

2018年11月

# 中国房贷市场报告

首套利率首次停涨 利差表现逐步缩小  
政策落地利好扩大 租售严管保障刚需

# 2018 年 11 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

---

## 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 11 月全国首套房贷款平均利率为 5.71%，相当于基准利率 1.165 倍，环比 10 月持平；同比去年 11 月首套房贷款平均利率 5.36%，上升 6.53%。

2018 年 11 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 23 家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比 4.32%，较上月减少 4 家银行分（支）行；有 15 家银行分（支）行回调利率，较上月减少 4 家；有 494 家银行分（支）行首套房贷款利率较上月持平，占比 92.68%。

2018 年 11 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为上海 5.19%、厦门 5.42%、大连 5.44%、福州 5.46%、乌鲁木齐 5.47%、北京 5.47%、太原 5.53%、昆明 5.54%、深圳 5.61%、广州 5.62%。

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 5.19%，较上月持平；最高值为武汉 6.26%，较上月持平。

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：11 月 1 日-11 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

<b>一、房贷市场数据</b> .....	<b>47</b>
1.1 全国首套房贷款变动情况.....	47
1.1.1 全国首套房贷款平均利率为 5.71% 首次持平上月.....	47
1.1.2 首套利率执行基准上浮 15%及以上银行 数量达 375 家.....	49
1.1.3 首套房贷款首付政策稳定 仍以 3 成为主.....	50
1.1.4 上海首套平均利率最低 较上月持平.....	51
1.1.5 一线城市小幅回调 二线城市小幅波动.....	51
1.2 全国二套房贷款政策变动情况.....	53
1.2.1 二套房贷款平均利率为 6.06% 回落 1BP.....	53
1.2.2 二套房首付情况稳定 认房认贷情况普遍.....	55
<b>二、典型城市数据</b> .....	<b>56</b>
2.1 北京：首套、二套利率不变 首付情况稳定.....	56
2.2 上海：首套房贷利率为 5.19% 最低可申请 9.5 折优惠.....	57
2.3 广州：首套房贷利率两连降 二套利率首次回落.....	58
2.4 深圳：首套利率平均值下滑为 5.61% 二套利率保持不变.....	59
2.5 杭州：首套利率均值两连跌 二套利率均值为 6.14%.....	60
2.6 南京：首套平均利率跌至 5.87% 二套平均利率不变.....	61
2.7 青岛：首套、二套平均利率均上涨 3BP 首套利率为 5.81%.....	62
2.8 苏州：首套平均利率上涨 2BP 二套利率均值持平上期.....	63
2.9 长沙：首套平均利率上涨 5BP 二套平均利率为 6.09%.....	64
2.10 无锡：首套房贷平均利率上涨 2BP 二套平均利率为 6.08%.....	65
<b>三、房贷市场趋势</b> .....	<b>66</b>
3.1 首套利率首次停涨 利差表现逐步缩小.....	66
3.2 政策落地利好扩大 租售严管保障刚需.....	70
<b>版权声明</b> .....	<b>71</b>

## 一、房贷市场数据

2018 年 11 月份，全国首套房贷款平均利率为 5.71%持平上月。本月上调利率银行数量较上月减少，同时利率回落银行数量也较上月减少，首套平均利率首次出现持平，未来整体保持稳定的趋势增强。

### 1.1 全国首套房贷款变动情况

#### 1.1.1 全国首套房贷款平均利率为 5.71% 首次持平上月



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 11 月全国首套房贷款平均利率为 5.71%，相当于基准利率 1.165 倍，环比 10 月持平；同比去年 11 月首套房贷款平均利率 5.36%，上升 6.53%。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 5.19%，较上月持平；最高值为武汉 6.26%，较上月持平。

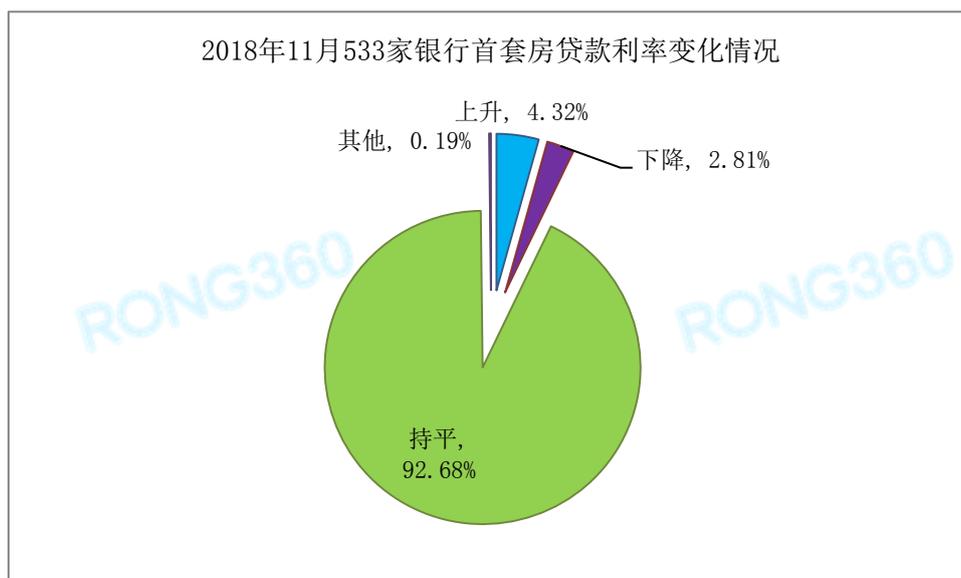


图 1-2 533 家银行首套房贷款利率变化情况

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 11 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 23 家银行分（支）行首套房贷款利率上升，占比 4.32%，较上月减少 4 家银行分（支）行；有 15 家银行分（支）行回调利率，较上月减少 4 家；有 494 家银行分（支）行首套房贷款利率较上月持平，占比 92.68%。

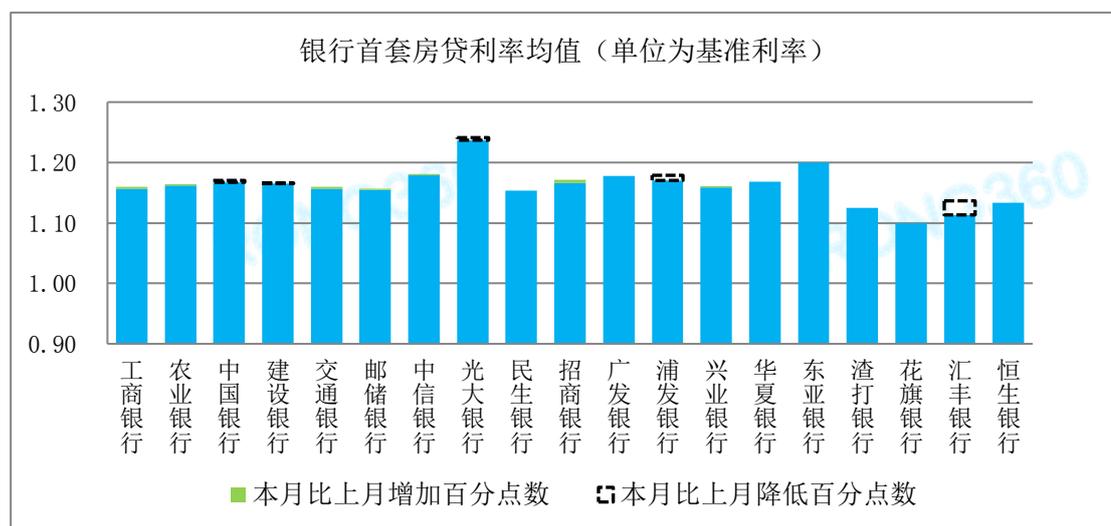


图 1-3 银行首套房贷款利率均值

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 11 月，19 家主要银行中首套房贷款平均利率最低为基

准 1.100 倍；银行首套房贷款平均利率最高为基准 1.237 倍；工、农、中、建国有四大行首套房贷款平均利率持平上月为基准利率上浮 16.4%。（上期数值为 16.4%）

### 1.1.2 首套利率执行基准上浮 15%及以上银行 数量达 375 家

2018 年 11 月首套房贷款利率执行基准上浮 15%及以上的银行分（支）行数量达 375 家。本月仍有部分银行高位回调利率，数量较上月减少，利率水平依旧维持在基准上浮 15-20%的水平。



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 11 月全国 533 家银行分（支）行中，有 117 家银行首套执行基准利率上浮 10%，较上月减少 9 家；162 家银行首套执行基准利率上浮 15%，较上月增加 6 家；140 家银行首套执行基准利率上浮 20%，较上月持平；40 家银行首套执行基准利率上浮 25%，较上月增加 4 家；28 家银行首套执行基准利率上浮 30%，较上月减少 1 家。

### 1.1.3 首套房贷款首付政策稳定 仍以 3 成为主

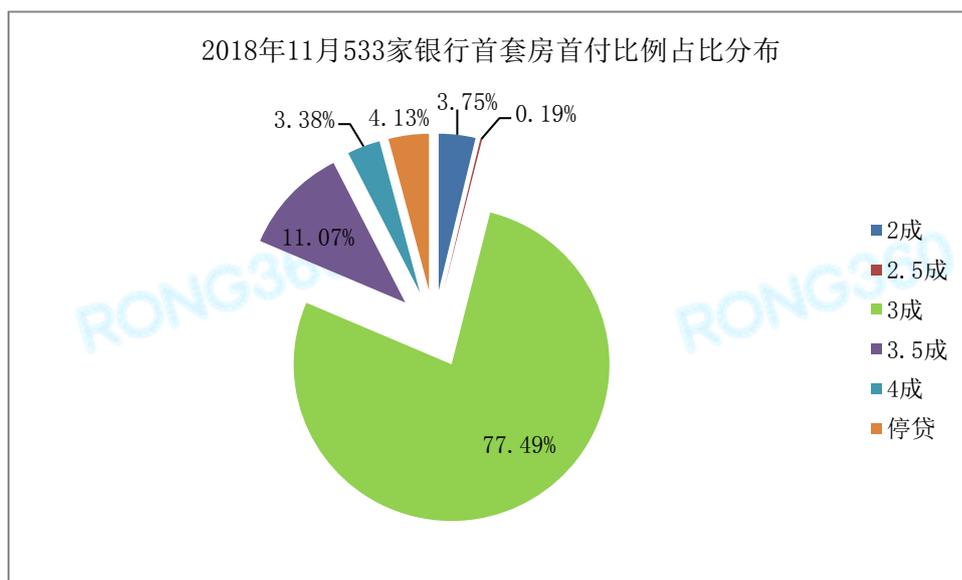


图 1-5 533 家银行首套房首付比例占比分布

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 11 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%; 首付 3 成的有 413 家银行,占比达 77.49%; 首付 3.5 成的银行有 59 家,占比 11.07%; 首付 4 成的银行有 18 家,占比 3.38%。

### 1.1.4 上海首套平均利率最低 较上月持平

表 1-1 2018 年 11 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	5.19%	1.0586 (倍基准)
厦门	5.42%	1.1063 (倍基准)
大连	5.44%	1.1100 (倍基准)
福州	5.46%	1.1150 (倍基准)
乌鲁木齐	5.47%	1.1167 (倍基准)
北京	5.47%	1.1172 (倍基准)
太原	5.53%	1.1292 (倍基准)
昆明	5.54%	1.1300 (倍基准)
深圳	5.61%	1.1458 (倍基准)
广州	5.62%	1.1464 (倍基准)

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 11 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为上海 5.19%、厦门 5.42%、大连 5.44%、福州 5.46%、乌鲁木齐 5.47%、北京 5.47%、太原 5.53%、昆明 5.54%、深圳 5.61%、广州 5.62%。

全国首套利率最低排名中：上海第一、北京第六、深圳第九、广州第十，一线城市本月均有占据前十席位。

### 1.1.5 一线城市小幅回调 二线城市小幅波动

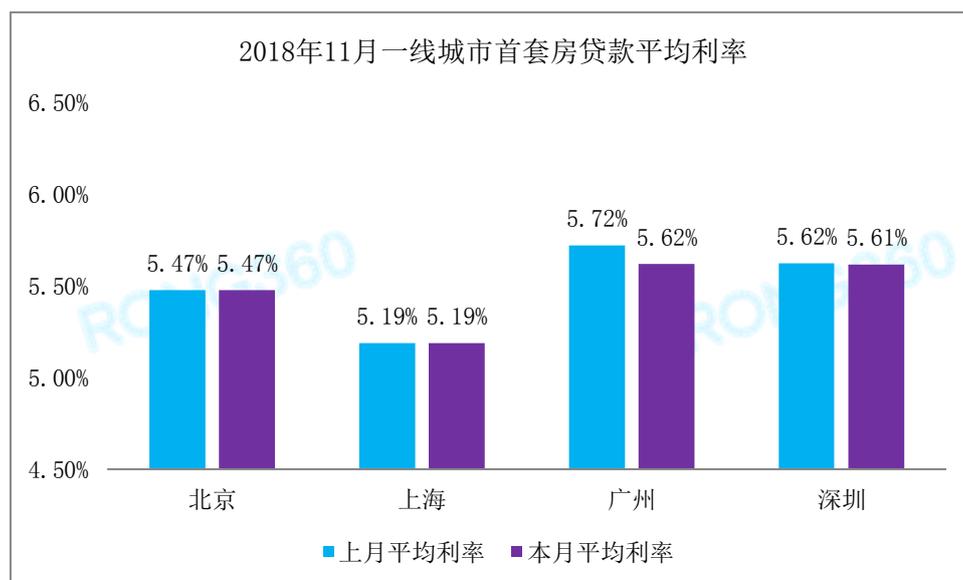


图 1-6 2018 年 11 月一线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

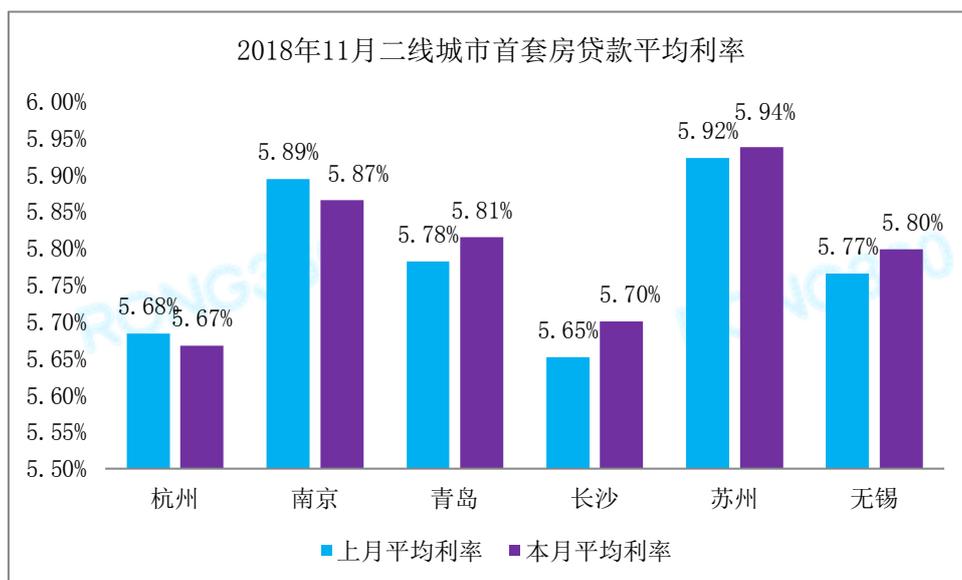


图 1-7 2018 年 11 月二线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 11 月北上广深一线城市处于[5.19%，5.62%]区间，北京首套房贷款平均利率为 5.47%，较上月持平；上海为 5.19%，较上月持平；广州为 5.62%，较上月回落 10BP；深圳为 5.61%，较上月回落 1BP。

## 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 6.06% 回落 1BP



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 11 月全国二套房贷款平均利率为 6.06%，较上月回落 1BP，整体水平恢复至 9 月水平。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行分（支）行中，二套房贷利率有 21 家银行执行基准上浮 10%，较上月新增 1 家；有 21 家银行执行基准上浮 15%，较上月减少 1 家；有 222 家银行执行基准上浮 20%，较上月新增 2 家；有 242 家银行执行基准利率上浮 20% 以上，较上月减少 2 家。

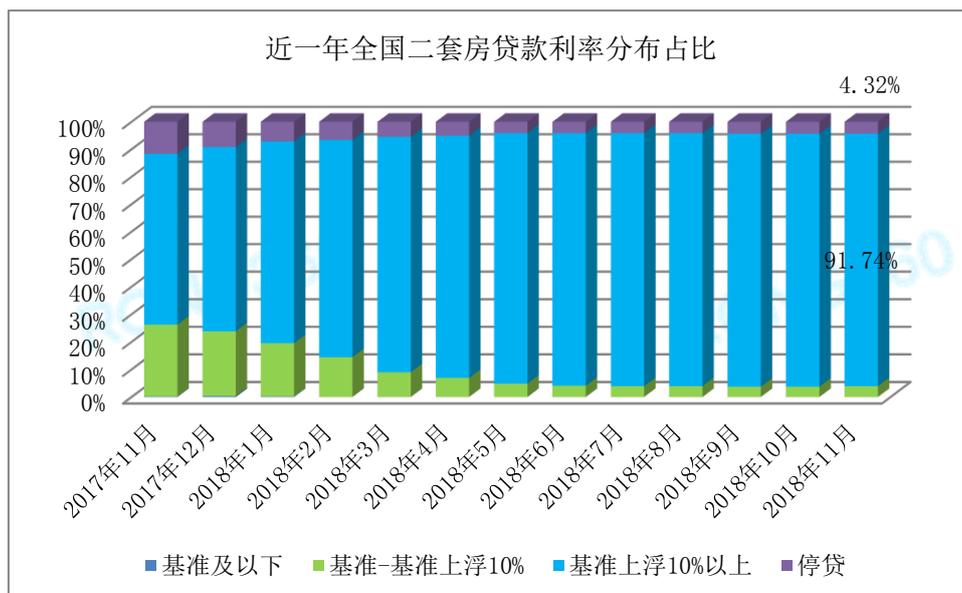


图 1-9 近一年全国二套房贷款利率分布占比

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 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 3.94%；执行基准上浮 10% 以上的占比为 91.74%，二套房停贷占比为 4.32%，与上月持平。

### 1.2.2 二套房首付情况稳定 认房认贷情况普遍

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，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。

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 11 月二套房主流首付 3 成的城市为 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。其中部分城市共有产权房首付可以执行 3 成。首付情况较之前均保持稳定，未发生变化。

## 二、典型城市数据

2018 年 11 月份，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，青岛，苏州，长沙，无锡。

### 2.1 北京：首套、二套利率不变 首付情况稳定

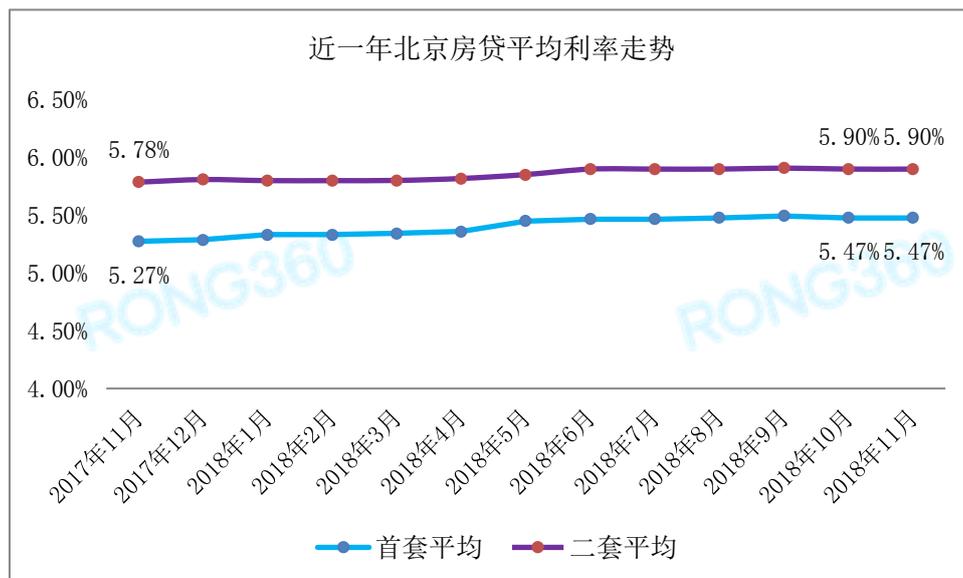


图 2-1 近一年北京房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 11 月北京首套房贷款平均利率为 5.47%，利率平均值较上期不变，二套房贷款平均利率为 5.90%，利率均值较上期不变。

融 360 最新监测数据显示，北京地区监测的 30 家银行中，其中有 24 家银行执行基准上浮 10%，有 5 家银行执行基准上浮 15-30%，另有 1 家银行分（支）行停贷。二套房方面，28 家银行执行基准利率上浮 20%，另有 1 家银行执行基准上浮 30%，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%，首套、二套利率均值较上期均未变化，北京地区房贷利率及首付情况均稳定。

## 2.2 上海：首套房贷利率为 5.19% 最低可申请 9.5 折优惠

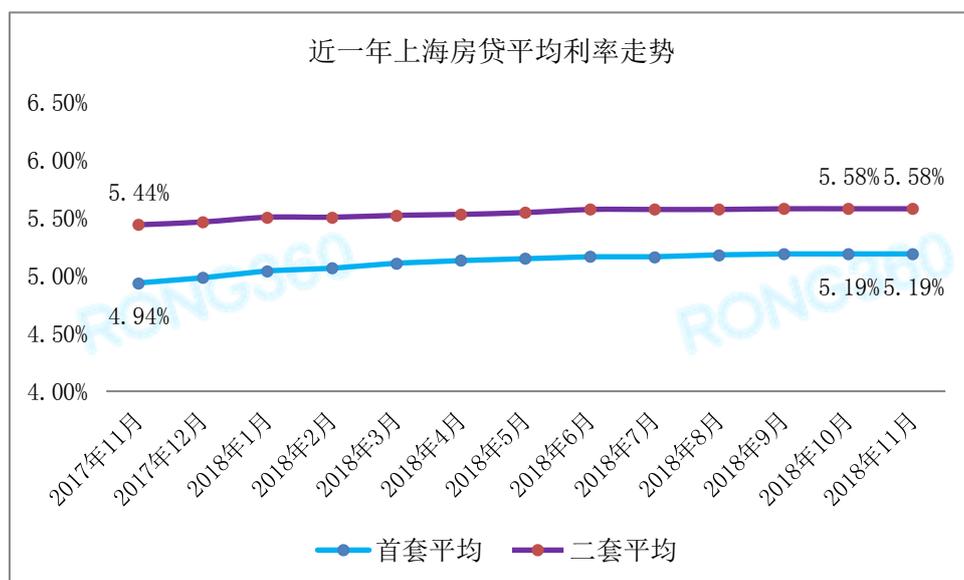


图 2-2 近一年上海房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 11 月上海首套房贷款平均利率为 5.19%，环比上期持平，二套房贷款平均利率为 5.58%，环比上期持平。

在融 360 监测的 30 家银行中，首套房方面，有 1 家银行分（支）行停贷，首套房贷款最低利率折扣依然为 9.5 折，目前共 5 家银行分（支）行可以申请 9.5 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 5.58%，19 家银行执行基准上浮 10%，首付情况稳定。

整体来看，上海地区出现部分银行分（支）行停贷情况，同时仅有四大行及邮储可提供优惠利率，整体利率均值低于全国平均水平（5.71%）52BP，未来上海地区房贷利率大面积波动情况不大，个别银行或将跟进调整。

## 2.3 广州：首套房贷利率两连降 二套利率首次回落

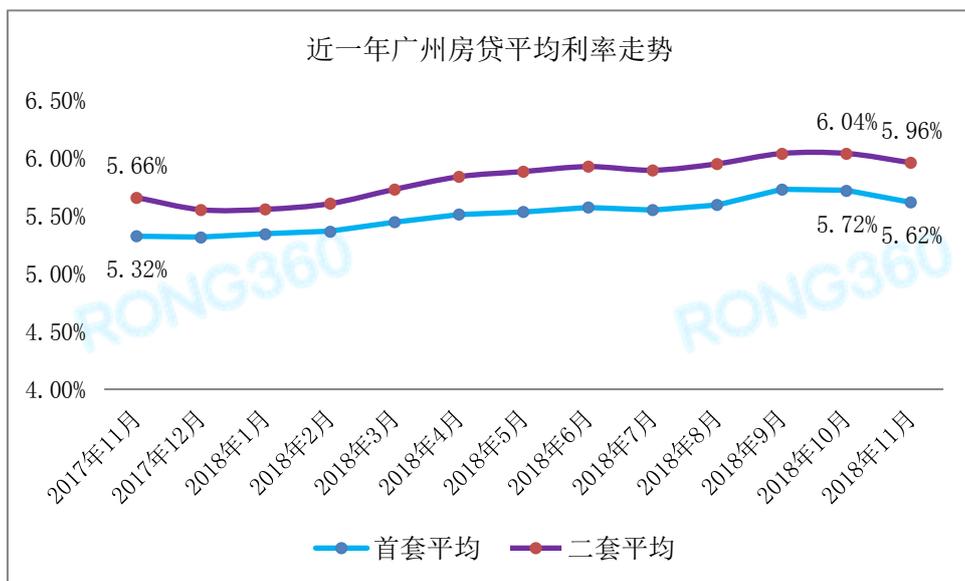


图 2-3 近一年广州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 11 月广州首套房贷款平均利率为 5.62%，环比上期下降 1.75%，利率平均值较上期下降 10BP，二套房贷款平均利率为 5.96%，环比上期下降 1.32%，利率平均值较上期下降 8BP。

在融 360 监测的广州地区 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 5% 的银行有 1 家，执行基准利率上浮 10% 的银行有 11 家，上浮 12-30% 的银行有 10 家；二套房贷款利率方面，1 家银行执行基准上浮 10%，3 家银行执行基准利率上浮 15%，11 家银行执行基准利率上浮 20%，5 家银行执行基准上浮 30%，另有 1 家银行执行基准利率上浮 35%。

整体来看，广州地区银行房贷利率执行情况比较多元化，本期因部分银行利率执行情况高位回落，整体利率水平呈下跌趋势，但整体执行情况稳定。

## 2.4 深圳：首套利率平均值下滑为 5.61% 二套利率保持不变

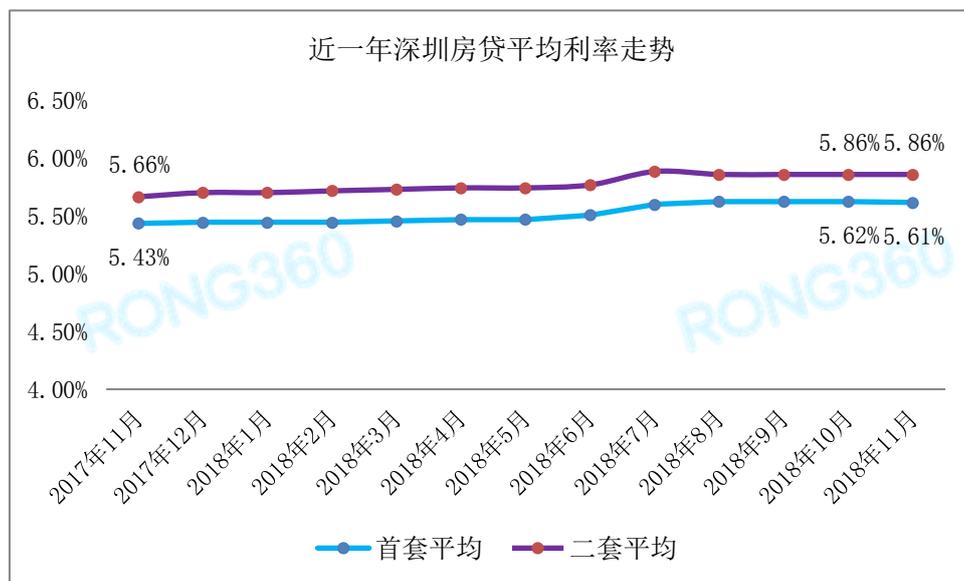


图 2-4 近一年深圳房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2018 年 11 月深圳首套房贷款平均利率为 5.61%，环比上期下降 0.18%，利率平均值较上期下降 1BP，二套房贷款平均利率为 5.86%，较上期持平。

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%；6 家银行执行基准上浮 10%；1 家银行执行基准上浮 12%；9 家银行执行基准上浮 15%；2 家银行执行基准上浮 20%；另有 1 家银行执行基准上浮 30%。

二套房方面，平均利率为 5.86%，2 家银行执行基准上浮 10%；1 家银行执行基准上浮 11%；14 家银行执行基准上浮 20%；另有 2 家银行执行基准上浮 30%。有首付方面，17 家银行首付执行 7 成，另有 2 家执行 5 成。

整体来看，深圳地区房贷利率情况比较稳定，仅 1 家银行微调首套利率，影响首套利率均值略微下降，但首套平均值仍低于全国平均值，未来大面积调整房贷利率的可能性不大。

## 2.5 杭州：首套利率均值两连跌 二套利率均值为 6.14%

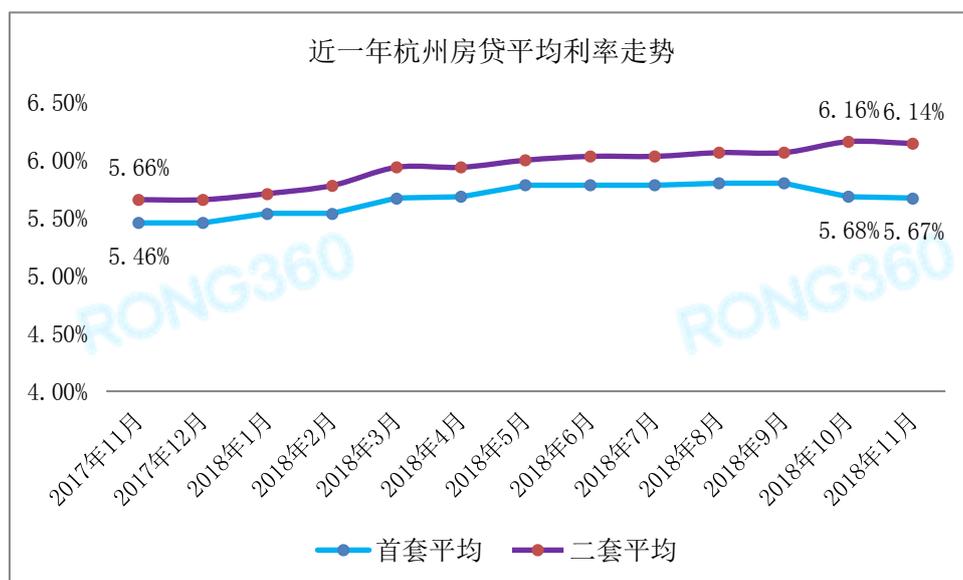


图 2-5 近一年杭州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 11 月融 360 监测数据显示：杭州本期首套房贷利率平均值为 5.67%，环比上期下降 0.18%，利率平均值较上期下跌 1BP；二套房贷款平均利率为 6.14%，环比上期下降 0.32%，利率平均值较上期下跌 2BP。

在融 360 监测的杭州地区 15 家银行中，首套房方面，2 家银行执行基准上浮 10%，11 家银行执行基准上浮 15%，1 家银行执行基准上浮 20%，另有 1 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%，10 家银行执行基准上浮 25%，另有 3 家银行执行基准上浮 30%；首付方面，首套首付主流执行 3 成，二套首付主流执行 6 成。

从数据来看，杭州地区首套房贷利率平均值继续下跌，但主流依然普遍执行基准上浮 15%，利率仍然处于较高水平。

## 2.6 南京：首套平均利率跌至 5.87% 二套平均利率不变

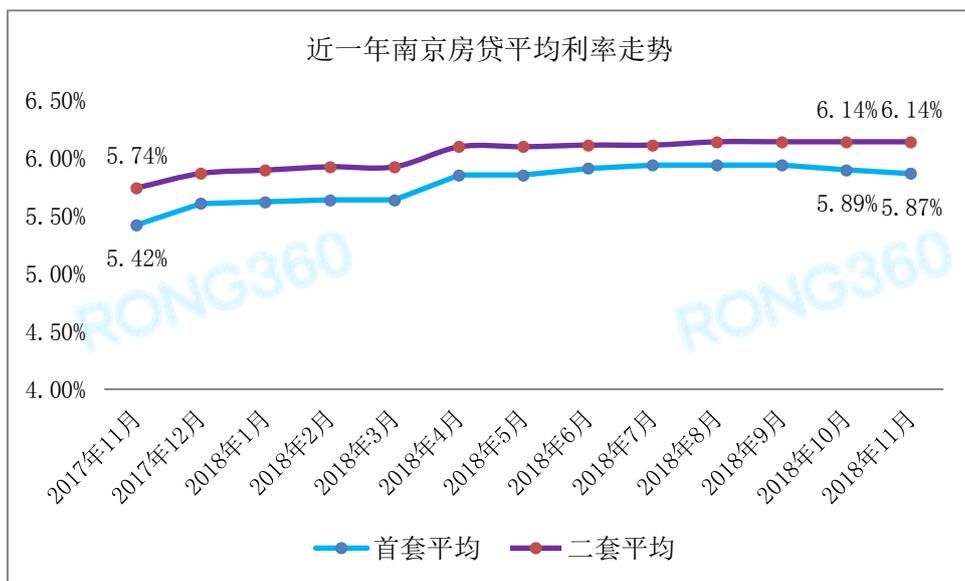


图 2-6 近一年南京房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 11 月融 360 监测数据显示：南京本期首套房贷利率平均值为 5.87%，环比上期下降 0.34%，利率平均值较上期下降 2BP，二套房贷利率平均值为 6.14%，利率平均值较上期不变。

具体情况来看，在融 360 监测的南京地区 17 家银行中，首套房贷利率执行基准上浮 20% 的银行有 16 家，另有 1 家银行执行基准利率上浮 15%；二套房方面，有 1 家银行执行基准上浮 20%，14 家银行执行基准上浮 25%，另有 2 家银行执行基准上浮 30%。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，南京地区首套利率普遍执行基准上浮 20%，二套普遍执行基准上浮 25%，本期首套房贷利率已无银行执行基准上浮 25%，整理利率水平较上期下降，首付情况稳定。

## 2.7 青岛：首套、二套平均利率均上涨 3BP 首套利率为 5.81%

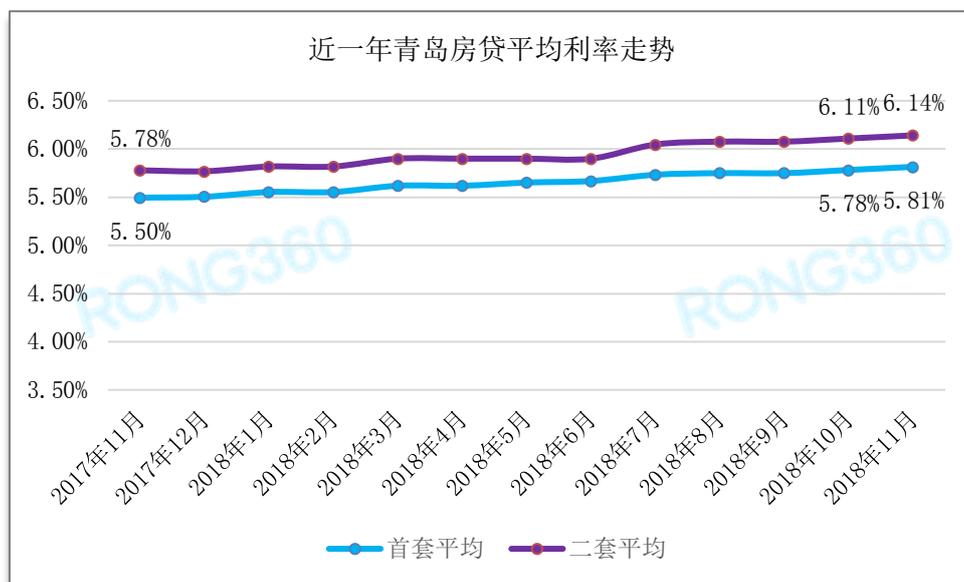


图 2-7 近一年青岛房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 11 月融 360 监测数据显示：青岛本期首套房贷利率平均值为 5.81%，环比上期上升 0.52%，利率平均值较上期上涨 3BP；二套房贷款平均利率为 6.14%，环比上期上升 0.49%，利率平均值较上期上涨 3BP。

在融 360 监测的青岛地区 16 家银行中，有一家银行分（支）行停贷，首套房方面，有 8 家银行执行基准上浮 15%，4 家银行执行基准上浮 20%，2 家银行执行基准上浮 25%，另有 1 家银行执行基准上浮 30%；首付方面，首套首付主流执行 3 成，二套首付主流执行 5 成。

从数据来看，青岛地区房贷利率执行情况比较多元化，本期首套、二套房贷利率均上浮，但利率均值已高于全国平均水平，未来大面积调整的可能性不大。

## 2.8 苏州：首套平均利率上涨 2BP 二套利率均值持平上期

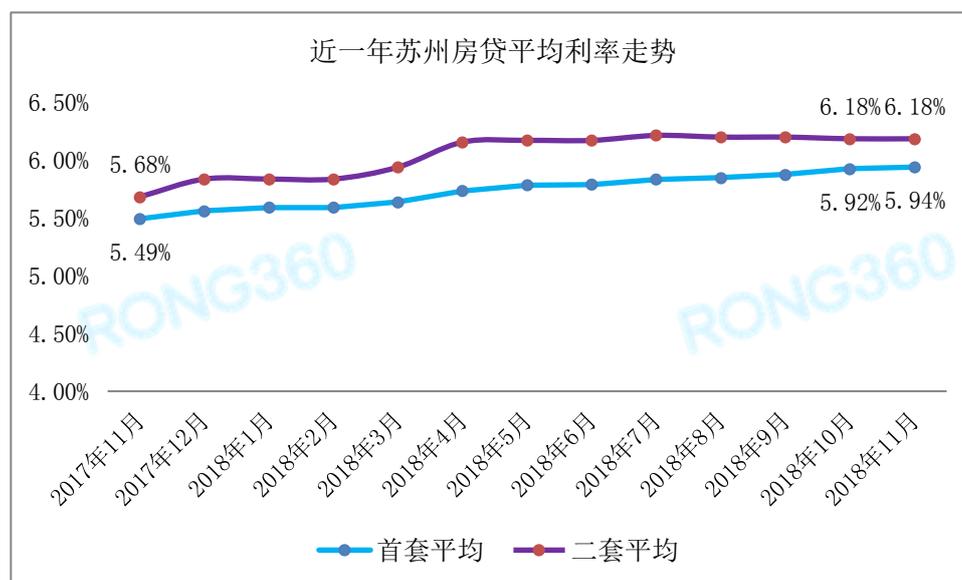


图 2-8 近一年苏州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 11 月融 360 监测数据显示：苏州首套房贷利率平均值为 5.94%，环比上期上升 0.34%，利率平均值较上期上涨 2BP；二套房贷利率平均值为 6.18%，环比上期不变。

在融 360 监测的苏州地区 17 家银行中，首套房方面，有 3 家银行执行基准上浮 15%，7 家银行执行基准上浮 20%，另有 7 家银行执行基准上浮 25%；二套房方面，5 家银行执行基准上浮 20%，3 家银行执行基准上浮 25%，9 家银行执行基准上浮 30%。整体看，苏州目前的首套房贷利率仍然处于连续上涨状态，上涨趋势放缓，二套房贷利率稳定。

## 2.9 长沙：首套平均利率上涨 5BP 二套平均利率为 6.09%

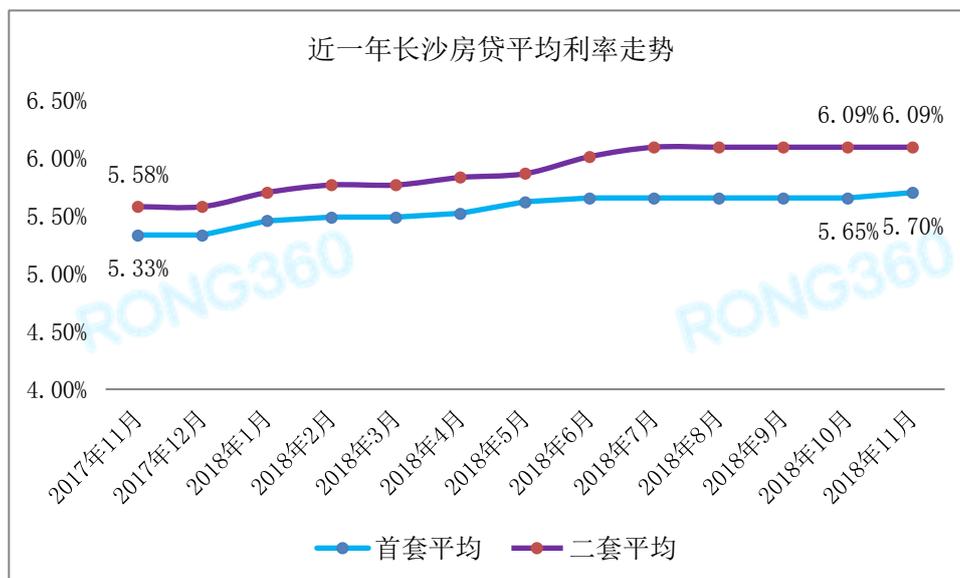


图 2-9 近一年长沙房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 11 月融 360 监测数据显示：长沙首套房贷利率平均值为 5.70%，环比上期上升 0.88%，利率平均值较上期上涨 5BP；二套房贷利率平均值为 6.09%，环比上期不变。

在融 360 监测的长沙地区 15 家银行中，首套房方面，有 2 家银行执行基准上浮 10%，7 家银行执行基准上浮 15%，另有 6 家银行执行基准上浮 20%；二套房方面，4 家银行执行基准上浮 20%，9 家银行执行基准上浮 25%，另有 2 家银行执行基准上浮 30%。

整体看，长沙目前的首套房贷利率处于连续上涨状态，但利率均值已接近全国平均（5.71%），预计未来上涨趋势放缓，或有部分银行跟进调整。

## 2.10 无锡：首套房贷平均利率上涨 2BP 二套平均利率为 6.08%

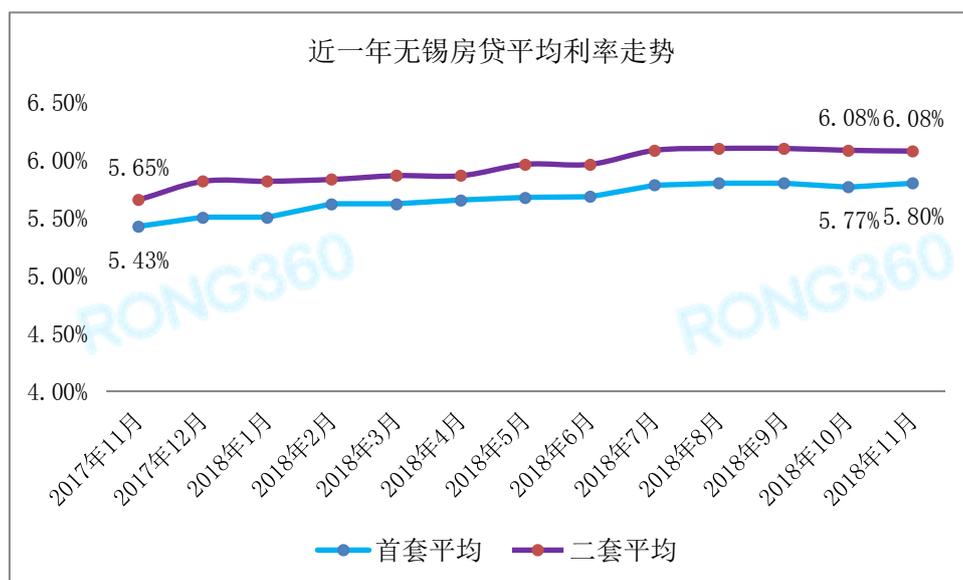


图 2-10 近一年无锡房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2018 年 11 月融 360 监测数据显示：无锡本期首套房贷利率平均值为 5.80%，环比上期上升 0.52%，利率平均值较上期上涨 3BP；二套房贷利率平均值为 6.08%，环比上期不变。

在融 360 监测的无锡地区 15 家银行中，首套房方面，1 家银行执行基准上浮 10%，4 家银行执行基准上浮 15%，9 家银行执行基准上浮 20%，另有 1 家银行执行基准上浮 25%。

二套房方面，6 家银行执行基准上浮 20%，6 家银行执行基准上浮 25%，3 家银行执行基准上浮 30%。

### 三、房贷市场趋势

2018 年 11 月全国房贷利率方面，首套房贷款利率平均值首次停涨，持平上月，二套房贷款利率较上月回落 1BP。本月一线城市回归利率最低前十排名，全国总体利率水平保持稳定，个别城市出现微调，其中一线城市利率表现为回调，二三线城市中利率回调及利率微涨情况均存在，未来整体趋势仍将大概率以稳为主。

政策方面：针对房产交易管理细则步入实施阶段，调控效果显现；各地或将相继出台租房管理及调控细则，整顿出租方以及承租方的违规行为，保障通过租房来解决住房的群体利益。

#### 3.1 首套利率首次停涨 利差表现逐步缩小

融 360 监测数据显示：2018 年 11 月全国首套利率出现持平上月情况，环比涨幅进一步降低，二套利率出现回落。结合近 3 年房贷利率数据来看，首二套利率差值经历了从平稳到扩大再到恢复平稳，未来保持平稳的趋势增强。

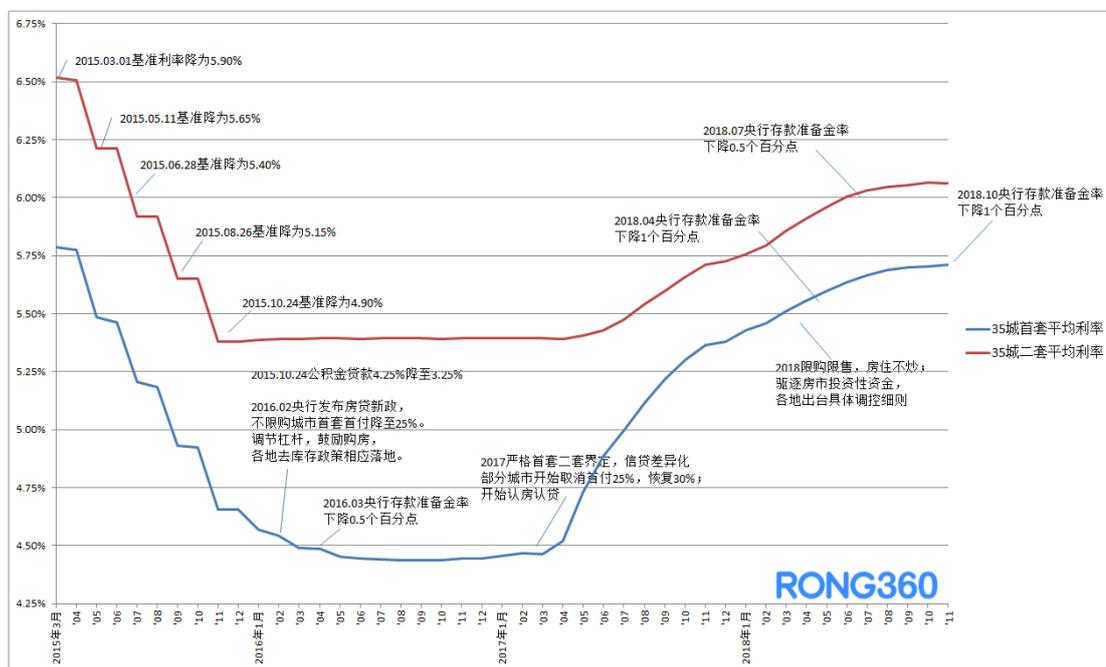


图 3-1 近三年全国房贷平均利率变化及政策情况

数据来源：融 360 大数据研究院

近三年房贷利率数据显示：2015 年随着央行的多次降息房贷利率表现出与基准利率同幅变动；2016 年 2 月房贷新政发布不限购城市首套首付降至 25%，去库存政策相应落地，首套利率一度出现下调，同期二套利率保持稳定，首二套利率差逐渐扩大并保持；2017 年首二套界定严格，实行差异化信贷政策认房认贷，首套首付开始恢复 30%，房贷利率开始出现上涨，其中首套利率上涨空间及涨幅较二套更大，首二套利率差开始出现缩小；2018 年以来限购限售、房住不炒，政策导向明确，投机、投资性质资金逐渐离场，利差呈现出进一步缩小并保持稳定。

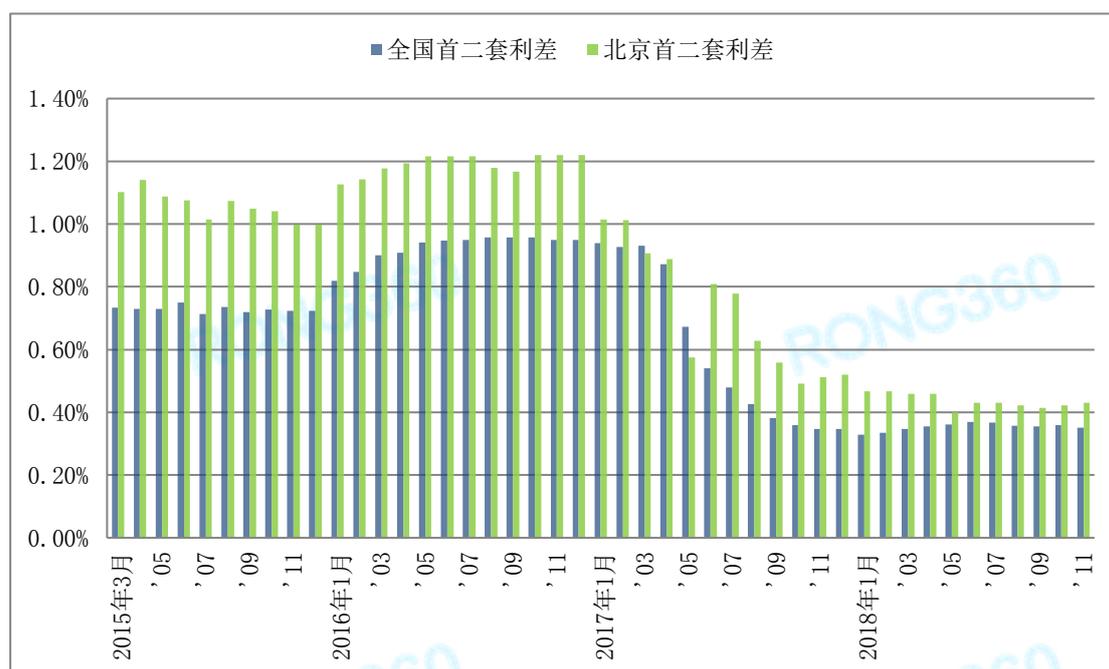


图 3-2 近三年首二套房贷利率差变化情况

数据来源：融 360 大数据研究院

一线城市中北京地区政策落地时效性较高，数据表现较为明显，结合北京数据作对比分析可以看出：1、2017 年之前一线城市利差明显高于全国，且保持同趋势上升。这一时间段，一线城市首套仍有较高优惠折扣，二套利率相对稳定，导致利差增大；2、2017 年之后一线城市利率略高于全国，并出现同趋势下降，此期间政策导向明确，执行差异化信贷政策，首套二套界定趋严，首套涨幅高于二套，利差出现缩小。3、2018 年开始利差表现出进一步缩小，并保持稳定，鉴于二套利率涨幅有限，首套利率上涨空间进一步缩小，预计未来利差将维持当前水平并保持稳定。



从近三年房贷利率较基准上浮情况来看：首套及二套利率较同期基准均表现出较高上浮，远高于近三年历史数值，其中首套利率均值较当前基准上浮已超过 15%，二套利率均值较当前基准上浮已超过 20%。

数据显示当前利率较基准上浮已处于高位，继续上浮空间较小，下调的影响因素尚不完全具备加之当前资金流动性出现利好，预计未来利率继续上涨可能性减小，部分地区利率出现小幅回落可能性增大，在当前政策框架内整体趋势仍将保持稳定。

### 3.2 政策落地利好扩大 租售严管保障刚需

进入 2018 年以来，各地响应政策号召出台针对房产市场的多项调控措施，效果已经显现，尤其是刚需群体的利好正在逐步扩大。随着投资投机性质的资金离场，过热的市场交易得到控制，过快的房价上涨得到一定的抑制，当然政策落地过程中没有办法完全规避不利因素，例如贷款支出升高，购房时间成本增加等。目前各地均在不断优化、细化调控措施，从刚需实际问题出发，逐步完善措施，随着调控措施的不断优化刚需群体的利好正在逐步扩大。

从售到租，房屋交易政策多已落地，租房政策也在不断推出落地中。

11 月 22 日，河北省承德市住建局、市国土局制定出台了《关于进一步做好房地产市场调控工作的意见》，文件中提出，坚持调控工作不动摇，力度不放松，支持刚性居住需求，遏制投机炒房。具体内容涉及：1、切实落实房地产调控主体责任；2、编制实施住房发展规划；3、努力增加商品住房有效供给，4、完善调控措施；5、整顿规范市场秩序。其中整顿市场的具体措施值得一提，主要包含：加强预销售行为管理；加大市场执法力度；切实加强资金管控；严厉打击规避调控政策行为。

11 月 29 日，青海省住房城乡建设厅、省发展改革委、省工商行政管理局、省统计局、国家统计局青海调查总队五部门联合下发《青海省住房和城乡建设厅等 5 部门关于进一步规范商品房交易管理工作的通知》，要求各地各有关部门进一步加强协作，规范商品房交易管理工作，促进房地产市场平稳健康高质量发展。

12 月 3 日，北京发布公租房新政，进一步强化对公共租赁住房转租、转借行为的监督管理。此次新政的推出，有利于充分维护社会公平正义，严厉打击占用公共资源牟利行为，把房子留给真正需要的人。

更多地区也正在积极优化细化调控措施中，市场调控过程中打击惩治只是手段，解决治理才是根本。调控涉及的主体将更多更全，保障措施也将更优更细，对刚需群体利好日趋明显并呈现逐步扩大趋势。

未来刚需利好可能包含且不限于：更规范的购房、租房市场；更详细的政策保障；更丰富的住房供给渠道；更有效的市场反馈监督途径。

## 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。