



融360大数据研究院出品



## 2019年6月中国房贷市场报告

## 房贷利率波动频繁 多城市利率上调额度紧张

发布单位:融 360 大数据研究院

作者: 李万赋

#### 报告介绍

中国房贷市场报告属于融 360 大数据研究院市场数据监测及分析类报告,主要统计监测并分析国内重点 35 个城市房贷市场数据。

本报告数据维度包含: 首套首付、首套利率、二套首付、二套利率、放款时间、银行 平均利率等。目前数据维度及监测频率均可实现订制需求,数据监测最高频率为1次/周。

本报告主要针对全国利率变化情况,依据监测数据对当前利率形势及未来利率趋势做 出分析判断及解读,并结合政策动向及重点城市实际情况对城市利率变化原因、影响及未 来变化趋势进行分析。



#### 内容摘要

融 360 大数据研究院监测数据显示: 2019 年 6 月,全国首套房贷款平均利率为 5.423%, 二套房贷款平均利率为 5.75%,经过半年连降后开始回弹。

融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中,首套房贷款平均利率低于 5.00%的城市减少至厦门和上海两个;南宁再次成为房贷利率水平最高城市,首套利率为 5.95%。上述 35 个城市的 533 家银行分(支)行中,除停贷的银行之外,首套房贷款利率持平和上升的银行数据都大幅增加,相对应下降的则从 108 家降至 44 家。

6月,越来越多的城市加入到房贷利率上调的行列,虽然仍有部分城市存在房贷利率 水平下降的情况,但多是利率较高银行的跟进调整,且数量远远小于上涨的城市,因此,整体带来全国的房贷利率平均水平有所上调。

5月全国水平降至2018年以来的谷底之后,6月房贷利率的波动较大,且频率较快。 天津、南宁等城市刚短暂下调过一个月又将利率调高,部分银行在同一个月先是调高房贷利率,后又表示额度紧张暂时无法放款。二线城市纷纷上调房贷利率外,一线城市也出现了房贷利率回弹的迹象,广州地区带头调整。下半年银行的信贷资金普遍比上半年紧张,再加上热门城市的房地产调控等,预计接下来会有更多城市和银行加入到房贷利率上调的大军中。

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 大数据研究院选取了 66 家银行位于全国 35 个重点城市的 533 家支行。

采集时间: 6月1日-6月30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	4
1.1 全国首套房贷款利率变动情况	4
1.1.1 全国住房贷款平均利率触底反弹 首套平均利率为 5.423%	4
1.1.2 首付2成的银行数持续增加 哈尔滨全线调低首套房贷首付比例至2成	5
1.1.3 哈尔滨珠海入围全国十低 部分银行首套可执行基准利率	6
1.1.4 一线城市广州房贷利率开始反弹 多二线城市现房贷紧张迹象	7
1.2 全国二套房贷款利率变动情况	8
1.2.1 二套房贷款利率变化紧跟首套 6月份平均水平涨为5.75%	8
1.2.2 二线城市首付政策基本没变化 个别银行有所调整	8
二、典型城市数据1	0
2.1 北京: 首套房贷平均利率为 5.37% 外资银行贷款利率略有优势1	0
2.2 上海:房贷利率基本保持稳定1	1
2.3 广州: 光大率先将首套房贷利率调整至基准上浮 20% 平均水平开始反弹 1	2
2.4 深圳:房贷利率水平全部与上月持平1	3
2.5 天津: 各银行全面上浮首套房贷利率 "基准利率一月游"结束1	4
2.6 宁波:房贷利率开始反弹 多银行目前暂停放贷1	5
2.7 福州:房贷利率大幅上调 首套利率全线上调至基准上浮 10%	6
2.8 苏州: 多银行首套房贷利率上调至基准上浮 20% 房贷额度紧张 1	7
2.9 南宁: 利率水平短暂下降后开始反弹1	8
2.10 南京:房贷利率连续上调 首套房全线执行基准上浮 15%	9
三、房贷市场趋势2	0
版权声明	1



## 一、房贷市场数据

2019年6月,全国首套房贷款平均利率为5.423%,较上月的5.416%略有上涨。在经历连续下调半年后,房贷利率开始迎来回弹。本月有422家银行首套房贷款利率持平,66家银行上涨,下降的银行最少,从上个月的108家减少至44家。

#### 1.1 全国首套房贷款利率变动情况

#### 1.1.1 全国住房贷款平均利率触底反弹 首套平均利率为 5.423%



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

融 360 大数据研究院监测数据显示,2019 年 6 月全国首套房贷款平均利率为 5.423%,相当于基准利率 1.107 倍,环比上涨了 0.14%。从数据上看,全国房贷利率水平在上个月达到 2018 年以来最低水平后,开始触底反弹。

融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中,天津的首套房贷利率重回 5.00%以上,南宁再次成为房贷利率水平最高城市,首套利率为 5.95%。

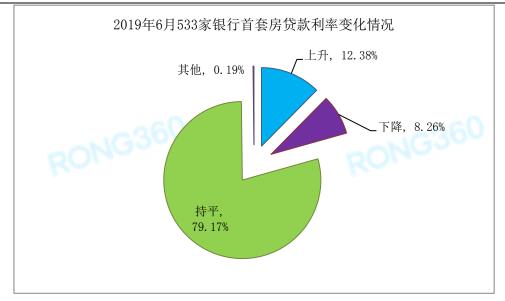


图 1-2 533 家银行首套房贷款利率变化情况

数据来源:融 360 大数据研究院

从各银行利率变化方向的占比上看,房贷利率开始回弹也表现得非常明显。融 360 大数据研究院监测数据的 35 个城市 533 家银行中,6 月首套房贷贷款利率持平和上升的 银行数量占比有所提升,66 家银行分(支)行首套房贷款利率上升,较上月增加了 39 家; 持平的银行数量有 422 家,较上月增加 28 家,占比 79.17%;下降的银行则从上月的 108 家减至 44 家。

#### 1.1.2 首付2成的银行数持续增加 哈尔滨全线调低首套房贷首付比例至2成

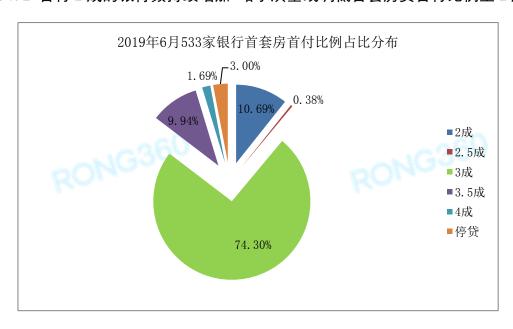


图 1-3 533 家银行首套房首付比例占比分布

数据来源:融 360 大数据研究院

2019年6月,全国533家银行分(支)行中,首套首付2成的有57家银行,较上月增加12家,占比10.69%;首付3成、4成的银行数继续减少。另外,停贷的银行数有所增加。

融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中,6 月哈尔滨地区除1 家银行维持3 成首付外,另外11 家银行首套首付比例都降至最低2成。

#### 1.1.3 哈尔滨珠海入围全国十低 部分银行首套可执行基准利率

城市 平均利率 平均折扣 (倍基准) 厦门 4.90% 1.0000 上海 4.91% 1.0020 大连 5.09% 1.0388 天津 5.11% 1.0429 杭州 5.17% 1.0551 深圳 5.20% 1.0612 哈尔滨 5.23% 1.0673 乌鲁木齐 5.23% 1.0673 珠海 5.25% 1.0714 昆明 5.27% 1.0755

表 1-1 2019 年 6 月首套房贷款平均利率最低前十城市

数据来源:融 360大数据研究院

2019 年 6 月,一线城市中广州房贷利率有所上涨,北京的房贷利率略有下降,但两者整体看仍然较高,在全国十低之外。二线城市哈尔滨和珠海因为利率降低而挤进全国前十,哈尔滨和珠海地区均有部分银行将首套房贷款利率调整至基准水平,珠海也有银行虽然普遍执行基准上浮 5%,但同时表示 VIP 客户可以做到基准。



#### 1.1.4 一线城市广州房贷利率开始反弹 多二线城市现房贷紧张迹象

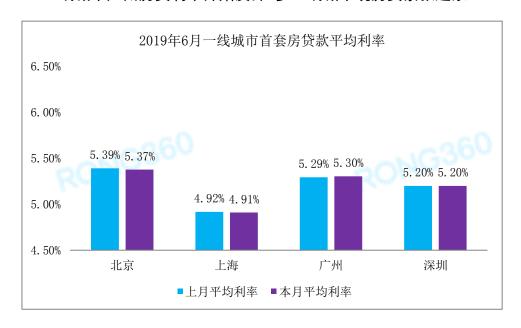
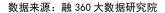


图 1-4 2019 年 6 月一线城市首套房贷款平均利率



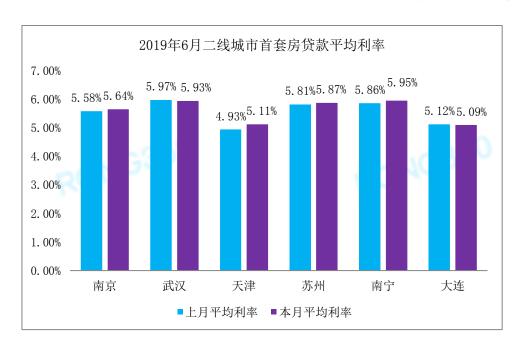


图 1-5 2019 年 5 月部分二线城市首套房贷款平均利率

数据来源:融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示,2019 年 6 月,一线城市中,北京和上海因为极个别银行下调房贷利率导致整体水平略有下调,深圳维持上月水平没有变化,广州地区的房贷利率则开始反弹,6 家银行近期调高了房贷利率水平,光大更是率先将首套房贷款利



率调整至基准上浮 20%。

二线城市中,多个地区出现房贷利率上调迹象。继青岛、南京、成都之后,天津、苏州、福州、宁波、南宁等地的房贷利率平均水平均在6月份有所上涨,且变化频率较快,南京已经连续两个月上调。另外,宁波、苏州等地部分银行还表示目前房贷额度比较紧张,或暂停放贷,或放款时间不确定等。

仍有一些二线城市的房贷利率在本月有所下调,比如大连、佛山、武汉等地。不过, 这种下调多是之前房贷利率较高的银行跟进调整,暂未发现新一波集中下调的现象。

#### 1.2 全国二套房贷款利率变动情况

#### 1.2.1 二套房贷款利率变化紧跟首套 6月份平均水平涨为 5.75%

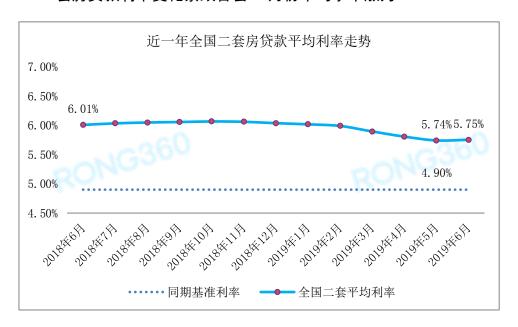


图 1-6 近一年全国二套房贷款平均利率走势

数据来源:融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示,二套房贷款利率的变化紧跟首套,各银行在上调首套房贷款利率的时候,普遍会同时上调二套房贷款利率水平。2019 年 6 月,全国二套房贷款平均利率为 5.5%,环比上涨 1BP。

#### 1.2.2 二线城市首付政策基本没变化 个别银行有所调整

融 360 大数据研究院监测数据显示,全国 533 家银行分支行中,除停贷银行外,5 月



二套房执行首付 4 成的银行共有 151 家,较上月减少 28 家,执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 102 家、78 家、60 家和 56 家。

表 1-2 35 个城市 6 月二套房主流首付比例一览

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

6月,各个城市的二套房主流首付政策基本没有发生变化。一些城市的部分银行,因业务策略调整了首付比例,但未发现集中变化的情况。



## 二、典型城市数据

2019年6月,融360大数据研究院统计的典型城市有10个,分别为:北京、上海、广州、深圳、天津、宁波、福州、苏州、南宁、南京。

#### 2.1 北京: 首套房贷平均利率为 5.37% 外资银行贷款利率略有优势



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

融 360 大数据研究院测数据显示, 6 月北京首套房贷款平均利率为 5.37%, 二套房贷款平均利率为 5.84%, 环比略有下调。

北京地区监测的 30 家银行分(支)行中,包商银行仍然是停贷状态,汇丰银行的首套房贷利率降至基准水平,其他银行全部执行基准上浮 10%;二套方面,主流贷款利率为基准上浮 20%,外资银行稍微有优势,存在最低执行基准上浮 10%和 15%的情况。

首付方面,此前北京地区政策房为最低 3 成,非政策性住房首套最低执行 3.5 成,6 月招商银行将非政策性住房的首付也下调至了 3 成。



## 2.2 上海:房贷利率基本保持稳定



图 2-2 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

融 360 大数据研究院监测数据显示,2019 年 6 月上海首套房贷款平均利率为 4.91%, 环比下降 1BP; 二套房贷款平均利率为 5.41%,与上月持平。

上海地区监测的 30 家银行分支机构中,1 家银行在本月下调了首套房贷款利率,1 家银行有所上调,基本变动不大。



# 2.3 广州: 光大率先将首套房贷利率调整至基准上浮 20% 平均水平 开始反弹

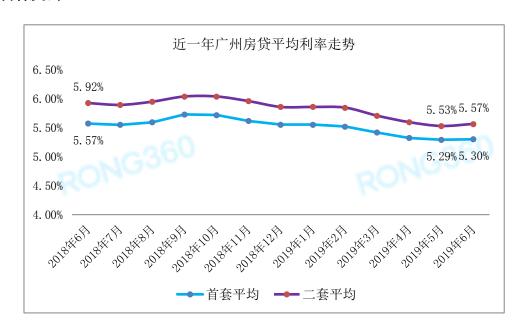


图 2-3 近一年广州房贷平均利率走势

数据来源:融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示,2019 年 6 月广州首套房贷款平均利率为 5.30%,环比上升 1BP; 二套房贷款平均利率为 5.57%,环比上升 4BP。

根据融 360 大数据研究院的最新监测数据,广州地区监测的 23 家银行分(支)行中, 6 家银行在本月上调了首套房贷款利率,5 家银行下调,光大银行率先将首套房贷款利率 调整至基准上浮 20%。调整后,执行基准上浮 10%的银行数上升至 13 家。



## 2.4 深圳:房贷利率水平全部与上月持平

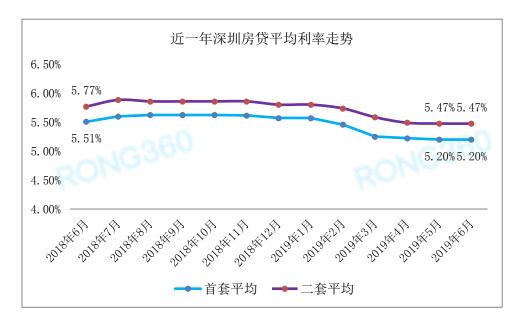


图 2-4 近一年深圳房贷平均利率走势

数据来源:融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示, 2019 年 6 月, 深圳地区监测的 26 家银行分(支) 行房贷利率没有任何变化, 因此首二套房贷利率的平均水平也均与上月持平。



# 2.5 天津:各银行全面上浮首套房贷利率 "基准利率一月游"结束



图 2-5 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

融 360 大数据研究院监测数据显示: 2019 年 6 月, 天津地区首套房贷款平均里为 5.11%, 环比上涨 18BP; 二套房贷款平均利率为 5.41%, 环比下降 3BP。

天津地区监测的 16 家银行分(支)行中,除 1 家银行停贷,剩下的 15 家银行中有 11 家银行本月将首套房贷款利率由 5 月的基准水平调高至基准上浮 5%,全线"基准利率 一月游"的盛况就此结束。不过,二套房贷款利率基本没什么变化,甚至有 1 家银行有所下调,基本仍维持在基准上浮 10%的水平。



#### 2.6 宁波: 房贷利率开始反弹 多银行目前暂停放贷



图 2-6 近一年宁波房贷平均利率走势

数据来源:融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示:继连续下降 4 个月后,宁波地区的房贷利率出现 反弹。2019 年 6 月,宁波首套房贷利率均值为 5.41%,环比上涨 10BP,与 4 月持平;二套房贷款平均利率为 5.66%,环比上涨 13BP。

宁波地区监测的 14 家银行分(支)行中,多家银行将首套房贷利率由基准上浮 5% 调整至上浮 10%,二套房贷利率由基准上浮 10%调整至上浮 15%。自 5 月宁波银行停贷后,招商银行也表示目前没有房贷额度,兴业银行 6 月份刚刚上调房贷利率,7 月也表示暂时没有房贷额度。

据当地人士反映,最近宁波地区楼市很旺,土地拍卖价格刷新记录屡创新高,好楼盘主要靠抢。因此,预计未来可能会有更多银行上调房贷利率或者暂停放贷。



#### 2.7 福州: 房贷利率大幅上调 首套利率全线上调至基准上浮 10%



图 2-7 近一年福州房贷平均利率走势

数据来源:融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示: 2019 年 6 月,福州地区房贷利率全线大幅上调。 首套房贷款利率平均值为 5.37%,环比上涨 27BP;二套房贷利率均值为 5.64%,环比上涨 23BP。

福州地区监测的 10 家银行分(支)行中,除中信银行维持原水平外,其他银行全部 执行首套房基准上浮 10%,二套基准上浮 15%,交通银行的二套房贷款利率更是涨到基准 上浮 20%。



## 2.8 苏州: 多银行首套房贷利率上调至基准上浮 20% 房贷额度紧张

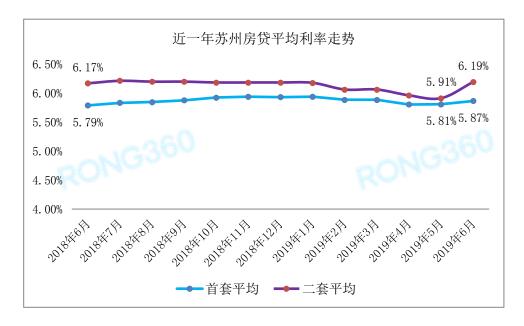


图 2-8 近一年苏州房贷平均利率走势

数据来源:融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示: 苏州地区房贷利率开始回弹,2019 年 6 月,首 套房贷款平均利率为 5.87%,环比上涨 6BP; 二套利率均值为 6.19%,环比上涨 28BP。

苏州地区的首二套房贷情况均有所收紧,多家银行将首套房贷款利率上调至基准上浮20%,二套房贷款利率上调至基准上浮30%。苏州银行更是一次性将首套房贷款利率由基准上浮18%调整至上浮25%。此外,多家银行表示房贷额度紧张,放款时间不确定,但暂时没有银行出现停贷的情况。



## 2.9 南宁: 利率水平短暂下降后开始反弹

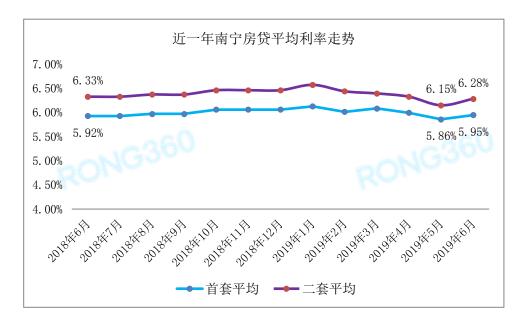


图 2-9 近一年南宁房贷平均利率走势

数据来源:融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示: 南宁地区房贷利率在 5 月刚刚短暂下调过之后, 又迅速反弹。2019 年 6 月, 南宁首套房贷利率平均值为 5.95%, 环比上涨 9BP; 二套房贷利率平均值为 6.28%, 环比上涨 13BP, 不过仍然低于 4 月水平。

南宁地区监测的 11 家银行分(支)行中,4 家银行在本月上调了房贷利率水平,调整后,各银行首套房贷款利率最低上浮 20%,二套最低上浮 25%。

监测的 35 个城市中,南宁一直处于房贷利率水平首位。在这种情况下,房贷利率仅仅下降一个月又迅速反弹,可能跟当地房价涨幅过快被住建部预警有关。



## 2.10 南京: 房贷利率连续上调 首套房全线执行基准上浮 15%



图 2-10 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

融 360 大数据研究院监测数据显示: 2019 年 6 月,南京地区首套房贷款平均利率为 5.64%,环比上涨 6BP;二套房贷款平均利率为 5.87%,环比上涨 2BP。

继上月多家银行上调房贷利率后,本月其他银行纷纷跟进。目前在融 360 大数据研究 院监测的 17 家银行分(支)行,首套房贷款利率全部执行基准上浮 15%,二套基准上浮 20%。



## 三、房贷市场趋势

6月,越来越多的城市加入到房贷利率上调的行列,虽然仍有部分城市仍有房贷利率 水平下降的情况,但多是利率较高银行的跟进调整,且数量远远小于上涨的城市,因此, 整体带来全国的房贷利率平均水平有所上调。

5月全国水平降至2018年以来的谷底之后,6月房贷利率的波动较大,且频率较快。 天津、南宁等城市刚短暂下调过一个月又将利率调高,部分银行在同一个月先是调高房贷利率,后又表示额度紧张暂时无法放款。二线城市纷纷上调房贷利率外,一线城市也出现了房贷利率回弹的迹象,广州地区带头调整。下半年银行的信贷资金普遍比上半年紧张,再加上热门城市的房地产调控等,预计接下来会有更多城市和银行加入到房贷利率上调的大军中。



## 版权声明

为依法维护著作人和融 360 大数据研究院的合法权益,合理规范相应作品的网上传播,要求转载融 360 大数据研究院原创信息与内容资源必须注明转自"融 360 大数据研究院", 否则按侵权处理,融 360 大数据研究院保留最终解释权。

#### 如果您有数据和研究方面的合作或建议,欢迎随时联系我们:

邮箱: jrfw@rong360.com

电话: 010-81047531

公众号:

