

2018年6月

中国房贷市场报告

利率差值收窄, 首套高利率二套高门槛
政策扩大落实, 居住需求将获强力保障

2018 年 6 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

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周/次。

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作出分析判断及解读，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作出分析。

内容摘要：

融 360 监测数据显示：2018 年 6 月全国首套房贷款平均利率为 5.64%，相当于基准利率 1.151 倍，环比 5 月上升 0.71%，环比数值下跌 1BP（上期值为 0.72%），同比去年 6 月首套房贷款平均利率 4.89%，上升 15.34%，同比数值下跌 305BP（上期值为 18.39%）。

融 360 监测数据显示：2018 年 6 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 56 家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比 10.51%，较上月减少 14 家银行分（支）行；有 476 家银行分（支）行首套房贷款利率与上月持平，占比 89.31%。

2018 年 6 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为上海 5.16%、厦门 5.39%、西安 5.39%、昆明 5.39%、太原 5.39%、乌鲁木齐 5.39%、福州 5.39%、大连 5.44%、北京 5.47%、长春 5.49%。

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 | 5 |
| 1.1 全国首套房贷款政策变动情况..... | 5 |
| 1.1.1 全国首套房贷款平均利率升至 5.64%，较上月上涨 4BP..... | 5 |
| 1.1.2 利率优惠即将消失，利率均值将达基准上浮 15% -20%..... | 7 |
| 1.1.3 首套房贷款首付情况稳定，多地购房政策调整趋严..... | 8 |
| 1.1.4 上海保持首套利率最低，较上月上涨 1BP..... | 9 |
| 1.1.5 一线城市利率恢复全国低位水平，二线城市利率保持中高位水平..... | 9 |
| 1.2 全国二套房贷款政策变动情况..... | 10 |
| 1.2.1 二套房贷款平均利率为 6.01%，较上月上涨 5BP..... | 10 |
| 1.2.2 全国二套房首付未出现变化，二套房判定及购买条件审核趋严..... | 11 |
| 二、典型城市数据 | 13 |
| 2.1 北京：首套房贷利率小幅上涨，主流仍执行上浮 10%..... | 13 |
| 2.2 上海：首套房贷仍有银行执行优惠利率，二套利率上涨至 5.57%..... | 14 |
| 2.3 广州：一线城市中房贷利率上浮最快，首套平均利率为 5.57%..... | 15 |
| 2.4 深圳：一线城市中停贷率最高，二套平均利率达 5.77%..... | 16 |
| 2.5 南京：首套房贷平均利率上涨 6BP，二套平均利率为 6.11%..... | 17 |
| 2.6 武汉：中农工建等银行纷纷上调房贷利率，首套执行基准上浮 30%..... | 18 |
| 2.7 天津：多家银行上调首套利率，执行基准上浮 15%成主流..... | 19 |
| 2.8 东莞：首套房贷平均利率上涨至 6.13%，高居全国榜首..... | 20 |
| 2.9 宁波：首套平均利率上涨 7BP，二套平均利率上涨 14BP..... | 21 |
| 2.10 长沙：首套平均利率 5.65%，二套利率为 6.01%..... | 22 |
| 三、房贷市场趋势 | 23 |
| 3.1 利率差值收窄，首套高利率二套高门槛..... | 23 |
| 3.2 政策扩大落实，居住需求将获强力保障..... | 24 |

一、房贷市场数据

2018 年 6 月份，全国首套房贷款平均利率仍保持上涨趋势。其中，一线城市保持低幅上涨，平均利率处于全国利率低位水平；二线城市整体利率涨幅呈现回落，出现大幅上涨的城市减少，平均利率处于全国利率中高位水平。

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升至 5.64%，较上月上涨 4BP

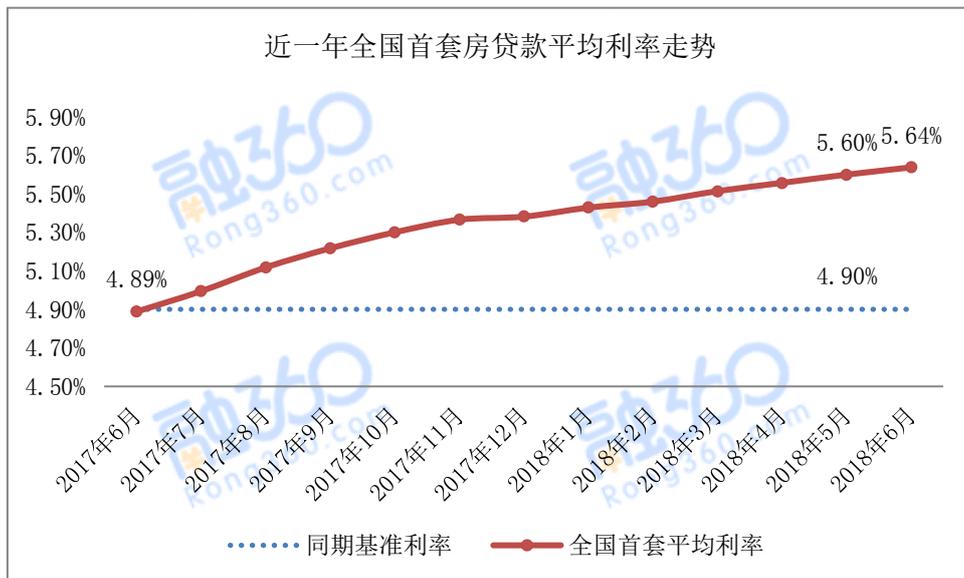


图 1-1 近一年全国首套房贷款平均利率走势

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 6 月全国首套房贷款平均利率为 5.64%，相当于基准利率 1.151 倍，环比 5 月上升 0.71%，环比数值下跌 1BP（上期值为 0.72%），同比去年 6 月首套房贷款平均利率 4.89%，上升 15.34%，同比数值下跌 305BP（上期值为 18.39%）。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为上海 5.16%，较上月上涨 1BP；最高值为东莞 6.13%，均值首次突破 6.10%。

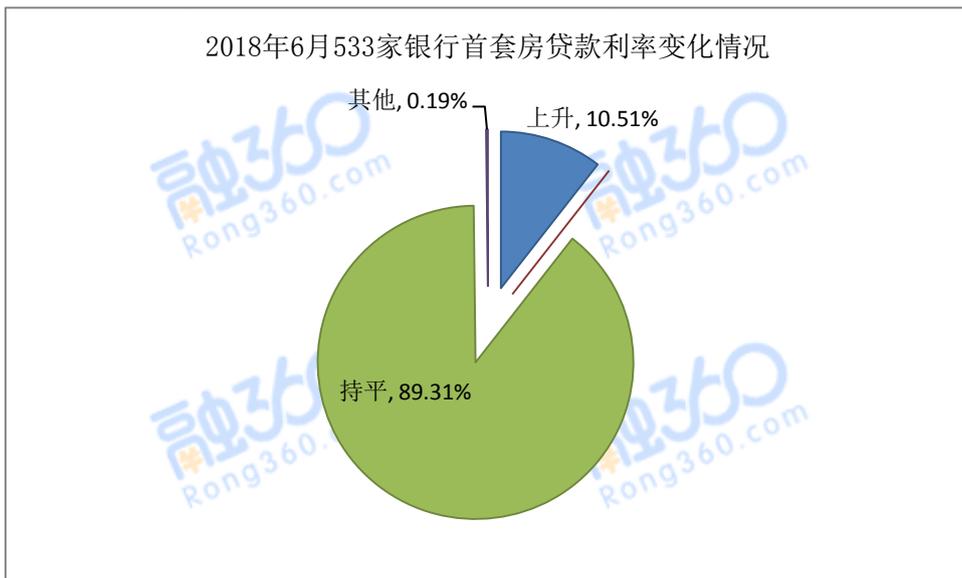


图 1-2 533 家银行首套房贷款利率变化情况

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 6 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 56 家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比 10.51%，较上月减少 14 家银行分（支）行；有 476 家银行分（支）行首套房贷款利率与上月持平，占比 89.31%。

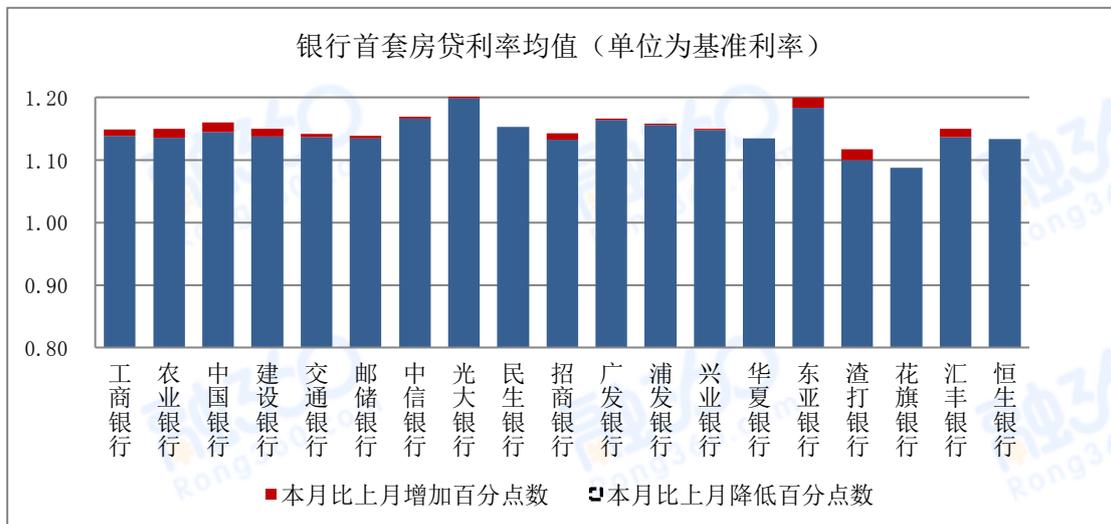


图 1-3 银行首套房贷款利率均值

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 6 月，19 家主要银行中首套房贷款平均利率最低为基准 1.088 倍；银行首套房贷款平均利率最高为基准 1.203 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已达基准利率上浮 15.2% 水平。

1.1.2 利率优惠即将消失，利率均值将达基准上浮 15% -20%

2018 年 6 月优惠利率占比保持为 1.12%，仍分布在上海地区个别银行，近期或将出现新调整，优惠利率或将退出房贷市场。目前全国地区银行正常放款利率多以基准上浮为主，具体上浮水平仍因个人资质及银行而异。

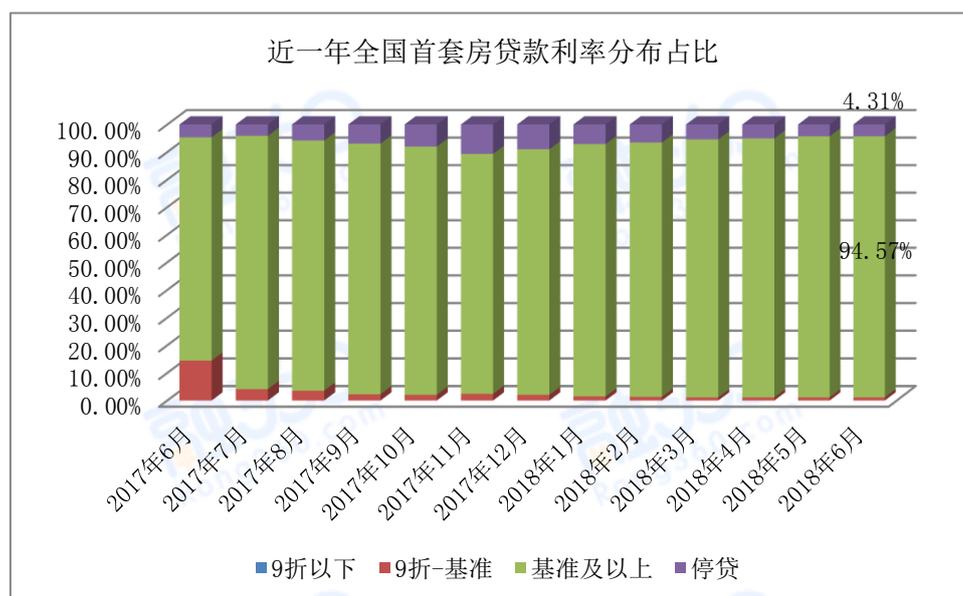


图 1-4 近一年全国首套房贷款利率分布占比

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 6 月全国 533 家银行分（支）行中，有 169 家银行首套执行基准利率上浮 10%；164 家银行首套执行基准利率上浮 15%；116 家银行首套执行基准利率上浮 20%；25 家银行首套执行基准利率上浮 25%；16 家银行首套执行基准利率上浮 30%，本月执行基准上浮 20%及以上银行数增多。

1.1.3 首套房贷款首付情况稳定，多地购房政策调整趋严

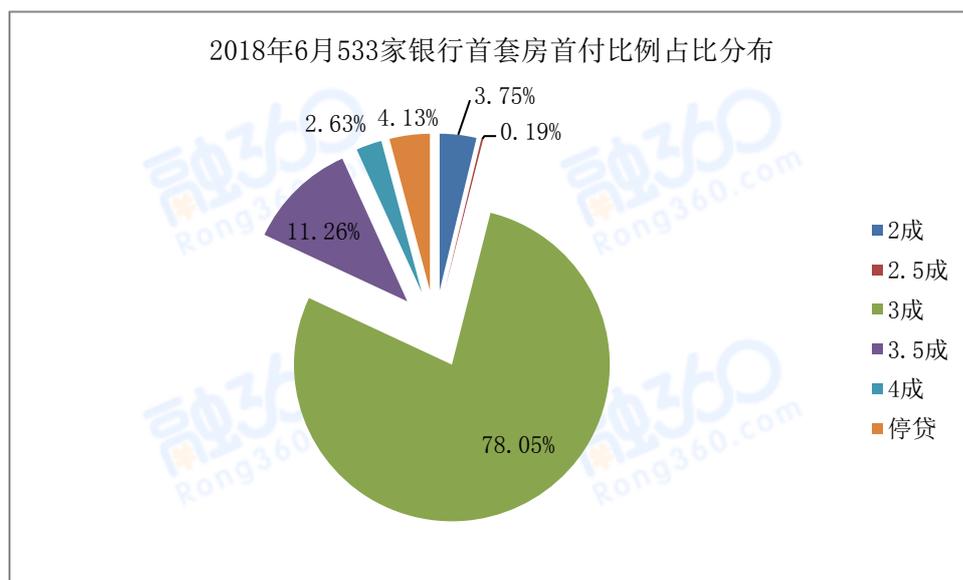


图 1-5 533 家银行首套房首付比例占比分布

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 6 月，全国 533 家银行分（支）行中首套首付 2 成的有 20 家银行，占比 3.75%，较上月未变化；首付 3 成的有 416 家银行，占比达 78.05%；首付 3.5 成的银行有 60 家，占比 11.26%；首付 4 成的银行有 14 家，占比 2.63%。

目前首套首付情况稳定，全国超过 20 个及以上大中型城市已出台限购、限售政策，提高购房入口门槛，未来政策趋严趋细的可能性大。

1.1.4 上海保持首套利率最低，较上月上涨 1BP

表 1-1 2018 年 6 月一线城市首套房贷款平均利率

| 城市 | 平均利率 | 平均折扣 |
|------|-------|-------------|
| 上海 | 5.16% | 1.0537（倍基准） |
| 厦门 | 5.39% | 1.1000（倍基准） |
| 西安 | 5.39% | 1.1000（倍基准） |
| 昆明 | 5.39% | 1.1001（倍基准） |
| 太原 | 5.39% | 1.1003（倍基准） |
| 乌鲁木齐 | 5.39% | 1.1004（倍基准） |
| 福州 | 5.39% | 1.1007（倍基准） |
| 大连 | 5.44% | 1.1100（倍基准） |
| 北京 | 5.47% | 1.1155（倍基准） |
| 长春 | 5.49% | 1.1208（倍基准） |

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 6 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为上海 5.16%、厦门 5.39%、西安 5.39%、昆明 5.39%、太原 5.39%、乌鲁木齐 5.39%、福州 5.39%、大连 5.44%、北京 5.47%、长春 5.49%。

全国首套利率最低排名中：上海第一、北京第九、深圳第十一、广州第十二。本月首套利率超 6% 的城市有 4 个，分别为哈尔滨 6.00%、郑州 6.03%、武汉 6.06%、东莞 6.13%。

1.1.5 一线城市利率恢复全国低位水平，二线城市利率保持中高位水平

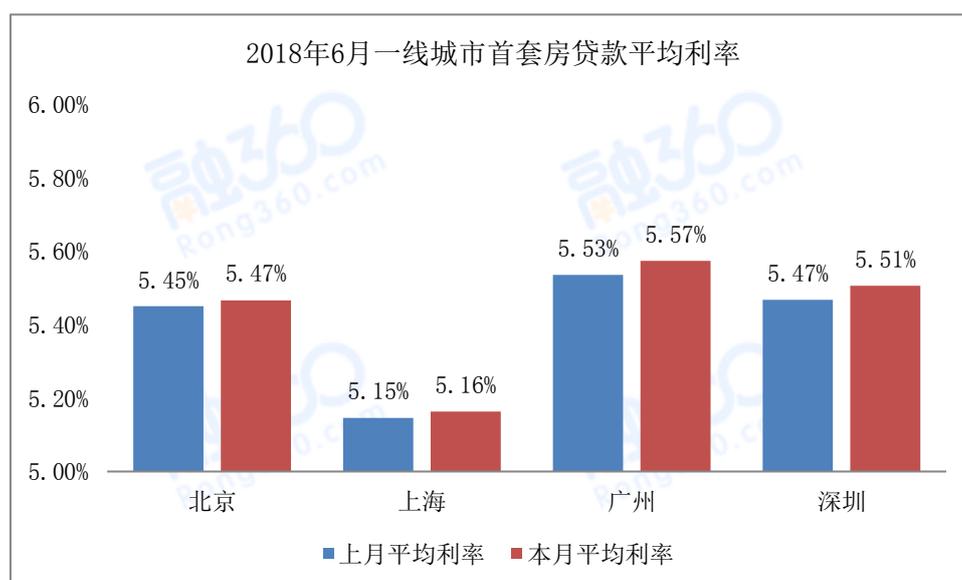


图 1-6 2018 年 6 月一线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

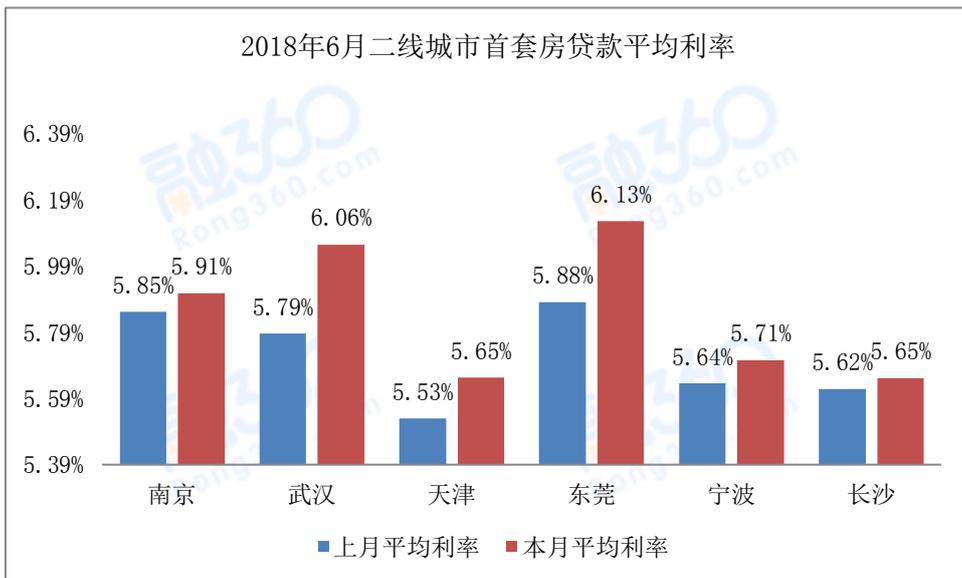


图 1-7 2018 年 6 月二线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 6 月北上广深一线城市处于 [5.16%，5.57%] 区间，北京首套房贷款平均利率为 5.47%，较上月上涨 2BP；上海为 5.16%，较上月上涨 1BP；广州为 5.57%，较上月上涨 4BP；深圳为 5.51%，较上月上涨 4BP。

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为 6.01%，较上月上涨 5BP

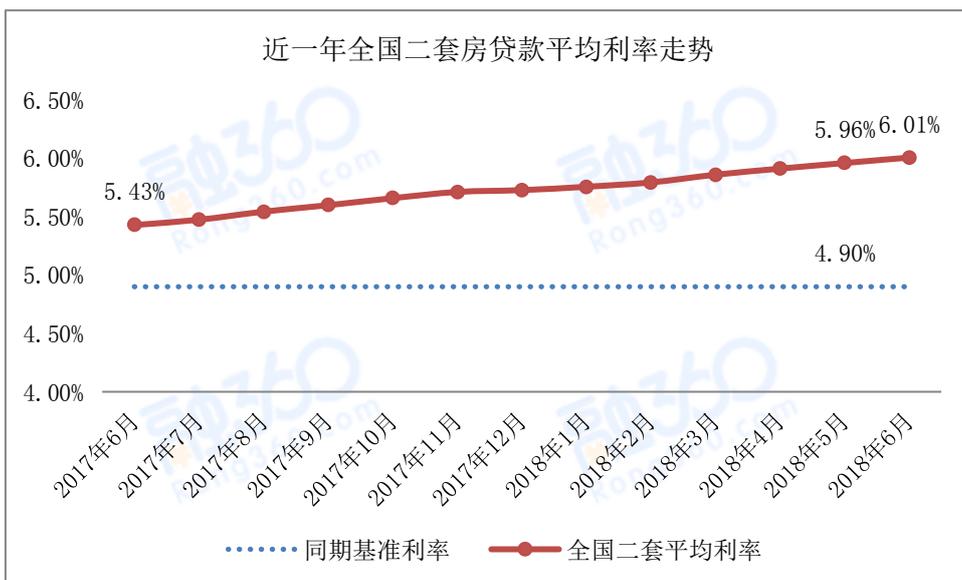


图 1-8 近一年全国二套房贷款平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 6 月全国二套房贷款平均利率为 6.01%，较上月上涨 5BP，其中二线城市二套房利率涨幅较为明显。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行分（支）行中，二套房贷利率有 22 家银行执行基准上浮 10%。较上月减少 4 家；有 35 家银行执行基准上浮 15%，较上月减少 11 家；有 259 家银行执行基准上浮 20%及以上，较上月减少 174 家；有 191 家银行执行基准利率上浮 20%以上。

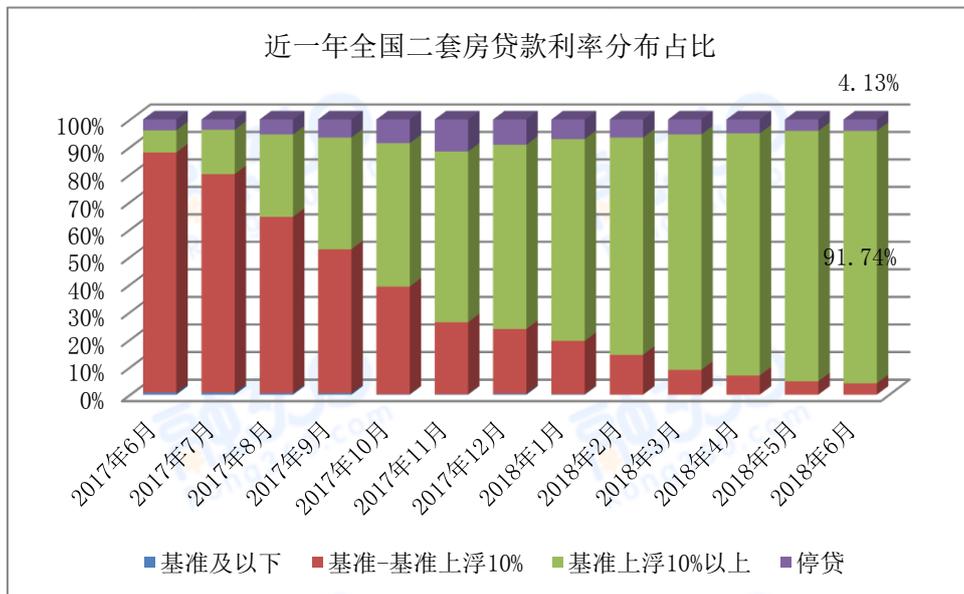


图 1-9 近一年全国二套房贷款利率分布占比

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 统计的 35 个城市 533 家银行分（支）行中，二套房贷款利率执行基准到基准上浮 10%区间的占比为 4.13%；执行基准上浮 10%以上的占比为 91.74%，二套房停贷占比为 4.13%。

1.2.2 全国二套房首付未出现变化，二套房判定及购买条件审核趋严

融 360 监测数据显示，全国 533 家银行中，二套房执行首付 4 成的银行共有 183 家，较上月新增 3 家，执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 93 家、96 家、58 家和 31 家。首付方面较上月未出现变化，多地对二套房判定及购买条件审核趋严。

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 | 7 | 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 |
| 4.5 成 | 1 | 昆明 |
| 5 成 | 3 | 上海、武汉、合肥 |
| 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 6 月二套房主流首付 3 成的城市有 7 个，占比 20.00%，分别为长春、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、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；整体首付情况较上月未发生变化。

二、典型城市数据

2018 年 6 月份，统计的典型城市有 10 个，分别为：北京、上海、广州、深圳、苏州、南京、武汉、天津、东莞、宁波、长沙。

2.1 北京：首套房贷利率小幅上涨，主流仍执行上浮 10%



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 监测数据显示，2018 年 6 月北京首套房贷款平均利率为 5.47%，环比上期上升 0.37%，利率平均值较上期上涨 2BP，二套房贷款平均利率为 5.90%，环比上期上升 0.85%，利率平均值较上期上涨 5BP。

融 360 最新监测数据显示，北京地区监测的 30 家银行中，仅有一家银行分（支）行停贷；招商银行、兴业银行等 22 家银行执行基准上浮 10%；中国银行、农业银行、工商银行、建设银行及浦发银行执行基准上浮 15% 基准；光大银行、东亚银行执行基准上浮 20%。整体来看，融 360 目前监测的北京地区 29 家银行首套房贷利率均执行基准上浮 10% 以上，利率情况趋于稳定；二套房方面，28 家银行执行基准利率上浮 20%，首付情况比较稳定。

2.2 上海：首套房贷仍有银行执行优惠利率，二套利率上涨至 5.57%

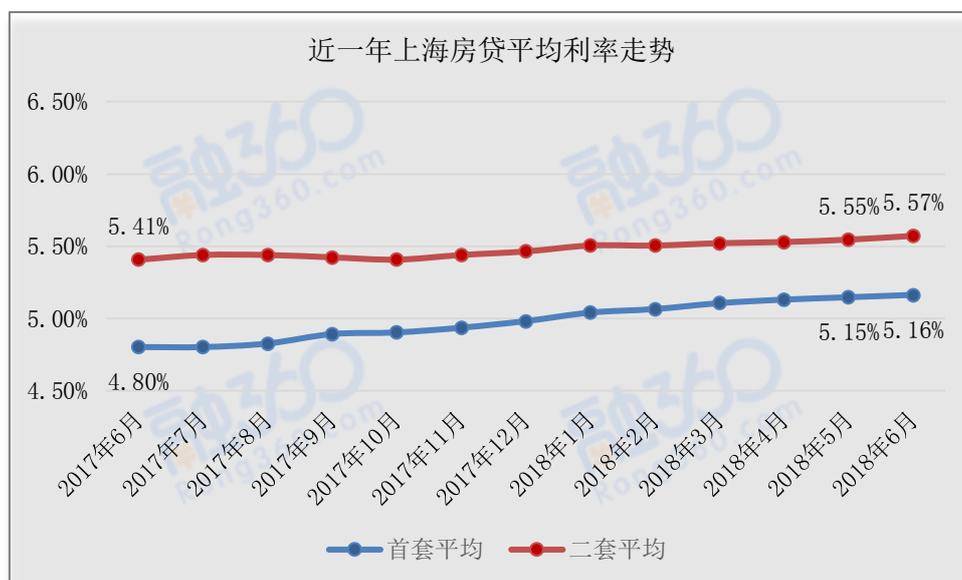


图 2-2 近一年上海房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 6 月上海首套房贷款平均利率为 5.16%，环比上期上升 0.19%，利率平均值较上期上涨 1BP，二套房贷款平均利率为 5.57%，利率平均值较上期上涨 2BP。

在融 360 监测的 30 家银行中，首套房方面，首套房贷款最低利率折扣仍为 9 折，目前共 6 家银行分（支）行可以申请 9-9.6 折优惠；9 家银行执行基准利率；1 家银行执行基准上浮 5%；8 家银行执行基准上浮 10%；2 家银行执行基准上浮 15%；另有 4 家银行执行基准上浮 20%。二套房方面，平均利率为 5.57%，19 家银行执行基准上浮 10%，首付情况稳定。

2.3 广州：一线城市中房贷利率上浮最快，首套平均利率为 5.57%



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 监测数据显示，2018 年 6 月广州首套房贷款平均利率为 5.57%，环比上期上升 0.72%，利率平均值较上期上涨 4BP，二套房贷款平均利率为 5.92%，利率平均值较上期上涨 4BP。

在融 360 监测的 23 家银行中，1 家银行分（支）行停贷，首套房利率方面，执行基准利率上浮 10% 的银行有 9 家，上浮 12% 的银行有 1 家，上浮 15% 的银行有 9 家，上浮 20% 的银行有 2 家；二套房贷款利率方面，1 家银行执行基准利率上浮 11%，4 家银行执行基准利率上浮 15%，14 家银行执行基准利率上浮 20%，另有 3 家银行执行基准利率上浮 30%。从数据来看，广州地区房贷利率水平已趋于稳定，仅有个别银行跟进调整，未来大面积上浮的可能性不大。

2.4 深圳：一线城市中停贷率最高，二套平均利率达 5.77%



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 监测数据显示，2018 年 6 月深圳首套房贷款平均利率为 5.51%，环比上期上升 0.73%，利率平均值较上期上涨 4BP，二套房贷款平均利率为 5.77%，利率平均值较上期上涨 3BP。

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%，12 家银行执行基准上浮 10%，5 家银行执行基准上浮 15%，2 家银行执行基准上浮 20%；二套房方面，平均利率为 5.77%，有 17 家银行首付执行 7 成，另有 2 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%，停贷比例高达 26.92%。从最新房改政策来看，仍然会保持房地产调控的连续性和稳定性。

2.5 南京：首套房贷平均利率上涨 6BP，二套平均利率为 6.11%



图 2-5 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

2018 年 6 月融 360 监测数据显示：南京本期首套房贷利率平均值为 5.91%，环比上期上升 1.03%，利率平均值较上期上涨 6BP。

在融 360 监测的南京地区 17 家银行中，1 家银行执行基准上浮 15%，13 家银行执行基准上浮 20%，3 家银行执行基准上浮 25%；首付方面，首套首付主流执行 3 成，二套首付主流执行 8 成。从数据来看，南京地区首套房上浮明显，仅有紫金农商执行基准上浮 15%，其余银行均执行基准上浮 20%以上，整体利率水平已处于高值，短期内不会出现大幅变化。

2.6 武汉：中农工建等银行纷纷上调房贷利率，首套执行基准上浮 30%



图 2-6 近一年武汉房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 6 月融 360 监测数据显示：武汉首套房贷利率平均值为 6.06%，较上期上升 4.66%，利率平均值较上期上涨 27BP；二套房贷利率平均值为 6.48%，环比上期上升 5.54%，利率平均值较上期上涨 34BP。

在融 360 监测的武汉地区 14 家银行中，中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行以及汉口银行均上调首套房贷款利率至基本上浮 30%，上调二套房贷款利率至基准上浮 40%。

至此，首套房方面，有 2 家银行执行基准上浮 10%，有 6 家银行执行基准上浮 20%，另有 6 家银行执行基准上浮 30%；二套房方面，2 家银行执行基准上浮 20%，2 家银行执行基准上浮 25%，4 家银行执行基准上浮 30%，另有 6 家银行执行基准上浮 40%。整体看，武汉目前的房贷款利率水平远远高于全国平均水平，短期内再度出现大面积上浮可能性较小，或有个别银行跟进。

2.7 天津：多家银行上调首套利率，执行基准上浮 15%成主流

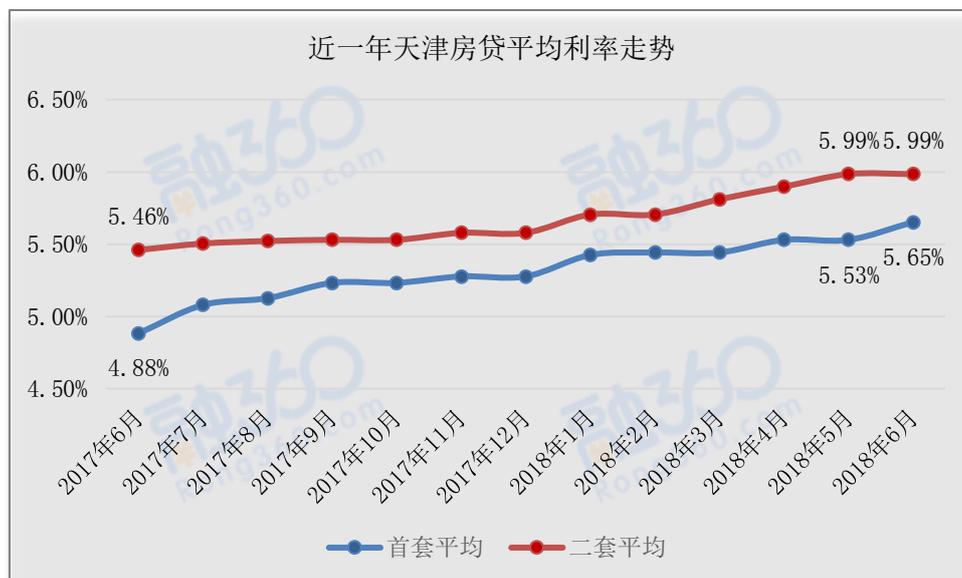


图 2-7 近一年天津房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 6 月融 360 监测数据显示：天津本期首套房贷利率平均值为 5.65%，环比上期上升 2.17%，利率平均值较上期上涨 12BP，二套房贷利率平均值为 5.65%，利率平均值较上期持平。

在融 360 监测的天津地区 16 家银行中，中农工建交及天津银行、北京银行、大连银行 7 家银行上调首套房贷利率，由上期执行基准上浮 10%，上调至执行基准上浮 15%；首付方面，首套执行首付 3 成，二套执行首付 6 成。天津属于热门的二线城市，对市场反应敏感度高于其他城市，紧随北京调整步伐，未来或有部分银行跟进调整。

2.8 东莞：首套房贷平均利率上涨至 6.13%，高居全国榜首



图 2-8 近一年东莞房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 6 月融 360 监测数据显示：东莞本期首套房贷利率平均值为 6.13%，环比上期上升 4.25%，利率平均值较上期上涨 25BP；二套房贷利率平均值为 6.53%，环比上期上升 4.15%，利率平均值较上期上涨 26BP。

在融 360 监测的东莞地区 15 家银行中，首套房方面，7 家银行首套房贷利率执行基准上浮 20%，3 家银行首套执行基准上浮 25%，3 家银行首套执行基准上浮 30%，另有 2 家银行执行基准上浮 35%；二套房贷利率普遍执行基准上浮 25%-40%。整体来看，东莞地区房贷利率远远高于全国平均水平，未来大幅调整的可能性不大，或有个别银行跟进调整。

2.9 宁波：首套平均利率上涨 7BP，二套平均利率上涨 14BP



图 2-9 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

2018 年 6 月融 360 监测数据显示：宁波本期首套房贷利率平均值为 5.71%，环比上期上升 1.24%，利率平均值较上期上涨 7BP；二套房贷利率平均值为 6.02%，环比上期上升 2.38%，利率平均值较上期上涨 14BP。

在融 360 监测的宁波地区 14 家银行中，中国银行、农业银行、工商银行、建设银行四家国有银行纷纷上调房贷利率，上调首套房贷利率至基准上浮 20%，上调二套房贷利率至基准上浮 30%。

至此，首套方面，执行基准上浮 15% 的银行有 10 家，较上期减少 4 家，执行基准上浮 20% 的银行有 4 家，较上期增加 4 家；二套方面，二套房贷利率普遍执行 20%-30%。整体来看，宁波地区房贷利率或将继续保持上涨趋势。

2.10 长沙：首套平均利率 5.65%，二套利率为 6.01%



图 2-10 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

2018 年 6 月融 360 监测数据显示：长沙本期首套房贷利率平均值为 5.65%，环比上期上升 0.53%，利率平均值较上期上涨 3BP，二套房贷利率平均值为 6.01%，环比上期上升 2.56%，利率平均值较上期上涨 15BP。

具体情况来看，首套房贷利率执行基准上浮 10% 的银行有 3 家，执行基准上浮 15% 的银行有 8 家，执行基准上浮 20% 的银行有 4 家，较上期监测数据，有 2 家银行出现调整上升，二套房贷利率相应上涨，执行基准上浮 15%-30%。整体看，长沙目前房贷利率平均水平略高于全国均值，未来或将个别银行跟进调整，继续保持上涨趋势。

三、房贷市场趋势

2018 年 6 月全国首套房贷款利率平均值保持上升，本月首套利率出现较大幅度上升城市主要集中在二线，如武汉、东莞。在一线城市率先出现利率调整后曾短期内处于全国高位水平，目前一线城市利率已被多数二线城市赶超，恢复中偏下水平。政策方面，全国多地公布最新调控政策，较之前调控政策，表现出更全面、更细节、更严格的特点，未来时间将处于政策大范围落地阶段，为整体市场变化提供更明确的政策指引。

3.1 利率差值收窄，首套高利率二套高门槛

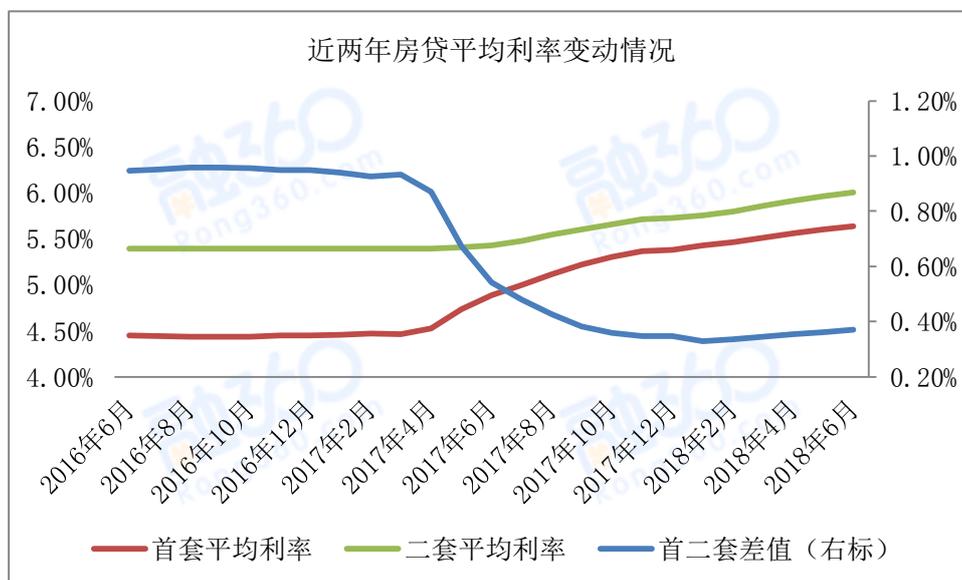


图 3-1 近两年房贷平均利率变动情况

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示：近两年房贷利率由平稳到持续上升，当前仍保持上升趋势。其中 2017 年 4 月前，首套房平均利率与二套房平均利率差值保持在 1.00% 水平，之后首套房与二套房差值表现出曲线下滑趋势，在 2018 年初开始恢复平稳趋势，并保持在 0.40% 水平。利率差值由 1.00% 下降至 0.40%，表明首套房与二套房贷款利率差异缩小，市场中首、二套房成本差距缩小。

目前市场中表现出首套房高利率，二套房高门槛的特点。首套房利率持续上升，二套房保持同趋势上升，但并未保持同幅度上升，致使利率差值收窄。2018 年 6 月，首套房利率突破 6% 的共有 4 个城市，分别为：东莞、武汉、郑州、哈尔滨，从城市划分来看均为二线城市。首套房贷款利率上升对自住购房及投资购房均产生不利影响，需要承担更多的利

息成本。从需求分布特点来看，新增自住购房需求多分布在首套房，投资购房多分布在二套房及以上。结合当前利率变化特点及政策调控方向来看，首套利率持续上升过程中对首套弹性购房需求起到一定的限制作用，二套房仅通过调整利率并不能起到良好的调控效果，目前政策对二套房判定及购房资格审核均加严，借助政策高门槛驱逐二套房及以上购房需求中的投资行为。通过利率与政策的相互补充，针对不同购房需求特点，作出合理有效的调控。

当前房贷利率保持上升趋势，主要影响因素仍为市场自身经济规律产生作用，如资金成本、供需变化等。当然，调控政策也存在一定的影响，如控制违规资金的流入、加大购房资格审核等。

预计未来时间内，在整体经济形势未发生重大变化的情况下，整体房贷利率仍保持上升趋势，首二套利率差值在收窄后将会趋于平稳。

3.2 政策扩大落实，居住需求将获强力保障

6月5日，深圳市住房和建设局正式发布《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》。此为深圳第二次房改，重点集中在扩大房屋供给、明确资源分配以及吸引人才落户等方面。

6月27日，广东省住房和城乡建设厅发布《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》，将在广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市试点共有产权住房政策，试点时限为1年。共有产权房为刚性购房需求提供了有利途径，合理降低刚性居住购房总成本，又能有效规避投机行为带来的不良市场影响。

6月28日，住房和城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，联合印发《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》。通知中治理目标直指炒房群体、不良房产企业及房产服务机构，主要针对房地产市场出现的乱象，严厉打击侵害群众利益的违规及违法行为，将于2018年7月初至12月底，在30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动，城市包括：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳。后期，住建部仍将扩大

城市范围，并着力落实政策。

6 月多项最新调控政策发布，政策内容包含房产市场调控的多个核心问题即房屋资源供给、房产资源分配及房产市场监管。政策调控表现出对刚性居住需求的利好，利好主要表现在：1、资金实力较弱的刚性群体，将会有更多渠道解决居住问题；2、更多房屋资源分配，为有资金实力的刚性群体提供市场保障。3、人才计划的落实，有效扩大受益群体范围。4、更严监管的落实、为稳定市场秩序提供了有力保障。

依据政策的范围及内容变化趋势来看，未来政策调控可能会表现出以下特点：1、政策行政级别上升，由省市政策到部委联合统一调控；2、政策调控城市增多，由个别城市试点到全国推广实行；3、政策涉及内容更全面、更细节，由整体方向指引到具体细节落实；4、对房产投机、不良房企及房屋服务机构整治加严，不良行为将由违规升级到违法。

2018 年下半年，房产市场调控将会进一步扩大并趋严。房产将成为民生重地及投机禁地，不良房企及相关产业寒冬初至，或将面临较大生存危机。

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”或“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：

