

44%

2017年7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 7 月报告

发布单位：移动金融智选平台融 360

作者：李唯一

内容简介：

从全国首套房贷款平均利率走势来看，7 月全国首套房平均利率为 4.99%，相当于基准利率 1.02 倍，环比上升了 2.25%；同比去年 7 月的 4.44%，上升了 12.38%。在融 360 监测的 35 个城市首套房平均利率中，最低的为上海 4.80%，最高的为郑州 5.39%。7 月份二套房平均利率为 5.47%，保持上升。同比去年同期的 5.39%上升了 1.48%。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行中，二套房贷执行基准利率的银行有 4 家；422 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 43 家；执行基准利率上浮 15%的有 10 家；上浮 20%的有 67 家，较上月增加 31 家；另外还有 10 家银行执行基准利率上浮 30%，较上月新增 7 家。

融 360 调查数据显示，在全国 35 个城市 533 家银行中，本月有 160 家银行首套房利率上升，占比 30.02%；房贷利率下降的有 7 家银行，占比 1.31%；与上月持平的有 355 家银行，占比 66.60%。

融 360 分析数据表明，首套平均利率的目前上升速度放缓，幅度降低。4 月份开始，二套房平均利率出现平稳上升并在后 3 月连续上扬。当前二套房平均利率高于首套利率，但首套利率增速高于二套利率，未来首套、二套平均利率之间差距或将进一步缩小，但仍将保持差异。

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：7 月 10 日-7 月 31 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 首套房贷平均利率已达 4.99% 相当于基准利率 1.02 倍.....	3
1.1.2 126 家银行已执行首套基准上浮 仅剩 4.12% 银行提供优惠.....	5
1.1.3 首套首付变化不大 6 成以上银行仍为 3 成.....	8
1.1.4 上海成首套房贷平均利率最低城市 利率 4.80% 接近基准.....	8
1.1.5 三座一线城市平均利率已超基准 二线城市利率上升迅猛.....	9
1.2 全国二套房贷款政策变动情况.....	12
1.2.1 二套房贷平均利率为 5.47% 连续 2 月保持上升趋势.....	12
1.2.2 二套首付水平总体平稳 个别银行变动上升.....	13
二、典型城市数据.....	15
2.1 北京：首套、二套平均利率小幅波动.....	15
2.2 上海：首套平均利率最低 仍近基准.....	16
2.3 广州：首套平均利率本月突破基准 达 4.96%.....	18
2.4 深圳：首套平均利率本月突破基准 达 4.98%.....	19
2.5 南京：本月首套房平均利率破 5.00% 达到 5.03%.....	20
2.6 杭州：首套平均利率突破基准 未来或超 5.00%.....	22
2.7 武汉：首套平均利率 5.09% 二套平均达到 5.58%.....	23
2.8 长沙：本月首套平均利率暂无变化 仍为基准.....	24
2.9 沈阳：首套平均利率升为基准 已无优惠折扣.....	26
2.10 重庆：首套平均利率突破基准 达到 4.99%.....	27
三、房贷市场走势.....	29
3.1 一线房贷利率或将破 5.00% 二线已多数破五.....	29
3.2 首套平均利率环比增速变缓，二套增速上扬.....	30

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 首套房贷平均利率已达 4.99% 相当于基准利率 1.02 倍



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，7 月全国首套房平均利率为 4.99%，相当于基准利率 1.02 倍，环比上升了 2.25%；同比去年 7 月的 4.44%，上升了 12.38%。在融 360 监测的 35 个城市首套房平均利率中，最低的为上海 4.80%，最高的为郑州 5.39%。

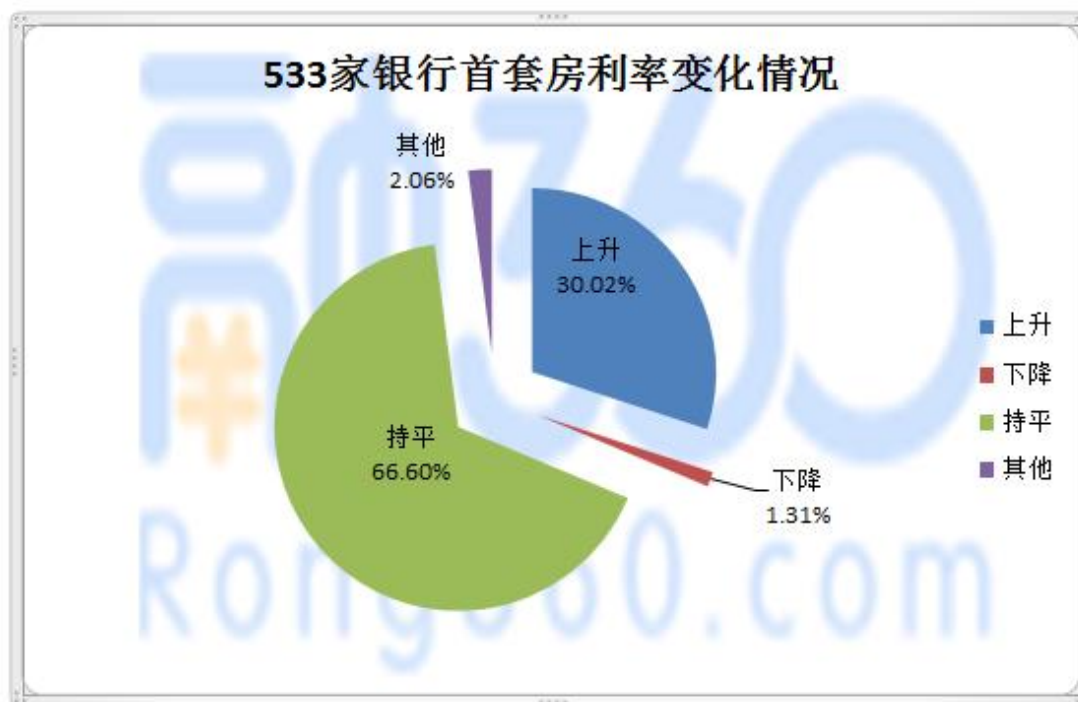


图 1-2：533 家银行首套房利率变化情况

融 360 调查数据显示，在全国 35 个城市 533 家银行中，本月有 160 家银行首套房利率上升，占比 30.02%；房贷利率下降的有 7 家银行，占比 1.31%；与上月持平的有 355 家银行，占比 66.60%，本月共有 20 家银行分（支）行暂停受理房贷业务。

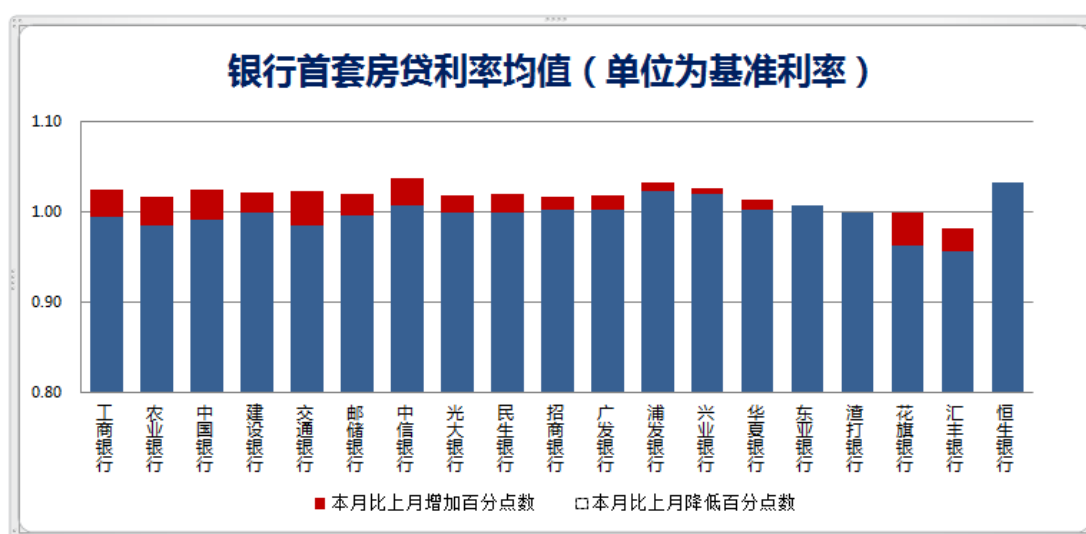


图 1-3：银行首套房贷利率均值

融 360 监测数据显示,本月 19 家主要银行中多数银行首套利率已为基准上浮。7 月,汇丰银行保持平均利率折扣最低为 9.83 折,较上月上涨 0.42 折;恒生银行平均利率折扣仍最高,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在基准上浮 1%-3%之间,其中最低的是农业银行基准 1.01 倍,总体利率已执行基准利率上浮。

1.1.2 126 家银行已执行首套基准上浮 仅剩 4.12%银行提供优惠

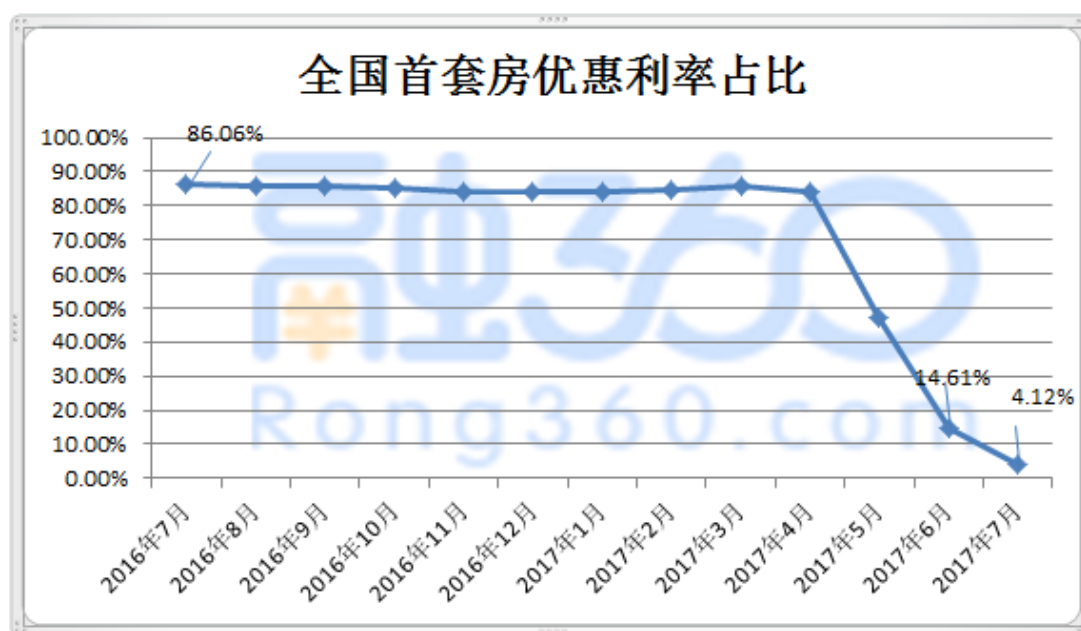
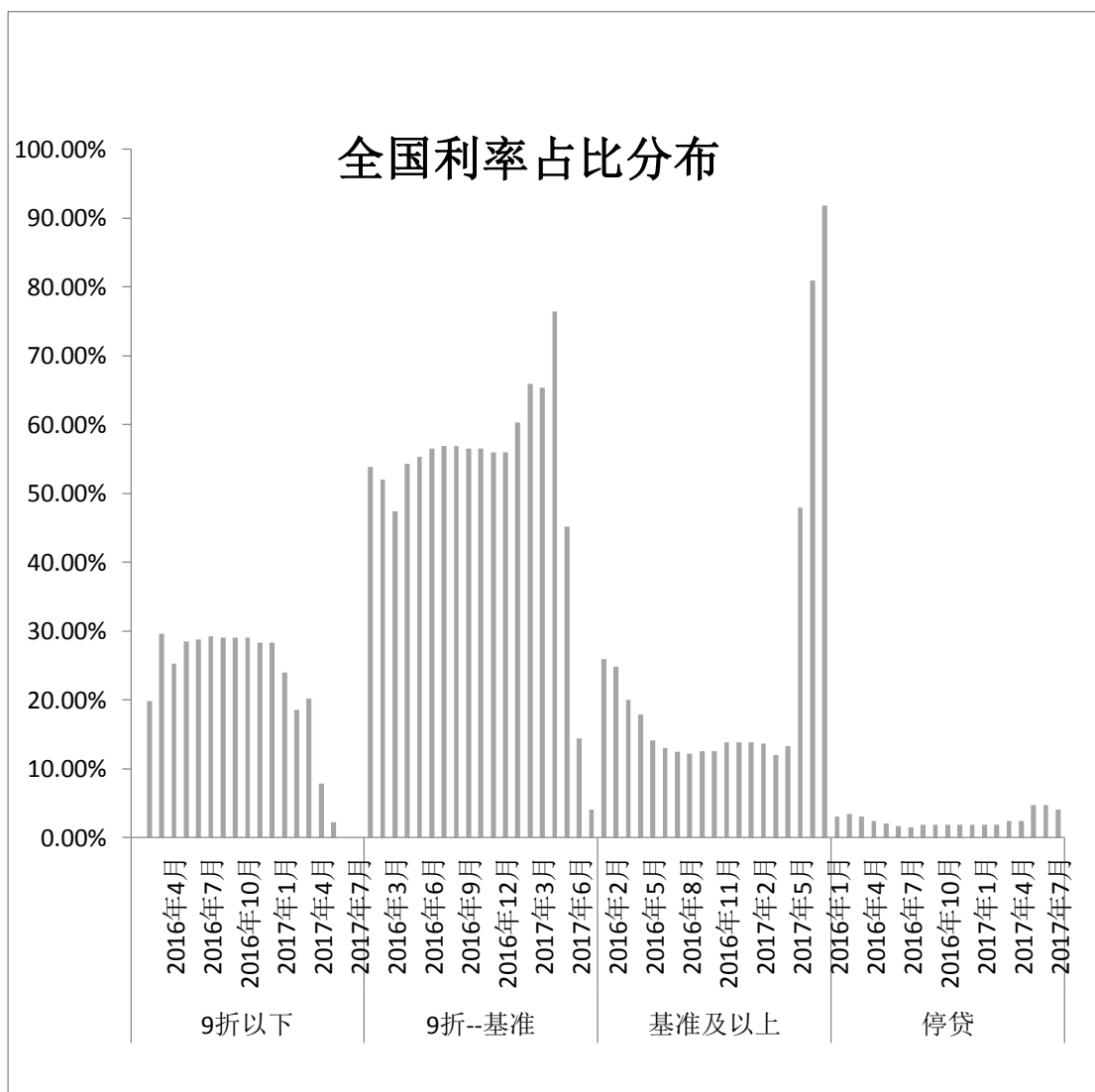


图 1-4 : 全国首套房优惠利率占比走势

去年同期,全国优惠利率占比为 86.06%,本月优惠利率占比 4.12%。环比上月的 14.61%下降了 71.80%。



从首套房利率的监测数据来看,7月份全国533家银行中,4家银行提供9折优惠利率,较上月减少7家;15家行提供9.5折优惠利率,较上月减少48家。超九成的银行已无利率优惠,其中364家银行执行基准利率,较上月减少35家;126家银行执行基准利率上浮,较上月新增94家,上浮趋势较明显。

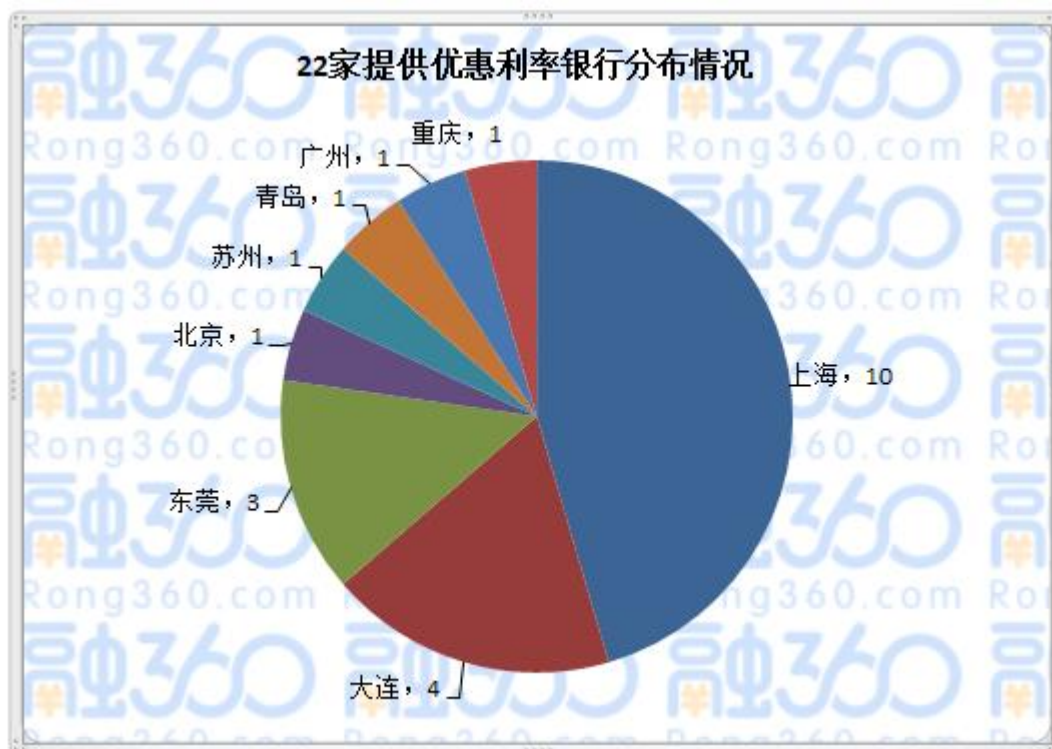


图 1-6：优惠利率城市分布情况

融 360 统计数据显示，7 月份全国共有 22 家银行提供优惠利率，较上月减少 56 家。一线城市中，北京提供优惠银行仅有 1 家，为汇丰银行，目前首套执行 9.5 折。上海、广州目前仍有部分银行提供基准以下优惠折扣，其中上海首套房贷利率比较平稳。二线城市中，超 8 成银行首套利率已执行基准上浮。

1.1.3 首套首付变化不大 6 成以上银行仍为 3 成

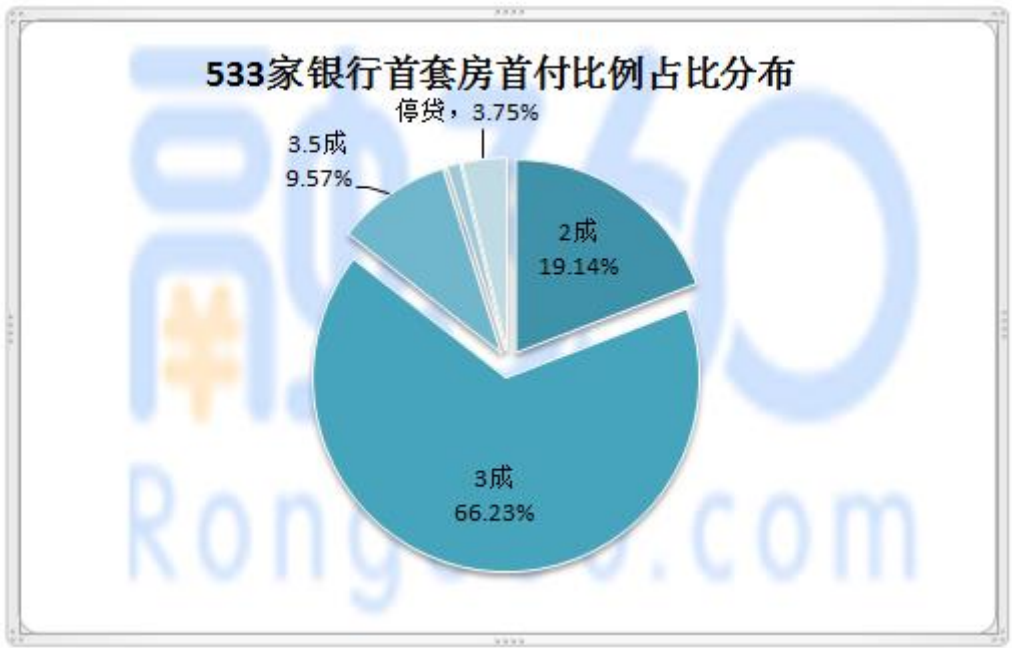


图 1-7：533 家银行首套房首付比例占比分布

截至 7 月 31 日，在全国 533 家银行中首付 2 成的有 102 家银行，占比 19.14%，较上月减少 6 家；首付 3 成的有 353 家银行，占比达 66.23%，较上月新增 49 家；首付 3.5 成的银行有 51 家，占比 9.57%，较上月减少 7 家；暂停受理房贷业务的有 20 家银行分（支）行，占比 3.75%。

1.1.4 上海成首套房贷平均利率最低城市 利率 4.80%接近基准

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	4.80%	0.9800
大连	4.84%	0.9871
长沙	4.90%	1.0000
厦门	4.90%	1.0000
珠海	4.90%	1.0000
海口	4.90%	1.0000
合肥	4.90%	1.0000

南昌	4.90%	1.0000
昆明	4.90%	1.0000
沈阳	4.90%	1.0000

7 月份全国首套房平均利率最低的城市前十分别为上海 4.80%、大连 4.84%、长沙 4.90%、厦门 4.90%、珠海 4.90%、海口 4.90%、合肥 4.90%、南昌 4.90%、昆明 4.90%、沈阳 4.90%。

1.1.5 三座一线城市平均利率已超基准 二线城市利率上升迅猛

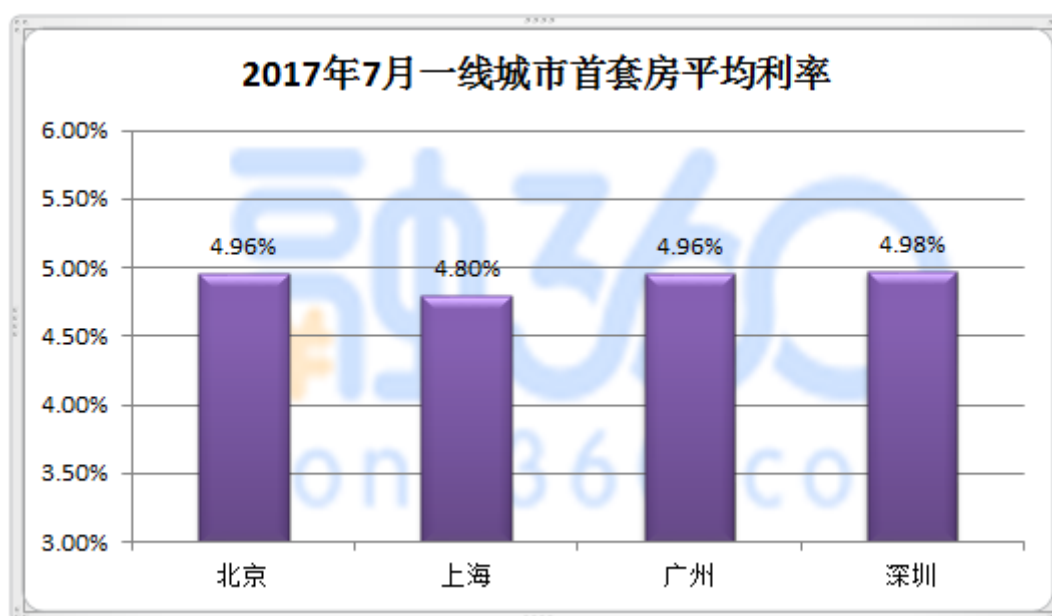


图 1-8：一线城市首套房平均利率

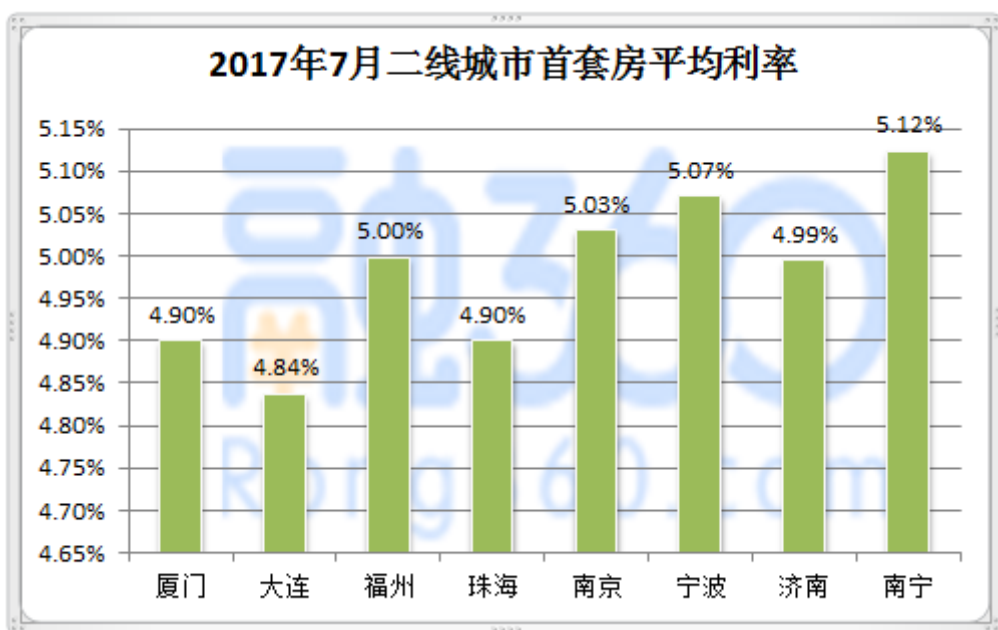


图 1-9：二线城市首套房平均利率

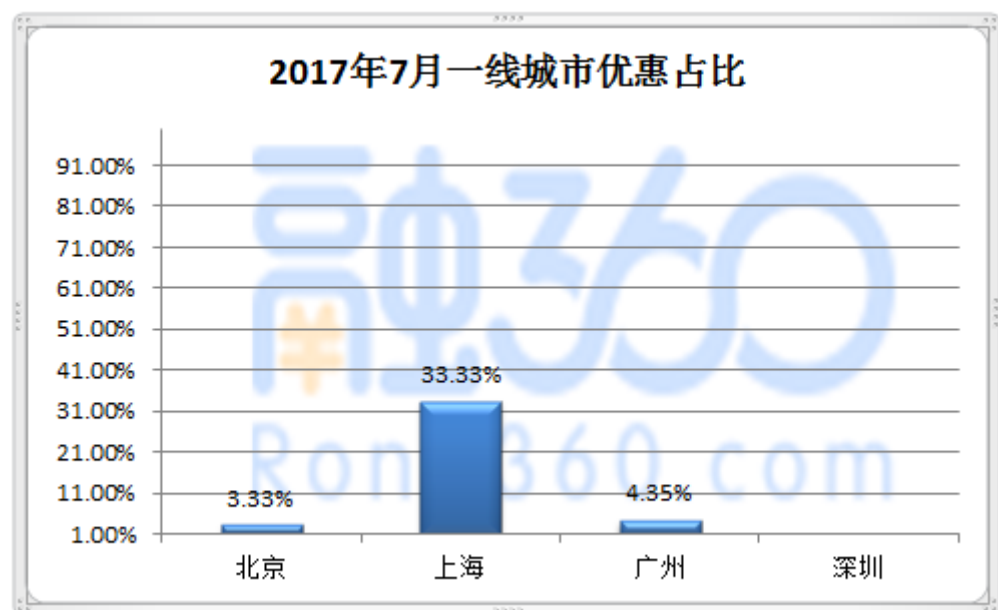


图 1-10：一线城市首套房优惠占比

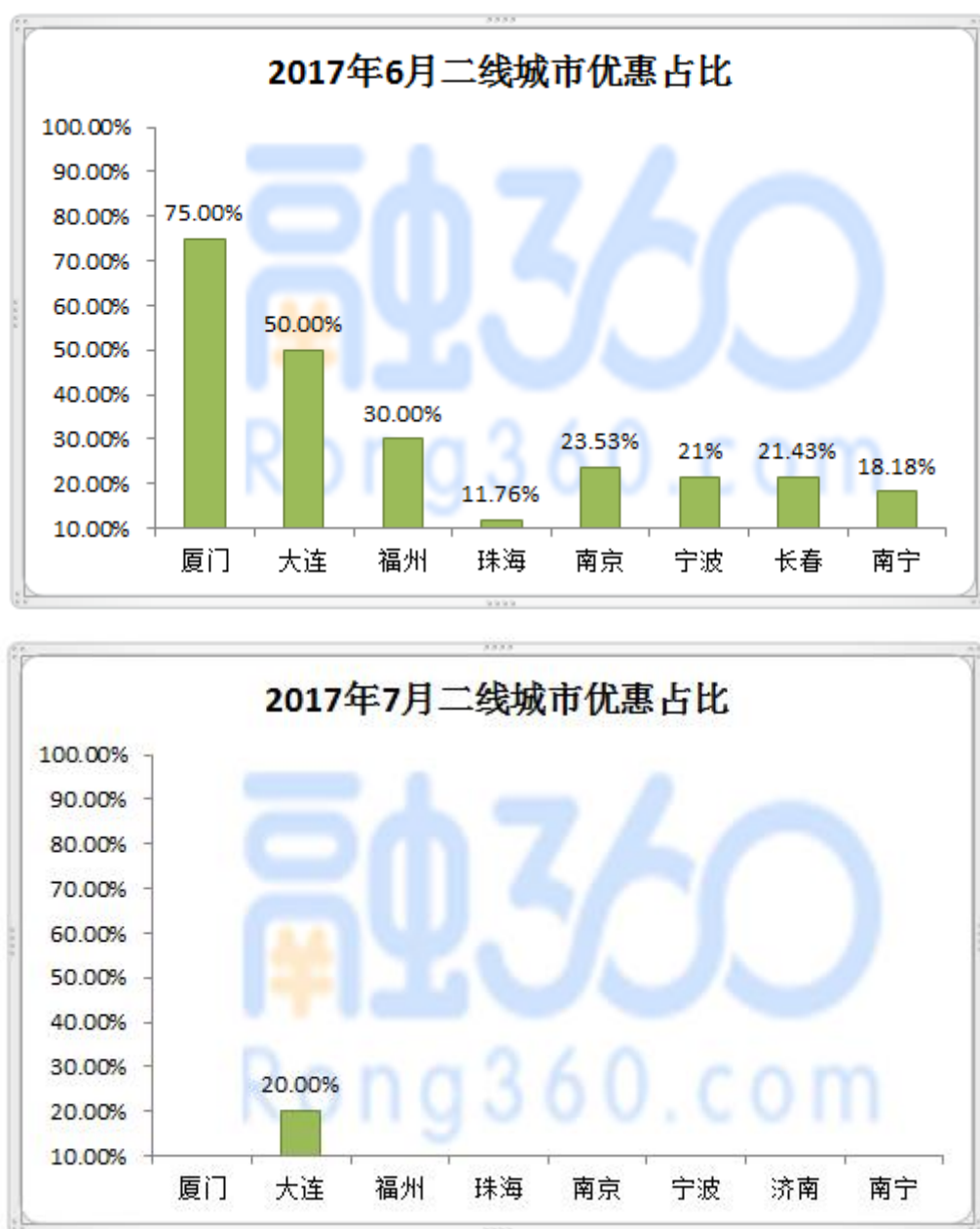


图 1-11：二线城市首套房优惠占比

从首套房平均利率区间来看，7月份北上广深一线城市分布在[4.80%,4.98%]的区间范围内，北京首套平均利率为 4.96%，较上月保持稳定。本月二线城市首套利率出现大范围上浮，多数城市执行首套利率基准上浮，优惠占比急剧下滑。

7月数据显示，一线城市中 83.48%银行已执行基准利率或基准利率上浮；二线城市中执行基准利率及上浮的银行占比上升；本月全国提供优惠折扣的银行数占比仅为 4.12%。

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 5.47% 连续 2 月保持上升趋势

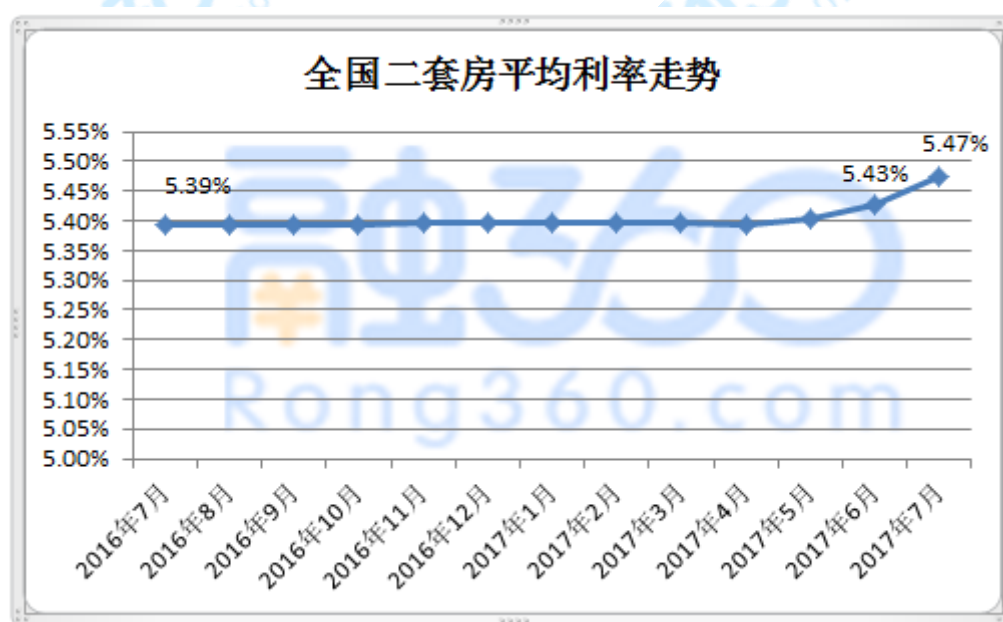


图 1-12：全国二套房平均利率走势

7 月份二套房平均利率为 5.47%，保持上升。同比去年同期的 5.39%上升了 1.48%。

融 360 监测的 35 个城市 533 家银行中，除 20 家停贷的银行分（支）行外，二套房贷执行基准利率的银行有 4 家；422 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 43 家；执行基准利率上浮 15%的有 10 家；上浮 20%的有 67 家，较上月增加 31 家；另外还有 10 家银行执行基准利率上浮 30%，较上月新增 7 家。

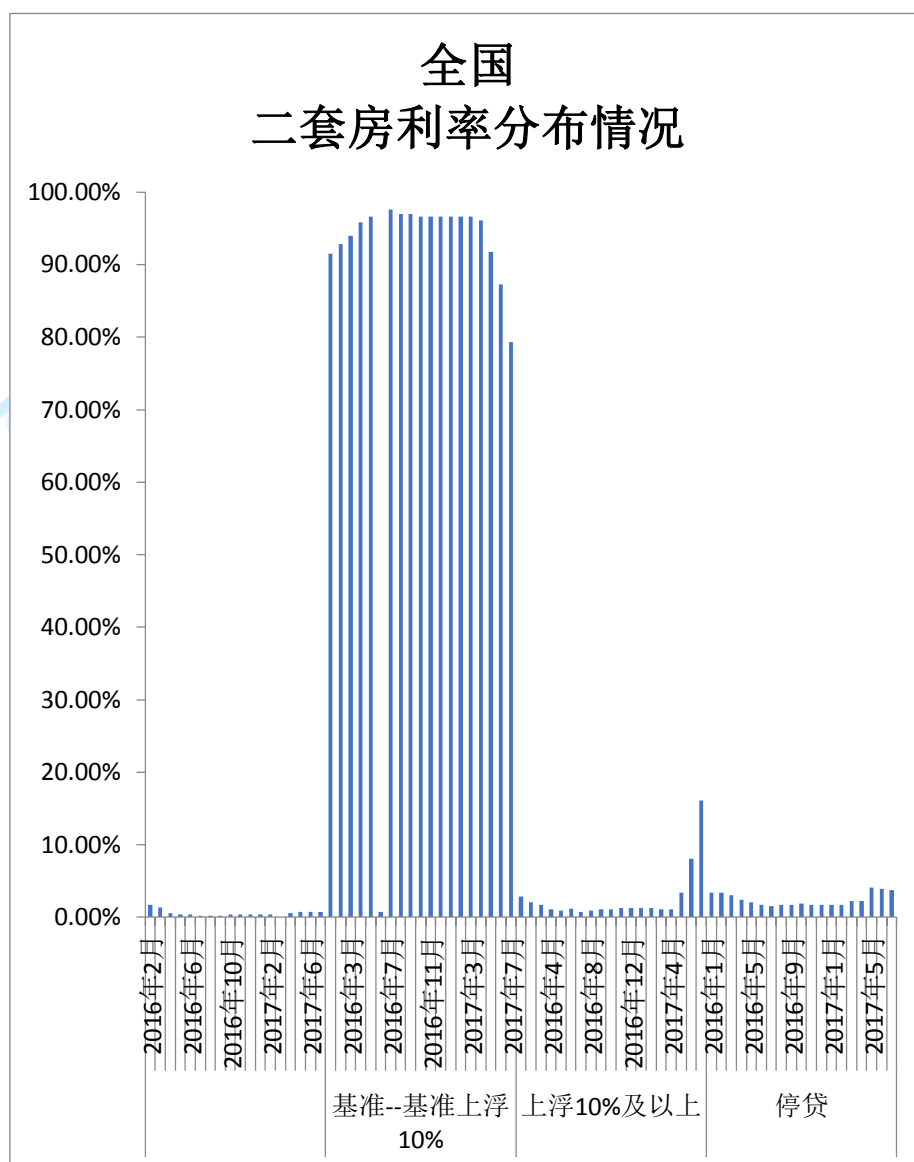


图 1-13：35 个城市各银行二套房贷款利率占比

融 360 统计的 35 个城市 533 家银行中，提供上浮 10% 利率的银行数占比为 79.17%；上浮 10% 以上的银行数占比为 16.32%；其中 10 家银行二套房贷利率执行基准上浮 30%。除 20 家停贷银行分（支）行以外，剩下的 513 家提供二套房贷款业务的银行中，二套房贷平均利率为 5.47%。

1.2.2 二套首付水平总体平稳 个别银行变动上升

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 264

家，较上月减少 8 家。执行 5 成、6 成、7 成以及 8 成的银行数分别为 58 家，96 家、46 家和 37 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	12	东莞、青岛、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	6	北京、厦门、杭州、天津、郑州、无锡
7 成	2	深圳、广州
8 成	2	南京、苏州

7 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 12 个，占比 34.28%，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、宁波。

二、典型城市数据

2.1 北京：首套、二套平均利率小幅波动

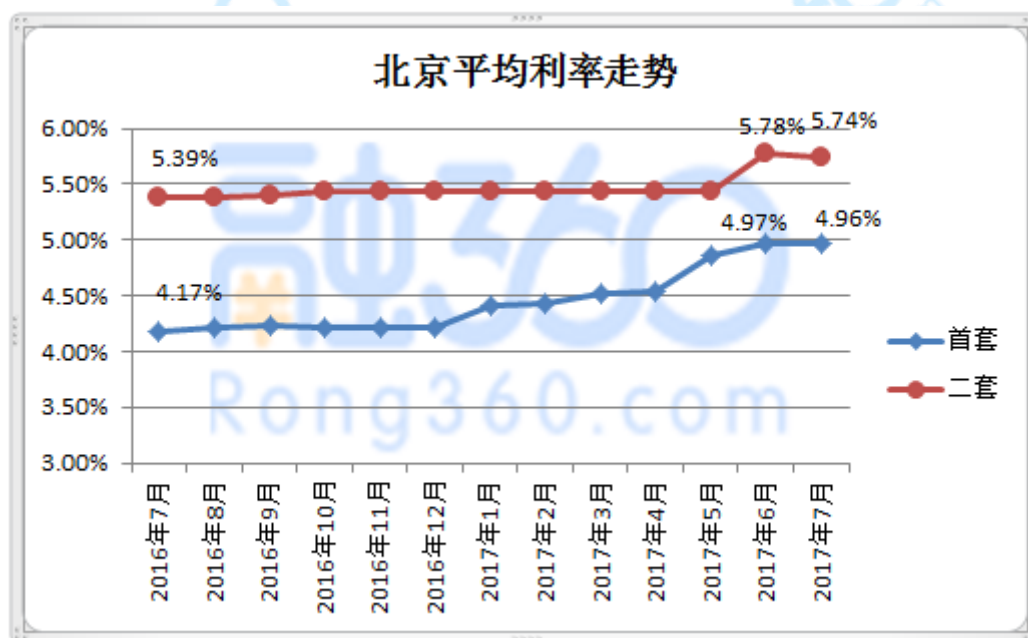


图 2-1：北京房贷平均利率走势

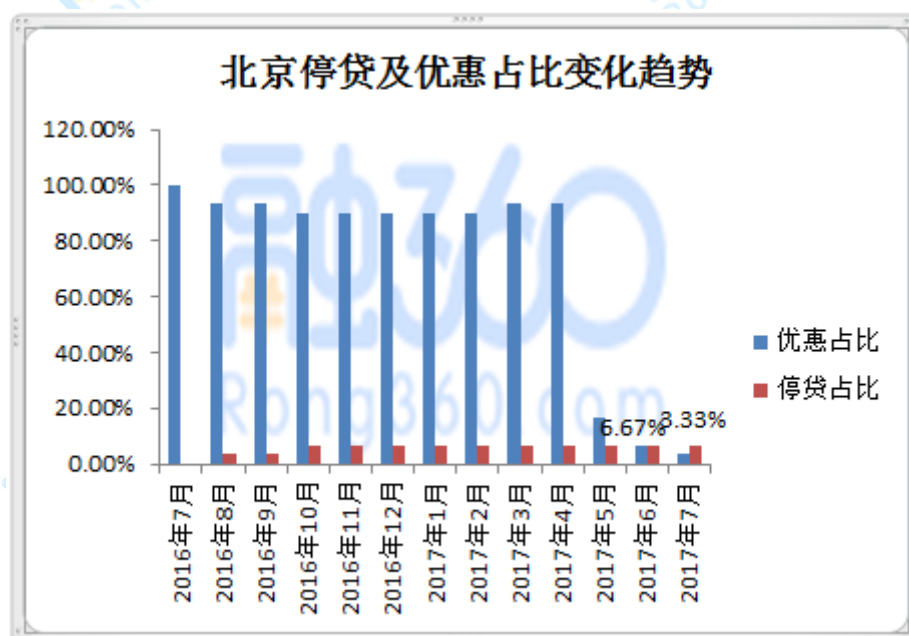


图 2-2：北京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，7 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

4.96%。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 9.5 折优惠利率。目前部分银行最低可以申请基准利率，但贷款额度需排队受理，另部分银行执行首套利率基准上浮 5%-10%，接受利率上浮可优先受理贷款业务。

二套房方面 主流首付为 6 成 本月首付情况未变化。7 月北京二套平均利率为 5.74%，较上月出现小幅波动。

2.2 上海：首套平均利率最低 仍近基准

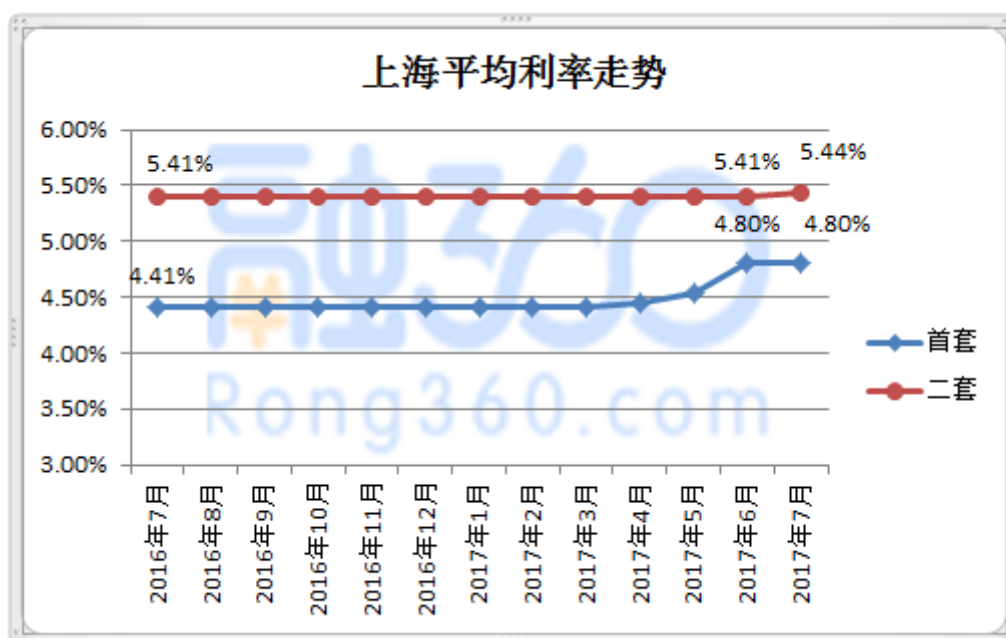


图 2-3：上海房贷平均利率走势

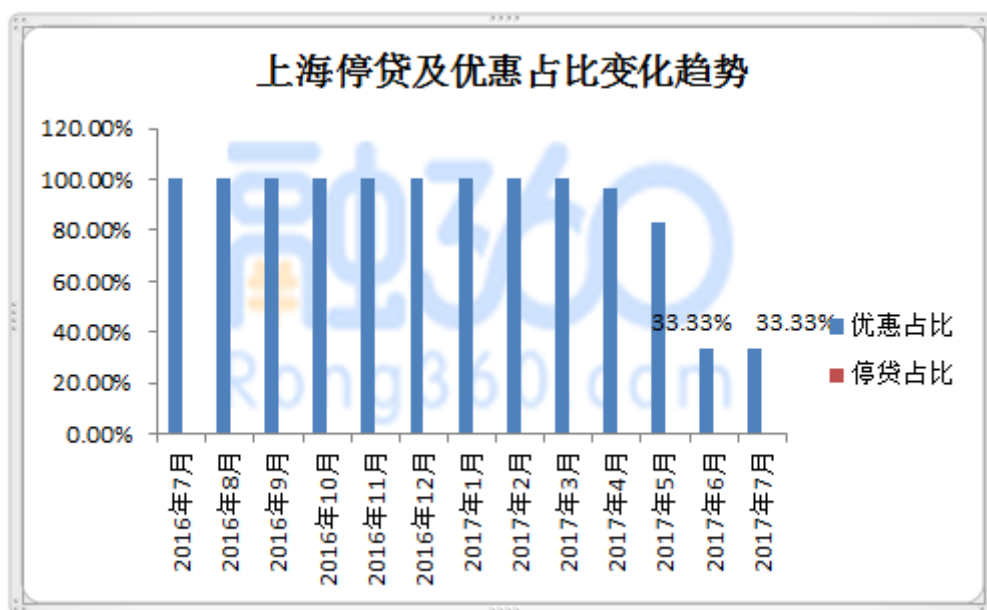


图 2-4：上海停贷占比及优惠占比变化趋势

7 月份上海首套房平均利率折扣为 9.80 折，平均利率为 4.84%。在融 360 监测的 30 家银行中，首套房贷款最低利率为 9 折，多数银行目前已执行基准利率。本月上海首套提供优惠利率银行数占比为 33.33%，暂未变化。统计数据显示：目前上海暂未出现首套利率执行基准上浮银行，未来或会出现上浮现象。

二套房方面，上海本月出现小幅变动。主流首付仍为 5 成，贷款利率方面，本月二套平均利率为 5.44%较上月平均利率 5.41%出现小幅上升。

2.3 广州：首套平均利率本月突破基准 达 4.96%

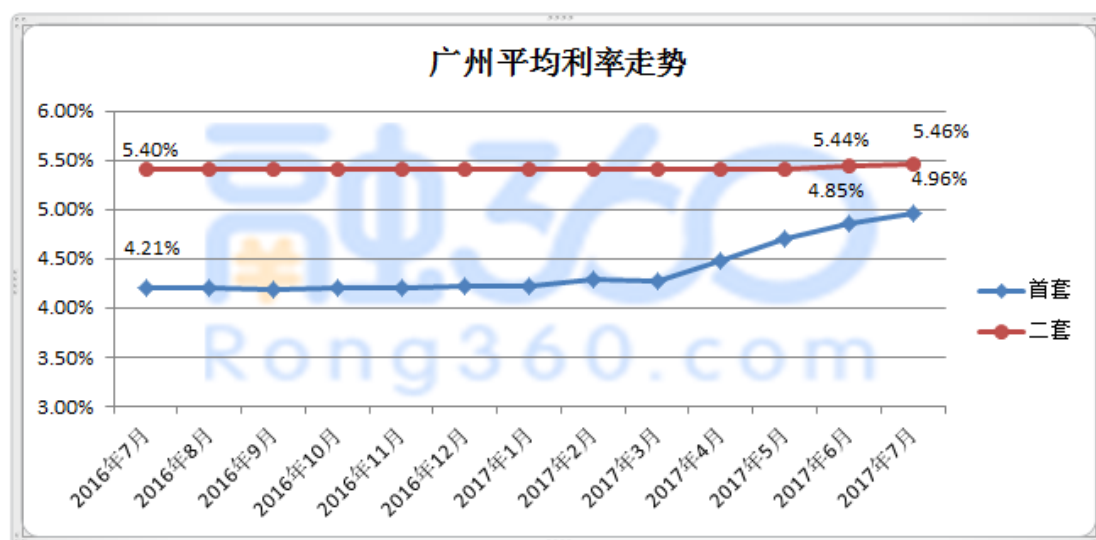


图 2-5：广州房贷平均利率走势

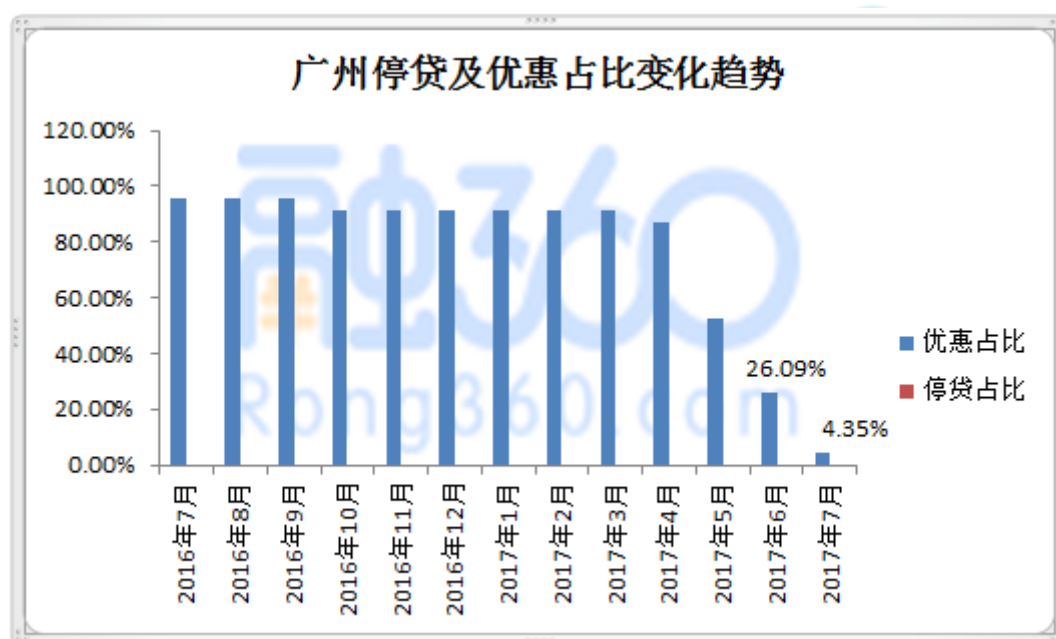


图 2-6：广州停贷占比及优惠占比变化趋势

7 月，广州首套房平均利率为基准 1.01 倍，平均利率为 4.96%已超过基准利率 4.90%，本月优惠占比为 4.35%，较上月 26.09%下降明显。在监测的 23 家银行中，首套房贷利率最低的为 9.3 折，最高的为基准利率上浮 20%，共有 19 家银行执行基准利率，较上月新增 4 家。

二套房方面，22 家银行二套房执行 7 成首付政策。二套房贷款利率方面，最高的为基准利率上浮 30%，21 家银行执行基准利率上浮 10%，执行基准利率上浮 20%和 30%的银行各 1 家。

2.4 深圳：首套平均利率本月突破基准 达 4.98%

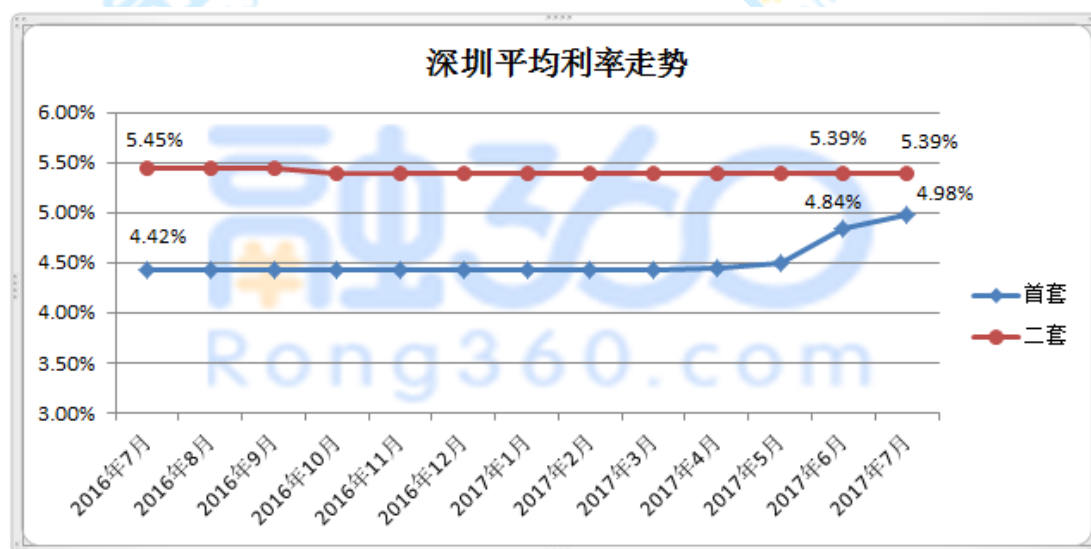


图 2-7：深圳房贷平均利率走势

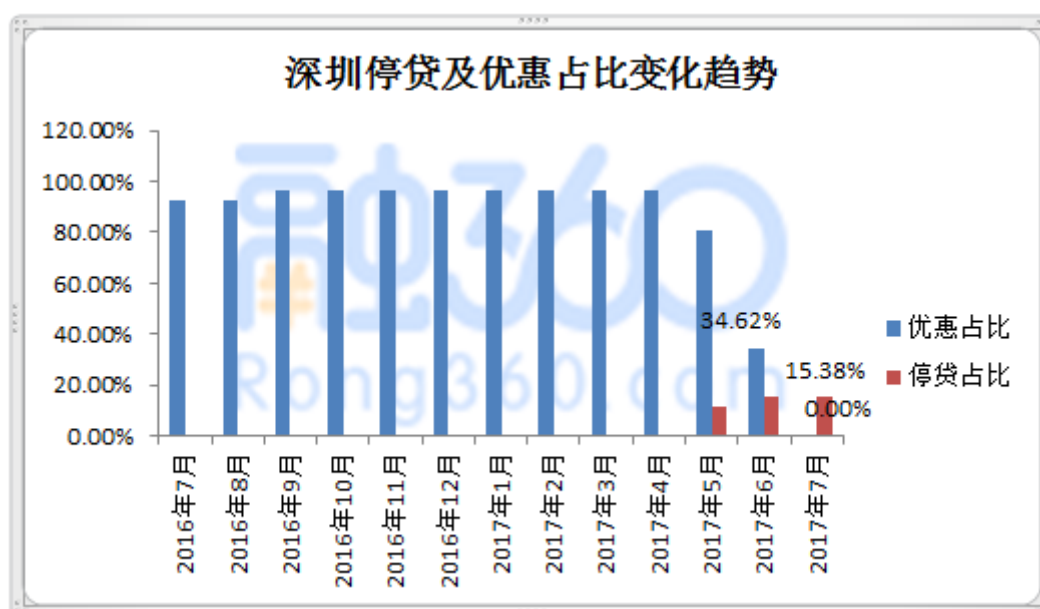


图 2-8：深圳停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，7 月深圳 26 家银行中，平均利率利率为基准 1.01 倍，平均利

率为 4.98%。首套房贷款利率方面，本月 18 家银行执行首套利率基准,1 家执行基准上浮 5%，3 家银行执行基准上浮 10%。首套房首付方面，26 家银行均执行 3 成。

二套房方面，22 家银行均执行基准利率上浮 10%，首付比例均为 7 成。另有 3 家银行支行暂停受理房贷业务，较上月持平。

2.5 南京：本月首套房平均利率破 5.00% 达到 5.03%

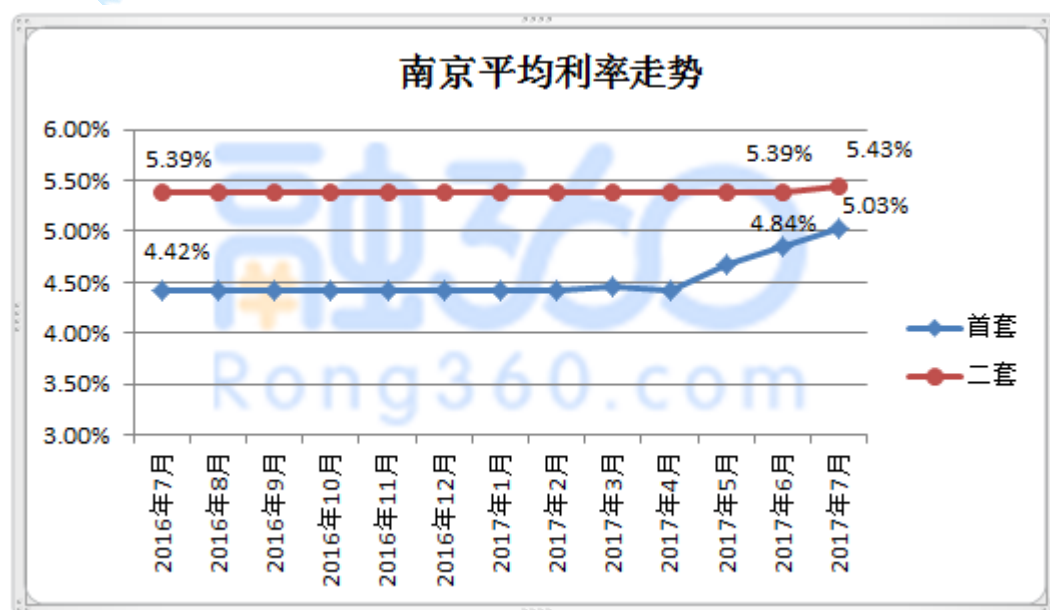


图 2-9：南京房贷平均利率走势

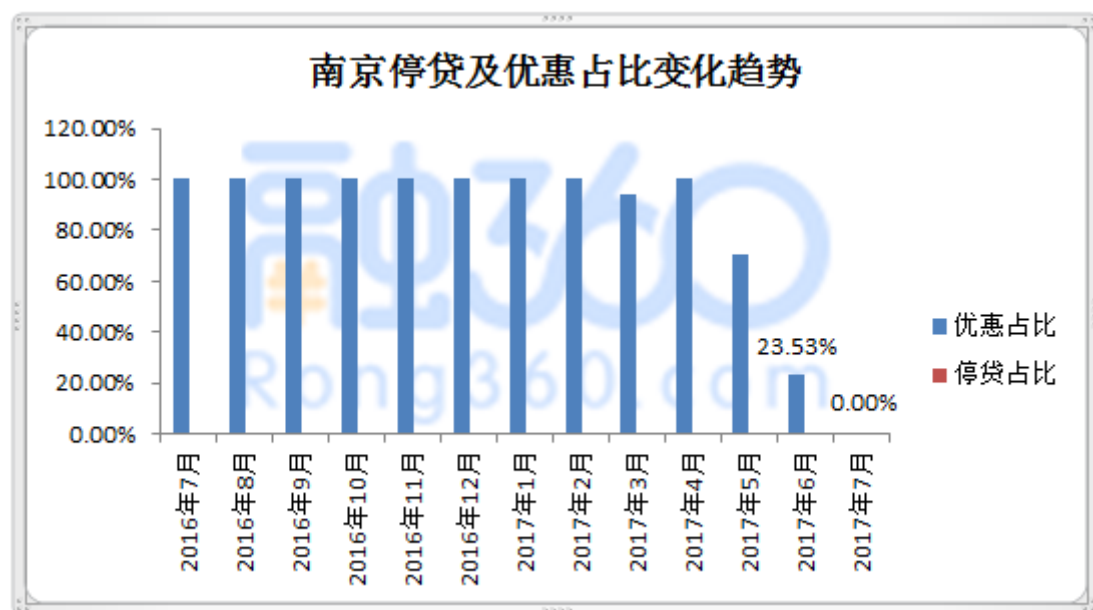


图 2-10：南京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示：本月南京地区 17 家银行中，首套平均利率为基准 1.02 倍，达到 5.03%。首套利率方面最低为基准利率，最高为基准利率上浮 20%；优惠占比为 0，近 4 个月优惠占比呈直线下滑，本月已无优惠利率折扣。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；其中 15 家银行二套房利率执行基准利率上浮 10%，另执行基准上浮 15%，20%各有 1 家银行。本月二套房平均利率为 5.43%，较上月小幅上升，变化幅度小于首套房。

2.6 杭州：首套平均利率突破基准 未来或超 5.00%

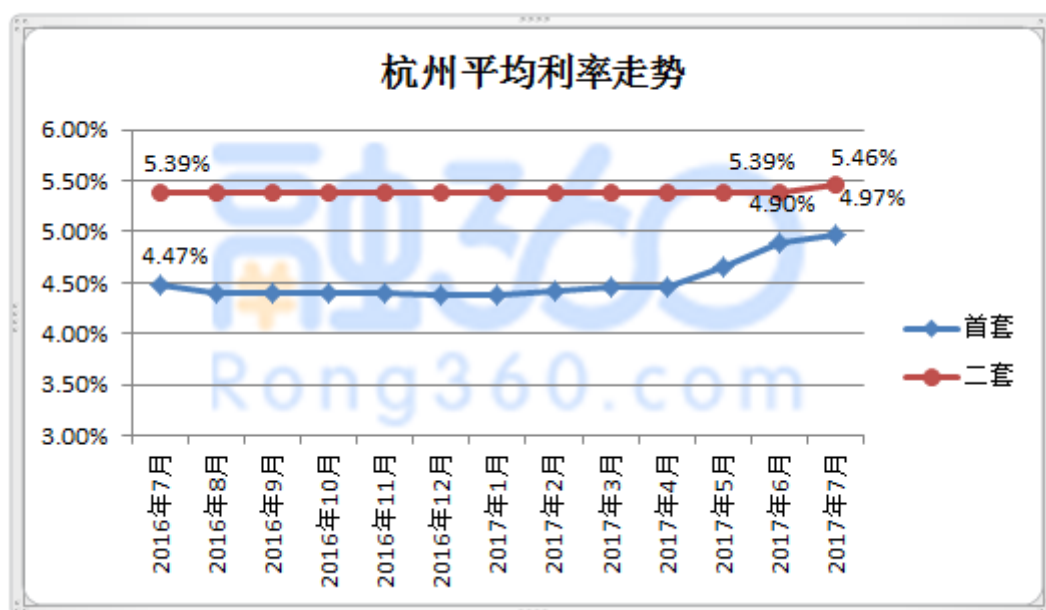


图 2-11：杭州房贷平均利率走势

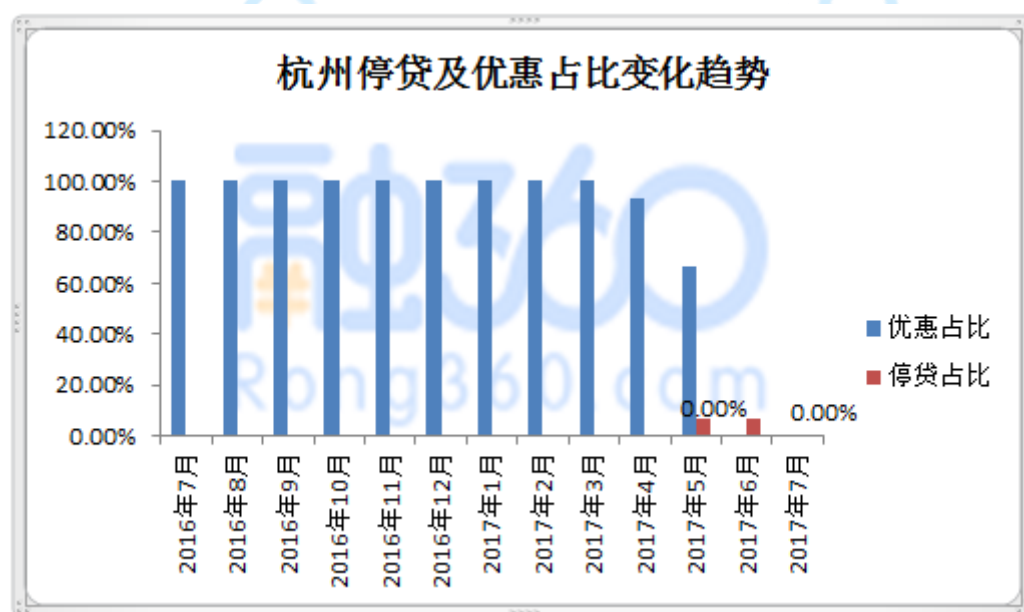


图 2-12：杭州停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，7 月杭州首套房贷款平均利率为 4.97%，超越基准。本月 12 家银行首套利率执行基准，2 家银行执行基准上浮 5%，1 家银行执行基准上浮 10%；首套房首付方面，15 家银行执行首付 3 成；本月无分支行停贷。

二套房利率方面，在监测的 15 家银行中，目前执行基准利率上浮 10% 的有 13 家银行，

执行基准上浮 20% 的 2 家银行。二套房首付方面，主流首付比例为 6 成。

2.7 武汉：首套平均利率 5.09% 二套平均达到 5.58%

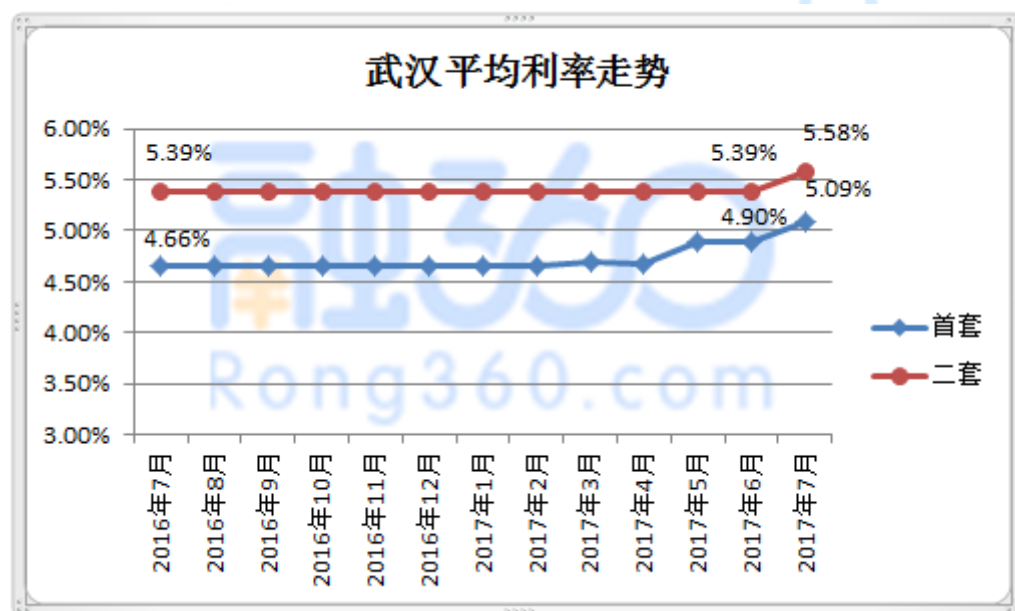


图 2-13：武汉房贷平均利率走势

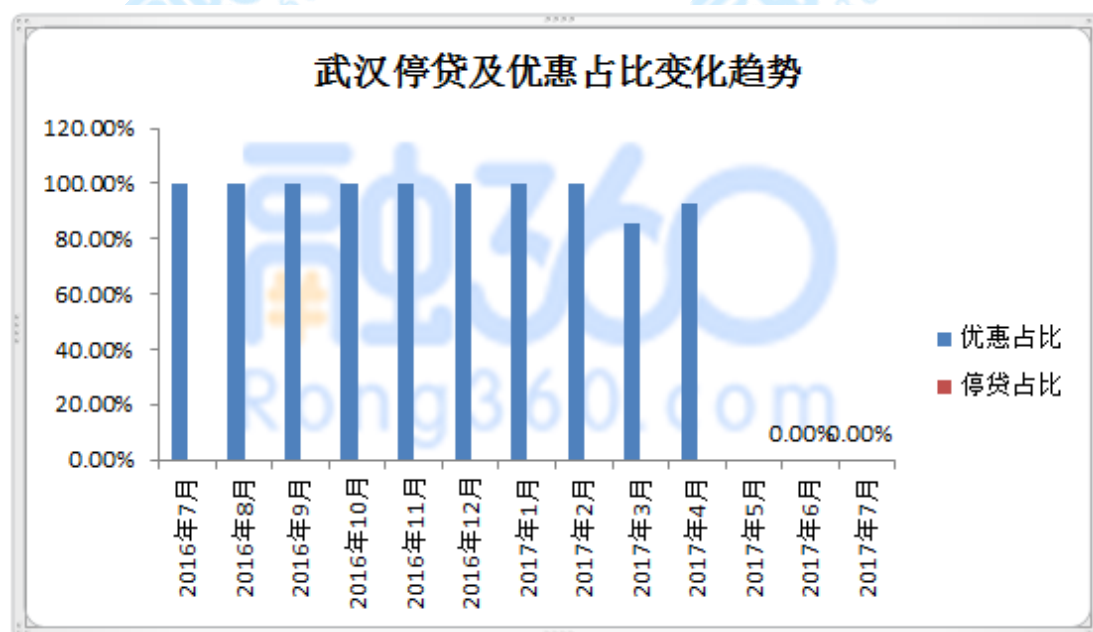


图 2-14：武汉停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，7 月武汉首套房贷平均利率为基准 1.03 倍，达到 5.09%。

在监测的 14 家银行中，多数执行首套基准利率，另有 5 家银行上浮 5%-20%，首套房首付

主流为 3 成。

二套房方面,9 家银行贷款利率执行基准利率上浮 10%,3 家银行执行基准上浮 20%,执行基准上浮 15%、30%各有 1 家银行。监测的 14 家银行中,二套首付为 5 成。

本月武汉首套、二套平均利率上升明显,未来或更多银行跟进上浮,均值将会再次上升。

2.8 长沙：本月首套平均利率暂无变化 仍为基准

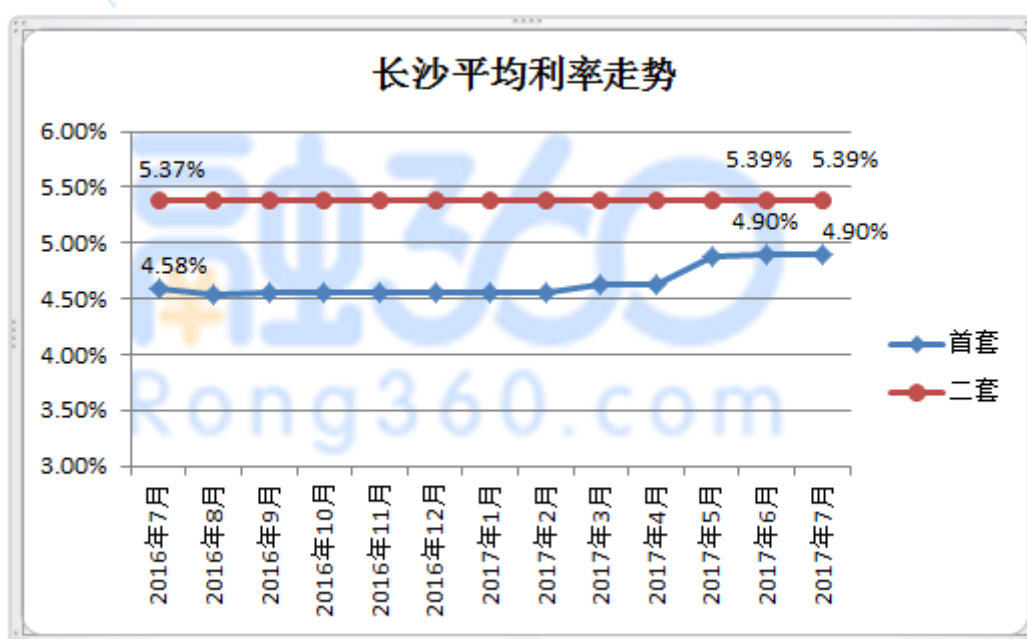


图 2-15：长沙房贷平均利率走势

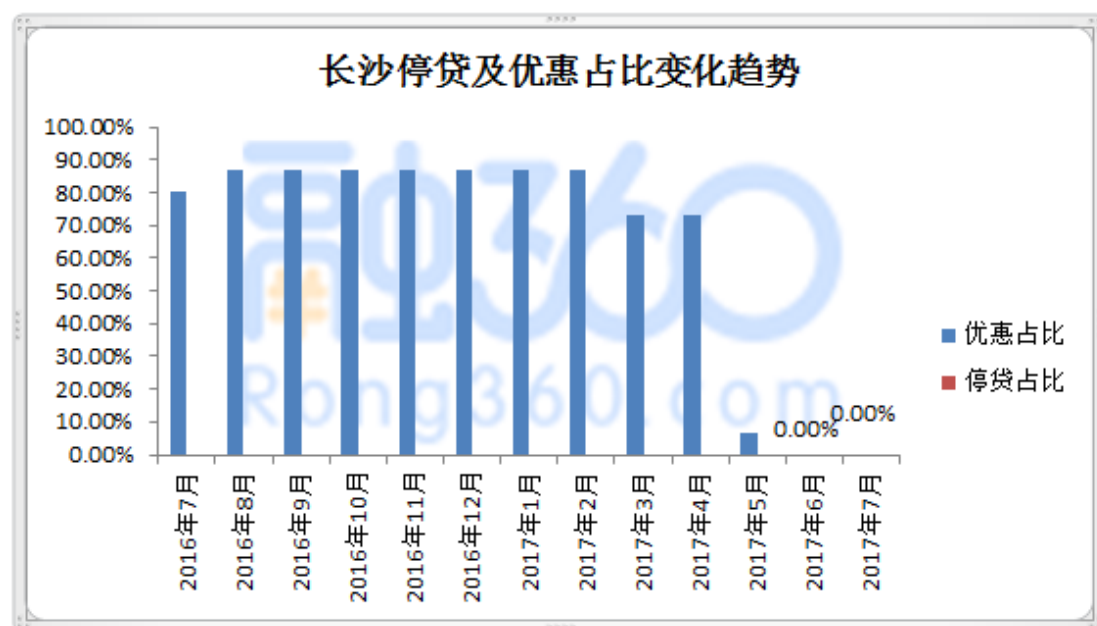


图 2-16：长沙停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，7 月长沙平均利率折扣为基准 4.90%，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执行基准上浮 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。

本月长沙较上月无较大变化，利率平稳未出现更高上浮情况。

2.9 沈阳：首套平均利率升为基准 已无优惠折扣

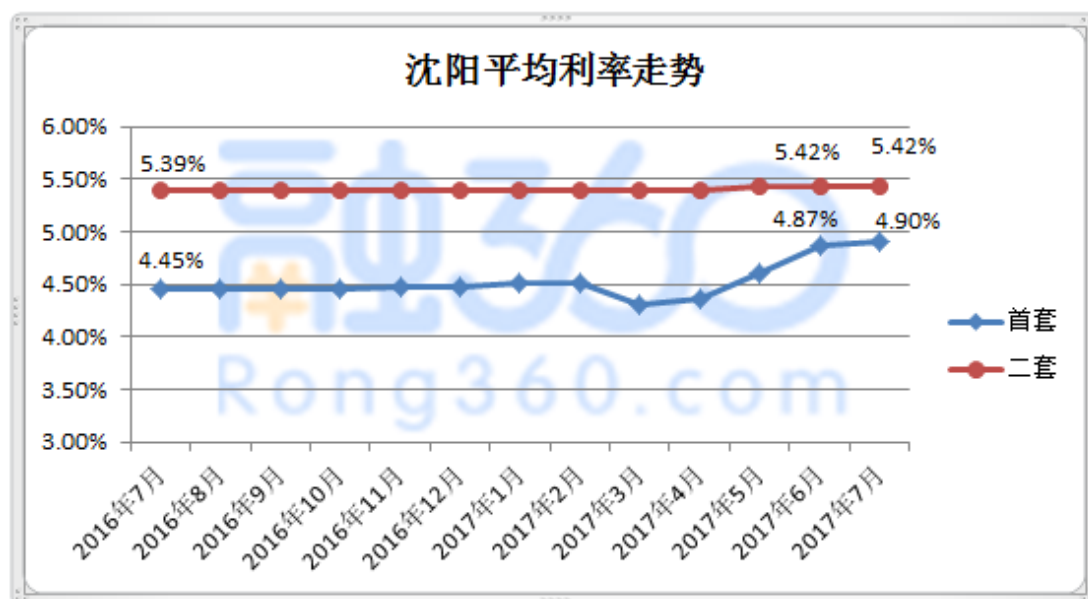


图 2-17：沈阳房贷平均利率走势

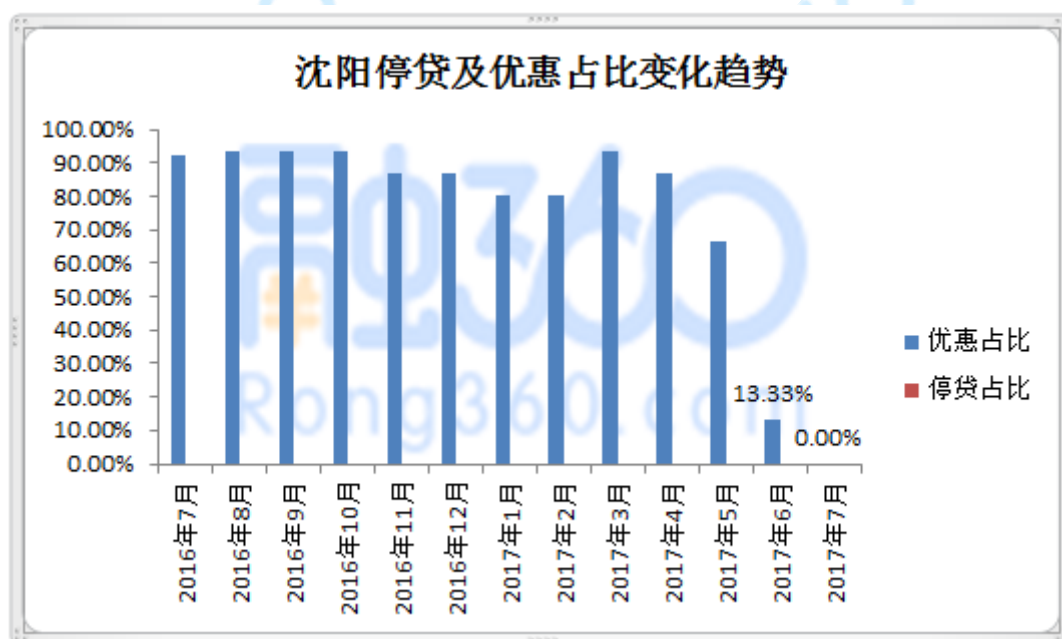


图 2-18：沈阳停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月监测的 15 家银行中，平均利率为基准 4.90%。首套房贷款利率方面，15 家银行均执行基准利率，暂未出现上浮情况，未来或有上浮的可能性。

二套房方面，贷款利率中，14 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%，本月平稳未变化。

2.10 重庆：首套平均利率突破基准 达到 4.99%

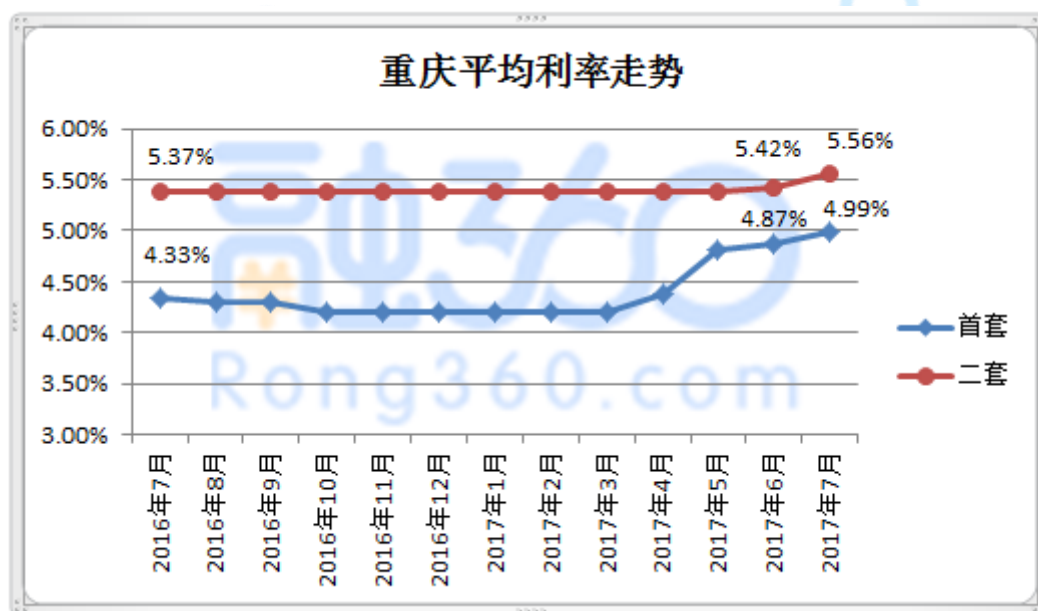


图 2-19：重庆房贷平均利率走势

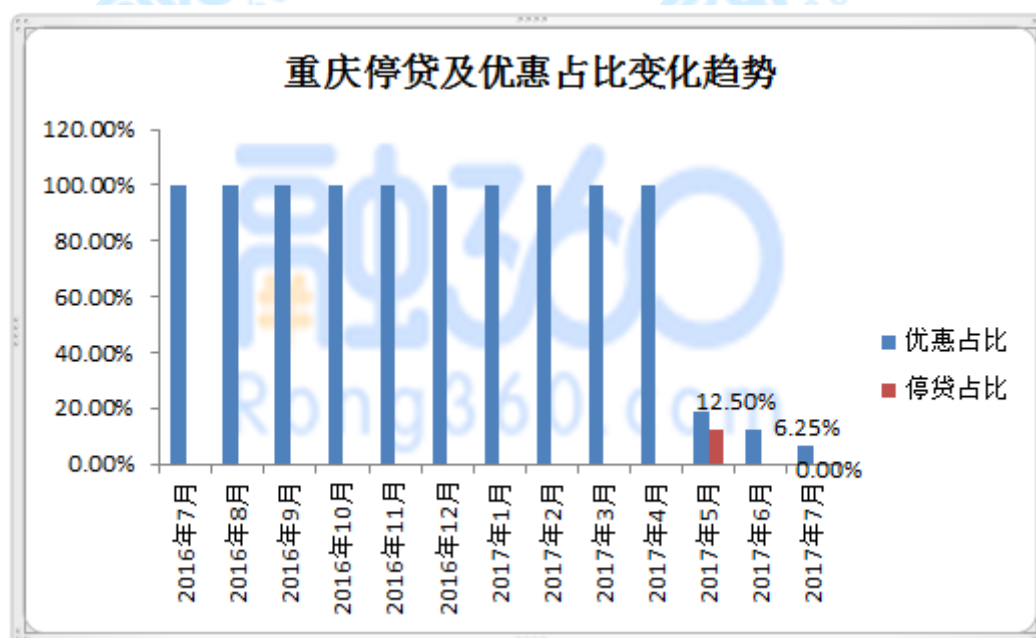


图 2-20：重庆停贷占比及优惠占比变化趋势

7 月监测的重庆 16 家银行中，首套平均利率为基准 1.01 倍，达到 4.99%，本月首套平均利率上升明显，已超越基准水平。同时，优惠占比降至 6.25%。

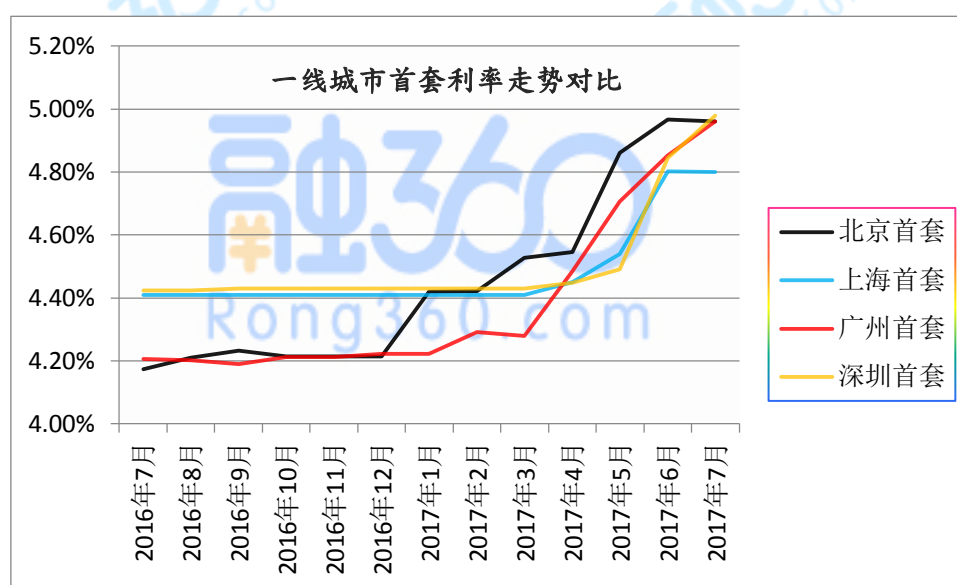
二套房方面，贷款利率中，10 家银行执行基准利率上浮 10%，较上月减少 5 家；1 家银行执行基准上浮 15%；5 家银行执行基准利率上浮 20%。

7 月重庆首套、二套平均利率上浮明显。多家银行首套已执行基准上浮，二套利率相应上浮，未来首套执行基准上浮银行或会增多。

三、房贷市场走势

3.1 一线房贷利率或将破 5.00% 二线已多数破五

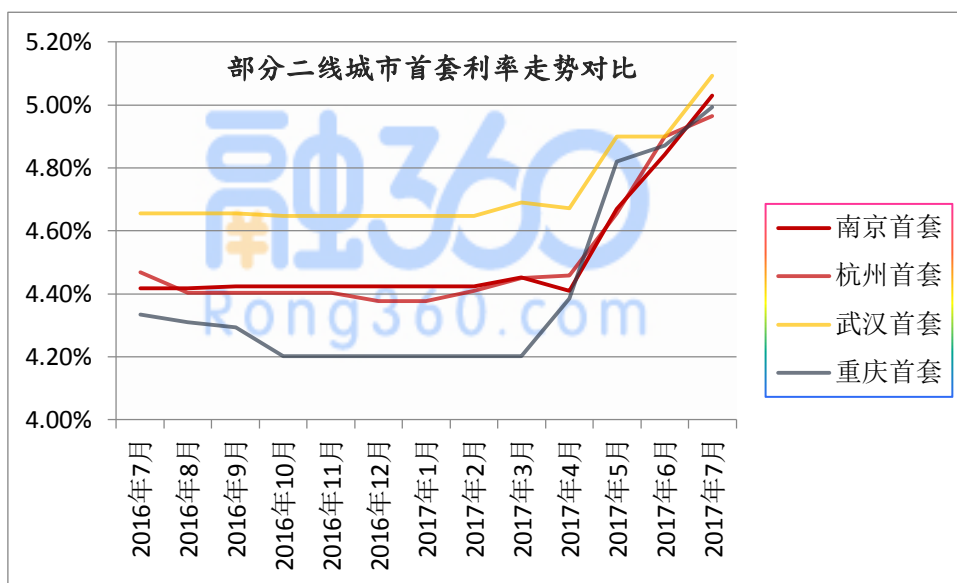
首套房贷平均利率走势对比图



一线城市房贷走势及特点：

通过融 360 分析图表可以看出，北京与广州在 2016 年 7 月至 2017 年 1 月之间保持着相近的利率水平，稳定在 4.20% 左右。1 月以后北京首套利率率先大幅上升，一直处在同类高点位置；3 月以后广州出现大幅上升，较北京而言，爬升幅度更大，7 月与北京再次相近，保持在接近 5.00% 位置。上海与深圳有着相似的走势，2017 年 3 月之前利率均保持在 4.40% 水平，3 月以后开始逐月上升，向 5.00% 附近靠拢。

不难看出，北京对于政策的敏感性较高，政策执行力较强。北京先于其他一线城市出现变动，其他 3 个一线城市后期的变动又再次与北京出现相交，且相交位置相近，出现在 5.00% 附近。综合 4 城市走势特点，或许北京的走势较能反映出未来房贷利率的动向及走势。



二线城市房贷走势及特点:

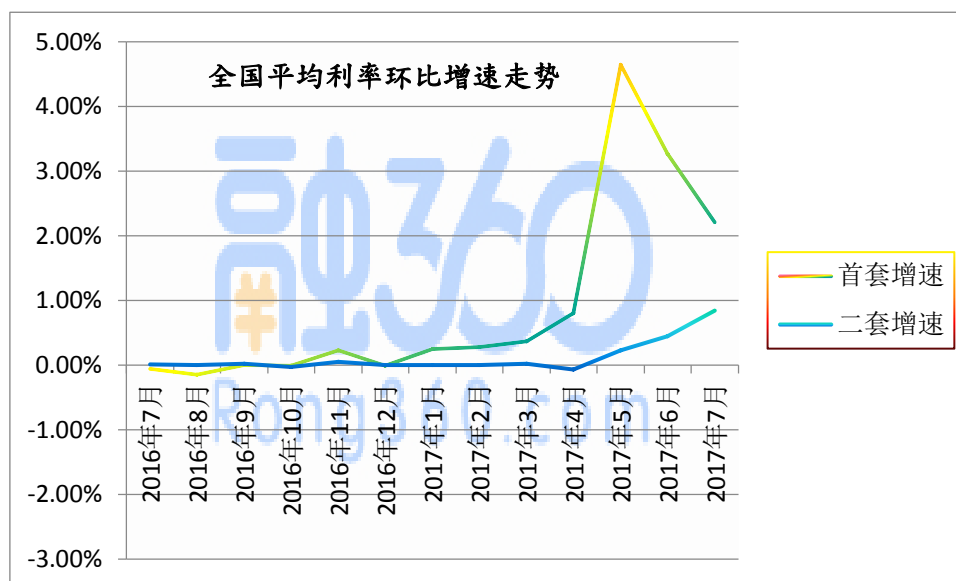
通过融 360 分析图表可以看出，二线城市在 2017 年 4 月之前保持着适合各自城市实情的利率水平，4 月以后出现集体上升且上升幅度大，体现政策落地有一定的时滞性。源于市场总体利率水平的变化，需要短期内适应市场，便会出现大幅度上升，且出现密集相交情况。值得注意的是，目前多数二线城市平均利率已突破 5.00%，平均利率已超越一线城市。

融 360 监测显示：一线城市受政策调控影响速度较快，二线城市具有一定的时滞性，易出现大范围、强力度改变，以此达到适应市场的目的。

未来，一、二线城市利率变动仍将趋同政策调控方向且平均利率将趋于合理，继续一路飙升的可能性较小。

3.2 首套平均利率环比增速变缓，二套增速上扬

全国平均利率环比增速走势图：



通过融 360 分析图表可以看出 ,全国首套平均利率在 2017 年 1 月出现缓慢上升趋势 , 1 月至 4 月期间增速平缓上升。4 月后增速开始直线拉升 , 5 月达到增速最高点 , 6、7 月增速又开始出现较大幅度下滑。数据表明首套平均利率的目前上升速度放缓 , 幅度降低。4 月份开始 , 二套房平均利率出现平稳上升并在后 3 月连续上扬。当前二套房平均利率高于首套利率 , 但首套利率增速高于二套利率 , 未来首套、二套平均利率之间差距或将进一步缩小 , 但仍将保持差异。

一线城市贷款余额情况：

据央行半年度数据显示 , 北京：6 月末 , 北京市金融机构人民币房地产贷款 (包括房地产开发贷款和个人购房贷款等) 余额 15703.9 亿元 , 同比增长 20.7% , 增速比一季度末及上年末分别回落 3.5 个百分点、3.4 个百分点。全市新增人民币个人购房贷款在各项贷款中的占比大幅下降。6 月末 , 个人购房贷款比年初增加 1032.2 亿元 , 新增额占人民币各项贷款新增额的 25.6% , 较 2016 年末 40.3% 和 2017 年 3 月末 36.2% 的新增占比分别下降 14.7 个、10.6 个百分点 , 新增贷款占比趋于合理。人民币个人购房贷款月度新增额呈不断下降趋势。剔除资产证券化等因素影响 , 1-6 月个人购房贷款实际月度新增额分别为 207.6 亿元、244.7 亿元、144.7 亿元、159 亿元、154.2 亿元、122 亿元 , 月度新增额逐月下降。

上海：个人贷款占比下降，个人住房贷款投放进度大幅减缓。上半年全市新增本外币个人贷款 1847.58 亿元，占全市贷款增量的 37.2%，增量和占比同比分别少增 379.7 亿元和下降 26.3 个百分点。从贷款投向分，本外币个人住房贷款上半年新增 1189.23 亿元，同比少增 743.54 亿元，其中个人新建房贷款和再交易房贷款分别增加 419.02 亿元和 770.21 亿元。

深圳：6 月末，深圳市本外币各项贷款余额 43433.82 亿元，同比增长 17.84%。月末人民币贷款余额 38482.78 亿元，同比增长 19.21%，增速比上月末低 0.29 个百分点，比去年同期低 6.85 个百分点。上半年人民币贷款增加 3317.32 亿元，同比少增 741.19 亿元。分部门看，住户部门贷款增加 1245.13 亿元，其中，短期贷款增加 224.89 亿元，中长期贷款增加 1020.24 亿元。

数据统计表明，目前各城市房贷贷款总量增速均有明显收缩。部分一线城市针对保障性住房相关工程加大贷款额度批复，力求在供给端促进房屋供给量上升，最新出台的“租售同权”实际上是通过政策指导来增加房屋使用价值在房屋价值中的占比，以期发挥房屋最原始、最根本的居住作用。

当然目前房屋市场中供给端和需求端可能存在部分不协调的地方，但随着政策的不断优化（例如：加大自住型商品房供给、加大保障性住房供给、施行“租售同权”、不动产产权登记等等一些列措施），积极解决供求中的矛盾，使供给端与需求端逐渐恢复平衡。

融 360 分析认为：针对目前首套、二套利率不断上升，其实并不必太过惊慌。当前首套利率上升增速趋于下降，表明上升速度已经变缓，未来时间内，房贷利率也将会趋于一个合理范围。



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

