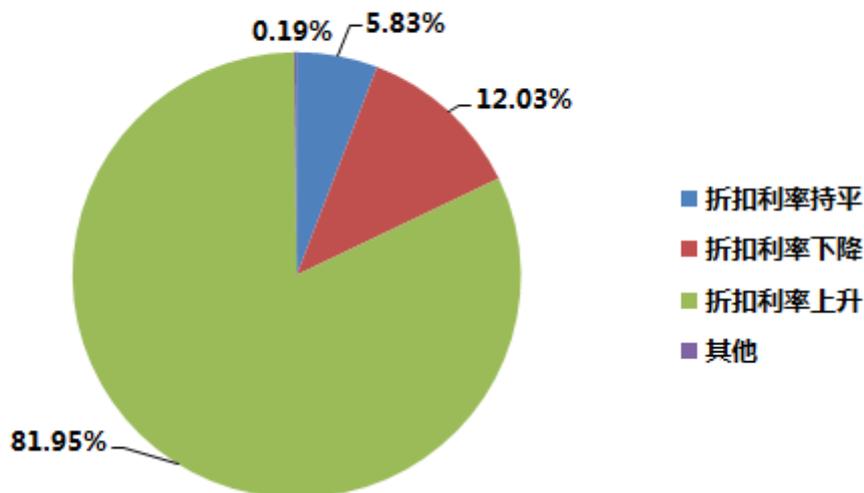


图 1-2 : 532 家银行首套房利率变化情况

融 360 调查数据显示，在全国 35 个城市 532 家银行中，本月有 436 家银行首套房利率折扣上升，占比 81.75%；折扣利率下降的有 64 家银行，占比 12.03%；与上月持平的 31 家银行，占比 5.83%，本月共有 20 家银行停贷。

融 360 分析认为，本月利率折扣上调的银行占多数，是受央行 8 月降息降准的影响，8 月降息后，贷款基准利率已经达到历史最低位 5.15%，银行能够提供的优惠幅度有限，只能上调利率折扣。如果按 8 折计算，相当于 4.12% 的实际贷款利率，这对于多数银行来说，会对资金成本构成一定压力，因此，大多数银行会上调至 9 折或以上的折扣利率。

1.1.2 全国优惠利率占比：近 6 成银行首套房贷款有折扣

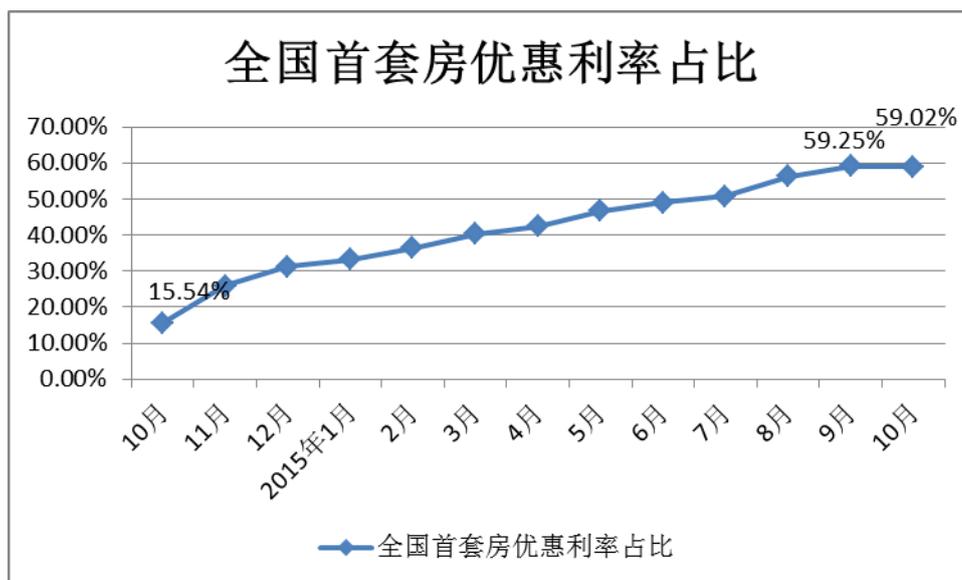


图 1-3：全国首套房优惠利率占比走势

去年同期，全国优惠利率占比为 15.54%，此后全国优惠利率占比连续数月增长，本月达到 59.02%，较上月的 59.25%略有下降，但仍然有将近 6 成的银行能够提供首套房贷款利率折扣。从城市分布来看，一线城市除深圳以外，其他三个城市的优惠占比都高于全国平均值。南京、宁波、上海、无锡四个城市，除个别停贷的银行外，其余全部银行 100%都能提供首套房利率优惠折扣。

从首套房利率的优惠力度来看，本月全国 532 家银行中，提供 9 折以下优惠利率的银行有 62 家，比上月增加 9 家，占比 11.65%。利率最低的为北京、上海、广州和深圳的汇丰银行，提供 8.2 折优惠利率，另有 28 家银行提供 8.5 折优惠利率，比上月增加 9 家，其中上海 7 家，天津 5 家，北京 3 家，青岛 3 家，宁波、重庆 2 家。

314家提供优惠利率的银行分布情况

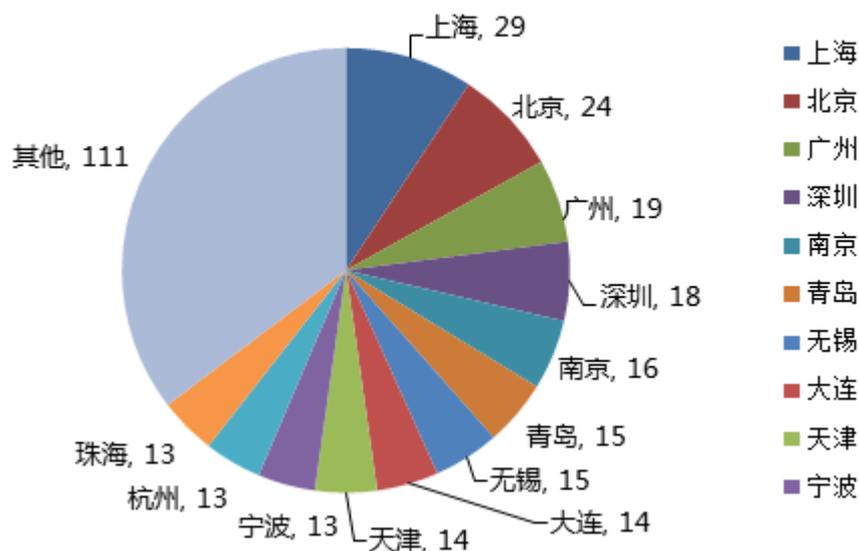


图 1-4：优惠利率城市分布情况

融 360 统计数据显示，本月，全国共有 314 家银行提供优惠利率，相比上月增长 2 家。分城市来看，上海和北京在银行数量上依然占绝对优势，变化不大；提供优惠利率最多的城市依次为上海、北京、广州、深圳、南京、沈阳、青岛、无锡、大连、天津、宁波、杭州和珠海。

融 360 分析认为，目前首套房的优惠力度空前，多数城市的调整已基本到位，未来可下调的空间和幅度有限，首套房政策将维持稳中微降的态势。

1.1.3 全国十大利率最低的城市：上海夺冠、宁波第二、天津位列第三

本月，全国十大利率最低的城市与上月相比，依然是上海、宁波、天津、北京、无锡、广州、青岛、佛山、大连和珠海十大城市，但名次有所变化。本月第一的是上海的 8.88 折，第二是宁波的 8.92 折，第三是天津的 8.95 折，北京以 8.98 折位居第四，无锡以 9.01 折位列第五。本月，首套房平均利率 10 个城市依然全部突破 5% 以下，其中为上海为 4.57%、宁波为 4.60%、天津为 4.61%、北京为 4.63%、无锡为 4.64%、广州为 4.68%、青岛为 4.69%、佛山为 4.73%、大连为 4.74% 和珠海为 4.74%。

受降息影响，10 大城市的平均利率折扣都有加大。以上海为例，目前提供房贷业务的 30 家银行中，除停贷的平安银行外，其余 29 家银行全部提供优惠利率，其中 1 家提供 8.2 折优惠，7 家提供 8.5 折优惠，2 家提供 8.6 折优惠，3 家提供 8.8 折优惠，1 家提供 8.88 折优惠，1 家提供 8.9 折优惠，10 家提供 9 折优惠，3 家提供 9.5 折优惠，1 家提供 9.7 折优惠，致使其平均折扣低至 8.88 折，较上月的 8.94 折又刷出新低。

表 1-1：全国 10 大首套房平均利率最低城市排行

城市	平均折扣	平均利率
上海	8.88 折	4.57%
宁波	8.92 折	4.60%
天津	8.95 折	4.61%
北京	8.98 折	4.63%
无锡	9.01 折	4.64%
广州	9.08 折	4.68%
青岛	9.1 折	4.69%
佛山	9.19 折	4.73%
大连	9.2 折	4.74%
珠海	9.21 折	4.74%

融 360 调查发现，排名前四的城市，其平均折扣均低于 9 折。北京本月首套房平均折扣 8.98 折虽然较上月的 8.96 折有所上升，但依然低于 9 折，在 30 家提供贷款的银行中提供 9 折以下优惠利率的有 16 家。融 360 分析认为，在金九银十的带动下，房贷优惠利率将进一步扩大，未来有望各城市首套房平均折扣均继续下浮下调。

1.1.4 一二线城市对比：城市间分化依然存在 深圳是特例

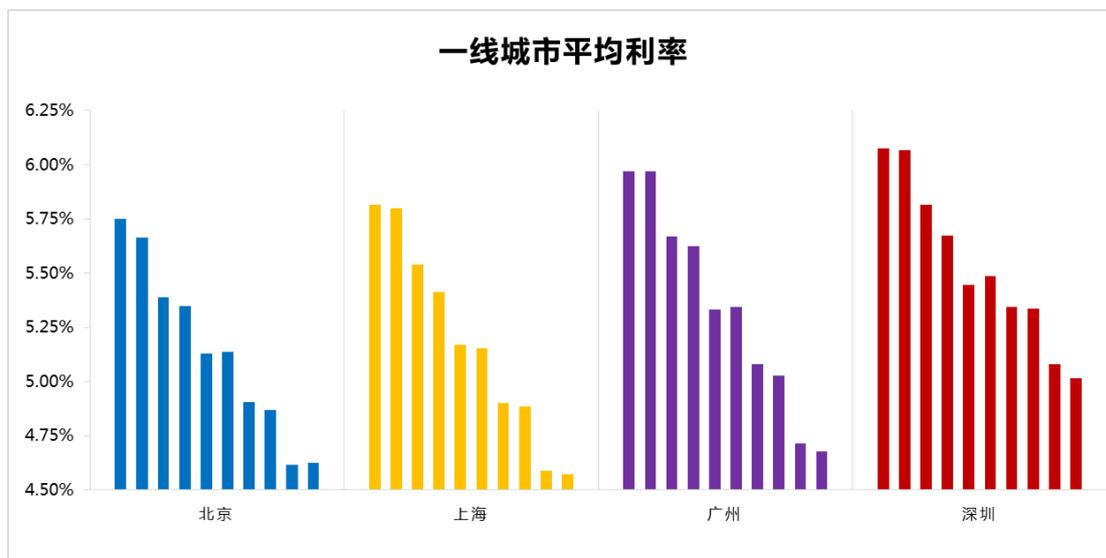


图 1-5：一线城市首套房平均利率

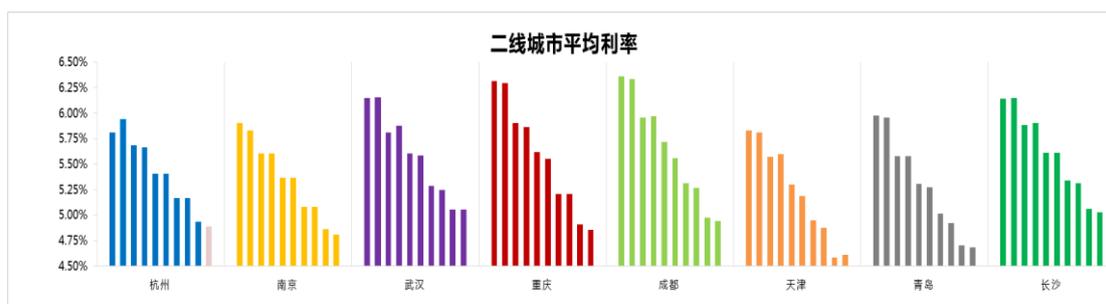


图 1-6：二线城市首套房平均利率

从一二线城市的全国首套房平均利率对比来看，除深圳以外，一线城市的优惠力度依然具有优势。二线城市中，天津、南京、青岛优惠幅度较大，而长沙、武汉平均利率都在 5% 以上。三线城市的平均利率则普遍要比一二线城市更高一些。可见，城市分化现象依然存在，楼市比较火热的一线城市，各银行间竞争更加剧烈，各银行针对房贷客户推出的各种优惠层出不穷。而在一些楼市成交不太火热的城市，银行出于风险控制考虑，利率则相对较高。唯独深圳是个例外，上半年房价暴涨的余热尚存，房贷利率一直居高不下。

1.2 全国二套房贷款政策变动情况

1.2.1 二套房利率：全国二套房平均房贷利率降至 5.65%

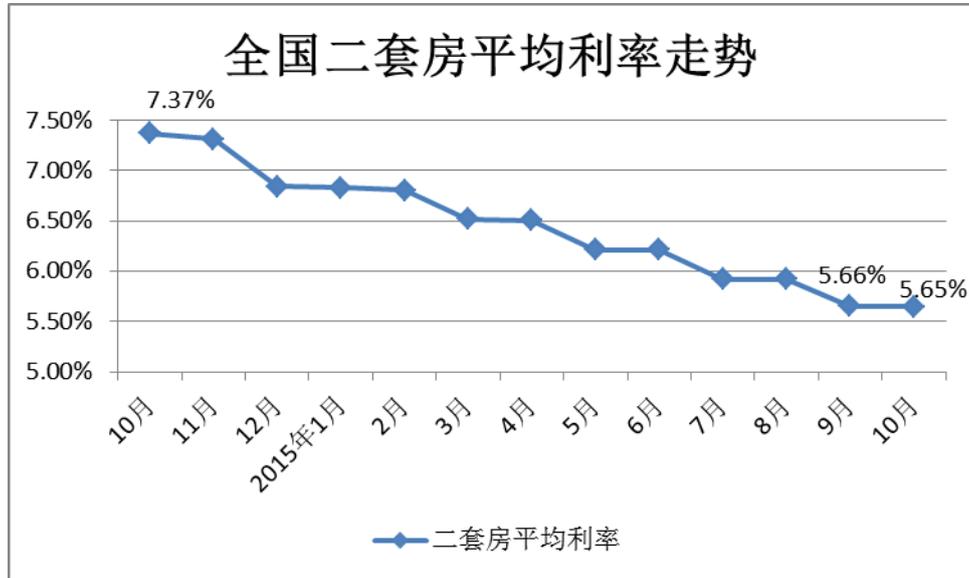


图 1-7：全国二套房平均利率走势

本月二套房平均利率为 5.65%，环比上月的 5.66% 降了 0.01%，平均利率浮动从上月的 1.098 倍，微降至本月的 1.097 倍。从同比来看，去年同期二套房利率高达 7.37%，本月同比降低 1.72%。可见，伴随着 8 月降息的影响，二套房不仅利率随之下降，而且利率浮动倍数也有所松动，下行趋势较明显。

表 1-2：二套房利率松动银行一览

二套房利率	城市	银行
基准利率	济南	中信银行
	珠海	珠海农商
	石家庄	光大银行
基准利率上浮 5%	成都	成都银行

融 360 数据监测显示，本月，二套房利率出现松动的银行只有 4 家，与上月减少 7 家。其中济南的中信银行、珠海的珠海农商由基准上浮 10% 下调至基准利率，石家庄的光大银行由基准上浮 5% 下调至基准利率，成都的成都银行由基准利率上浮 10% 降至基准利率上浮 5%。

表 1-3：二套房利率收紧银行一览

二套房利率	城市	银行
基准利率上浮 10%	济南	恒丰银行
	昆明	工商银行
	昆明	农业银行
	成都	中国银行
	郑州	广发银行
基准利率上浮 20%	苏州	广发银行

融 360 数据监测显示，本月，二套房利率出现收紧的银行有 6 家，分别是济南的恒丰银行、昆明的工商银行和农业银行由基准利率上升至基准利率上浮 10%，成都的中国银行和郑州的广发银行由基准上浮 5% 上升至基准利率上浮 10% 苏州的广发银行有基准利率上浮 10% 上升至基准利率上浮 20%。

融 360 监测的 35 城市 532 家银行中，除停贷银行外，共有 470 家银行执行基准利率上浮 10%，比上月增加 2 家，是当前二套房贷款的绝对主流利率。执行基准利率的银行有 18 家，为二套房最低利率，其中上海 4 家，深圳、济南、大连、青岛分别有 2 家，南昌、石家庄、苏州、天津、长沙、珠海各 1 家；执行基准利率上浮 5% 的有 11 家，上浮 15% 的有 5 家，上浮 20% 的有 5 家，另有深圳的广州银行上浮 40%。

融 360 分析认为，本月二套房利率松动的银行较少，未来，如果没有进一步的政策刺激，二套房贷款将会继续维持基准利率上浮 10% 的主流利率。

1.2.2 二套房首付：首付 4 成的银行数占比超 6 成 首付最低为 3 成

融 360 监测数据显示，全国 532 家银行中，明确执行二套房首付 4 成及以下的银行共有 325 家，占比 61.09%。执行 4.5 成、5 成、6 成（含 6.5 成）及 7 成的银行数分别为 46 家，47 家，44 家和 47 家，与上月相比变化不大。其中，二套房首付最低的是武汉的民生银行和长春的农业银行的 3 成，其次是西安民生银行的 3.5 成，广州仍是唯一一个未执行二套房新政的城市。

表 1-4 : 35 城二套房主流首付比例一览

主流首付比例	数量	城市
4 成	27	济南、大连、西安、宁波、南昌、太原、天津、乌鲁木齐、青岛、无锡、昆明、石家庄、南宁、福州、海口、佛山、哈尔滨、重庆、长春、杭州、沈阳、郑州、珠海、东莞、长沙、武汉、上海
4.5 成	4	合肥、南京、成都、苏州
5 成	2	北京、厦门
6 成	0	
7 成	3	广州、深圳

本月，各城市主流首付比例变化不大，仅上海从主流 5 成变为主流 4 成。其中，提高二套房首付的银行有 10 家，降低的有 9 家。从调整的分布来看，济南、石家庄、苏州有升有降，太原和天津只有上升，宁波、厦门、西安、长沙和珠海只有下降。从调整幅度来看，基本在 3.5 成至 6 成之间波动。其中，西安的民生银行将二套房首付从 4 成降至 3.5 成。此外，本月将首付比例降至 4 成的银行有 4 家。

值得注意的是，本月，全部银行均已执行二套房首付 4 成及以下的城市为 10 个，分别为武汉、福州、南昌、西安、南宁、东莞、郑州、海口、无锡和乌鲁木齐，较上月减少天津 1 家。

融 360 预计，未来二套房首付还将在 4 成至 6 成之间小幅波动，但首付 4 成的大主流短期内不会改变。

1.3 全国 532 家银行房贷利率调查

1.3.1 主要银行平均利率折扣：汇丰银行最低

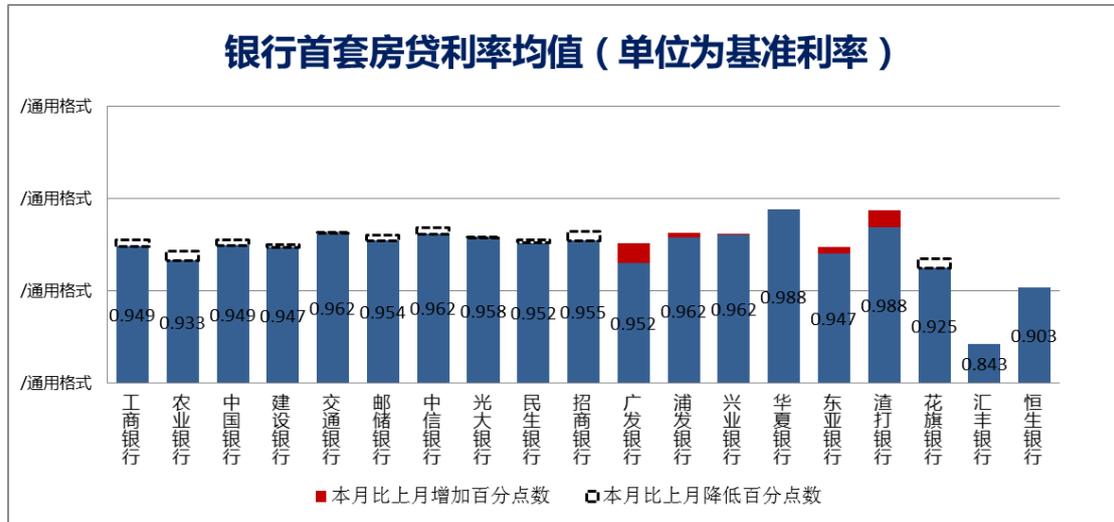


图 1-8 主要银行首套房利率折扣均值

融 360 监测数据显示，本月 19 家主要银行中，首套利率有 5 家银行利率折扣上调，即广发银行、浦发银行、兴业银行、东亚银行和渣打银行，其中广发银行和渣打银行上调幅度最大，均为 0.02 个百分点。3 家银行与上月持平，即华夏银行的 9.88 折、汇丰银行的 8.43 折和恒生银行的 9.03 折。其余 11 家银行首套房利率相比上个月都有下调，均为下调 0.01 个百分点。显而易见，全国各地银行整体呈现折扣加大、利率降低的状态。本月，汇丰银行依然为平均利率折扣最低，为 8.43 折；华夏银行和渣打银行利率折扣最高，均为 9.88 折。

中资银行方面，建设银行、中国银行、农业银行和中信银行较上月均下降了 0.01 个百分点，广发银行较上月上涨了 0.02 个百分点。工商银行、农业银行、中国银行、建设银行此国有四大行平均利率均已下降到 9.5 折以下，其中最低的是农业银行的 9.33 折。

融 360 分析认为，银行加大房贷利率折扣，也是一种“以价换量”的表现。这就像“黑暗森林”法则一样，总资源一定，此家银行抢到更多，彼家银行抢到的就少了。所以，银行之间也会存在房贷客户竞争。加大折扣，尤其是一些外资银行，如汇丰银行，抢占优质客户

的意图非常明显。而不愿意加大折扣的银行为此，也不得不采取跟随的策略。

1.3.2 首套房贷款利率分布：首套房优惠占比为 59.02%

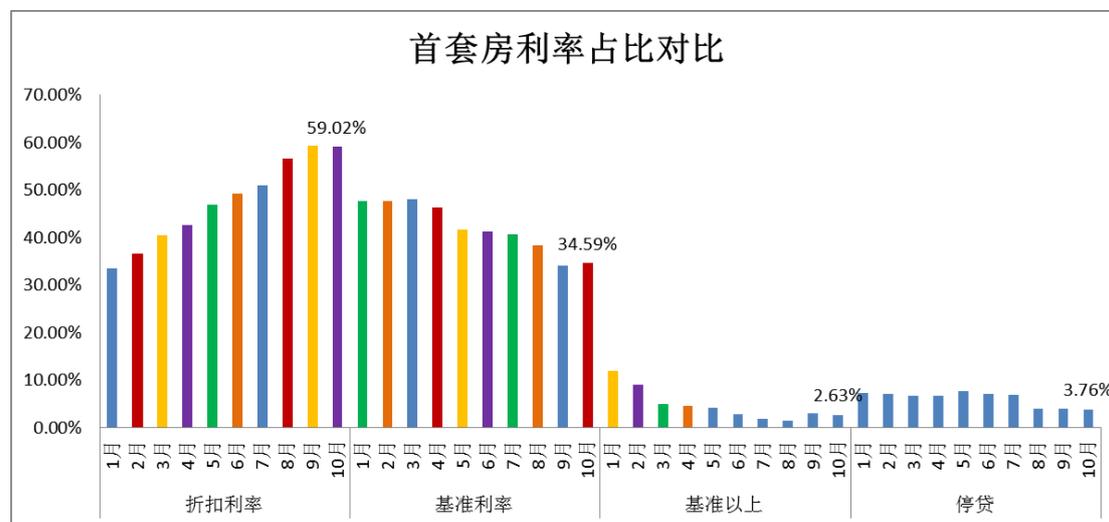
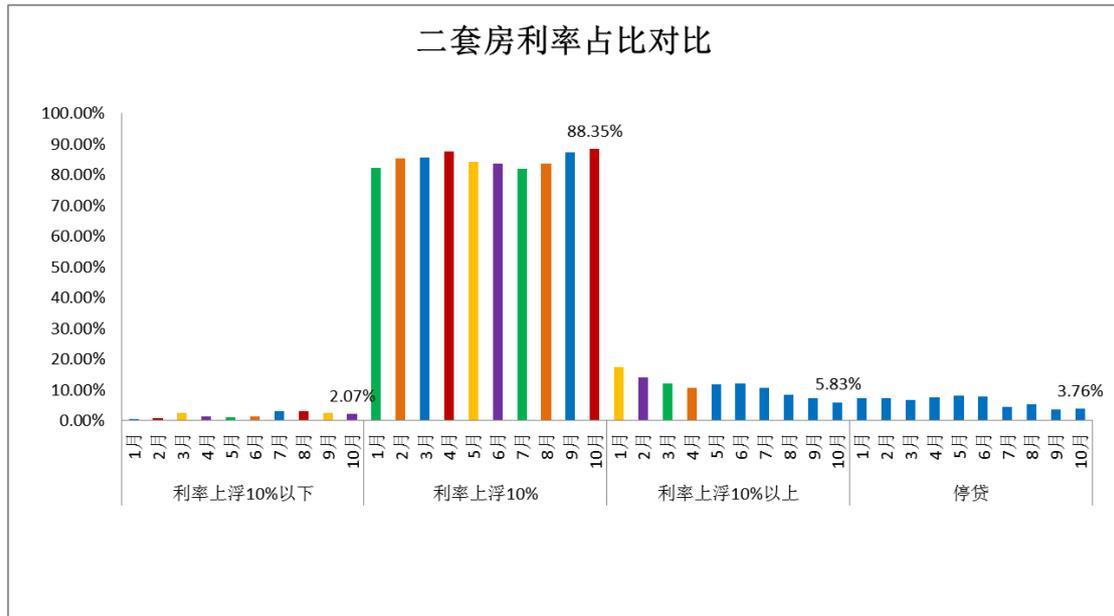


图 1-9 35 个城市各银行首套房贷款利率分布百分比

融 360 统计的全国 35 个大中城市共 532 家银行数据显示，首套房贷款业务方面，截至 10 月 20 日，有 59.02% 的银行可以提供首套房房贷优惠利率。而停贷的银行百分比降至今年新低，仅为 3.76%。这说明，基于对房贷市场回暖的判断，越来越多的银行都开展或重启了首套房贷款业务。

开展首套房贷款业务的 512 家银行平均利率为基准利率的 9.49 折，按照目前 5.15% 的基准利率计算即 4.89%。相比 9 月份平均利率为基准利率的 9.53 折，10 月首套房贷利率折扣又创今年新低。

1.3.3 二套房贷款利率分布：银行间分化趋势明显



图：35个城市各银行二套房贷款利率占比

融 360 统计显示，10 月，各城市二套房贷款利率差异缩小。35 个城市 532 家银行中，提供上浮 10% 利率的银行占比为 88.35%，是今年以来百分比最高的月份。而上浮 10% 以下、上浮 10% 以上的银行占比都比 9 月减少。停贷银行占比 3.76%，同样是今年最低。这表明银行不仅重视首套房贷款业务，对二套房贷款客源，也开始了竞争。

融 360 最新数据显示，除停贷银行以外，35 个银行共 512 家有二套房贷款业务的银行平均利率为 5.65%。相比 9 月份的 5.66% 小幅下降。融 360 认为，因为二套房购房者跟首套房相比数量有限，目前利率已经很低，因此未来也不太可能大幅下调二套房利率，而是会采取慢慢调整，试探市场的策略。

二、房贷市场走势分析及楼市发展预测

2.1 房贷政策走势分析

2.1.1 首套房首付比例低至 25 成将全面展开

9 月 30 日，央行、银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，规定在不实施限购的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例降至 25%。新政对首次购房解释为，经查询中国人民银行征信系统，核实借款人家庭名下没有个人住房贷款记录的，经借款人在贷款申请表上书面声明其家庭是首次购房的，如借款人同时满足上述条件，即可认定为首次购房。

调查显示，多家银行已开始执行新政，不过，各银行对此次新政中“首次购房”的具体认定条件存在差异，如民生银行温州分行、浦发银行温州分行、华夏银行温州分行实施的认定标准为“无房贷客户”，即未贷过款或贷款已结清的家庭，再购普通商品住房可享受贷款最低首付款比例为 25%；而中国银行对于“首次购房”的定义则为此前没有房贷记录、首次购买普通商品住房的家庭。因此，办理前需要根据个人具体情况，向所申请的支行咨询清楚。此外，农行、工行、建行、招行等银行均表示省行仍在制定相关细则，将等待文件下发后再执行。

融 360 分析认为，首套房首付调至 25 成，意味着新一轮楼市宽松政策重启，对于购房者来说，购房的另一个最好的窗口期或已形成。目前中国经济制造业和消费数据并不乐观，股市也较为疲弱，刺激房地产市场可能是提振中国经济的最后一个办法，也是风险最大，但效果最明显的办法。未来，首套房首付 25 成将全面落实。

2.1.2 公积金异地贷款落地难 新政或利好三四线城市

近日，住建部、财政部、人民银行联合出台《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》（下称“通知”）明确，10 月 8 日起全面推行住房公积金异地贷款。《通知》提出，缴存

职工在缴存地以外地区购房,可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。缴存地和购房地住房公积金管理中心应相互配合,及时出具、确认缴存证明等材料,办理贷款手续。具体办法由住房城乡建设部另行制定。

但公积金异地贷款政策全面落地,存在技术和需求两个壁垒,短期难度颇大。从技术层面上看,鉴于各地公积金长期封闭运行,各自的数据库建立、审批流程信息化均存在较大差异,短时间内实现信息快速沟通、协调难度颇大;从需求层面看,目前大城市的公积金利用率很高,归集资金其实已用得差不多。

而对于公积金使用率相对较低的三四线城市来说,由于流动人口不多、居民收入水平不高,再加上目前购房投资风险上升,难以看到更多的外溢性投资需求。公积金贷款申请者多为工薪阶层,属于刚需购房群体。在一线城市房价仍处于高位徘徊的大背景下,刚需群体无资金实力负担高房价,可能会回原籍购买。所以对于三四线城市来说,这是利好的一面。因此,融 360 分析认为,相对而言,新政或利好三四线城市。

2.2 楼市发展预测

2.2.1 GDP 持续走低 楼市有望继续回暖

2015 年 10 月 19 日,国家统计局公布 2015 年前三季度国民经济运行情况,三季度 GDP 增长 6.9%。三季度 GDP 小幅回落的原因主要有两个方面:一是从国际层面来看,世界经济的复苏是不及预期的,普遍下调了 0.2 到 0.3 个百分点。美国的加息预期进一步强化,造成世界大宗商品的价格、股市、汇市出现大幅动荡,许多国家货币出现进一步贬值,这样加大了我国出口的压力。因此三季度我国的对外出口是-6.8%,降幅比二季度扩大了 4.6 个百分点,所以三驾马车中出口的下行压力是加大的。

二是从国内的情况来看,主要是我们国家仍处在结构调整的关键阶段,传统产业不仅要去库存,而且在实实在在地去产能,钢铁、水泥、建材这些传统产能过剩行业的增速都出现

了下滑。前三季度，粗钢产量下降了 2.1%，水泥产量下降了 4.7%，这就可以看出来，这些传统产业是实实在在地去产能，短期来讲对工业下行产生了压力。

因此，国际层面的因素和国内层面的因素相互叠加，加大了三季度经济下行的压力，这是三季度经济增长速度有所回落的非常重要的原因。

融 360 分析认为，随着我国经济下行，刺激经济增长成为当前的重要趋势。因此，未来，国家会刺激需求，楼市有望继续回暖。

2.2.2 央行再度“双降” 首套房贷款利率或下调

2015 年 10 月 24 日，央行再度“双降”，将金融机构人民币贷款和存款利率进一步下调 0.25 个百分点。其中，一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，央行还下调了金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，为加大金融支持“三农”和对小微企业的正向激励，对符合的金融机构额外降低存款准备金率 0.5 个百分点。

更值得关注的是，除了降息、降准外，此次央行还放开了对商业银行和农村合作金融机构存款利率浮动幅度上限，这意味着，中国最后的利率管制将因此取消。央行表示，将抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调整和监督指导，提高货币政策传导效率。

在降息、降准的作用下，房地产市场或将继续回暖。融 360 分析认为，降息、降准增加了银行的可贷资金，可被用于房贷业务的资本也会增加，个人申请房贷会更加容易。同时，银行可能会提供更优惠的房贷利率，全国范围内提供优惠利率的银行也会增多。随着银行房贷业务的优惠增加，首套房贷款利率可能会继续下调，二套房贷款利率有望松动。对房企来说，开发商从银行贷款的利率可能会降低，融资成本相应也可能降低，这将刺激开发商更大的成本拿地、盖楼。

在频繁的降息、降准之后，未来是否还有降息降准空间？融 360 分析认为，对于降息，由于 CPI 增长仍处于较低水平，实体经济挑战仍然比较严峻，未来仍存在降息的可能性。不过，目前的利率已是历史较低水平，即使再度降息，空间也已不多了。对于降准，每年年初都是流动性投放较为集中的时候，不排除年底还会再度降准的可能。

三、市场数据

3.1 北京：首套房平均利率低至 4.63% 房贷最低可打 8.2 折

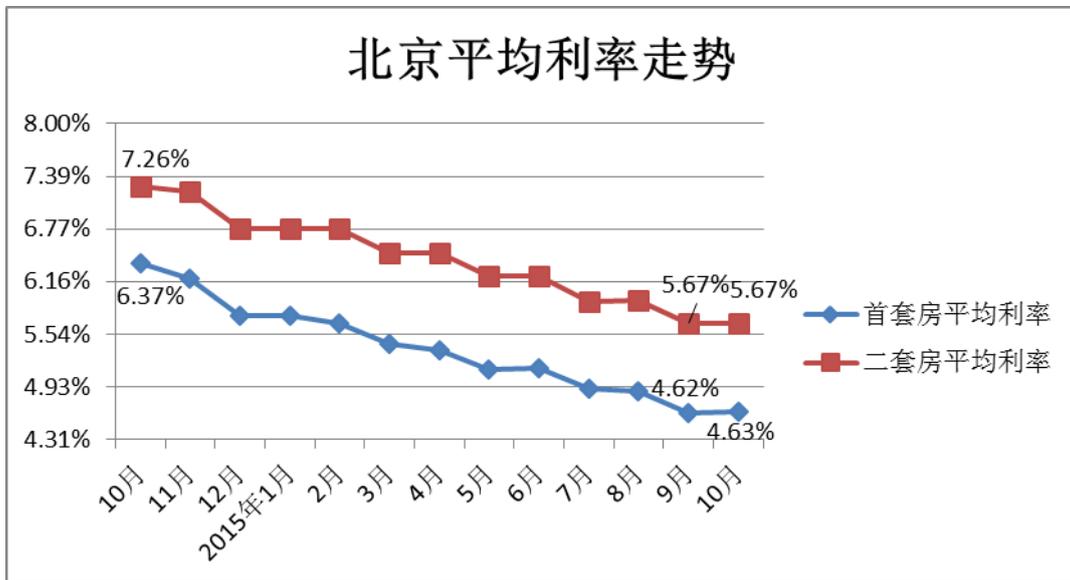


图 3-1：北京房贷平均利率走势

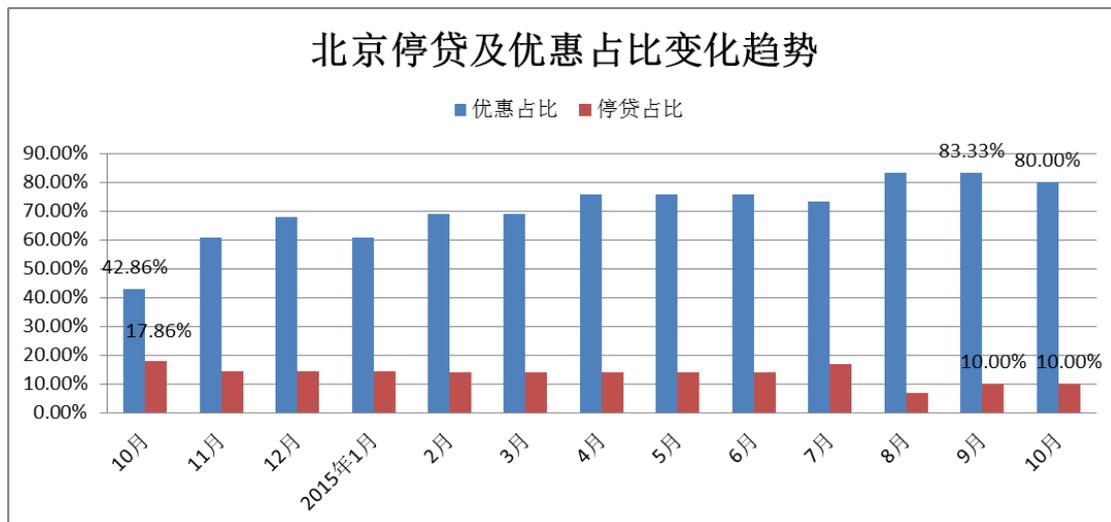


图 3-2：北京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，本月北京地区房贷政策进一步放松，首套房利率平均折扣低至 8.96 折，平均利率低至 4.63%。截止 10 月 20 日，3 家银行执行 8.5 折利率，分别是包商银行、农业银行和北京农商，汇丰银行将利率从 8.6 折降至 8.2 折，按降息后基准利率 5.15% 计算，实际执行利率仅为 4.22%，为北京地区最低利率。民生银行暂停房贷业务，其余银行均维持原利率不变，首套房主流利率仍为 8.8 折，贷款政策持续宽松。

二套房方面，监测的 30 家银行中，除 3 家停贷银行之外，南京银行将首付从 6 成降至 5 成，花旗银行将首付从 7 成降至 6 成，其中二套房首付最低的是中信银行的 4 成，最高的是花旗银行、东亚银行、广发银行的 6 成，其余银行均为 5 成，利率均为上浮 10%。

3.2 上海：首套房利率折扣低至 8.88 折 平均利率低至 4.57%

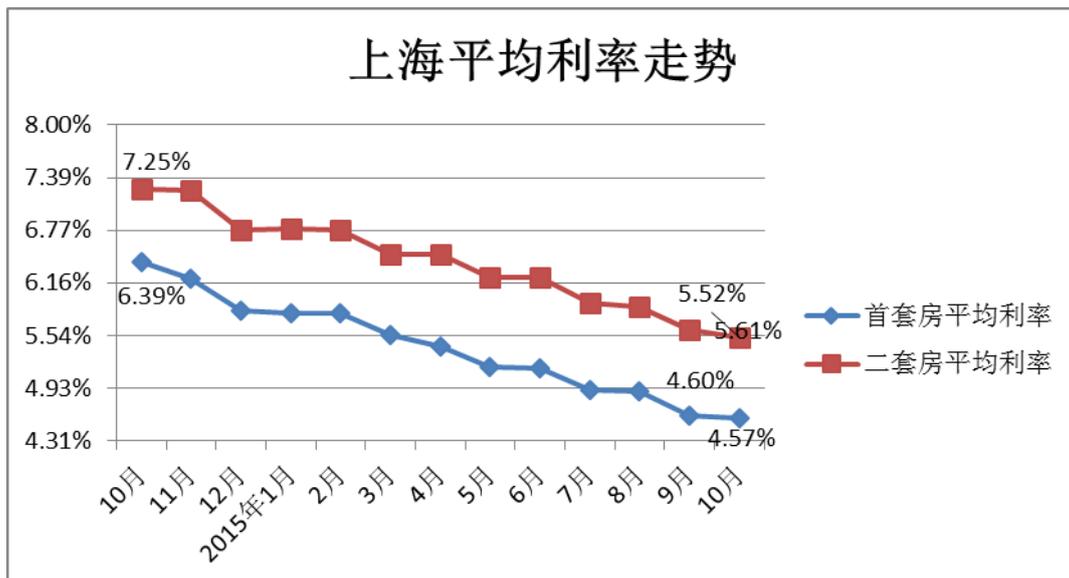


图 3-3：上海房贷平均利率走势

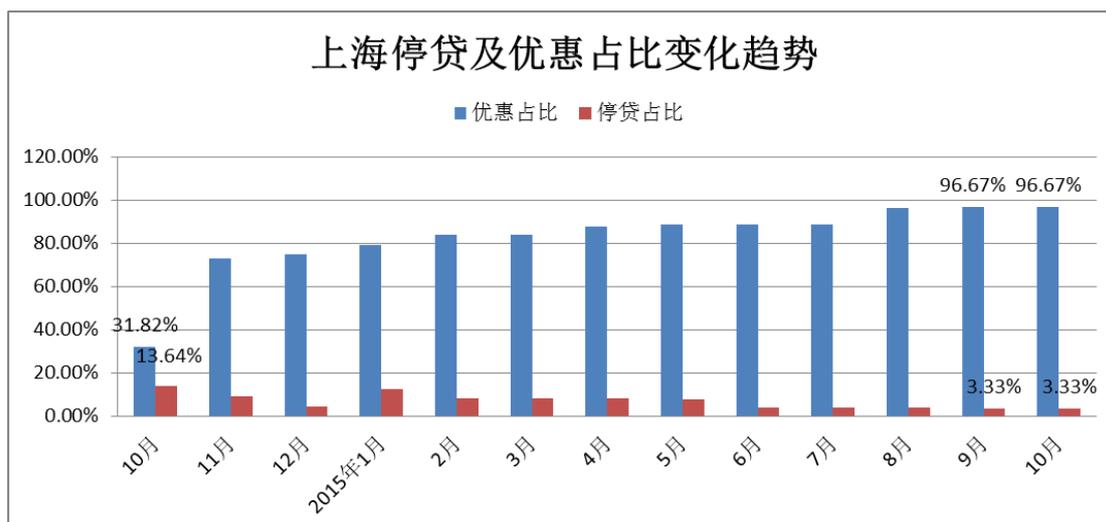


图 3-4：上海停贷占比及优惠占比变化趋势

本月，上海首套房贷款政策进一步宽松，平均利率折扣低至 8.88 折，执行利率为 4.57%。本月有 2 家银行调整了首套房利率，分别是建设银行从 8.7 折降至 8.5 折，花旗银行从 9.2 折降至 8.8 折。提供 9 折以下优惠利率的银行数增加至 15 家，最低为汇丰银行的 8.2 折，提供 9 折优惠的银行为 10 家；提供 9 折以上的有四家，分别是浙商银行、渣打银行、兴业银行和华夏银行。

融 360 最新监测数据显示，上海本月二套房利率折扣方面较上月没有明显变化，共有 18 家银行将二套房首付比例下调至 6 成以下。二套房首付降至 4 成的为南京银行、浦发银行、江苏银行、友利银行、上海银行、工商银行、大新银行、上海农商和浙商银行；降至 5 成的为中信银行、建设银行、农业银行、交通银行、邮储银行、招商银行、中国银行、恒生银行和华夏银行；降至 6 成的为广发银行、民生银行、光大银行、北京银行、花旗银行和兴业银行。

二套房贷款利率方面，上海农商从上月的上浮基准利率 10% 降至基准利率的 8.8 折，大新银行从上月的上浮基准利率降低至基准利率的 9 折，其他较上月均无明显变化。除平安银行停贷，新韩银行、广发银行、华夏银行和友利银行二套房贷款利率为基准利率外，其

余银行均为基准上浮 10%。

3.3 广州：首套房平均利率低至 4.68% 二套房首付全部 7 成

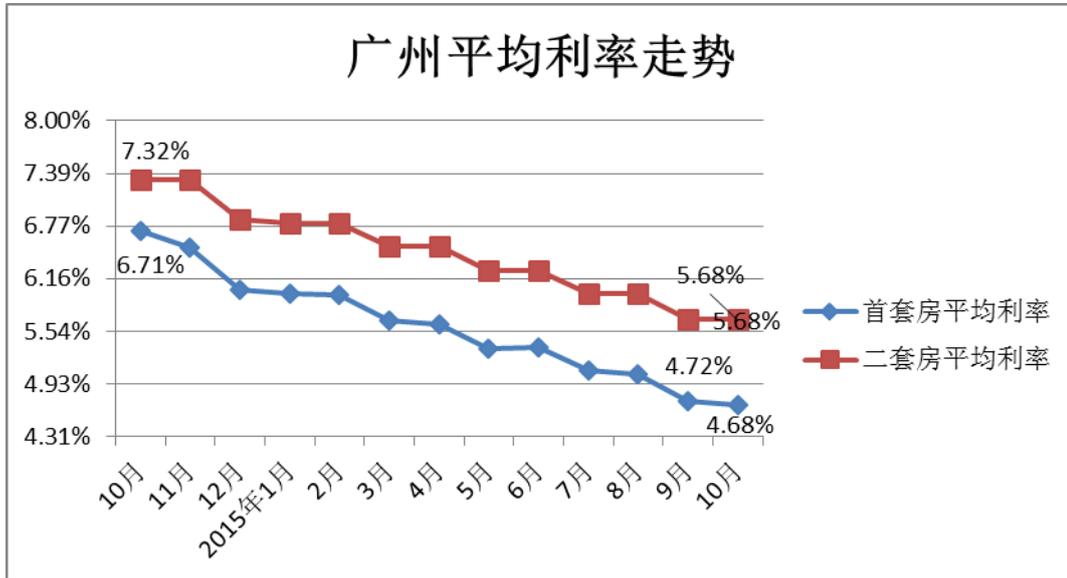


图 3-5：广州房贷平均利率走势

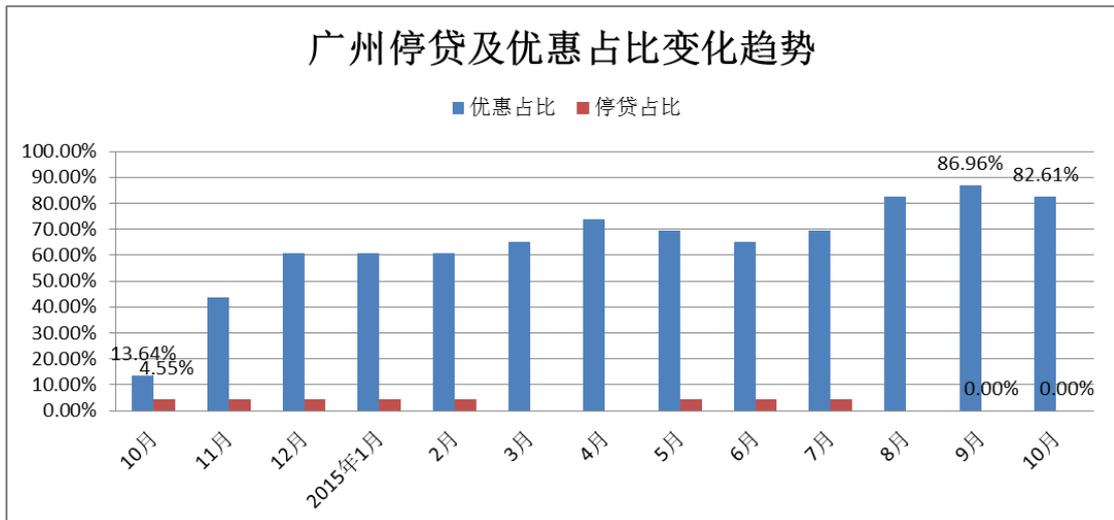


图 3-6：广州停贷占比及优惠占比变化趋势

本月，广州首套房利率继续下行，平均利率折扣由 9.16 折降至 9.08 折，平均利率降至 4.68%，优惠占比为 86.96%，与北京、上海的差距进一步缩小。融 360 监测数据显示，广州本月共有 5 家银行下调了首套房利率，分别是兴业银行从 9 折降至 8.8 折，中国银行从 8.8 折降至 8.7 折，农业银行从 8.8 折降至 8.7 折，交通银行从 9.3 折降低至 9 折，广州银

行从上月的上浮基准利率 10%降低至 9 折；2 家银行上调了首套房利率，广发银行从上月的 9 折上升至基准利率，浦发银行从上月的 9.5 折上市至基准利率。截止 10 月 23 日，在广州 23 家银行中，执行 9 折以下利率的银行有 7 家，9 折的银行有 9 家，9 折到基准之间有 7 家，基准利率有 4 家，最低的是汇丰银行的 8.2 折，最高的是基准利率。

本月，广州二套房政策没有任何变化，23 家银行二套房全部执行 7 成首付政策。二套房利率也未出现松动迹象，除广州银行执行基准利率上浮 15%外，其他银行均为基准利率上浮 10%。

3.4 深圳：首套平均利率折扣降至 9.74 折 二套首付主流为 7 成

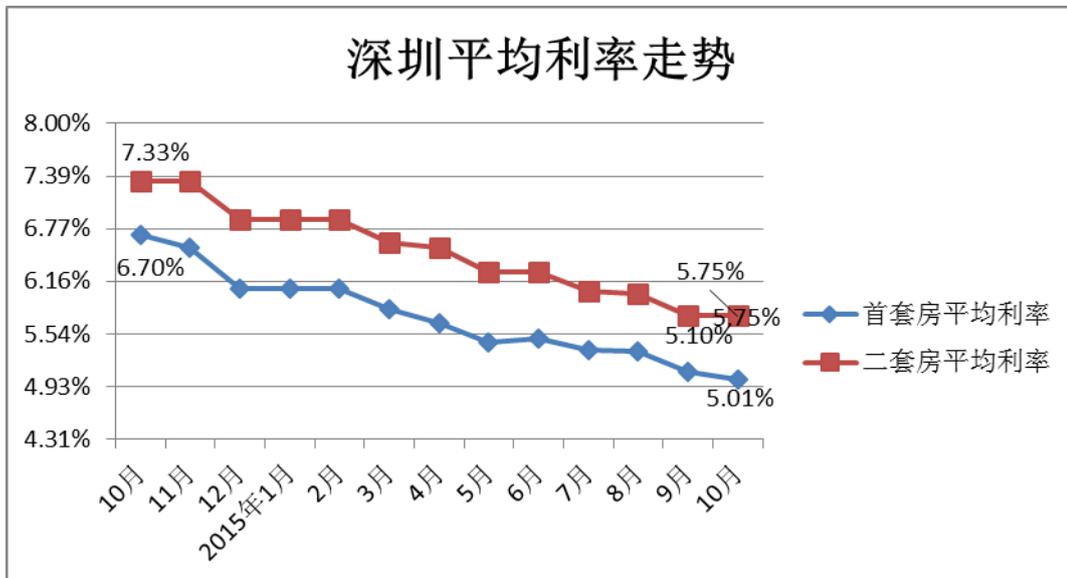


图 3-7：深圳房贷平均利率走势

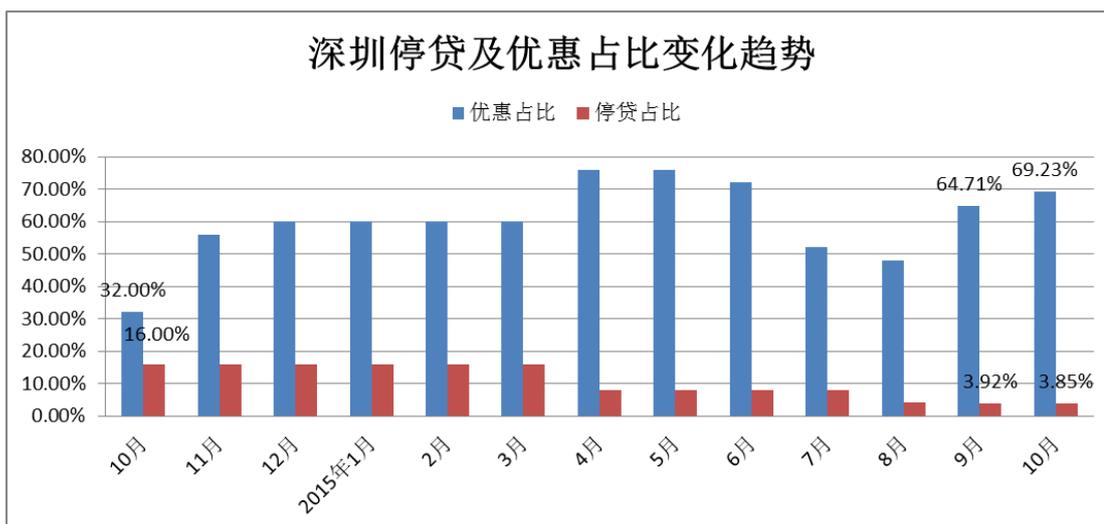


图 3-8：深圳停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，本月深圳 26 家银行中，平均利率折扣降至 9.74 折，平均利率为 5.01%。首套房贷款利率方面，共有 6 家银行下调了贷款利率，分别是建设银行从上月的 9.8 折降低至 9.2 折，邮储银行从上月的 9.5 折降低至 9.2 折，中国银行和工商银行从上月的 9.6 折降至 9.2 折，招商银行从上月的 9.8 折降至 9.3 折，农业银行从基准利率降低至 9.5 折。首套房首付方面，建设银行从上月的 4 成降低至 3 成，其他银行较上月均没有变化。除停贷的华润银行，最高的是花旗银行的 5 成，民生银行和交通银行是 4 成，其他的均为 3 成。

二套房方面，首付比例和贷款利率较上月均没有任何变化。首付比例最低的为大新银行的 4 成，有 5 家银行为 6 成，分别是汇丰银行、广发银行、光大银行、渤海银行和兴业银行，其余的 19 家银行首付比例均为 7 成。二套房利率方面，广州银行最高为基准利率上浮 40%，工商银行和华夏银行为基准利率上浮 20%，交通银行、东莞银行为基准利率上浮 15%，渤海银行、平安银行执行基准利率，其余均为基准利率上浮 10%。

3.5 南京：5 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付主流 4.5 成

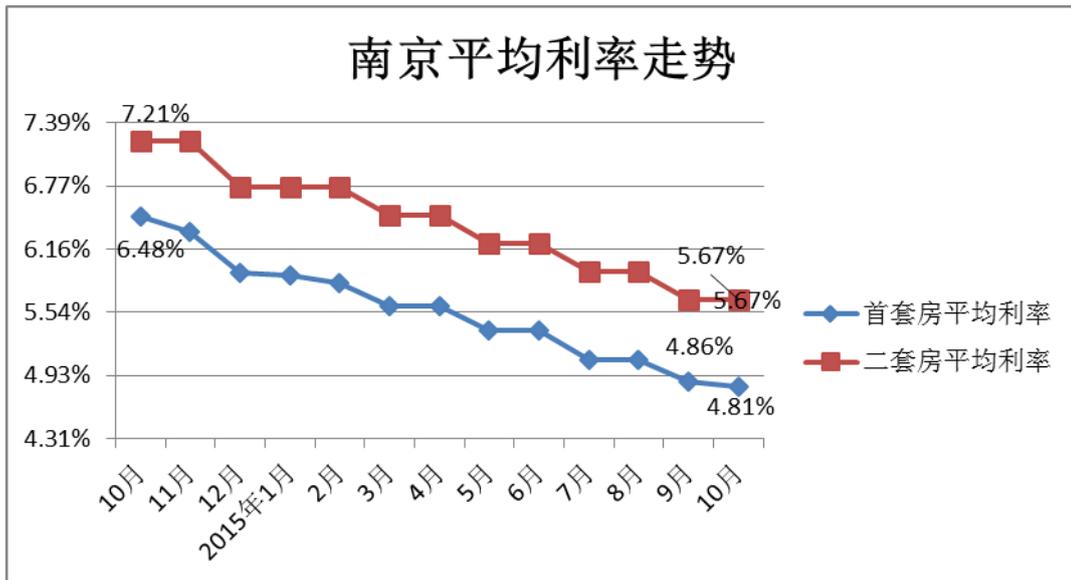


图 3-9：南京房贷平均利率走势

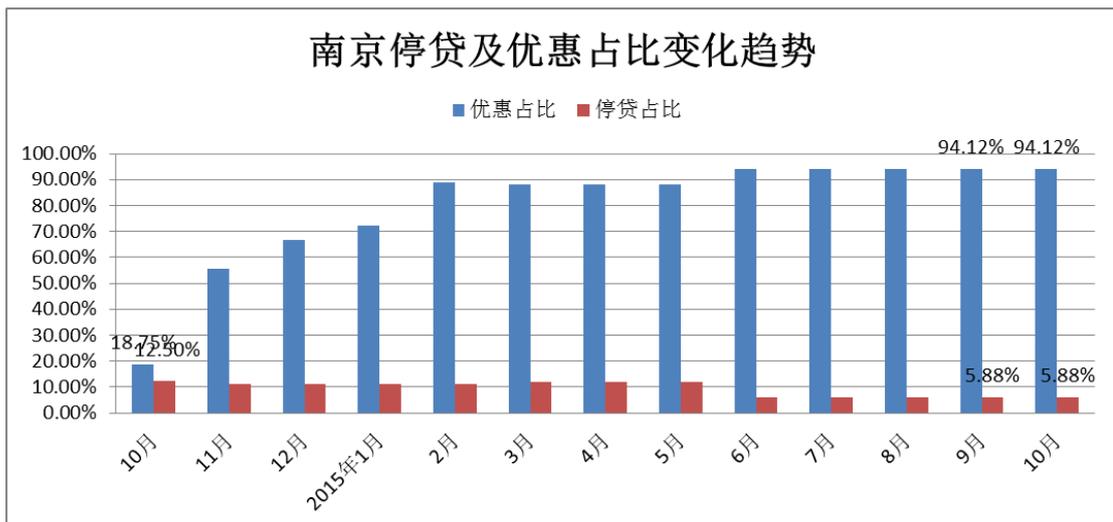


图 3-10：南京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，本月南京地区 17 家银行中，平均利率折扣为 9.34 折，平均利率为 4.81%，优惠占比高达 94.12%。首套房贷款利率方面，建设银行、兴业银行和工商银行从上月的 9.5 折降至 9 折，其他银行较上月均无变化，利率折扣最低的为 9 折，共有 5 家，分别是建设银行、工商银行、农业银行、兴业银行和广发银行，11 家银行执行基准利率的 9.5 折。首套房首付方面，共有 5 家银行执行首套房首付 2.5 成新政，分别是建设银行、

工商银行、兴业银行、邮储银行和中国银行，除停贷的平安银行，其余 11 家银行均为 3 成。

在二套房贷款政策方面，本月除停贷的平安银行外，其他 16 家银行首付比例均为 4.5 成，二套房利率均为基准利率上浮 10%。

3.6 杭州：4 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套利率均上浮 10%

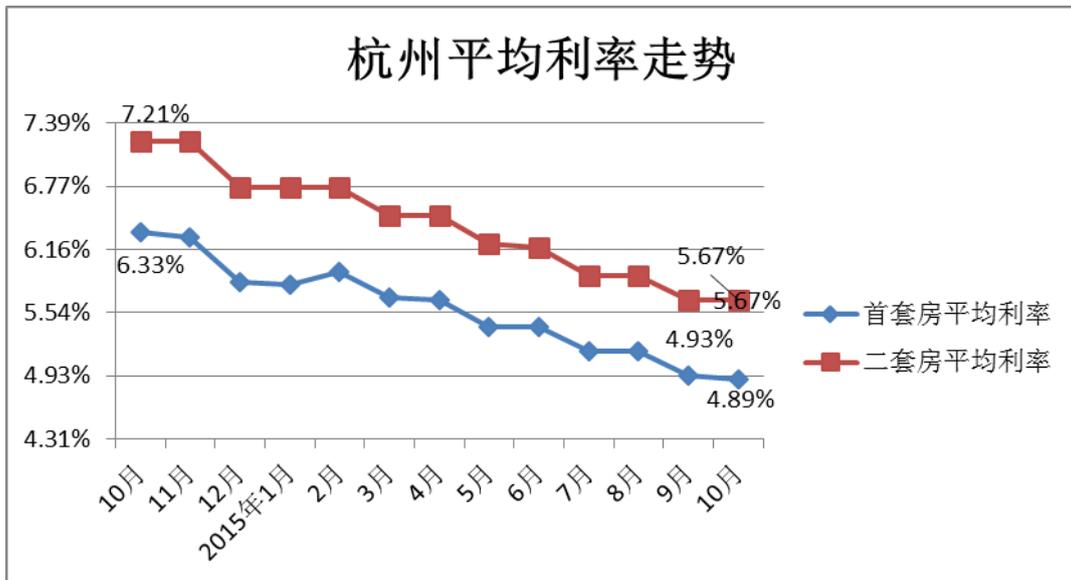


图 3-11：杭州房贷平均利率走势

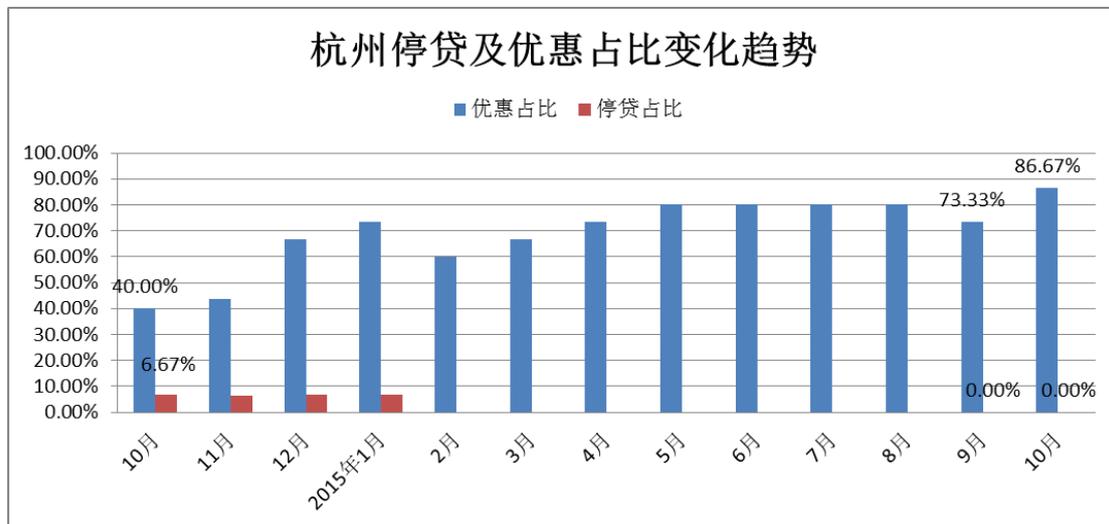


图 3-12：杭州停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月，杭州首套房贷款政策方面，平均利率折扣为 9.5 折，平均利率为 4.89%，优惠占比为 86.67%，较上月上市 13.34%，优惠占比幅度进一

步拓宽。与上月相比，在首套房首付方面，农业银行、建设银行、邮储银行和中国银行均执行首套房首付新政，从上月的首付 3 成降至首付 2.5 成。贷款利率方面，农业银行从上月的 9.7 折降至 9.5 折，招商银行从基准利率降至 9.5 折。在融 360 调查的 15 家银行中，除杭州银行和中信银行执行基准利率外，汇丰银行最低为 8.5 折，其余均为 9.5 折。

二套房方面，在调查的 15 家银行中，贷款利率均为执行基准利率上浮 10%；二套房首付方面，交通银行从上月的 5 成降至 4 成。截止目前，除平安银行首付 6 成外，其余 14 家银行均为首付 4 成。

3.7 武汉：3 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付最低 3 成

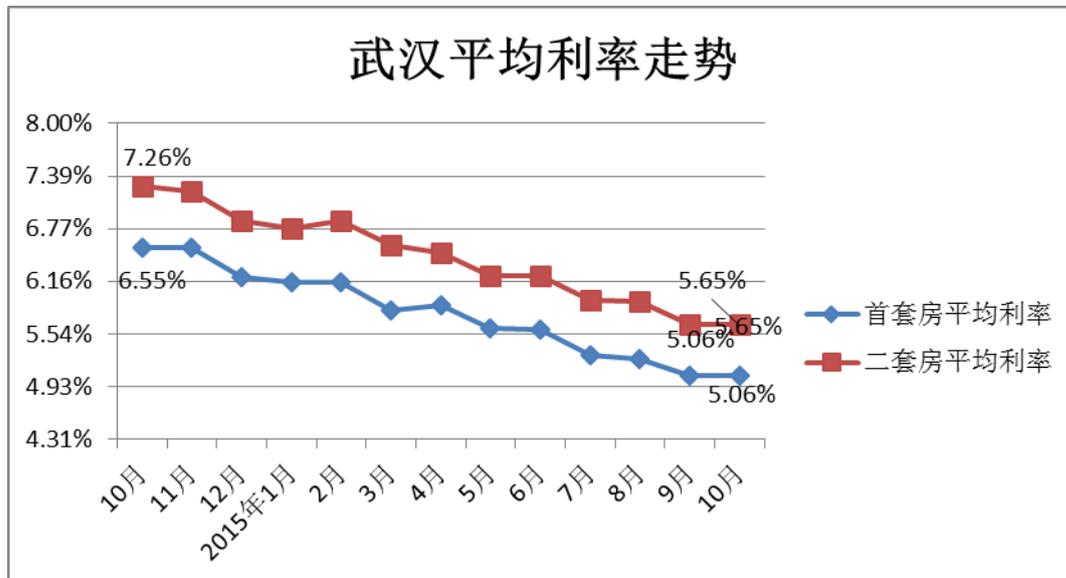


图 3-13：武汉房贷平均利率走势

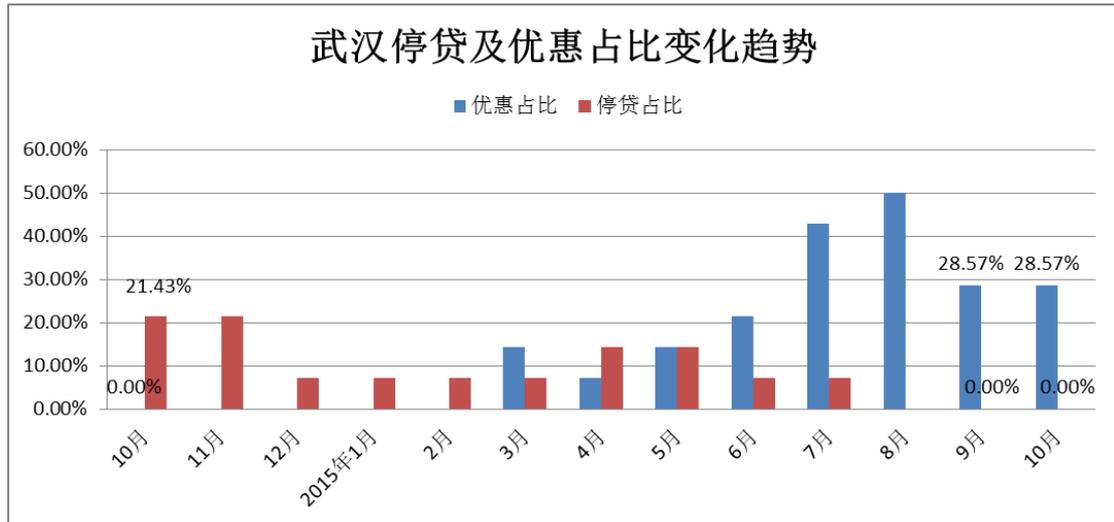


图 3-14：武汉停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月武汉的房贷利率与上月持平为 5.06%，平均利率折扣升至 9.82 折。贷款利率方面，交通银行从上月的基准利率下降至基准利率的 9.5 折，邮储银行从上月的执行基准利率 9.5 折上升至基准利率。首套房首付方面，兴业银行、邮储银行和华夏银行均执行首套房首付新政，均从首付 3 成降低至 2.5 折，其余 11 家银行均为首付 3 成。

在二套房贷款新政方面，本月较上月没有任何变化。二套房贷款利率方面，调查的 14 家银行中，除建设银行执行基准利率上浮 5%，其余 13 家银行均为执行基准利率上浮 10%。二套房首付方面，除民生银行首付 3 成外，其余 13 家银行均为首付 4 成。

3.8 长沙：6 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付主流 4 成

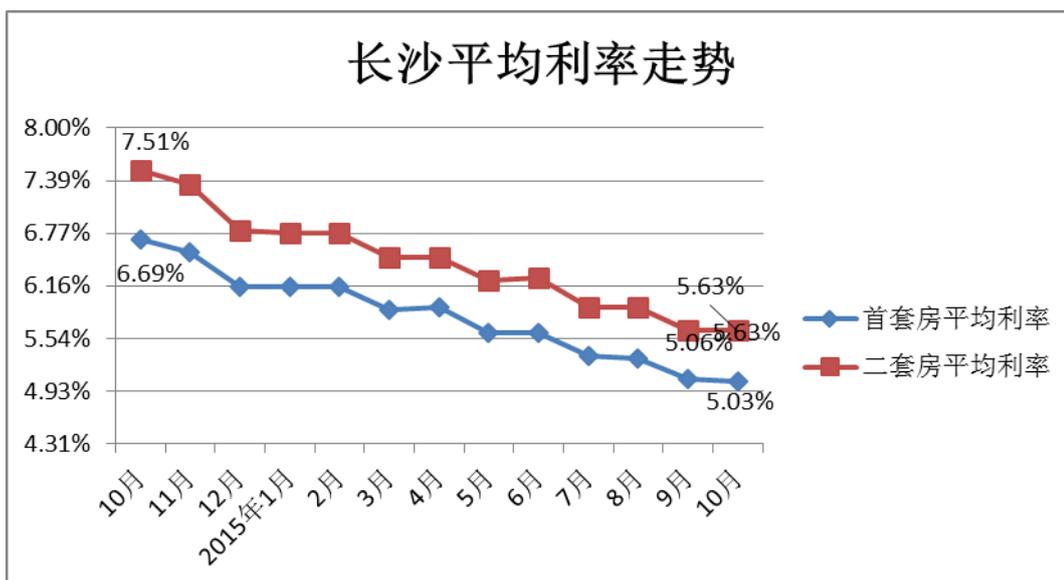


图 3-15：长沙房贷平均利率走势

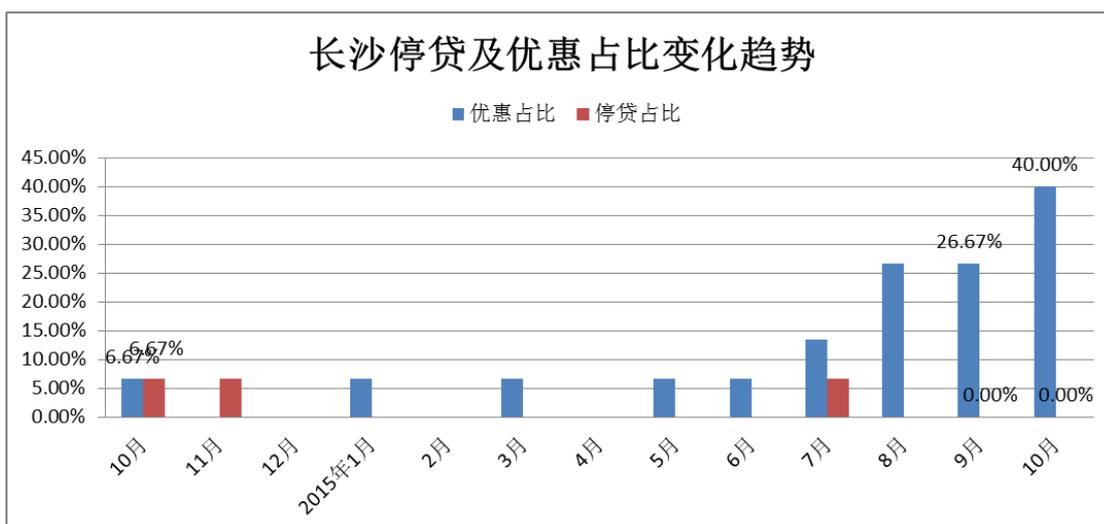


图 3-16：长沙停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月长沙平均利率折扣为 9.77，平均利率降至 5.03%。首套房贷款利率方面，邮储银行和民生银行均从上月的执行基准利率下降至执行基准利率 9.5 折；最低的为农业银行的 9 折，5 家银行为 9.5 折，分别是招商银行、兴业银行、邮储银行、民生银行和长沙银行，其余 9 家银行均执行基准利率。

首套房首付方面，共有 6 家银行执行首套房首付 2.5 成新政，分别是农业银行、招商银

行、建设银行、交通银行、华夏银行和工商银行，均从上月的首付 3 成降低至 2.5 成。其余 9 家银行为首付 3 成。

在二套房贷款利率方面，除广发银行执行基准利率外，其余 14 家银行均为上浮基准利率 10%；二套房首付方面，广发银行从上月的 6 成降低至 5 成，截止目前，除广发银行二套房首付 5 成外，其余 14 家银行均为二套房首付 4 成。

