

44%

2017年8月 中国房贷市场 月度分析报告

出品：移动金融智选平台融360

2017

2017 年中国房贷市场 8 月报告

发布单位：移动金融智选平台融 360

作者：李唯一

内容简介：

从全国首套房贷款平均利率走势来看，8 月全国首套房平均利率为 5.12%，相当于基准利率 1.04 倍，环比 7 月上升了 2.47%；同比去年 8 月的 4.44%，上升了 15.35%。在融 360 监测的 35 个城市首套房平均利率中，最低的为上海 4.83%，最高为 5.39%，为郑州、哈尔滨、石家庄。8 月份二套房平均利率为 5.54%，保持上升。同比去年同期的 5.39%上升了 2.77%。

融 360 调查数据显示，在全国 35 个城市 533 家银行中，本月有 154 家银行首套房利率上升，占比 28.89%；房贷利率下降的有 7 家银行，占比 1.31%；与上月持平的有 349 家银行，占比 65.48%，本月共有 29 家银行（分支行）暂停受理房贷业务。

从首套房利率的监测数据来看，8 月份全国 533 家银行中，5 家银行提供 9 折优惠利率；9 家行提供 9.5 折优惠利率，3 家银行提供 9.9 折优惠利率，2 家银行提供 9.8 折优惠利率。除上述提供优惠及停贷银行（分支行）外，剩余银行均无折扣，其中 232 家银行执行基准利率，较上月减少 132 家；252 家银行执行基准利率上浮，较上月新增 126 家，上浮趋势较明显。融 360 统计的 533 家银行（分支行）中，有 484 家不再提供优惠利率，占比高达 90.8%。

融 360 分析认为：7 月-8 月间，分别有不同城市出现大幅上升的情况，使整体平均利率出现上升。首套利率目前主要集中在基准上浮 5%-10%的水平，当上浮情况相继落地各城市后，利率上浮趋势将会趋于平稳状态。受市场调节以及供求形势的变化，房贷利率或暂不会再度出现大幅上升的情况。若在无明确指导政策规定的情况下，首套利率过度上浮亦是不合理的，将会一定程度上破坏市场平衡，引发市场新的不良反应。

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：8 月 1 日-8 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 首套房贷平均利率破 5%，连续 8 个月上升已达 5.12%.....	3
1.1.2 252 家银行首套利率执行基准上浮 较上月数量翻一倍.....	5
1.1.3 首套首付仍以 3 成为主 尚未出现大范围调整.....	8
1.1.4 上海仍为首套房贷平均利率最低城市 利率 4.83%小幅上升.....	8
1.1.5 一线城市平均利率纷纷破 5% 仅剩上海守住基准利率.....	9
1.2 全国二套房贷款政策变动情况.....	11
1.2.1 二套房贷平均利率为 5.54% 稳中略有上升.....	11
1.2.2 二套首付水平总体稳定 部分银行微调.....	13
二、典型城市数据.....	15
2.1 北京：首套利率持续上升达 5.12% 持平全国均值.....	15
2.2 上海：利率情况平稳 首套平均利率处基准以下.....	16
2.3 广州：首套平均利率本月连续上升 达 5.13%.....	18
2.4 深圳：首套平均利率达到 5.04% 二套利率小幅上升.....	19
2.5 南京：本月首套平均利率飙升至 5.27% 接近二套利率.....	20
2.6 杭州：首套平均利率继续上升 本月突破 5.00%达 5.08%.....	22
2.7 武汉：首套平均利率 5.32% 二套平均达到 5.81%.....	23
2.8 长沙：本月首套平均利率突破 5% 达到 5.03%.....	24
2.9 沈阳：首套平均利率为 5.05% 二套利率达 5.69%.....	26
2.10 重庆：首套平均利率达到 5.28% 二套 5.79%.....	27
三、房贷市场走势.....	29
3.1 二线城市分批执行上浮 未来或趋于平稳.....	29
3.2 多地租赁新政出台 银行、刚需同时减压.....	30

一、房贷市场数据

1.1 全国首套房贷款政策变动情况

1.1.1 首套房贷平均利率破 5%，连续 8 个月上升已达 5.12%



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，8 月全国首套房平均利率为 5.12%，相当于基准利率 1.04 倍，环比 7 月上升了 2.47%；同比去年 8 月的 4.44%，上升了 15.35%。在融 360 监测的 35 个城市首套房平均利率中，最低的为上海 4.83%，最高为 5.39%，为郑州、哈尔滨、石家庄。

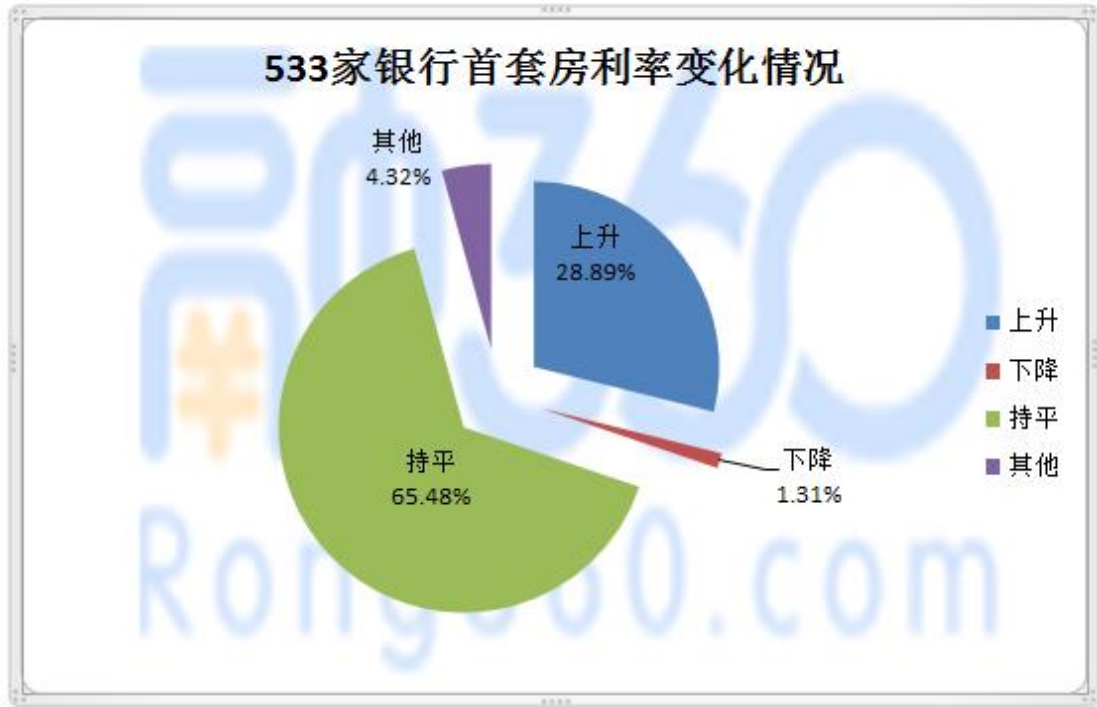


图 1-2 : 533 家银行首套房利率变化情况

融 360 调查数据显示，在全国 35 个城市 533 家银行中，本月有 154 家银行首套房利率上升，占比 28.89%；房贷利率下降的有 7 家银行，占比 1.31%；与上月持平的有 349 家银行，占比 65.48%，本月共有 29 家银行分（支）行暂停受理房贷业务。

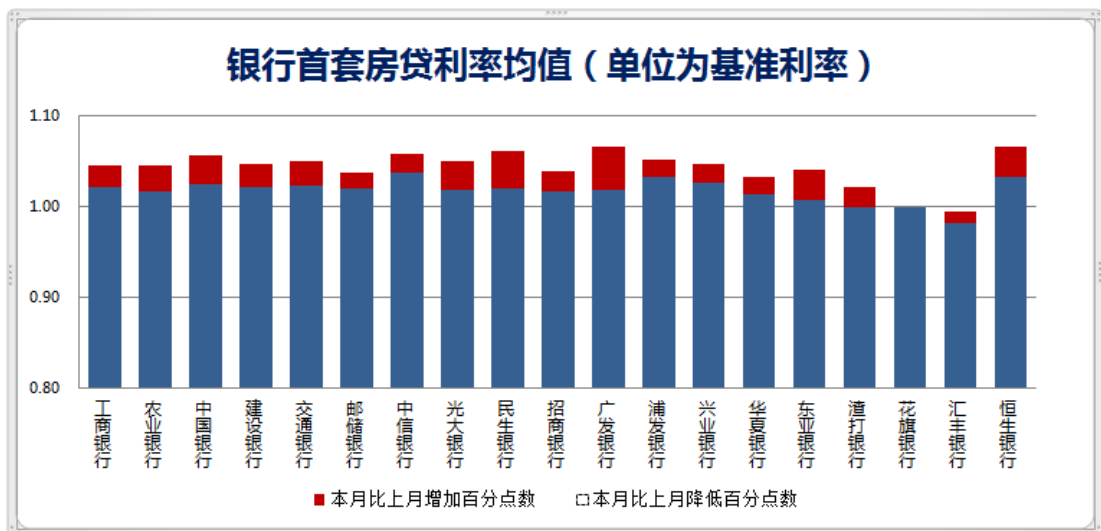


图 1-3 : 银行首套房贷利率均值

融 360 监测数据显示,本月 19 家主要银行中多数银行首套利率已为基准上浮。8 月, 汇丰银行保持平均利率折扣最低为 9.95 折,较上月上涨 0.12 折;恒生银行平均利率折扣仍最高,为基准 1.06 倍;工商银行、农业银行、中国银行、建设银行国有四大行平均利率在基准上浮 4%-6%之间,较上月有整体上升,其中最低的是农业银行为基准 1.04 倍,总体平均值保持在基准上浮 5%水平。

1.1.2 252 家银行首套利率执行基准上浮 较上月数量翻一倍

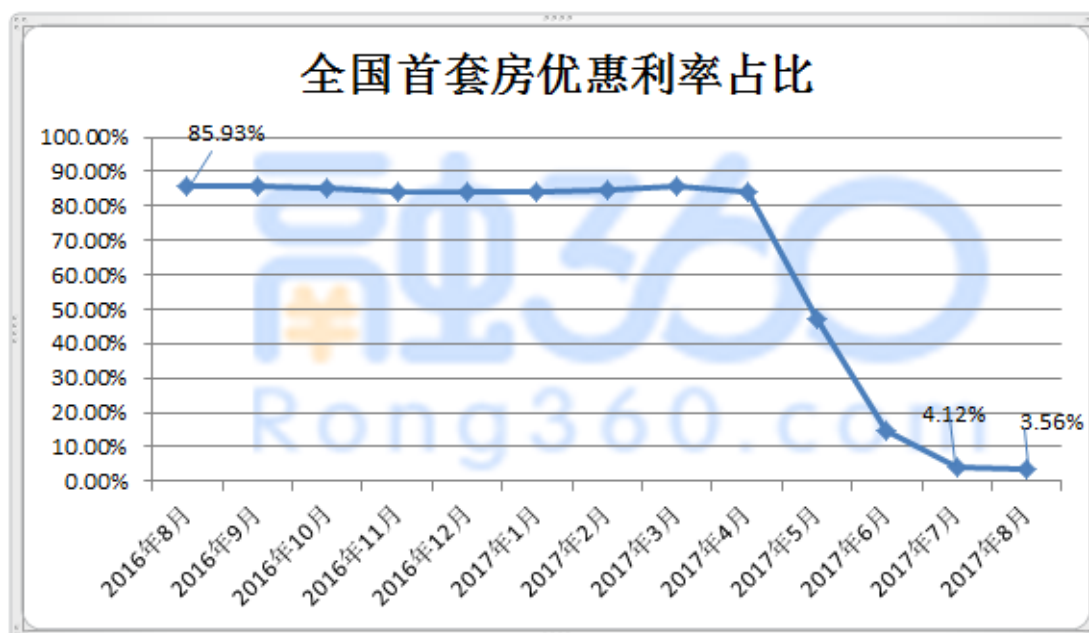


图 1-4 : 全国首套房优惠利率占比走势

去年同期,全国优惠利率占比为 85.93%,本月优惠利率占比为 3.56%。环比上月的 4.12%下降了 13.64%,总体优惠利率占比下滑趋势明显。

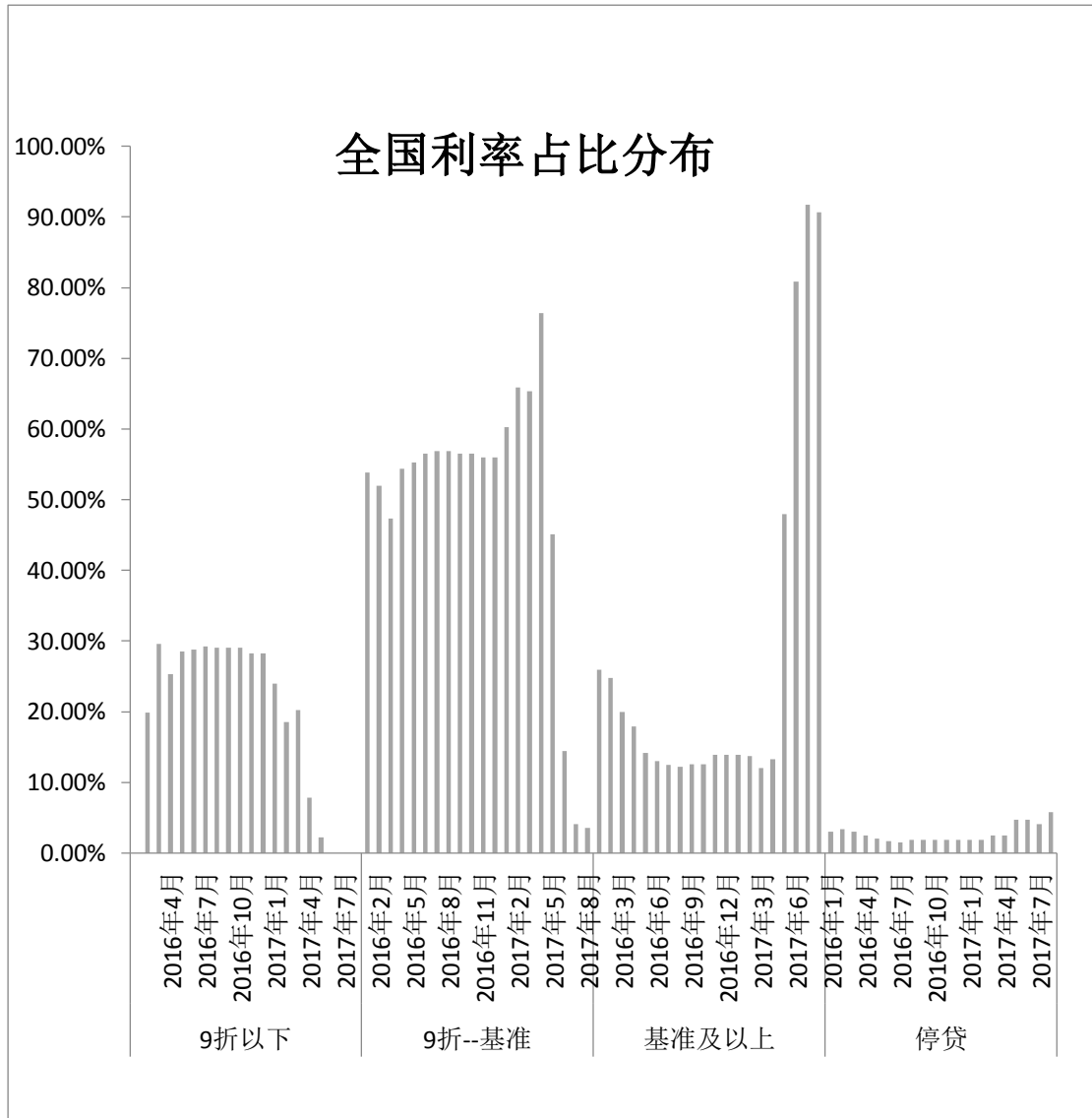


图 1-5 : 35 个城市各银行首套房贷款利率分布百分比

从首套房利率的监测数据来看 8 月份全国 533 家银行中 5 家银行提供 9 折优惠利率；9 家行提供 9.5 折优惠利率，3 家银行提供 9.9 折优惠利率，2 家银行提供 9.8 折优惠利率。除上述提供优惠及停贷银行（分支行）外，剩余银行均无折扣，其中 232 家银行执行基准利率，较上月减少 132 家；252 家银行执行基准利率上浮，较上月新增 126 家，上浮趋势较明显。融 360 统计的 533 家银行（分支行）中，有 484 家不再提供优惠利率，占比高达 90.8%。

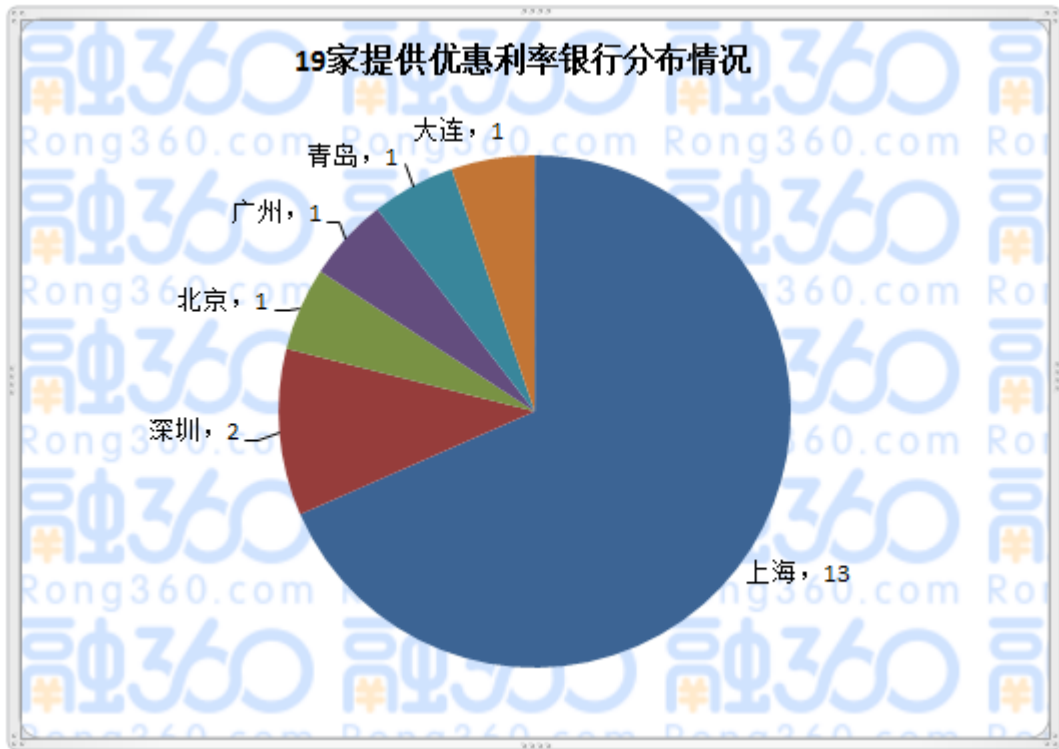


图 1-6：优惠利率城市分布情况

融 360 统计数据显示，8 月份全国共有 19 家银行提供优惠利率，较上月减少 3 家，目前总数量偏低。本月 19 家银行分布为，上海 13 家、深圳 2 家、北京 1 家、广州 1 家、青岛 1 家、大连 1 家。其中上海提供优惠利率银行数较多，银行方面暂未出现较大调整措施，利率方面尚未出现大幅上调。

1.1.3 首套首付仍以 3 成为主 尚未出现大范围调整

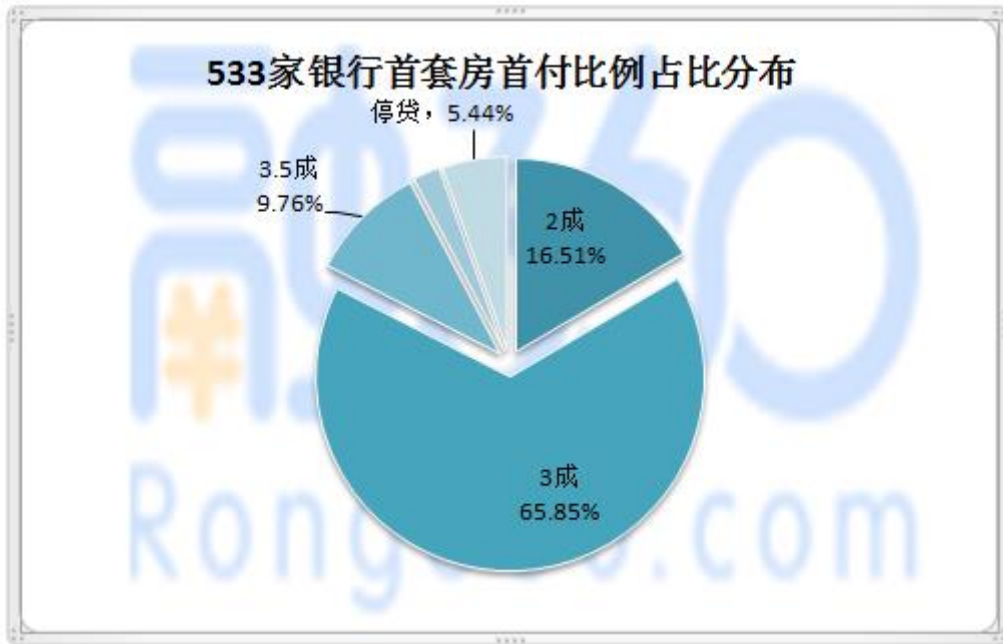


图 1-7 : 533 家银行首套房首付比例占比分布

截至 8 月 31 日，在全国 533 家银行中首付 2 成的有 88 家银行，占比 16.51%，较上月减少 14 家；首付 3 成的有 351 家银行，占比达 65.85%，较上月减少 2 家；首付 3.5 成的银行有 52 家，占比 9.76%，较上月新增 1 家，暂停受理房贷业务的有 29 家银行分（支）行，占比 5.44%，本月新增 9 家分（支）行暂停房贷业务受理。

1.1.4 上海仍为首套房贷平均利率最低城市 利率 4.83%小幅上升

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
上海	4.83%	0.9850
珠海	4.90%	1.0000
海口	4.90%	1.0000
太原	4.94%	1.0083
乌鲁木齐	4.95%	1.0111
厦门	4.96%	1.0125
大连	5.01%	1.0233

西安	5.02%	1.0255
长沙	5.03%	1.0267
深圳	5.04%	1.0288

8 月份全国首套房平均利率最低的城市前十分别为上海 4.83%、珠海 4.90%、海口 4.90%、太原 4.94%、乌鲁木齐 4.95%、厦门 4.96%、大连 5.01%、西安 5.02%、长沙 5.03%、深圳 5.04%。

1.1.5 一线城市平均利率纷纷破 5% 仅剩上海守住基准利率

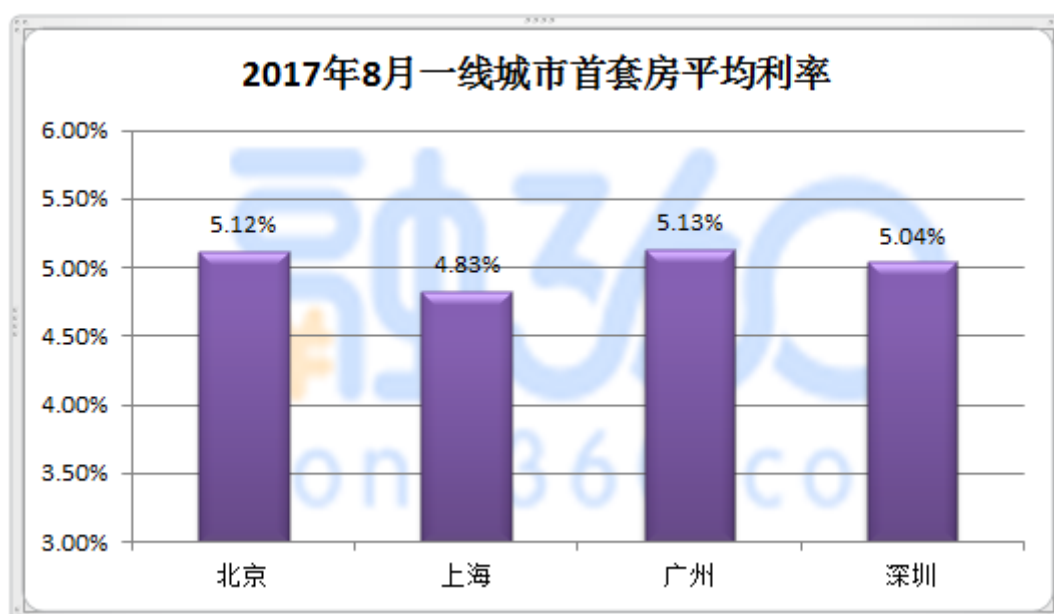


图 1-8：一线城市首套房平均利率

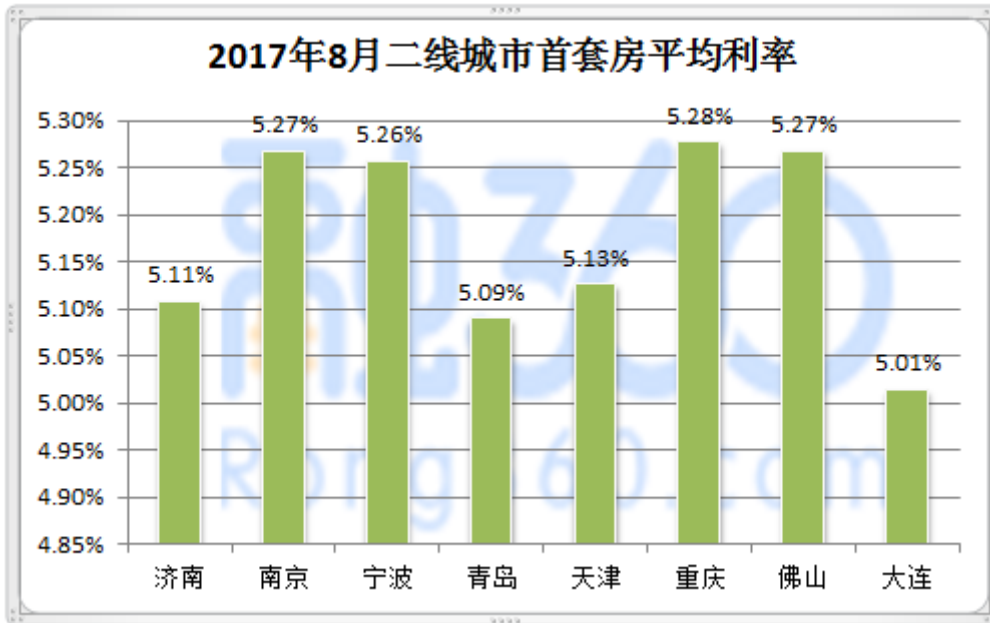


图 1-9：二线城市首套房平均利率



图 1-10：一线城市首套房优惠占比



图 1-11：二线城市首套房优惠占比

从首套房平均利率区间来看，8月份北上广深一线城市分布在[4.83%,5.13%]的区间范围内，北京首套平均利率为 5.12%、广州为 5.13%、深圳为 5.04%均已突破 5%。本月二线城市首套利率上浮银行数略增，半数以上城市首套利率破 5%，优惠占比降至年内最低值。

1.2 全国二套房贷款政策变动情况

1.2.1 二套房贷平均利率为 5.54% 稳中略有上升

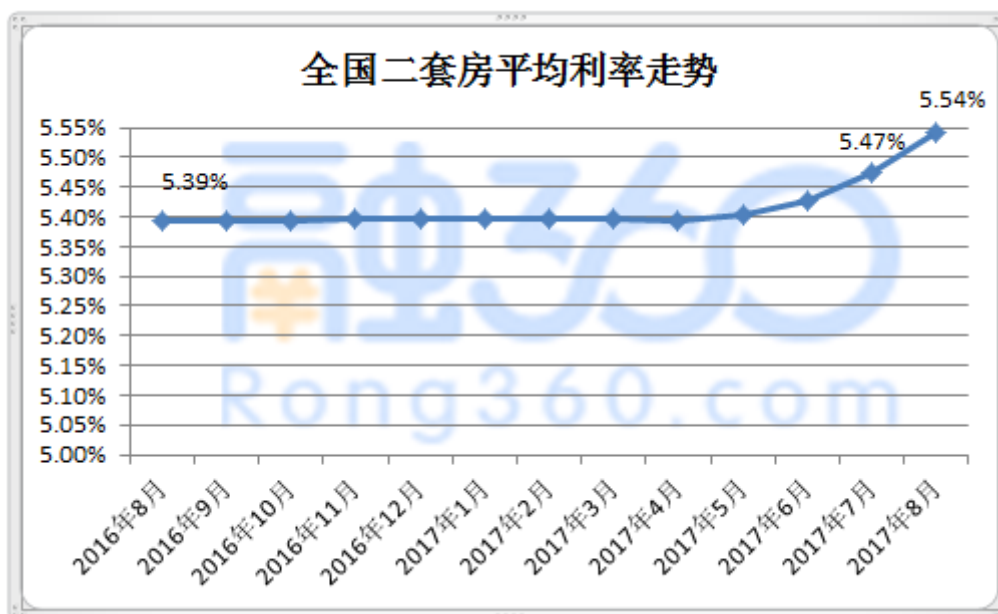


图 1-12：全国二套房平均利率走势

8 月份二套房平均利率为 5.54%，保持上升。同比去年同期的 5.39%上升了 2.77%。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行中，除 29 家停贷的银行分（支）行外，二套房贷执行基准利率的银行有 3 家；340 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 82 家；执行基准利率上浮 15%的有 29 家；上浮 20%的有 116 家，较上月增加 49 家；另外还有 11 家银行执行基准利率上浮 30%，较上月新增 1 家。

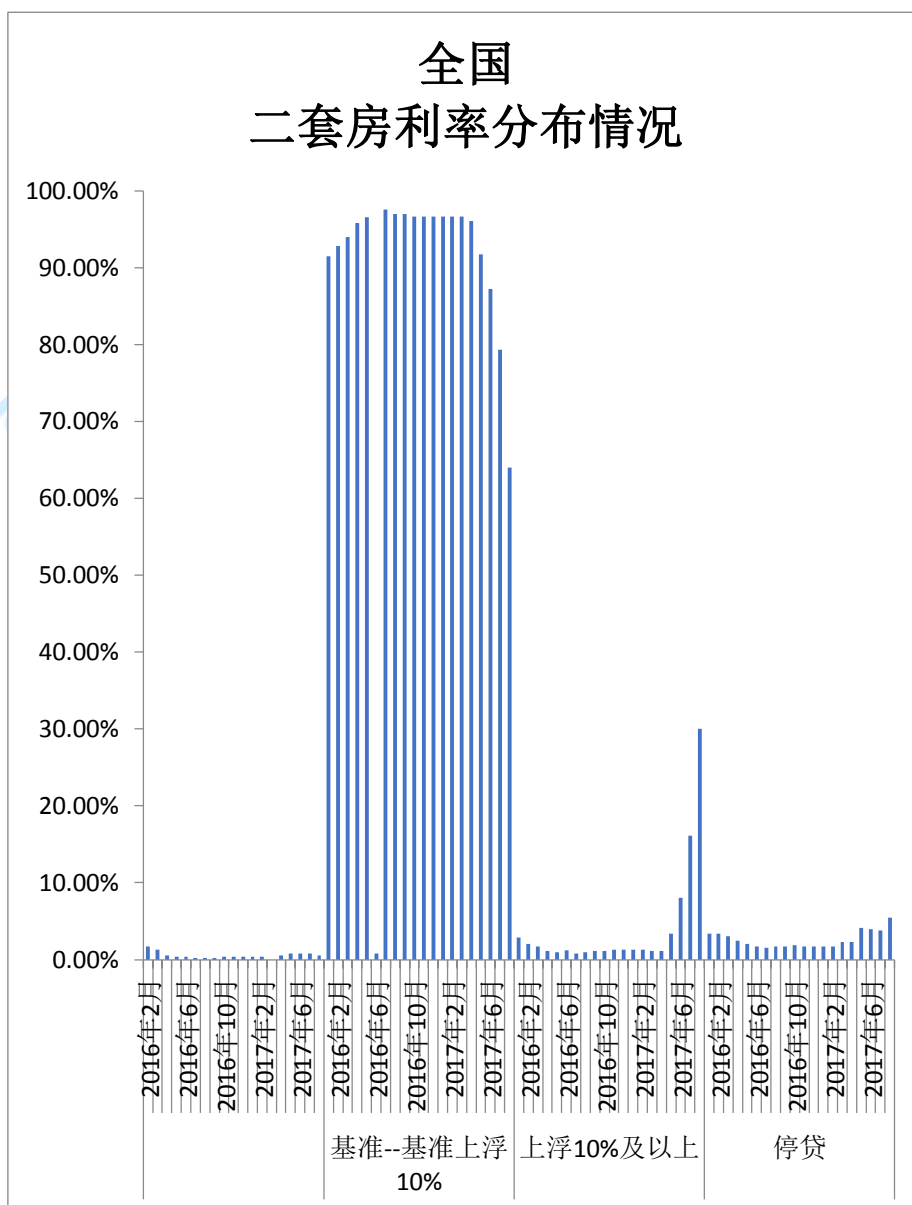


图 1-13 : 35 个城市各银行二套房贷款利率占比

融 360 统计的 35 个城市 533 家银行中，二套提供上浮 10%利率的银行数占比为 63.78%；上浮 10%以上的银行数占比为 30.01%；其中 11 家银行二套房贷款利率执行基准上浮 30%。除 29 家停贷银行分（支）行以外，剩下的 504 家提供二套房贷款业务的银行中，二套房贷平均利率为 5.54%。

1.2.2 二套首付水平总体稳定 部分银行微调

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 257

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 49 家，90 家、61 家和 35 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	10	昆明、长春、乌鲁木齐、沈阳、大连、重庆、哈尔滨、海口、太原、南宁
4 成	12	东莞、青岛、成都、济南、南昌、福州、佛山、珠海、长沙、石家庄、西安、宁波
5 成	3	上海、合肥、武汉
6 成	6	北京、厦门、杭州、天津、郑州、无锡
7 成	2	深圳、广州
8 成	2	南京、苏州

8 月份二套房主流首付 3 成的城市数有 10 个，占比 28.57%，分别为昆明、长春、乌鲁木齐、沈阳、大连、重庆、哈尔滨、海口、太原、南宁；首付 4 成的城市数为 12 个，占比 34.28%，分别为东莞、石家庄、青岛、成都、济南、南昌、福州、佛山、珠海、长沙、西安、宁波。较上月数据未出现大幅变化。

二、典型城市数据

2.1 北京：首套利率持续上升达 5.12% 持平全国均值

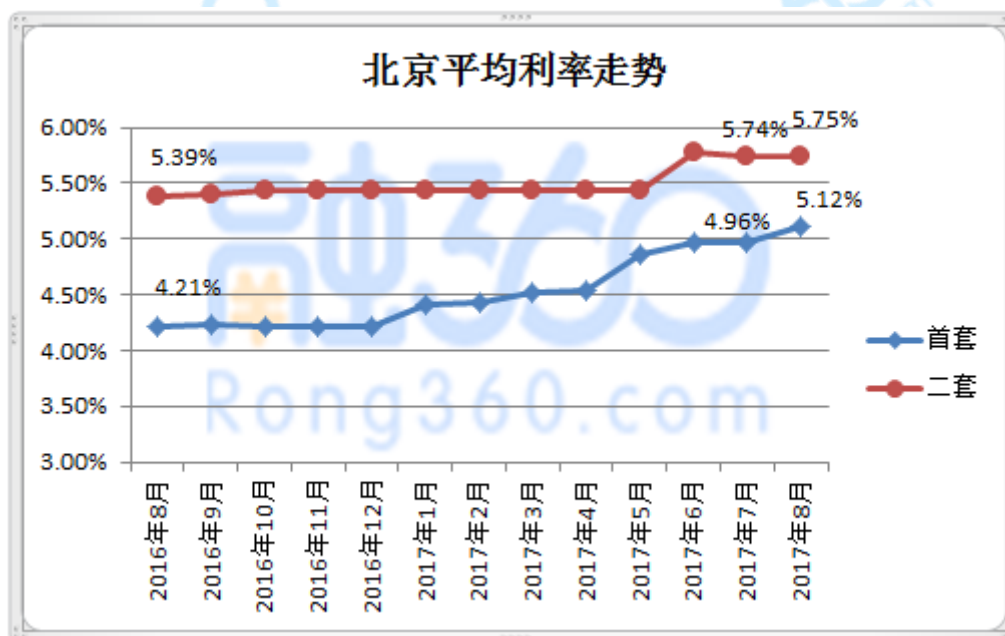


图 2-1：北京房贷平均利率走势

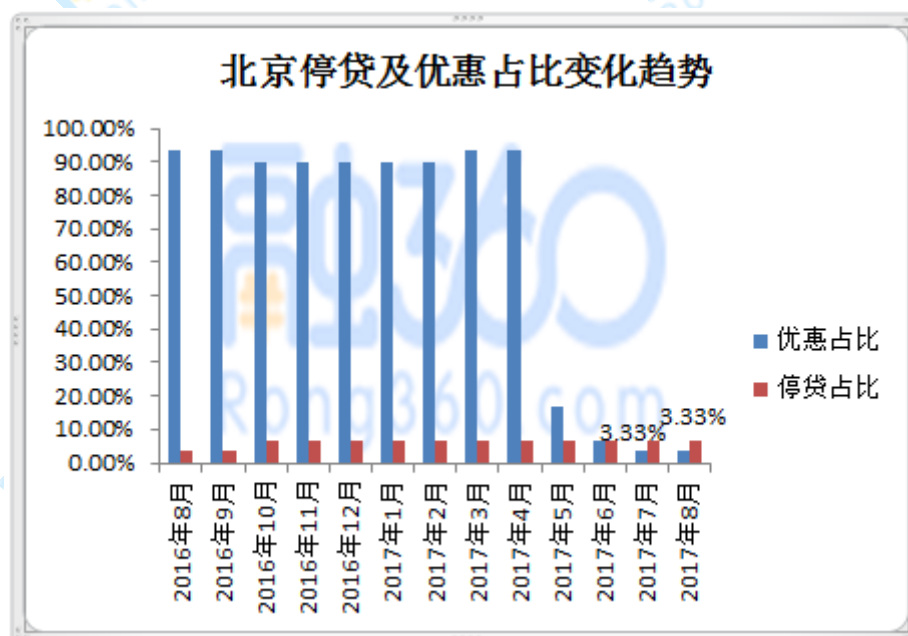


图 2-2：北京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，8 月北京地区首套房利率平均折扣为基准 1.04 倍，平均利率为

5.12%。在监测的 30 家银行中，首套房首付方面有 22 家银行的首付为 3.5 成，贷款利率方面，利率最低的是汇丰银行的 9.9 折优惠利率。部分银行最低仍可以申请基准利率，但银行额度较为紧张，另部分银行执行首套利率基准上浮 5%-15%。

二套房方面，主流首付为 6 成，本月首付情况出现大幅变化。8 月北京二套平均利率为 5.75%，较上月出现小幅上升。

2.2 上海：利率情况平稳 首套平均利率处基准以下

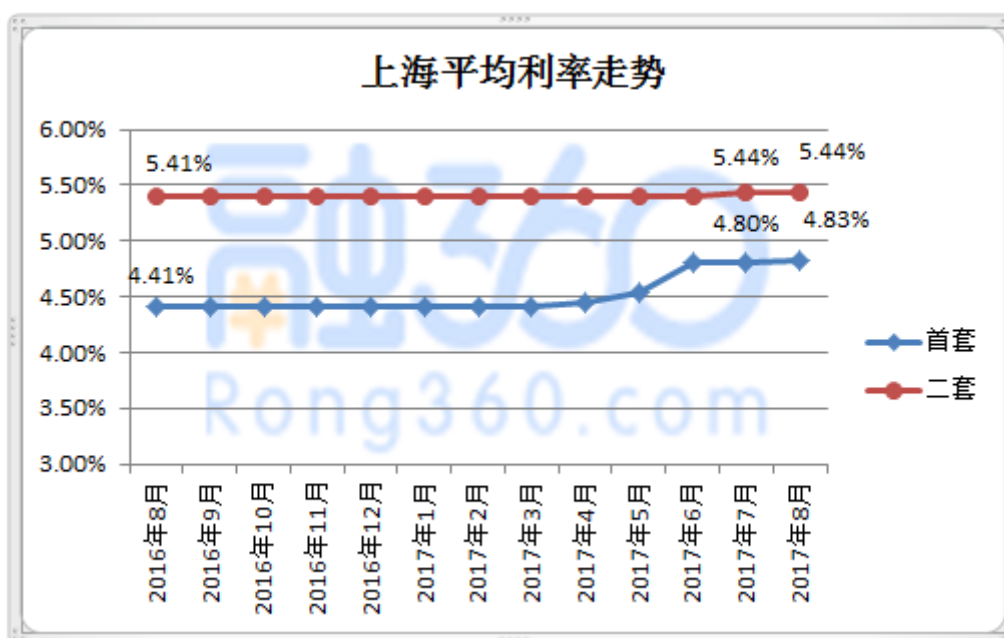


图 2-3：上海房贷平均利率走势

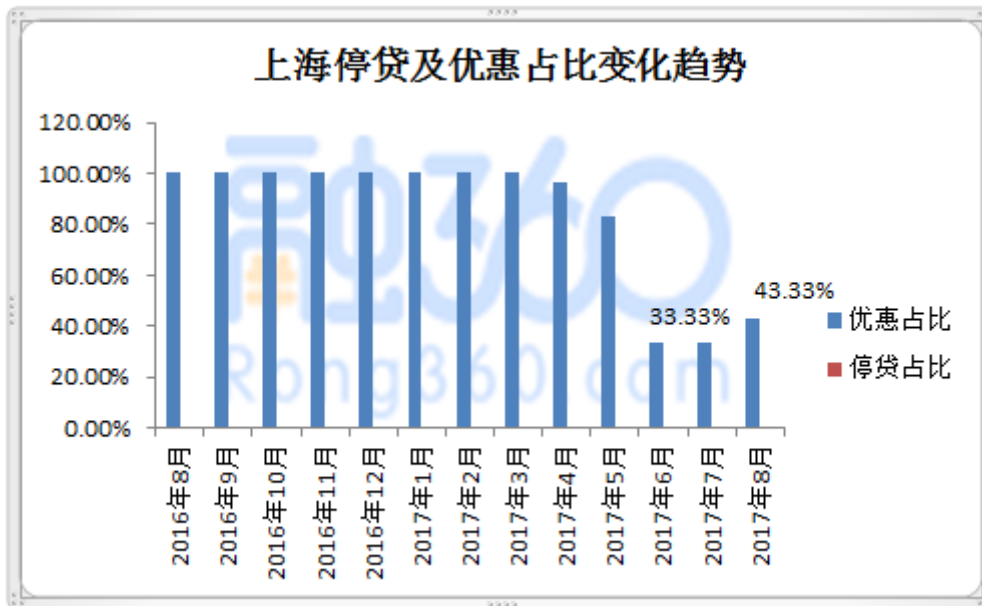


图 2-4：上海停贷占比及优惠占比变化趋势

8 月份上海首套房平均利率折扣为 9.85 折，平均利率为 4.83%。在融 360 监测的 30 家银行中，首套房贷款最低利率为 9 折，目前近半数银行可以申请 9-9.5 折优惠。本月上海首套提供优惠利率银行数占比为 43.33%，小幅上升。统计数据显示：目前上海利率情况暂时平稳，尚无大范围变化。

二套房方面，主流首付仍为 5 成。贷款利率方面，本月二套平均利率为 5.44%较上月持平。

2.3 广州：首套平均利率本月连续上升 达 5.13%

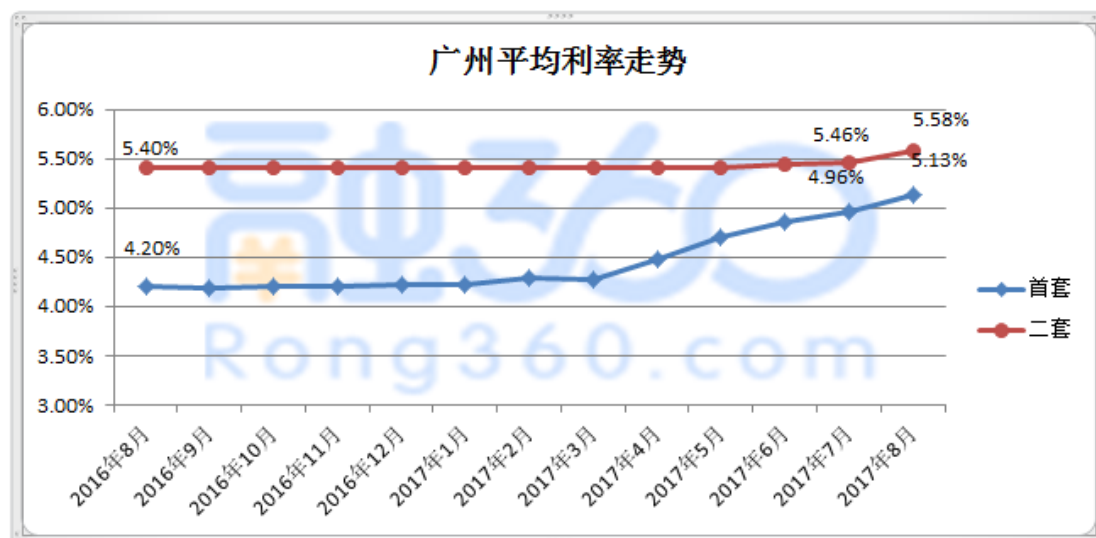


图 2-5：广州房贷平均利率走势

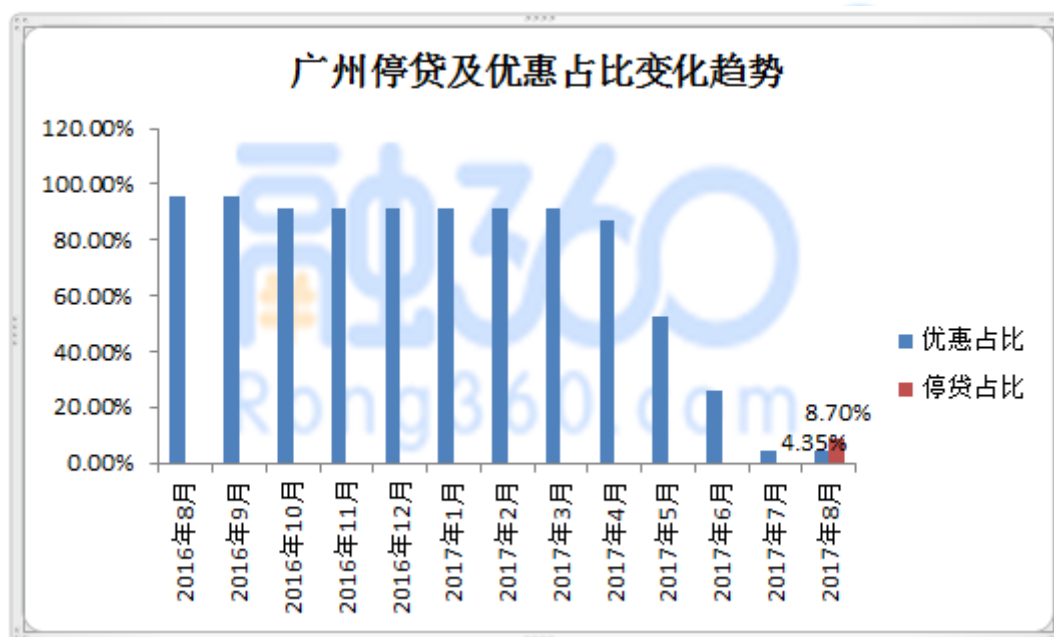


图 2-6：广州停贷占比及优惠占比变化趋势

8月，广州首套房平均利率为基准 1.05 倍，平均利率为 5.13%，继上月超过基准利率 4.90%后，本月突破 5%。另本月优惠占比为 4.35%，较上月持平。在监测的 23 家银行中，首套房贷利率最低的为 9.9 折，最高的为基准利率上浮 20%，共有 7 家银行执行基准利率，较上月减少 12 家。共 13 家银行执行基准利率上浮，较上月新增 11 家。

二套房方面，有 20 家银行执行二套房首付 7 成政策。二套房贷款利率方面，最高的为基准利率上浮 30%，12 家银行执行基准利率上浮 10%，执行基准利率上浮 15%、20%和 30%的银行分别为 4 家、4 家和 1 家。

2.4 深圳：首套平均利率达到 5.04% 二套利率小幅上升

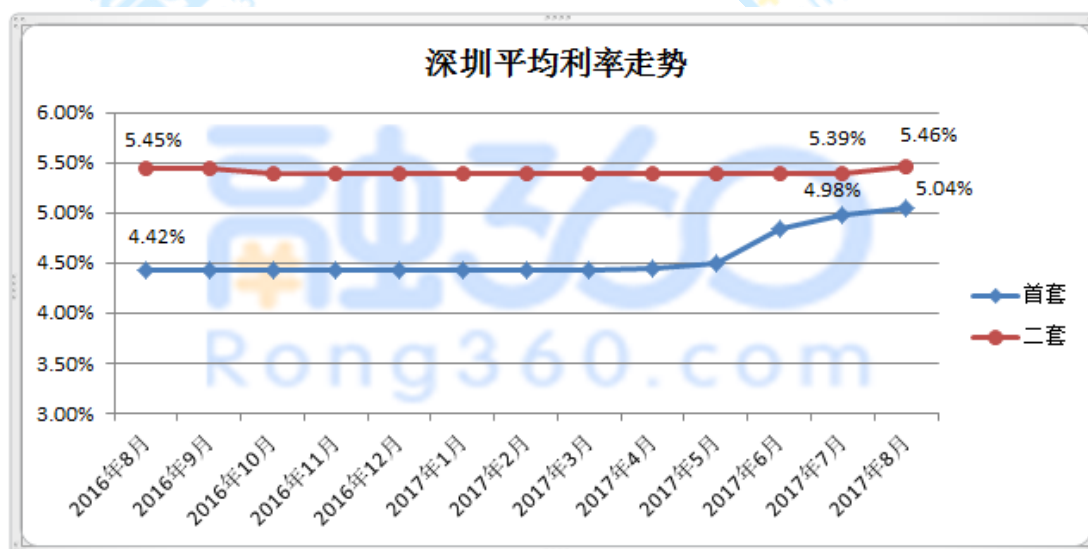


图 2-7：深圳房贷平均利率走势

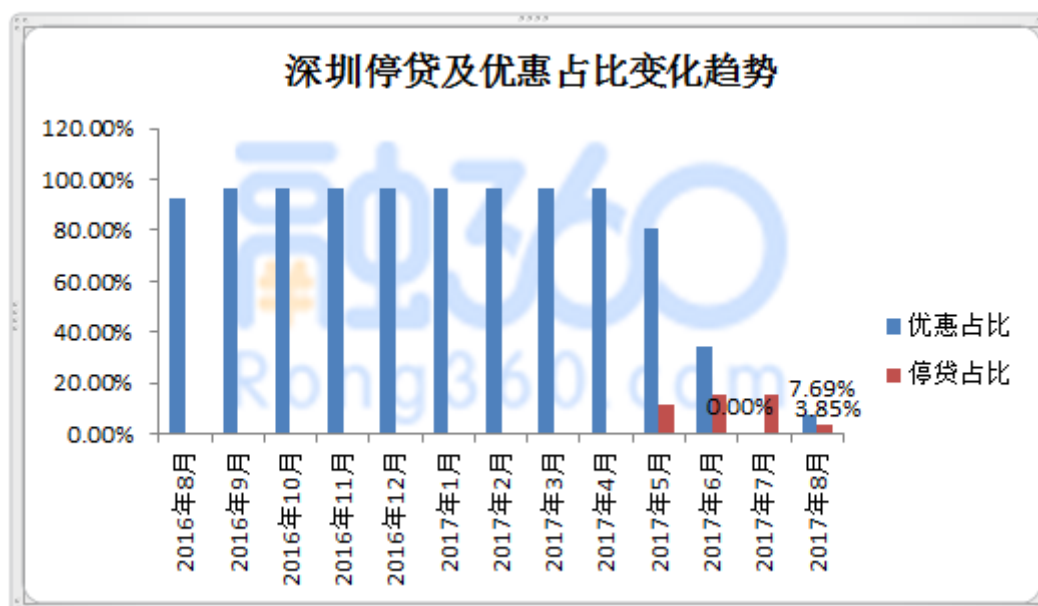


图 2-8：深圳停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，8 月深圳 26 家银行中，平均利率率为基准 1.03 倍，平均利

率达到 5.04%。首套房贷款利率方面，本月 13 家银行执行首套利率基准，5 家银行执行基准上浮 5%，5 家银行执行基准上浮 10%。首套房首付方面，26 家银行均执行 3 成。

二套房方面，21 家银行执行基准利率上浮 10%，1 家银行执行基准利率上浮 15%，3 家银行执行基准利率 20%，首付比例均为 7 成。本月仅 1 家银行支行暂停受理房贷业务，较上月减少 2 家。

2.5 南京：本月首套平均利率飙升至 5.27% 接近二套利率

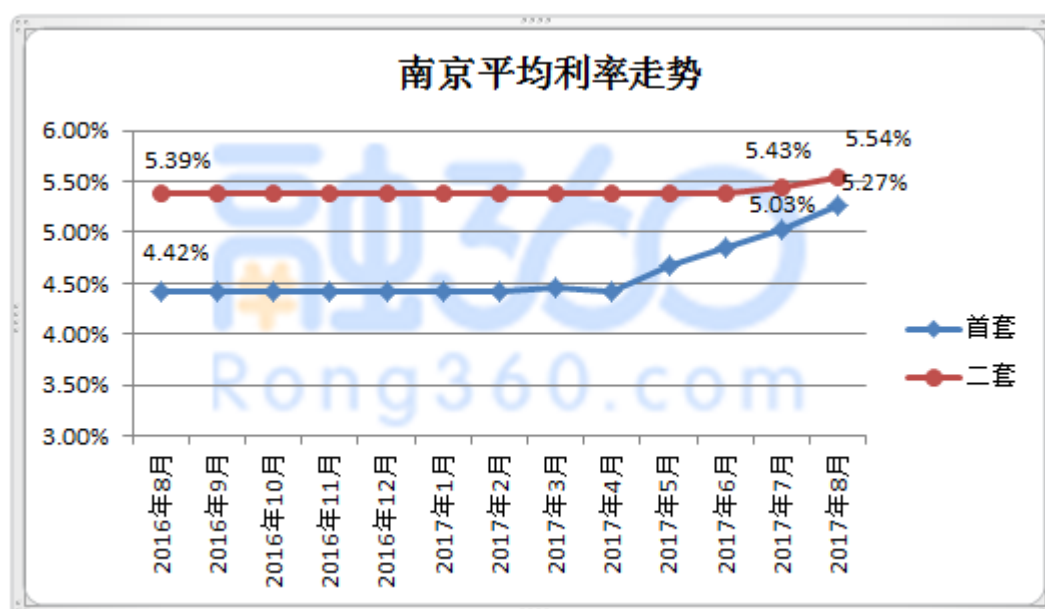


图 2-9：南京房贷平均利率走势

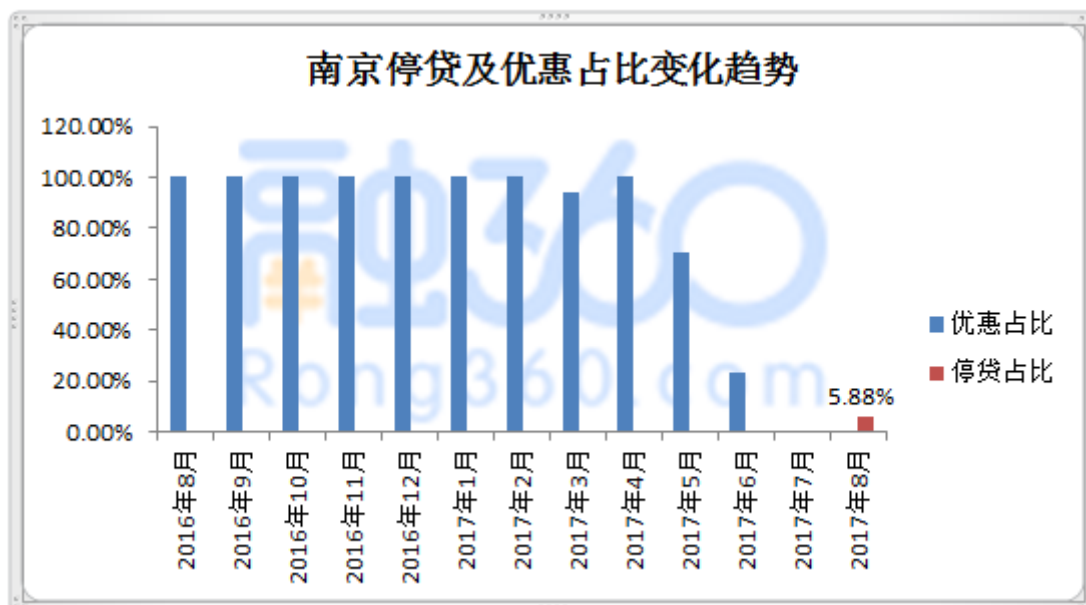


图 2-10：南京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示：本月南京地区 17 家银行中，首套平均利率为基准 1.07 倍，达到 5.27%。首套利率方面最低为基准利率，最高为基准利率上浮 15%；优惠占比为 0，持平上月，本月仍无优惠利率折扣。首套房首付方面，16 家银行的首付比例仍为 3 成，1 家银行暂停受理房贷业务。

二套房首付方面，15 家银行首付为 8 成，1 家银行执行 7 成；1 家银行二套房利率执行基准利率上浮 5%，7 家银行执行基准利率上浮 10%，5 家银行执行基准上浮 15%，3 家银行执行基准上浮 20%。本月二套房平均利率为 5.54%，较上月上升，上升幅度小于首套房。

2.6 杭州：首套平均利率继续上升 本月突破 5.00%达 5.08%

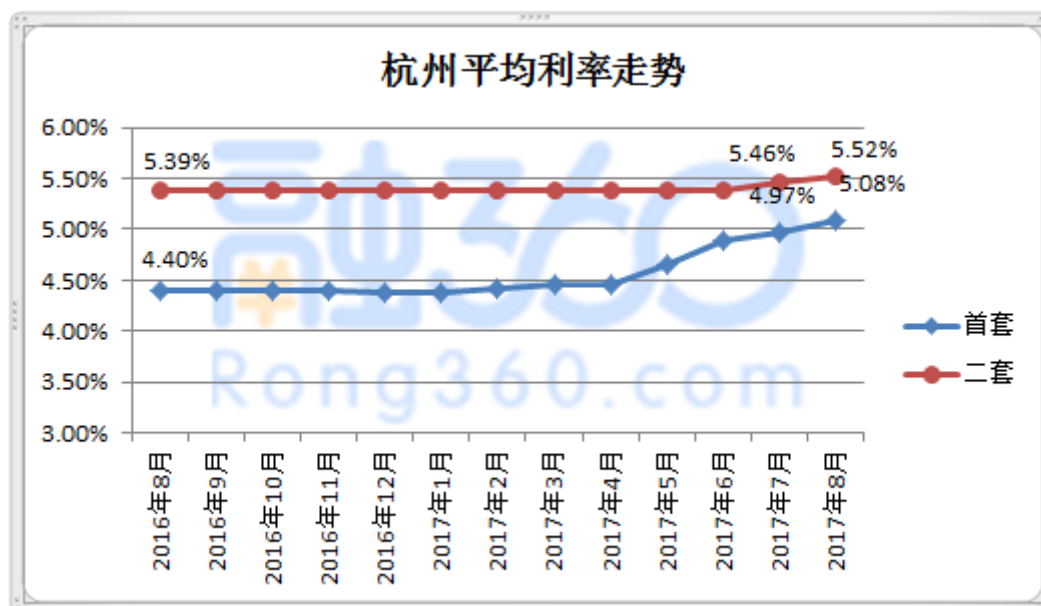


图 2-11：杭州房贷平均利率走势

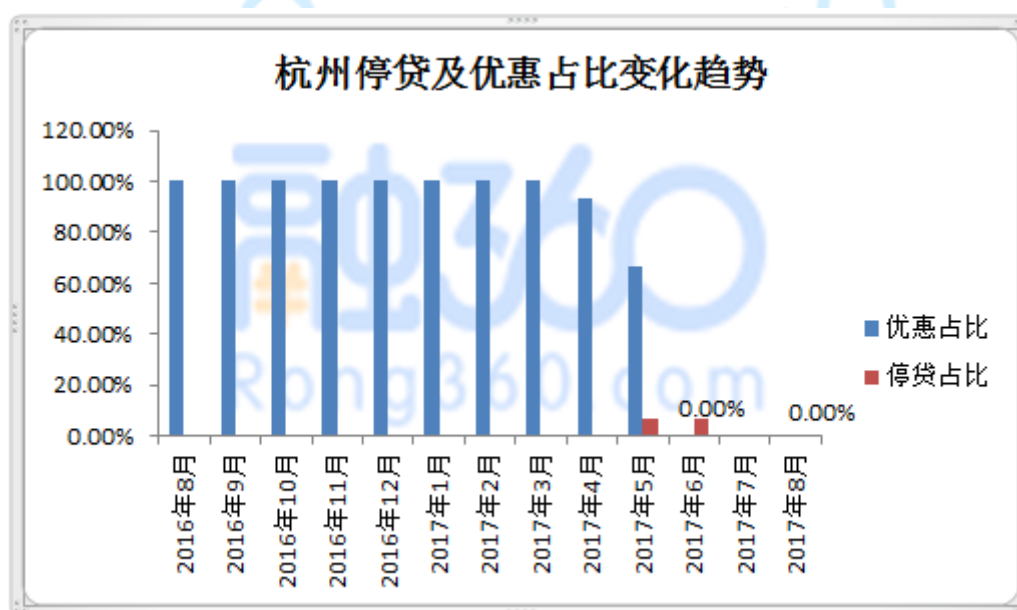


图 2-12：杭州停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，8 月杭州首套房贷款平均利率为 5.08%，相当于基准 1.03 倍。本月 8 家银行首套利率执行基准，3 家银行执行基准上浮 5%，4 家银行执行基准上浮 10%；首套房首付方面，15 家银行执行首付 3 成。

二套房利率方面，在监测的 15 家银行中，本月执行基准利率上浮 10% 的有 11 家银行，

执行基准上浮 20% 的 4 家银行。二套房首付方面，主流首付比例保持为 6 成。

2.7 武汉：首套平均利率 5.32% 二套平均达到 5.81%

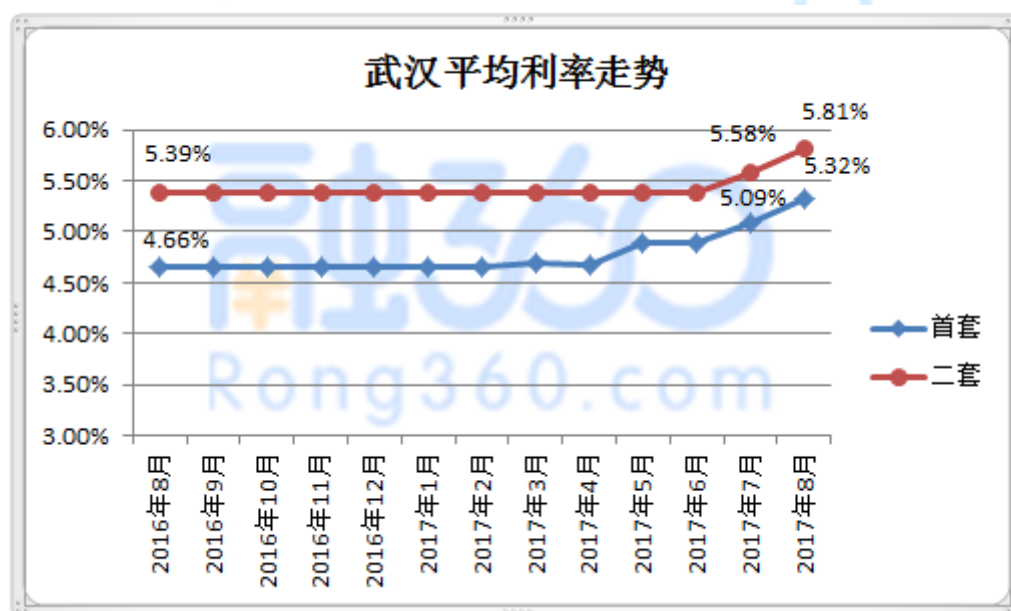


图 2-13：武汉房贷平均利率走势

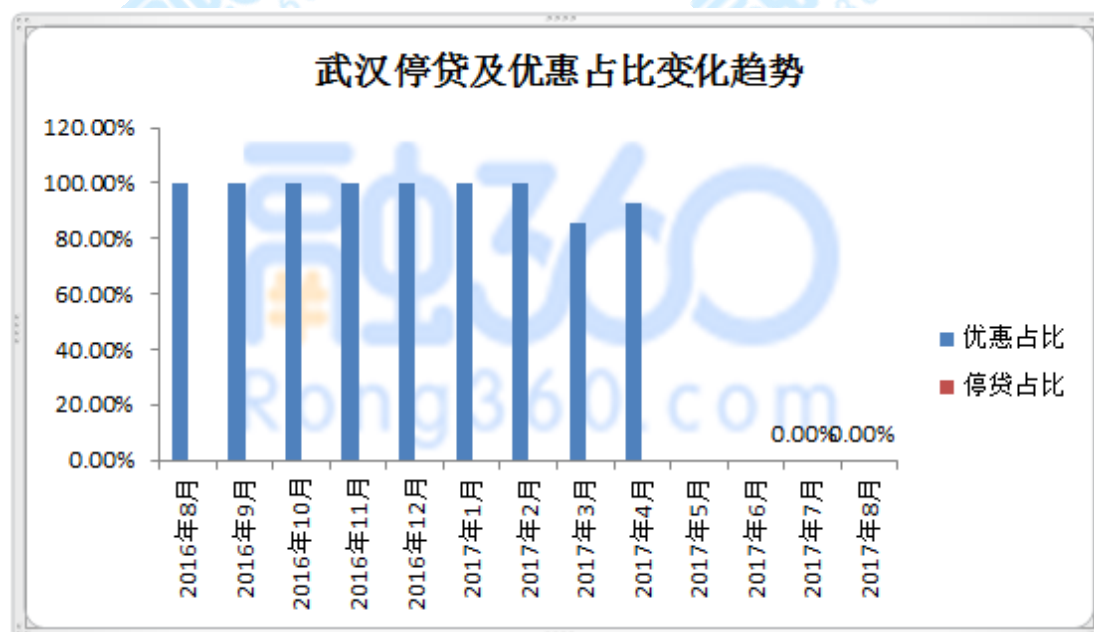


图 2-14：武汉停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，8 月武汉首套房贷平均利率为基准 1.08 倍，达到 5.32%。

在监测的 14 家银行中，3 家银行执行首套基准利率，10 家银行执行基准上浮 10%，1 家

银行执行基准上浮 20%，首套房首付主流为 3 成。

二套房方面，3 家银行贷款利率执行基准利率上浮 10%，10 家银行执行基准上浮 20%，1 家银行执行基准上浮 30%。监测的 14 家银行中，二套首付保持为 5 成。

本月武汉首套、二套平均利率大幅上升，执行首套利率上浮 10% 银行数占比上升。

2.8 长沙：本月首套平均利率突破 5% 达到 5.03%

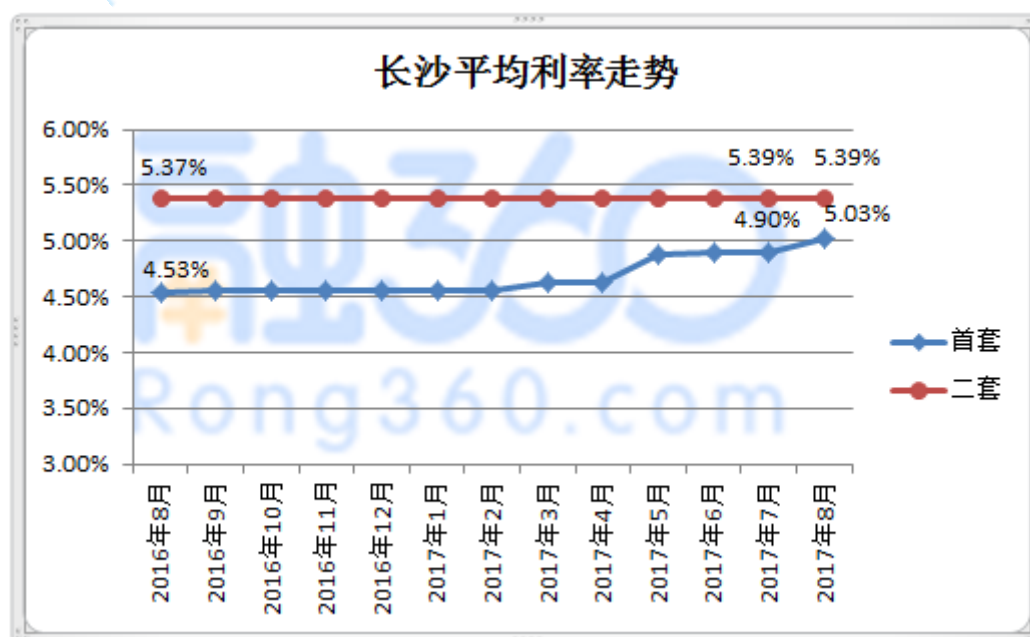


图 2-15：长沙房贷平均利率走势

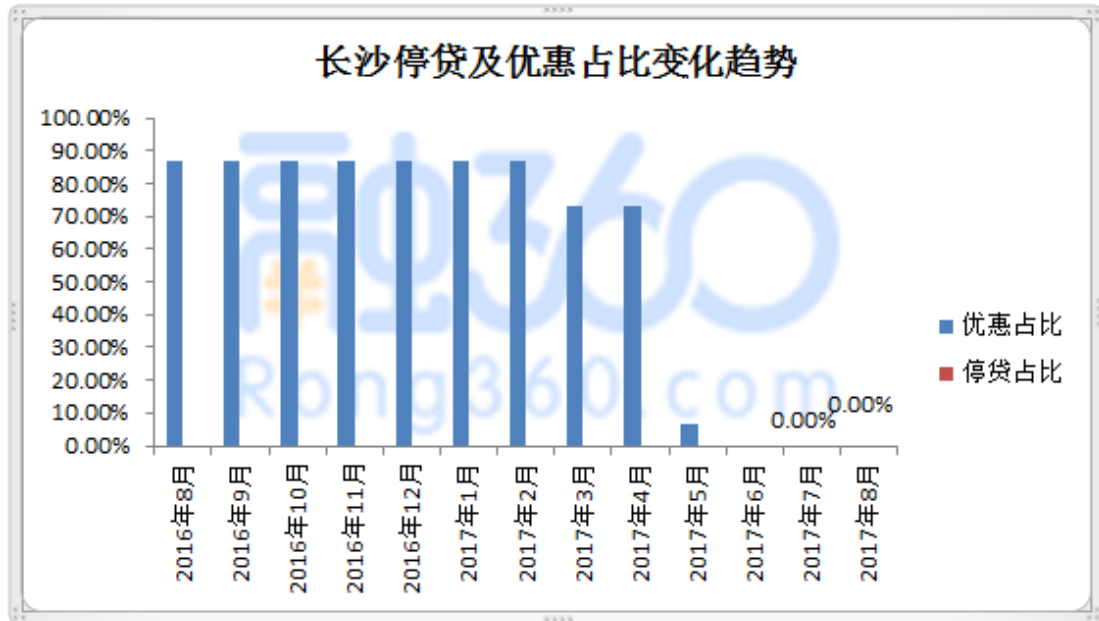


图 2-16：长沙停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，8 月长沙平均利率折扣为基准 5.03%。监测的 15 家银行中，8 家银行首套执行基准利率，6 家银行首套执行基准上浮 5%，1 家银行执行基准上浮 10%。首套首付方面，15 家银行首付均为 3 成。

二套房方面，贷款利率中，监测的 15 家银行二套房贷款利率执行基准上浮 10%；二套房首付方面，首付主流为 4.5 成，另有执行 4 成、5 成、6 成银行各 1 家。

本月长沙较上月首套利率小幅上升，首套利率执行基准上浮 5% 银行数增加，二套利率平稳暂未出现更高上浮。

2.9 沈阳：首套平均利率为 5.05% 二套利率达 5.69%

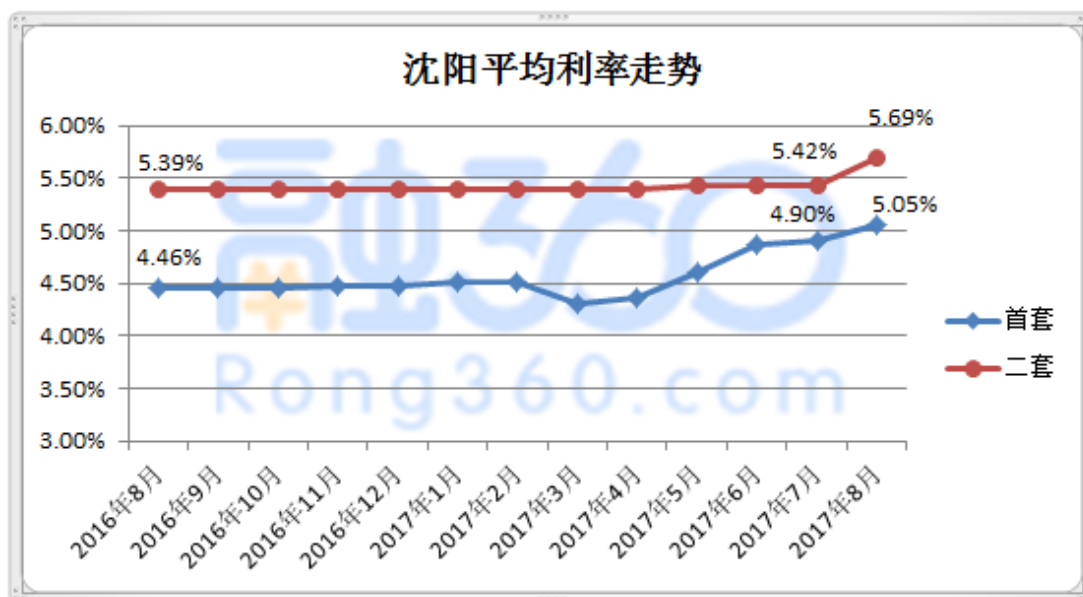


图 2-17：沈阳房贷平均利率走势

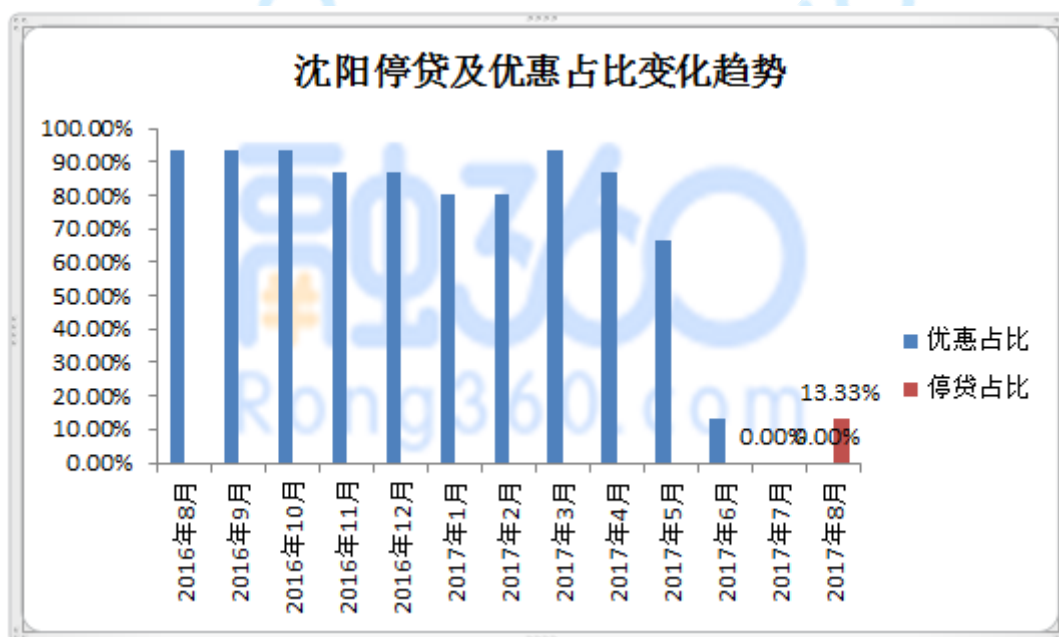


图 2-18：沈阳停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月监测的 15 家银行中，平均利率为 5.05%。首套房贷款利率方面，10 家银行执行基准利率，执行基准上浮 10%、20% 银行数分别为 2 家、1 家，另有 2 家银行暂停受房贷业务。本月部分银行出现上浮情况，未来将有更多银行执行上浮

利率。

二套房方面，贷款利率中，6家银行执行基准利率上浮10%，3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%，本月二套利率相应出现上升情况。

2.10 重庆：首套平均利率达到 5.28% 二套 5.79%

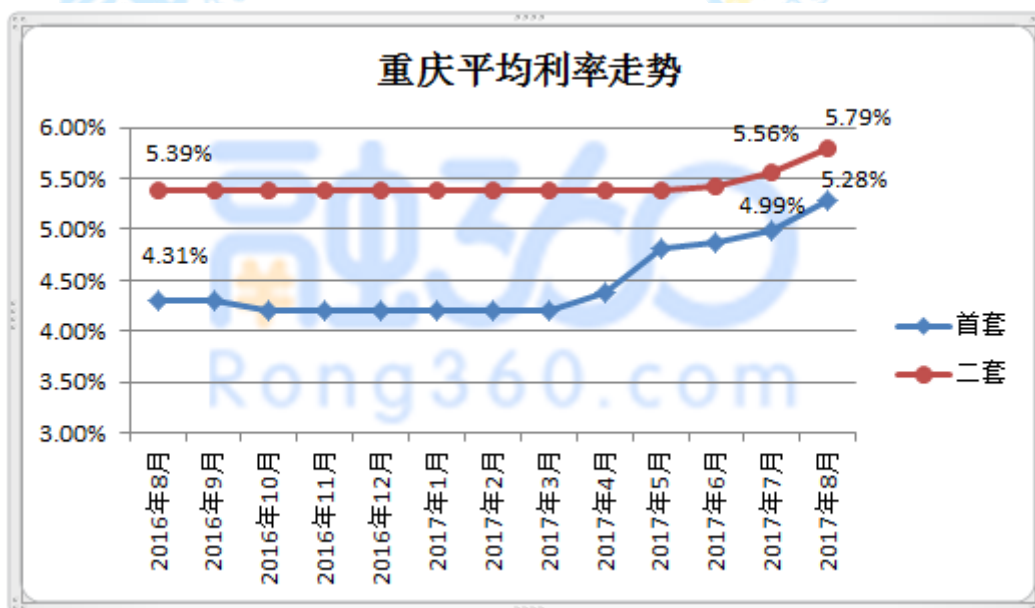


图 2-19：重庆房贷平均利率走势

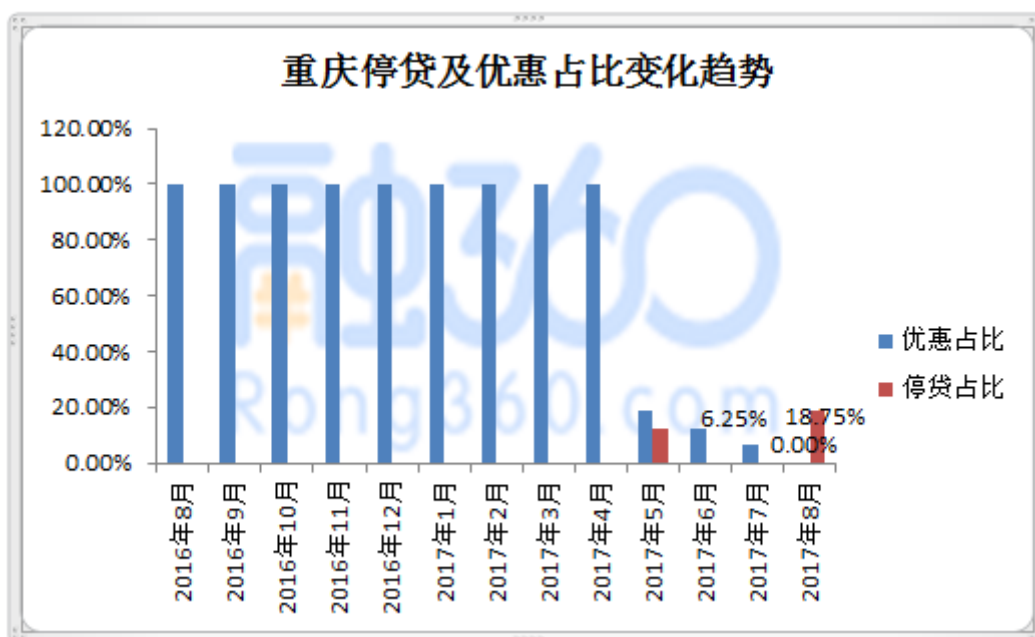


图 2-20：重庆停贷占比及优惠占比变化趋势

8月监测的重庆16家银行中，首套平均利率为基准1.07倍，达到5.28%，本月首套平均利率上升明显，多家银行执行上浮利率。同时，优惠占比降至0%，已无银行提供优惠利率折扣。

二套房贷款利率方面，3家银行执行基准利率上浮10%，较上月减少7家；1家银行执行基准上浮15%；8家银行执行基准利率上浮20%，较上月新增3家；1家银行执行基准利率上浮30%。

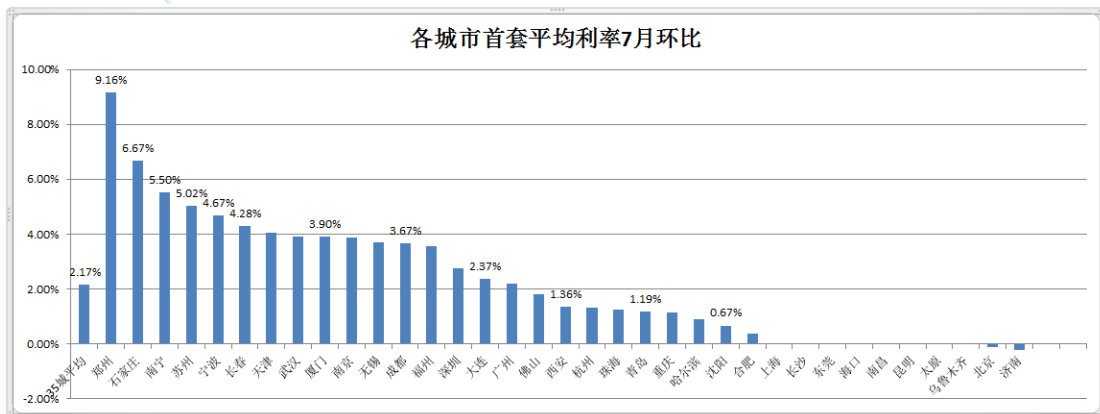
8月重庆首套、二套平均利率相应上浮。新增多家银行首套执行基准上浮，二套利率相应上浮，未来首套执行基准上浮银行或会增多。

三、房贷市场走势

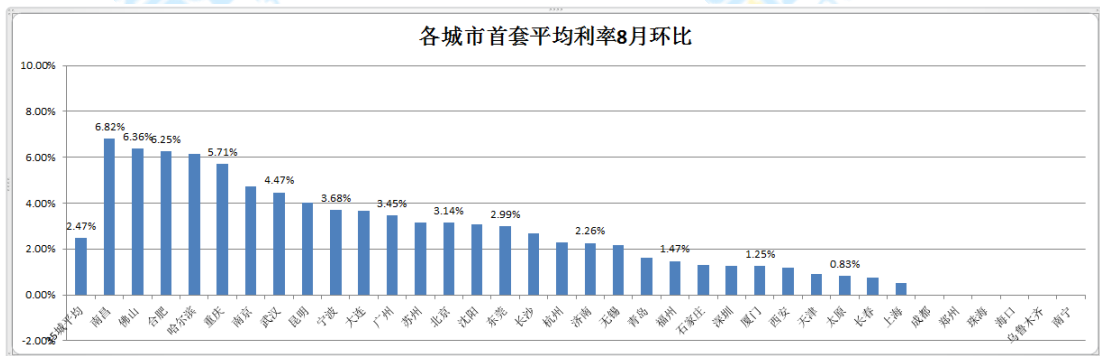
3.1 二线城市分批执行上浮 未来或趋于平稳

8月，全国首套房贷平均利率创下历史新高，达到5.12%，这是自2016年以来首次突破5%大关。二套房贷平均利率5.54%，受总体形势的影响，二套房贷利率较之前小幅上升。

环比数据方面，首套房贷平均利率8月环比增长2.47%，较7月环比的2.17%略有上升；二套房贷平均利率8月环比增长1.27%，较7月环比的0.83%相应上升，但整体幅度小于首套房贷利率增幅。



7月环比数据



8月环比数据

结合各城市7-8月环比情况，可以看出7月平均房贷利率环比增速较快的一批城市在8月份基本处于低增速状态，8月份增速较快的城市大多为7月未出现较大幅度上浮的城市。综合数据显示，7月及8月分别有不同批次城市出现较大幅度变化，其中二线城市表现较为明显，主要由于城市银行在执行上浮利率时间上的先后差异。平均利率已经出现较大幅度上升的城市，并未出现连续大幅上浮的情况。

融360分析认为：7月-8月间，分别有不同城市出现大幅上升的情况，使整体平均利率出现上升。首套利率目前主要集中在基准上浮5%-10%的水平，当上浮情况相继落地各城市后，利率上浮趋势将会趋于平稳状态。受市场调节以及供求形势的变化，房贷利率或暂不会再度出现大幅上升的情况。若在无明确指导政策规定的情况下，首套利率过度上浮亦是不合理的，将会一定程度上破坏市场平衡，引发市场新的不良反应。

3.2 多地租赁新政出台 银行、刚需同时减压

1、政策方面：

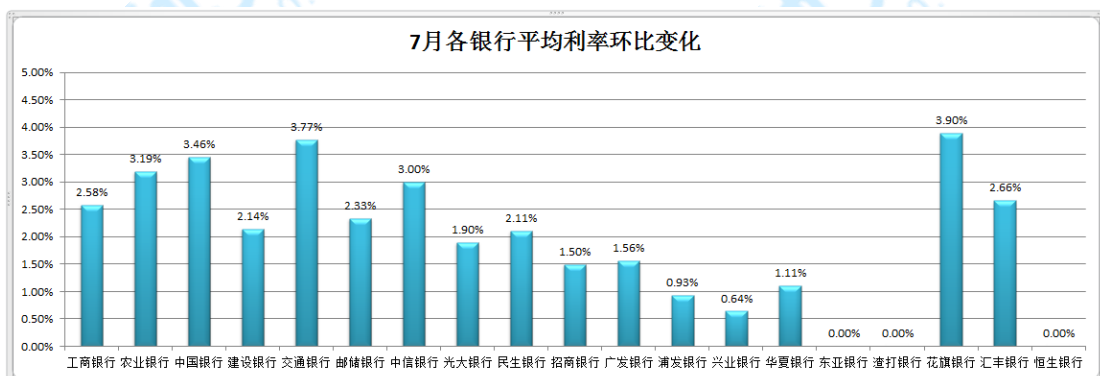
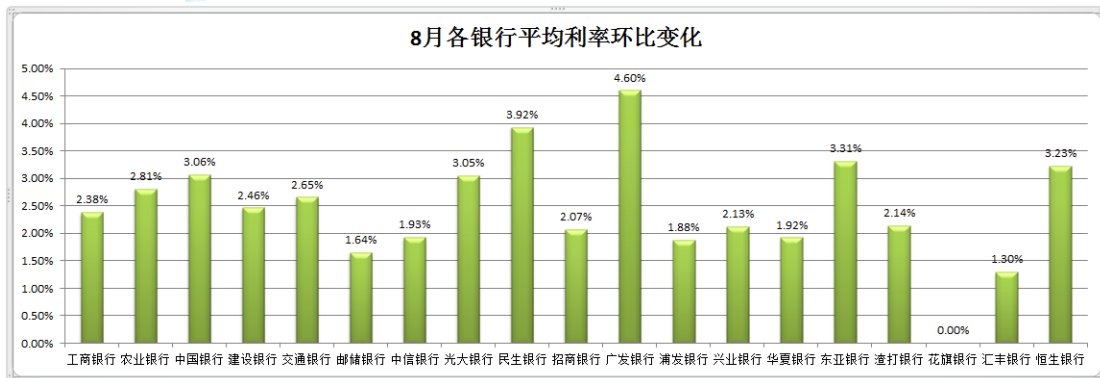
8月，中央正式公布了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，其中试点城市有北京、上海、南京、杭州、厦门、武汉、合肥、郑州、广州、佛山、肇庆、沈阳、成都，深圳并未出现在试点城市中。但作为经济特区，深圳单独出了《深圳市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》意见中对于租赁市场的发展做了相关规定和要求。

至此，共有14个城市将要着手房屋租赁市场的发展，进一步解决市场中房屋使用权的供需矛盾。其实早在2016年5月国务院就发布了《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，此次新政策、意见出台并非偶然。

融360分析认为：此次新政策、意见的出台，主要目的是突出房屋的使用价值，解决市场中供需矛盾，真正将“房子是用来住的”理念落到实处。先前市场中房屋需求分为两种，一种是实在的刚需，注重房屋使用价值；另一种是投资甚至投机，依托房屋的使用价值，追逐房屋升值带来的高额收益。随着此次租赁市场发展的相关政策、意见出台，市场中将会有更多的居住用房投放，在将产权和使用权分离的过程中，租赁成为最优途径。未来租赁市场将会得到大力发展，房屋交易市场或会收到一定量的冲击，但随着政策制度的完善，市场中的矛盾将会趋于缓和，炒房、投资客或将正式退出市场。

2、银行方面：

银行半年报已经公布，各银行纷纷晒出了上半年的成绩单。整体数据显示，个人住房贷款占总贷款比例基本平稳，但个人住房贷款增速均比上年同期放缓，新增个人住房贷款九成投向首套房。首、二套占比来看，首套个人房贷余额2.6万亿占比92%，二套房2173亿元占比8%。政策调控的整体效果较为明显，房贷增速降缓，以农行为例：贷款余额28559亿元，占总贷款金额77.60%，较上年末增幅为11.60%，增速同比下降21.20%。其他银行增速均有不同程度的下降。



结合数据图表来看：8月各银行房贷平均利率环比主要集中在2%-3%之间，房贷平均利率环比也出现阶段性特征，7月未出现大幅上升银行本月有出现大幅上升。各银行房贷利率总体处于上浮状态，暂未出现连续性大幅上升银行。

融360分析认为：未来，银行或推出新的对应策略，缓解资金成本、额度总量限制带来的困境，并非一味上浮房贷利率。同时政府相关租赁政策的出台，或许会为银行带来新的转机，重新制定合理的资源配置，带来更好的盈收。



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

