

44%

2017年6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 6 月报告

发布单位：移动金融智选平台融 360

作者：李万赋 杨慧敏 李唯一

内容简介：

从全国首套房贷平均利率走势来看，全国首套房平均利率为 4.89%，为基准利率的 9.97 折，环比上升了 3.38%；6 月份全国仍有 11 家银行提供 9 折优惠利率，超八成的银行无利率优惠，有 32 家银行执行基准利率上浮，为基准利率的 1.05-1.2 倍不等。在融 360 监测的 35 个城市中，首套房贷平均利率最低的是厦门 4.72%，最高的为哈尔滨 5.03%；一线城市中，北京首套房贷平均利率率先超过基准利率，上广深三个城市仍维持在基准利率之下。

6 月份二套房平均利率为 5.43%，与上月的 5.40%相比略有上涨。其中上浮 10%利率的银行占比为 87.24%；上浮 10%以上的银行占比为 8.06%；其中 3 家银行二套房贷利率执行基准上浮 30%。

从银行首付政策来看，6 月份银行的首付政策基本维持 5 月份的水平。另外，融 360 监测的 533 家银行中，有 21 家银行支行暂停了房贷业务，但这些银行支行本身房贷份额占比较小，暂停房贷业务对自身和房市都不会产生较大影响。

继上个月一线城市房贷利率的大幅上涨之后，受房贷政策性紧缩的时滞效应影响，6 月份二线城市迎来房贷利率的全面收紧，涨幅明显。随着流动性的进一步收缩、银行负债成本上升，资产收益下行导致银行的收入及利润承压。再加上信贷额度的限制，银行逐步减弱房贷折扣、提高房贷利率就成为必然选择，5、6 月份的数据已经展现了相关迹象，我们预计此后几个月，房贷利率仍然会保持上行趋势。

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 家银行(支行)。

采集时间：6 月 17 日-6 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。

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 首套房贷平均利率为 4.89% 为基准利率 9.97 折.....	3
1.1.2 超八成银行无首套房贷利率优惠 32 家银行执行基准利率上浮.....	5
1.1.3 首套首付水平占比情况均与上月持平 半数以上保持 3 成.....	8
1.1.4 厦门代替大连成为首套房贷平均利率最低城市 利率为 4.72%.....	8
1.1.5 一线城市中 北京首套平均利率率先超基准利率.....	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 5.43% 3 家银行执行基准利率 1.3 倍.....	11
1.2.2 二套首付水平占比与上月持平 银行首付政策不敏感.....	12
二、典型城市数据.....	14
2.1 北京：仅剩汇丰和花旗两家银行提供优惠利率.....	14
2.2 上海：一线城市中平均利率优惠最大 最低可申 9 折.....	15
2.3 广州：首套平均利率为 4.85%，为基准利率 9.89 折.....	17
2.4 深圳：6 成以上银行房贷已无折扣 均值接近基准.....	18
2.5 南京：首套房平均利率 4.84% 优惠占比跌至 23.53%.....	19
2.6 杭州：首套平均利率已至基准 客户难觅优惠折扣.....	20
2.7 武汉：首套执行基准利率 二套执行基准上浮 10%.....	22
2.8 长沙：首套平均利率为基准，银行全部取消利率优惠.....	23
2.9 沈阳：半数以上银行调整首套平均利率为基准.....	24
2.10 重庆：首套平均利率略有上调 未来平均或为基准.....	25
三、房贷市场走势.....	27
3.1 二线城市房贷利率全面上浮 政策影响持续发酵.....	27
3.2 银行负债成本持续上升，未来房贷利率将保持上行趋势.....	27

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 首套房贷平均利率为 4.89% 为基准利率 9.97 折



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，6月全国首套房平均利率为 4.89%，相当于基准利率 9.97 折，环比上升了 3.38%；同比去年 6 月的 4.45%，上升了 9.88%。在融 360 监测的 35 个城市首套房平均利率中，最低的为厦门 4.72%，最高的为哈尔滨 5.03%。

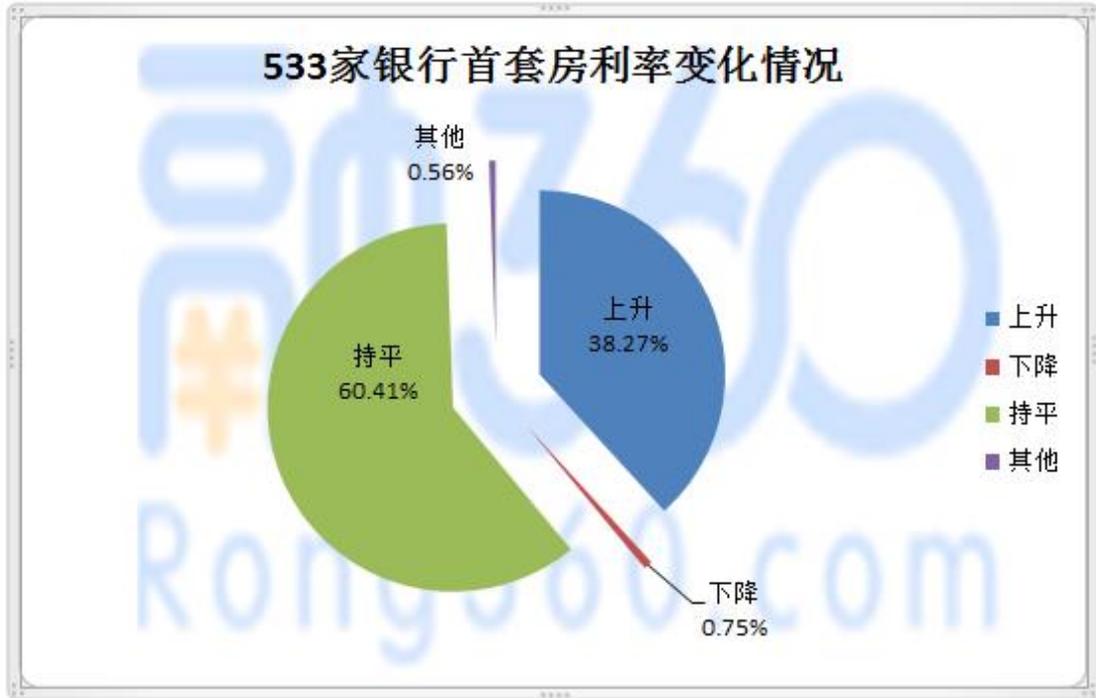


图 1-2 : 533 家银行首套房利率变化情况

融 360 调查数据显示，在全国 35 个城市 533 家银行中，本月有 204 家银行首套房利率上升，占比 38.27%；房贷利率下降的有 4 家银行，占比 0.75%，分别为深圳建设银行支行、农业银行支行、广州广州银行支行、天津中信银行支行；与上月持平的有 322 家银行，占比 60.41%，本月共有 21 家银行支行停贷，比上月新增了深圳中信银行支行。

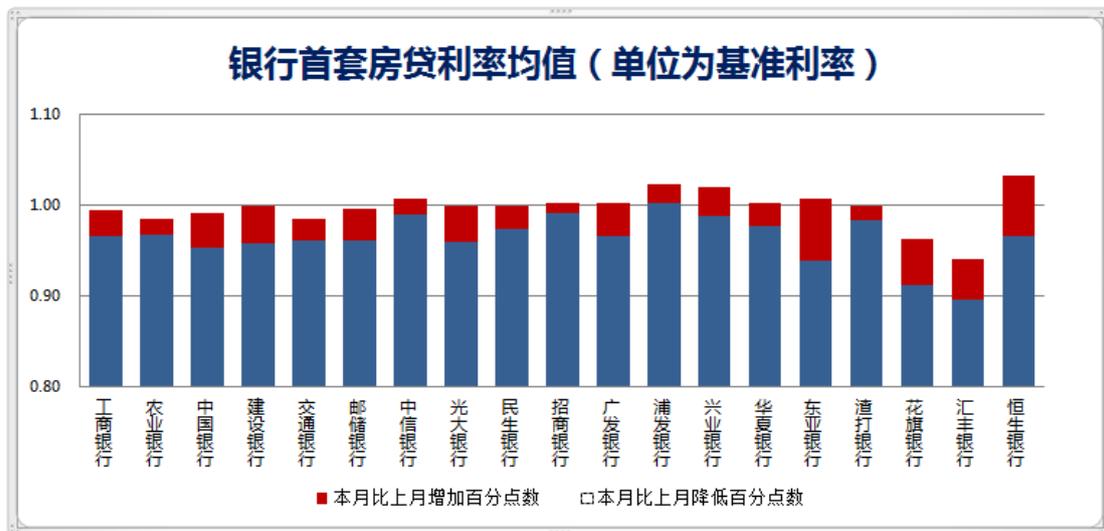


图 1-3：银行首套房贷利率均值

融 360 监测数据显示，本月 19 家主要银行中首套利率已调整至基准利率水平附近。6 月，汇丰银行保持平均利率折扣最低为 9.41 折，较上月上涨 0.44 折；恒生银行平均利率折扣最高，为基准 1.03 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折扣在 9.86 折到基准之间，其中最低的是农业银行的 9.86 折，总体利率水平已接近基准利率。

1.1.2 超八成银行无首套房贷利率优惠 32 家银行执行基准利率上浮

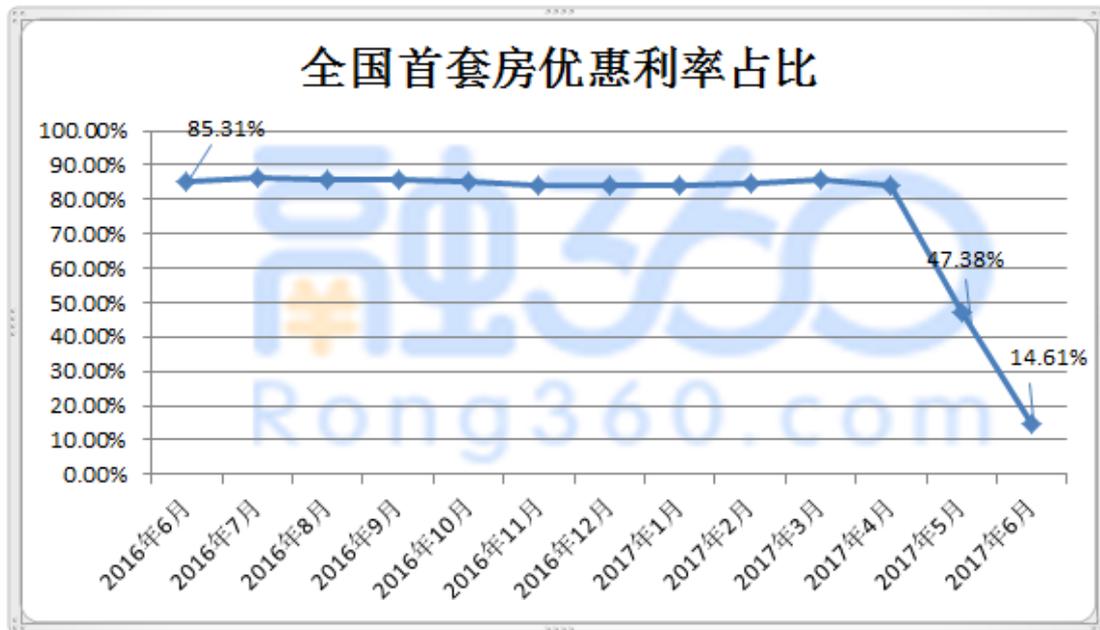


图 1-4：全国首套房优惠利率占比走势

去年同期，全国优惠利率占比为 85.31%，本月优惠利率占比 14.61%。环比上月的 47.38% 下降了 224%。

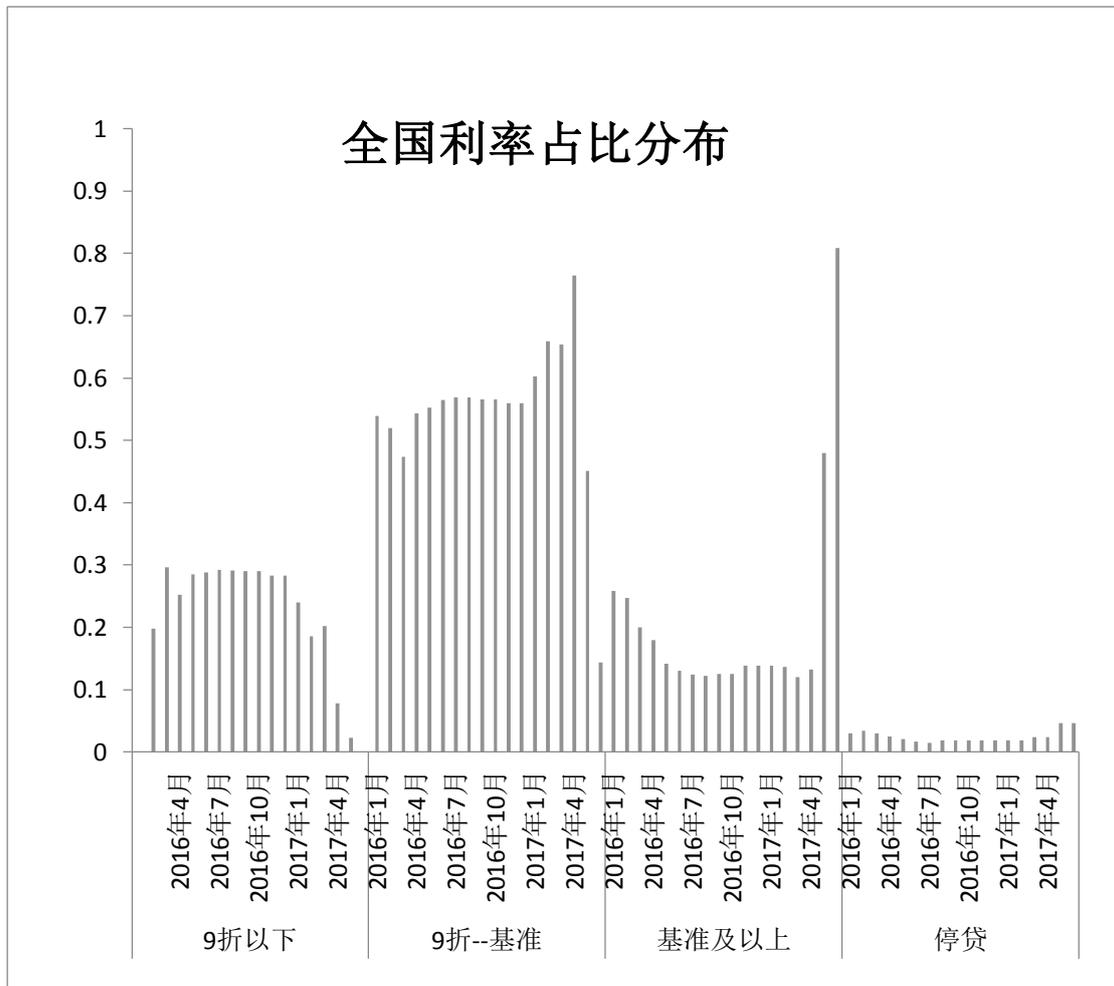


图 1-5 : 35 个城市各银行首套房贷款利率分布百分比

从首套房利率的优惠力度来看，6 月份全国 533 家银行中，11 家银行提供 9 折优惠利率，较上月减少 93 家；63 家行提供 9.5 折优惠利率，较上月减少 69 家。超八成的银行已无利率优惠，其中 399 家银行执行基准利率，较上月增加 155 家；32 家银行执行基准利率上浮，为基准利率的 1.05-1.2 倍不等。

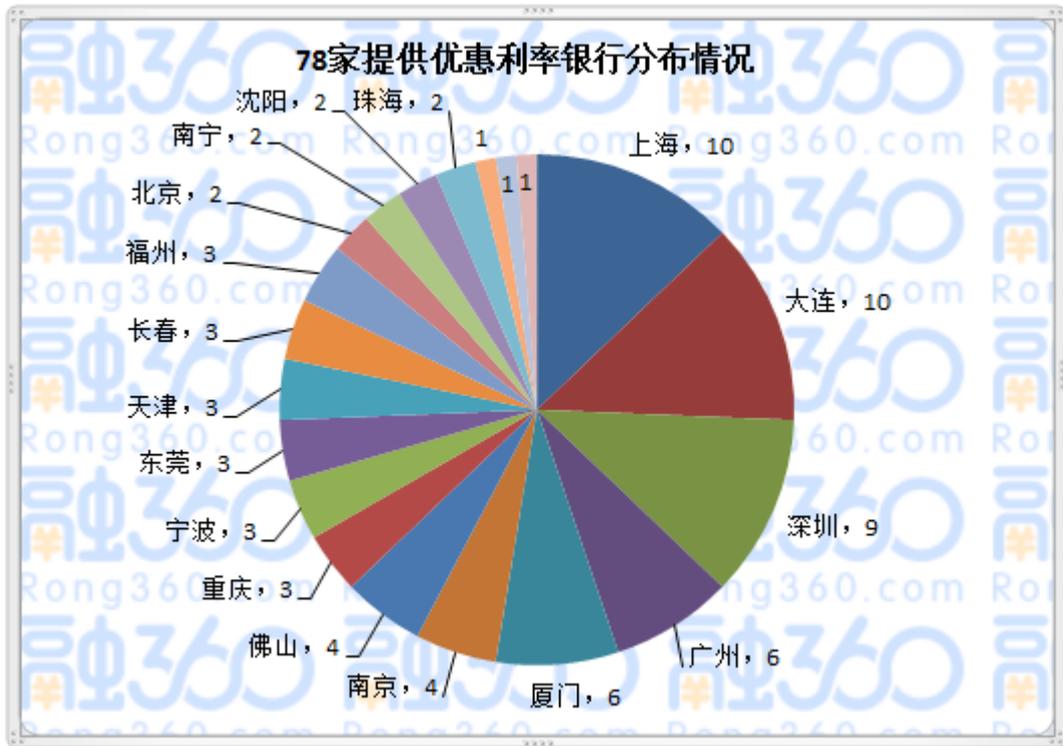


图 1-6：优惠利率城市分布情况

融 360 统计数据显示,6 月份全国共有 78 家银行提供优惠利率,较上月减少 175 家。一线城市中,北京提供优惠银行数锐减至 2 家,分别为汇丰银行和花旗银行,上海、深圳、广州目前仍有部分银行提供基准以下优惠折扣,但总体额度有限。二线城市中,超 7 成银行首套利率已回归基准。

1.1.3 首套首付水平占比情况均与上月持平 半数以上保持 3 成

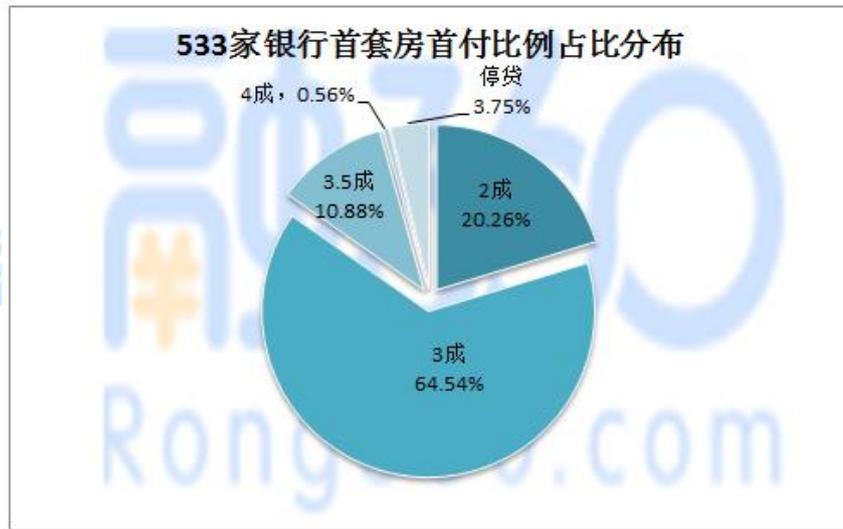


图 1-7 : 533 家银行首套房首付比例占比分布

截至 6 月 30 日，在全国 533 家银行中首付 2 成的有 108 家银行，占比 20.26%，较上月持平；首付 3 成的有 344 家银行，占比达 64.54%；首付 3.5 成的银行有 58 家，占比 10.88%；停贷的有 21 家银行支行，占比 3.94%。

1.1.4 厦门代替大连成为首套房贷平均利率最低城市 利率为 4.72%

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
厦门	4.72%	0.9625
大连	4.73%	0.9643
上海	4.80%	0.9800
福州	4.83%	0.9850
珠海	4.84%	0.9875
南京	4.84%	0.9882
宁波	4.84%	0.9885
长春	4.84%	0.9885
深圳	4.84%	0.9886
广州	4.85%	0.9904

6 月份全国首套房平均利率最低的城市前十分别为厦门 4.72%、大连 4.73%、上海 4.80%、福州 4.83%、珠海 4.84%、南京 4.84%、宁波 4.84%、长春 4.84%、深圳 4.84%、广州 4.85%。

1.1.5 一线城市中 北京首套平均利率率先超基准利率



图 1-8：一线城市首套房平均利率

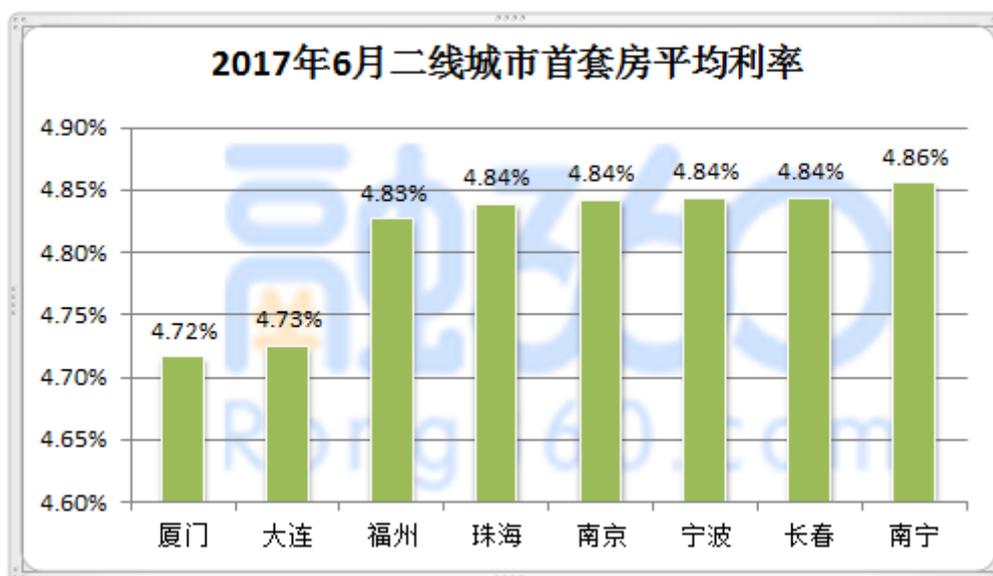


图 1-9：二线城市首套房平均利率

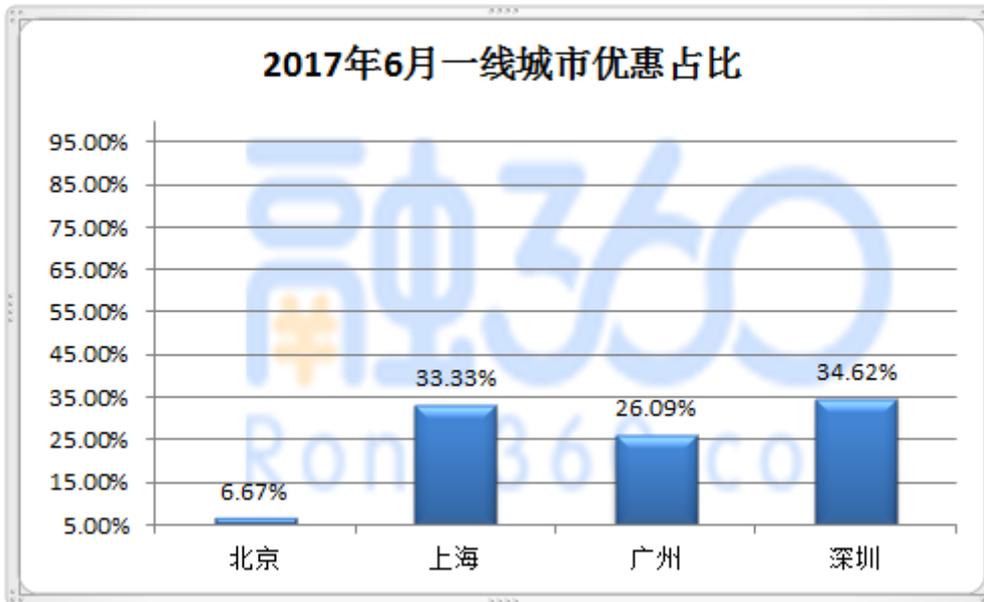


图 1-10：一线城市首套房优惠占比



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，6月份北上广深一线城市分布在[4.80%,4.97%]的区间范围内，北京首套平均利率达到 4.97%，超过基准利率。本月二线城市首套利率调整明显，超 8 成银行首套利率调整为基准，取消优惠折扣；同时受额度影响，贷款审批周期变长。

6月数据显示，一线城市中 73.3%银行已执行基准利率或基准利率上浮；二线城市执行基准利率的占比加大；本月提供优惠折扣的银行数占比仅仅为 14.61%。

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 5.43% 3 家银行执行基准利率 1.3 倍

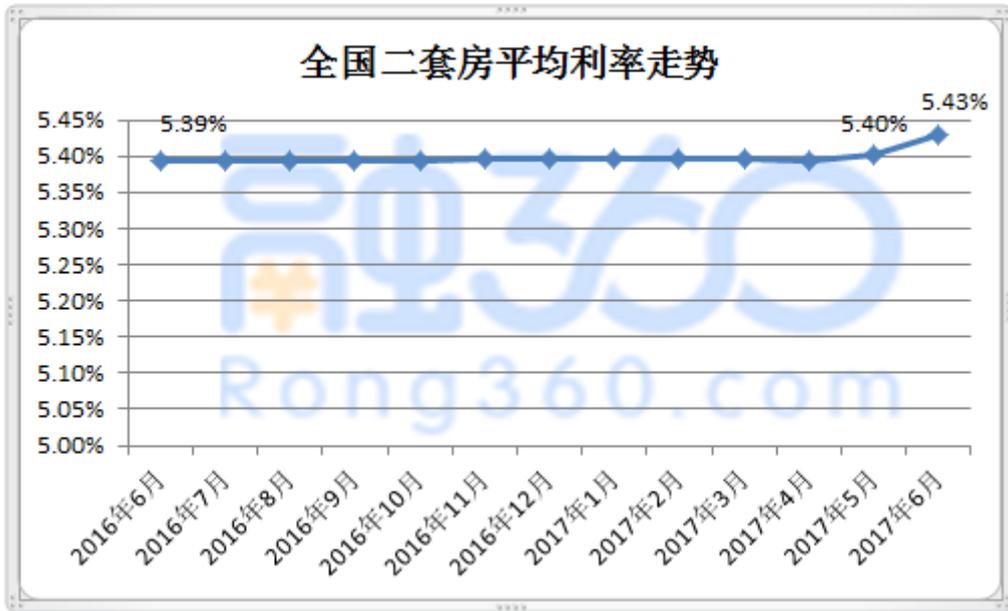


图 1-12：全国二套房平均利率走势

6 月份二套房平均利率为 5.43%，总体平稳略有上升。同比去年同期的 5.39% 上升了 0.74%。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行中，除 21 家停贷的银行支行外，二套房贷执行基准利率的银行有 4 家；465 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 26 家；执行基准利率上浮 15% 的有 4 家；上浮 20% 的有 36 家，较上月增加 25 家；另外还有 3 家银行执行基准利率上浮 30%，分别为东莞浦发银行支行、天津中信银行支行、广州浦发银行支行。

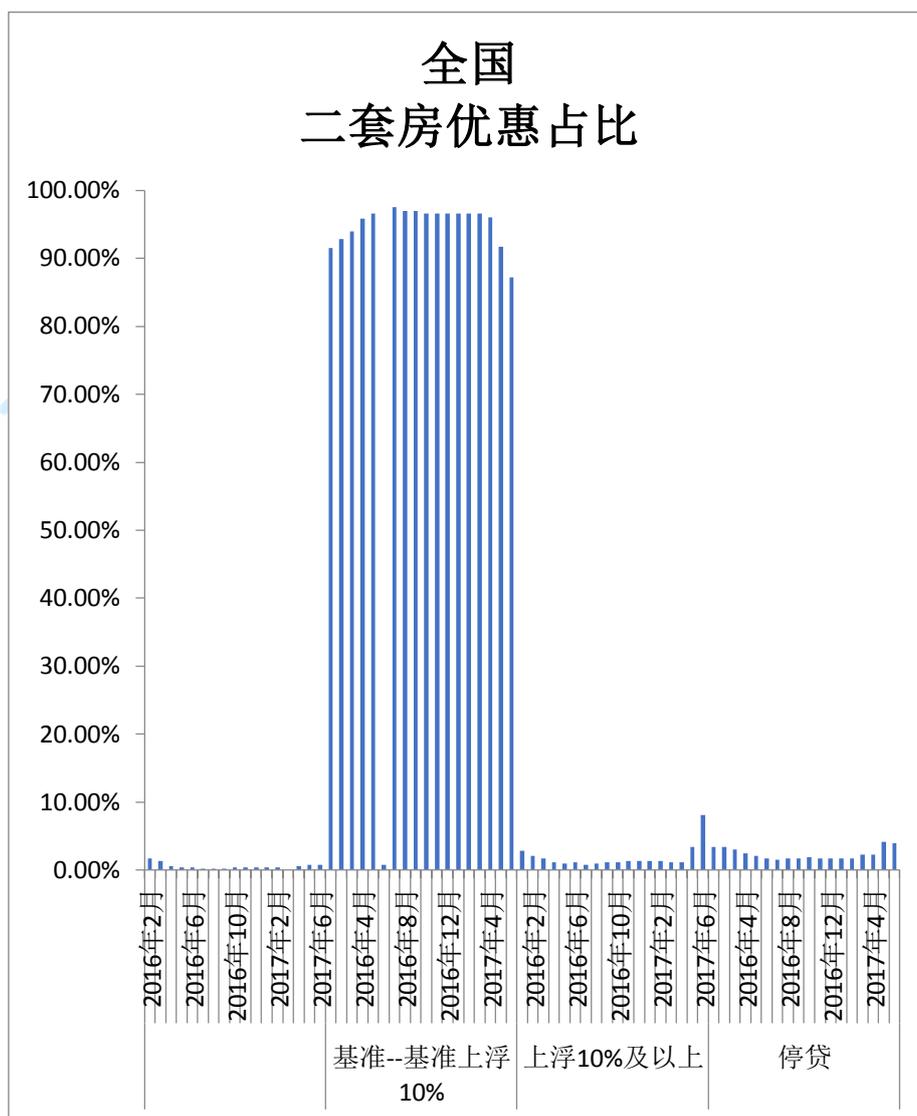


图 1-13 : 35 个城市各银行二套房贷款利率占比

融 360 统计的 35 个城市 533 家银行中，提供上浮 10%利率的银行占比为 87.24%；上浮 10%以上的银行占比为 8.06%；其中 3 家银行二套房贷利率执行基准上浮 30%。除 21 家停贷银行支行以外，剩下的 512 家提供二套房贷款业务的银行中，二套房贷平均利率为 5.43%，相比去年同期的 5.39%略有上升。

1.2.2 二套首付水平占比与上月持平 银行首付政策不敏感

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 272 家，较上月持平。执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 53 家，92 家、46 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	13	东莞、青岛、无锡、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	5	北京、厦门、杭州、天津、郑州
7 成	2	深圳、广州
8 成	2	南京、苏州

6 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 13 个，占比 37.14%，分别为东莞、石家庄、青岛、无锡、成都、济南、南昌、福州、佛山、珠海、长沙、西安、宁波。

二、典型城市数据

2.1 北京：仅剩汇丰和花旗两家银行提供优惠利率

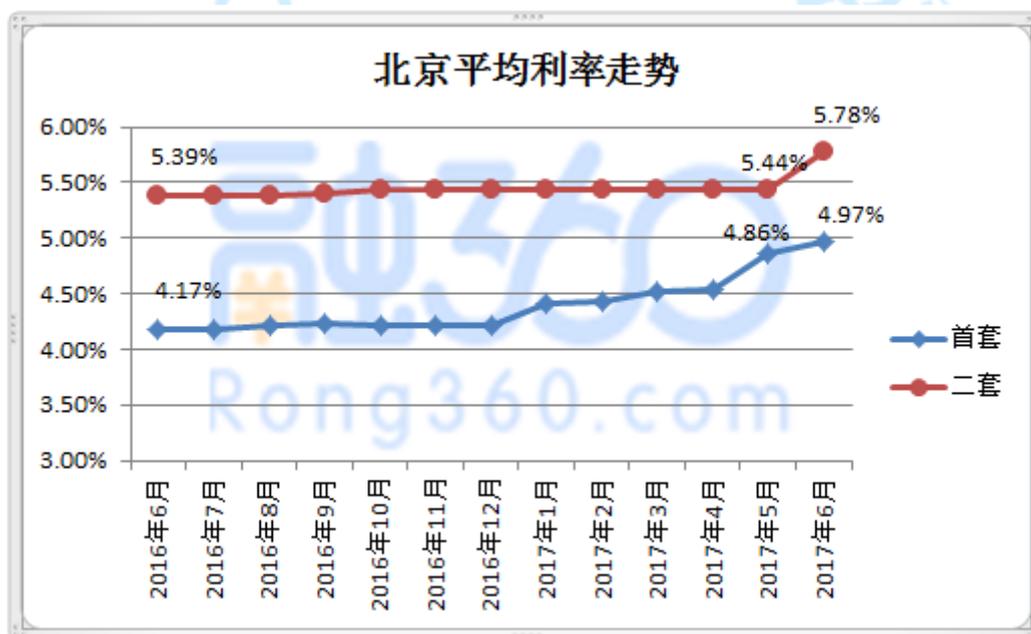


图 2-1：北京房贷平均利率走势

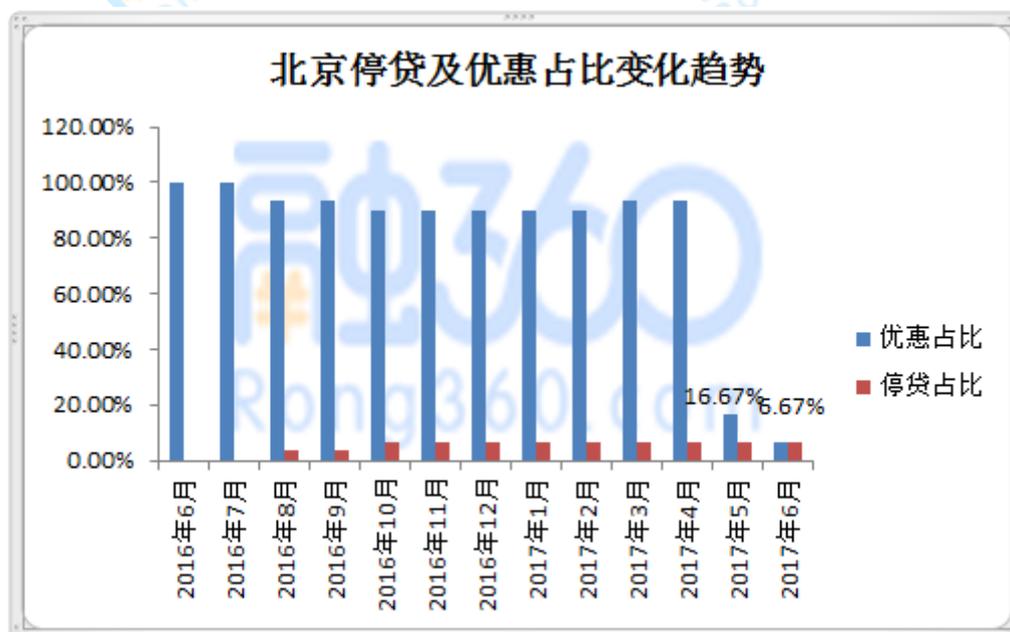


图 2-2：北京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，本月北京地区首套房利率平均折扣为基准 1.01 倍，平均利率为

4.97%。在监测的 30 家银行中，首套房首付方面有 28 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 9.3 折优惠利率。目前能提供优惠折扣的银行仅有汇丰 9.3 折，花旗 9.5 折，大数银行已取消优惠折扣策，部分银行首套利率执行基准上浮 5%-10%。

二套房方面，主流首付为 6 成，首付情况变化较小，最高的是东亚银行的 8 成。本月 22 家银行二套利率执行基准上浮 20%，二套平均利率为 5.78%。

2.2 上海：一线城市中平均利率优惠最大 最低可申 9 折

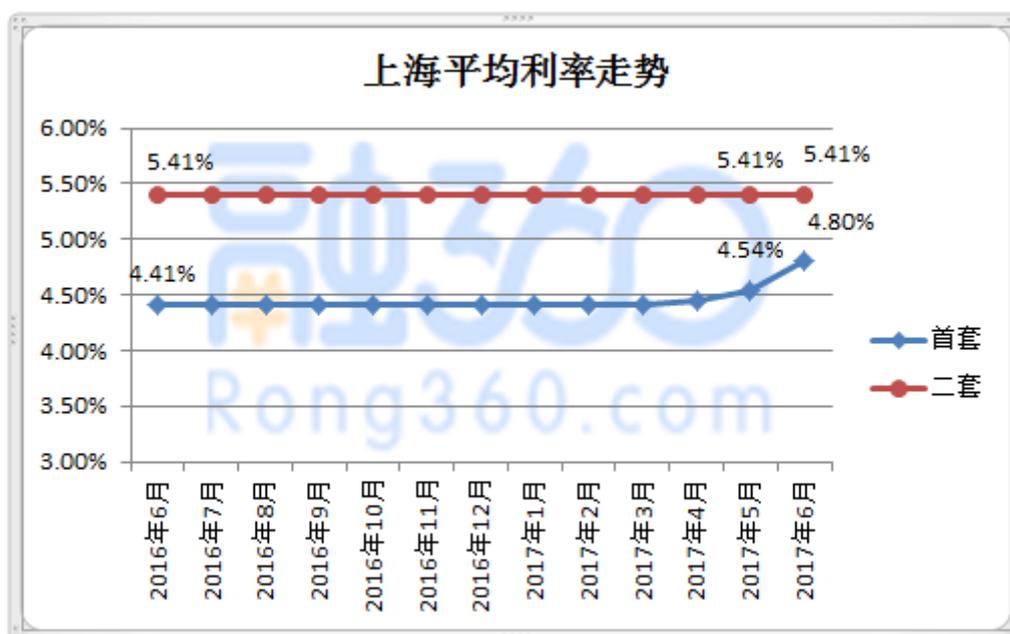


图 2-3：上海房贷平均利率走势

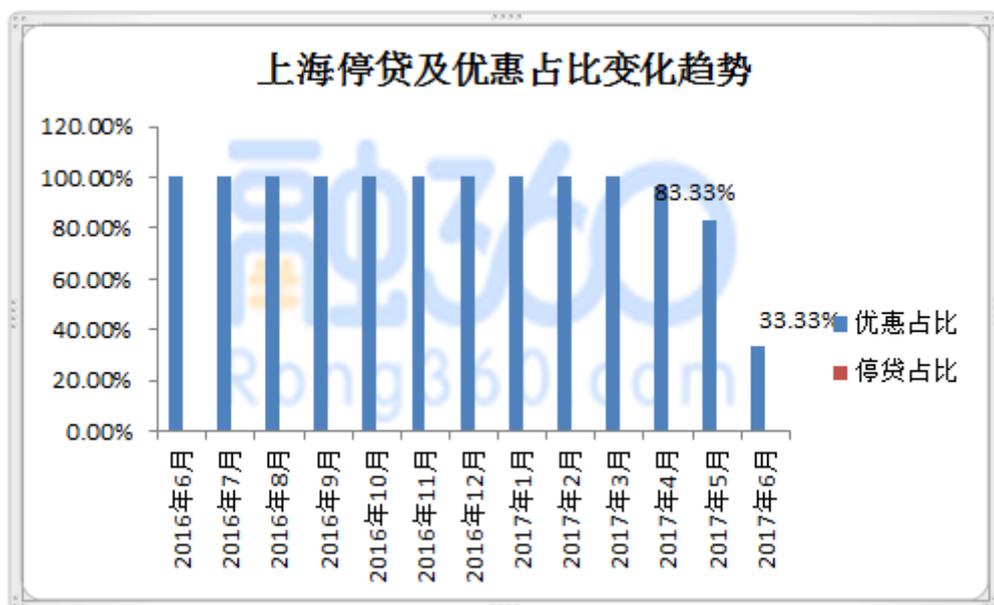


图 2-4：上海停贷占比及优惠占比变化趋势

6 月份上海首套房平均利率折扣为 9.80 折，平均利率为 4.80%。在融 360 监测的 30 家银行中，最低首套房贷款利率为 9 折，本月多家银行上调首套利率至基准。本月上海首套提供优惠利率银行数占比为 33.33%，未来优惠占比将会进一步下降，更多银行将取消首套优惠折扣。

二套房方面，上海本月变化较小。主流首付为 5 成，贷款利率方面，29 家银行执行基准利率上浮 10%，1 家银行执行基准利率上浮 20%。

2.3 广州：首套平均利率为 4.85%，为基准利率 9.89 折

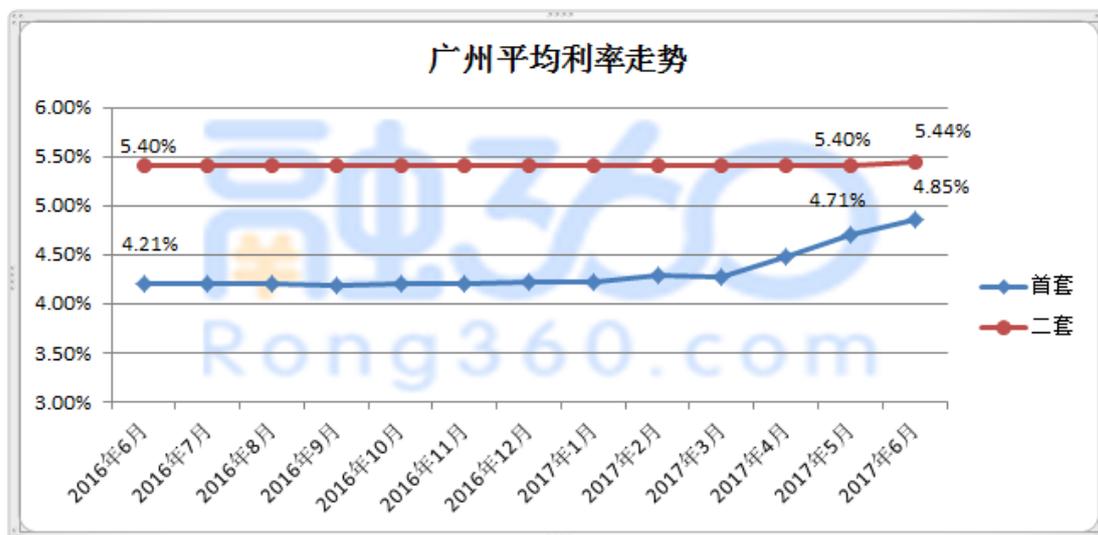


图 2-5：广州房贷平均利率走势

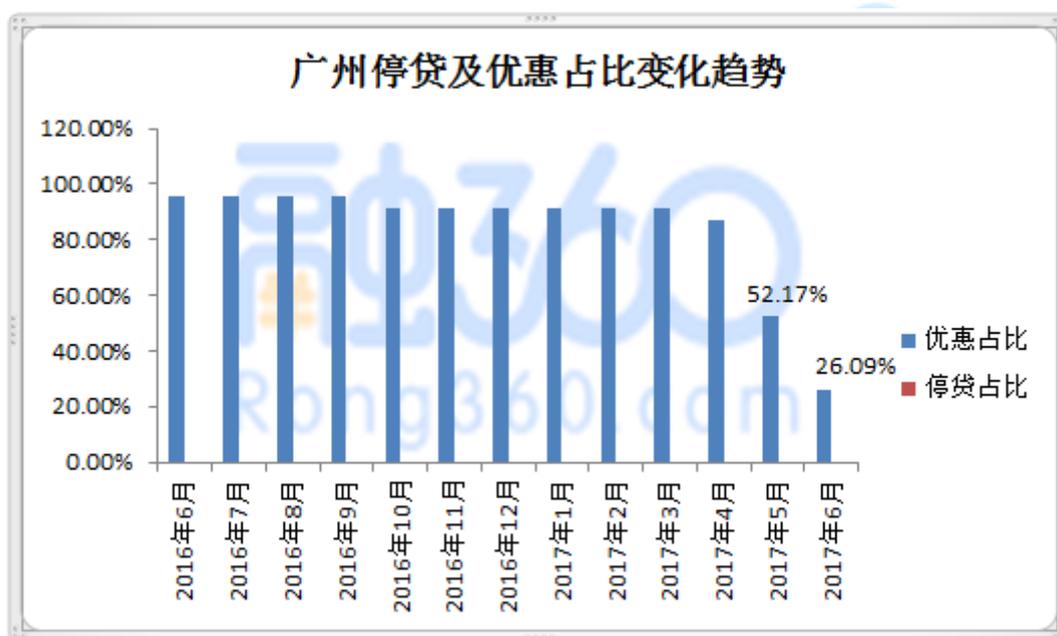


图 2-6：广州停贷占比及优惠占比变化趋势

本月，广州首套房平均利率为 4.85%，优惠占比为 26.09%，较上月 52.17%大幅下降。

在监测的 23 家银行中，首套房贷利率最低的为 9 折，最高的为基准利率上浮 20%，共有 15 家银行执行基准利率，较上月新增 5 家。

二套房方面，23 家银行二套房均执行 7 成首付政策。二套房贷款利率方面，最高的为

浦发银行执行的基准利率上浮 30% ,21 家银行执行基准利率上浮 10% ,广州银行执行基准利率上浮 15%。

2.4 深圳：6 成以上银行房贷已无折扣 均值接近基准

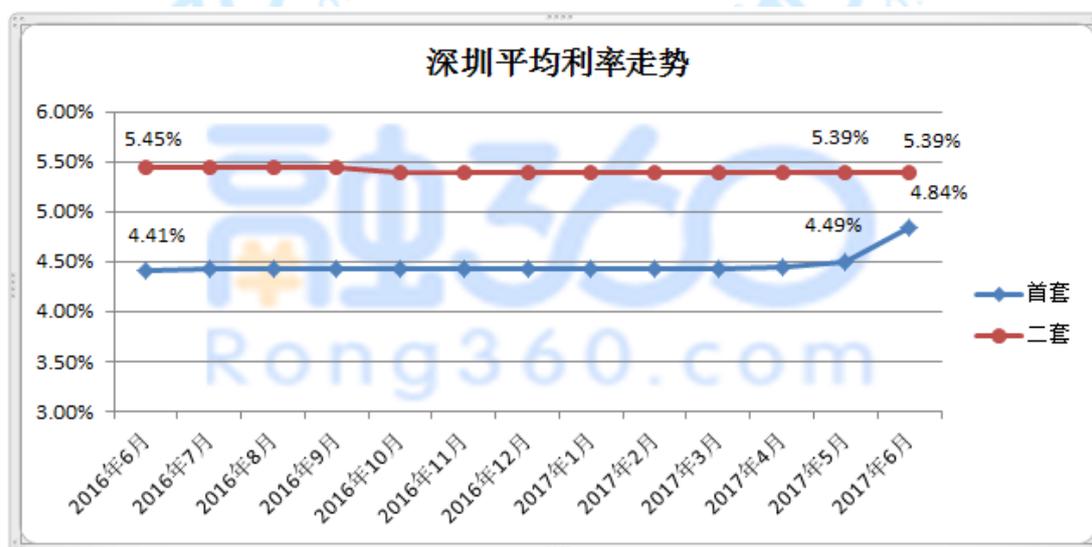


图 2-7：深圳房贷平均利率走势

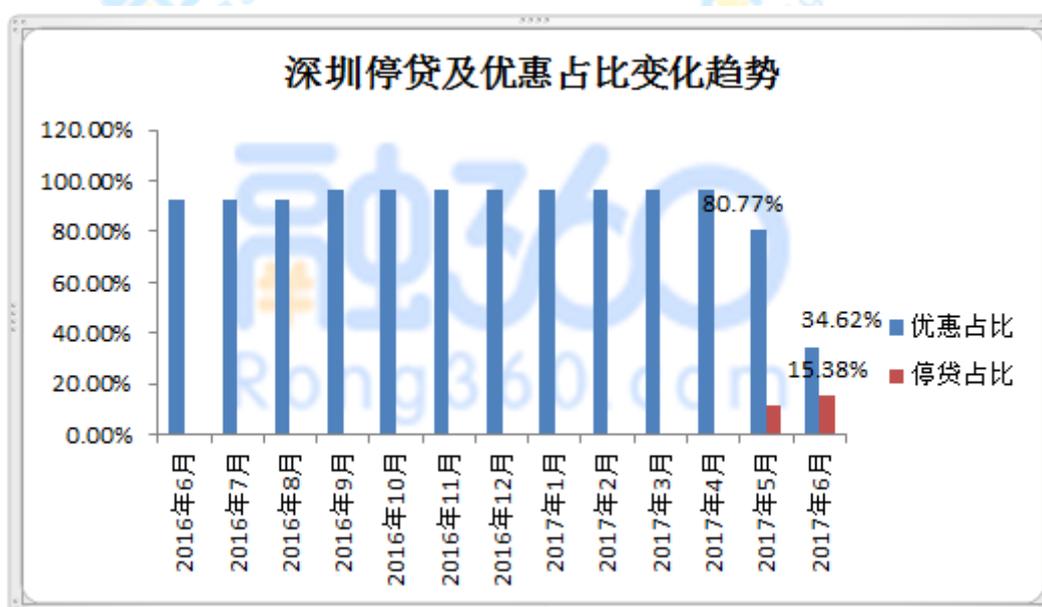


图 2-8：深圳停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，本月深圳 26 家银行中，平均利率折扣为 9.88 折，平均利率为 4.84%。首套房贷款利率方面，本月 8 家银行上调首套利率至基准，2 家银行上调至基准上

浮 10%。 本月优惠占比为 34.62%，较上月 80.77%大幅下降。 首套房首付方面，26 家银行均执行 3 成。

二套房方面，23 家银行均执行基准利率上浮 10%，首付比例均为 7 成。另 3 家银行支行暂停受理房贷业务，分别为华润银行、广州银行以及中信银行。

2.5 南京：首套房平均利率 4.84% 优惠占比跌至 23.53%

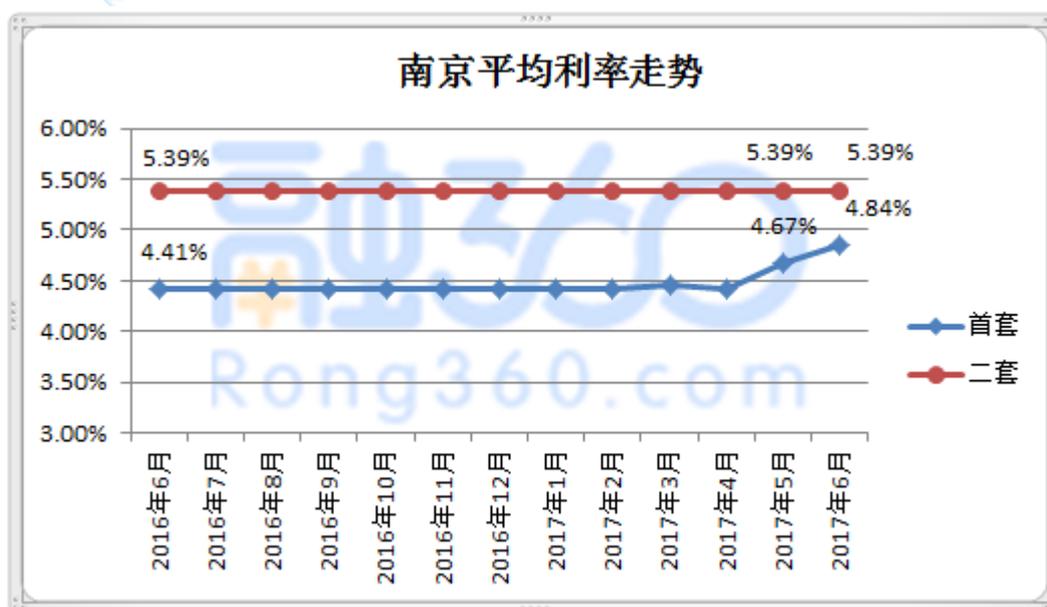


图 2-9：南京房贷平均利率走势

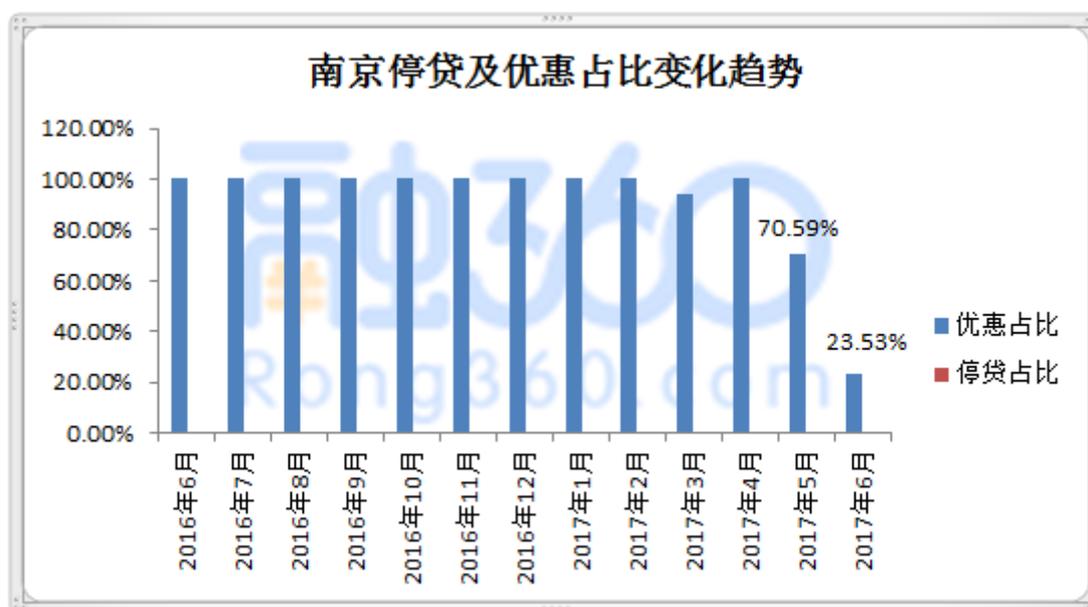


图 2-10：南京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，本月南京地区 17 家银行中，平均利率折扣为 9.88 折，平均利率为 4.84%。首套利率方面最低为 9.5 折，最高为基准利率；优惠占比为 23.53%，近 8 成银行取消首套利率优惠。首套房首付方面，17 家银行的首付比例仍为 3 成。

二套房首付方面，17 家银行首付为 8 成；二套房利率均为基准利率上浮 10%，暂无更高上浮利率。

2.6 杭州：首套平均利率已至基准 客户难觅优惠折扣

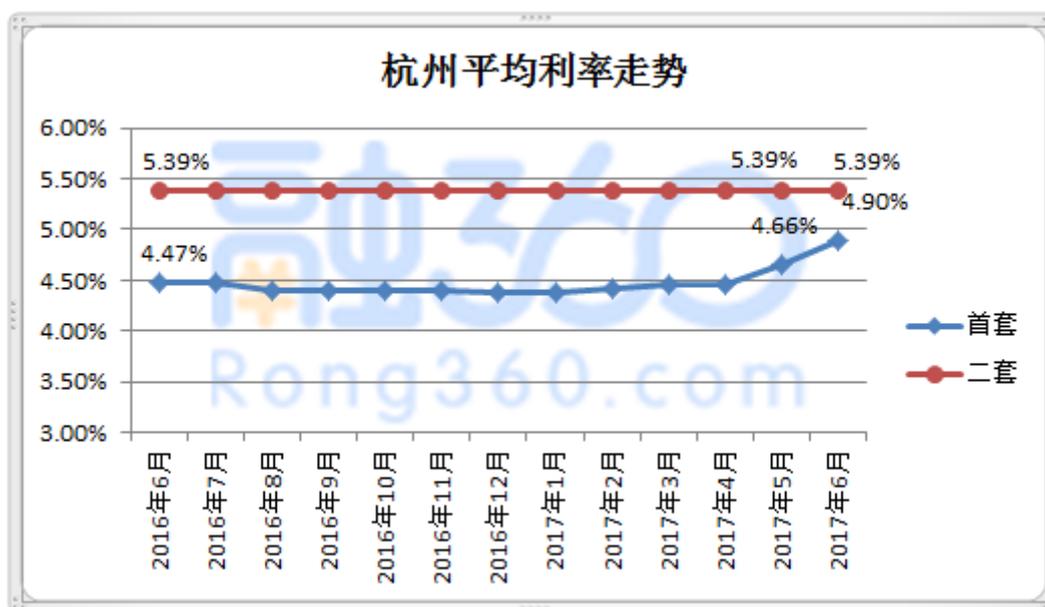


图 2-11：杭州房贷平均利率走势

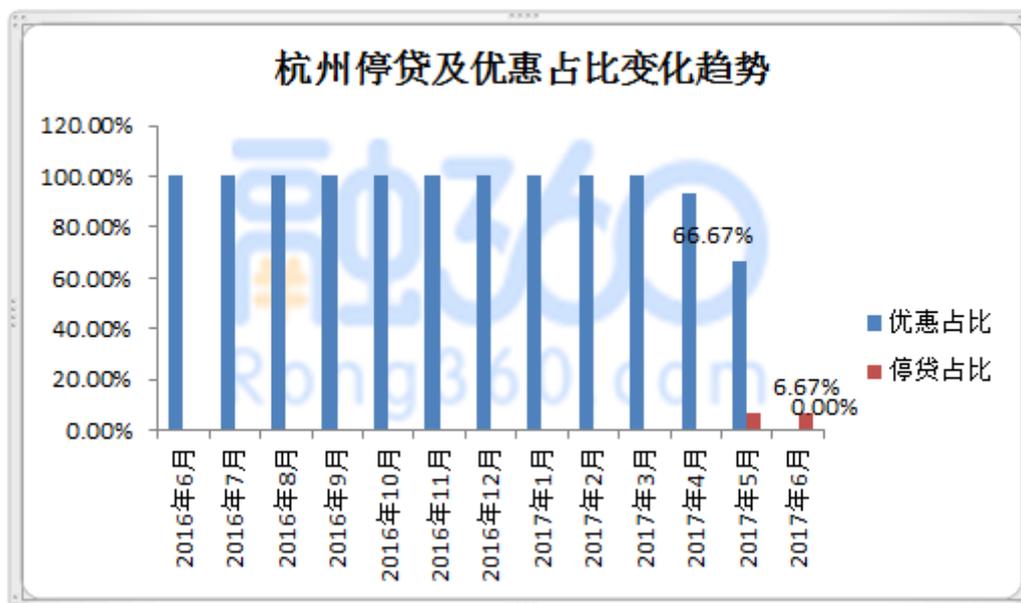


图 2-12：杭州停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，6 月杭州首套房贷款平均利率为 4.90%，基准持平。本月 14 家银行上调首套利率至基准；首套房首付方面，13 家银行执行首付 3 成；平安银行支行暂停受理房贷业务。

二套房利率方面，在监测的 15 家银行中，目前均执行基准利率上浮 10%。二套房首付方面，首付比例为 6 成。

2.7 武汉：首套执行基准利率 二套执行基准上浮 10%

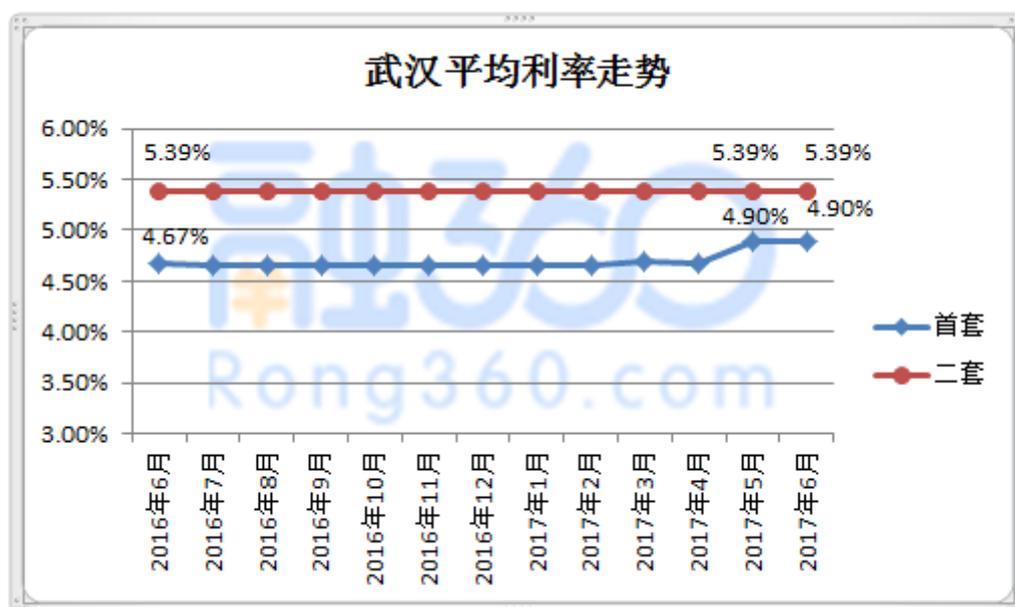


图 2-13：武汉房贷平均利率走势

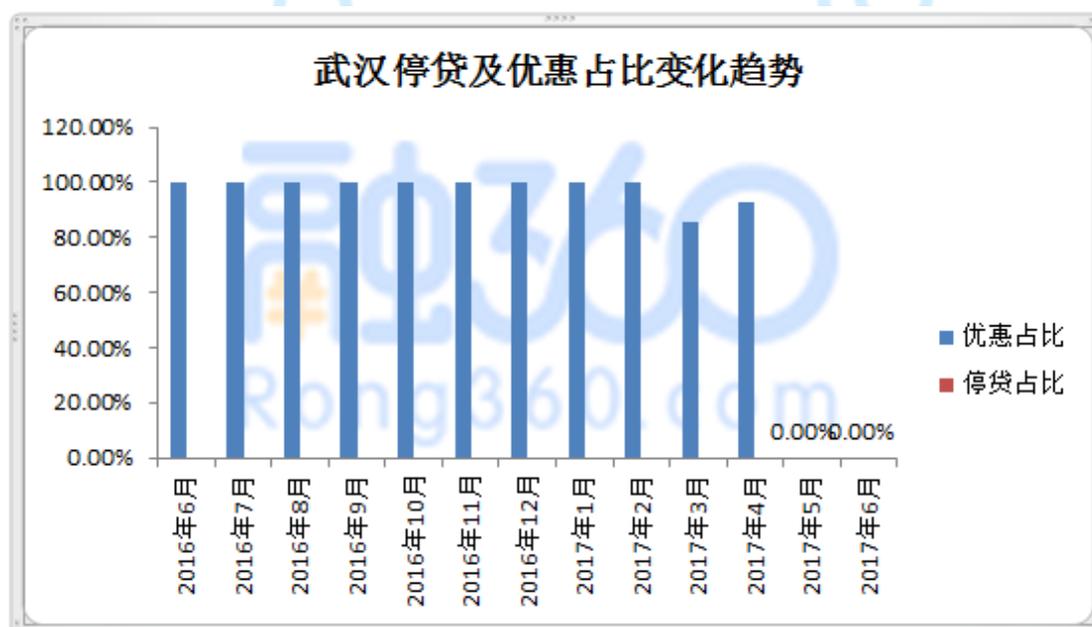


图 2-14：武汉停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，6 月武汉首套房贷平均利率为基准。在监测的 14 家银行中，均已执行首套基准利率，目前已无优惠折扣，首套房首付为 3 成。

二套房方面，贷款利率全部执行基准利率上浮 10%。监测的 14 家银行中，二套首付均

为 5 成，本月数据未出现较大变化。

2.8 长沙：首套平均利率为基准，银行全部取消利率优惠

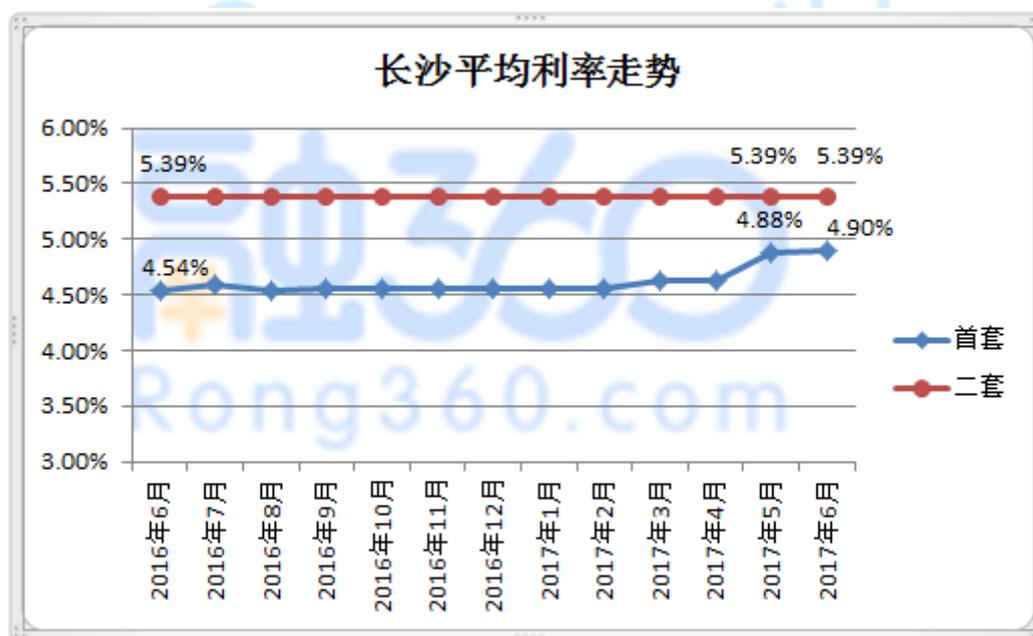


图 2-15：长沙房贷平均利率走势

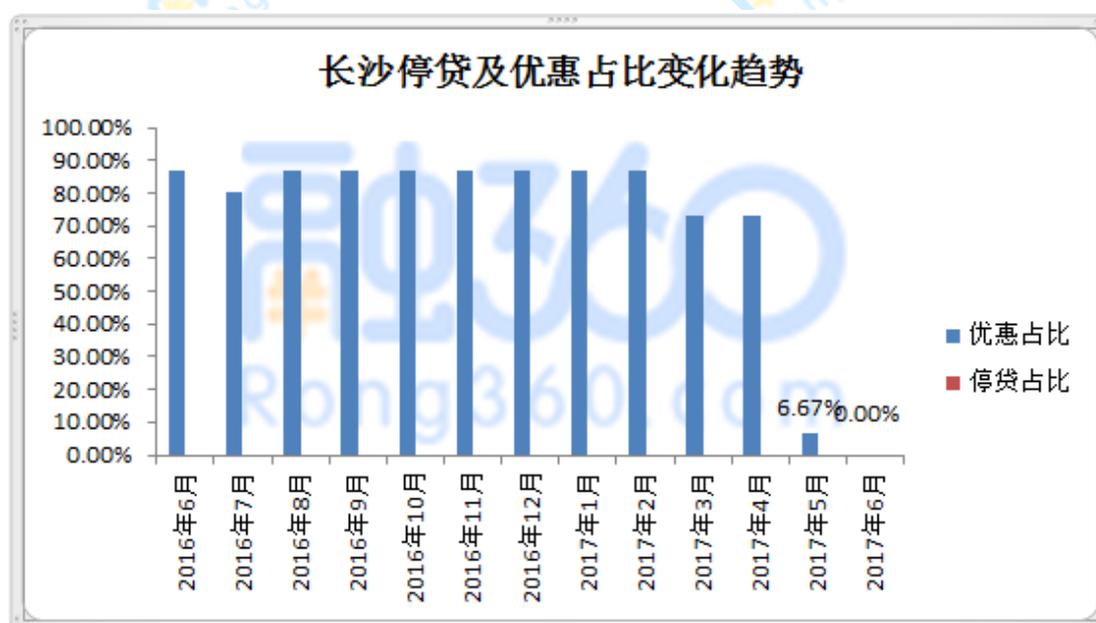


图 2-16：长沙停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月长沙平均利率折扣为基准，监测的 15 家银行均取消首

套利率优惠，执行基准利率。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均为基准上浮10%；二套房首付方面，首付主流为4.5成，其中长沙银行的二套房首付为6成，总体较上月无较大变化。

2.9 沈阳：半数以上银行调整首套平均利率为基准

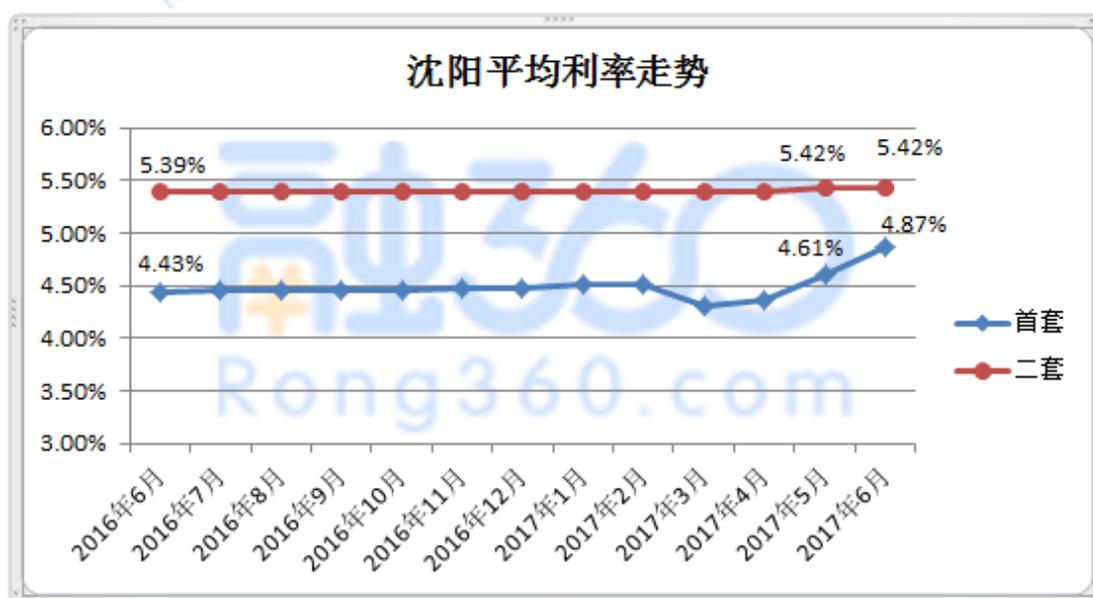


图 2-17：沈阳房贷平均利率走势

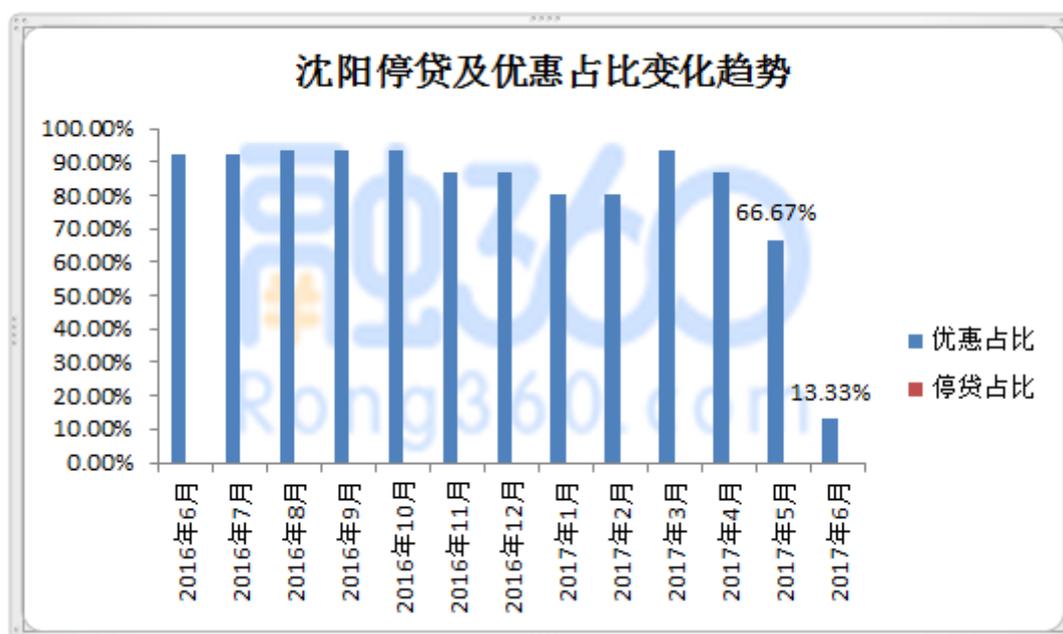


图 2-18：沈阳停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月监测的 15 家银行中，平均利率折扣为 9.93 折，平均利率为 4.87%。首套房贷款利率方面，最高为基准利率，最低折扣为 9.5 折，分别为浦发银行和工商银行。本月 8 家银行上调利率至基准，未来或将全面上调为基准利率。

二套房方面，贷款利率中，14 家银行执行基准利率上浮 10%，锦州银行执行基准利率上浮 20%，较上月无变化。

2.10 重庆：首套平均利率略有上调 未来平均或为基准

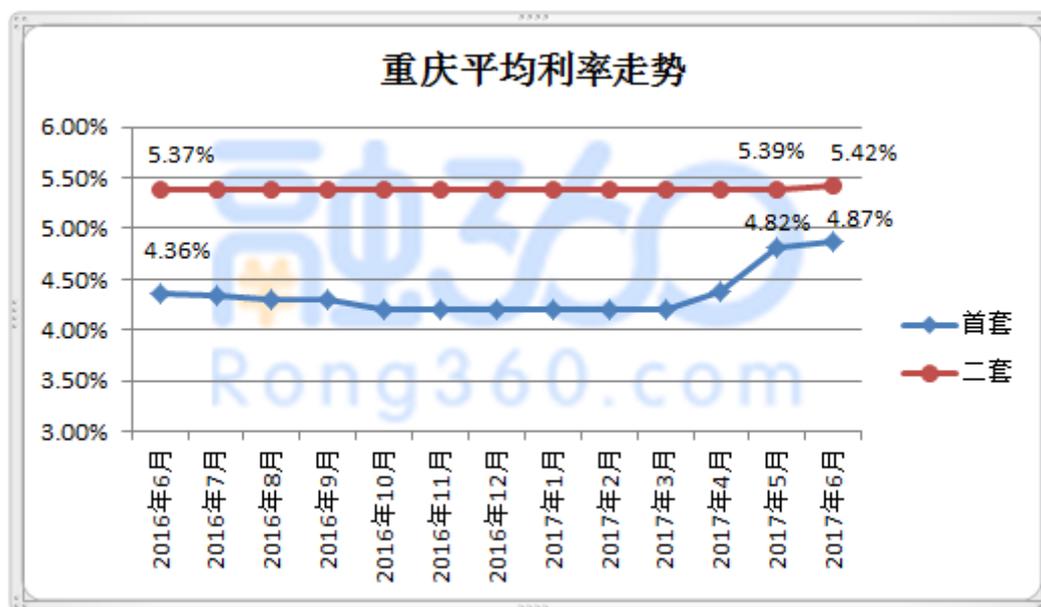


图 2-19：重庆房贷平均利率走势

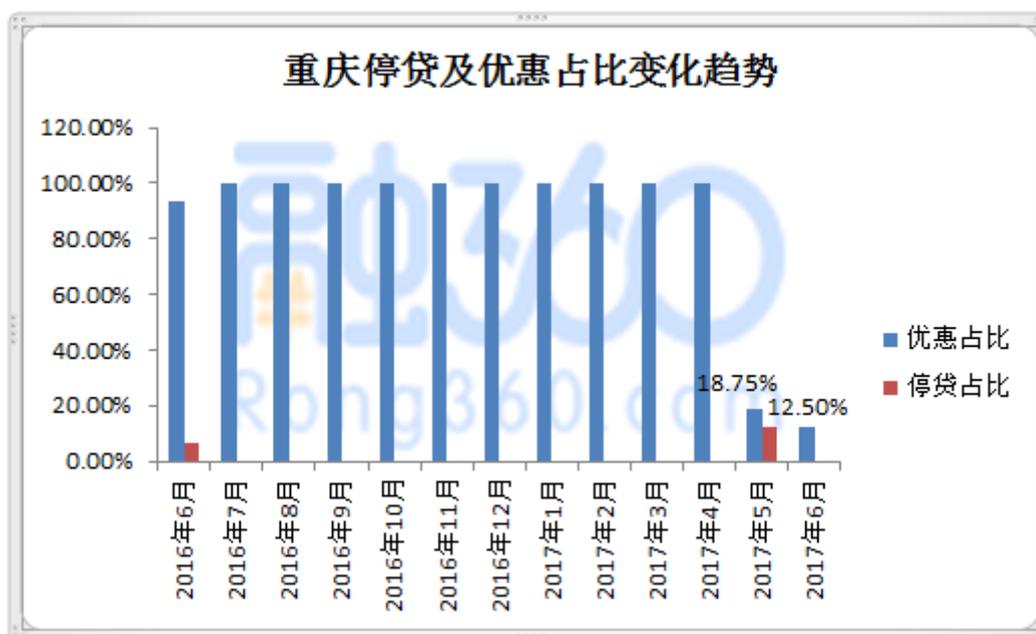


图 2-20：重庆停贷占比及优惠占比变化趋势

6月监测的重庆16家银行中，平均利率折扣为9.94折，平均利率为4.87%，较上月上升，优惠占比降至12.50%。

二套房方面，贷款利率中，15家银行执行基准利率上浮10%，较上月新增1家。另2家银行支行暂停受理房贷业务分别为平安银行和渣打银行。

本月一线城市总体表现稳定，二线城市多数银行将首套利率上调至基准，优惠占比大幅下降，未来市场优惠折扣或将难寻。

三、房贷市场走势

3.1 二线城市房贷利率全面上浮 政策影响持续发酵

继上个月一线城市房贷利率的大幅上涨之后,6月份二线城市迎来房贷利率的全面收紧,涨幅明显,各二线城市首套房贷平均利率接近甚至超过基准利率,这种现象主要受房贷政策性紧缩的时滞效应影响。一线城市对于房地产政策反应敏感,大多数银行于5月份已率先调整至基准水平,甚至基准上浮10%;二线城市相对缓慢,6月份开始大面积的房贷利率收紧,全面上浮逼近基准利率。

3.2 银行负债成本持续上升,未来房贷利率将保持上行趋势

自从2014年降息以来,银行一直进行着资产重定价的工作。期间,受到资产荒和坏账风险暴露的影响,更进行着资产结构的调整,结合房地产去库存,住房贷款成为大量银行优先配置的资产,提供了较多利率折扣,房贷供给显著扩大。但随着流动性收缩、银行负债成本上升,资产收益下行导致银行的收入及利润承压。在这样的情况下,再加上信贷额度的限制,银行逐步减弱房贷折扣、提高房贷利率就成为必然选择,5、6月份的数据已经展现了相关迹象,我们预计此后几个月,房贷利率仍然会保持上行趋势。



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



