

2018年2月

中国房贷市场报告

首套房贷款平均利率5.46%，上升0.03个百分点
房贷利率上行信号明显，差异化信贷政策将持续

2018 年 2 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：杨慧敏 刘倩 李唯一

内容摘要：

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月全国首套房贷款平均利率为 5.46%，相当于基准利率 1.114 倍，环比 2018 年 1 月上升 0.55%；同比去年 2 月首套房贷款平均利率 4.47%，上升 22.15%。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 5.06%，最高值仍为郑州达 5.92%。

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 53 家银行首套房贷款利率上升，占比 9.94%；有 7 家银行首套房贷款利率下降，占比 1.31%；有 469 家银行首套房贷款利率与上月持平，占比 87.99%。本月共有 34 家银行分（支）行暂停受理首套房贷业务，较上月减少 3 家银行分（支）行。

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为上海 5.06%、厦门 5.18%、大连 5.23%、乌鲁木齐 5.24%、昆明 5.24%、北京 5.33%、广州 5.37%、广州 5.37%、沈阳 5.37%、西安 5.39%、太原 5.39%。

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： 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	3
1.1 全国首套房贷款政策变动情况	3
1.1.1 全国首套房贷款平均利率为 5.46%，较上月上涨 0.03 个百分点	3
1.1.2 上海地区仍有银行提供首套利率 9 折优惠	5
1.1.3 首套房贷款利率保持上行，首套首付情况暂无大幅变动	6
1.1.4 首套利率最低城市上海，较上月上涨 0.02 个百分点为 5.06%	7
1.1.5 上海、广州本月首套利率小幅上涨，北京、深圳持平上月	8
1.2 全国二套房贷款政策变动情况	9
1.2.1 二套房贷款平均利率 5.79%，上涨 0.03 个百分点	9
1.2.2 本月二套首付政策稳定，3 月昆明将提高二套首付	10
二、 典型城市数据	12
2.1 北京：首套平均利率 5.33%，二套利率 5.80%	12
2.2 上海：首套平均利率上浮至 5.06%，仍有银行提供优惠利率	13
2.3 广州：首套平均利率上浮至 5.37%，二套利率 5.60%	15
2.4 深圳：首套平均利率不变，二套利率为 5.71%	16
2.5 苏州：首套平均利率为 5.59%，二套利率达 5.83%	17
2.6 无锡：首套利率上升至 5.62%，二套利率达 5.83%	18
2.7 南京：首套利率上升至 5.64%，二套利率达 5.92%	19
2.8 合肥：首套利率上升至 5.52%，二套利率仍为 5.92%	20
2.9 石家庄：首套利率上浮至 5.58%，二套利率略有下降	21
2.10 西安：首套利率上升至 5.39%，二套利率不变	22
三、 房贷市场趋势	23
3.1 房贷利率继续上浮信号明显	23
3.2 一线与二三线城市房贷利率仍将保持差异化上浮	23

一、房贷市场数据

2018 年 2 月份，全国首套房贷款平均利率依旧保持小幅上涨，房贷市场继续保持收紧的态势。

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为 5.46%，较上月上涨 0.03 个百分点

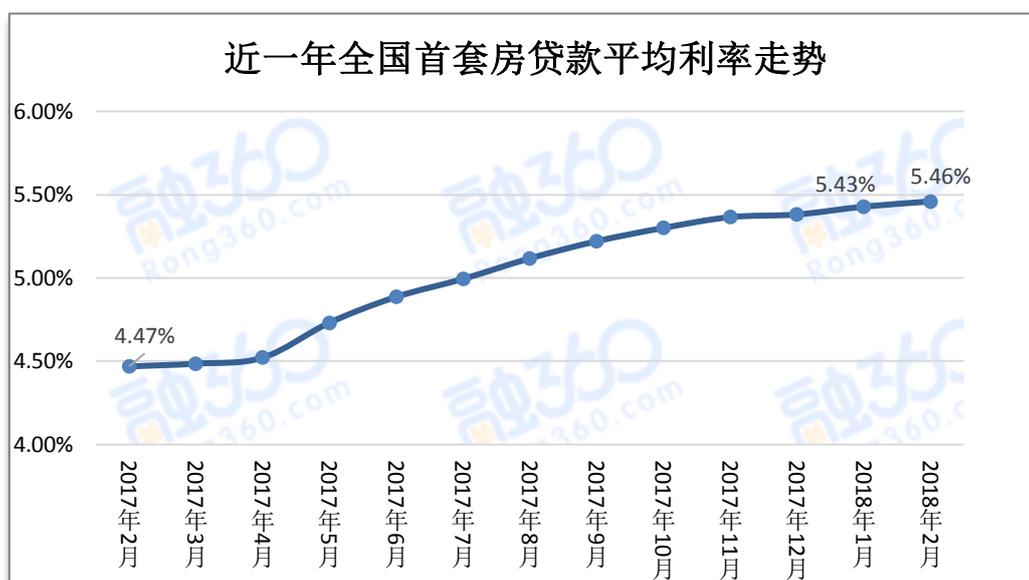


图 1-1：近一年全国首套房贷款平均利率走势

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 2 月全国首套房贷款平均利率为 5.46%，相当于基准利率 1.114 倍，环比 1 月上升 0.55%；同比去年 2 月首套房贷款平均利率 4.47%，上升 22.15%。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 5.06%，最高值仍为郑州达 5.92%。

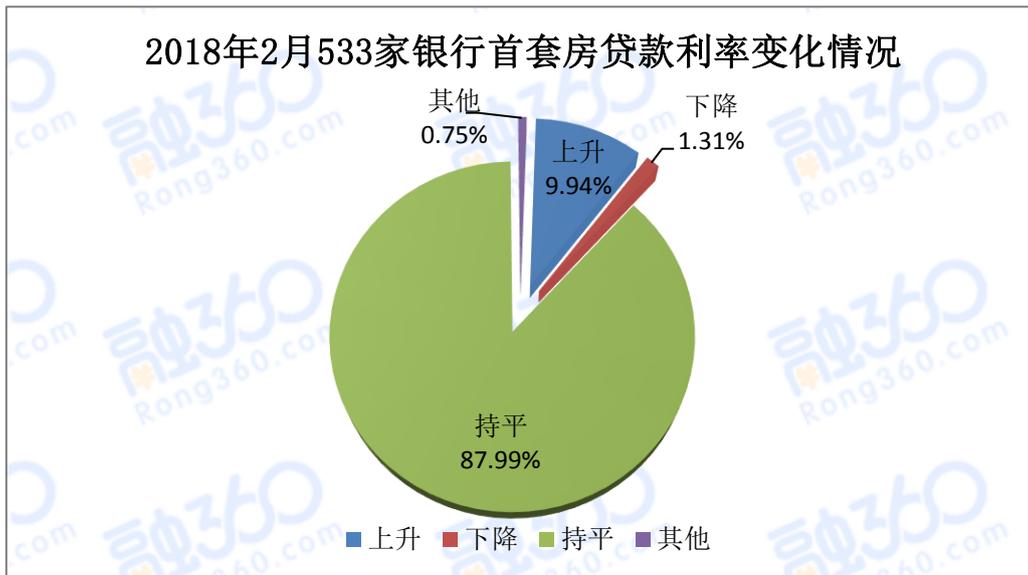


图 1-2：533 家银行首套房贷款利率变化情况

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 53 家银行首套房贷款利率上升，占比 9.94%；有 7 家银行首套房贷款利率下降，占比 1.31%；有 469 家银行首套房贷款利率与上月持平，占比 87.99%。本月共有 34 家银行分（支）行暂停受理首套房贷业务，较上月减少 3 家银行分（支）行。

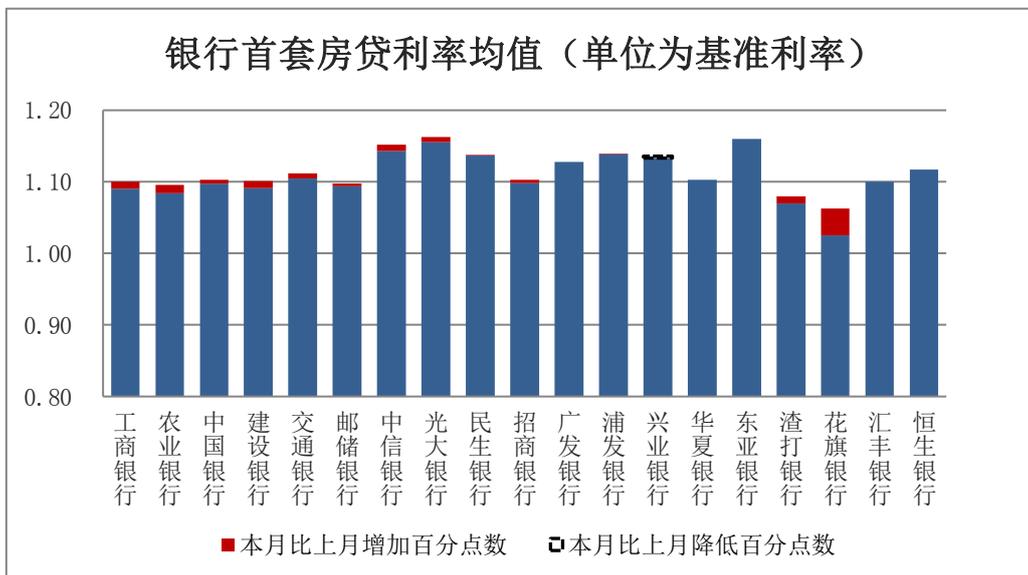


图 1-3：银行首套房贷款利率均值

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月，19 家主要银行中有 15 家银行首套房贷款利率已超过基准上浮 10%，较上月新增 4 家。2018 年 2 月，银行首套房贷款平均利率最低为基准 1.063 倍；银行首套房贷款平均利率最高为基准 1.16 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分布在基准上浮 8%-10%之间，较上月区间未发生变化。

1.1.2 上海地区仍有银行提供首套利率 9 折优惠

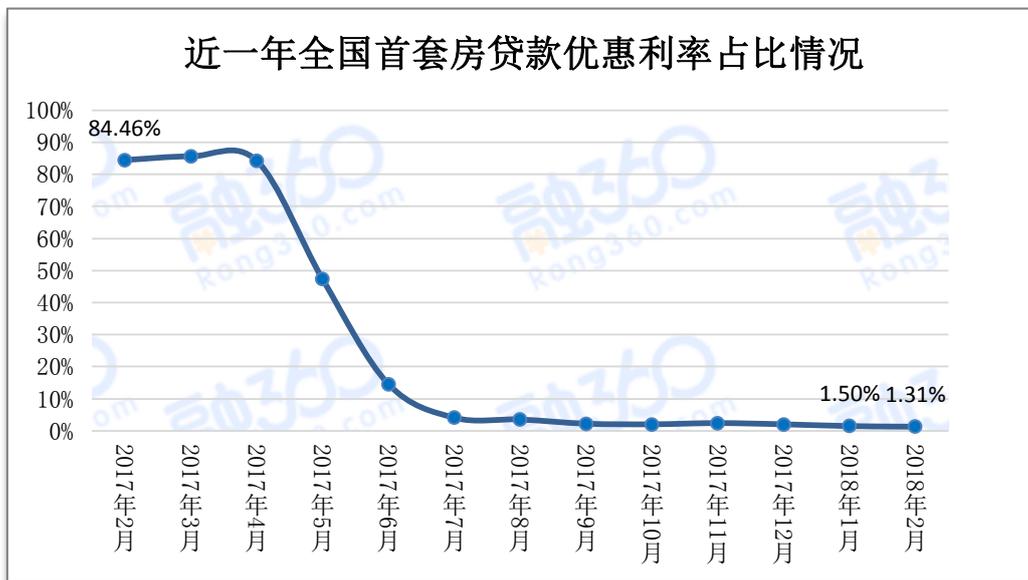


图 1-4：近一年全国首套房贷款优惠利率占比情况

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 2 月优惠利率占比为 1.31%，较上月 1.50%下降 0.19 个百分点。目前上海地区仍存在 9 折、95 折优惠。

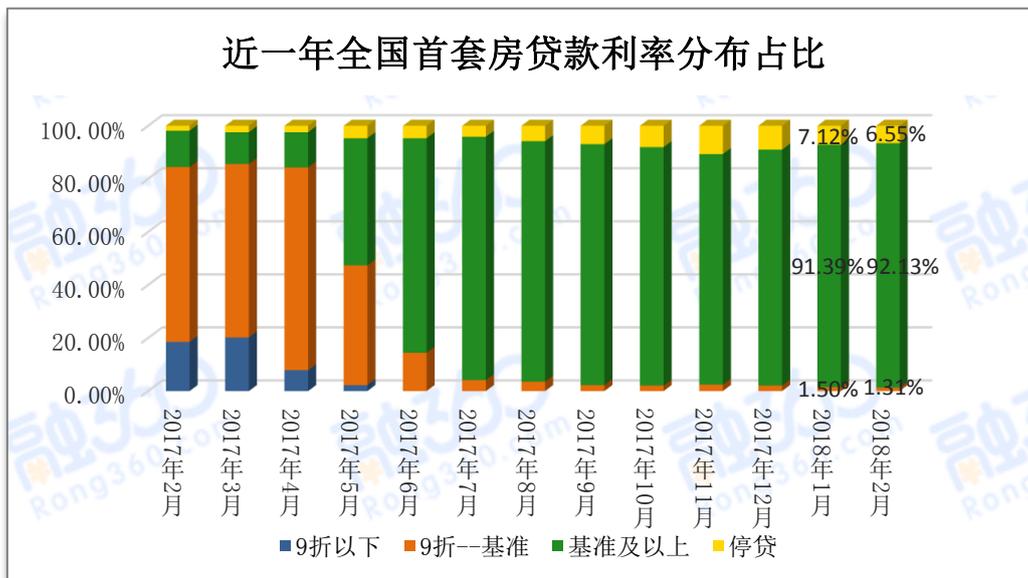


图 1-5：近一年全国首套房贷款利率分布占比

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 2 月全国 533 家银行中，3 家银行提供

9 折优惠利率； 3 家银行提供 9.5 折优惠利率； 1 家银行提供 9.6 折优惠利率。另有 19 家银行执行基准利率，较上月减少 10 家； 473 家银行执行基准利率上浮，较上月新增 14 家。

1.1.3 首套房贷款利率保持上行，首套首付情况暂无大幅变动

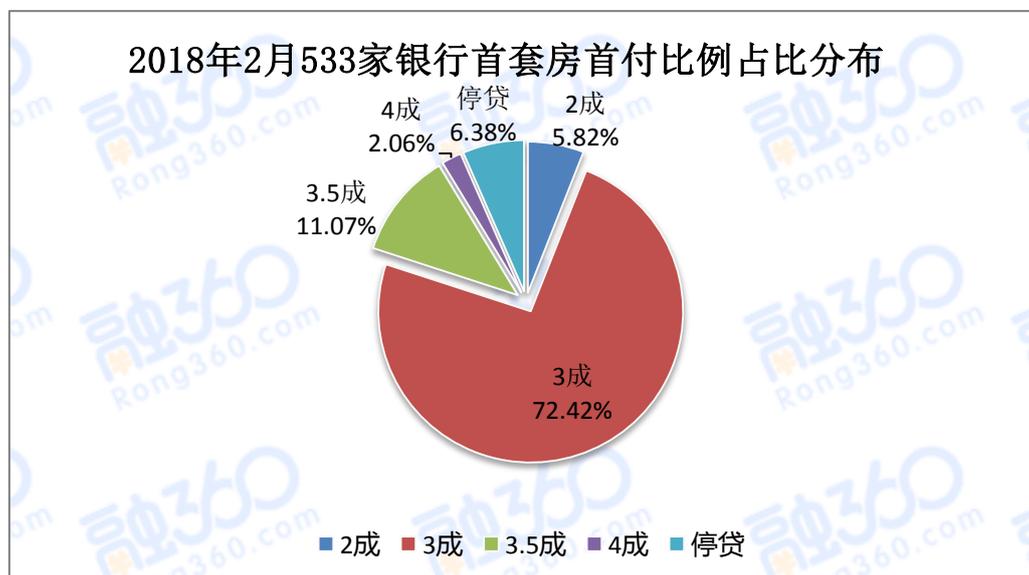


图 1-6：533 家银行首套房首付比例占比分布

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 2 月，全国 533 家银行中首套首付 2 成的有 31 家银行，占比 5.82%； 首付 3 成的有 386 家银行，占比达 72.42%； 首付 3.5 成的银行有 59 家，占比 11.07%； 首付 4 成的银行有 11 家，占比 2.06%。目前首套首付主流仍为 3 成，部分银行执行首付 4 成，相对于利率来说首付方面表现较为稳定。

1.1.4 首套利率最低城市上海，较上月上涨 0.02 个百分点为 5.06%

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	5.06%	1.0337 (倍基准)
厦门	5.18%	1.0563 (倍基准)
大连	5.23%	1.0667 (倍基准)
乌鲁木齐	5.24%	1.0688 (倍基准)
昆明	5.24%	1.0700 (倍基准)
北京	5.33%	1.0879 (倍基准)
广州	5.37%	1.0952 (倍基准)
沈阳	5.37%	1.0967 (倍基准)
西安	5.39%	1.1000 (倍基准)
太原	5.39%	1.1000 (倍基准)

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 2 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为上海 5.06%、厦门 5.18%、大连 5.23%、乌鲁木齐 5.24%、昆明 5.24%、北京 5.33%、广州 5.37%、广州 5.37%、沈阳 5.37%、西安 5.39%、太原 5.39%。

1.1.5 上海、广州本月首套利率小幅上涨，北京、深圳持平上月

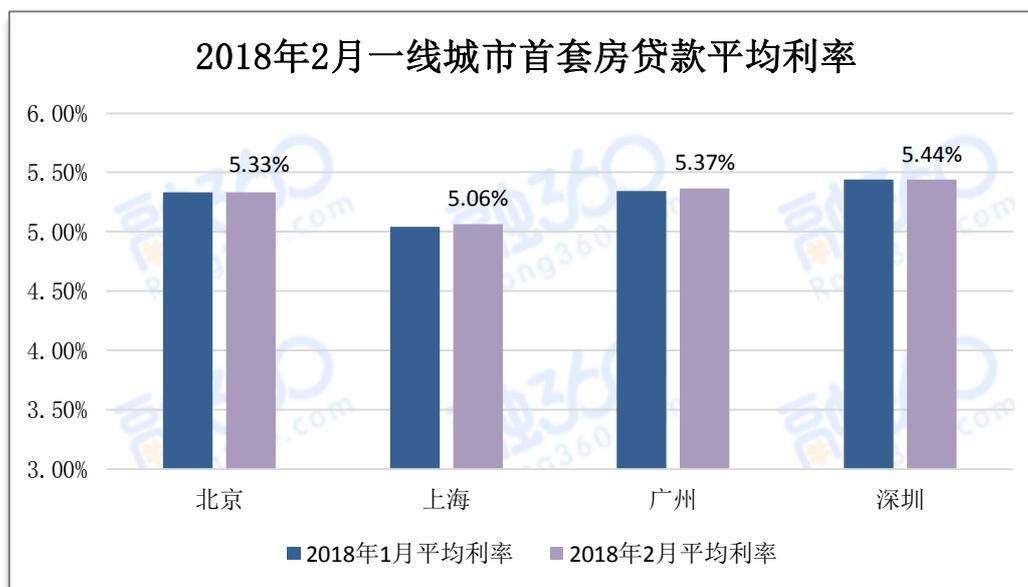


图 1-7：2018 年 2 月一线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

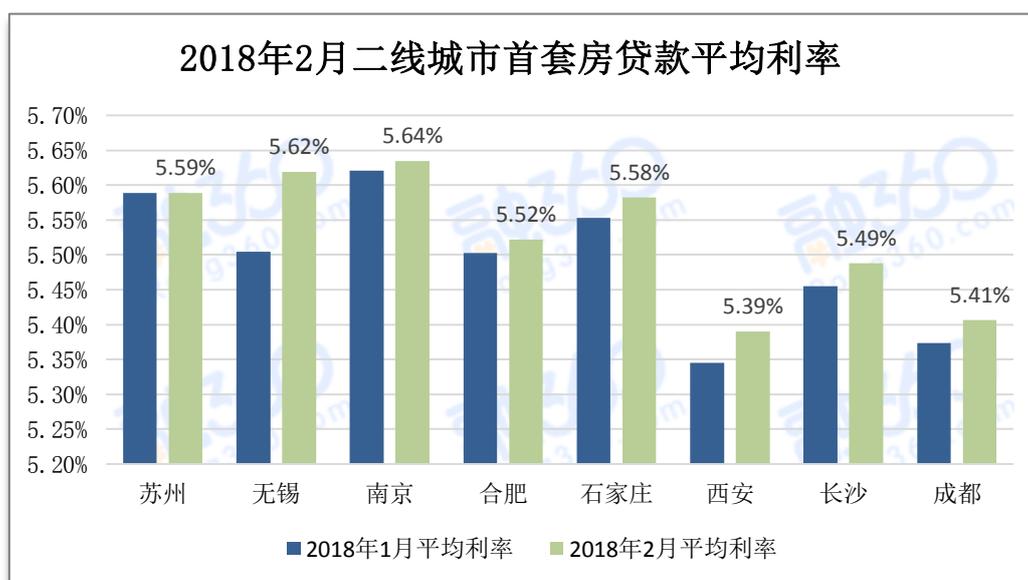


图 1-8：2018 年 2 月二线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月北上广深一线城市处于 [5.06%, 5.44%] 区间，北京首套房贷款平均利率为 5.33%、广州为 5.37%、深圳为 5.44%、上海为 5.06%。其中上海较上月上涨 0.02 个百分点、广州上涨 0.03 个百分点、北京和深圳持平上月。

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 5.79%，上涨 0.03 个百分点

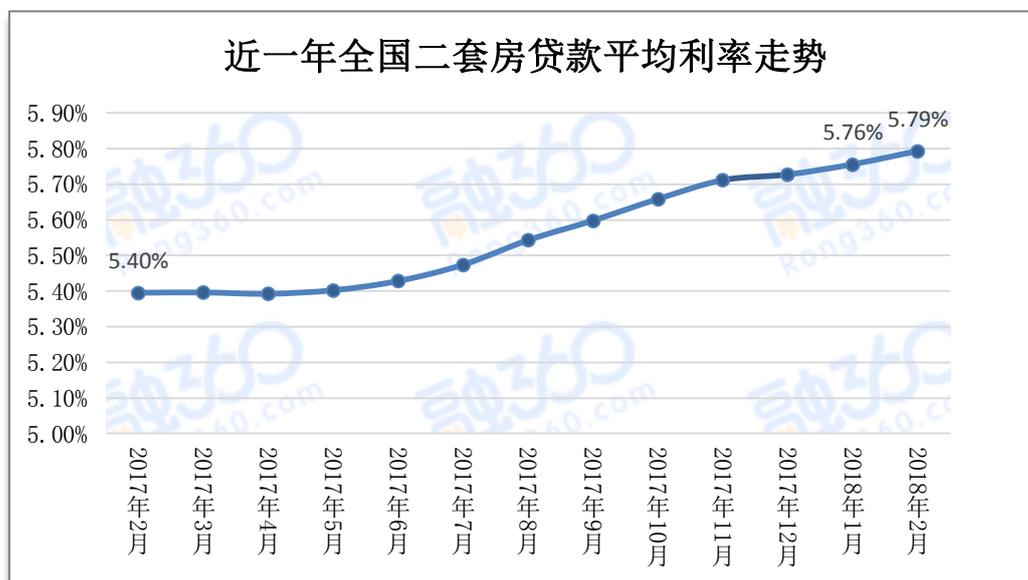


图 1-9：近一年全国二套房贷款平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 2 月全国二套房贷款平均利率为 5.79%，较上月上涨 0.03 个百分点，涨幅持平上月。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行中，有 77 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 25 家；有 99 家银行执行基准利率上浮 15%，较上月减少 5 家；有 314 家银行执行基准利率上浮 20%及以上。

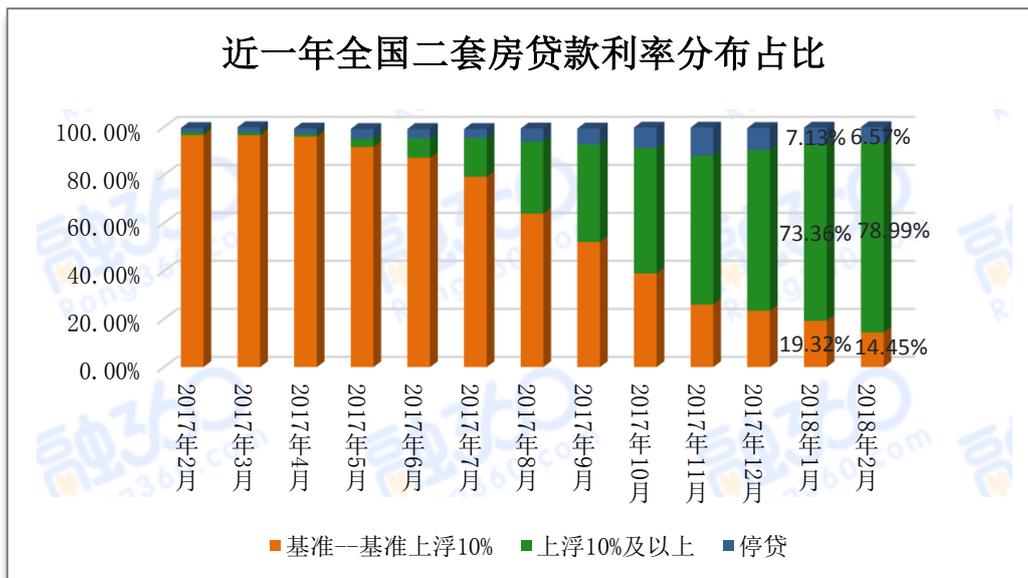


图 1-10: 近一年全国二套房利率分布占比

数据来源: 融 360 大数据研究院

融 360 统计的 35 个城市 533 家银行中, 二套房贷款利率执行基准到基准上浮 10%区间的占比 14.45%; 执行基准上浮 10%以上的占比为 78.99%; 二套房停贷占比为 6.57%。

1.2.2 本月二套首付政策稳定, 3 月昆明将提高二套首付

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 238 家。执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 71 家, 89 家、57 家和 30 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	8	昆明、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
5 成	3	上海、合肥、武汉
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 2 月二套房主流首付 3 成的城市数有 8 个, 占比 22.86%, 分别为昆明、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、石家庄、乌鲁木齐、青岛、成都、太原、济南、南昌、福州、佛山、珠海、长沙、西安。另昆明将在 3 月提高二套首付，由 3 成提高至 4.5 成。

二、典型城市数据

2018 年 2 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，无锡，南京，合肥，石家庄，西安。

2.1 北京：首套平均利率 5.33%，二套利率 5.80%

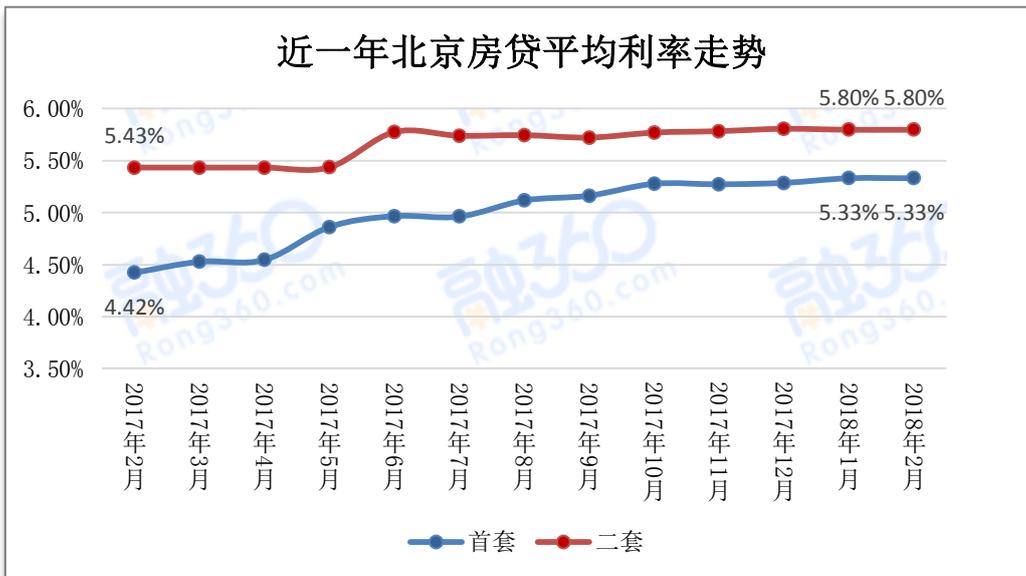


图 2-1：近一年北京房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院



图 2-2：近一年北京首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月北京首套房贷款平均利率为 5.33%，较 1 月监测数据无变动，二套房贷款平均利率为 5.80%，较 1 月监测数据无变动。

在融 360 监测的 30 家银行中，有 1 家银行分（支）行停贷，在银行额度普遍较紧张的情况下，北京地区各家银行分（支）行首套利率普遍执行基准上浮 5%-10%；二套房方面，平均利率为 5.80%，二套利率普遍执行基准上浮 10%-20%。从数据来看，北京地区首套、二套房贷利率较上月均无变动，首付情况稳定。

2.2 上海：首套平均利率上浮至 5.06%，仍有银行提供优惠利率

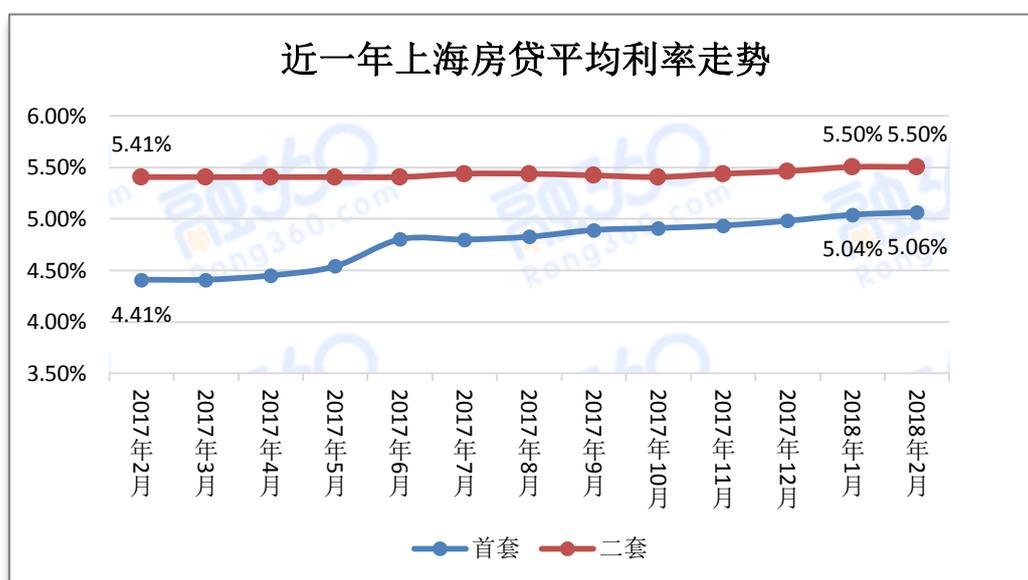


图 2-3：近一年上海房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

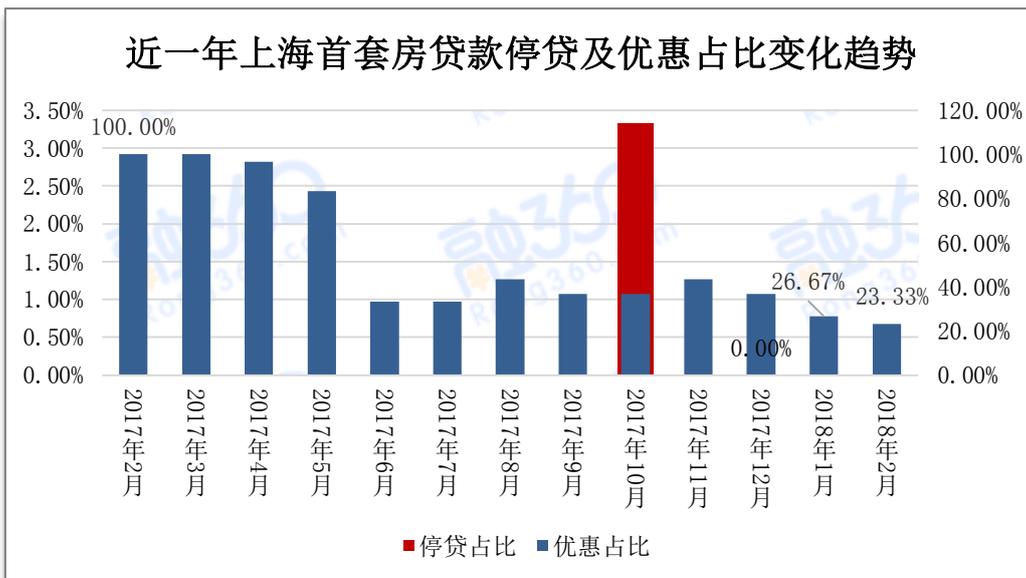


图 2-4: 近一年上海首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源: 融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示, 2018 年 2 月上海首套房贷款平均利率为 5.06%, 较 1 月监测数据 (首套房平均利率 5.04%), 整体利率水平上浮 0.02 个百分点, 二套房贷款平均利率为 5.50%, 较上月监测数据无变化。

在融 360 监测的 30 家银行中, 无银行分 (支) 行停贷, 首套房方面, 首套房贷款最低利率折扣为 9 折, 目前共 7 家银行分 (支) 行可以申请 9-9.6 折优惠, 较 1 月减少 1 家, 首付均为 3.5 成; 二套房方面, 平均利率为 5.50%, 17 家银行首付为 7 成, 12 家银行要求 5 成, 另有 1 家银行要求 6 成, 从数据来看, 上海地区首套房贷利率水平较上月有所上浮, 首套房贷款仍有银行提供最低 9 折优惠, 但优惠占比下降到 23.33%, 首付情况稳定。

2.3 广州：首套平均利率上浮至 5.37%，二套利率 5.60%

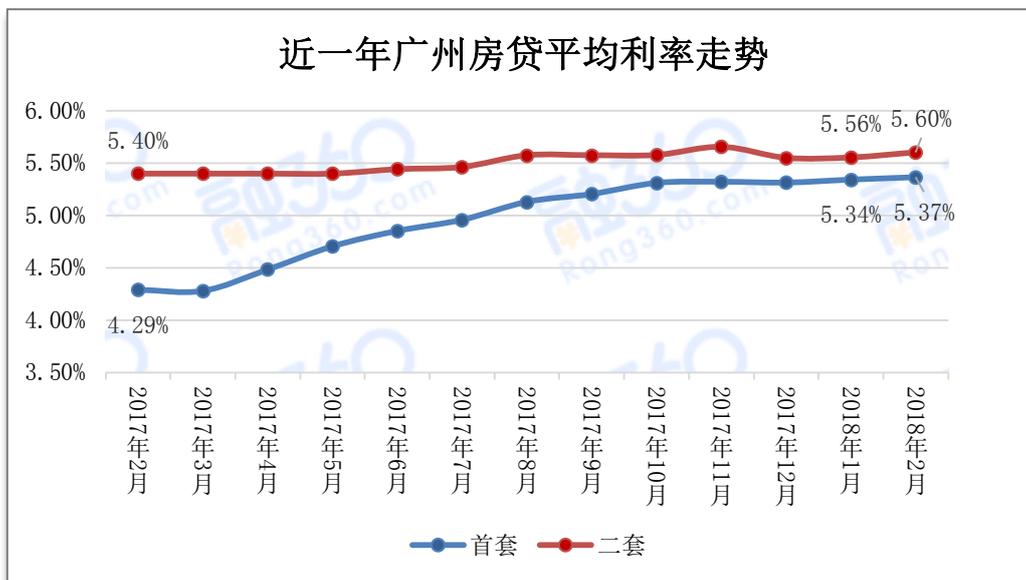


图 2-5：近一年广州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

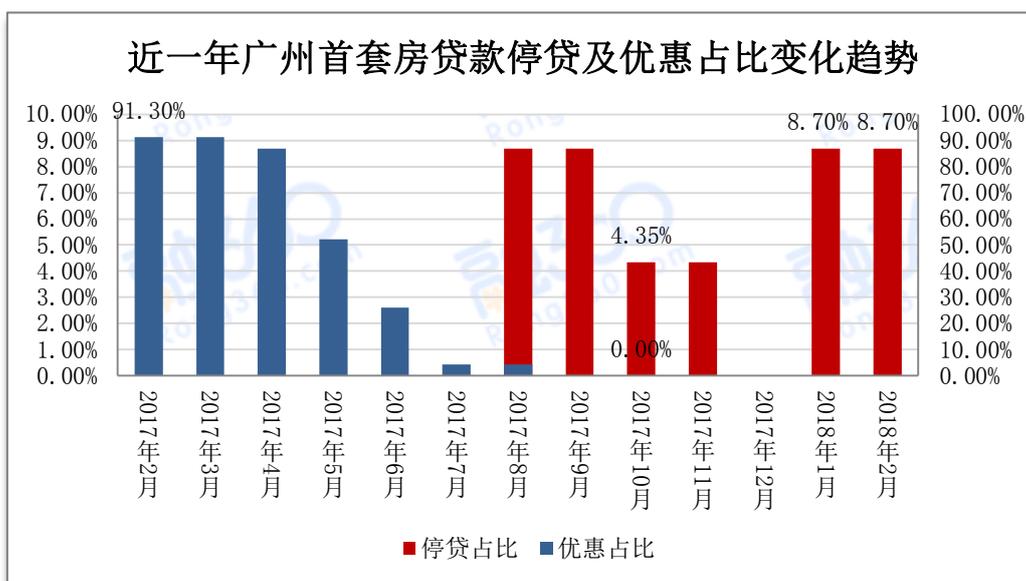


图 2-6：近一年广州首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月广州首套房贷款平均利率为 5.37%，较 1 月监测数据（首套房平均利率 5.34%），整体利率水平上浮 0.03 个百分点，二套房贷款平均利率为 5.60%，较 1 月监测数据（二套房平均利率 5.56%），整体利率水平上浮 0.04 个百分点。

在融 360 监测的 23 家银行中，无银行分（支）行提供利率优惠，2 家银行分（支）行

停贷，首套房利率方面，执行基准利率上浮 5% 的银行有 8 家，执行基准利率上浮 10% 的银行有 9 家，上浮 15% 的银行有 2 家，上浮 20% 的银行有 2 家；二套房贷款利率方面，7 家银行执行基准利率上浮 10%，2 家银行执行基准利率上浮 11%，6 家银行执行基准利率上浮 15%，6 家银行执行基准利率上浮 20%。从数据来看，广州地区房贷利率水平仍然呈小幅上涨趋势。

2.4 深圳：首套平均利率不变，二套利率为 5.71%

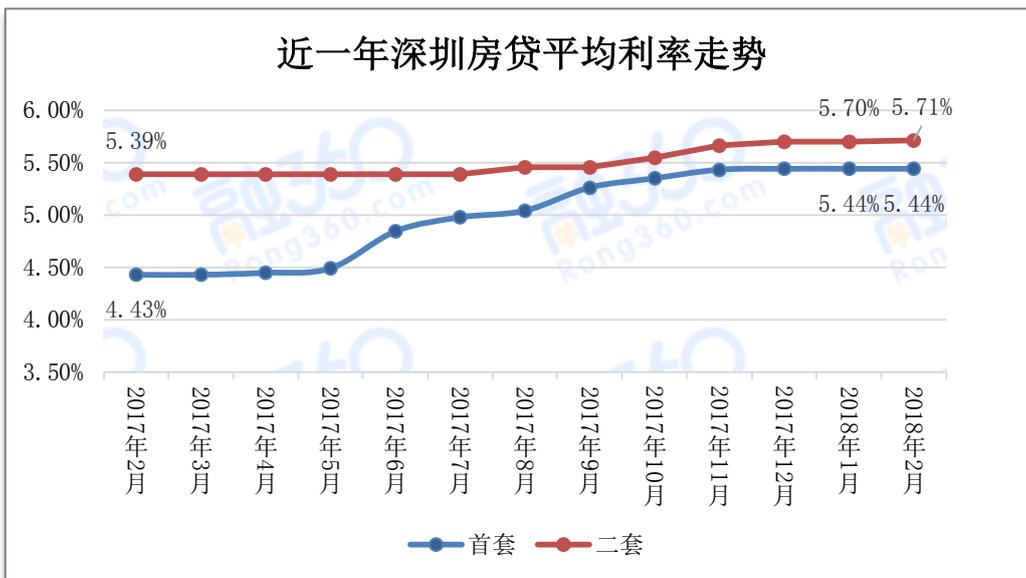


图 2-7：近一年深圳房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

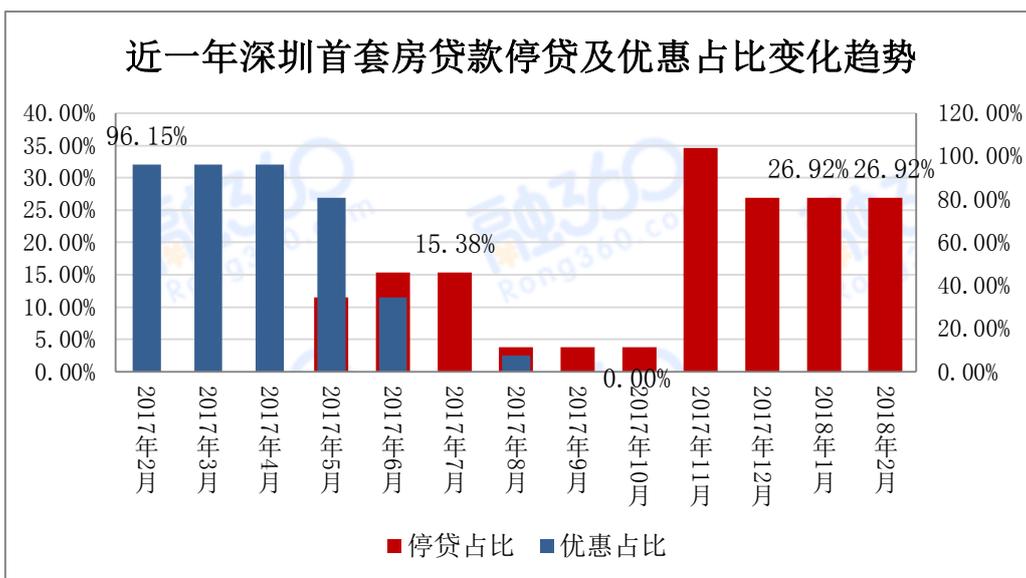


图 2-8：近一年深圳首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月深圳首套房贷款平均利率为 5.44%，较 1 月利率持平。

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%， 17 家银行执行基准上浮 10%，2 家银行执行基准上浮 20%；二套房方面，平均利率为 5.71%，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%。

2.5 苏州：首套平均利率为 5.59%，二套利率达 5.83%

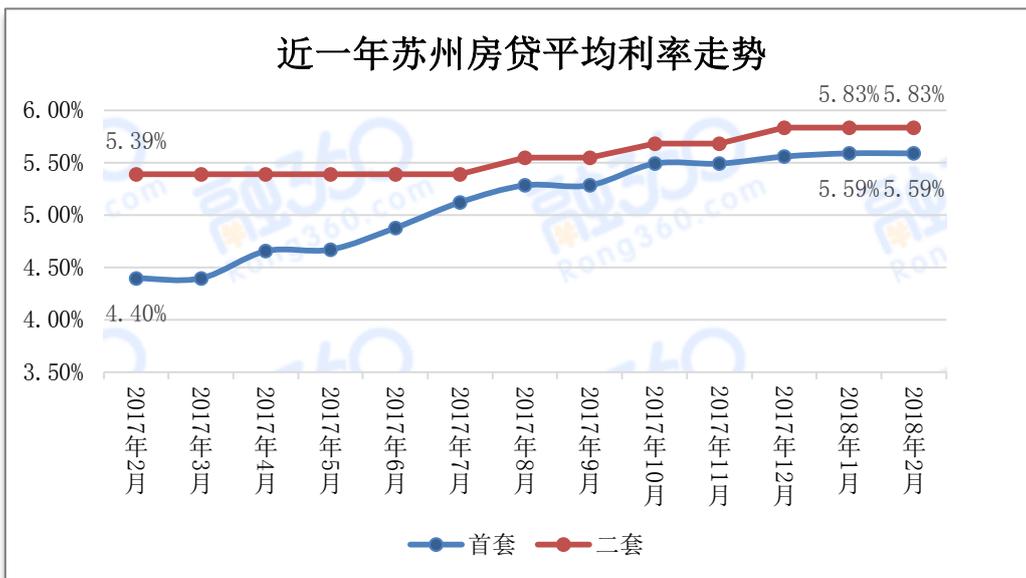


图 2-9：近一年苏州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

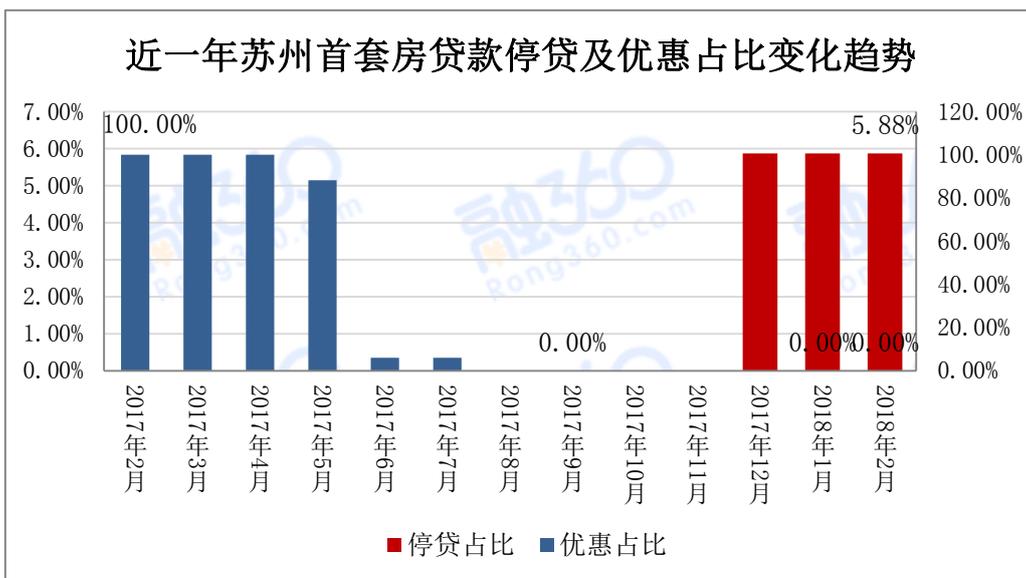


图 2-10：近一年苏州首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月苏州首套房贷款平均利率为 5.59%，较 1 月监测数据无变动，二套房贷款平均利率为 5.83%，较 1 月监测数据无变动。

在融 360 监测的苏州地区 17 家银行中，有 1 家银行分（支）行停贷，首套利率方面，有 5 家银行执行基准利率上浮 10%，有 9 家银行执行基准利率上浮 15%，另有 2 家银行执行基准利率上浮 20%，首套房首付方面，银行均执行首付 3 成；二套房利率方面，有 1 家银行执行基准利率上浮 10%，有 2 家银行执行基准利率上浮 15%，有 12 家银行执行基准利率上浮 20%，有 1 家银行执行基准利率上浮 25%，二套房首付主流要求 8 成。从数据来看，苏州地区首套、二套房贷利率水平无变动，首套房普遍执行基准利率上浮 10%-15%，二套房普遍执行基准利率上浮 15%-20%。

2.6 无锡：首套利率上升至 5.62%，二套利率达 5.83%

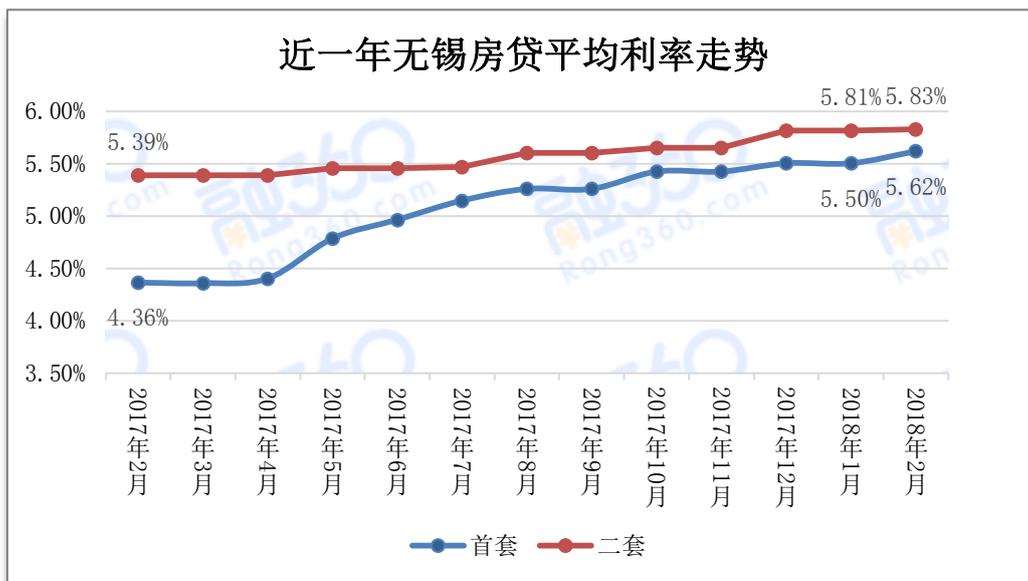


图 2-11：近一年无锡房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月无锡首套房贷款平均利率为基准 1.15 倍，达到 5.62%。在监测的 15 家银行中，无银行分（支）行停贷，1 家执行基准利率上浮 10%，14 家银行执行基准上浮 15%，7 家银行首套房首付为 3 成，6 家银行首套房首付 4 成。

二套房方面，有 1 家银行执行基准利率上浮 10%，有 1 家银行执行基准利率上浮 15%，有 13 家银行执行基准利率上浮 20%，10 家银行二套房首付为 4 成，5 家银行二套房首付 5 成。

2.7 南京：首套利率上升至 5.64%，二套利率达 5.92%

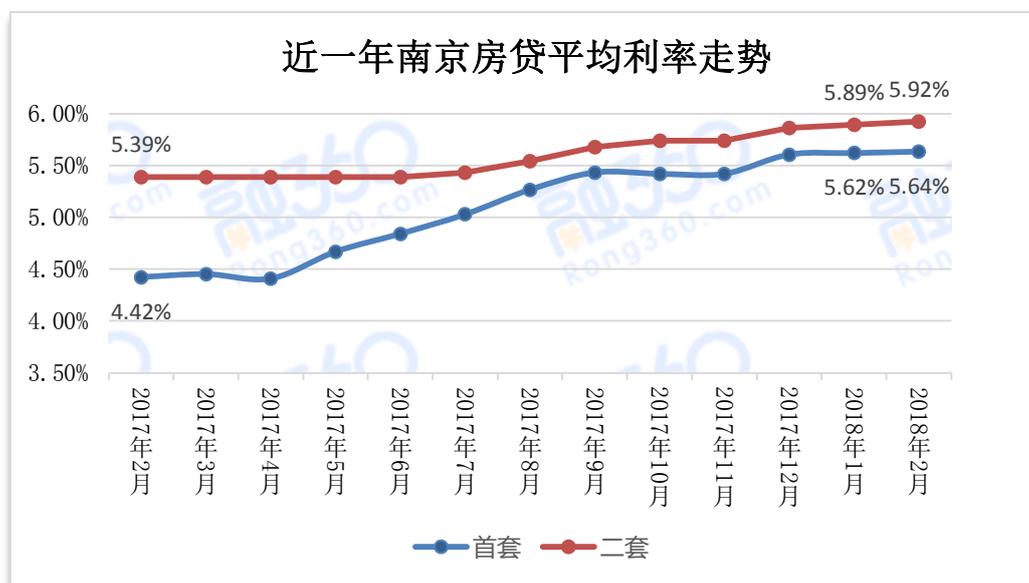


图 2-12：近一年南京房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月南京首套房贷款平均利率为基准 1.15 倍，达到 5.64%。监测的 17 家银行分（支）行，首套房贷款均执行基准利率上浮 15%，首套首付为 3 成。

二套房方面，有 14 家银行执行基准利率上浮 20%；3 家银行执行基准利率上浮 25%。本月南京房贷利率较上月小幅上涨，其中首套利率上涨 0.02 个百分点，二套利率上涨 0.03 个百分点。

2.8 合肥：首套利率上升至 5.52%，二套利率仍为 5.92%

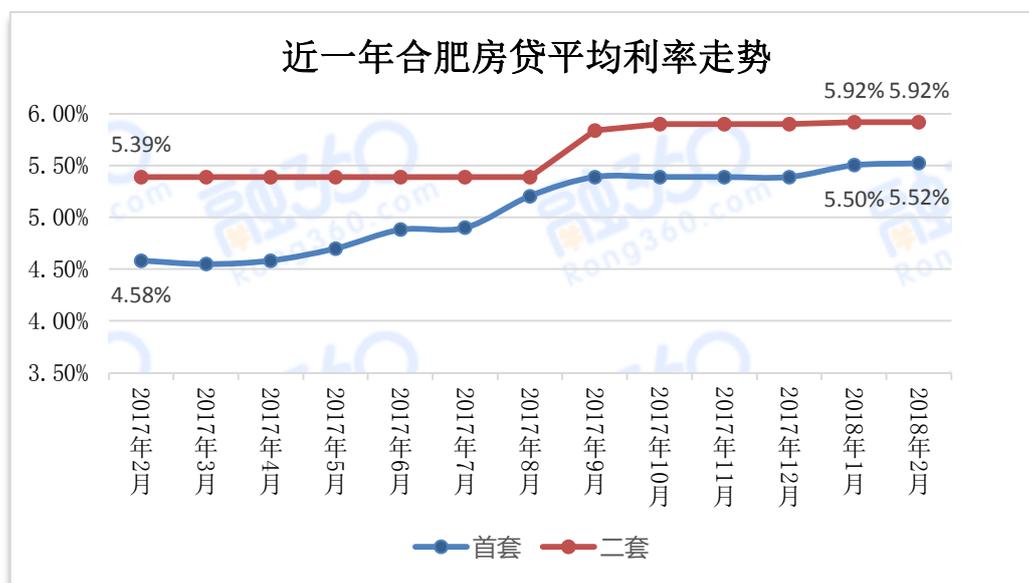


图 2-13：近一年合肥房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月合肥首套房贷款平均利率为基准 1.12 倍，达到 5.52%。在监测的 13 家银行中，7 家执行基准利率上浮 10%；5 家银行执行基准上浮 15%；1 家银行执行基准利率上浮 20%。

二套房方面，有 1 家银行执行基准利率上浮 15%，有 9 家银行执行基准利率上浮 20%，有 3 家银行执行基准利率上浮 25%。

本月合肥首套房贷利率较上月上涨 0.02 个百分点，整体利率水平为基准上浮 10%-15%；二套房较上月无变动，整体利率水平为基准上浮 20%-25%；总体房贷首付情况变化不大。

2.9 石家庄：首套利率上浮至 5.58%，二套利率略有下降

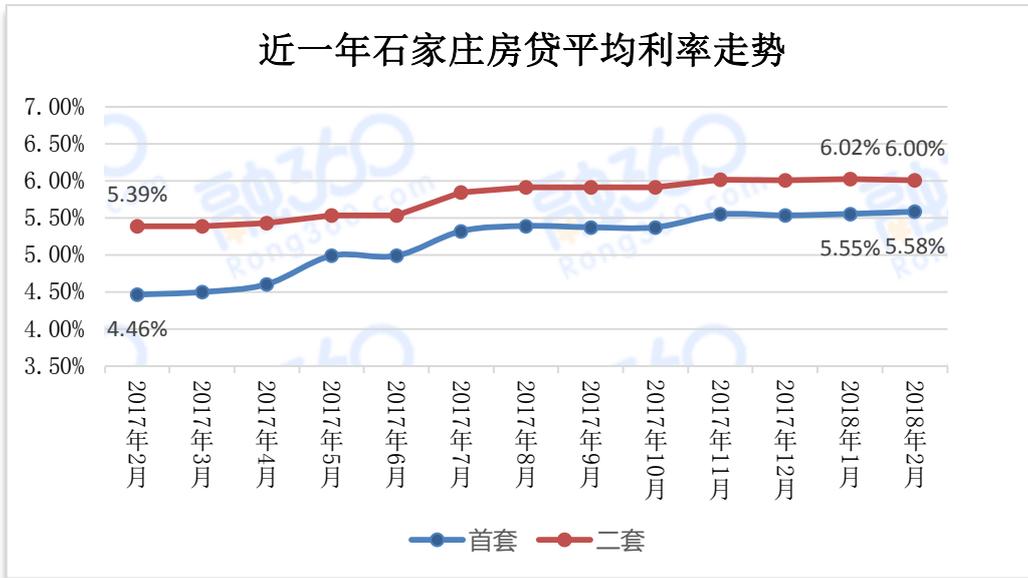


图 2-14：近一年石家庄房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

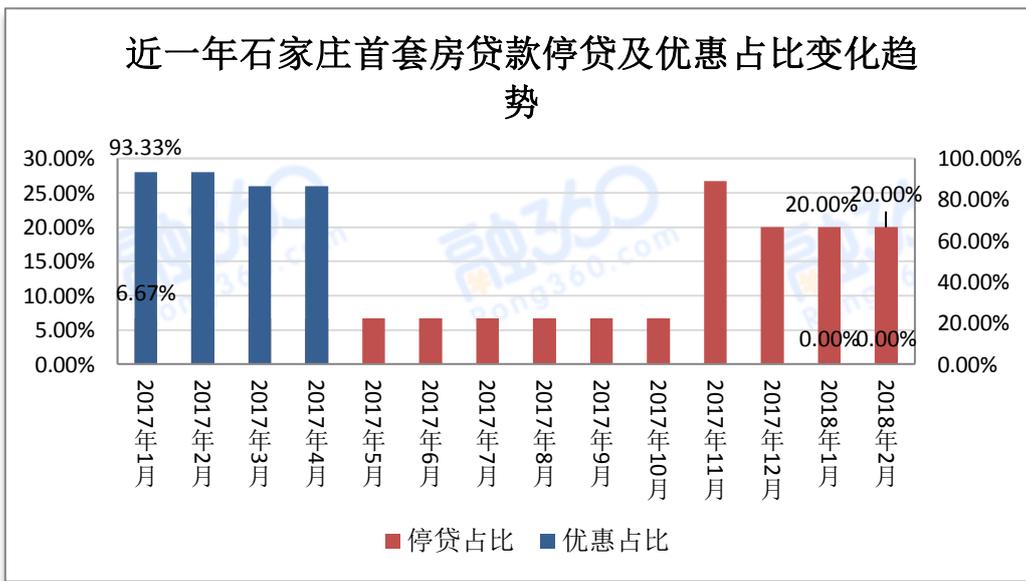


图 2-15：近一年石家庄首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月石家庄首套房贷款平均利率为基准 1.14 倍，达到 5.58%。在监测的 15 家银行分（支）行中，有 6 家执行基准利率上浮 10%，5 家执行基准利率上浮 15%，其余 3 家执行基准利率上浮 20%。本月石家庄首套房贷利率较上月上浮 0.03 个百分点，属正常波动。

二套房方面，有 9 家银行执行基准利率上浮 20%，有 3 家银行执行基准利率上浮 25%，另有 2 家银行执行基准利率上浮 30%。二套房贷利率较上月下降 0.02 个百分点。

2.10 西安：首套利率上升至 5.39%，二套利率不变

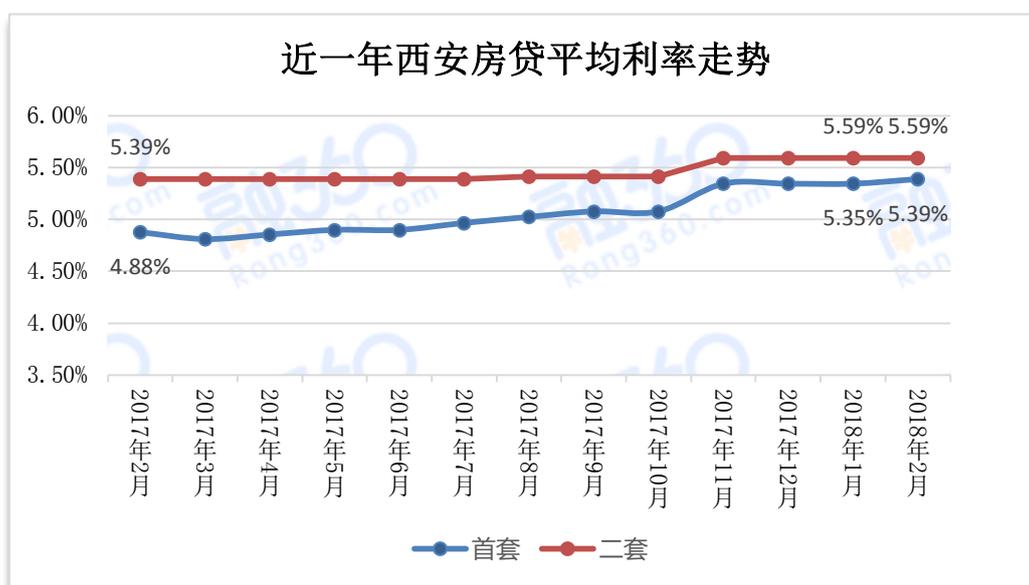


图 2-16：近一年西安房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 2 月西安首套房贷款平均利率为基准 1.1 倍，达到 5.39%。在监测的 11 家银行中，各银行均执行基准上浮 10%。本月西安首套房利率较上月上涨 0.04 个百分点，利率上涨幅度较大。

二套房方面，有 4 家银行执行基准利率上浮 10%；有 5 家银行执行基准利率上浮 15%；另有 2 家银行执行基准利率上浮 20%。

三、 房贷市场趋势

2018 年 2 月全国首套和二套房贷平均利率依然保持上升趋势,分别达到 5.46%和 5.79%,房贷市场继续保持收紧的态势。原本新年伊始,各家银行贷款额度应该比较充裕,但今年各家银行房贷利率却纷纷上浮,贷款额度收紧,甚至暂停放贷。随着两会的召开,国家对于房地产市场的态度也更加明朗,可以预测未来房贷利率仍有上浮空间。

3.1 房贷利率继续上浮信号明显

从宏观方面看,今年两会的政府工作报告中关于货币政策的表述,不再设定 M2 增速目标,而强调松紧适度。说明未来 M2 增速或有可能保持低增长的态势,反而更加注重利率等方面的价格调控。此外,关于居民杠杆率的问题,从 2016 年的鼓励发展住房贷款,到最近银监会的新闻发布会上提到“抑制居民杠杆率”,而我国的个人住房贷款占居民贷款的主要部分,所以可以看出,目前监管层面对房贷的态度已经大不如从前鼓励。

从银行方面看,银行推出房贷业务必然会考虑资金成本的问题,2018 年银行面临较大的加息压力。3 月份美联储加息的可能性极大,我国央行也极有可能随之公开市场操作来调节利率,彼时银行的资金成本会随之上升,必然也会从房贷利率方面进行弥补。而且,随着“租购并举”的房地产政策实行,租房产品的政策红利开始显现,各大银行开始往租房贷款方面分流资金,这就会间接削弱了购房贷款方面的供给能力。由此可以判断,在接下来的三月份,银行房贷利率极有可能会继续上浮。

从个人购房需求方面看,两会中提到“稳妥推进房地产税立法”,且在人民日报海外版中提到“征收房地产税,已经是确凿无疑的方向”,可见,房产税有望推行。若推行房产税,会在一定程度上增加炒房者的资金压力,减少炒房意愿,回归“房住不炒”的理念。在炒房者需求降低的情况下,房价将会回归理性。但从目前来看,房产税仍在起草阶段,短期内对房价影响不大。

3.2 一线与二三线城市房贷利率仍将保持差异化上浮

在今年两会的政府工作报告中提到“绝大多数城市放宽落户限制”,目前众多二线城市也放松落户限制,大量吸引人才。在落户方面形成的趋势是:一线城市除深圳外,都在收紧

落户限制，而二线城市放松落户限制。比如，最近武汉、郑州、南京等多个二线城市都出台落户新政以及吸引人才的新政策，并且会考虑对落户群体在买房方面给予优惠。从这个角度上看，未来二三线城市的人才引进会促进该城市购房需求的增长，且由于地方优惠政策的支持，银行或会在房贷业务申请受理方面给予一定优惠，但基于资金成本的上升，房贷利率仍将保持上涨趋势。

目前，关于房地产的差异化调控已经初见成效。一线城市的限购政策使房价回归理性，三四线城市去库存也在加速。从房贷的平均利率来看，一线城市的平均利率一直低于二线城市的平均利率，从利率增速上来看，未来一线城市房贷利率增速可能小于二三线城市。



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