



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

2019年4月

中国房贷市场报告

4月15城连续下调房贷利率
全国平均水平低于去年同期

融360大数据研究院 出品



2019 年 4 月中国房贷市场报告

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 4 月，全国首套房贷款平均利率为 5.48%，较上月下降 8BP，实现 5（个月）连降，比去年同期同样下降 8BP。

融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中，厦门首套房贷款平均利率最低，为 4.90%（与上月持平）；武汉首套房贷款利率最高，为 5.99%。上述 35 个城市的 533 家银行分（支）行中，除停贷的银行之外，4 月份有 12 家首套房贷款利率上升，126 家下降，376 家与上月持平。

融 360 大数据研究院监测数据显示，2019 年 4 月，全国二套房贷款平均利率为 5.81%，较上月回落 8BP，已连续下降半年，与半年前的 6.07%相比，下降了 26 个 BP，与去年同期相比下降 10BP。

整体来看，4 月的房贷利率下调情况超过预期，今年 1 季度尚未下调的昆明、珠海、海口以及成都、无锡、南宁 6 个城市，均在 4 月份出现不同幅度的下降。融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中，杭州地区首套房贷利率降幅最大，环比下降 35BP，海口和哈尔滨的下降幅度也超过 20BP。

央行公布的金融统计数据显示，4 月末个人住房贷款同比增长 17.5%，比上月末和上年同期分别低了 0.1 个百分点和 1.9 个百分点。可以看出，虽然 2019 年住房贷款利率持续下降，房地产市场依然在可控范围之内，个人住房贷款余额一直保持比较平稳的增速。

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：4 月 1 日-4 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 全国首套房贷款平均利率为 5.48% 同比数据三年首降	4
1.1.2 首付 2 成的银行数增至 40 家 长春超半数银行由 3 成降至 2 成.....	5
1.1.3 天津成为房贷利率全国第三低城市 杭州海口首次入围最低全十.....	6
1.1.4 一二线城市房贷利率均有所下降 杭州大幅下调 35BP	7
1.2 全国二套房贷款利率变动情况.....	8
1.2.1 二套房贷款平均利率持续降低 本月降至 5.81%	8
1.2.2 二套房首付比例仍以 4 成为主 长沙二套房首付比例主流调高至 4.5 成.....	9
二、典型城市数据.....	10
2.1 北京：首套房贷平均利率为 5.40% 环比下调 3BP.....	10
2.2 上海：首二套房贷利率均有所下调 且多家银行下调首付比例.....	11
2.3 广州：房贷利率持续下降 首套房贷最低可执行基准上浮 4%	12
2.4 深圳：4 月房贷利率仍有微降 停贷银行减少 2 家	13
2.5 武汉：首套房贷利率跌破 6% 但整体水平仍为全国最高	14
2.6 南京：首套利率主流水平由基准上浮 15%降至上浮 10%.....	15
2.7 重庆：首套房贷利率环比下降 14BP 首套主流为基准上浮 10%.....	16
2.8 苏州：9 家银行下调首套房贷利率 苏州出台“限售”新政	17
2.9 杭州：首二套房贷利率均大幅下调 进入首套房贷利率最低前十城市.....	18
2.10 海口：首套房贷利率环比下调 28BP 为近几年来首次大幅波动	19
三、房贷市场趋势.....	20
版权声明	21



一、房贷市场数据

2019年4月，全国首套房贷款平均利率为5.48%，较上月下降8BP，首套平均利率连降5个月，低于去年同期水平，未来整体利率仍可能继续下行。本月有376家银行分（支）行首套房贷款利率持平，较上月增加11家。

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5.48% 同比数据三年首降

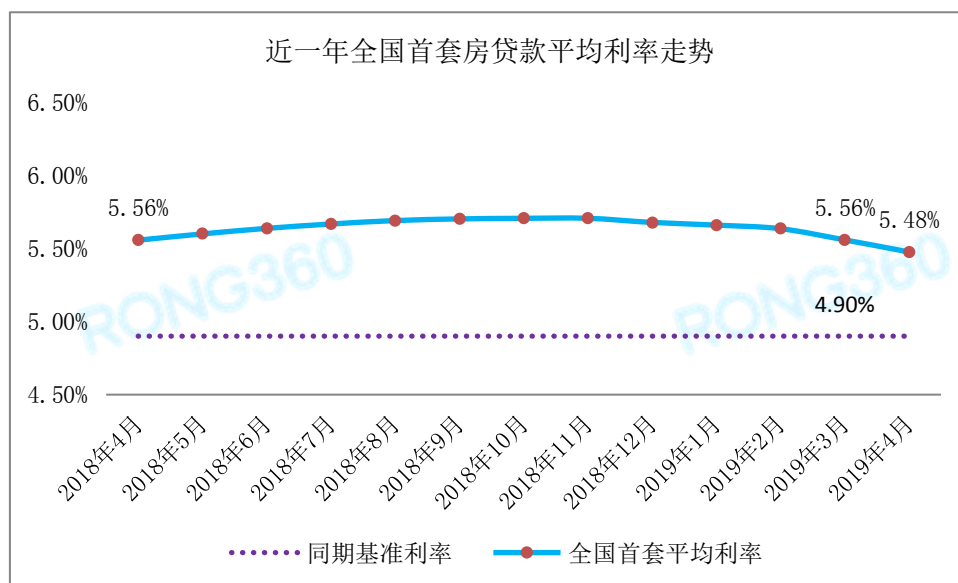


图 1-1 近一年全国首套房贷款平均利率走势

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4月全国首套房贷款平均利率为5.48%，相当于基准利率1.117倍，环比下降了1.48%（8BP）；与去年4月首套房贷款平均利率5.56%相比，同比也下降了1.48%（8BP）。

融360大数据研究院监测的35个城市中，厦门维持上月首套房贷款平均利率4.90%，仍为最低；上海次低，首套房利率为4.96%，较上月下降10BP；首套房贷款利率最高城市除武汉外，还增加了南宁，房贷利率均为5.99%，但也都低于该市上月利率。

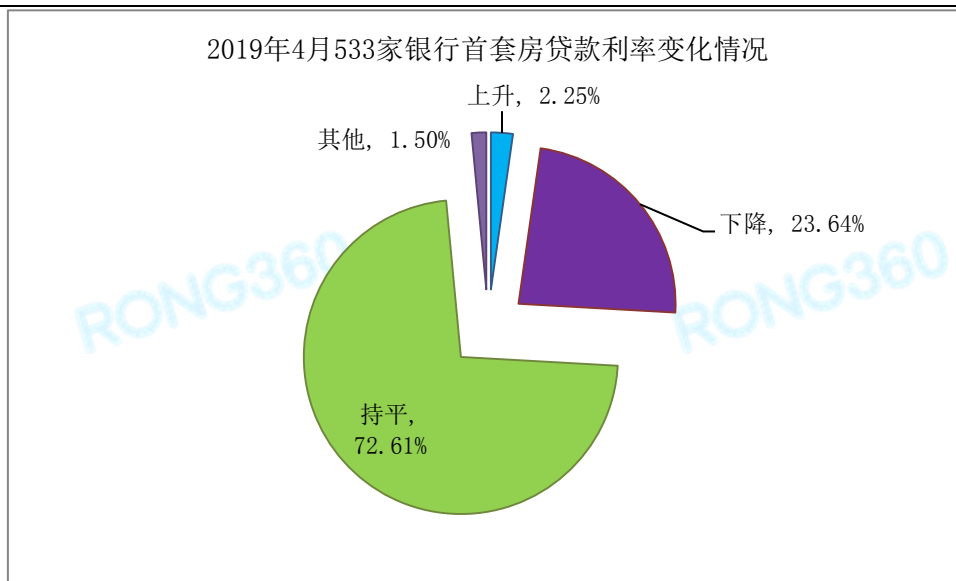


图 1-2 533 家银行首套房贷款利率变化情况

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据的 35 个城市 533 家银行中，除停贷的之外，4 月份有 12 家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比 2.25%，较上月减少 3 家银行分（支）行；有 126 家银行分（支）行利率下降，占比 23.64%，较上月减少 12 家；有 376 家银行分（支）行首套房贷款利率持平，较上月增加 11 家，占比 72.61%。

1.1.2 首付 2 成的银行数增至 40 家 长春超半数银行由 3 成降至 2 成

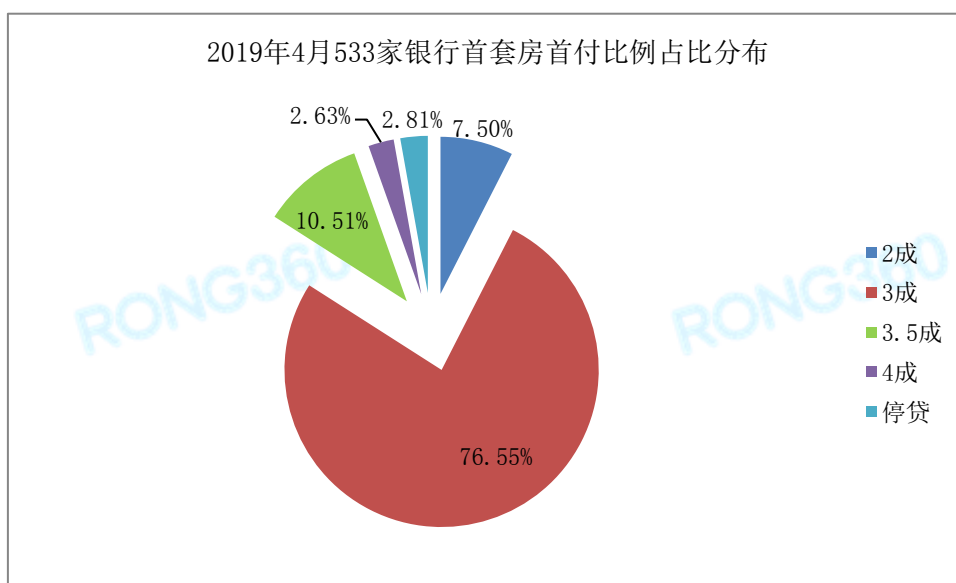


图 1-3 533 家银行首套房首付比例占比分布



数据来源：融 360 大数据研究院

2019 年 4 月，全国 533 家银行分（支）行中，除停贷银行外，首套首付 2 成的有 40 家银行，较上月增加 9 家银行，占比 7.50%；首付 3 成的有 408 家银行，较上月减少 3 家银行，占比 76.55%；首付 3.5 成的银行有 56 家，占比 10.51%；首付 4 成的银行有 14 家，占比 2.63%。

融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中，本月长春有超半数银行调低了首付比例，之前 14 家银行全部执行 3 成首付，4 月份有 8 家最低可以做到 2 成。

1.1.3 天津成为房贷利率全国第三低城市 杭州海口首次入围最低全十

表 1-1 2019 年 4 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（倍基准）
厦门	4.90%	1.0000
上海	4.96%	1.0117
天津	5.00%	1.0200
福州	5.15%	1.0500
杭州	5.18%	1.0567
深圳	5.22%	1.0654
大连	5.32%	1.0853
广州	5.32%	1.0862
海口	5.36%	1.0938
北京	5.40%	1.1017

数据来源：融 360 大数据研究院

2019 年 4 月，首套房平均利率最低的十个城市中，杭州和海口房贷利率分别大幅降低 35BP 和 28BP，首次入围最低前十；上月最后两名太原和乌鲁木齐的房贷利率与上月持平没有降低，因此对应地跌出最低前十排名；天津 4 月房贷利率下降至 5.00%，超过福州成为第三低城市。

1.1.4 一二线城市房贷利率均有所下降 杭州大幅下调 35BP

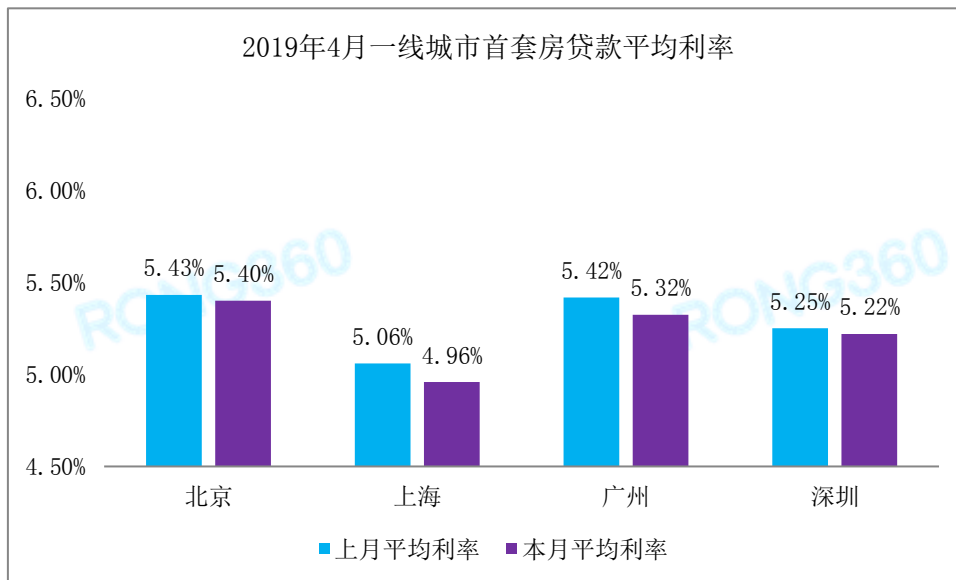


图 1-4 2019 年 4 月一线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

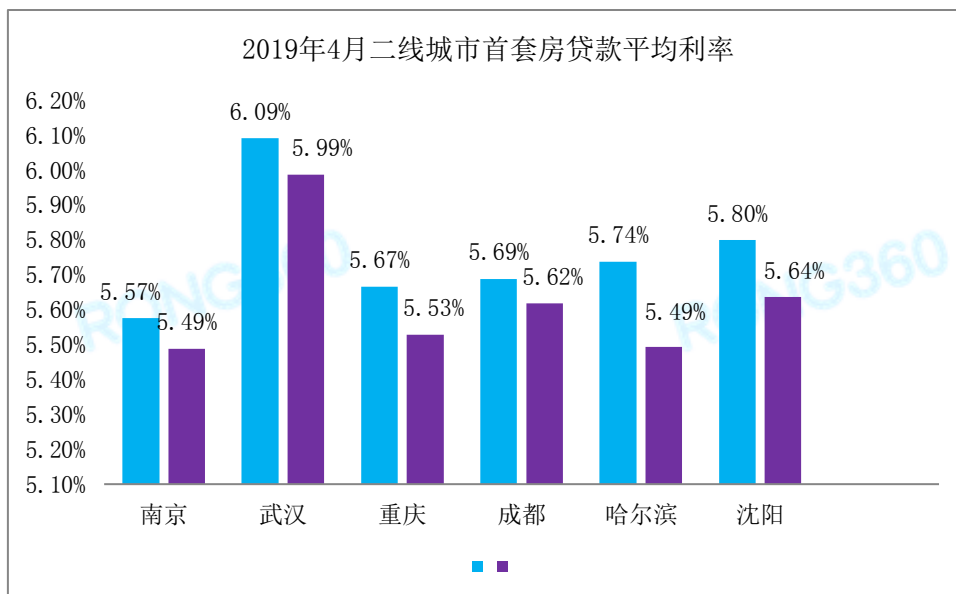


图 1-5 2019 年 4 月部分二线城市首套房贷款平均利率

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 4 月，4 家一线城市的首套房贷利率均有所下降，广州和上海的下降幅度高达 10BP；北京和深圳都环比下降了 3 个 BP。



二线城市也没有停止房贷利率下降的脚步，且下降幅度大于一线城市。多个城市的下降幅度超过 10BP。不过整体来看，二线城市的房贷利率水平依然高于一线城市。

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持续降低 本月降至 5.81%

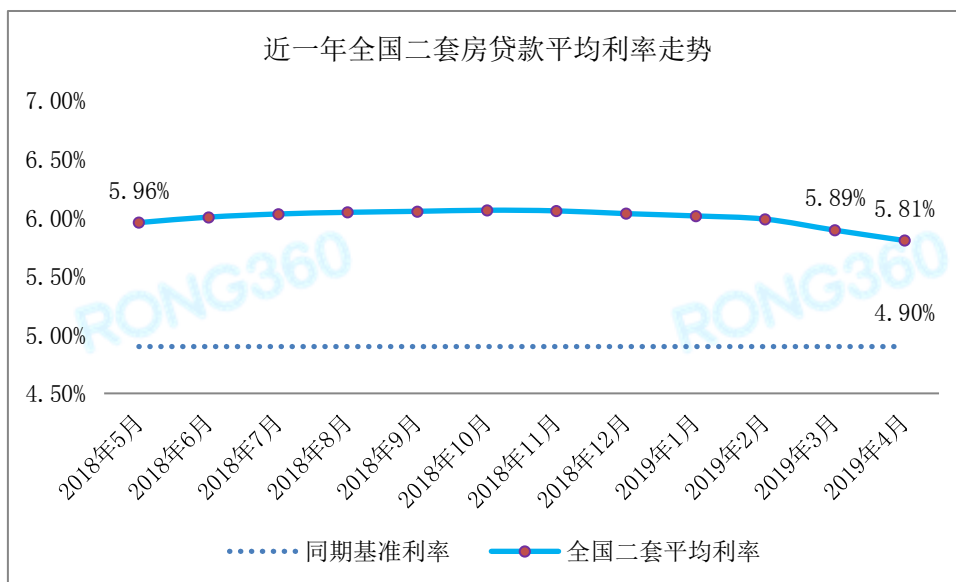


图 1-6 近一年全国二套房贷款平均利率走势

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，2019 年 4 月全国二套房贷款平均利率为 5.81%，较上月回落 8BP。二套房贷款平均利率已连续下降半年，与半年前的 6.07%相比，下降了 26 个 BP。

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 105 家执行基准上浮 10%，较上月增加了 33 家；83 家执行基准上浮 15%，较上月新增 27 家；219 家执行基准上浮 20%，较上月减少 11 家；99 家银行执行基准利率上浮 20%以上，较上月减少 50 家。



1.2.2 二套房首付比例仍以 4 成为主 长沙二套房首付比例主流调高至 4.5 成

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,二套房执行首付 4 成的银行共有 190 家,较上月减少 2 家;执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 93 家、97 家、52 家和 29 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	15	东莞、重庆、西安、无锡、石家庄、宁波、南宁、珠海、成都、乌鲁木齐、太原、佛山、青岛、哈尔滨、海口
4.5 成	2	长沙、昆明
5 成	6	合肥、福州、南昌、武汉、沈阳、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

4 月份,长沙地区的二套房首付政策变化较大。融 360 大数据研究院监测的长沙地区 15 家银行中,5 家银行将二套房首付比例调高至最低 4.5 成。



二、典型城市数据

2019年4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、武汉、南京、重庆、苏州、杭州、海口。

2.1 北京：首套房贷平均利率为 5.40% 环比下调 3BP

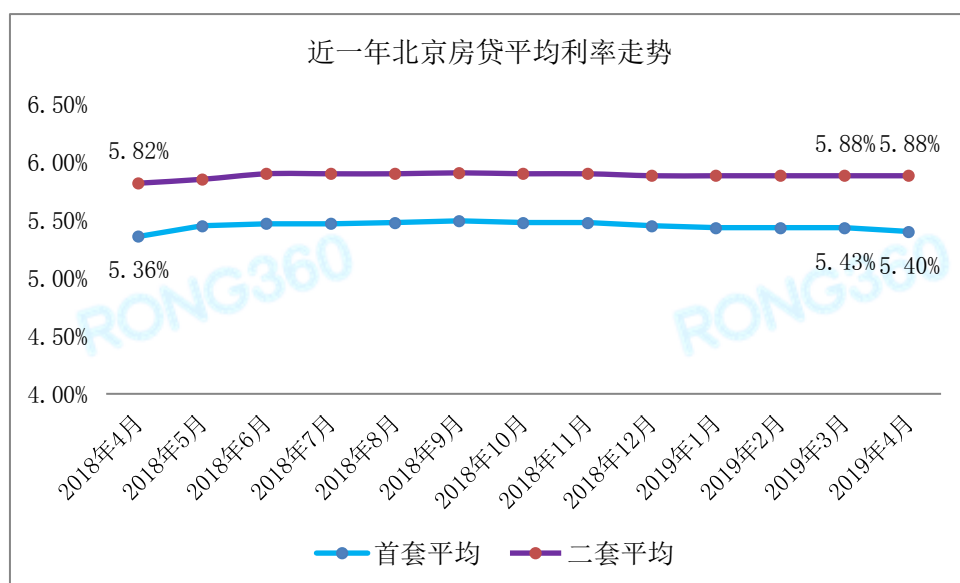


图 2-1 近一年北京房贷平均利率走势

数据来源：融360大数据研究院

融360大数据研究院监测数据显示，4月北京首套房贷款平均利率为5.40%，环比下降了3BP；二套房贷款平均利率为5.88%，与上月持平。

北京地区监测的30家银行分（支）行中，除友利银行仍维持基准利率的1.15倍外，其余29家的首套房贷利率全部执行基准利率上浮10%；所有银行二套均执行基准上浮20%。

2.2 上海：首二套房贷利率均有所下调 且多家银行下调首付比例

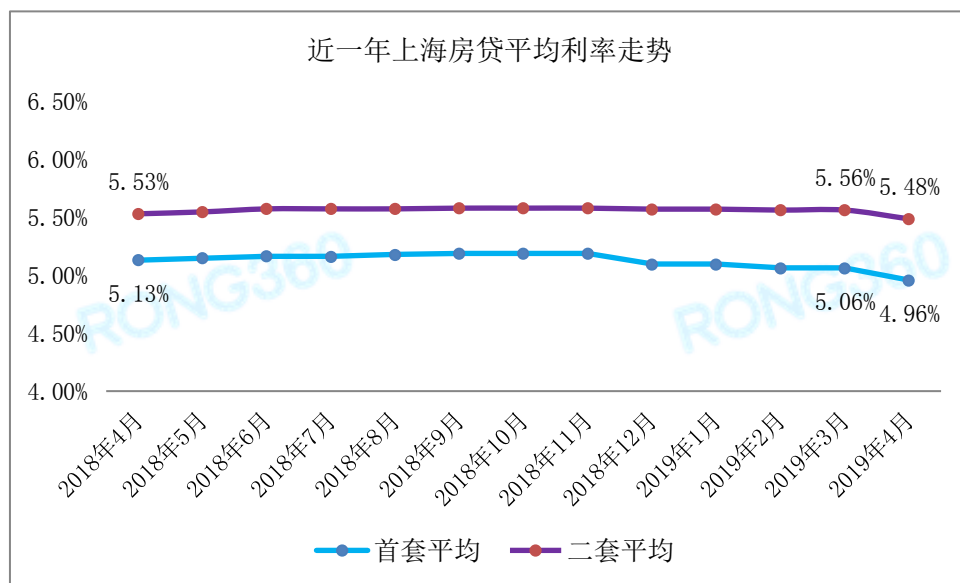


图 2-2 近一年上海房贷平均利率走势

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 4 月上海首套房贷款平均利率为 4.96%，环比下降 10BP；二套房贷款平均利率为 5.48%，环比下降 8BP。

上海地区监测的 30 家银行分支机构中，停贷银行重新启动个人住房贷款，7 家银行在本月下调了首套房贷基准利率，其中 5 家是全国股份制商业银行；首付比例方面，首套房的首付比例不再全部执行最低 3.5 成，1 家银行上调首套房首付比例至最低 4 成，2 家银行则由原来的 3.5 成降至 3 成；7 家银行将二套房比例由 7 成调成最低 5 成，2 家银行由 5 成上调至最低 7 成。

各家执行的首套房贷利率也均未发生变化。整体来看，仍然是执行 9.5 折的银行数量最多，有 10 家；其次，9 家执行基准上浮 10%，7 家执行基准利率。

2.3 广州：房贷利率持续下降 首套房贷最低可执行基准上浮4%

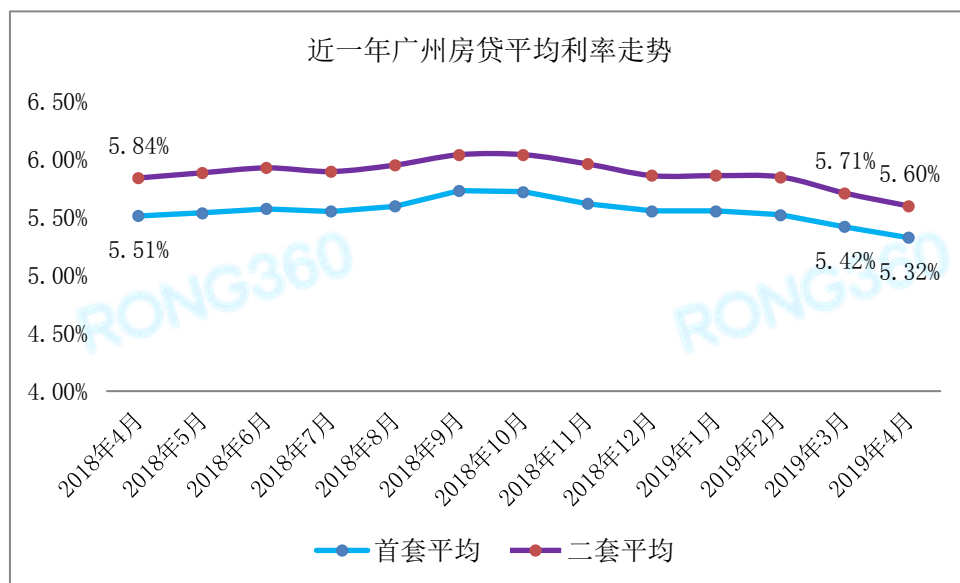


图 2-3 近一年广州房贷平均利率走势

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 4 月广州首套房贷款平均利率为 5.32%，较上期下降 10BP，；二套房贷款平均利率为 5.60%，下降 11BP，环比下降 1.96%。

虽然广州的房贷利率水平整体下降，但不同银行调整房贷利率的方向不同。广州地区监测的 23 家银行分（支）行中，4 月份有 4 家银行下调首套房贷利率，3 家银行上调。调整后，部分银行对首套房最低可执行基准上浮 4%，另有 5 家银行执行基准上浮 5%，11 家银行执行基准上浮 10%。

2.4 深圳：4 月房贷利率仍有微降 停贷银行减少 2 家

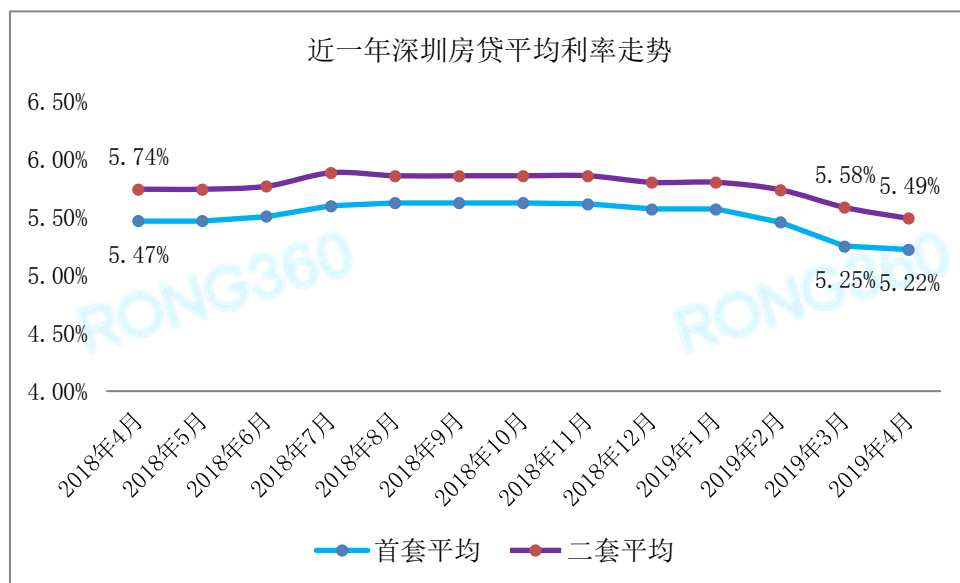


图 2-4 近一年深圳房贷平均利率走势

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 4 月深圳地区房贷利率仍有略微下调，目前首套房贷款平均利率为 5.22%，较上期下调 3BP；二套房贷款平均利率为 5.49%，较上期下降 8 个 BP。

深圳地区监测的 26 家银行分（支）行中，停贷银行由 4 家减少至 2 家，4 家银行下调首套房贷利率，2 家银行则有所上调。目前，可贷款的 24 家银行中，18 家银行首套房贷利率最低执行基准上浮 5%。



2.5 武汉：首套房贷利率跌破6% 但整体水平仍为全国最高

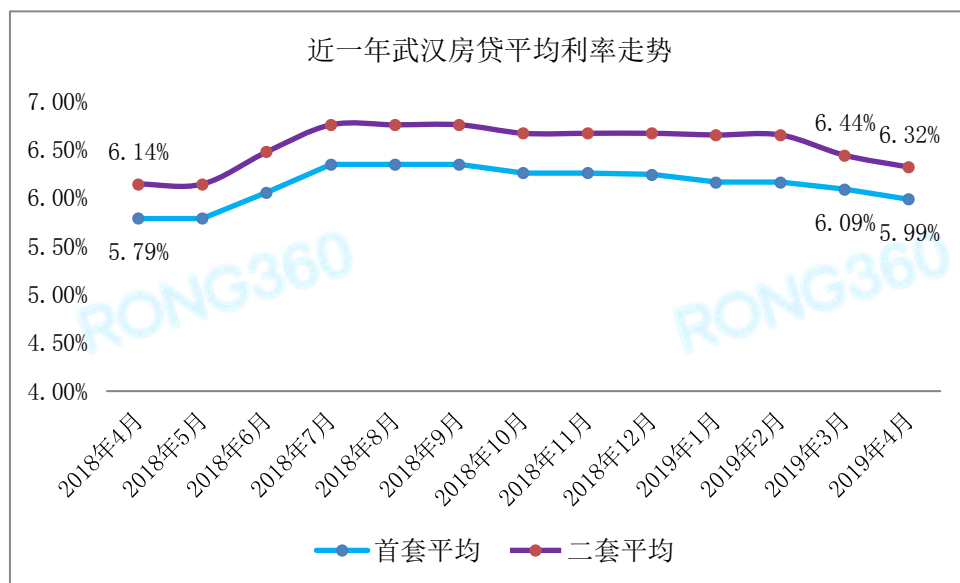


图 2-5 近一年武汉房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 大数据研究院监测数据显示：2019 年 4 月武汉首套房贷利率平均值为 5.99%，值较上期下降 10BP；二套房贷款平均利率为 6.32%，下降 12BP。

武汉地区监测的 14 家银行分（支）行中，首套房方面，本月有 4 家银行下调了房贷利率。调整之后，半数银行执行基准上浮 20%，2 家银行执行基准上浮 30%，4 家执行基准上浮 20%，还有 1 家银行为基准上浮 10%。

2.6 南京：首套利率主流水平由基准上浮 15%降至上浮 10%

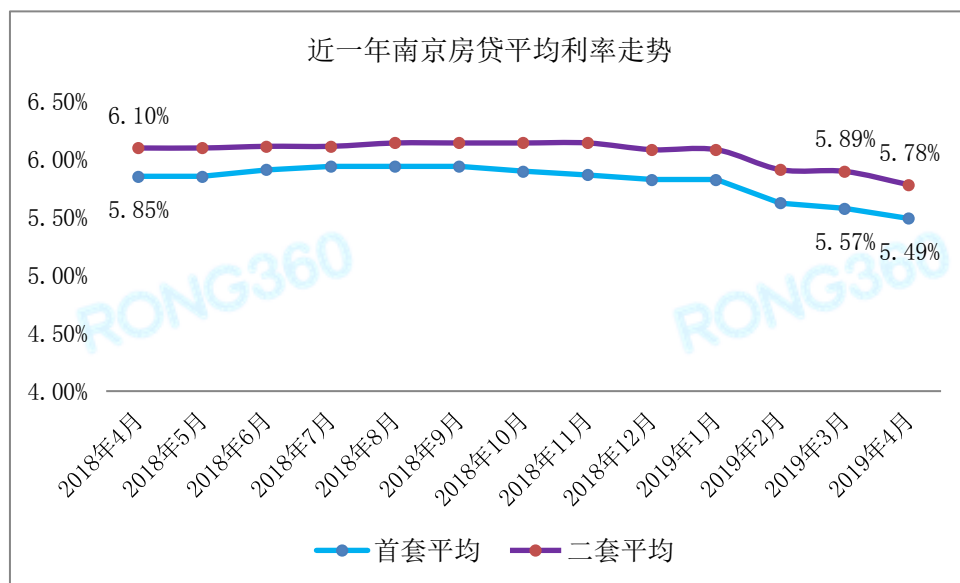


图 2-6 近一年南京房贷平均利率走势

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 4 月南京首套房贷利率平均值为 5.49%，较上期下降 8BP；二套房贷利率平均值为 5.78%，环比下降 11BP。

南京地区监测的 17 家银行分（支）行中，本月有 6 家银行下调了首套房贷利率，主流贷款利率由基准上浮 15%降至 10%，6 家银行执行基准上浮 15%，2 家银行上浮 12%。

2.7 重庆：首套房贷利率环比下降 14BP 首套主流为基准上浮 10%

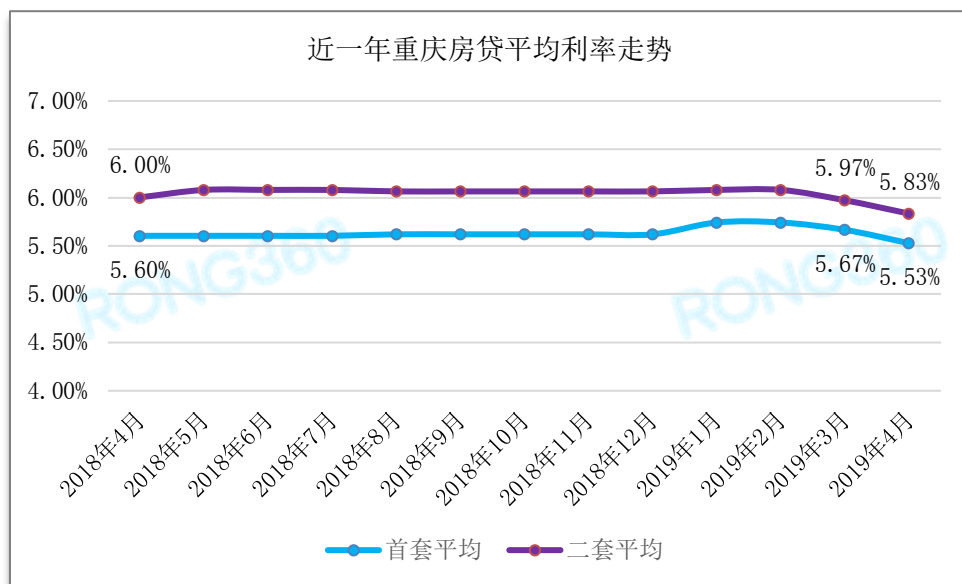


图 2-7 近一年重庆房贷平均利率走势

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 4 月重庆首套房贷利率平均值为 5.53%，较上期下降 14BP；二套房贷款平均利率为 5.83%，环比下降 14BP。

重庆地区监测的 16 家银行分（支）行中，8 家银行本月下调了房贷利率。此前只有 1 家银行首套房贷款执行利率基准上浮 10%，现在有 8 家银行；1 家上浮 20%；其他均为基准上浮 15%。

2.8 苏州：9家银行下调首套房贷利率 苏州出台“限售”新政

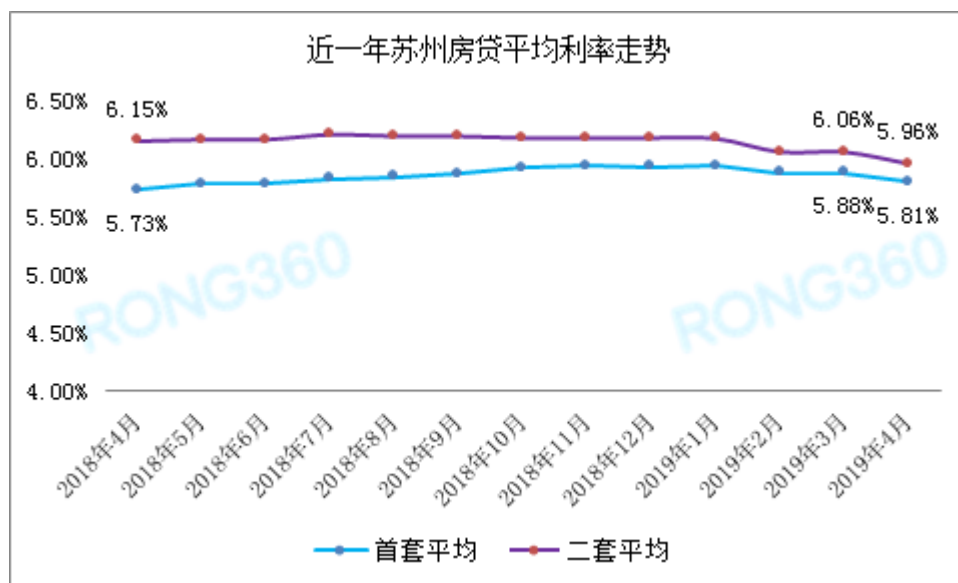


图 2-8 近一年苏州房贷平均利率走势

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：2019 年 4 月苏州首套房贷利率平均值为 5.81%，较上期下降 7BP；二套房贷利率平均值为 5.96%，环比下降 10BP。

苏州地区监测的 17 家银行分（支）行中，9 家银行都在 4 月份下调了首套房贷款利率，所有银行最低可执行利率都不超过基准的 1.2 倍，不过首套房贷最低可执行利率仍为基准上浮 15%，有 4 家银行；另外，10 家银行基准上浮 10%，3 家银行基准上浮 18%。

5 月初，苏州出台限购新政，对苏州工业园区全域、高新区重点区域实施限制转让措施，购房人新建商品房取得不动产权证后满三年方可转让，二手房满五年方可转让。此限售新政是苏州继 2016 年后首次加码房地产调控。



2.9 杭州：首二套房贷利率均大幅下调 进入首套房贷利率最低前十城市

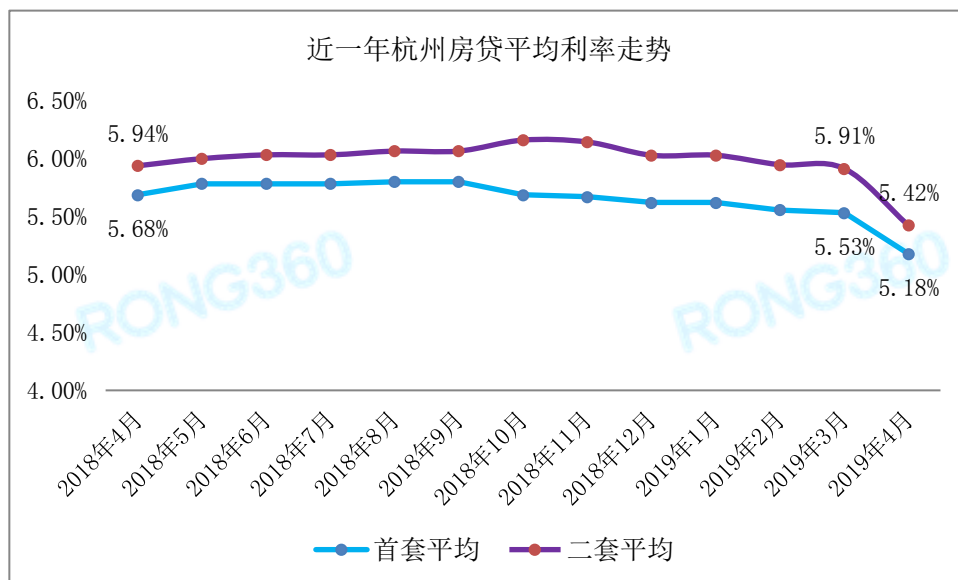


图 2-9 近一年杭州房贷平均利率走势

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 4 月杭州首套房贷利率平均值为 5.18%，较上期下降 35BP，大幅的下调使得杭州入围房贷利率全国前十低城市，排名第五；二套房贷利率平均值为 5.42%，环比下降 49 个 BP。

杭州地区监测的 15 家家银行分（支）行中，14 家银行在本月下调了住房贷款利率。目前，首套房方面，13 家银行执行基准上浮 5%，2 家银行上浮 10%；二套房方面，13 家执行基准上浮 10%，2 家执行上浮 15%。

2.10 海口：首套房贷利率环比下调 28BP 为近几年来首次大幅波动

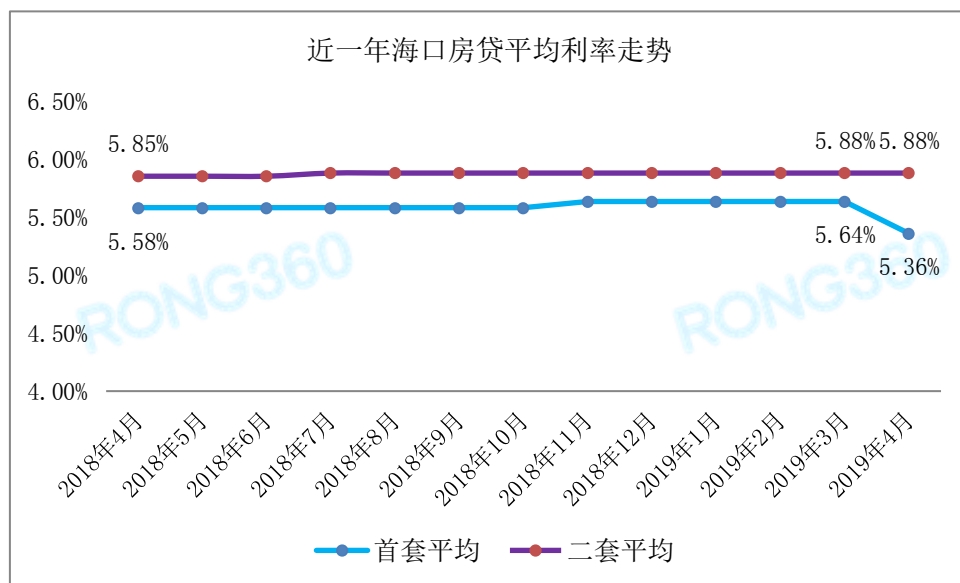


图 2-10 近一年海口房贷平均利率走势

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 4 月厦海口首套房贷利率平均值为 5.36%，环比下降 28 个 BP，这是近几年来，海口地区房贷利率波动幅度最大的一个月。海口地区也因为此次各银行集中下调，进入到全国前十低城市。

海口地区监测的 9 家银行分（支）行中，本月有 1 家银行停贷，4 家下调房贷利率。目前，7 家银首套房贷利率执行基准上浮 10%，1 家上浮 5%。



三、房贷市场趋势

整体来看,4 月份的房贷利率下调情况超过预期,今年 1 季度尚未下调的昆明、珠海、海口以及成都、无锡、南宁 6 个城市,均在 4 月份有不同幅度的下降。

2019 年 4 月,长春的首套房贷利率上涨了 1 个 BP,为 2019 年首次调整。共有 28 个城市的首套房贷利率下降,其中杭州地区降幅最大,环比下降 35BP,海口和哈尔滨的下降幅度也超过 20BP。本月有 15 个城市连续下调房贷利率,分别为武汉、郑州、南昌、沈阳、长沙、青岛、重庆、济南、佛山、南京、宁波、广州、深圳、杭州、天津。

央行公布的金融统计数据显示,4 月末住户贷款同比增长 17.3%,其中个人住房贷款同比增长 17.5%,比上月末和上年同期分别低了 0.1 个和 1.9 个百分点。可以看出,虽然 2019 年住房贷款利率持续下降,房地产市场依然在可控范围之内,个人住房贷款余额一直保持比较健康的增速平稳发展。

日前,国务院印发《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》,提出到 2022 年,要初步建立城乡融合发展体制机制,有力有序有效深化户籍制度改革,逐步消除城乡落户限制。财政部和税务部还出台了一揽子税收优惠政策,努力推进公租房的供应量快速增长以达到供需平衡。

具体到各个城市上,大原则仍然是因城施策,各城市进一步加快人才落户步伐,落实差别化住房信贷政策。例如近期广州、南京在买房、租房等方面出台一系列安居政策,苏州地区也对热点区域的新建商品房实行人才优先购买政策,但同时实行新房 3 年、二手房 5 年的限售(转让)的限制,抑制投机行为。

这说明一系列的政策举动都是在“房住不炒”的定位下开展,放宽落户不等于放松对房地产的调控。结合各大银行在 2018 年及近期的企业贷款投向来看,房地产贷款比例有所增加,说明 2019 年的房地产市场供应较为充裕,因此我们预测未来房贷利率仍然会保持稳中有降的趋势。



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：

