

2018年1月

中国房贷市场报告

全国首套房平均利率已升至5.43%

房贷政策稳中偏紧

租房贷款有望快速发展

2018年1月中国房贷市场报告

发布单位：移动金融智选平台融360

作者：李唯一 刘倩

内容摘要：

融360监测数据显示，2018年1月全国首套房贷款平均利率为5.43%，相当于基准利率1.11倍，环比2017年12月上升0.93%；同比去年1月首套房贷款平均利率4.46%，上升21.75%。在融360监测的35个城市首套房贷款平均利率中，本月最低值仍为厦门保持4.96%，最高值为郑州达5.84%。

融360监测数据显示，2018年1月在全国35个城市533家银行中，有73家银行首套房贷款利率上升，占比13.70%；有10家银行首套房贷款利率下降，占比1.88%；有441家银行首套房贷款利率与上月持平，占比81.05%。本月共有37家银行分（支）行暂停受理首套房贷业务，较上月减少10家银行分（支）行。

融360监测数据显示，2018年1月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为厦门4.96%、上海5.04%、昆明5.12%、乌鲁木齐5.21%、大连5.23%、太原5.27%、哈尔滨5.30%、北京5.33%、广州5.34%、西安5.35%。

报告结构：房贷市场数据、典型城市数据、房贷市场走势

样本选取：本期融360选取了66家银行位于全国35个重点城市的533家支行。

采集时间：1月1日-1月31日。

数据说明：1. 采集的房贷利率和首付水平均为给到一般客户的最低水平。

2. 所有平均利率计算方式均取样本数据的算术平均数。

3. 若对银行样本数据有疑问，欢迎与我们沟通联系，联系方式见文末。

目录

一、 房贷市场数据	3
1.1 全国首套房贷款政策变动情况.....	3
1.1.1 全国首套房贷款平均利率上涨至 5.43%，达基准 1.11 倍.....	3
1.1.2 全国仅剩上海地区 8 家银行分（支）行提供优惠	5
1.1.3 首套房贷款利率仍为上涨趋势，首套首付情况稳定	6
1.1.4 厦门首套房贷款平均利率仍为最低，保持 4.96%.....	7
1.1.5 本月上海平均利率破 5%，一线城市差距进一步缩小.....	8
1.2 全国二套房贷款政策变动情况.....	9
1.2.1 二套房贷款平均利率 5.76%，上涨 0.03 个百分点.....	9
1.2.2 二套首付政策稳定，暂未出现大幅调整	10
二、 典型城市数据	12
2.1 北京：首套平均利率上浮至 5.33%，二套利率 5.80%.....	12
2.2 上海：首套平均利率破 5%，仍有银行提供优惠利率	13
2.3 广州：首套平均利率上浮至 5.34%，二套利率 5.56%.....	15
2.4 深圳：首套平均利率不变，二套利率 5.70%.....	16
2.5 天津：首套平均利率上浮至 5.43%，二套利率达 5.71%	17
2.6 济南：首套利率上升至 5.51%，二套利率达 5.72%	19
2.7 南京：首套利率上升至 5.62%，二套利率达 5.89%	20
2.8 合肥：首套利率上升至 5.50%，二套利率达 5.92%	21
2.9 杭州：首套利率上浮至 5.54%，二套利率相应上涨.....	22
2.10 长沙：首套利率上升至 5.46%，二套利率达 5.70%	24
三、 房贷市场趋势	26
3.1 一、二线城市房贷利率变动情况及原因分析.....	26
3.2 2018 年一、二线城市整体变动趋势预测	27
3.3 2018 年度全国房贷市场变化趋势预测及原因分析	28

一、房贷市场数据

2018年1月份，全国首套房贷款平均利率仍保持小幅上涨趋势。具体城市方面，一线城市表现较为平稳，二线城市上涨较为明显。

1.1 全国首套房贷款政策变动情况

1.1.1 全国首套房贷款平均利率上涨至 5.43%，达基准 1.11 倍

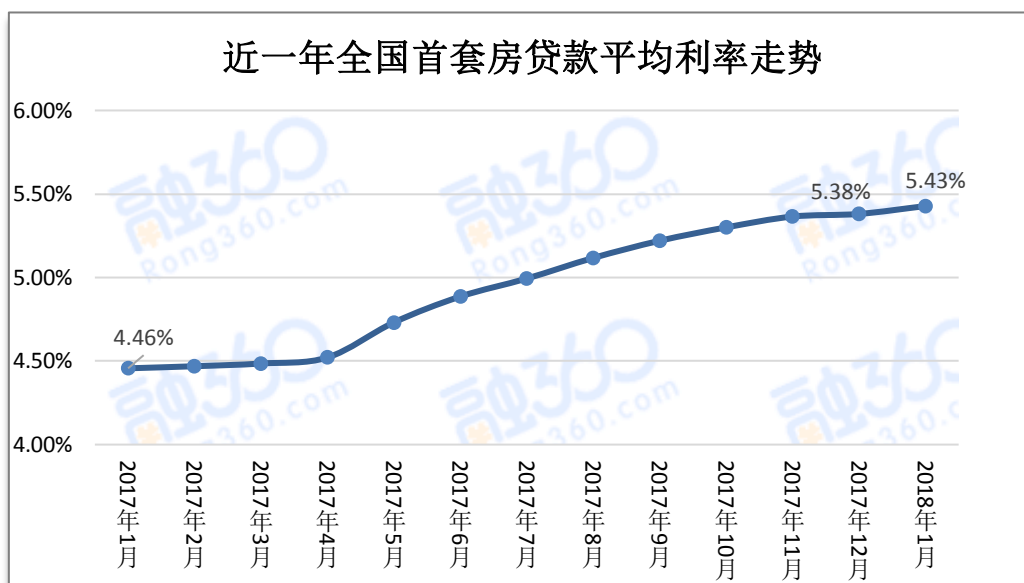


图 1-1：近一年全国首套房贷款平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

从全国首套房贷款平均利率走势来看，2018年1月全国首套房贷款平均利率为 5.43%，相当于基准利率 1.11 倍，环比 2017 年 12 月上升 0.93%；同比去年 1 月首套房贷款平均利率 4.46%，上升 21.75%。在融 360 监测的 35 个城市首套房贷款平均利率中，本月最低值仍为厦门保持 4.96%，最高值为郑州达 5.84%。

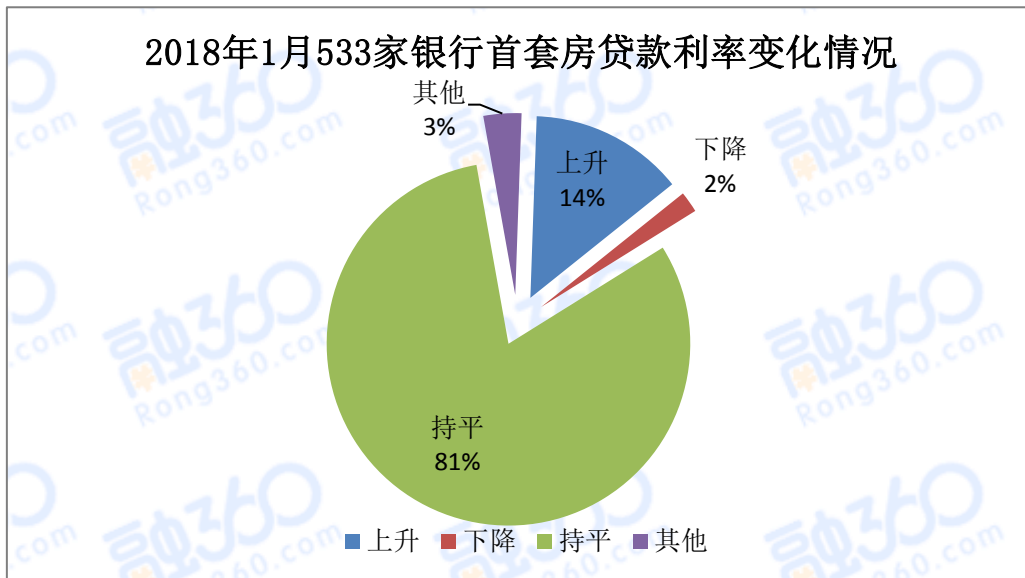


图 1-2：533 家银行首套房贷款利率变化情况

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 73 家银行首套房贷款利率上升，占比 13.70%；有 10 家银行首套房贷款利率下降，占比 1.88%；有 441 家银行首套房贷款利率与上月持平，占比 81.05%。本月共有 37 家银行分（支）行暂停受理首套房贷业务，较上月减少 10 家银行分（支）行。

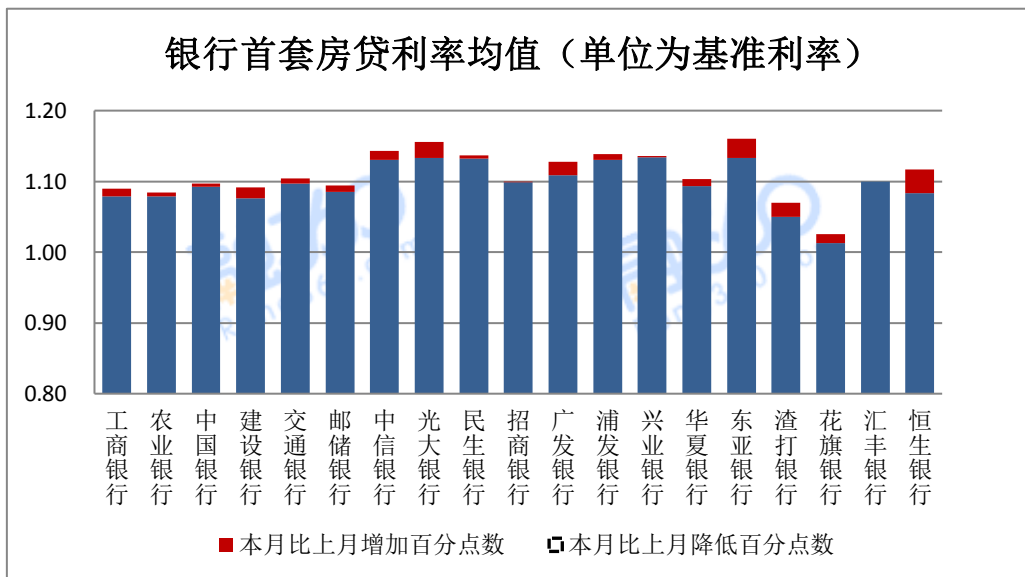


图 1-3：银行首套房贷款利率均值

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月，19 家主要银行中有 11 家银行首套房贷款利率已超过基准上浮 10%，较上月新增 3 家。2018 年 1 月，银行首套房贷款平均利率最低为基准 1.025 倍；银行首套房贷款平均利率最高为基准 1.15 倍；工商银行、农业银行、中国银行、建设

银行国有四大行首套房贷款平均利率分布在基准上浮 8%-10%之间，较上月区间整体上升 1 个百分点。

1.1.2 全国仅剩上海地区 8 家银行分（支）行提供优惠

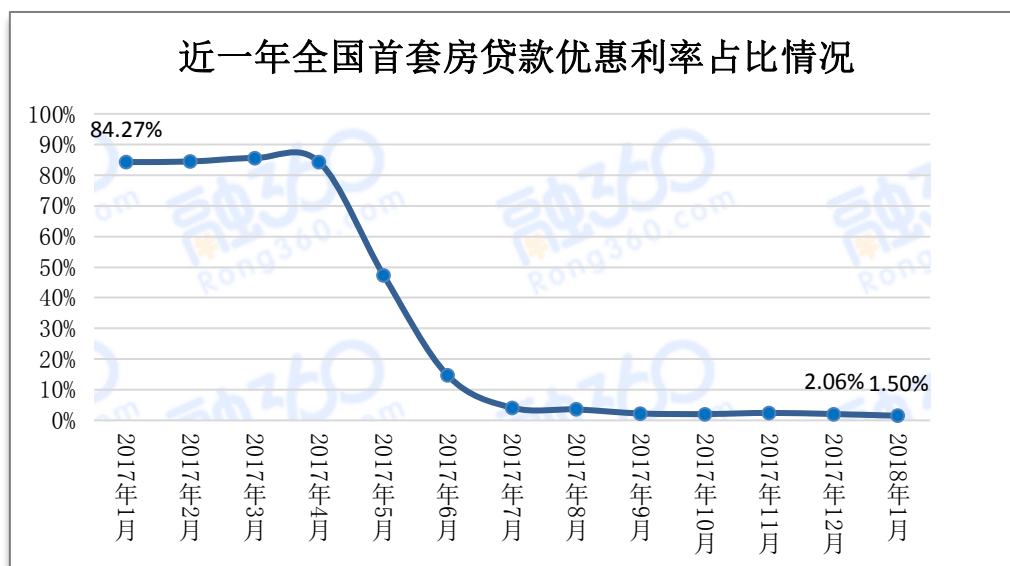


图 1-4：近一年全国首套房贷款优惠利率占比情况

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 1 月优惠利率占比为 1.50%，较上月 2.06%下降 0.56 个百分点。目前提供优惠的银行均分布在上海地区，其他城市已无优惠。

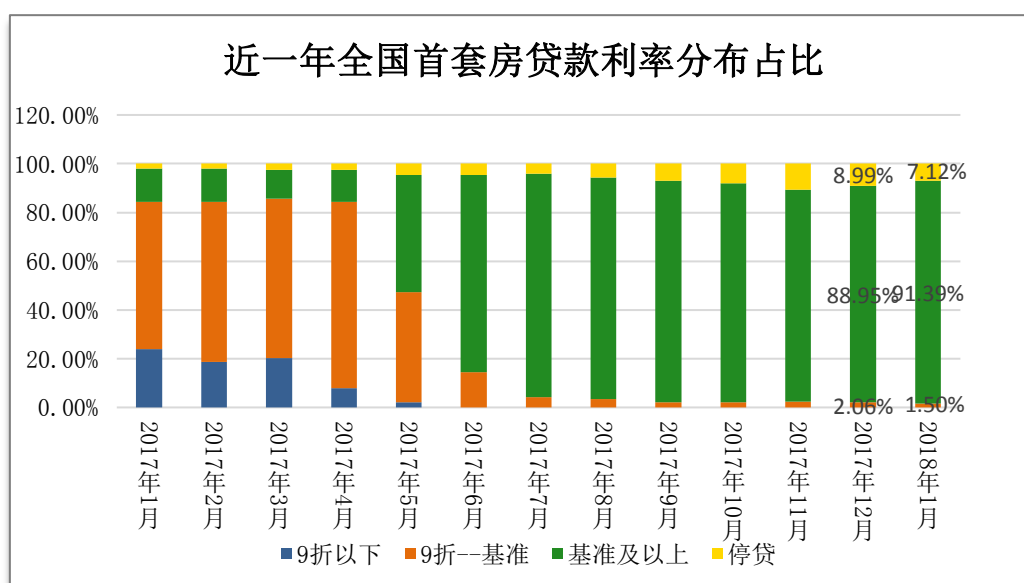


图 1-5：近一年全国首套房贷款利率分布占比

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测的首套房贷款利率数据显示，2018 年 1 月全国 533 家银行中，3 家银行提供 9 折优惠利率； 4 家银行提供 9.5 折优惠利率； 1 家银行提供 9.6 折优惠利率。除上述提供优惠利率银行外，剩余银行均无折扣，其中 29 家银行执行基准利率，较上月减少 10 家； 459 家银行执行基准利率上浮，较上月新增 23 家。

1.1.3 首套房贷款利率仍为上涨趋势，首套首付情况稳定

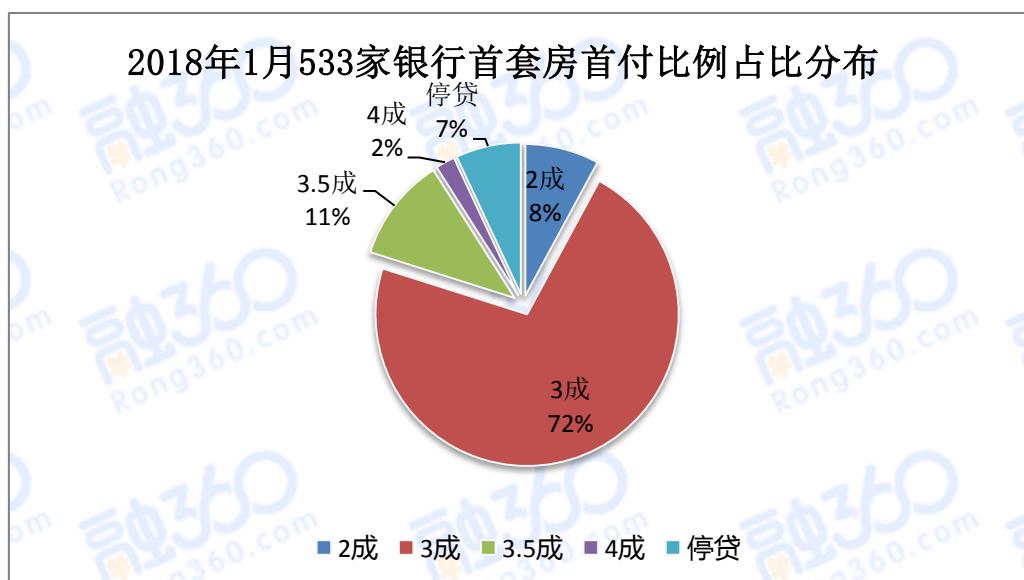


图 1-6： 533 家银行首套房首付比例占比分布

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 1 月，全国 533 家银行中首套首付 2 成的有 42 家银行，占比 7.88%； 首付 3 成的有 383 家银行，占比达 71.86%； 首付 3.5 成的银行有 59 家，占比 11.07%； 首付 4 成的银行有 11 家，占比 2.06%。首套首付 3 成的银行在市场中占比较大，相对于利率变化来说，表现较为稳定。

1.1.4 厦门首套房贷款平均利率仍为最低，保持 4.96%

表 1-1: 全国 10 大首套房平均利率最低城市排行

城市	平均利率	平均折扣
厦门	4.96%	1.0125 (倍基准)
上海	5.04%	1.0287 (倍基准)
昆明	5.12%	1.0450 (倍基准)
乌鲁木齐	5.21%	1.0625 (倍基准)
大连	5.23%	1.0667 (倍基准)
太原	5.27%	1.0750 (倍基准)
哈尔滨	5.30%	1.0818 (倍基准)
北京	5.33%	1.0879 (倍基准)
广州	5.34%	1.0905 (倍基准)
西安	5.35%	1.0909 (倍基准)

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 1 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为厦门 4.96%、上海 5.04%、昆明 5.12%、乌鲁木齐 5.21%、大连 5.23%、太原 5.27%、哈尔滨 5.30%、北京 5.33%、广州 5.34%、西安 5.35%。

1.1.5 本月上海平均利率破 5%，一线城市差距进一步缩小

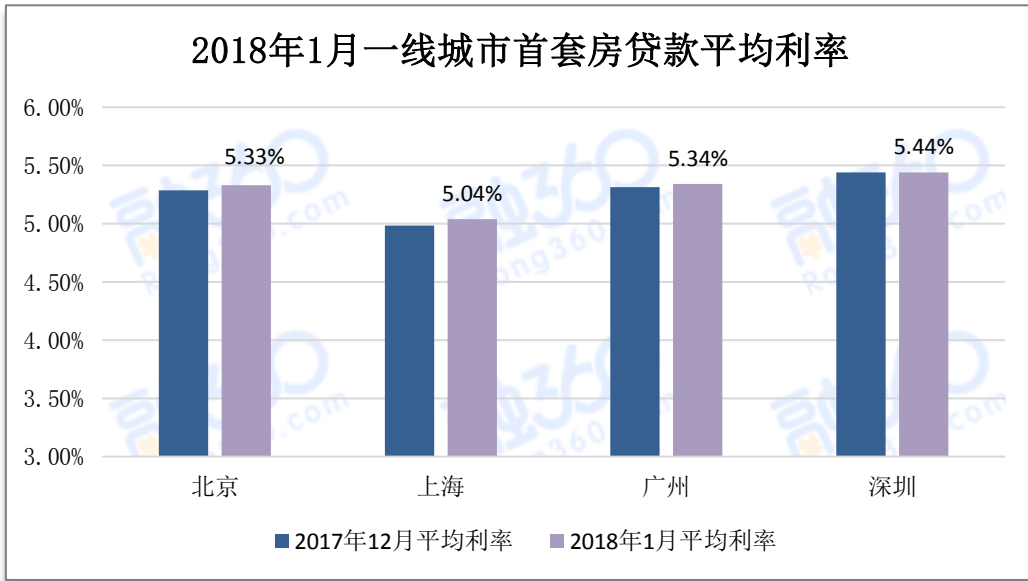


图 1-7：2018 年 1 月一线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

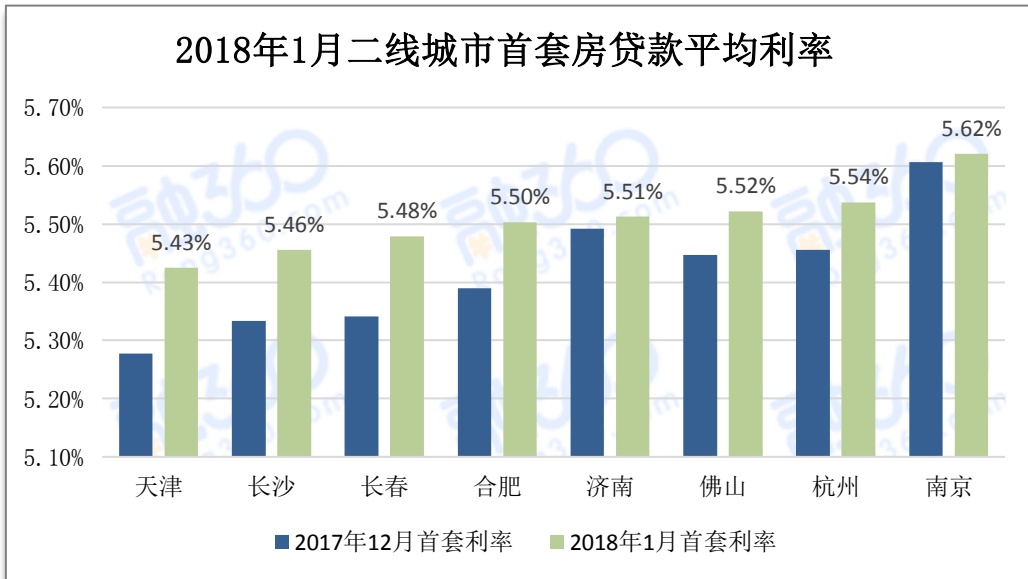


图 1-8：2018 年 1 月二线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月北上广深一线城市处于 [5.04%, 5.44%] 区间，北京首套房贷款平均利率为 5.33%、广州为 5.34%、深圳为 5.44%、上海为 5.04%。其中上海较上月上涨 0.06 个百分点、北京上涨 0.04 个百分点、广州上涨 0.02 个百分点、深圳持平上月。

1.2 全国二套房贷款政策变动情况

1.2.1 二套房贷款平均利率 5.76%，上涨 0.03 个百分点

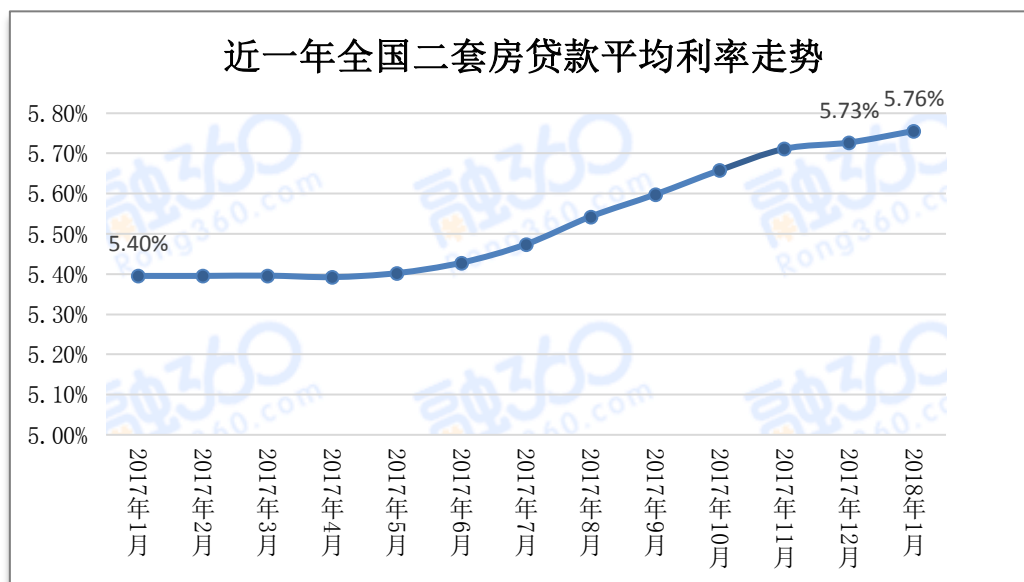


图 1-9：近一年全国二套房贷款平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 1 月全国二套房贷款平均利率为 5.76%，较上月上涨 0.03 个百分点，保持小幅平稳上涨。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行中，有 1 家银行二套房贷款利率执行基准利率；有 102 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 121 家；有 104 家银行执行基准利率上浮 15%，较上月新增 7 家；有 233 家银行执行基准上浮 20%，较上月增加 21 家；有 21 家银行执行基准利率上浮 30%及以上。

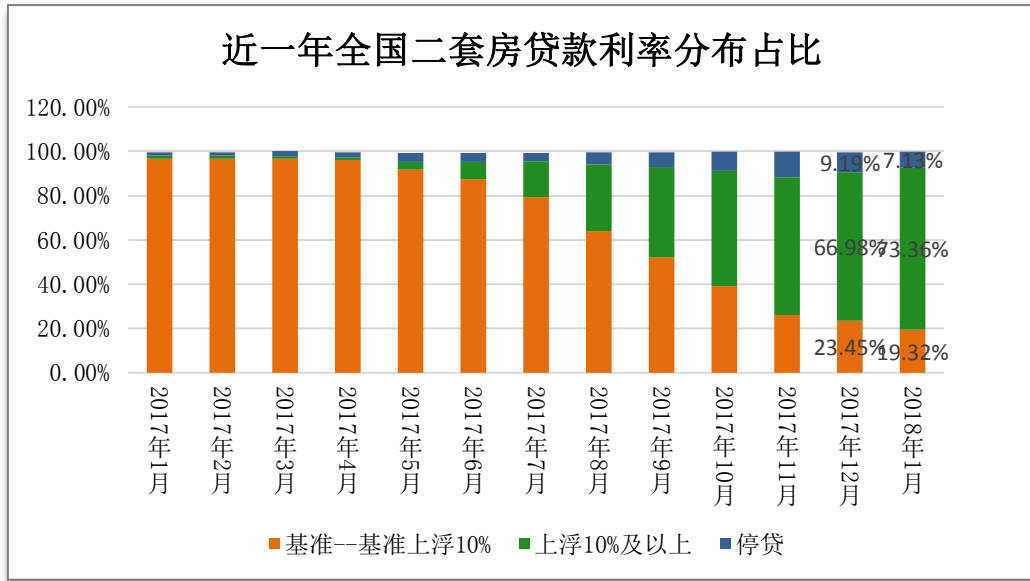


图 1-10：近一年全国二套房利率分布占比

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 统计的 35 个城市 533 家银行中，二套房贷款利率执行基准的占比为 0.19%；执行基准到基准上浮 10%区间的占比 19.32%；执行基准上浮 10%以上的占比为 73.36%；二套房停贷占比为 7.13%。

1.2.2 二套首付政策稳定，暂未出现大幅调整

融 360 监测数据显示，全国 533 家银行中，执行二套房首付 4 成及以下的银行共有 235 家。执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 68 家，90 家、58 家和 30 家。

表 1-2：35 个城市二套房主流首付比例一览

主流首付比例	数量	城市
3 成	8	昆明、长春、沈阳、大连、重庆、哈尔滨、海口、南宁
4 成	13	东莞、青岛、成都、济南、南昌、福州、佛山、珠海、长沙、石家庄、乌鲁木齐、太原、西安
5 成	3	上海、合肥、武汉
6 成	7	北京、厦门、杭州、天津、郑州、无锡、宁波
7 成	2	深圳、广州
8 成	2	南京、苏州

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 1 月二套房主流首付 3 成的城市数有 8 个，占比 22.86%，分别为昆明、长春、

沈阳、大连、重庆、哈尔滨、海口、南宁；首付 4 成的城市数为 13 个，占比 31.43%，分别为东莞、石家庄、乌鲁木齐、青岛、成都、太原、济南、南昌、福州、佛山、珠海、长沙、西安。

二、典型城市数据

2018年1月份，统计的典型城市有10个，分别为：北京、上海、广州、深圳、天津、济南、南京、合肥、杭州、长沙。

2.1 北京：首套平均利率上浮至 5.33%，二套利率 5.80%

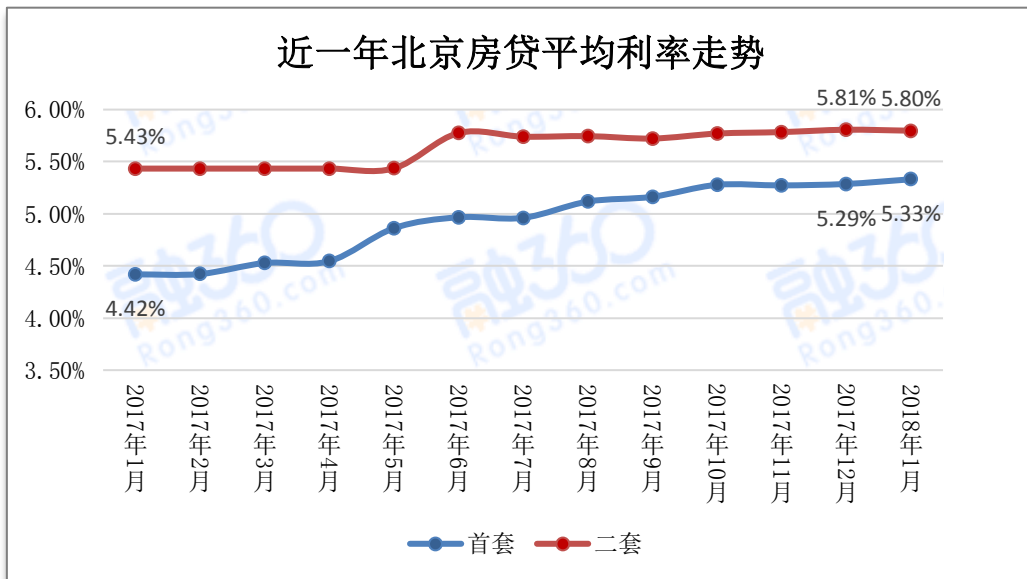


图 2-1：近一年北京房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

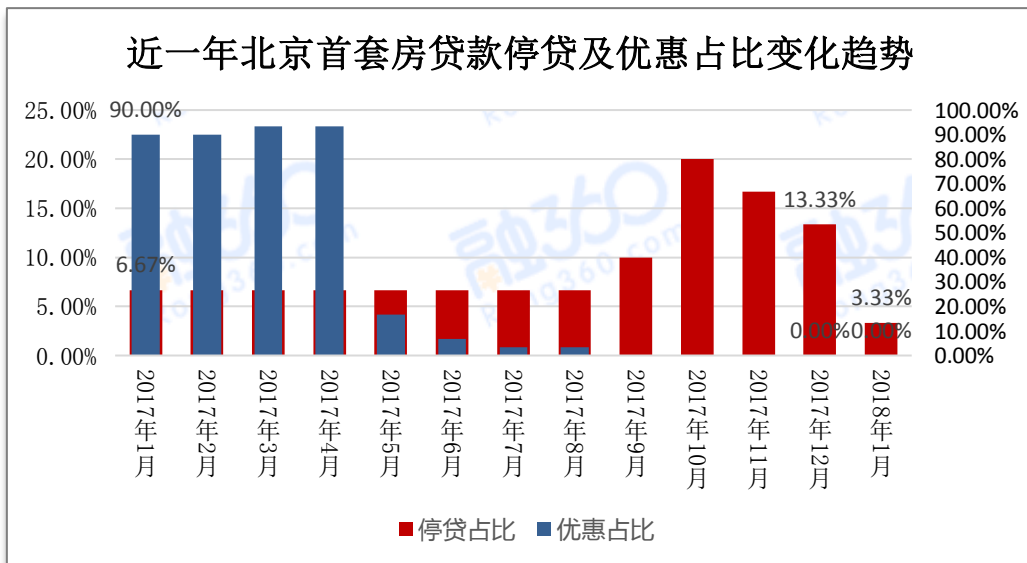


图 2-2：近一年北京首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月北京首套房贷款平均利率为 5.33%，较 2017 年 12 月监测数据（首套房平均利率 5.29%），整体利率水平上浮 0.04 个百分点，二套房贷款平均利率为 5.80%，较 2017 年 12 月监测数据（二套房平均利率 5.81%），整体利率水平下降 0.01 个百分点。

在融 360 监测的 30 家银行中，有 1 家银行分（支）行停贷，首套房首付方面，有 29 家的首付为 3.5 成；贷款利率方面，已无优惠利率，在银行额度普遍较紧张的情况下，北京地区各家银行分（支）行首套利率普遍执行基准上浮 5%-10%；二套房方面，平均利率为 5.80%，主流首付为 6 成，另有 1 家银行要求首付 7 成。从数据来看，北京地区首套、二套房贷利率较上月均无较大变动，首付情况稳定。

2.2 上海：首套平均利率破 5%，仍有银行提供优惠利率

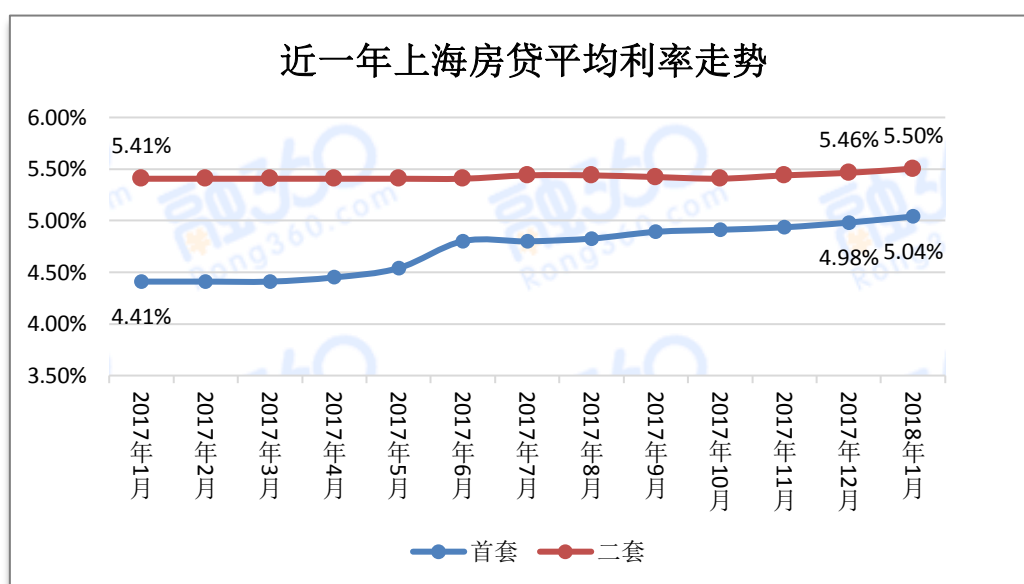


图 2-3：近一年上海房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

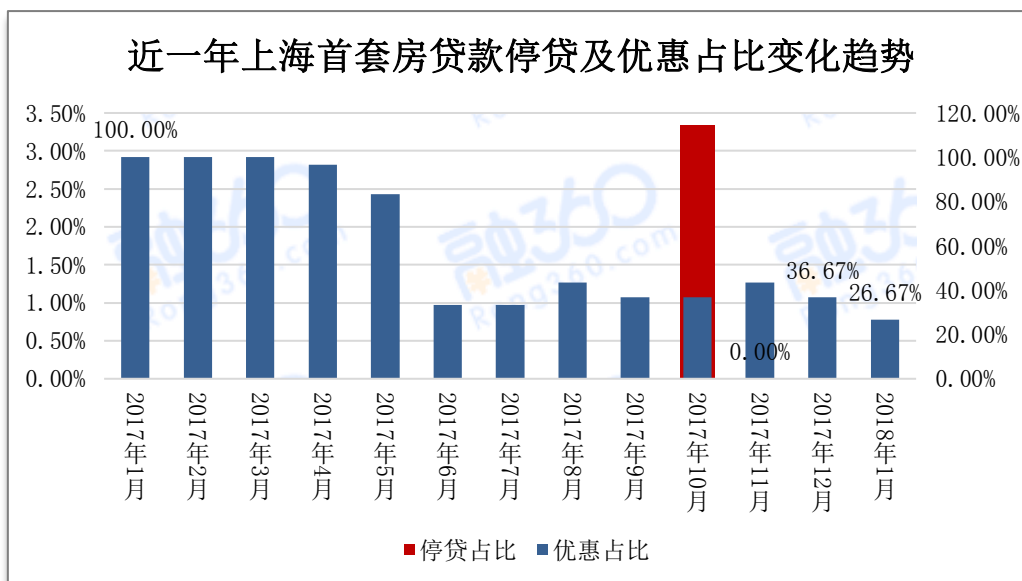


图 2-4：近一年上海首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月上海首套房贷款平均利率为 5.04%，较 2017 年 12 月监测数据（首套房平均利率 4.98%），整体利率水平上浮 0.06 个百分点，二套房贷款平均利率为 5.50%，较 2017 年 12 月监测数据（二套房平均利率 5.46%），整体利率水平上浮 0.04 个百分点。

在融 360 监测的 30 家银行中，无银行分（支）行停贷，首套房方面，首套房贷款最低利率折扣为 9 折，目前共 8 家银行分（支）行可以申请 9-9.6 折优惠，较 2017 年 12 月减少 3 家，首付均为 3.5 成；二套房方面，平均利率为 5.50%，18 家银行首付为 7 成，10 家银行要求 5 成，另有 2 家银行要求 6 成，从数据来看，上海地区首套、二套房贷利率水平较上月均有所上浮，首套房贷款优惠占比下降到 26.67%，但首付情况稳定。

2.3 广州：首套平均利率上浮至 5.34%，二套利率 5.56%

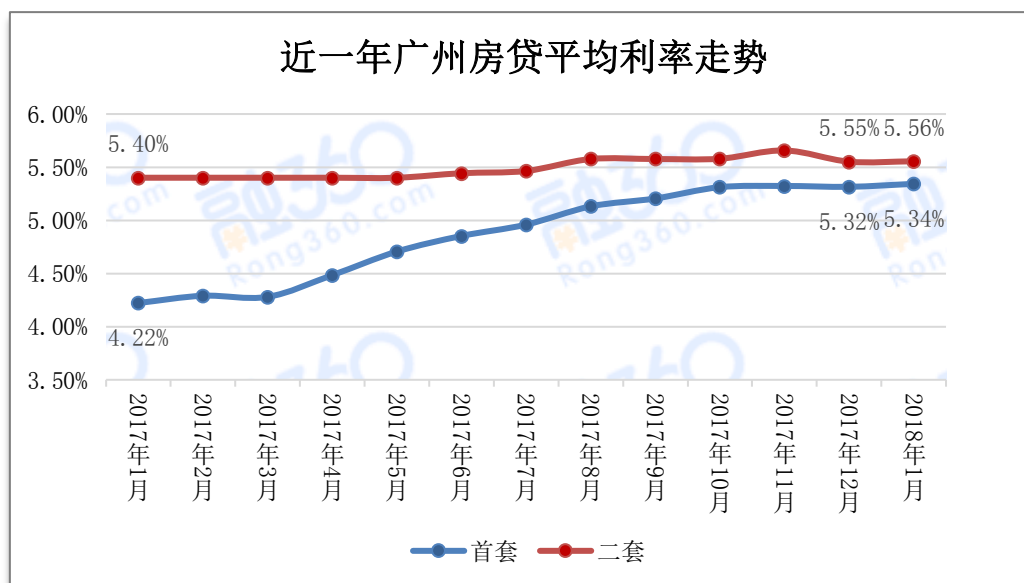


图 2-5：近一年广州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

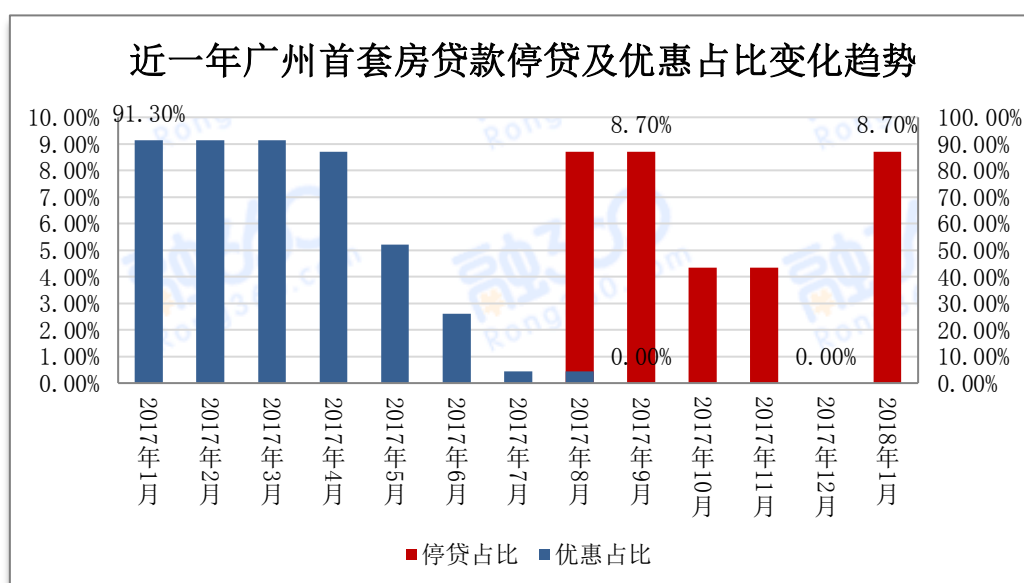


图 2-6：近一年广州首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月广州首套房贷款平均利率为 5.34%，较 2017 年 12 月监测数据（首套房平均利率 5.32%），整体利率水平上浮 0.02 个百分点，二套房贷款平均利率为 5.56%，较 2017 年 12 月监测数据（二套房平均利率 5.55%），整体利率水平上浮 0.01 个百分点。

在融 360 监测的 23 家银行中，无银行分（支）行提供利率优惠，2 家银行分（支）行停贷，首套房利率方面，仅有 1 家银行执行基准利率，执行基准利率上浮 5%和 10%的银行分别为 8 家，上浮 15%的银行有 2 家，上浮 20%的银行有 2 家；二套房贷款利率方面，10 家银行执行基准利率上浮 10%，1 家银行执行基准利率上浮 11%，6 家银行执行基准利率上浮 15%，4 家银行执行基准利率上浮 20%。从数据来看，广州地区房贷利率水平稳定，无明显波动。

2.4 深圳：首套平均利率不变，二套利率 5.70%

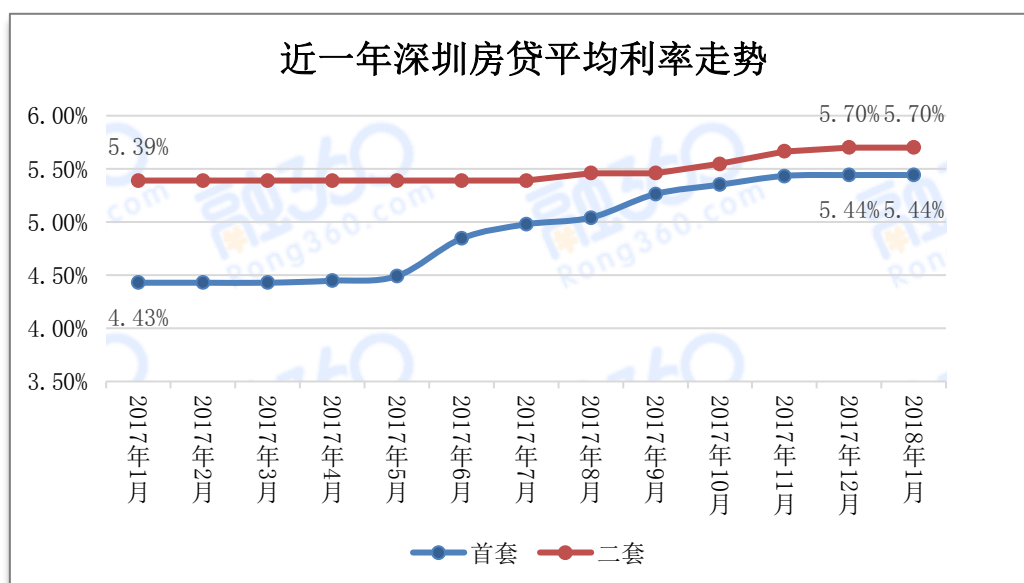


图 2-7：近一年深圳房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

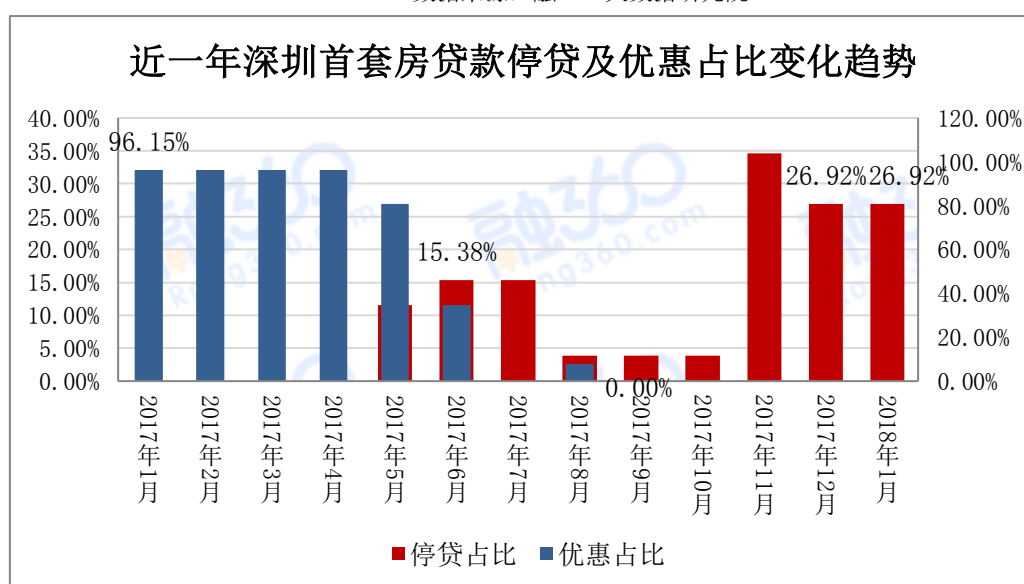


图 2-8：近一年深圳首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2017 年 12 月深圳首套房贷款平均利率为 5.44%，较 2017 年 12 月利率持平。

在融 360 监测的深圳地区 26 家银行中，首套房方面，有 7 家银行分（支）行停贷，停贷比例为 26.92%，2 家银行执行基准上浮 5%，13 家银行执行基准上浮 10%，2 家银行执行基准上浮 15%，2 家上浮 20%；二套房方面，平均利率为 5.66%，有 18 家银行首付执行 7 成，另有 1 家执行 5 成。从数据来看，深圳地区首套房贷款利率普遍执行基准上浮 10%，二套房贷款利率普遍执行基准上浮 10%-20%。

2.5 天津：首套平均利率上浮至 5.43%，二套利率达 5.71%

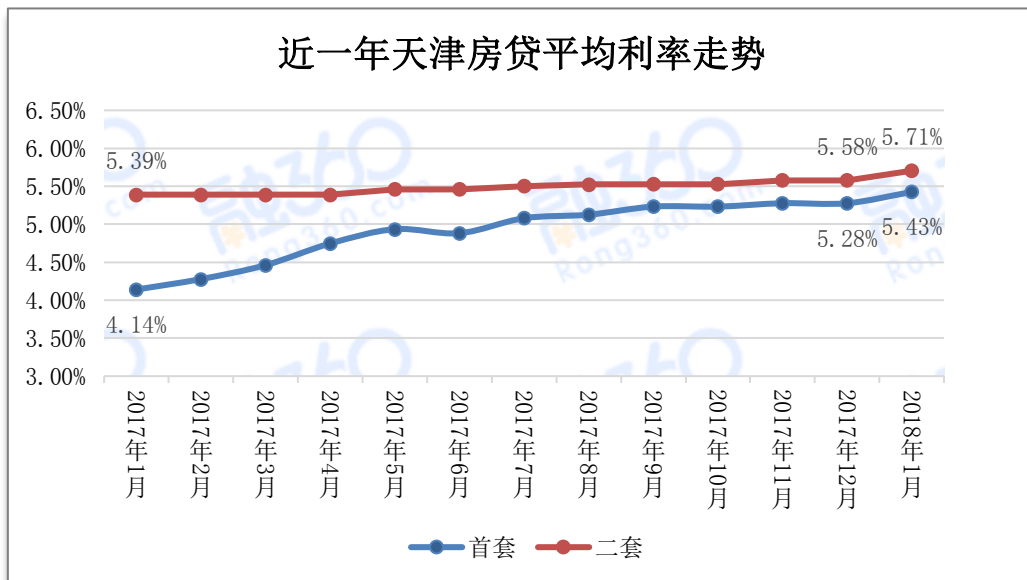


图 2-9：近一年天津房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

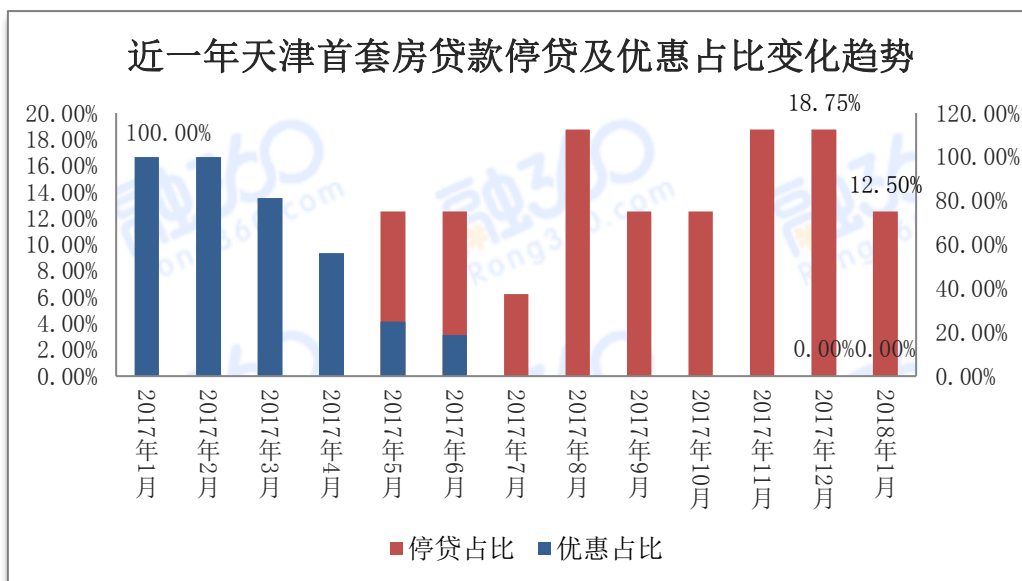


图 2-10：近一年天津首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月天津首套房贷款平均利率为 5.43%，较 2017 年 12 月监测数据（首套房平均利率 5.28%），上浮 0.15 个百分点，二套房贷款平均利率为 5.71%，较 2017 年 12 月监测数据（二套房平均利率 5.58%），上浮 0.13 个百分点。

在融 360 监测的天津地区 16 家银行中，有 2 家银行分（支）行停贷，首套利率方面，有 11 家银行执行基准利率上浮 10%，另有执行上浮 5%、15%、20% 的银行各 1 家，首套房首付方面，银行均执行首付 3 成；二套房利率方面，有 2 家银行执行基准利率上浮 10%，有 8 家银行执行基准利率上浮 15%，有 3 家银行执行基准利率上浮 20%，有 1 家银行执行基准利率上浮 30%，二套房首付主流要求 6 成。从数据来看，天津地区首套、二套房贷利率水平较 2017 年 12 月监测数据均大幅上浮，首套房普遍执行基准利率上浮 10%-15%，二套房普遍执行基准利率上浮 15%-20%。

2.6 济南：首套利率上升至 5.51%，二套利率达 5.72%

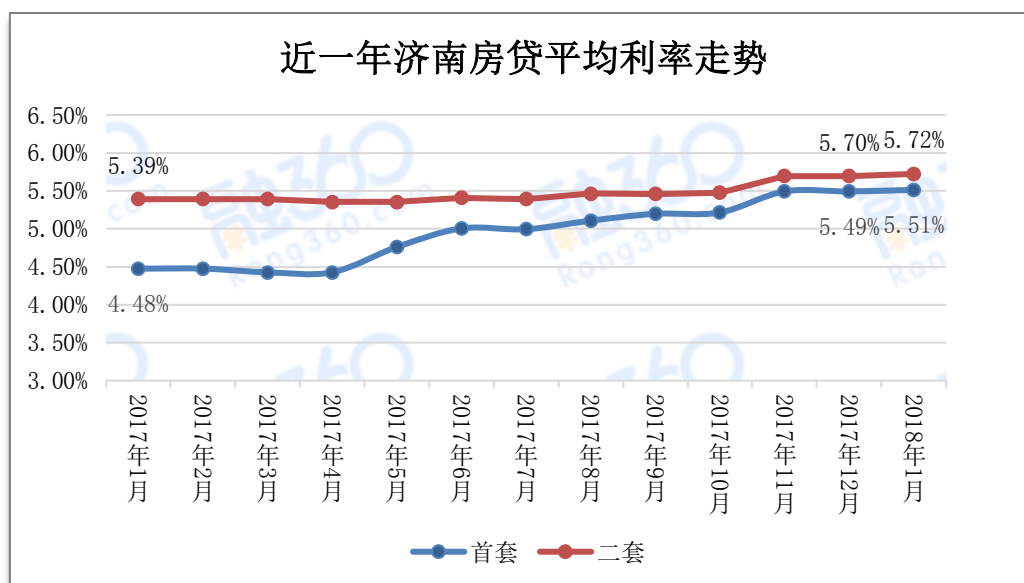


图 2-11：近一年济南房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

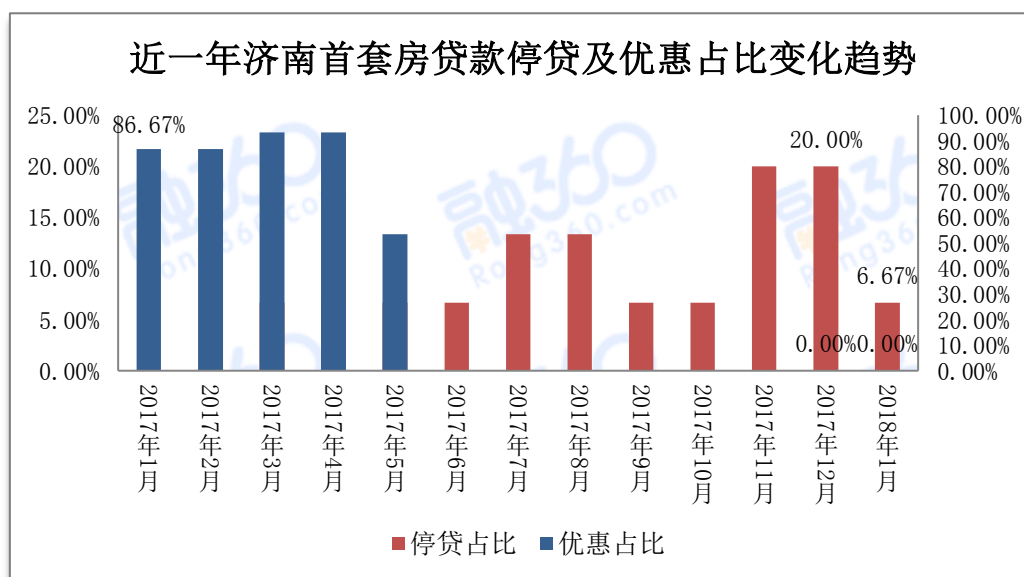


图 2-12：近一年济南首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月济南首套房贷款平均利率为基准 1.12 倍，达到 5.51%。在监测的 15 家银行中，2 家银行分（支）行恢复房贷业务，至此仅有 1 家银行分（支）行停贷，9 家执行基准利率上浮 10%，3 家银行执行基准上浮 15%，2 家银行执行基准上浮 20%，首套房首付均为 3 成。

二套房方面，有 2 家银行执行基准利率上浮 10%，有 5 家银行执行基准利率上浮 15%，有 7 家银行执行基准利率上浮 20%，5 家银行首套房首付为 4 成，9 家银行首套房首付 6 成。

2.7 南京：首套利率上升至 5.62%，二套利率达 5.89%

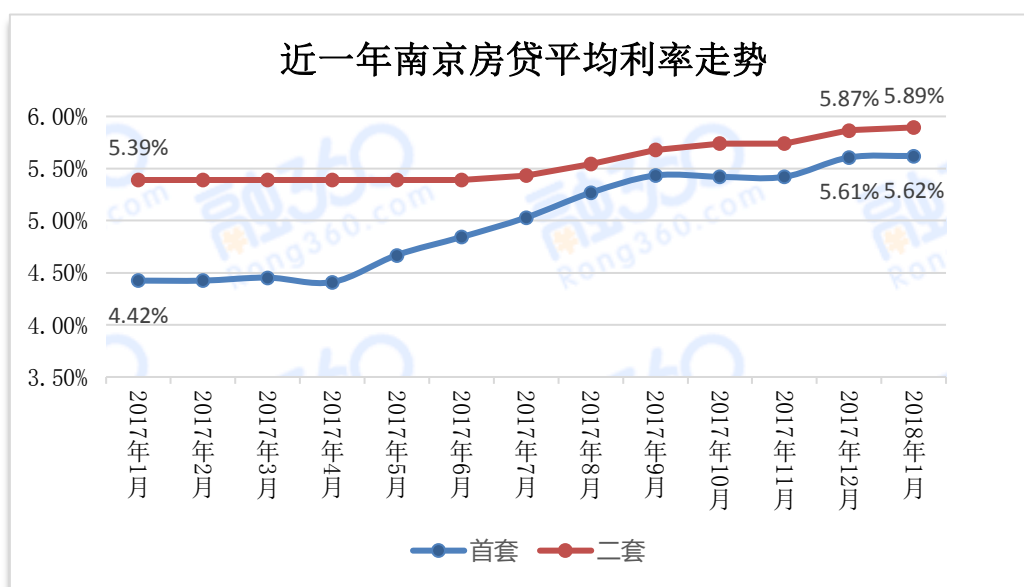


图 2-13：近一年南京房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

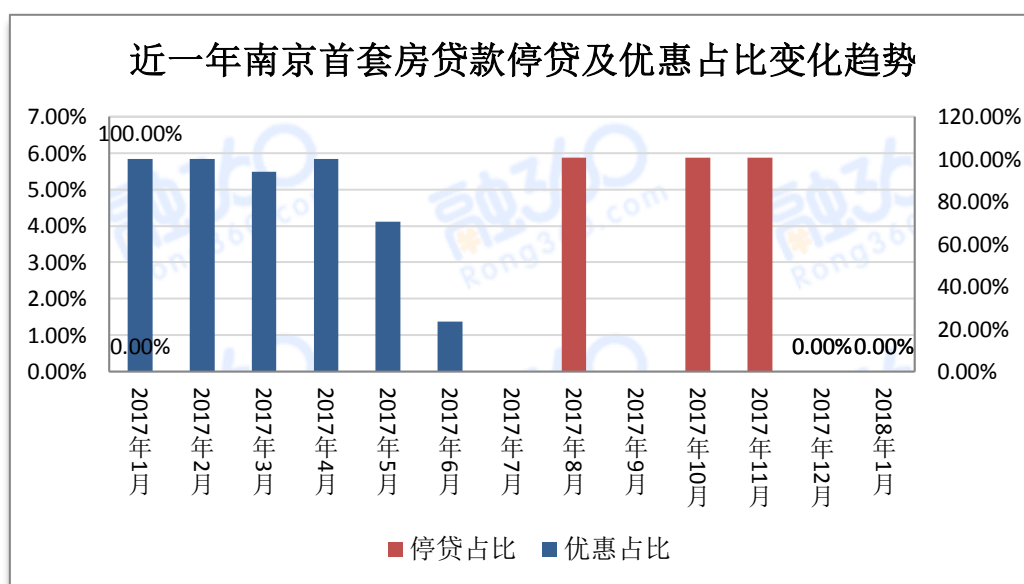


图 2-14：近一年南京首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月南京首套房贷款平均利率为基准 1.15 倍，达到 5.62%。在监测的 17 家银行分(支)行中，1 家执行基准利率上浮 10%；16 家执行基准利率上浮 15%。

二套房方面，有 16 家银行执行基准利率上浮 20%；1 家银行执行基准利率上浮 25%。本月南京房贷利率较上月小幅上涨，其中首套利率上涨 0.01 个百分点，二套利率上涨 0.02 个百分点。

2.8 合肥：首套利率上升至 5.50%，二套利率达 5.92%

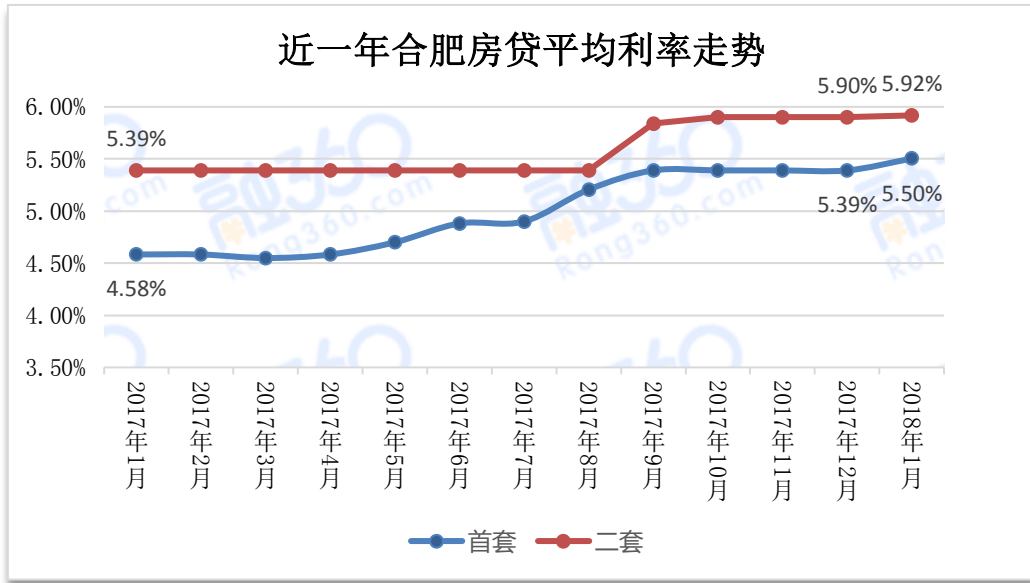


图 2-15：近一年合肥房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

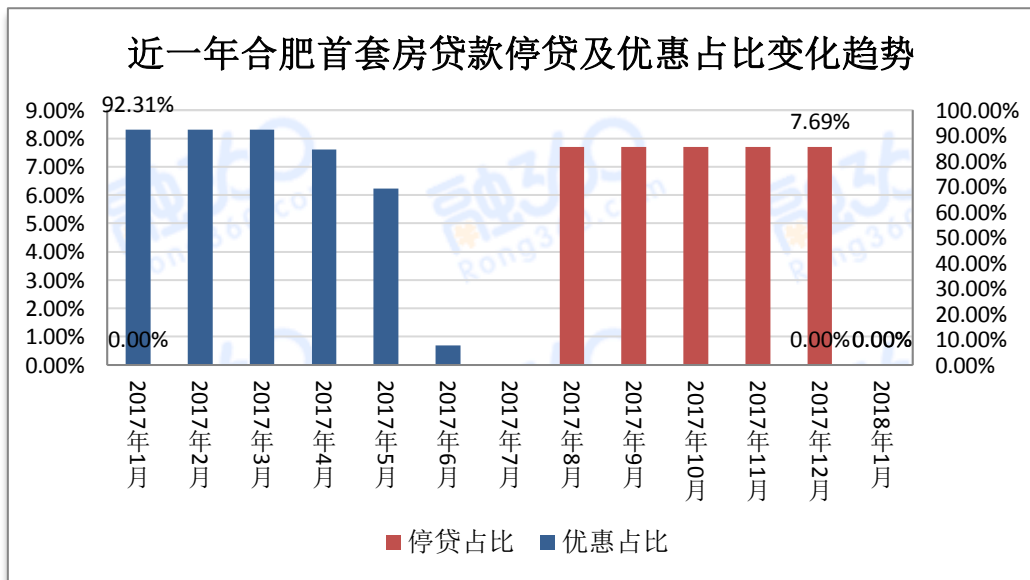


图 2-16：近一年合肥首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月合肥首套房贷款平均利率为基准 1.12 倍，达到 5.50%。

在监测的 13 家银行中， 9 家执行基准利率上浮 10%； 2 家银行执行基准上浮 15%； 2 家银行执行基准利率上浮 20%。

二套房方面， 有 1 家银行执行基准利率上浮 15%， 有 9 家银行执行基准利率上浮 20%， 有 3 家银行执行基准利率上浮 25%。

本月合肥首套房贷利率较上月上涨 0.11 个百分点， 受政策影响整体利率上涨幅度较大； 二套房较上月上涨 0.02 个百分点； 总体房贷首付情况变化不大。

2.9 杭州： 首套利率上浮至 5.54%， 二套利率相应上涨

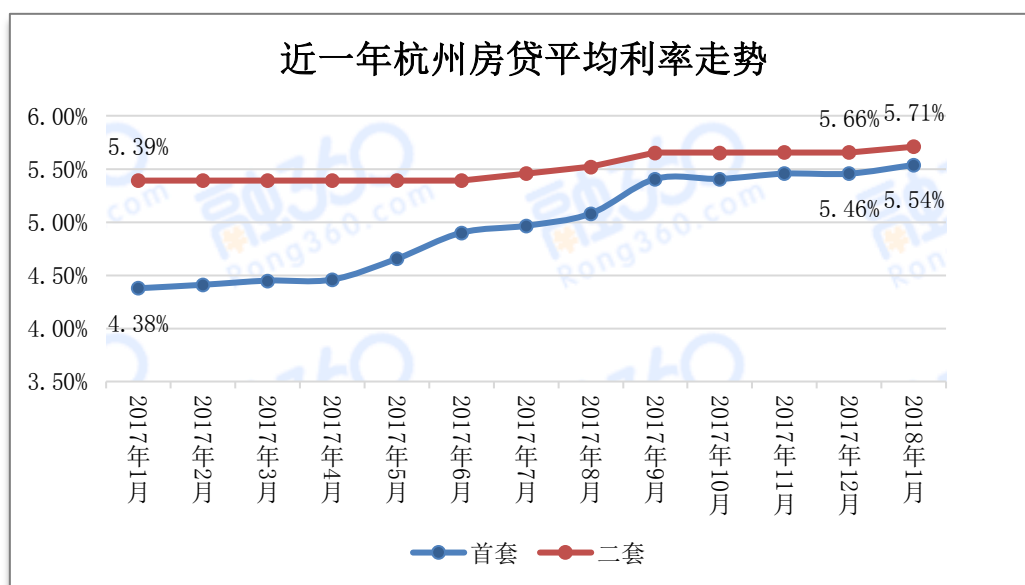


图 2-17： 近一年杭州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

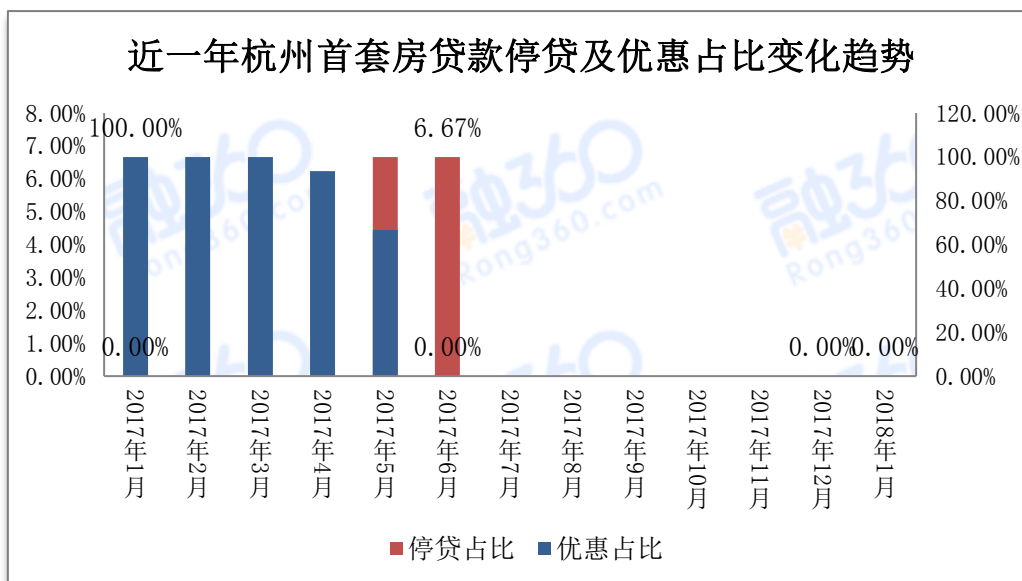


图 2-18：近一年杭州首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月杭州首套房贷款平均利率为基准 1.13 倍，达到 5.54%。在监测的 15 家银行分(支)行中，有 1 家执行基准利率上浮 5%，8 家执行基准利率上浮 10%，2 家执行基准利率上浮 15%，其余 4 家执行基准利率上浮 20%。本月南京首套房贷利率较上月上浮 0.08 个百分点，受政策影响整体利率上涨幅度较大。

二套房方面，有 1 家银行执行基准利率上浮 10%，有 8 家银行执行基准利率上浮 15%，有 4 家银行执行基准利率上浮 15%，另有 1 家银行执行基准上浮 25%。二套房贷利率较上月上涨 0.05 个百分点，幅度略小于首套房。

2.10 长沙：首套利率上升至 5.46%，二套利率达 5.70%

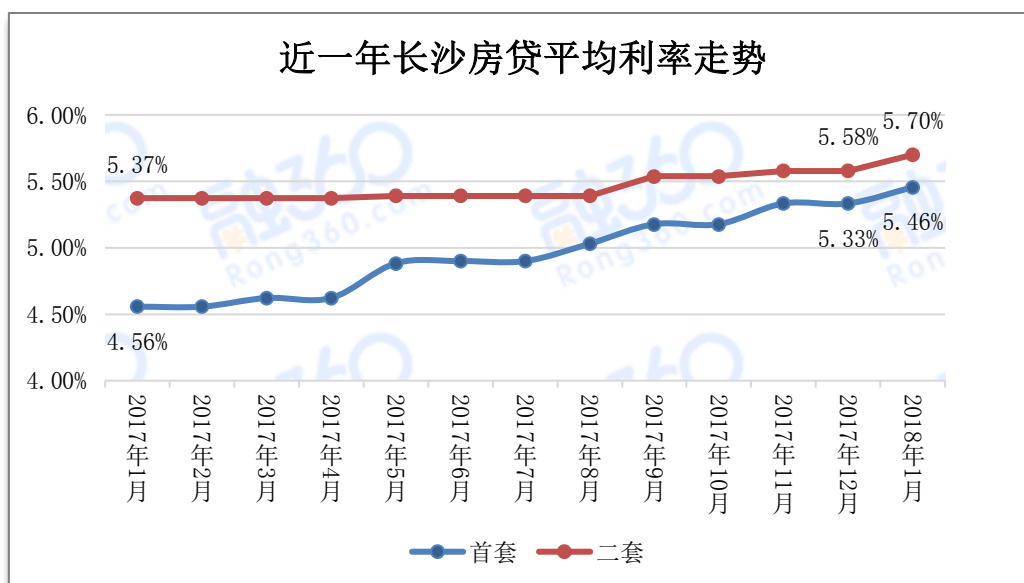


图 2-19：近一年长沙房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

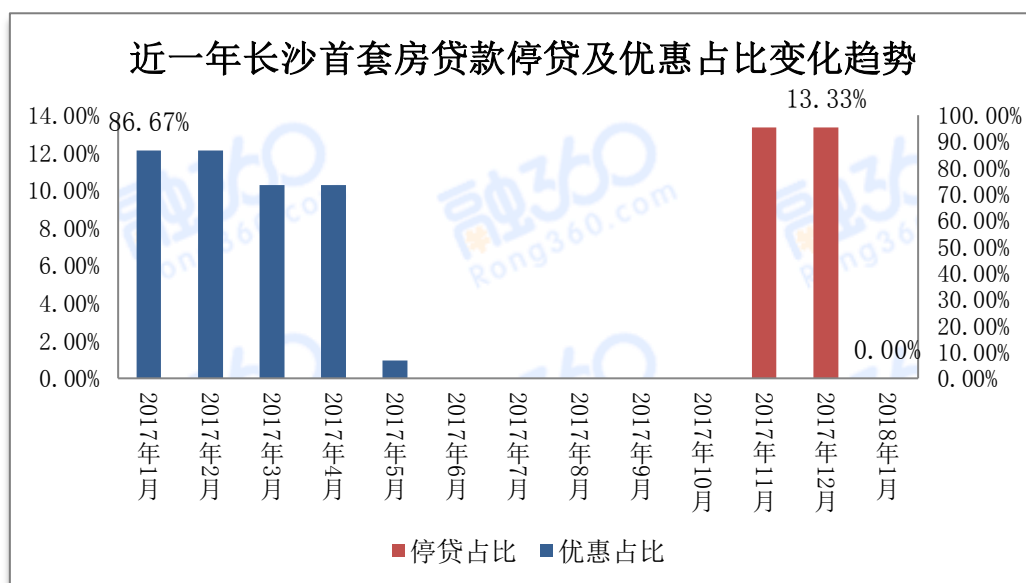


图 2-20：近一年长沙首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 1 月长沙首套房贷款平均利率为基准 1.11 倍，达到 5.46%。在监测的 15 家银行中，4 家执行基准利率上浮 5%；7 家银行执行基准上浮 10%；另有 4 家银行执行基准上浮 20%。本月长沙首套房利率较上月上涨 0.13 个百分点，利率上涨幅度较大。

二套房方面，有 5 家银行执行基准利率上浮 10%；有 5 家银行执行基准利率上浮 15%；执行基准上浮 20%和 25%的各 2 家银行；另有 1 家银行执行基准利率上浮 30%。

三、 房贷市场趋势

2018 年 1 月全国首套平均利率保持上升，达到 5.43%，其中一二线城市变化存在较大差异，在上涨周期及幅度上各有特点，融 360 将结合数据进行对比分析。

3.1 一、二线城市房贷利率变动情况及原因分析

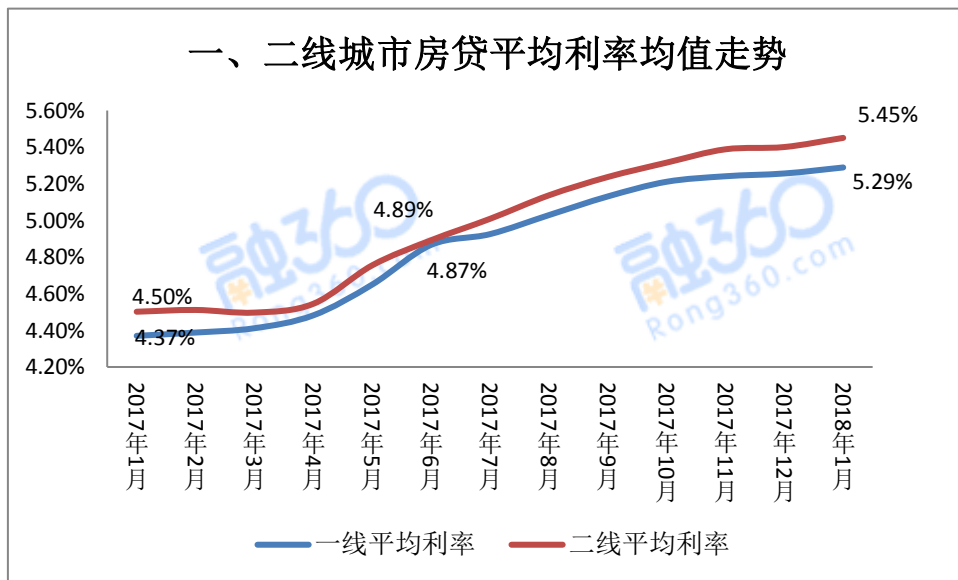


图 3-1：一、二线城市房贷平均利率均值走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 结合一线城市北、上、广、深及监测范围内的其他 31 个二线城市全年房贷数据分析得出：

四个一线城市平均利率均值在 2017 年全年均低于 31 个二线城市平均利率均值，实际反映出一线城市整体上的利率较二线城市更为优惠。在一、二线城市平均利率保持上升的过程中，一线城市较二线城市对政策的执行更为迅捷，对市场的变动更为敏感，在利率调整的过程中，体现的时效性更强。一线城市在渡过政策调整期后，表现出更强的稳定性，及适应能力；二线城市对政策的落地存在一定的滞后性，调整过程较一线城市更长，对当地市场的影响较大。

图表显示：2017 年 1 月以来各地对房贷利率的调整，一线城市快于二线城市，一线城市在 2 月已出现上调现象，4 月以后二线城市出现上调现象。

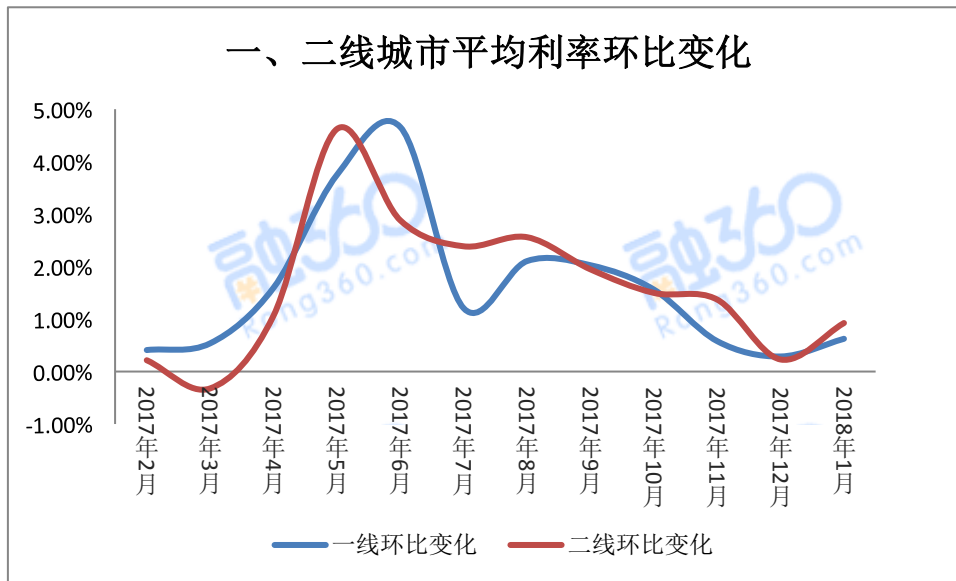


图 3-2: 一、二线城市平均利率环比变化

数据来源: 融 360 大数据研究院

一、二线城市房贷数据环比变化趋势也反映出:

2017 年 4 月前一线城市房贷利率率先表现出较大幅度的上涨, 二线城市虽然具有一定的滞后性但调整动力足、范围广在 4-5 月期间增幅一度超过一线城市, 后期仍表现出较强上涨的动力。

从 6 月开始, 一、二线城市利率上涨速度均表现出下降趋势, 在 12 月份回落至 2017 年初水平, 此时利率水平达到 2017 年最高值。

融 360 分析认为一、二线在房贷利率调整变动及市场反应上存在差异的原因可能有:

1、政策执行差异, 一线城市政策落地注重高效, 在落地的同时针对市场反应出的细节再做调整; 二线城市由于各地实际情况并不相同, 需要在落地之前结合各地实际情况做细化的调整后落地, 避免造成过大的市场不良反应。一线城市快节奏, 二线城市注稳重。

2、经济基础差异, 一线城市与二线城市在经济基础上存在不可否认的差距, 对市场的变化承受能力截然不同。相对而言, 一线城市对市场中的变化波动更容易消化吸收, 二线城市数量广, 波及面较多。

3.2 2018 年一、二线城市整体变动趋势预测

环比变化数据中, 2018 年 1 月二线城市表现出上涨增速反超一线城市的现象, 同时均

表现出上扬趋势。

融 360 结合监测数据分析认为：2018 年度一、二线城市房贷利率在排除强政策干预的情况下表现出的特征可能有：一、二线城市利率均会保持呈小幅增长趋势；二线城市利率仍会高于一线城市利率；一、二线城市利率上涨幅度差距会呈先增大后缩小直至保持一致。届时房贷利率将到达高值并保持平稳。

3.3 2018 年度全国房贷市场变化趋势预测及原因分析

融 360 分析认为：2018 年房贷利率将会保持上涨，幅度受经济市场中综合因素影响较大，大体上涨幅度呈递减趋势，同时市场中房贷需求增量亦呈递减趋势。

从政策面来说：

1、 房贷政策趋于严格，对个人住房按揭贷款的审核及发放将会依据各地实际情况做细化规定，严格控制房贷增量，遏制购买房产投机行为。加快房产登记及房产税等相关政策落地步伐。

2、 对房地产商融资性贷款管理趋于严格，房地产商融资成本增加，融资难度加大。

3、 对房屋租赁行业扶持力度加大，鼓励房屋租赁市场发展，强化租赁市场缓解住房矛盾的作用，分离房屋所有权与使用权，转变通过购房才能解决居住问题的惯性思维。

4、 对土地的批复更加严谨，尤其是对住房类用地的批复更加严格，加强用地监督，确保土地合理使用。

从资金面来说：

1、 目前货币政策仍为稳健偏紧，资金成本增加。央行更倾向于资金投入实体经济，促进实体经济发展，对个人消费类贷款用途有明确规定，加强资金使用监督。

2、 银行针对按揭贷款额度有限，额度不能足量满足贷款需求，随着租房贷款的诞生，业务及资金流向将发生改变，租房贷款成本远低于购房按揭贷款成本，租房贷款将会得到大力发展，对房屋按揭贷款势必存在一定的冲击力。

从供需面来说：

1、 政策性居住用房将增多，尤其是一线城市及热门二线城市，政策性商品房，公租房将会增加，扩大市场中居住用房供给，避免房产资源垄断带来的不良连锁反应。

2、 市场中库存房产资源将得到释放，随着租赁市场的开放及发展，自有房产出租将会有更大的市场空间。

3、 部分购房需求将由刚性转变为弹性，观念的转变，使得解决住房问题的途径更加多样化，存在部分刚性购房需求转变为弹性需求，转而通过租房来代替购房。

综合诸多因素，2018 年度资金成本进一步提高，将会使房贷利率随之提高；市场供给进一步加大，解决住房问题途径更加多样化，使得房贷需求增量呈递减趋势，租房贷款将呈递增趋势。



扫码关注融 360 大数据研究院 了解更多金融资讯、更多行业分析。

欢迎纠错斧正，邮箱：fangdaifuwu@rong360.com