



融|360|大|数|据|研|究|院
BIG DATA RESEARCH INSTITUTE

2019年2月

中国房贷市场报告

利率维持下降趋势, 政策引导供需平衡

融360大数据研究院 出品



2019年2月中国房贷市场报告

发布单位：融 360 大数据研究院

作者：李唯一 刘倩 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定制需求，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 2 月全国首套房贷款平均利率为 5.63%，相当于基准利率 1.149 倍，环比上月下降 0.53%；同比去年 2 月首套房贷款平均利率 5.46%，上升 3.11%。

融 360 大数据研究院监测数据显示：2019 年 2 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 2 家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比 0.38%，较上月减少 14 家银行分（支）行；有 44 家银行分（支）行回调利率，占比 8.26%，较上月增加 10 家；有 483 家银行分（支）行首套房贷款利率较上月增加 4 家，占比 90.62%。

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中本月最低值为上海 5.06%，较上月下降 3BP；最高值为武汉 6.16%，较上月持平。继上月 7 个城市首套房贷款利率均值下降后，2019 年 2 月，又有 10 个城市的首套房贷款利率下降，其中南京下降幅度最大，达到 20BP；其次是深圳和南宁，均为 11BP。本月没有城市连续下降房贷利率，预计短期内连续下降的情况也会减少，但本轮下调趋势中还未发生变化的城市，未来将会出现回落，具体时间以及幅度因城而异。

2019 年房地产市场的政策基调是进一步满足有刚需和改善性需求用户的合理住房需求，严格管控投机性购房行为。因此，在房地产金融风险可控的前提下，预计 2019 年主要城市的房地产供应量相对稳定，房贷利率将整体上稳中有降。

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：2 月 1 日-2 月 28 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 全国首套房贷款平均利率为 5.63% 连续三月回落	4
1.1.2 首套利率执行基准上浮 $\geq 15\%$ 的银行数量降至 330 家	6
1.1.3 首套首付政策有变 部分城市首付恢复低值	7
1.1.4 上海首套平均利率保持最低 深圳进入前五低	8
1.1.5 一线城市中深圳下调首套房贷款利率 11BP 二线城市开始大面积下调	8
1.2 全国二套房贷款利率变动情况	10
1.2.1 二套房贷款平均利率 5.99% 间隔 8 个月后首次回落至 6%以下	10
1.2.2 二套房首付情况多以 4 成为主	12
二、典型城市数据	13
2.1 北京：首套平均利率持平上期 主流执行基准上浮 10%	13
2.2 上海：首套利率下跌 3BP 最低执行 95 折优惠	14
2.3 广州：首套利率下降 3BP 二套利率下降 1BP	15
2.4 深圳：多家银行下调首套利率 利率均值下跌 11BP	16
2.5 杭州：多家银行首套房贷利率高位回落 均值下降 6BP	17
2.6 南京：多家银行下降首套利率 最低可执行基准上浮 10%	18
2.7 郑州：首套平均利率下降 4BP 利率水平仍处于高位	19
2.8 宁波：首套房贷利率执行基准上浮 15% 二套执行基准上浮 20%	20
2.9 南宁：首二套利率均值下跌 首套利率普遍执行基准上浮 20%	21
2.10 合肥：首套房贷平均利率下降 8BP 二套平均利率为 5.65%	22
三、房贷市场趋势	23
四、两会看“房市”	24
4.1 李克强：定调 2019 年房地产市场 促进房地产市场平稳健康发展	24
4.2 银保监会：房地产信贷政策没有变化 将继续紧盯房地产金融风险	24
4.3 “房地产税”那些事儿	25
4.4 人大代表谈“房市”	25
版权声明	26

一、房贷市场数据

2019年2月份，全国首套房贷款平均利率为5.63%，较上月下降3BP。本月利率下调银行数量44家，较上月增加10家，首套平均利率连续三个月下降，未来整体利率有望继续下行。

1.1 全国首套房贷款利率变动情况

1.1.1 全国首套房贷款平均利率为5.63% 连续三月回落



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2月全国首套房贷款平均利率为5.63%，相当于基准利率1.149倍，环比上月下降0.53%（3BP）；同比去年2月首套房贷款平均利率5.46%，上升3.11%（17BP）。在融360大数据研究院监测的35个城市首套房贷款平均利率中本月最低值为上海5.06%，较上月下降3BP；最高值为武汉6.16%，与上月持平。

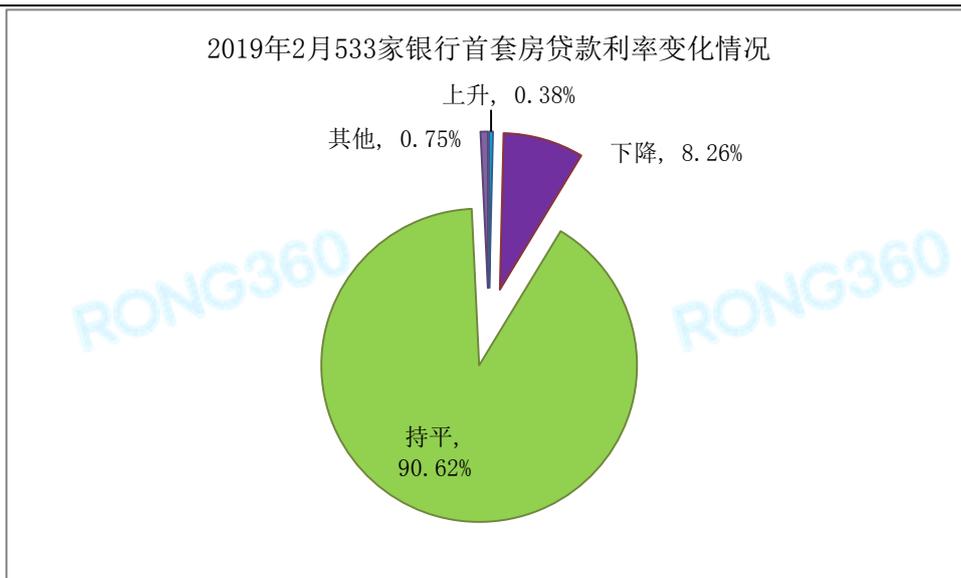


图 1-2 533 家银行首套房贷款利率变化情况

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示，2019 年 2 月全国 35 个城市 533 家银行中，有 2 家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比 0.38%，较上月减少 14 家银行分（支）行；有 44 家银行分（支）行利率下降，占比 8.26%，较上月增加 10 家；有 483 家银行分（支）行首套房贷款利率持平，较上月增加 4 家，占比 90.62%。

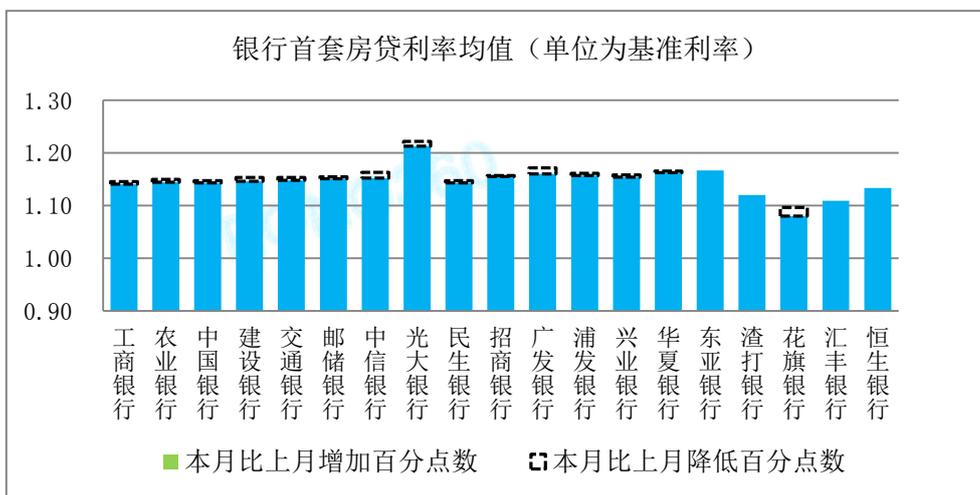


图 1-3 银行首套房贷款利率均值

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示，2019 年 2 月，19 家主要银行首套房贷款平均利率最低为基准利率 1.080 倍；银行首套房贷款平均利率最高为基准利率 1.213 倍；工、农、

中、建国有四大行首套房贷款平均利率为基准利率上浮 14.4%，上浮程度较上期下降 0.5 个百分点（上期上浮 14.9%）。

1.1.2 首套利率执行基准上浮 $\geq 15\%$ 的银行数量降至 330 家

2019年2月首套房贷款利率执行基准上浮 $\geq 15\%$ 的银行分（支）行数量为 330 家，较上月减少 16 家。下调利率银行较上月增多，预计后期首套利率执行基准上浮 $\geq 15\%$ 的银行数量会继续减少。

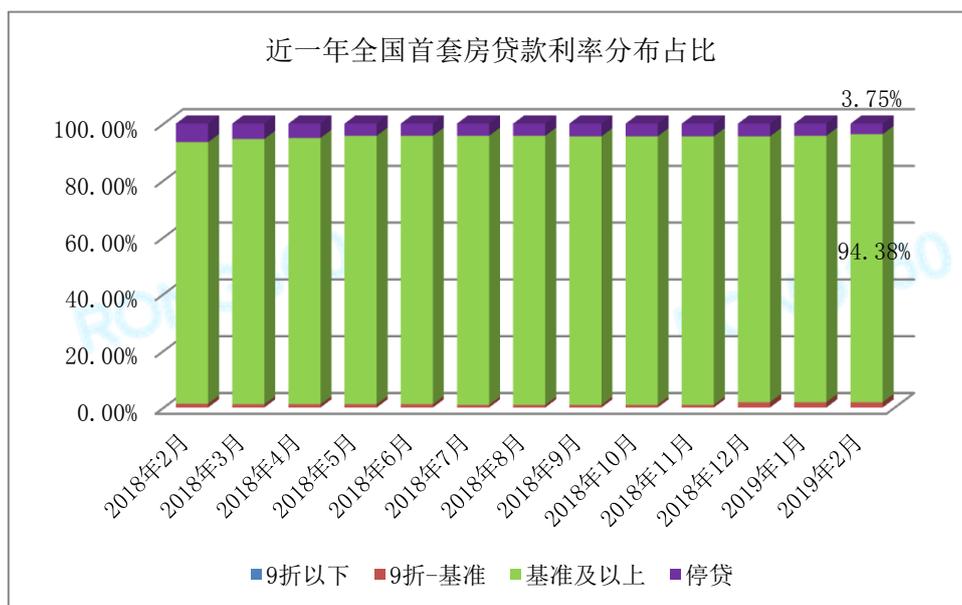


图 1-4 近一年全国首套房贷款利率分布占比

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测的首套房贷款利率数据显示，2019 年 2 月全国 533 家银行分（支）行中，有 147 家银行首套执行基准利率上浮 10%，较上月增加 15 家；153 家银行首套执行基准利率上浮 15%，与上月持平；118 家银行首套执行基准利率上浮 20%，较上月减少 8 家；28 家银行首套执行基准利率上浮 25%，较上月减少 10 家；18 家银行首套执行基准利率上浮 30%，较上月减少 2 家。

1.1.3 首套首付政策有变 部分城市首付恢复低值

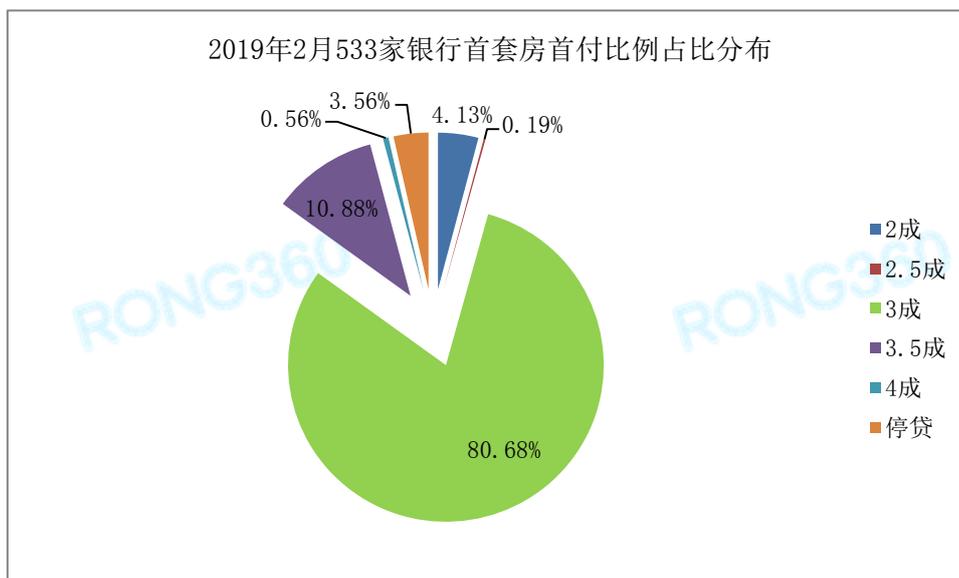


图 1-5 533 家银行首套房首付比例占比分布

数据来源：融 360 大数据研究院

2019年2月,全国533家银行分(支)行中首套首付2成的有22家银行,占比4.13%;首付3成的有430家银行,较上月新增17家银行,占比达80.68%;首付3.5成的银行有58家,占比10.88%;首付4成的银行有3家,占比0.56%。

个别城市首付情况较上月出现明显变化。例如无锡地区首套首付由4成降至3成,恢复先前低值水平,但首付降低并不代表政策放松。相反,在首套的审核以及界定条件上变严,保障刚需购房行为的同时也会提防投机行为的趁虚而入。

1.1.4 上海首套平均利率保持最低 深圳进入前五低

表 1-1 2019 年 2 月首套房贷款平均利率最低前十城市

城市	平均利率	平均折扣
上海	5.06%	1.0328 (倍基准)
厦门	5.36%	1.0938 (倍基准)
大连	5.36%	1.0941 (倍基准)
北京	5.43%	1.1086 (倍基准)
深圳	5.46%	1.1136 (倍基准)
福州	5.46%	1.1150 (倍基准)
太原	5.47%	1.1167 (倍基准)
乌鲁木齐	5.47%	1.1167 (倍基准)
天津	5.48%	1.1179 (倍基准)
广州	5.52%	1.1264 (倍基准)

数据来源：融 360 大数据研究院

2019 年 2 月全国首套房平均利率最低的前十个城市分别为上海 5.06%、厦门 5.36%、大连 5.36%、北京 5.43%、深圳 5.46%、福州 5.46%、太原 5.47%、乌鲁木齐 5.47%、天津 5.48%、广州 5.55%。

全国首套利率最低前十城市所包含的一线城市中，上海稳居第一，北京第四，深圳上升至第五，较上月上升 6 个位次，广州第十。

1.1.5 一线城市中深圳下调首套房贷款利率 11BP 二线城市开始大面积下调

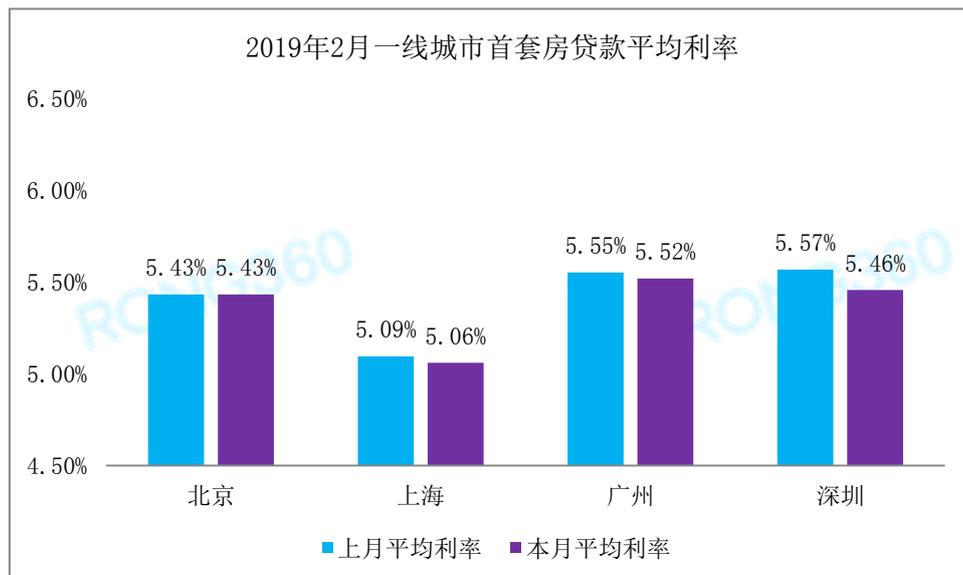


图 1-6 2019 年 2 月一线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融360 大数据研究院

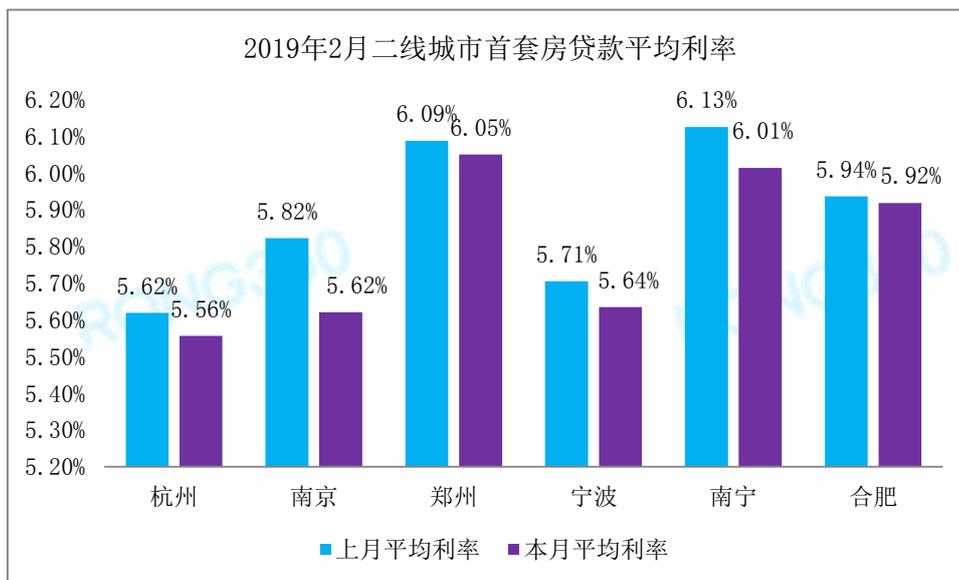


图 1-7 2019 年 2 月部分二线城市首套房贷款平均利率

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2月北上广深一线城市首套房贷款平均利率处于[5.06%，5.46%]区间，北京为5.43%，与上月持平；上海为5.06%，较上月下降3BP；广州为5.52%，较上月下降3BP；深圳为5.46%，较上月下降11BP。

1.2 全国二套房贷款利率变动情况

1.2.1 二套房贷款平均利率 5.99% 间隔 8 个月后首次回落至 6% 以下

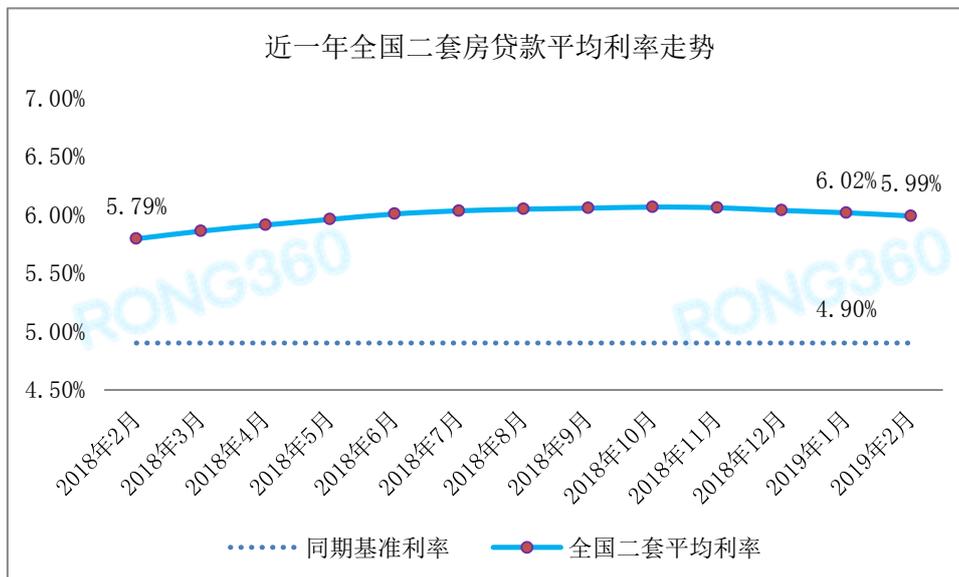


图 1-8 近一年全国二套房贷款平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示，2019 年 2 月全国二套房贷款平均利率为 5.99%，较上月回落 3BP，已连续回落 4 个月，并在时隔 8 个月后首次回归至 6% 以下水平。

融 360 大数据研究院监测的 35 个城市 533 家银行分（支）行中，二套房贷利率有 33 家执行基准上浮 10%，较上月新增 1 家；有 44 家执行基准上浮 15%，较上月新增 5 家；有 234 家执行基准上浮 20%，较上月增加 10 家；有 196 家执行基准利率上浮 20% 以上，较上月减少 24 家。

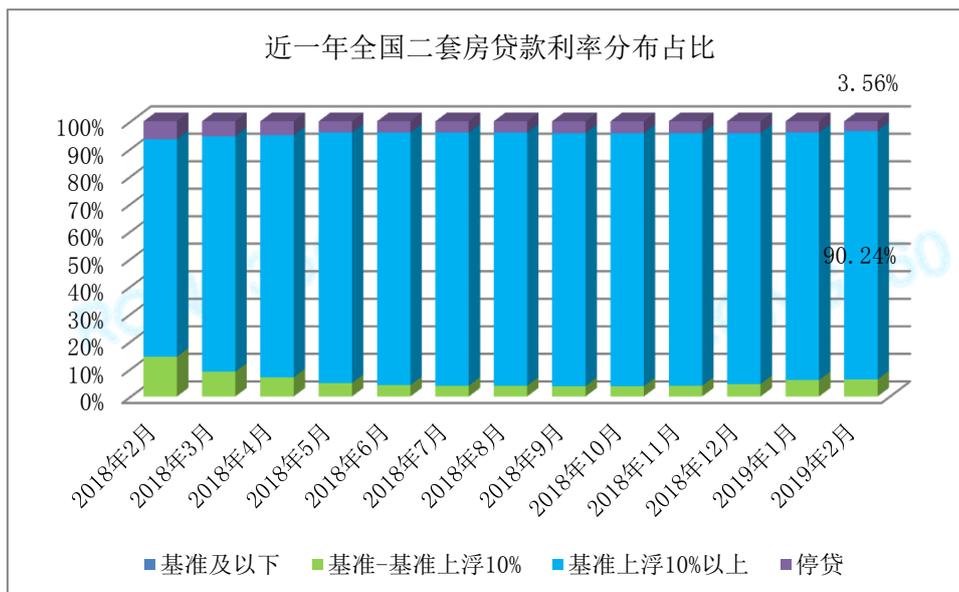


图 1-9 近一年全国二套房贷款利率分布占比

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院统计的 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 6.19%；执行基准上浮 10%以上的占比为 90.24%，二套房停贷占比为 3.56%，出现下降。



1.2.2 二套房首付情况多以 4 成为主

融 360 大数据研究院监测数据显示，全国 533 家银行分支行中，二套房执行首付 4 成的银行共有 176 家较上月减少 7 家，执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 98 家、96 家、61 家和 31 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	2	长春、大连
4 成	17	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、重庆、哈尔滨、海口、南宁、西安
4.5 成	1	昆明
5 成	4	上海、武汉、合肥、沈阳
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

2019 年 2 月二套房主流首付 3 成的城市为 2 个，占比 5.71%，分别为长春、大连；首付 4 成的城市数为 17 个，占比 48.57%，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、重庆、哈尔滨、海口、南宁、西安。

二、典型城市数据

2019年2月份，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、杭州、南京、郑州、宁波、南宁、合肥。

2.1 北京：首套平均利率持平上期 主流执行基准上浮10%

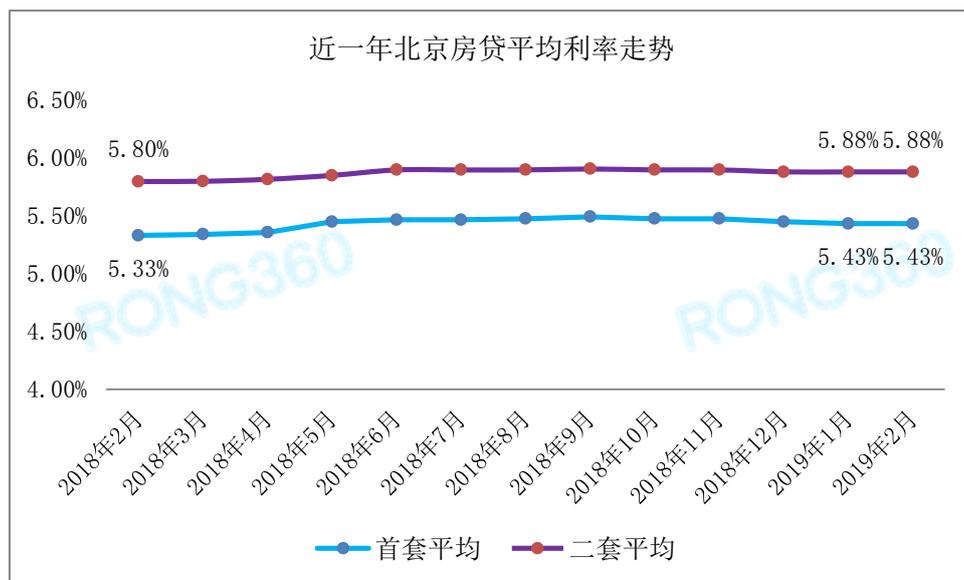


图 2-1 近一年北京房贷平均利率走势

数据来源：融360大数据研究院

融360大数据研究院测数据显示，2019年2月北京首套房贷款平均利率为5.43%，二套房贷款平均利率为5.88%，均环比上期不变。

北京地区监测的30家银行分（支）行中，有25家执行基准上浮10%，3家执行基准上浮15%，1家执行基准上浮20%，另有1家停贷。二套房方面，29家均执行基准利率上浮20%，首付情况比较稳定。

整体来看，北京地区首套利率普遍执行基准上浮10%，二套普遍执行基准上浮20%，首付情况均稳定。

2.2 上海：首套利率下跌 3BP 最低执行 95 折优惠

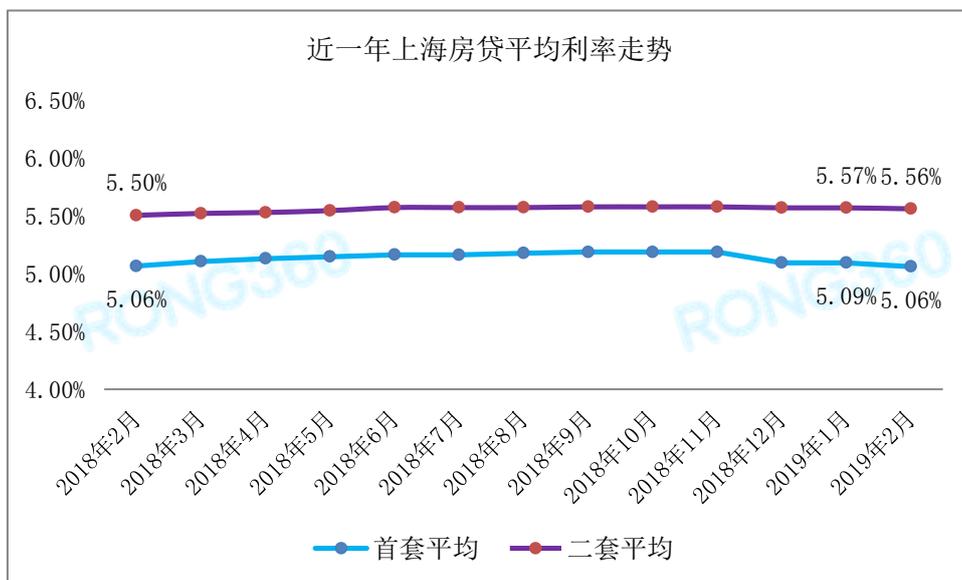


图 2-2 近一年上海房贷平均利率走势

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 2 月上海首套房贷款平均利率为 5.06%，较上期下降 3BP，环比下降 0.59%；二套房贷款平均利率为 5.56%，下降 1BP，环比下降 0.18%。

上海地区监测的 30 家银行分（支）行中，首套房方面，有 1 家停贷，首套房贷款最低利率折扣依然为 9.5 折，目前共 10 家可以申请 9.5 折优惠，7 家执行基准利率，9 家执行基准上浮 10%，1 家执行基准上浮 15%，另有 2 家执行基准上浮 20%。二套房方面，平均利率为 5.56%，普遍执行基准上浮 10%-20%，首付情况稳定。

整体来看，目前上海地区可执行 95 折优惠的银行分（支）行数量为 10 家，首套利率平均水平较上期略微下跌，还有很多银行利率未执行最低的 95 折利率，首套利率高位银行或将下调首套房贷上浮比例。

2.3 广州：首套利率下降 3BP 二套利率下降 1BP

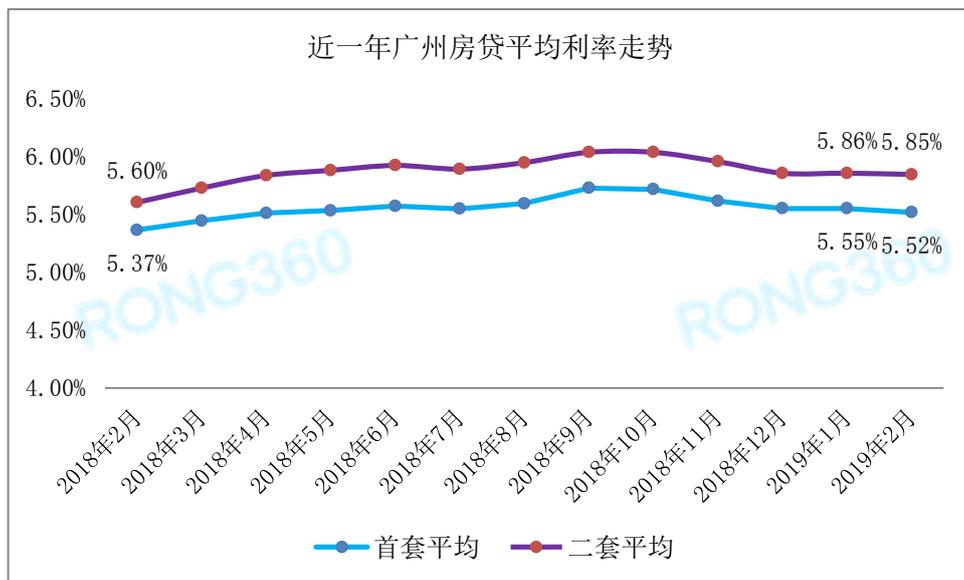


图 2-3 近一年广州房贷平均利率走势

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 2 月广州首套房贷款平均利率为 5.52%，较上期下降 3BP，环比下降 0.54%；二套房贷款平均利率为 5.85%，下降 1BP，环比下降 0.17%。

广州地区监测的 23 家银行分（支）行中，1 家停贷，首套房利率方面，执行基准利率上浮 5%的有 2 家，执行基准上浮 8%的有 1 家，执行基准利率上浮 10%的有 13 家，执行基准上浮 15%的有 2 家，执行基准上浮 20%的有 2 家，另有 2 家执行基准上浮 30%；二套房贷款利率方面，2 家执行基准上浮 10%，7 家执行基准利率上浮 15%，9 家执行基准利率上浮 20%，另有 4 家执行基准利率上浮 25-35%。

2.4 深圳：多家银行下调首套利率 利率均值下跌 11BP

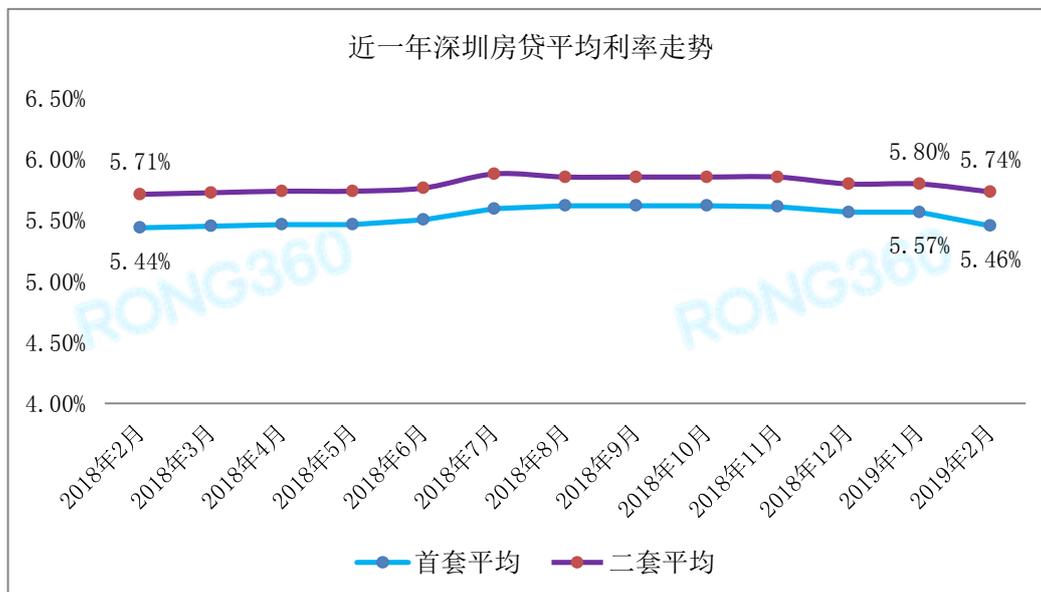


图 2-4 近一年深圳房贷平均利率走势

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 2 月深圳首套房贷款平均利率为 5.46%，较上期下降 11BP，环比下降 1.97%；二套房贷款平均利率为 5.74%，下降 6BP，环比下降 1.03%。

深圳地区监测的 26 家银行分（支）行中，首套房方面，有 4 家停贷，较上期减少 3 家，有 1 家执行基准上浮 4%，2 家执行基准上浮 8%，16 家执行基准上浮 10%；2 家执行基准上浮 20%；另有 1 家执行基准上浮 30%。

二套房方面，平均利率为 5.74%，3 家执行基准上浮 10%；1 家执行基准上浮 11%；2 家执行基准上浮 12%；6 家执行基准上浮 15%，8 家执行基准上浮 20%；另有 2 家执行基准上浮 30%。有首付方面，20 家首付执行 7 成，另有 2 家执行 5 成。

2.5 杭州：多家银行首套房贷利率高位回落 均值下降 6BP

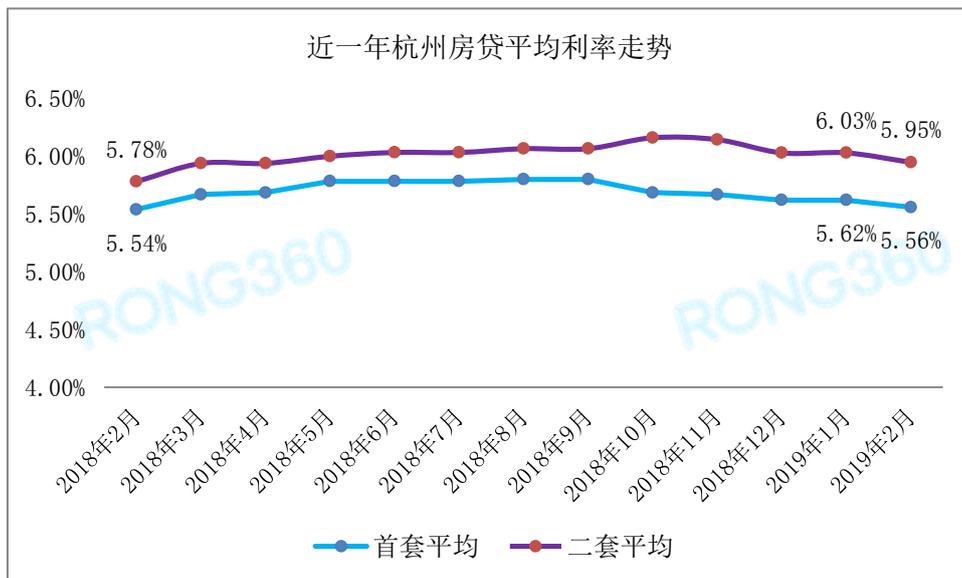


图 2-5 近一年杭州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示：2019 年 2 月杭州首套房贷利率平均值为 5.56%，值较上期下降 6BP，环比下降 1.07%；二套房贷款平均利率为 5.95%，下降 8BP，环比下降 1.33%。

杭州地区监测的 15 家银行分（支）行中，首套房方面，有 2 家执行基准上浮 8%，7 家执行基准上浮 10%，3 家执行基准上浮 15%，2 家执行基准上浮 20%，另有 1 家执行基准上浮 30%；二套房方面，5 家执行基准上浮 15%，4 家执行基准上浮 20%，3 家执行基准上浮 25%，3 家执行基准上浮 30%。

2.6 南京：多家银行下降首套利率 最低可执行基准上浮 10%

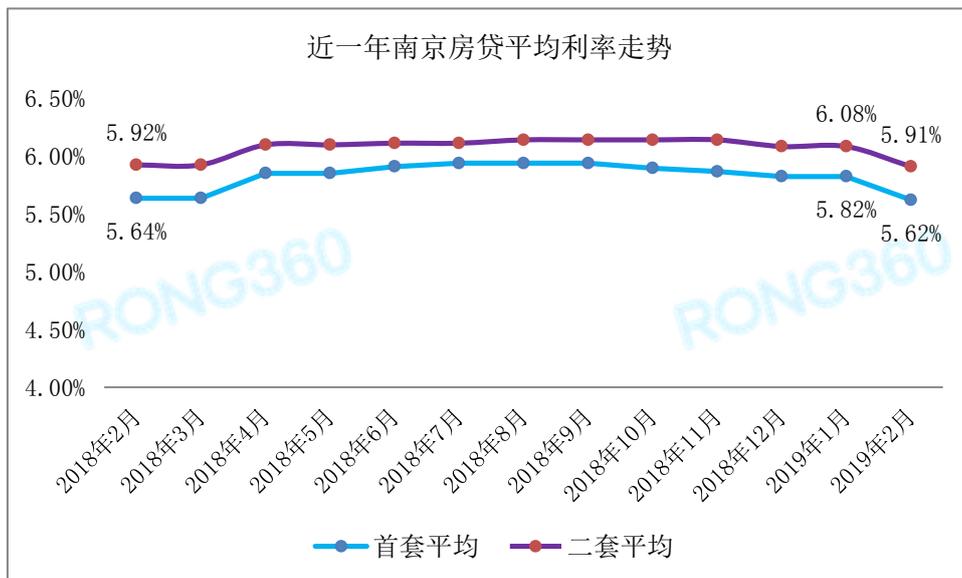


图 2-6 近一年南京房贷平均利率走势

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 2 月南京首套房贷利率平均值为 5.62%，较上期下降 20BP，环比下降 3.44%；二套房贷利率平均值为 65.91%，下降 17BP，环比下降 2.8%。

南京地区监测的 17 家银行分（支）行中，首套房贷利率执行基准上浮 10% 的有 4 家，有 10 家执行基准利率上浮 15%、3 家执行基准上浮 20%；二套房方面，15 家执行基准上浮 20%，另有 2 家执行基准上浮 25%。首付方面，普遍执行首套首付 3 成，二套首付 8 成。

整体数据来看，南京地区多家银行房贷利率高位回落，首套房利率最低可执行基准上浮 10%，二套房利率主流执行基准上浮 20%。

2.7 郑州：首套平均利率下降 4BP 利率水平仍处于高位

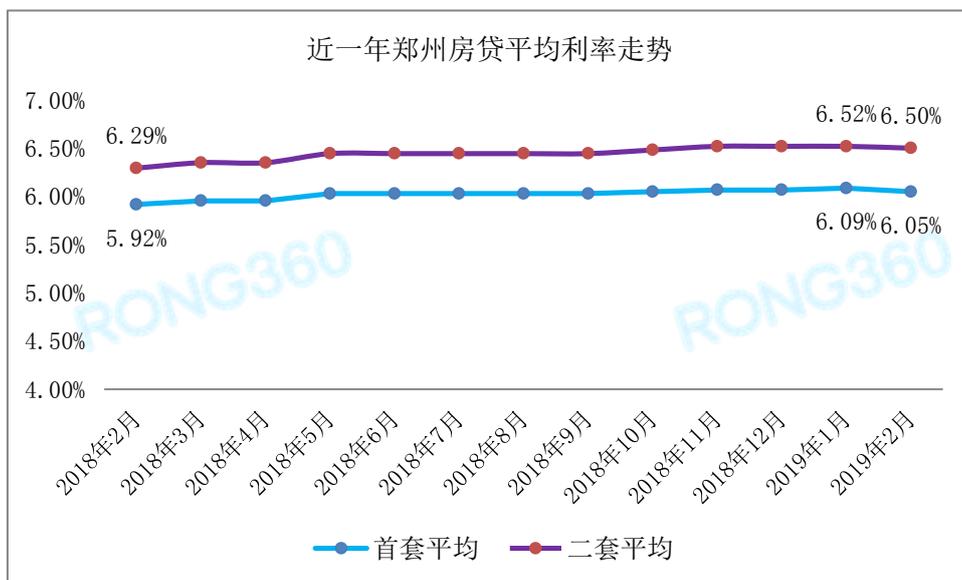


图 2-7 近一年郑州房贷平均利率走势

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 2 月郑州首套房贷利率平均值为 6.05%，较上期下降 4BP，环比下降 0.66%；二套房贷款平均利率为 6.50%，下降 2BP，环比下降 0.31%。

郑州地区监测的 13 家银行分（支）行中，首套房方面，5 家执行基准上浮 20%，7 家执行基准上浮 25%，另有 1 家执行基准上浮 30%；二套房方面 1 家执行基准上浮 25%，4 家执行基准上浮 15%，6 家执行基准上浮 20%，1 家执行基准上浮 25%，4 家执行基准上浮 30%，另有 8 家执行基准上浮 35%。

从数据来看，郑州地区部分银行房贷利率高位回落，但整体利率水平仍处于全国高水平，首套主流执行基准上浮 20-25%，二套主流执行基准上浮 30-35%。

2.8 宁波：首套房贷利率执行基准上浮 15% 二套执行基准上浮 20%

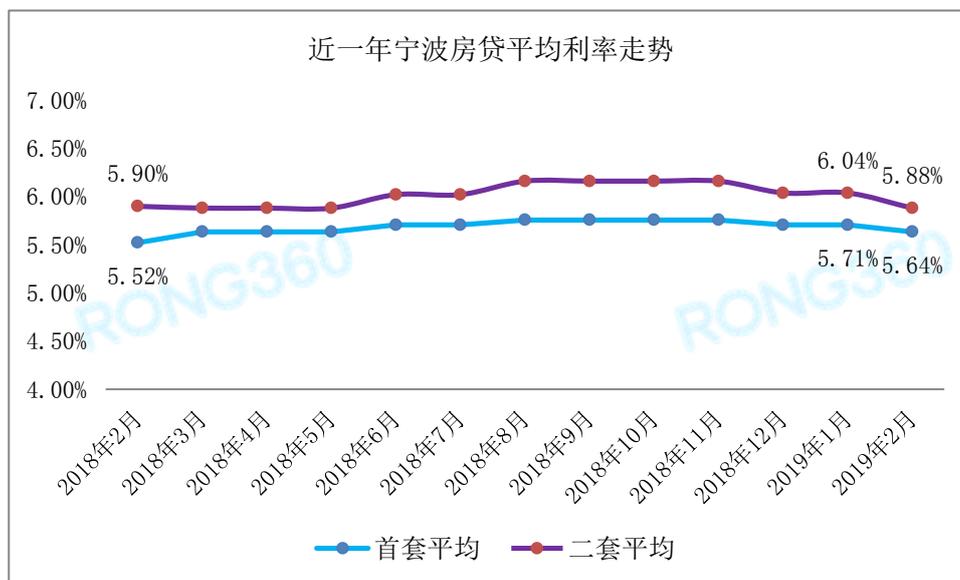


图 2-8 近一年宁波房贷平均利率走势

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：2019 年 2 月宁波首套房贷利率平均值为 5.64%，较上期下降 7BP，环比下降 1.23%；二套房贷利率平均值为 5.88%，下降 16BP，环比下降 2.65%。

宁波地区监测的 14 家银行分（支）行中，首套房方面，14 家均执行基准上浮 15%；二套房方面，14 家均执行基准上浮 20%。

整体来看，宁波地区首套利率均值回落，主要由于 3 家执行基准上浮 20% 以上的银行利率回落。

2.9 南宁：首二套房利率均值下跌 首套房利率普遍执行基准上浮 20%

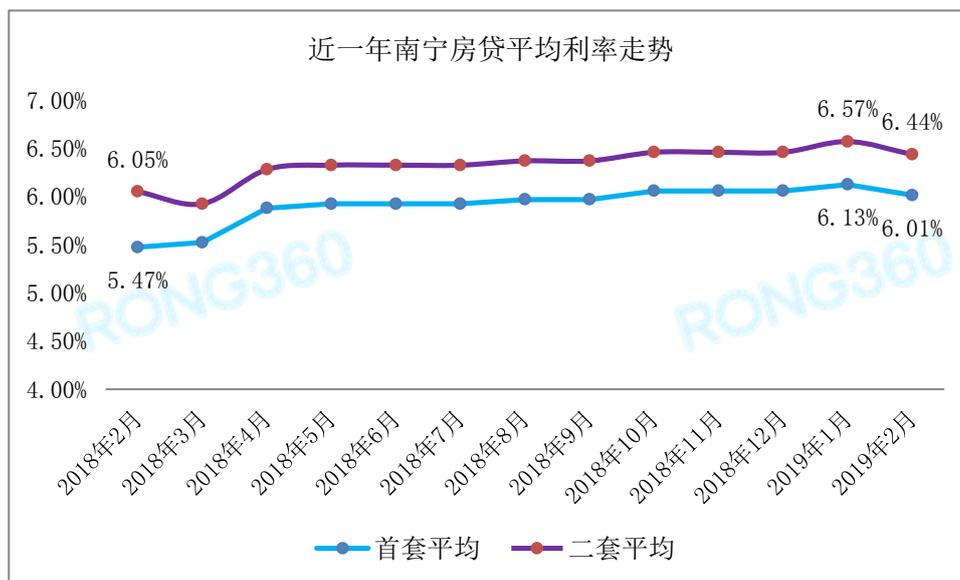


图 2-9 近一年南宁房贷平均利率走势

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：2019 年 2 月南宁首套房贷利率平均值为 6.01%，较上期下降 12BP，环比下降 1.96%；二套房贷利率平均值为 6.44%，下降 13BP，环比下降 1.98%。

南宁地区监测的 11 家银行分（支）行中，首套房方面，有 8 家执行基准上浮 20%，执行基准上浮 25%、30%、35% 的银行各 1 家；二套房方面，3 家执行基准上浮 25%，5 家执行基准上浮 30%，另有 3 家执行基准上浮 40%。

整体来看，南宁目前的首套房贷利率最低可执行基准上浮 20%，多家银行下调房贷利率，调整幅度大致在基准 5 个百分点。

2.10 合肥：首套房贷平均利率下降 8BP 二套平均利率为 5.65%

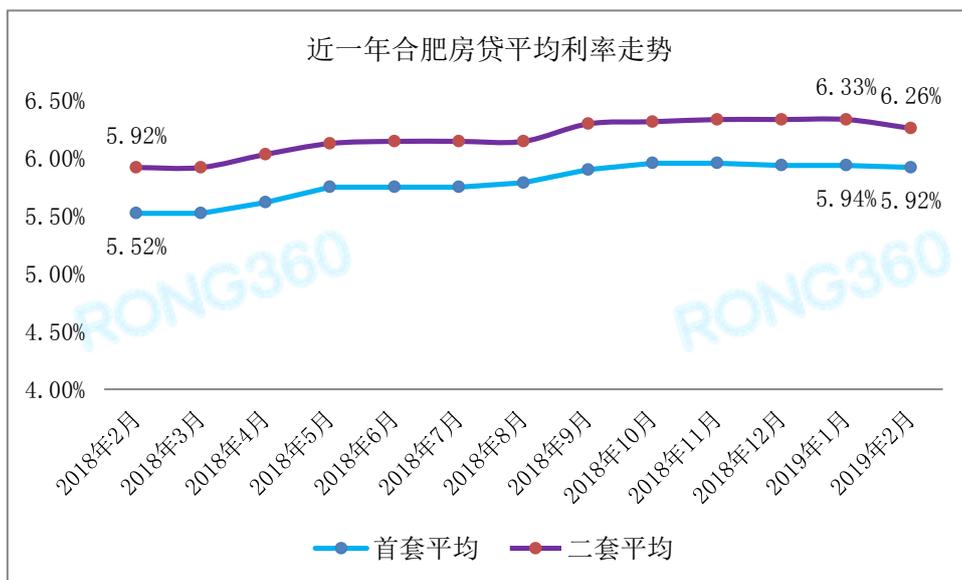


图 2-10 近一年合肥房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示：2019 年 2 月合肥首套房贷利率平均值为 5.92%，较上期下降 2BP，环比下降 0.34%；二套房贷利率平均值为 6.26%，下降 7BP，环比下降 1.11%。

合肥地区监测的 13 家银行分（支）行中，首套房方面，11 家执行基准上浮 20%，另有 2 家执行基准上浮 25%；二套房方面，1 家执行基准上浮 20%，4 家执行基准上浮 25%，8 家执行基准上浮 30%。

整体来看，合肥地区首套主流执行基准上浮 20%，二套房贷利率主流执行基准上浮 30%。



三、房贷市场趋势

继上月7个城市首套房贷款利率均值下降后，2019年2月，又有10个城市的首套房贷款利率下降，其中南京下降幅度最大，达到20BP；其次是深圳和南宁，均为11BP。本月没有城市连续下降房贷利率，预计短期内连续下降的情况也会减少，但本轮下调趋势中还未发生变化的城市，未来将会出现回落，具体时间以及幅度因城而异。

2019年3月5日，国务院总理李克强作政府工作报告，报告对房地产作了新的定调：更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。

银保监会统信部主任刘春航近日表示，从银保监会的角度，房地产的信贷政策没有变化。银保监会的目标是，坚决遏制房地产泡沫，防止市场出现大起大落。今年银保监会会进一步落实差异化的房地产信贷政策，按照分类指导、因地施策的指导原则，对于有刚需和改善性需求、而且自身有财务支付能力的购房者，继续给予贷款支持。但是对于投资性、甚至投机性需求的购房者，银保监会会继续进行严格的管控，通过提高首付比例，调整利率的风险定价等方式，实施更严格的要求。银保监会副主席王兆星也表示，银保监会继续对房地产开发贷款、个人住房按揭贷款实行更加审慎的贷款标准。

显然，2019年房地产市场的政策基调是进一步满足有刚需和改善性需求用户的合理住房需求，严格管控投机性购房行为。因此，在房地产金融风险可控的前提下，预计2019年主要城市的房地产供应量相对稳定，房贷利率将整体上稳中有降。

四、两会看“房市”

4.1 李克强：定调 2019 年房地产市场 促进房地产市场平稳健康发展

3月5日，国务院总理李克强作政府工作报告。对于房地产方面的工作，今年政府工作报告作了新的定调：更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。与重点城市相关的内容大致有以下四个方面：

一是坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。

二是继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群众基本居住需求。

三是优化区域发展格局。落实和完善促进东北全面振兴、中部崛起、东部率先发展的改革创新举措。京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。落实粤港澳大湾区建设规划，促进规则衔接，推动生产要素流动和人员往来便利化。

四是将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。长江经济带发展要坚持上中游协同，加强生态保护修复和综合交通运输体系建设，打造高质量发展经济带。

4.2 银保监会：房地产信贷政策没有变化 将继续紧盯房地产金融风险

银保监会统信部主任刘春航近日表示，从银保监会的角度，房地产的信贷政策没有变化。今年银保监会会进一步落实差异化的房地产信贷政策，按照分类指导、因地施策的指导，对于有刚需和改善性需求、而且自身有财务支付能力的购房者，继续给予贷款支持。但是对于投资性、甚至投机性需求的购房者，银保监会会继续进行严格的管控，通过提高首付比例，调整利率的风险定价等方式，实施更严格的要求。银保监会的目标是，坚决遏制房地产泡沫，防止市场出现大起大落。

银保监会副主席王兆星也表示，银保监会继续对房地产开发贷款、个人住房按揭贷款

实行更加审慎的贷款标准。特别是要严格控制带有投机性的开发和个人贷款，要防止房地产金融风险出现大的问题。

2月底，银保监会公布1月份监管数据。数据显示，2019年1月份，银行业金融机构境内口径新增贷款3.4万亿元，其中，8474亿元投向房地产及个人住房按揭贷款，占比下降10.5个百分点。

4.3 “房地产税”那些事儿

3月5日上午9时，十三届全国人大二次会议开幕，国务院总理李克强作政府工作报告。报告提出，今年健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

3月8日，在十三届全国人大第二次会议上，全国人大常委会委员长栗战书说，“集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，包括审议民法典，制定房地产税法等”立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成。

3月9日，全国人大常委会法制工作委员会副主任刘俊臣称，按照人大常委会立法工作规划，现在有关方面正在研究起草房地产税法的草案，相关工作正在稳步地进行。

4.4 人大代表谈“房市”

宁吉喆：加快推进老旧小区适老化改造 大力发展住房租赁市场

国家发展改革委副主任宁吉喆表示，未来要促进城镇消费提质扩容，加快推进老旧小区适老化改造，大力发展住房租赁市场。

文爱华：租购同权促住房租赁市场发展

中国建设银行湖南省分行行长文爱华表示，应构建房地产市场健康发展长效机制，完善住房市场体系和住房保障体系，需要推进租购同权，促进住房租赁市场健康发展。

张晓：建议商品房按套内面积出售

针对饱受争议的公摊面积问题，广东省梅州市城市规划设计院院长张晓建议，调整出台国家强制性标准和相关法规，国家取消商品房公摊面积计入销售面积，按照套内面积进行销售，并制定公摊面积最低标准。



沈晓明：海南房地产调控效果好于预期

海南省省长沈晓明表示，2018年海南房地产市场的调控效果达到预期，好于预期。2018年全省房地产投资同比下降16.8%，销售面积同比下降37.5%，销售额同比下降23.2%，销售对象已经由岛外居民为主，转变为岛内居民和引进人才，房价基本保持稳定。去年两会期间，沈晓明曾立“军令状”表示，将减少经济对房地产市场的依赖。

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：

