

2017年11月

中国房贷市场报告

房贷利率增速平缓
年底银行额度紧张

2017 年 11 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：李唯一 刘倩 张之颖 王音戈

内容摘要：

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月全国首套房贷款平均利率为 5.36%，相当于基准利率 1.09 倍，环比 10 月上升 1.13 个百分点；同比去年 10 月首套房贷款平均利率 4.44%，上升 20.72 个百分点。在融 360 监测的 35 个城市首套房贷款平均利率中，最低值为厦门 4.93%，最高值为郑州达 5.77%。

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 86 家银行首套房贷款利率上升，占比 16.13%；有 24 家银行首套房贷款利率下降，占比 4.50%；有 388 家银行首套房贷款利率与上月持平，占比 72.79%。本月共有 56 家银行分（支）行因额度等原因暂停受理首套房贷业务，较上月新增 14 家银行分（支）行。

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为厦门 4.93%、上海 4.94%、昆明 5.02%、乌鲁木齐 5.11%、珠海 5.25%、太原 5.27%、沈阳 5.28%、天津 5.28%、成都 5.30%、哈尔滨 5.30%。

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

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 5.36%，涨幅连续缩小	3
1.1.2	首套房贷款利率执行基准及以上的达 520 家银行占比 97.56%	5
1.1.3	首套房贷款利率增速放缓，首套首付未现大幅变动	6
1.1.4	厦门首套房贷款平均利率最低，为 4.93%	7
1.1.5	一线城市上海利率基准附近，其他三城基准上浮 7%-10%	8
1.2	全国二套房贷款政策变动情况	10
1.2.1	二套房贷款平均利率 5.71%，环比增速稳定	10
1.2.2	二套首付情况稳定，未出现大幅变动	11
二、	典型城市数据	13
2.1	北京：首套平均利率基本持平上月，为 5.27%	13
2.2	上海：首套平均利率为 4.94%，仍处基准附近	15
2.3	广州：首套平均利率为 5.32%，二套利率增速稳定	16
2.4	深圳：首套平均利率达 5.43%，二套利率 5.66%	17
2.5	杭州：首套平均利率为 5.46%，二套利率达 5.66%	19
2.6	天津：首套利率上升至 5.28%，二套利率达 5.58%	20
2.7	济南：首套平均利率为 5.49%，二套利率升至 5.70%	21
2.8	长沙：首套平均利率为 5.33%，较上月上浮明显	22
2.9	重庆：首套平均利率达 5.62%，二套利率升至 6.01%	23
2.10	成都：首套平均利率波动至 5.30%，二套利率小幅上升	24
三、	房贷市场走势	26
3.1	银行年底额度紧张 年后部分压力将缓解	26
3.1.1	银行吸储难度增加 存款总额出现下滑	26
3.1.2	控制贷款增速 银行中长期贷款平缓增长	27
3.1.3	银行年底额度紧张 年后或现新转机	28
3.2	额度间接影响房贷利率 未来市场仍起决定作用	30
3.2.1	额度间接影响房贷利率 未来市场仍起决定作用	30

一、房贷市场数据

从全国首套房贷款平均利率走势来看,2017 年 11 月全国首套房贷款平均利率涨幅缩小,较上月上涨数值降低 0.02%。

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 5.36%，涨幅连续缩小

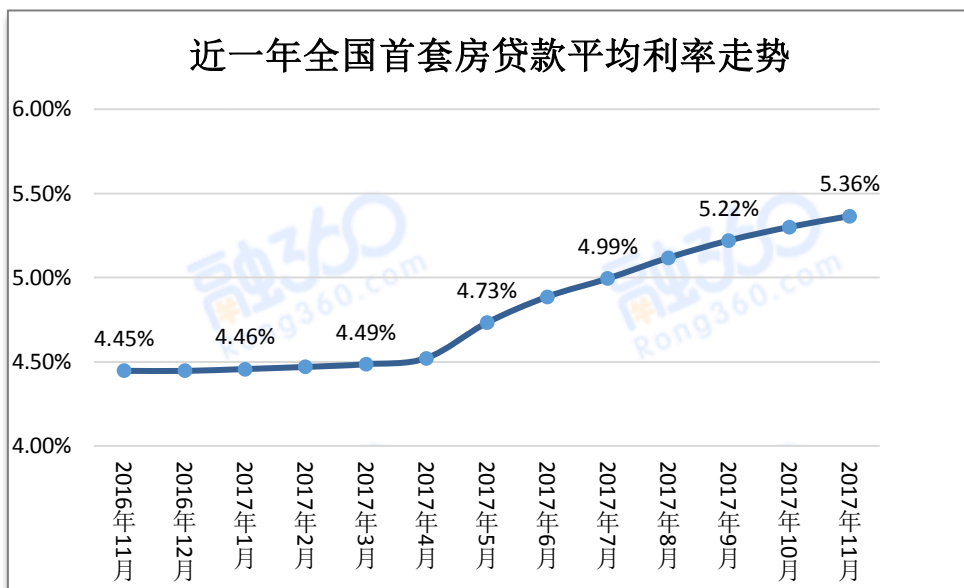


图 1-1：近一年全国首套房贷款平均利率走势

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,2017 年 11 月全国首套房贷款平均利率为 5.36%,相当于基准利率 1.09 倍,环比 10 月上升 1.13 个百分点;同比去年 10 月首套房贷款平均利率 4.44%,上升 20.72 个百分点。在融 360 监测的 35 个城市首套房贷款平均利率中,最低值为厦门 4.93%,最高值为郑州达 5.77%。

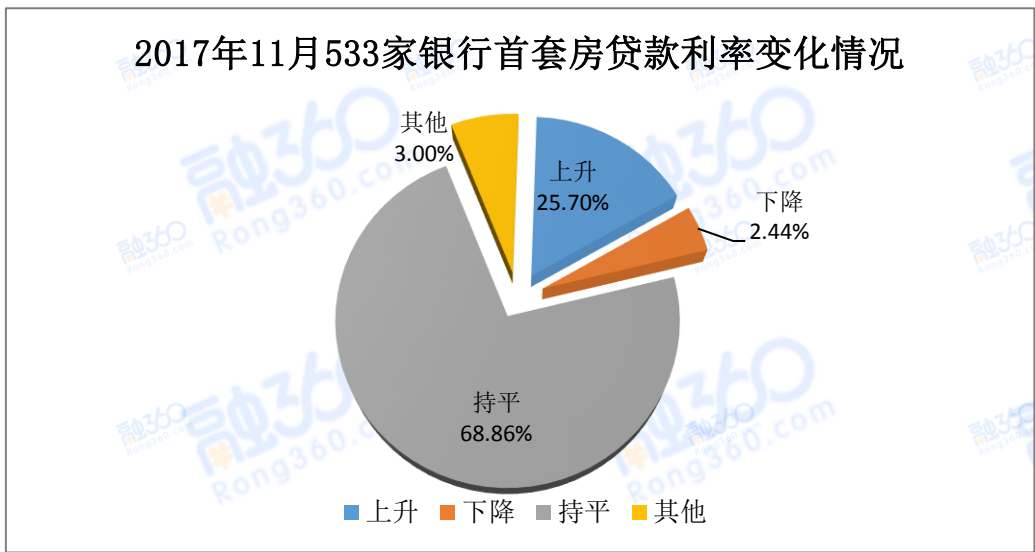


图 1-2：533 家银行首套房贷款利率变化情况

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月在全国 35 个城市 533 家银行中，有 86 家银行首套房贷款利率上升，占比 16.13%；有 24 家银行首套房贷款利率下降，占比 4.50%；有 388 家银行首套房贷款利率与上月持平，占比 72.79%。本月共有 56 家银行分（支）行因额度等原因暂停受理首套房贷业务，较上月新增 14 家银行分（支）行。

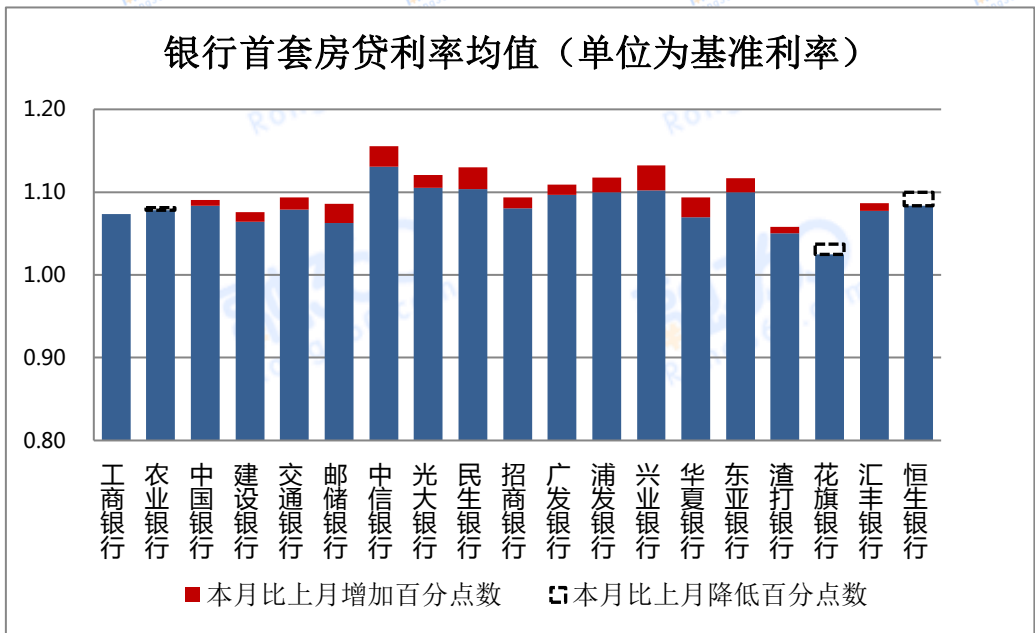


图 1-3：银行首套房贷款利率均值

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月，19 家主要银行中有 7 家银行首套房贷款利率已超

过基准上浮 10%，最高达到基准上浮 15%。2017 年 11 月，银行首套房贷款平均利率最低为基准 1.03 倍；银行首套房贷款平均利率最高为基准 1.15 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 7%–9%之间，较上月上涨 1 个百分点，其中工商银行最低为基准 1.07 倍，银行首套房贷款平均利率临近基准上浮 10%水平。

1.1.2 首套房贷款利率执行基准及以上的达 520 家银行占比 97.56%

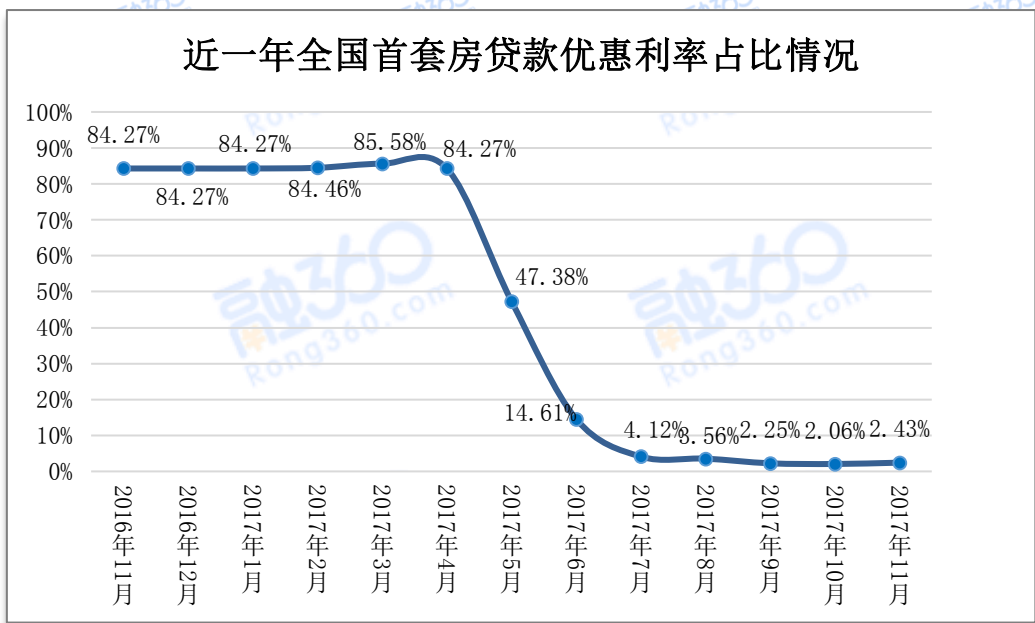


图 1-4：近一年全国首套房贷款优惠利率占比情况

数据来源：融 360 大数据研究院

去年同期，全国优惠利率占比为 84.27%，2017 年 11 月优惠利率占比为 2.43%，同比下降 81.8 个百分点。本月上海仍有多家银行提供首套房贷款优惠利率，不过需达到银行规定贷款金额方可申请，其他地区均已无提供优惠利率银行。

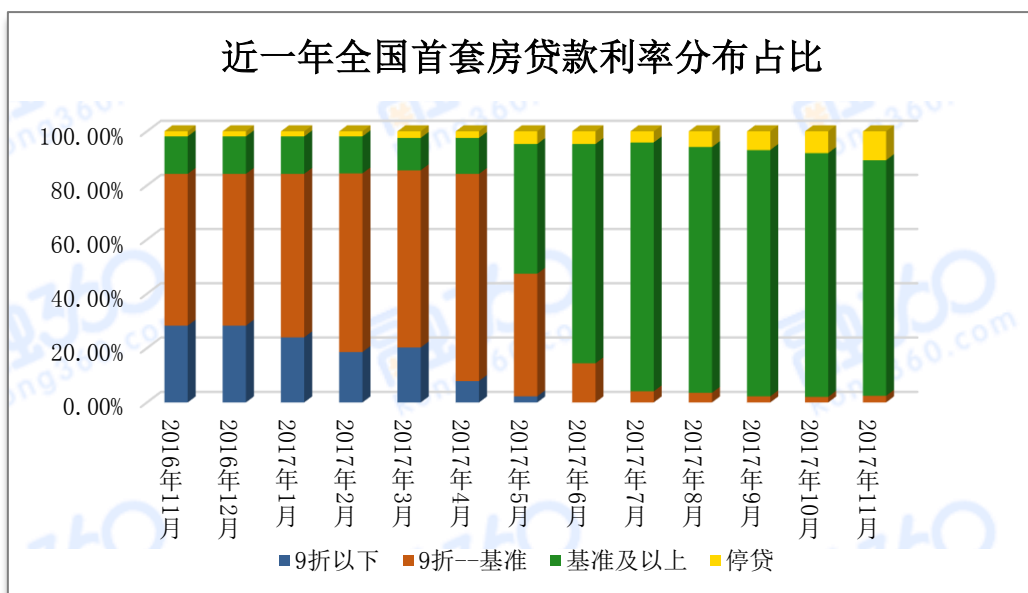


图 1-5：近一年全国首套房贷款利率分布占比

数据来源：融 360 大数据研究院

从融 360 监测的首套房贷款利率数据来看，2017 年 11 月全国 533 家银行中，2 家银行提供 9 折优惠利率；2 家银行提供 9.2 折优惠利率；1 家银行提供 9.3 折优惠利率；8 家银行提供 9.5 折优惠利率。除上述提供优惠利率银行外，剩余银行均无折扣，其中 44 家银行执行基准利率，较上月减少 48 家；420 家银行执行基准利率上浮，较上月新增 32 家。

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月全国仅有上海地区 13 家银行提供优惠利率。

1.1.3 首套房贷款利率增速放缓，首套首付未现大幅变动

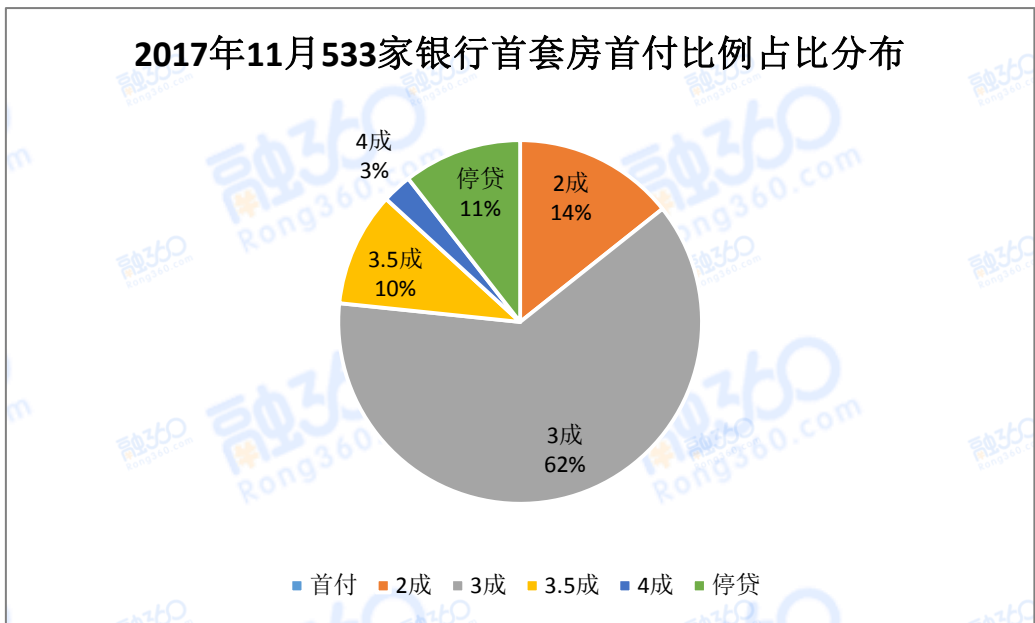


图 1-6: 2017 年 11 月 533 家银行首套房首付比例占比分布

数据来源: 融 360 大数据研究院

2017 年 11 月, 全国 533 家银行中首套首付 2 成的有 76 家银行, 占比 14.25%, 较上月减少 4 家; 首付 3 成的有 331 家银行, 占比达 62.10%, 较上月减少 13 家; 首付 3.5 成的银行有 54 家, 占比 10.13%; 暂停受理房贷业务的有 56 家银行分(支)行, 占比 10.50%, 较上月新增 14 家分(支)行暂停房贷业务受理。

1.1.4 厦门首套房贷款平均利率最低, 为 4.93%

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	4.93%	1.0063
上海	4.94%	1.0073
昆明	5.02%	1.0250
乌鲁木齐	5.11%	1.0438
珠海	5.25%	1.0714
太原	5.27%	1.0750

沈阳	5.28%	1.0767
天津	5.28%	1.0769
成都	5.30%	1.0807
哈尔滨	5.30%	1.0818

数据来源：融 360 大数据研究院

2017 年 11 月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为厦门 4.93%、上海 4.94%、昆明 5.02%、乌鲁木齐 5.11%、珠海 5.25%、太原 5.27%、沈阳 5.28%、天津 5.28%、成都 5.30%、哈尔滨 5.30%。

1.1.5 一线城市上海利率基准附近，其他三城基准上浮 7%-10%

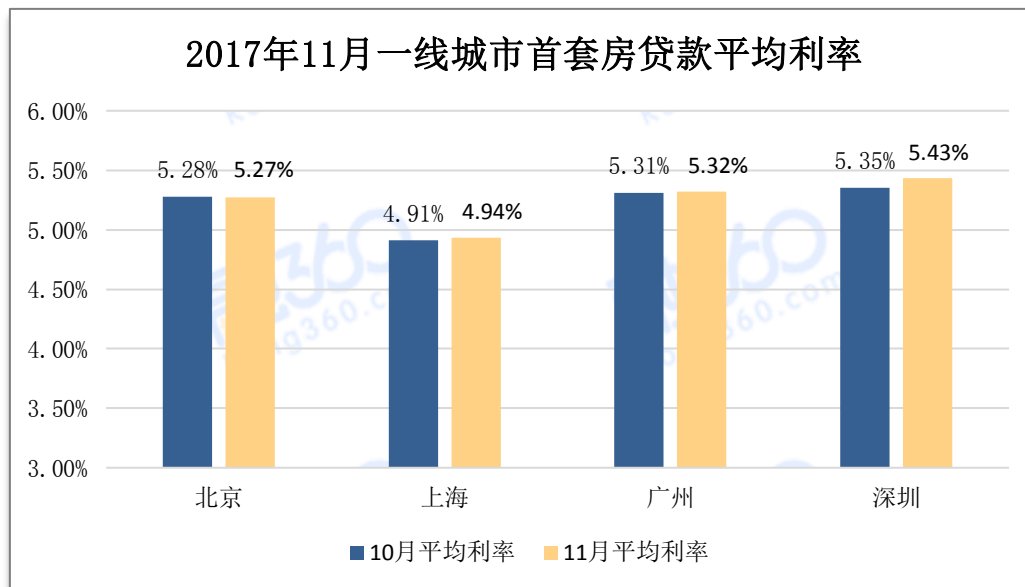


图 1-7：2017 年 11 月一线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

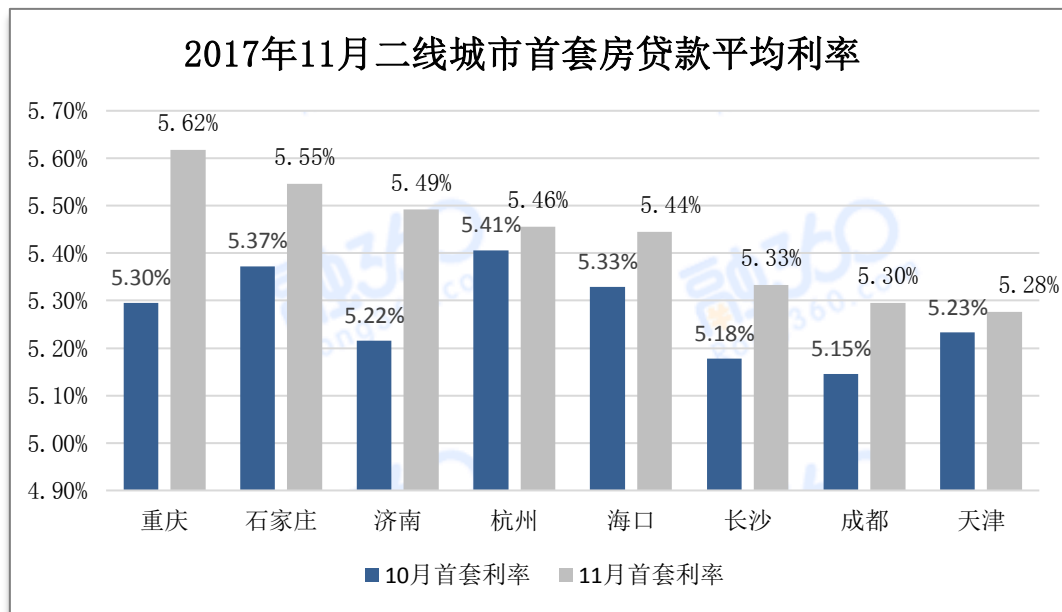


图 1-8：2017 年 11 月二线城市首套房贷款平均利率

数据来源：融 360 大数据研究院

从首套房贷款平均利率区间来看，2017 年 11 月北上广深一线城市处于 [4.94%, 5.43%] 的区间，北京首套房贷款平均利率为 5.27%、广州为 5.32%、深圳为 5.43%。其中上海、北京、广州较上月小幅波动，深圳小幅上涨。

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 5.71%，环比增速稳定

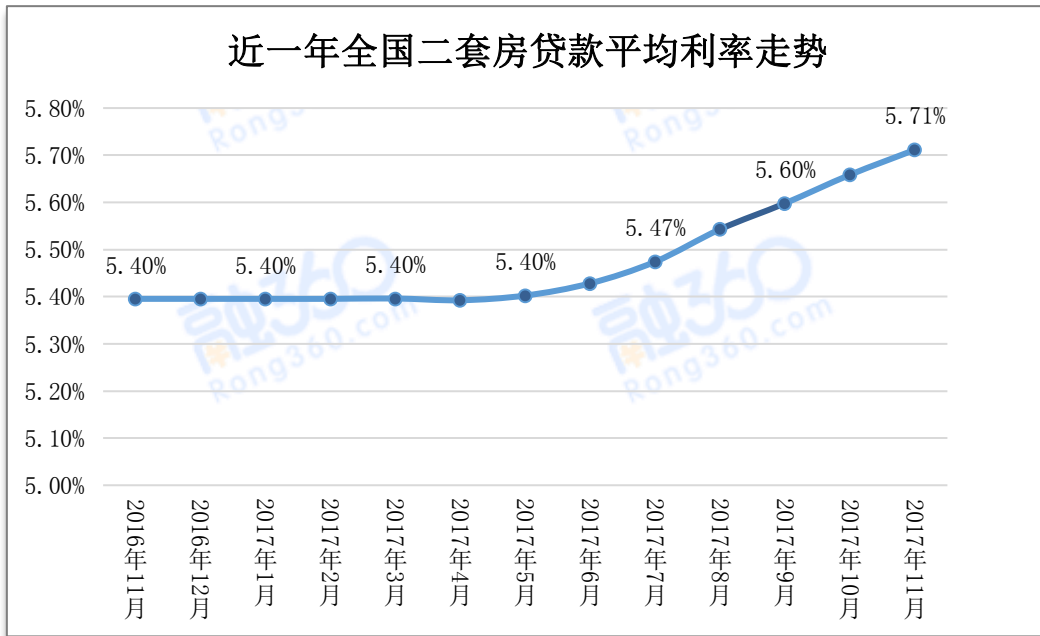


图 1-9：近一年全国二套房贷款平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

2017 年 11 月全国二套房贷款平均利率为 5.71%，保持小幅上升。同比去年的 5.40% 上升了 5.74 个百分点，环比上升 0.88 个百分点。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行中，有 1 家银行二套房贷款利率执行基准利率；有 136 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 70 家；有 96 家银行执行基准利率上浮 15%，较上月新增 26 家；有 189 家银行执行基准上浮 20%，较上月增加 16 家；有 20 家银行执行基准利率上浮 30% 及以上。

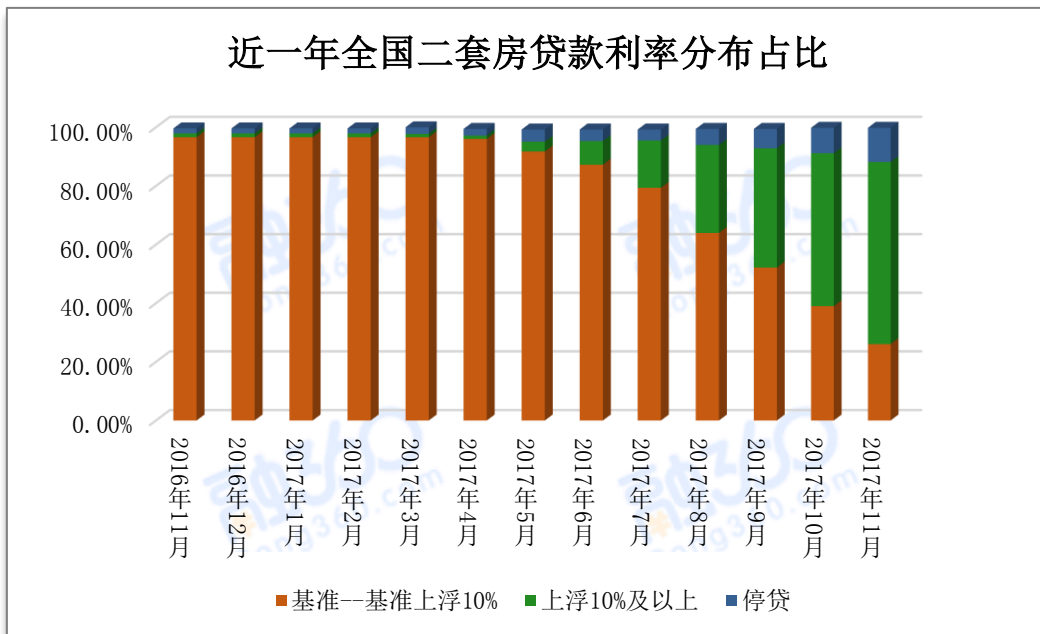


图 1-10：近一年全国二套房利率分布占比

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的占比为 0.19%；执行基准到基准上浮 10%区间的占比 26.08%；执行基准上浮 10%以上的占比为 62.10%；二套房停贷占比为 11.63%。

1.2.2 二套首付情况稳定，未出现大幅变动

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 229 家，较上月减少 4 家。执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 61 家，81 家、57 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	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	11	东莞、青岛、成都、济南、南昌、福州、佛山、珠海、长沙、石家庄、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

2017年11月二套房主流首付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11个，占比31.42%，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。本月数据较上月数据未出现大幅变化，首付情况基本保持稳定。

二、典型城市数据

2017 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、天津、济南、长沙、重庆、成都。

2.1 北京：首套平均利率基本持平上月，为 5.27%

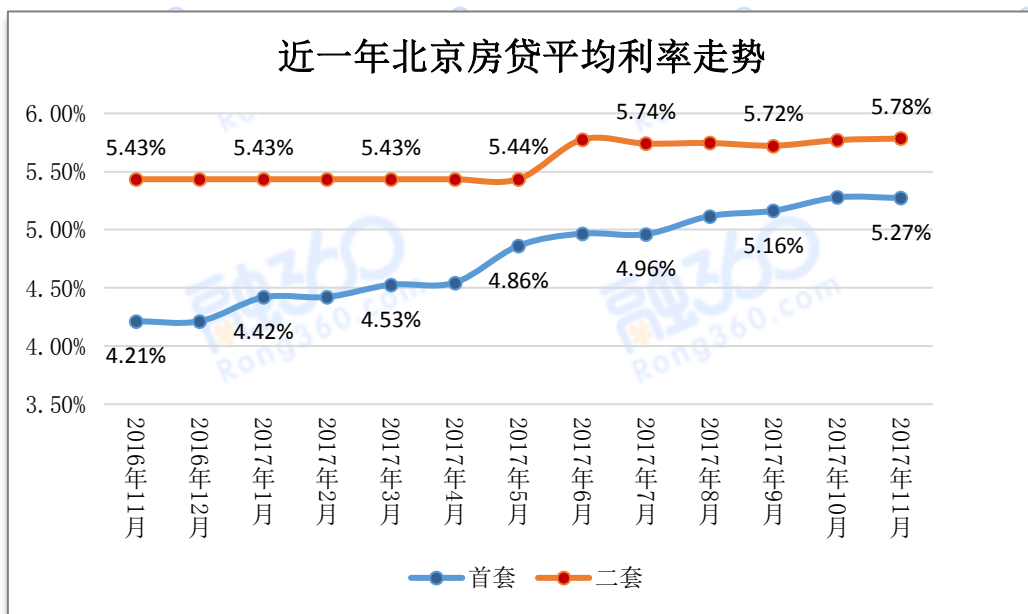


图 2-1：近一年北京房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

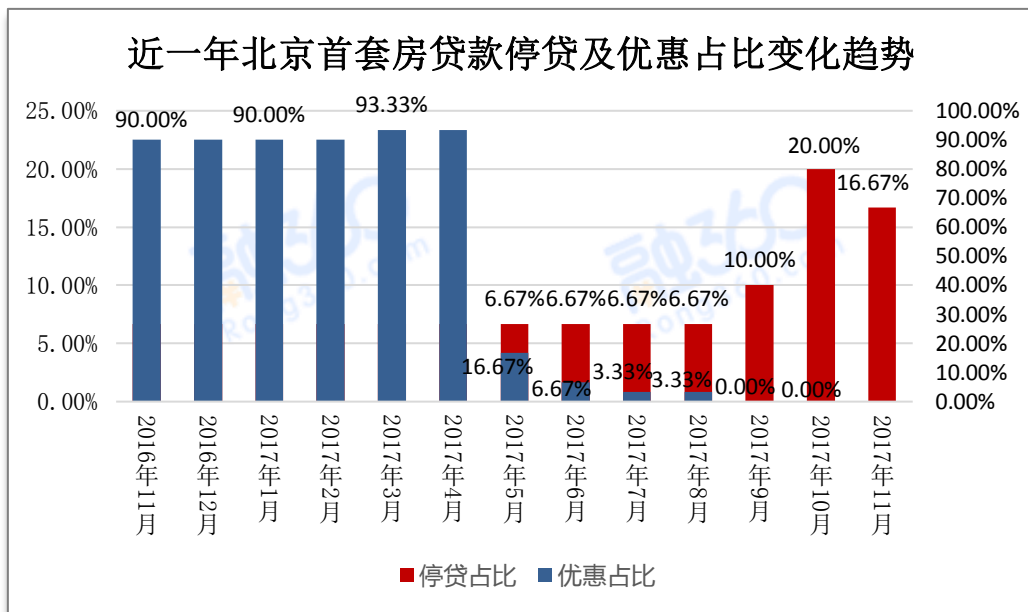


图 2-2：近一年北京首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示,2017 年 11 月北京首套房贷款平均利率为 5.27%,相当于基准 1.076 倍,二套房贷款平均利率为 5.78%,均基本持平上月。在融 360 监测的 30 家银行中,有 5 家银行停贷,首套房首付方面,有 24 家的首付为 3.5 成,1 家银行要求 4 成;贷款利率方面,已无优惠利率,但在银行额度普遍较紧张的情况下,其余银行执行首套利率基准上浮 5%-10%;二套房方面,平均利率差为 5.78%,主流首付为 6 成,有 1 家银行要求首付 7 成。

2.2 上海：首套平均利率为 4.94%，仍处基准附近

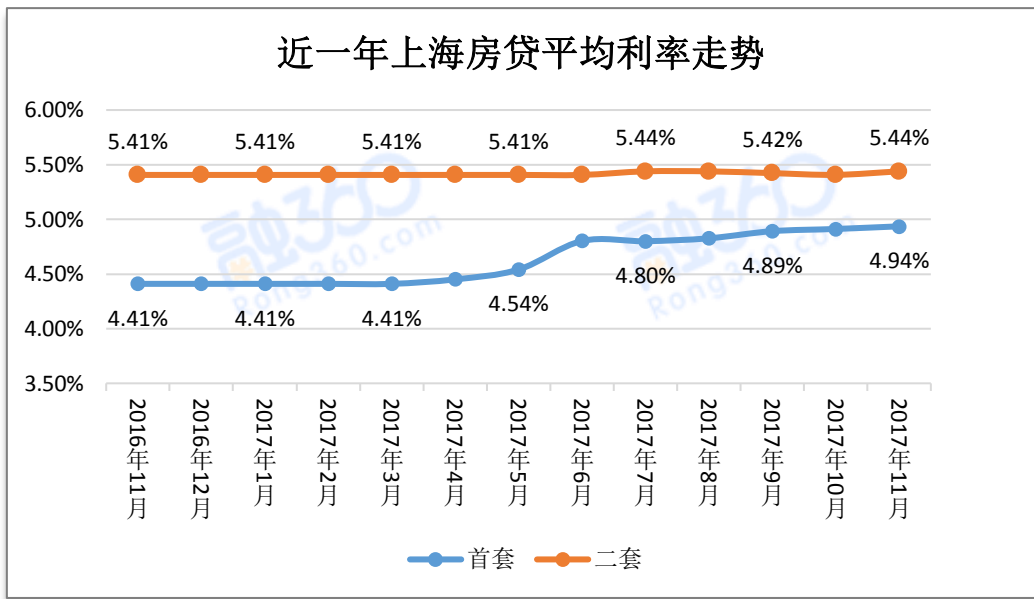


图 2-3：近一年上海房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

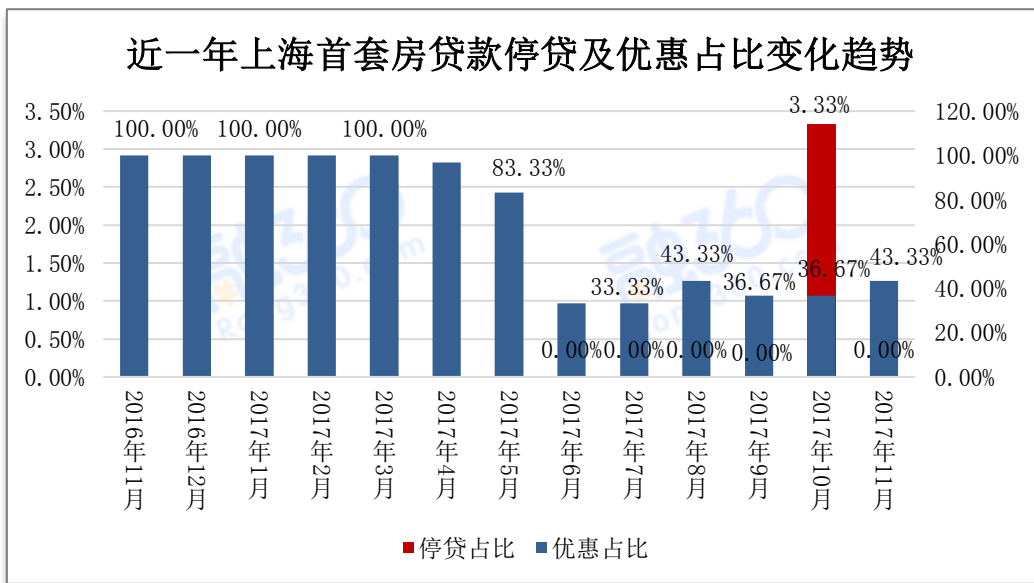


图 2-4：近一年上海首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

2017 年 11 月上海首套房贷款平均利率为 4.94%，略超基准利率，二套平均利率为 5.44% 较上月稍有上升。在融 360 监测的 30 家银行中，无银行停贷，首套房贷款最低利率折扣为 9 折，目前共 13 家银行可以申请 9-9.5 折优惠。本月上海首套房贷款提供优惠利率银行数较上月多出 2 家；二套房方面，17 家银行要求首付 7 成，11 家要求 5 成，另 2 家要求 6 成，

监测显示上海地区二套房平均利率为 5.44%。

2.3 广州：首套平均利率为 5.32%，二套利率增速稳定

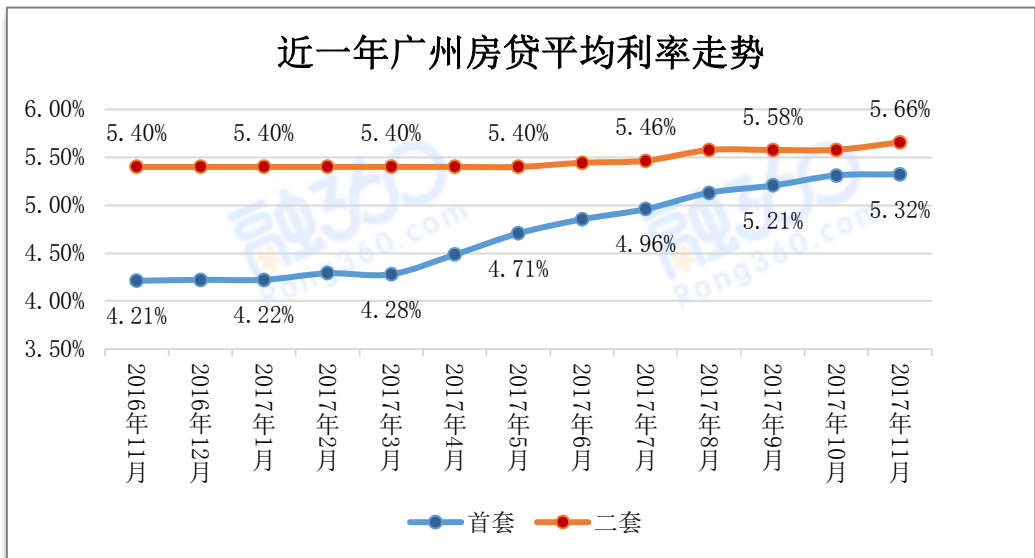


图 2-5：近一年广州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

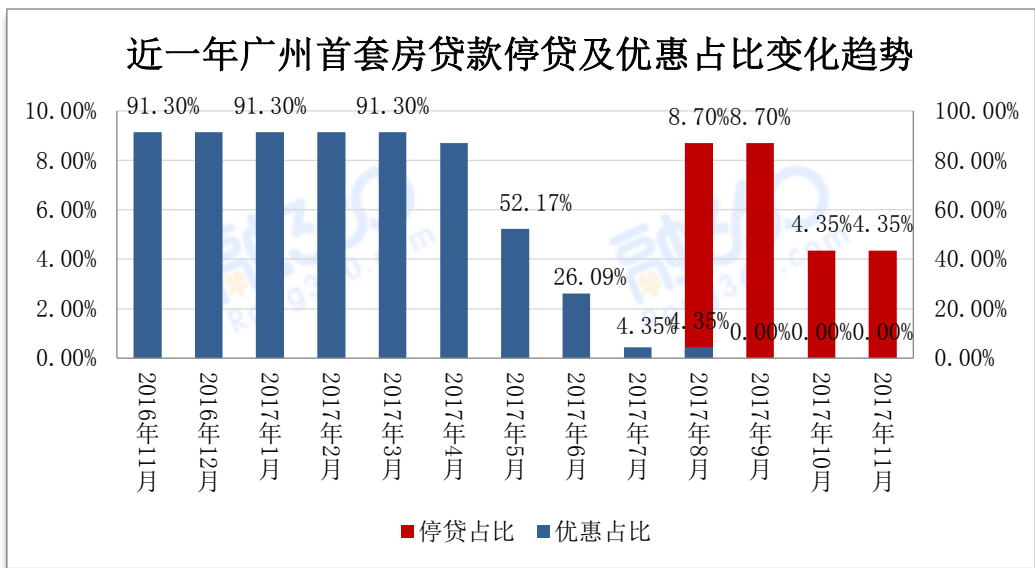


图 2-6：近一年广州首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

2017 年 11 月，广州首套房贷款平均利率为 5.32%，相当于基准 1.086 倍，二套房贷款平均利率为 5.66%，比上月上涨 0.08 个百分点。在融 360 监测的 23 家银行中，1 家银行停贷，无银行提供利率优惠，仅有 1 家银行执行基准利率。执行基准利率上浮 5% 和 10% 的银行分别为 10 家和 8 家，上浮 20% 的银行有 3 家。

除 1 家银行执行二套房首付 3 成，其余银行均要求二套房首付 7 成。二套房贷款利率方面，6 家银行执行基准利率上浮 10%，8 家银行执行基准利率上浮 15%，8 家银行执行基准利率上浮 20%。

除新增 1 家银行停贷外，其余银行均执行二套房首付 7 成政策。二套房贷款利率方面，1 家银行执行基准利率上浮 5%，10 家银行执行基准利率上浮 10%，4 家银行执行基准利率上浮 15%，7 家银行执行基准利率上浮 20%。

2.4 深圳：首套平均利率达 5.43%，二套利率 5.66%

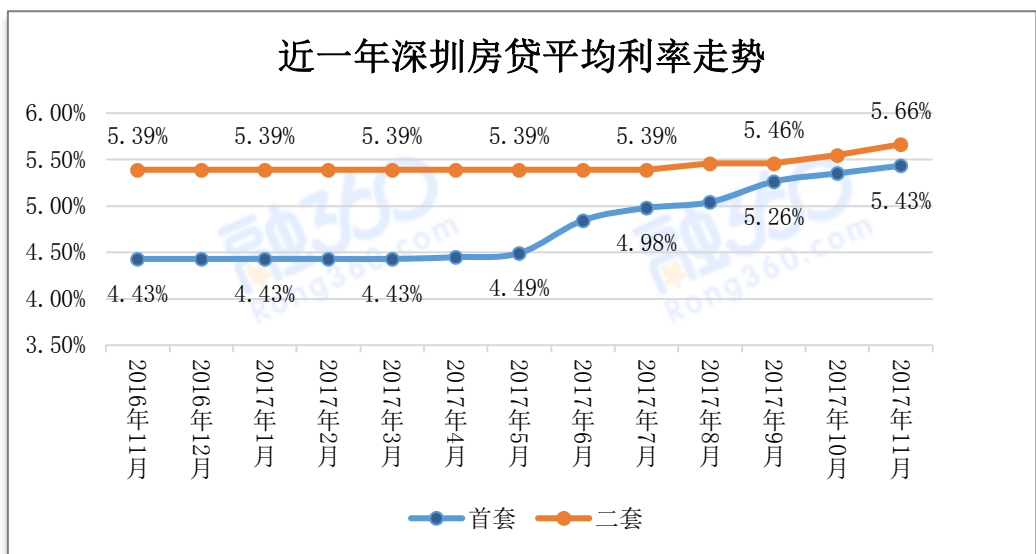


图 2-7：近一年深圳房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

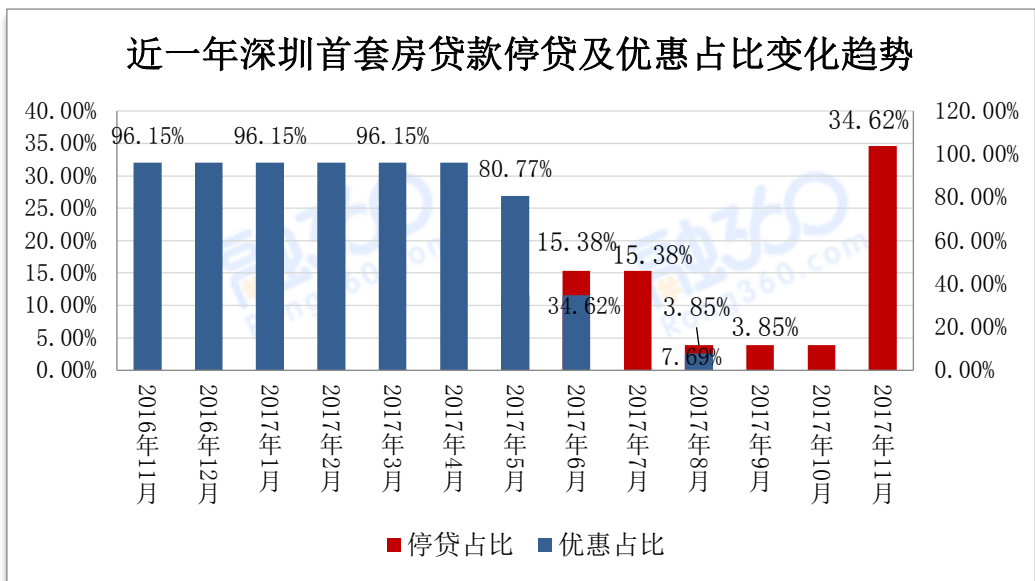


图 2-8：近一年深圳首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月深圳 26 家银行中，首套房贷款平均利率增至基准的 1.11 倍，达到 5.43%。本月有 9 家银行停贷，无银行执行首套利率基准，2 家银行执行基准上浮 5%，较上月减少 3 家，12 家银行执行基准上浮 10%，1 家银行执行基准上浮 15%，2 家上浮 20%。

二套房方面，平均利率为 5.66%。在融 360 监测的深圳地区 26 家银行中，2 家上浮 5%，4 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 10 家，6 家银行执行基准利率上浮 15%，5 家银行执行基准利率上浮 20%，1 家执行上浮 30%。

2.5 杭州：首套平均利率为 5.46%，二套利率达 5.66%

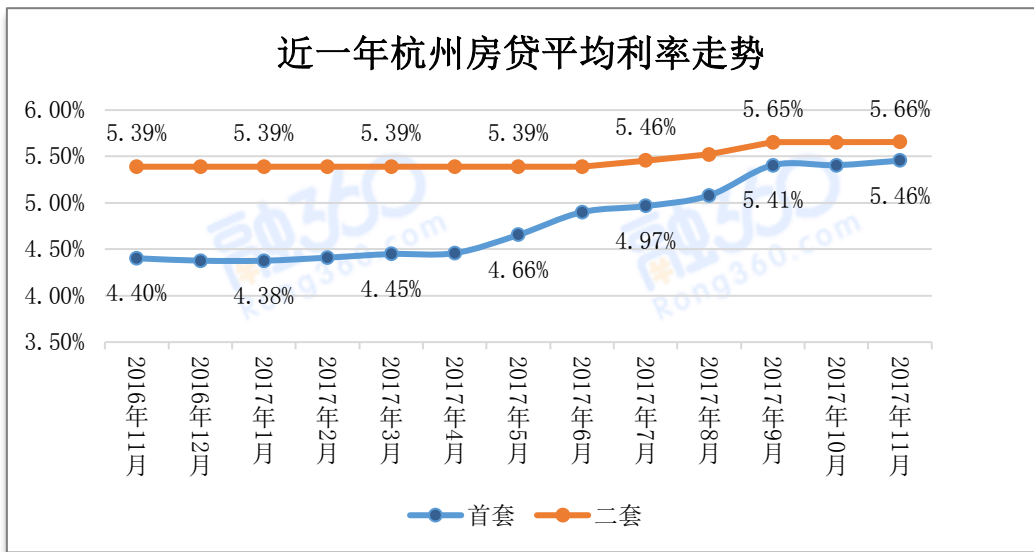


图 2-9：近一年杭州房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

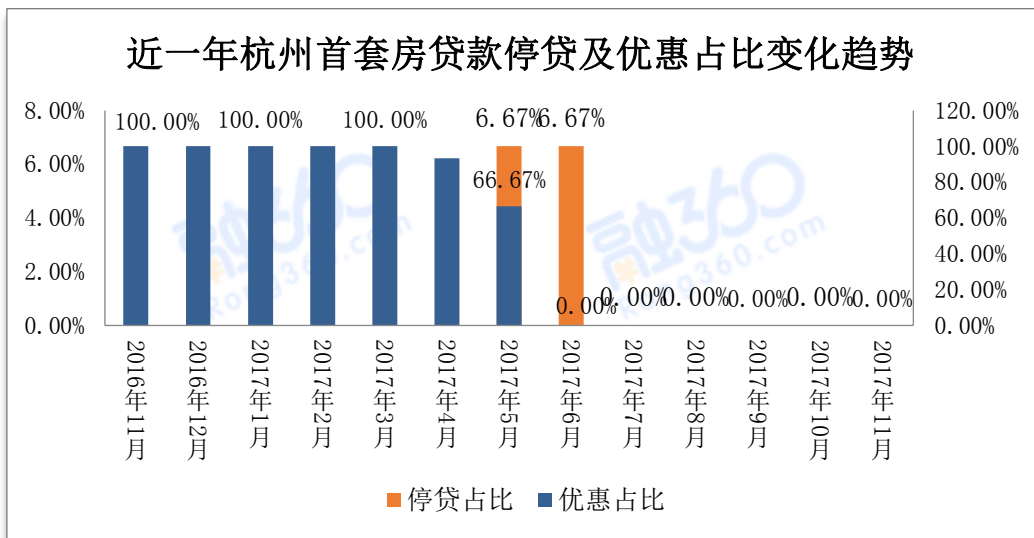


图 2-10：近一年杭州首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示：2017 年 11 月杭州地区 15 家银行中，首套房贷款平均利率为 5.46%，二套房平均利率为 5.66%。首套利率方面，有 3 家银行执行基准利率上浮 5%，有 8 家银行执行基准利率上浮 10%，有 3 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，1 家停贷二套房，此外，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%，有 5 家银行执行基准利率上浮 20%。二套房首付均要求 6 成。

2.6 天津：首套利率上升至 5.28%，二套利率达 5.58%

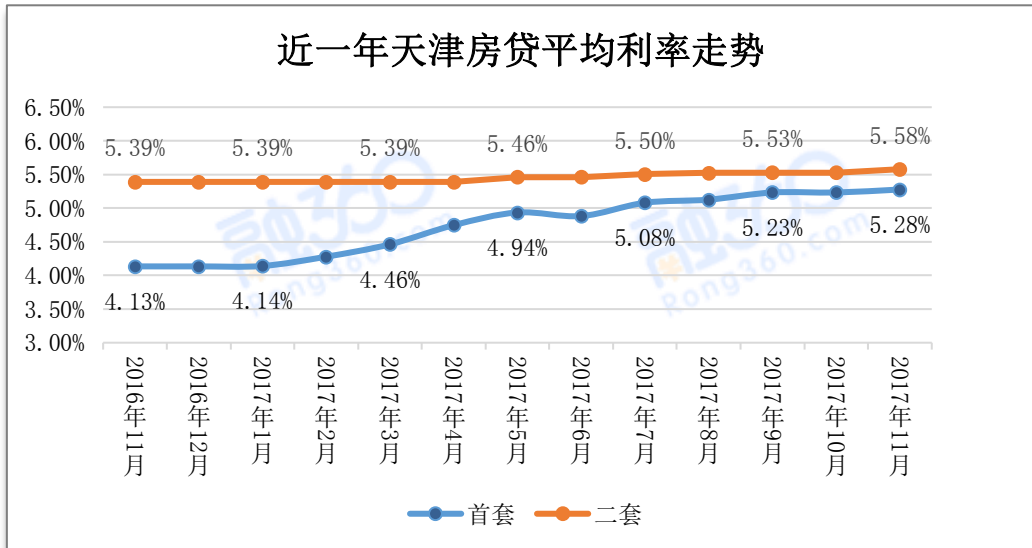


图 2-11：近一年天津房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

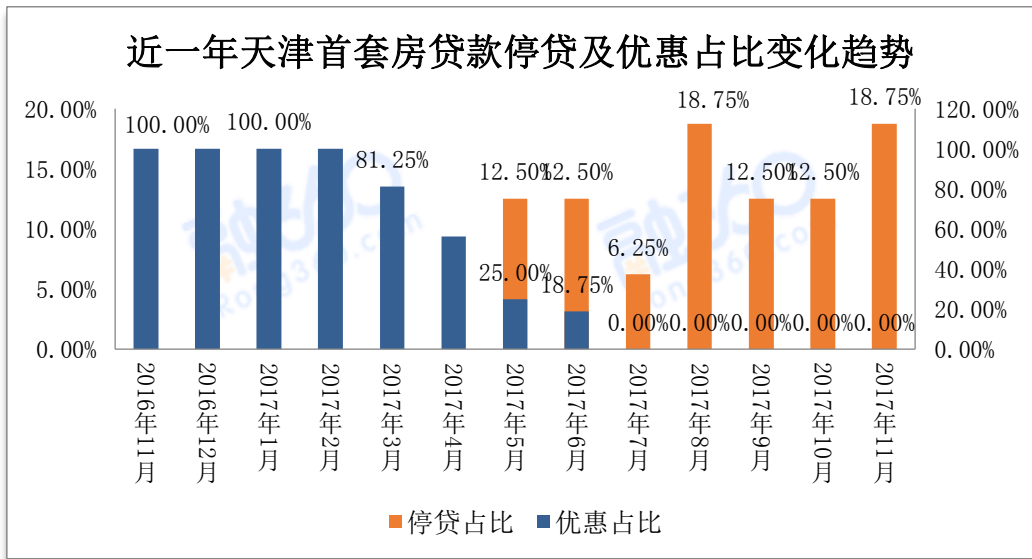


图 2-12：近一年天津首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月天津首套房贷款平均利率为基准 1.077 倍，达到 5.28%。在监测的 16 家银行中，3 家停贷，1 家执行基准利率，执行基准上浮 5%、10%和 20%的分别有 6 家、5 家和 1 家。首套房首付均为 3 成。

二套房方面，有 8 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 2 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 30%。在融 360 监测的天津地区 16 家银行中，二套房首付要求主流为 6 成，在二套利率上浮 10% 的 8 家银行中，有 2 家要求二套首付 4 成，有 1 家要求二套首付 5 成。

2.7 济南：首套平均利率为 5.49%，二套利率升至 5.70%

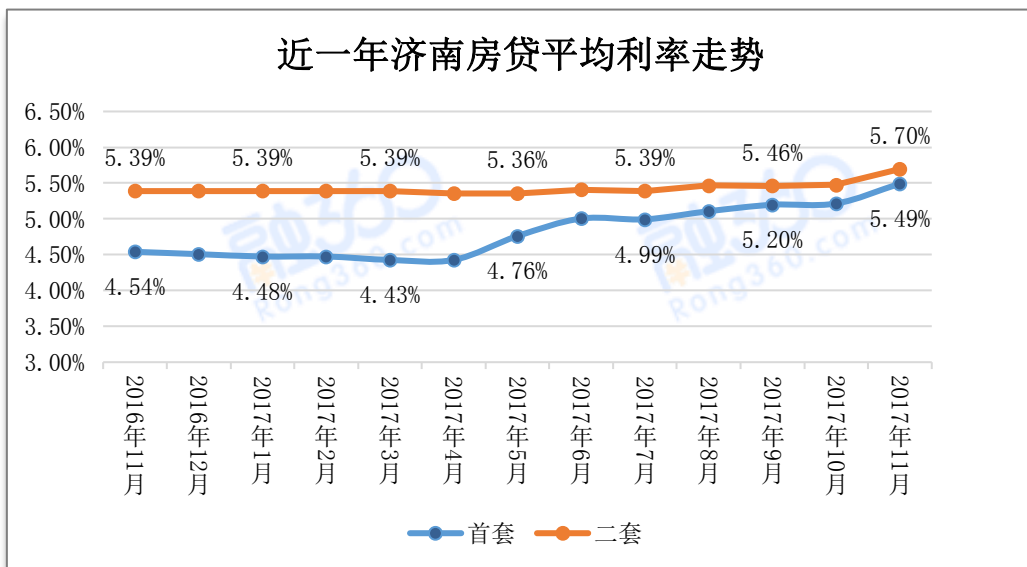


图 2-13：近一年济南房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

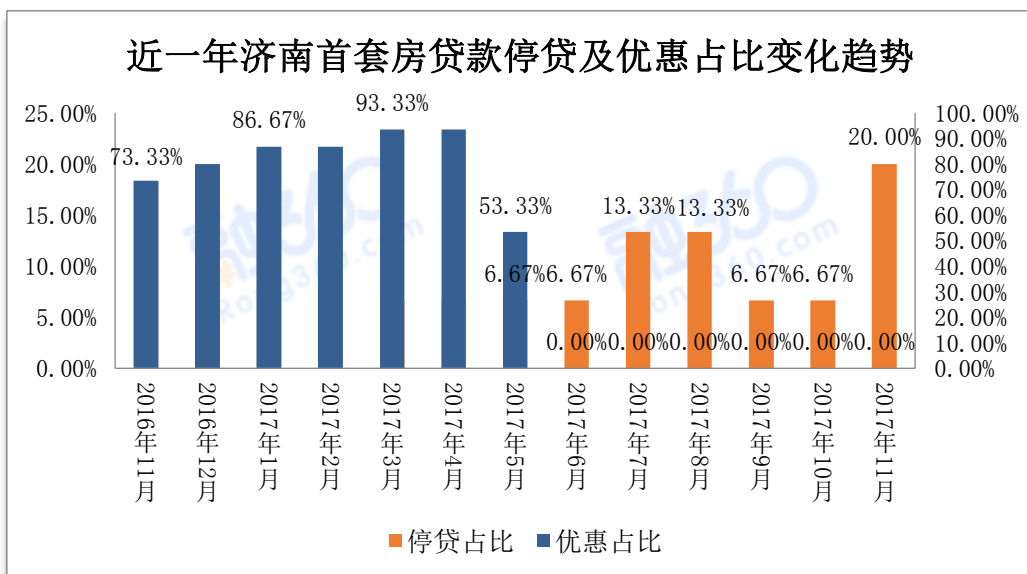


图 2-14：近一年济南首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

在融 360 监测的 15 家银行中, 济南首套房贷款平均利率为 5.49%, 相当于基准 1.12 倍。有 3 家银行停贷, 首套执行基准上浮 5%、10%、15% 和 20% 的分别有 1 家、7 家、2 家和 2 家。首套首付方面, 提供房贷的 12 家银行首付均执行 3 成。

二套房利率方面, 执行基准利率上浮 15% 和 20% 的各有 5 家银行, 另有 2 家银行执行基准利率上浮 10%。

2.8 长沙：首套平均利率为 5.33%，较上月上浮明显

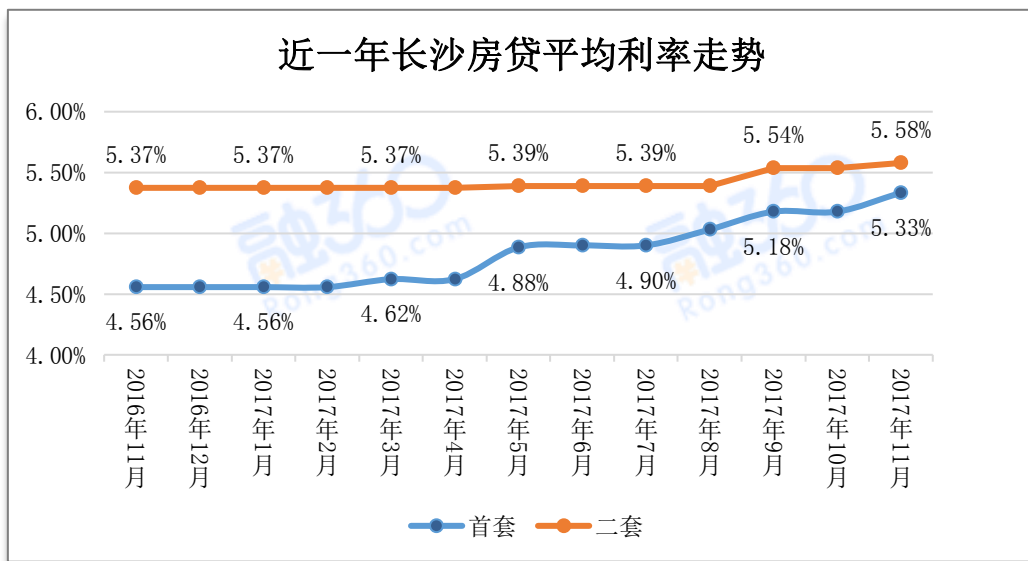


图 2-15：近一年长沙房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

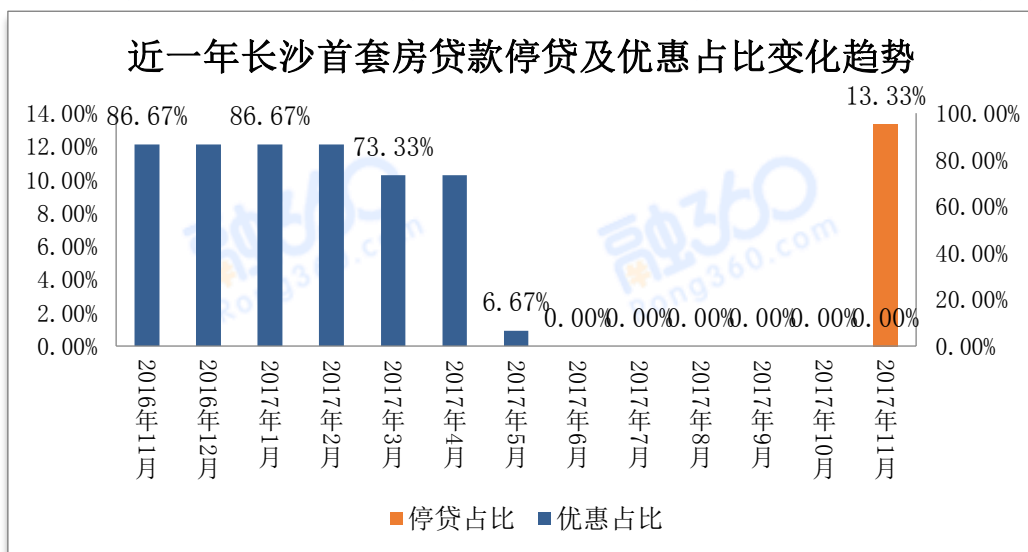


图 2-16：近一年长沙首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，2017 年 11 月长沙首套房贷款平均利率 5.33%，较上月增加 0.15 个百分点，二套房贷款平均利率为 5.58%，较上月出现小幅上升。融 360 监测的 15 家银行中，有 2 家银行停贷，首套执行基准上浮 5%、10%和 20%的分别有 5 家、7 家和 1 家。首套首付方面，提供房贷的 13 家银行首付均执行 3 成。

二套房方面，有 5 家银行执行基准利率上浮 10%，有 6 家银行执行基准利率上浮 15%，有 2 家银行执行基准利率上浮 20%；二套房首付方面，首付主流为 4.5 成。

2.9 重庆：首套平均利率达 5.62%，二套利率升至 6.01%

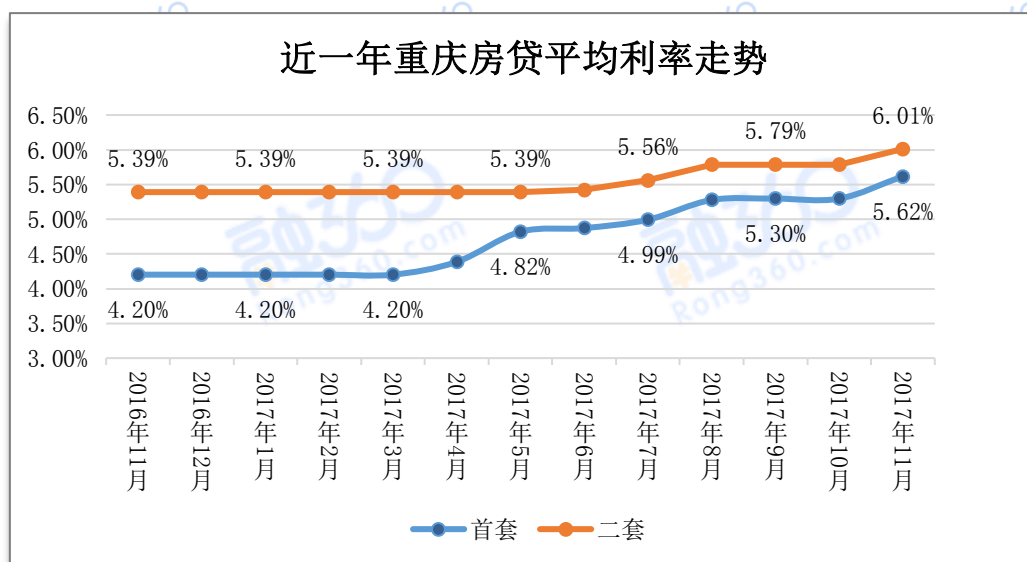


图 2-17：近一年重庆房贷平均利率走势

数据来源：融 360 大数据研究院

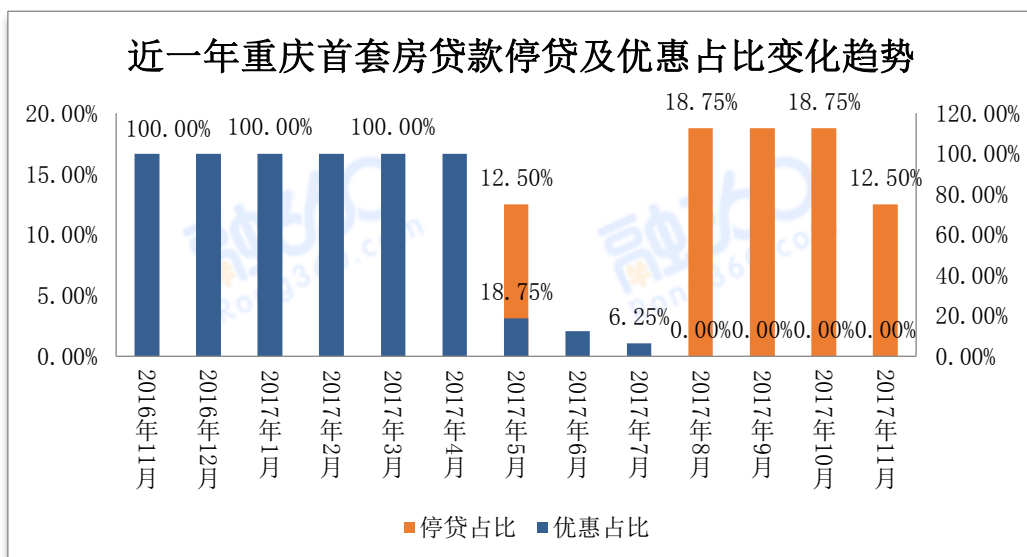


图 2-18: 近一年重庆首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源: 融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示, 重庆 16 家银行中, 首套平均利率为基准 1.15 倍, 达到 5.62%。融 360 监测的 16 家银行中, 有 2 家银行停贷。首套利率方面, 执行基准利率上浮 10%、15%、20%和 25%的分别有 6 家、4 家、3 家和 1 家。二套房方面, 执行基准利率上浮 15%、20%、25%、30%和 35%的分别有 3 家、4 家、3 家、2 家和 1 家, 另有 1 家银行停止二套房贷业务。

2.10 成都: 首套平均利率波动至 5.30%, 二套利率小幅上升

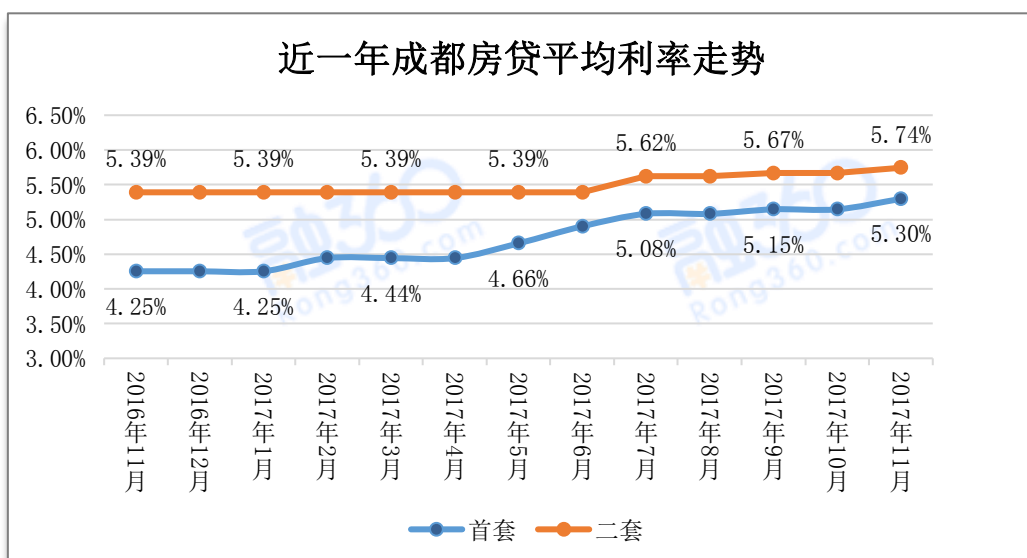


图 2-19: 近一年成都房贷平均利率走势

数据来源: 融 360 大数据研究院

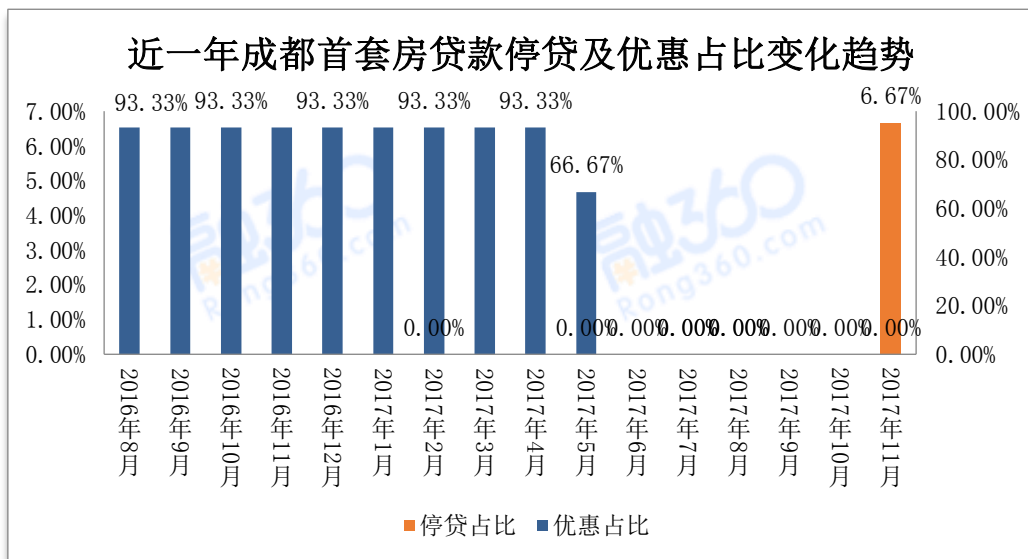


图 2-20：近一年成都首套房贷款停贷及优惠占比变化趋势

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示，首套房贷款平均利率为 5.30%，15 家银行中有 1 家银行暂停受理房贷业务。执行基准利率有 4 家，执行基准利率上浮 10%、13%和 15%的银行分别有 7 家、1 家和 2 家。二套房方面，有 3 家银行执行基准利率上浮 10%，有 1 家执行基准利率上浮 11%，有 10 家银行执行基准利率上浮 20%。

三、房贷市场走势

当前首套房贷款平均利率增速明显放缓，由上月 5.30%上浮至本月的 5.36%，平均值已接近 5.39%，即基准上浮 10%的水平，未来上浮速度将会进一步放缓。银行方面，年底额度较为紧张，本月新增 14 家银行分(支)行暂停受理房贷业务。2018 年 1 月份，随着新一年的贷款配额释放，贷款额度压力将得到一定程度缓解。

3.1 银行年底额度紧张 年后部分压力将缓解

3.1.1 银行吸储难度增加 存款总额出现下滑

2017 年以来，银行将吸收存款列为银行自身业务的重点范畴之类。随着资金成本不断升高以及居民理财观念日益丰富，银行吸收存款难度陡增。仅仅依靠存款利率的上浮并不足以吸引资金，央行最新公布的银行人民币信贷收支数据显示部分银行存款总额出现下滑现象。

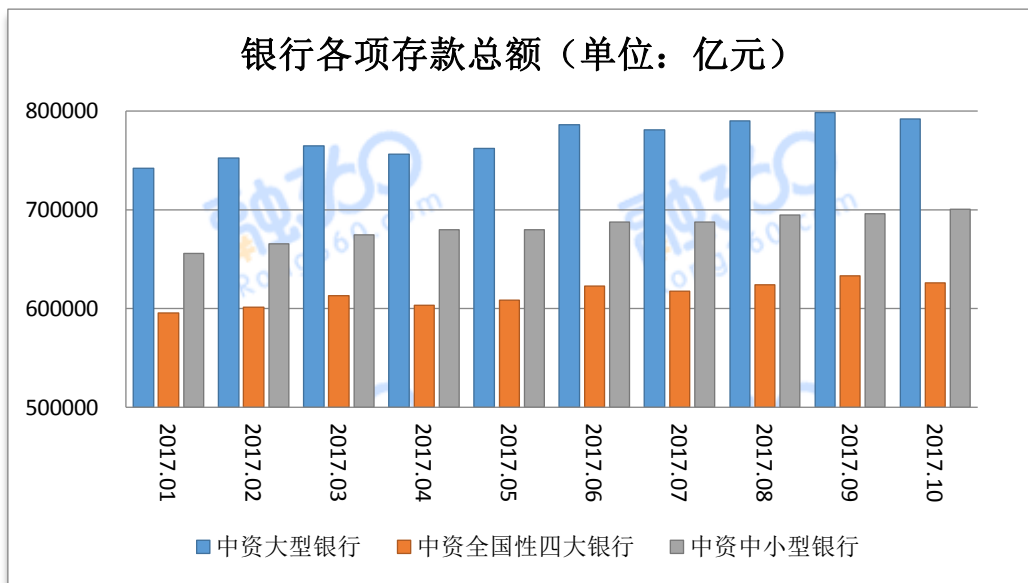


图 3-1: 银行各项存款总额

数据来源: 央行 数据整理: 融 360 大数据研究院

银行各项存款总额数据显示中资大型银行存款额明显高于中资中小型银行,同时中资全国性四大银行存款金额也相对较高,在吸收存款的过程中中小型银行面临的处境更为艰难。

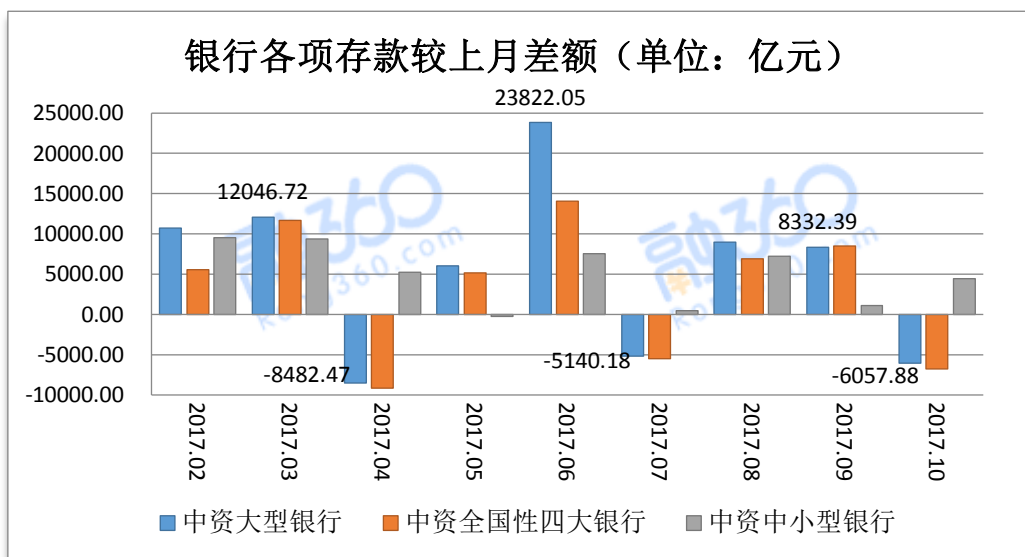


图 3-2: 银行各项存款较上月差额

数据来源: 央行 数据整理: 融 360 大数据研究院

银行各项存款较上月差额数据显示,中资大型银行以及全国性四大银行均出现存款额较上月下滑现象,最近期的下滑出现在 10 月份。由于自身体量以及业务构成上的差异中小型银行吸收存款额波动较小,中资大型银行以及全国性四大银行吸收存款额波动较大,存款资金作为银行资金的重要来源,对银行的贷款业务产生较大的影响。

3.1.2 控制贷款增速 银行中长期贷款平缓增长

银行控制贷款增速已显现良好成效,央行最新公布的银行信贷收支数据显示 2017 年 1 月份以来银行贷款呈平缓增长趋势,尤其是中长期贷款数据更为明显。

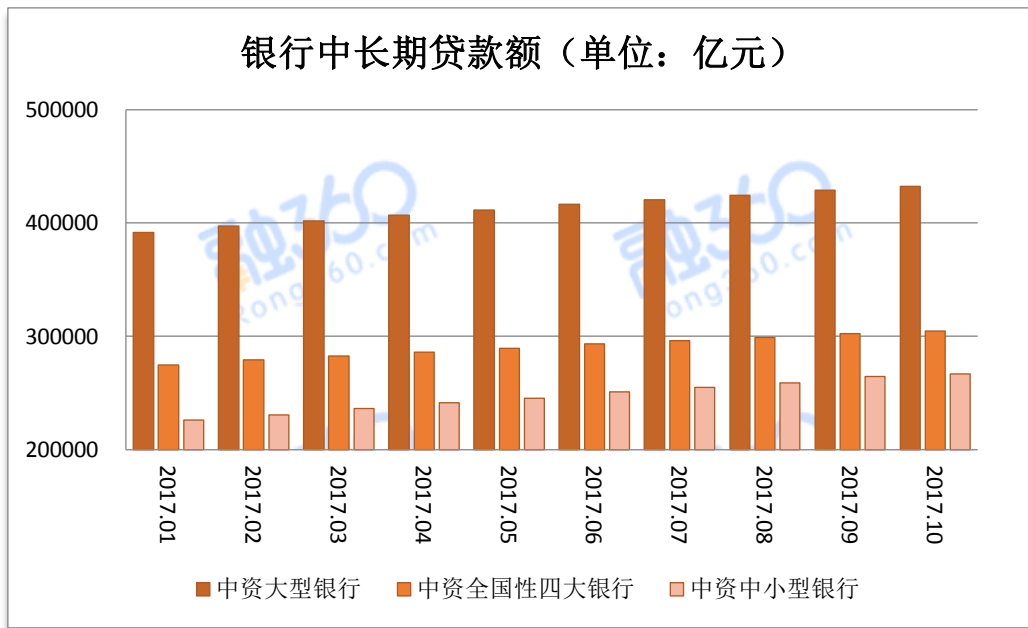


图 3-3: 银行中长期贷款额

数据来源: 央行 数据整理: 融 360 大数据研究院

央行数据显示中资大型银行 1 月中长期贷款为 39.19 万亿元, 10 月中长期贷款为 43.23 万亿元, 增长 4.04 万亿元; 中资全国性四大银行 1 月中长期贷款为 27.48 万亿元, 10 月中长期贷款为 30.50 万亿元, 增长 3.02 万亿元; 中资中小型银行 1 月中长期贷款为 22.63 万亿元, 10 月中长期贷款为 26.69 万亿元, 增长 4.06 万亿元。中长期贷款呈平缓上升趋势, 房屋按揭贷款是银行中长期贷款重要组成部分, 数据也反映出房屋按揭贷款呈平缓上升趋势。

3.1.3 银行年底额度紧张 年后或现新转机

当前形势下银行吸收存款的成本和难度均有所上升, 在控制贷款增速的前提下需要合理有效分配贷款额度, 但贷款需求依旧保持在高位水平, 年底银行额度紧张依然成定局, 存在大量房贷业务排队等待处理情况。

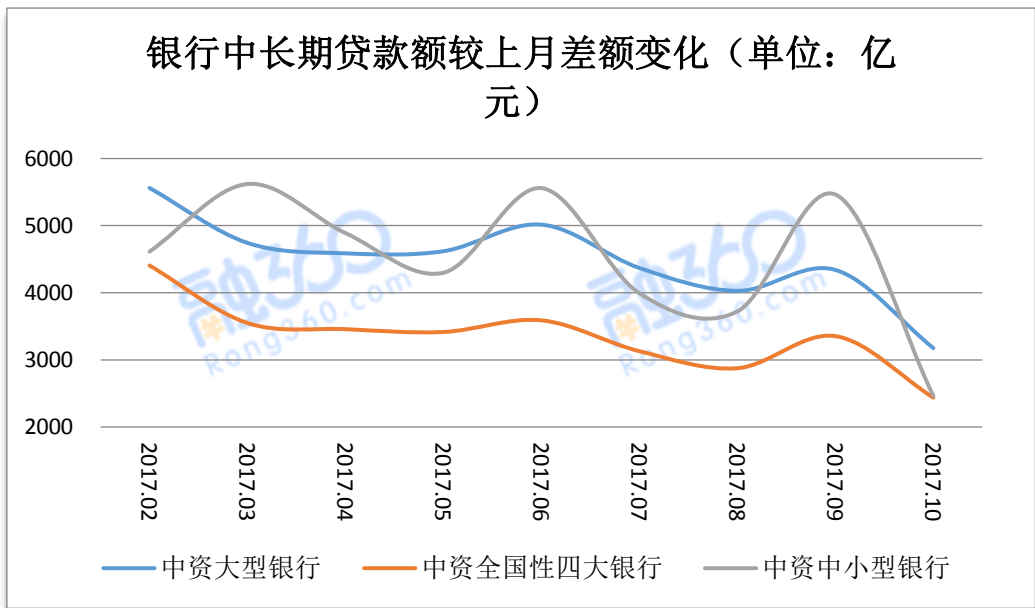


图 3-4: 银行中长期贷款额较上月差额变化

数据来源: 央行 数据整理: 融 360 大数据研究院

从银行中长期贷款额较上月差额变化数据来看, 2017 年 1 月份到 2017 年 10 月份期间数值差额呈现波动下行趋势, 随着中长期贷款差额不断减小表明中长期贷款增速逐渐变缓。其中, 中资大型银行与中资全国性四大银行在趋势上较为相似, 趋势线表现较为平缓。中资中小型银行趋势线表现起伏较大, 在 3 月、6 月、9 月分别出现峰值情况, 峰值表明中长期贷款出现较高增长, 随后在 10 月出现急剧下滑。银行中长期贷款差额数据总体反映出的规律为年初银行往往会有较多的贷款发放, 随着时间的推移贷款发放的增速也将慢慢变缓, 综合多种因素年底银行额度表现紧张。

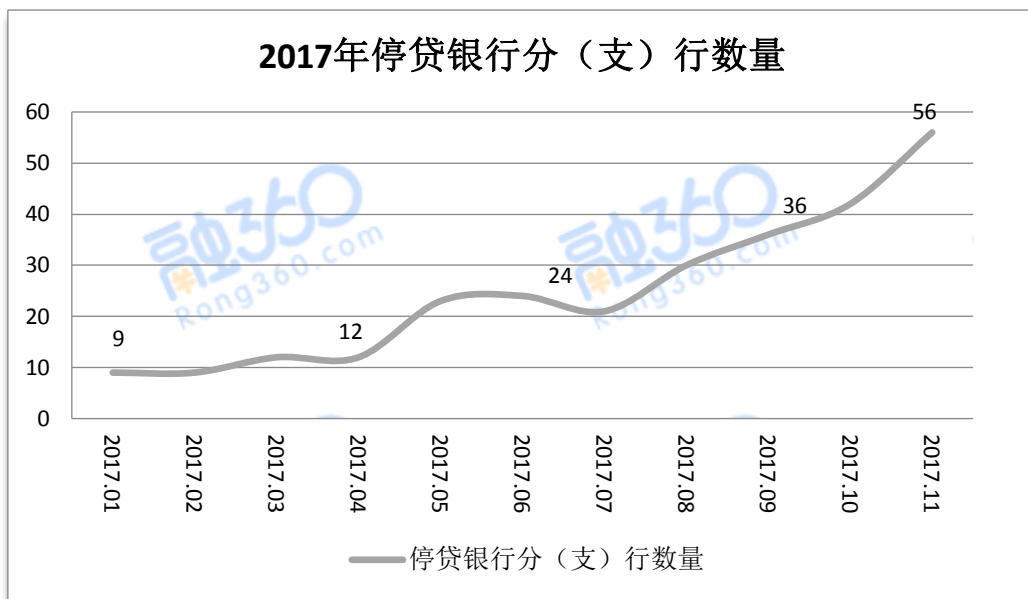


图 3-5：2017 年停贷银行分（支）行数量

数据来源：融 360 大数据研究院

融 360 监测数据显示：2017 年 1 月以来，统计的 533 家银行分（支）行中停贷银行分（支）行数由 9 家骤增至 2017 年 11 月的 56 家。其中超过 9 成银行表示受额度紧张影响，暂停受理新增房贷业务，消化已受理业务，不到 1 成银行表示为银行内部的业务方向调整，部分地区暂停房贷业务。

2018 年 1 月银行将释放出新一年的贷款额度，对于已在排队等候的贷款用户来说将是利好，这部分需求将会得到解决，但释放出的新额度并不足以解决整个市场中的需求。一味扩大供给或者一味压缩需求都不能从根本上解决额度问题，只有达到供需平衡才能从根源上化解问题。随着银行新额度的释放以及日趋成型的房屋租赁市场，相信在未来的时间里，供需会逐渐走向平衡。

3.2 额度间接影响房贷利率 未来市场仍起决定作用

3.2.1 额度间接影响房贷利率 未来市场仍起决定作用

在目前银行额度较为紧张的情况下，额度资源的分配将会考虑多方面因素。例如部分银行表示在接受银行规定上浮利率的情况下，可以优先获得额度配额，按照正常利率申请的用户需排队依次办理。额度紧张使得部分银行上浮房贷利率以期达到抑制需求的目的，避免需求过度集中，带来过大业务压力，影响业务流程及效率。额度问题已间接对房贷利率产生影

响，额度紧张成为银行上浮房贷利率的原因之一，但并非主要决定因素。

未来房贷利率将受到多因素影响，真正起到决定作用的仍是市场规律。地区政策法规、土地批复量、房屋成交量、租赁市场发展情况、银行额度、银行吸储成本、基准利率、同行拆借利率、按揭贷款需求量等等均会对房贷利率产生影响。就当前房贷利率趋势来看，房贷利率保持平缓上涨，增速较之前大幅下降。一、二线城市房贷政策相继落地，多数银行已完成房贷利率调整，后期利率上浮空间较小，再度出现大幅变化的可能性低。



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