

44%

2015年11月 工资流水

中国房贷市场 月度分析报告

出品：融360金融搜索平台

2015

2015 年中国房贷市场 11 月报告

发布单位：融 360 金融搜索平台 作者：尹江宁

内容简介：

从全国首套房贷款平均利率走势来看，本月全国首套房平均利率为 4.66%，继续创历史新低。环比上月 4.89%，下降 0.23%；同比去年 11 月的 6.57%下降 1.91%。在融 360 监测的 35 个城市和地区中，首套房平均利率首次全部跌破 5%，其中，首套房平均利率最低的为上海和天津的 4.34%，最高的为乌鲁木齐的 4.95%。

从首套房利率的优惠力度来看，本月全国 532 家银行中，提供 9 折以下优惠利率的银行有 69 家，比上月增加 7 家，占比 12.97%。利率最低的为北京、上海、广州和深圳的汇丰银行，提供 8.2 折优惠利率；上海的中信银行提供 8.3 的折扣利率，另有 39 家银行提供 8.5 折优惠利率，比上月增加 11 家，其中天津 9 家，上海和广州各 7 家，北京 4 家，青岛 3 家，重庆 2 家，东莞、济南、无锡、佛山、杭州、苏州和大连各一家。

本月二套房平均利率为 5.38%，环比上月的 5.65%下降了 0.27%。从同比来看，去年同期二套房利率高达 7.32%，本月同比降低 1.94%。可见，伴随着 10 月降息的影响，二套房不仅利率随之下降，而且利率浮动倍数也有所松动，下行趋势较明显。

融 360 监测的 35 城市 532 家银行中，除停贷银行外，共有 476 家银行执行基准利率上浮 10%，比上月增加 6 家，是当前二套房贷款的绝对主流利率。执行基准利率的银行有 14 家，为二套房最低利率，其中上海 4 家，深圳、大连、青岛分别有 2 家，南昌、石家庄、苏州、天津各 1 家；执行基准利率上浮 5% 的有 10 家，上浮 15% 的有 4 家，上浮 20% 的有 5 家，另有深圳的广州银行上浮 40%。

融 360 分析认为，当前宏观经济下行压力仍存，未来央行双降仍有空间，将会进一步利好楼市供需两端。短期来看，在年度销售目标和现金回款压力下，房企将采取更积极的销售策略，市场整体库存压力将继续缓解，一线及部分热点二线城市房价将延续温和上涨趋势；而部分三四线城市仍以去库存为主，房价将保持平稳。

样本选取：2015 年 10 月 21 日-2015 年 11 月 20 日

报告结构：房贷市场、楼市预测、城市数据

附录：北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、武汉、长沙 8 城房贷市场分析

目 录

一、房贷市场	错误!未定义书签。
1.1 全国首套房贷款政策变动情况	错误!未定义书签。
1.1.1 首套房政策：全国首套房平均房贷利率降至 4.66% 继续创历史新低	- 2 -
1.1.2 全国优惠利率占比：近 6 成银行首套房贷款有折扣	- 3 -
1.1.3 全国十大利率最低的城市：上海、天津夺冠、无锡位列第三	错误!未定义书签。
1.1.4 一二线城市对比：城市间分化依然存在 深圳是特例	错误!未定义书签。
1.2 全国二套房贷款政策变动情况	- 7 -
1.2.1 二套房利率：全国二套房平均房贷利率降至 5.38%	- 7 -
1.2.2 二套房首付：首付 4 成的银行数占比超 6 成 首付最低为 3 成	- 8 -
1.3 全国 532 家银行房贷利率调查	错误!未定义书签。
1.3.1 主要银行平均利率折扣：汇丰银行最低	- 9 -
1.3.2 首套房贷款利率分布：首套房优惠占比为 59.47%	- 10 -
1.3.3 二套房贷款利率分布：银行间分化趋势明显	- 11 -
二、房贷市场走势分析及楼市发展预测	错误!未定义书签。
2.1 房贷政策走势分析	错误!未定义书签。
2.1.1 公积金条例修订稿征求意见 个体户也能缴存	错误!未定义书签。
2.1.2 公积金贷款政策放宽 二套房首付比例最低降至 2 成	错误!未定义书签。
2.1.3 国管公积金贷款政策再放松 最低贷款额提至 70 万	错误!未定义书签。
2.2 楼市发展预测	- 14 -
2.2.1 楼市调整加速行业洗牌 住房投资需求快速下降	- 15 -
2.2.2 去库存将成楼市主旋律 宽松政策环境有望持续	错误!未定义书签。
三、市场数据	- 16 -
3.1 北京：首套房平均利率低至 4.39% 房贷最低可打 8.2 折	- 16 -
3.2 上海：首套房利率折扣低至 8.85 折 平均利率低至 4.34%	- 17 -
3.3 广州：首套房平均利率低至 4.41% 二套房首付全部 7 成	- 18 -
3.4 深圳：首套平均利率折扣降至 9.70 折 二套首付主流为 7 成	- 20 -
3.5 南京：9 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付 4.5 成为主流	- 21 -
3.6 杭州：4 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套上浮 10%	- 22 -
3.7 武汉：14 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付最低 3 成	- 24 -
3.8 长沙：10 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房出现 4 成首付	- 25 -

一、 房贷市场

从全国首套房贷款平均利率走势来看，本月全国首套房平均利率为 4.66%，继续创历史新高。环比上月 4.89%，下降 0.23%；同比去年 11 月的 6.57%下降 1.91%。在融 360 监测的 35 个城市和地区中，首套房平均利率首次全部跌破 5%，其中，首套房平均利率最低的为上海和天津的 4.34%，最高的为乌鲁木齐的 4.95%。

从首套房利率的优惠力度来看，本月全国 532 家银行中，提供 9 折以下优惠利率的银行有 69 家，比上月增加 7 家，占比 12.97%。利率最低的为北京、上海、广州和深圳的汇丰银行，提供 8.2 折优惠利率；上海的中信银行提供 8.3 的折扣利率，另有 39 家银行提供 8.5 折优惠利率，比上月增加 11 家，其中天津 9 家，上海和广州各 7 家，北京 4 家，青岛 3 家，重庆 2 家，东莞、济南、无锡、佛山、杭州、苏州和大连各一家。

本月二套房平均利率为 5.38%，环比上月的 5.65%下降了 0.27%。从同比来看，去年同期二套房利率高达 7.32%，本月同比降低 1.94%。可见，伴随着 10 月降息的影响，二套房不仅利率随之下降，而且利率浮动倍数也有所松动，下行趋势较明显。

融 360 监测的 35 城市 532 家银行中，除停贷银行外，共有 476 家银行执行基准利率上浮 10%，比上月增加 6 家，是当前二套房贷款的绝对主流利率。执行基准利率的银行有 14 家，为二套房最低利率，其中上海 4 家，深圳、大连、青岛分别有 2 家，南昌、石家庄、苏州、天津各 1 家；执行基准利率上浮 5%的有 10 家，上浮 15%的有 4 家，上浮 20%的有 5 家，另有深圳的广州银行上浮 40%。

融 360 分析认为，当前宏观经济下行压力仍存，未来央行双降仍有空间，将会进一步利好楼市供需两端。短期来看，在年度销售目标和现金回款压力下，房企将采取更积极的销售策略，市场整体库存压力将继续缓解，一线及部分热点二线城市房价将延续温和上涨趋势；而部分三四线城市仍以去库存为主，房价将保持平稳。

1.1 全国首套房贷款政策变动情况

1.1.1 首套房政策：全国首套房平均房贷利率降至 4.66% 继续创历史新高

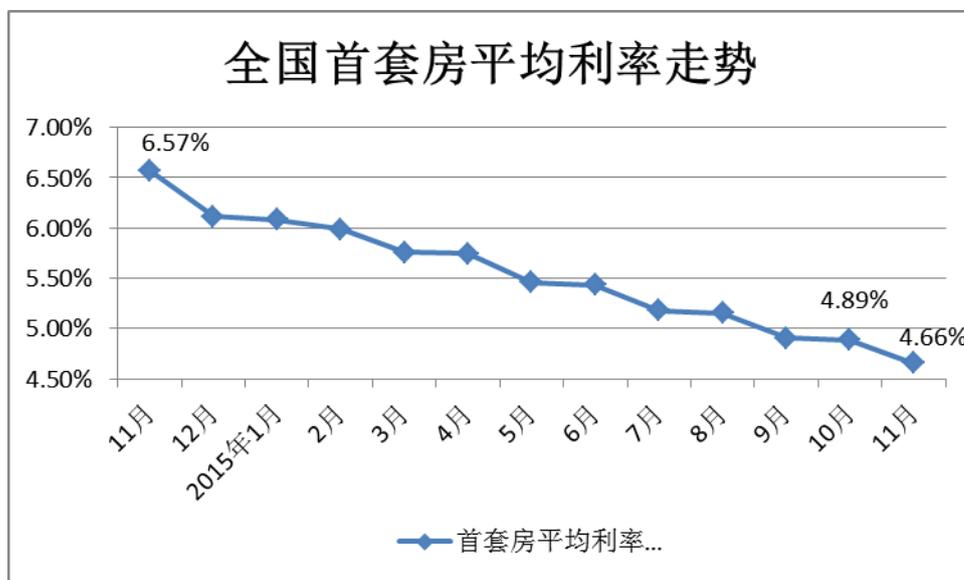


图 1-1：全国首套房贷款平均利率走势

从全国首套房贷款平均利率走势来看，本月全国首套房平均利率为 4.66%，继续创历史新高。环比上月 4.89%，下降 0.23%；同比去年 11 月的 6.57% 下降 1.91%。在融 360 监测的 35 个城市和地区中，首套房平均利率全部跌破 5%，其中，首套房平均利率最低的是上海和天津的 4.34%，最高的为乌鲁木齐的 4.95%。

532家银行首套房利率变化情况

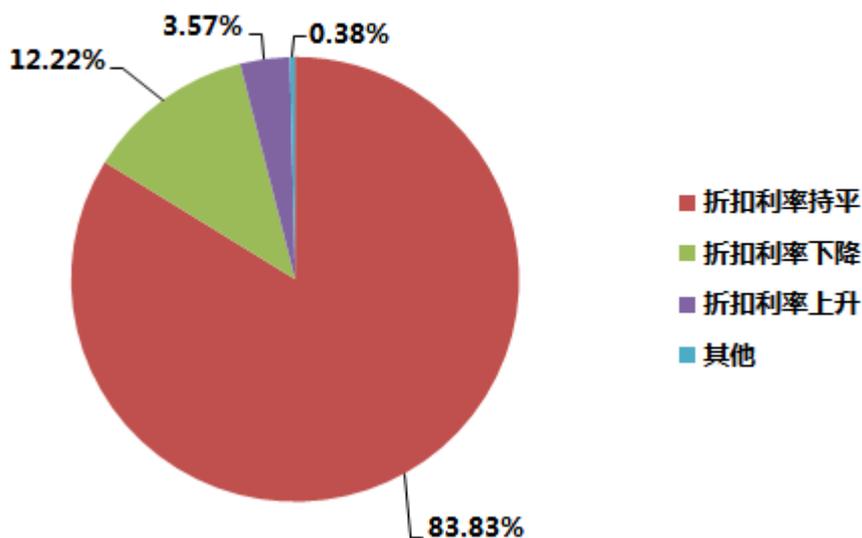


图 1-2 : 532 家银行首套房利率变化情况

融 360 调查数据显示,在全国 35 个城市 532 家银行中,本月有 19 家银行首套房利率折扣上升,占比 3.57%;折扣利率下降的有 65 家银行,占比 12.22%;与上月持平的有 446 家银行,占比 83.83%,本月共有 19 家银行停贷。

融 360 分析认为,本月利率折扣持平的银行占多数,是受央行 10 月降息降准的影响,10 月降息后,贷款基准利率已经达到历史最低位 4.90%,银行能够提供的优惠幅度有限,只能持平利率折扣。

1.1.2 全国优惠利率占比：近 6 成银行首套房贷款有折扣

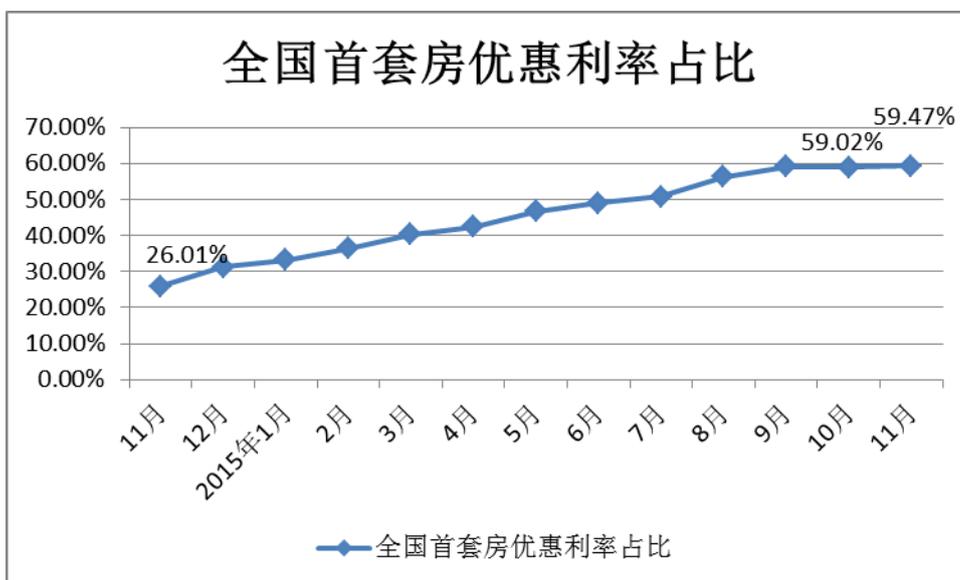


图 1-3 : 全国首套房优惠利率占比走势

去年同期,全国优惠利率占比为 26.01%,此后全国优惠利率占比连续数月增长,本月更是达到 59.47%,较上月上涨 0.45%,创历史新高。从城市分布来看,一线城市的优惠占比全部高于全国平均值。天津和青岛两个城市,全部银行 100%都能提供首套房利率优惠折扣。

从首套房利率的优惠力度来看,本月全国 532 家银行中,提供 9 折以下优惠利率的银行有 69 家,比上月增加 7 家,占比 12.97%。利率最低的为北京、上海、广州和深圳的汇

丰银行，提供 8.2 折优惠利率；上海的中信银行提供 8.3 的折扣利率，另有 39 家银行提供 8.5 折优惠利率，比上月增加 11 家，其中天津 9 家，上海和广州各 7 家，北京 4 家，青岛 3 家，重庆 2 家，东莞、济南、无锡、佛山、杭州、苏州和大连各一家。

335家提供优惠利率的银行分布情况

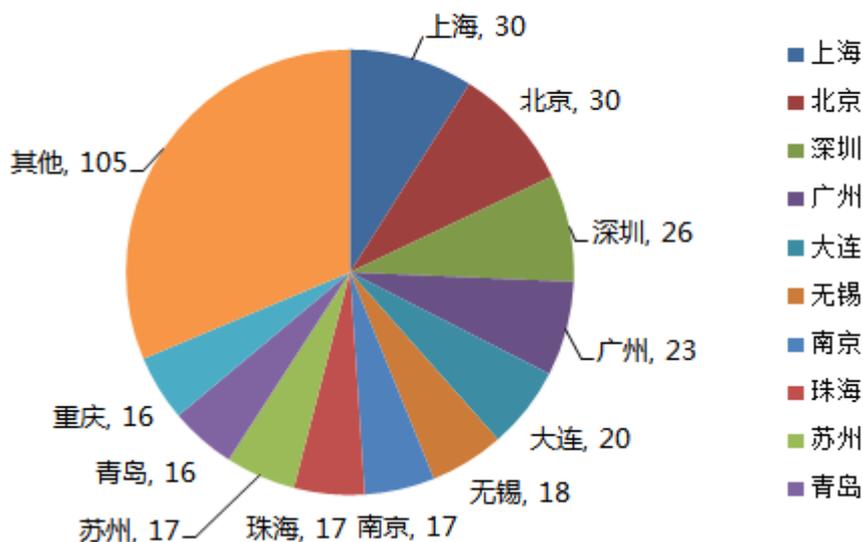


图 1-4：优惠利率城市分布情况

融 360 统计数据显示，本月，全国共有 335 家银行提供优惠利率，相比上月增长 21 家。分城市来看，上海和北京在银行数量上依然占绝对优势，上海较上月增加 1 家，北京较上月增加 6 家；提供优惠利率最多的城市依次为上海、北京、深圳、广州、大连、无锡、南京、珠海、苏州、青岛和重庆。

融 360 分析认为，目前首套房的优惠力度空前，多数城市的调整已基本到位，未来可下调的空间和幅度有限，首套房政策将维持稳中微降的态势。

1.1.3 全国十大利率最低的城市：上海、天津夺冠、无锡位列第三

本月，全国十大利率最低的城市为上海、天津、无锡、北京、广州、青岛、重庆、宁波、珠海和大连，较上月相比，新增重庆，减少了佛山。本月第一的是上海和天津的 8.85 折，第三是无锡的 8.94 折，北京以 8.96 折位居第四，广州以 9.00 折位列第五。本月，首套房

平均利率 10 个城市依然全部突破 5% 以下，其中为上海为 4.34%、天津为 4.34%、无锡为 4.38%、北京为 4.39%、广州为 4.41%、青岛为 4.44%、重庆为 4.45%、宁波为 4.48%、珠海和大连为 4.49%。

受 10 月降息影响，10 大城市的平均利率折扣都有加大。以上海为例，目前提供房贷业务的 30 家银行中，除停贷的平安银行外，其余 29 家银行全部提供优惠利率，其中 1 家提供 8.2 折优惠，1 家提供 8.3 折优惠利率，7 家提供 8.5 折优惠，1 家提供 8.6 折优惠利率，1 家提供 8.7 折优惠利率，3 家提供 8.8 折优惠，1 家提供 8.88 折优惠，1 家提供 8.9 折优惠利率，9 家提供 9 折优惠，3 家提供 9.5 折优惠，1 家提供 9.7 折优惠利率，致使其平均折扣低至 8.85 折，较上月的 8.88 折又刷出新低。

表 1-1：全国 10 大首套房平均利率最低城市排行

城市	平均折扣	平均利率
上海	8.85	4.34%
天津	8.85	4.34%
无锡	8.94	4.38%
北京	8.96	4.39%
广州	9.00	4.41%
青岛	9.06	4.44%
重庆	9.07	4.45%
宁波	9.15	4.48%
珠海	9.17	4.49%
大连	9.17	4.49%

融 360 调查发现，排名前四的城市，其平均折扣均低于 9 折。北京本月首套房平均折扣 8.96 折较上月的 8.98 折下降了 0.02，在 30 家提供贷款的银行中提供 9 折以下优惠利率的有 17 家。融 360 分析认为，在当前房贷去库存压力加大的情况下，房贷优惠利率将进一步扩大，未来有望各城市首套房平均折扣均继续下浮下调。

1.1.4 一二线城市对比：城市间分化依然存在 深圳是特例

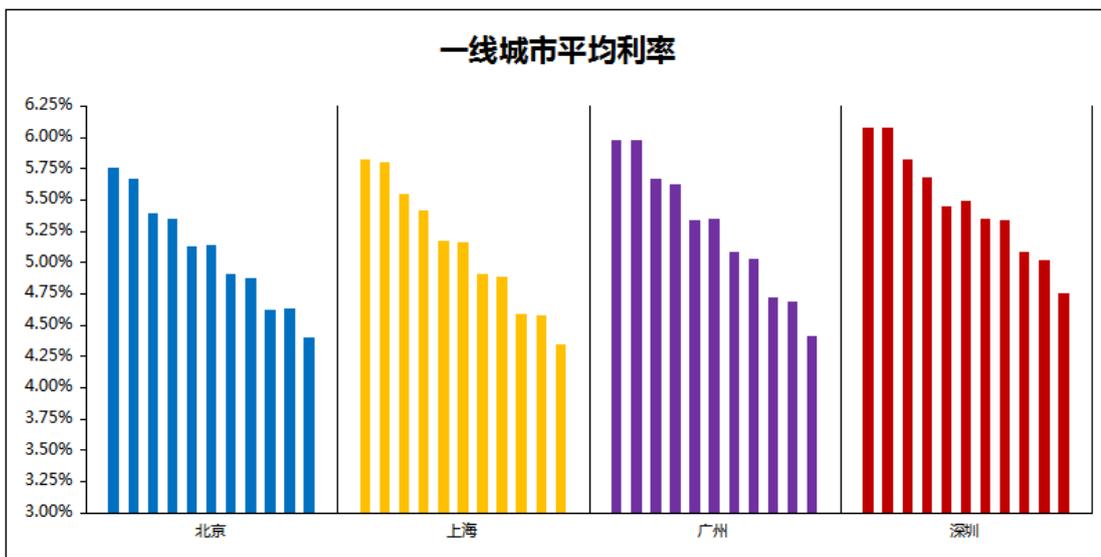


图 1-5：一线城市首套房平均利率

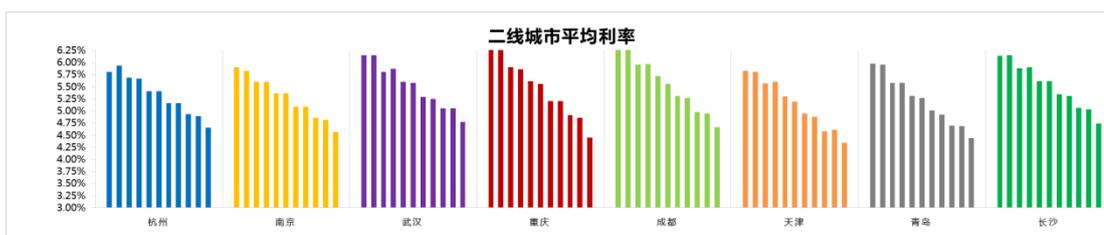


图 1-6：二线城市首套房平均利率

从一二线城市的全国首套房平均利率对比来看，除深圳以外，一线城市的优惠力度依然具有优势。二线城市中，天津、南京、青岛、佛山优惠幅度较大。三线城市的平均利率则普遍要比一二线城市更高一些。可见，城市分化现象依然存在，楼市比较火热的一线城市，各银行间竞争更加剧烈，各银行针对房贷客户推出的各种优惠层出不穷。而在一些楼市成交不太火热的城市，银行出于风险控制的考虑，利率则相对较高。唯独深圳是个例外，上半年房价暴涨的余热尚存，房贷利率一直居高不下。

1.2 全国二套房贷款政策变动情况

1.2.1 二套房利率：全国二套房平均房贷利率降至 5.38%

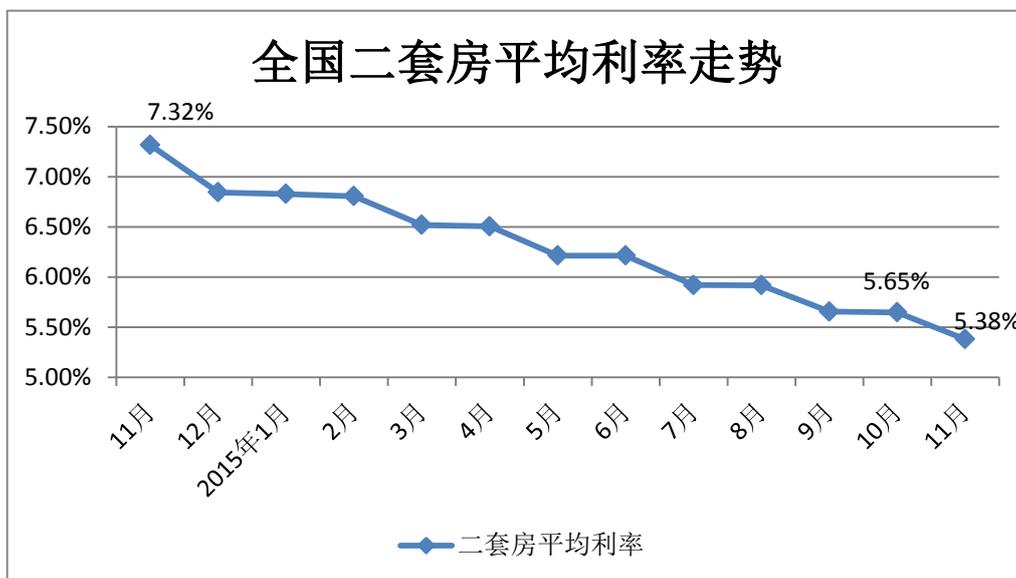


图 1-7：全国二套房平均利率走势

本月二套房平均利率为 5.38%，环比上月的 5.65% 下降了 0.27%。从同比来看，去年同期二套房利率高达 7.32%，本月同比降低 1.94%。可见，伴随着 10 月降息的影响，二套房不仅利率随之下降，而且利率浮动倍数也有所松动，下行趋势较明显。

表 1-2：二套房利率松动银行一览

二套房利率	城市	银行
基准利率上浮 5%	东莞	招商银行
基准利率上浮 10%	哈尔滨	工商银行

融 360 数据监测显示，本月，二套房利率出现松动的银行只有 2 家，与上月减少 2 家。其中东莞的招商银行由基准利率上浮 10% 下调至基准利率上浮 5%，哈尔滨的工商银行由基准利率上浮 20% 下调至基准利率上浮 10%。

表 1-3：二套房利率收紧银行一览

二套房利率	城市	银行
基准利率上浮 10%	济南	光大银行、中信银行

	天津	中信银行
	合肥	兴业银行
	珠海	珠海农商
	长沙	广发银行
基准利率上浮 20%	海口	工商银行

融 360 数据监测显示，本月，二套房利率出现收紧的银行有 7 家，分别是济南的光大银行和中信银行、珠海的珠海农商和长沙的广发银行由基准利率上升至基准利率上浮 10%，天津的中信银行、合肥的兴业银行由基准利率上浮 5% 上升至基准利率上浮 10%，海口的工商银行由基准利率上浮 15% 上升至基准利率上浮 20%。

融 360 监测的 35 个城市 532 家银行中，除停贷银行外，共有 476 家银行执行基准利率上浮 10%，比上月增加 6 家，是当前二套房贷款的绝对主流利率。执行基准利率的银行有 14 家，为二套房最低利率，其中上海 4 家，深圳、大连、青岛分别有 2 家，南昌、石家庄、苏州、天津各 1 家；执行基准利率上浮 5% 的有 10 家，上浮 15% 的有 4 家，上浮 20% 的有 5 家，另有深圳的广州银行上浮 40%。

融 360 分析认为，本月二套房利率松动的银行较少，未来，如果没有进一步的政策刺激，二套房贷款将会继续维持基准利率上浮 10% 的主流利率。

1.2.2 二套房首付：首付 4 成的银行数占比超 6 成 首付最低为 3 成

融 360 监测数据显示，全国 532 家银行中，明确执行二套房首付 4 成及以下的银行共有 330 家，占比 62.03%。执行 4.5 成、5 成、6 成（含 6.5 成）及 7 成的银行数分别为 48 家，43 家，43 家和 46 家，与上月相比变化不大。其中，二套房首付最低的是武汉民生银行的 3 成，其次是西安民生银行的 3.5 成，广州仍是唯一一个未执行二套房新政的城市。

表 1-4：35 城二套房主流首付比例一览

主流首付比例	数量	城市
4 成	27	济南、大连、西安、宁波、南昌、太原、天津、乌鲁木齐、青岛、无锡、昆明、石家庄、南宁、福州、海口、佛山、哈尔滨、重庆、长春、杭州、沈阳、郑州、珠海、东莞、长沙、武汉、上海

4.5 成	4	合肥、南京、成都、苏州
5 成	2	北京、厦门
6 成	0	
7 成	3	广州、深圳

本月，各城市主流首付比例较上月没有变化，其中，提高二套房首付的银行有 8 家，降低的有 12 家。从调整的分布来看，合肥、厦门、长沙有升有降，北京、太原、长春、东莞只有上升，济南、宁波、天津、石家庄、佛山、哈尔滨只有下降。从调整幅度来看，基本在 4 成至 6 成之间波动。此外，本月将首付比例降至 4 成的银行有 10 家，较上月增加 6 家。济南、西安、宁波、南昌、天津、乌鲁木齐、无锡、南宁、福州、海口、佛山、武汉、郑州、

值得注意的是，本月，全部银行均已执行二套房首付 4 成及以下的城市为 13 个，分别为济南、西安、宁波、南昌、天津、乌鲁木齐、无锡、南宁、福州、海口、佛山、武汉、郑州，较上月增加济南、宁波、天津、佛山 4 家，减少东莞 1 家。

融 360 预计，未来二套房首付还将在 4 成至 6 成之间小幅波动，但首付 4 成的大主流短期内不会改变。

1.3 全国 532 家银行房贷利率调查

1.3.1 主要银行平均利率折扣：汇丰银行最低

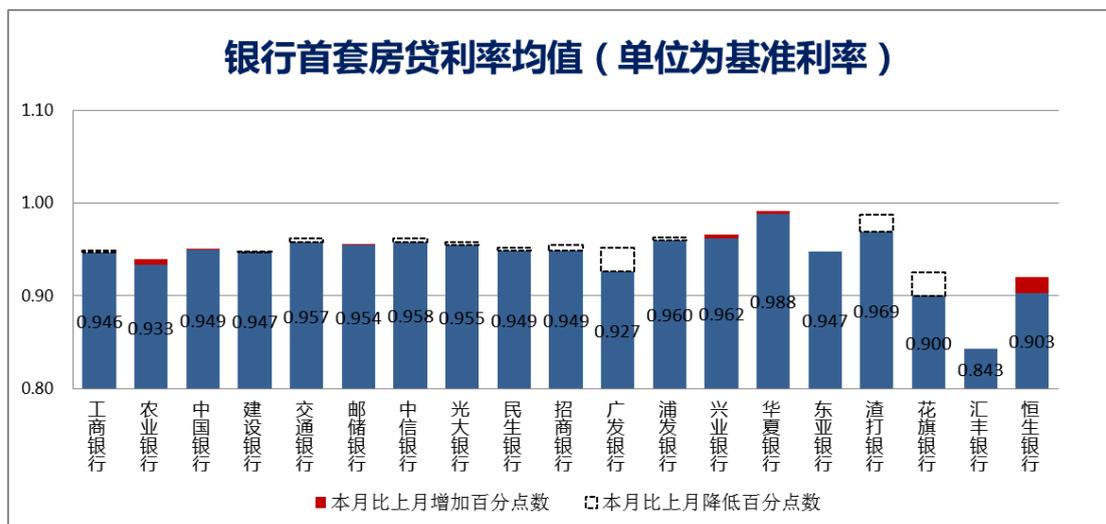


图 1-8 主要银行首套房利率折扣均值

融 360 监测数据显示，本月 19 家主要银行中，首套利率有 6 家银行利率折扣上调，即农业银行、中国银行、邮储银行、兴业银行、华夏银行和恒生银行，其中恒生银行上调幅度最大，为 0.17 个百分点。2 家银行与上月持平，即东亚银行的 9.47 折、汇丰银行的 8.43 折，其余 11 家银行首套房利率相比上个月都有下调，其中下调浮动最大的为广发银行的 0.25 个百分点。显而易见，全国各地银行整体呈现折扣加大、利率降低的状态。本月，汇丰银行依然为平均利率折扣最低，为 8.43 折；华夏银行利率折扣最高，均为 9.91 折。

中资银行方面，农业银行较上月上调 0.07 个百分点，中信银行较上月下降 0.04 个百分点，广发银行较上月下降 0.25 个百分点，建设银行和中国银行较上月没有变化。工商银行、农业银行、中国银行、建设银行此国有四大行平均利率均已下降到 9.5 折以下，其中最低的是农业银行的 9.40 折。

融 360 分析认为，在当前，楼市去库存压力增大，银行贷款竞争加大的背景下，加大房贷利率折扣仍是大势所趋。

1.3.2 首套房贷款利率分布：首套房优惠占比为 59.47%

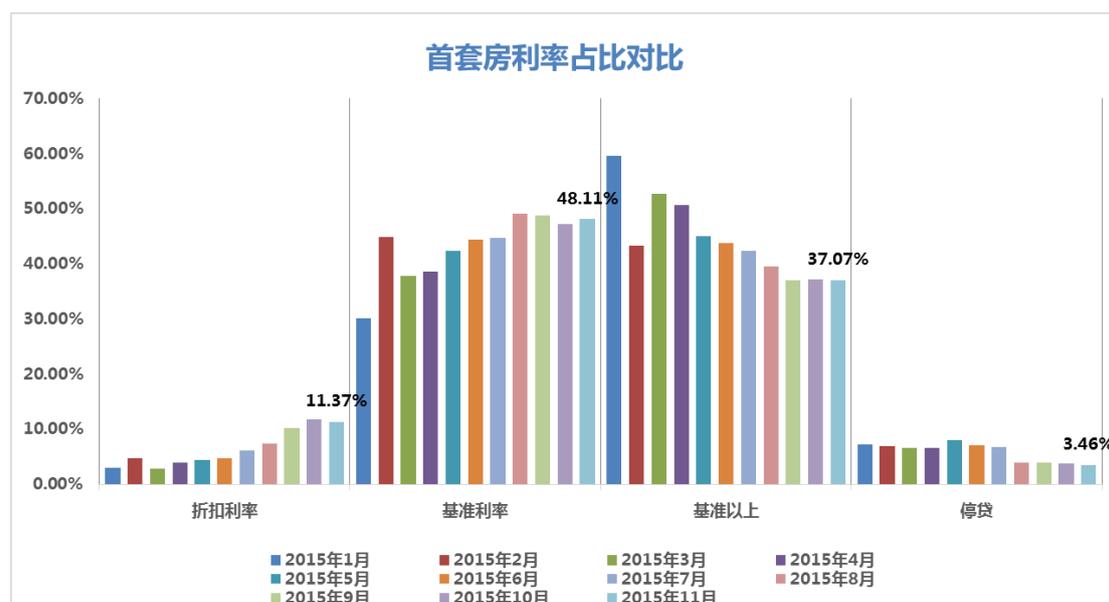
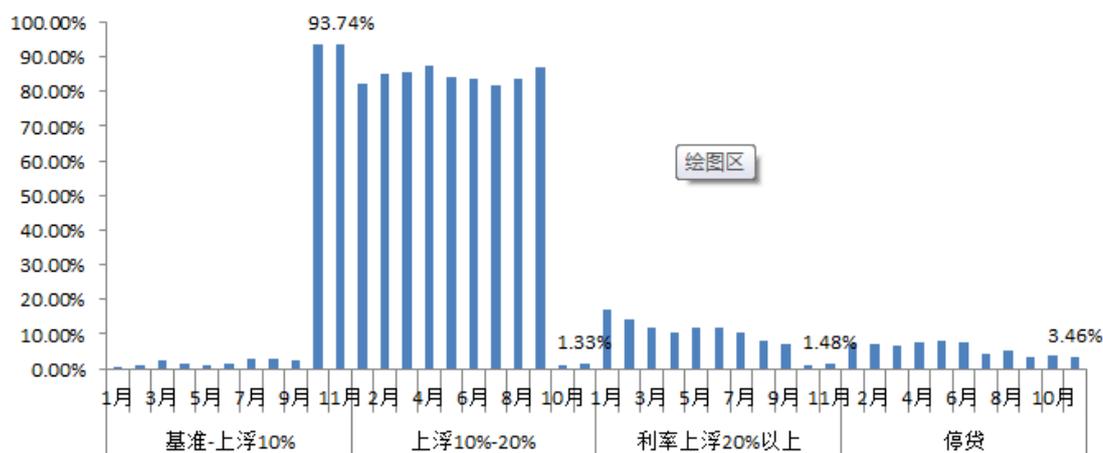


图 1-9 35 个城市各银行首套房贷款利率分布百分比

融 360 统计的全国 35 个大中城市共 532 家银行数据显示，首套房贷款业务方面，截至 11 月 20 日，有 59.47% 的银行可以提供首套房房贷优惠利率。而停贷的银行百分继续创年内新低，仅为 3.46%。这说明，基于对房贷市场回暖的判断，越来越多的银行都开展或重启了首套房贷款业务。

开展首套房贷款业务的 513 家银行平均利率为基准利率的 9.51 折，按照目前 4.90% 的基准利率计算即 4.66%，11 月首套房贷基准利率又创今年新低。

1.3.3 二套房贷款利率分布：银行间分化趋势明显

二套房利率占比**图：35 个城市各银行二套房贷款利率占比**

融 360 统计显示，11 月，各城市二套房贷款利率差异缩小。35 个城市 532 家银行中，提供上浮 10% 利率的银行占比为 93.74%，是今年以来百分比最高的月份，但上浮 10% 以下、上浮 10% 以上的银行占比都比 10 月有所增加。停贷银行占比 3.46%，同样是今年最低。这表明银行不仅重视首套房贷款业务，对二套房贷款客源，也开始了竞争。

融 360 最新数据显示，除停贷银行以外，35 个银行共 513 家有二套房贷款业务的银行平均利率为 5.38%。相比 10 月份的 5.65% 下降 0.27%。融 360 认为，因为二套房购房者

跟首套房相比数量有限，目前利率已经很低，因此未来也不太可能大幅下调二套房利率，而是会采取慢慢调整，试探市场的策略。

二、房贷市场走势分析及楼市发展预测

2.1 房贷政策走势分析

2.1.1 公积金条例修订稿征求意见 个体户也能缴存

为了加强对住房公积金的管理，维护住房公积金所有者的合法权益，支持缴存职工解决住房问题，住房城乡建设部起草了《住房公积金管理条例(修订送审稿)》(以下简称送审稿)，报请国务院审议。

《修订稿》规定无雇工的个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可以由个人缴存住房公积金，并享有提取、贷款等权益。

此外，还规定住房公积金管理中心可以按国家有关规定申请发行住房公积金个人住房贷款支持证券，经住房公积金管理委员会批准，可以将住房公积金用于购买住房公积金个人住房贷款支持证券；可以将住房公积金用于购买国债、大额存单；经住房公积金管理委员会批准，可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。

2.1.2 公积金贷款政策放宽 二套房首付比例最低降至 2 成

《关于调整石市住房公积金个人住房贷款购房最低首付比例等政策的通知》(以下简称《通知》)日前已经印发并开始正式实施。《通知》明确二套房公积金贷款首付款比例最低降至 2 成，异地缴存职工在石家庄市购房可以使用住房公积金贷款。

和以往政策相比，《通知》重点调整了三个方面。其中最受关注的变化是：降低了二套房贷首付款比例和全面放开公积金异地贷款的限制。按照《通知》要求，缴存职工家庭拥有

一套住房并已结清相应购房贷款，即可再次申请住房公积金贷款购买住房，最低首付比例由 30%降至 20%。

在石家庄市以外地区缴存住房公积金的职工，在石家庄市购买住房时，凡是缴存住房公积金的职工，无论是在哪个城市缴存，只要连续正常缴存六个月以上，均可以按照石市住房公积金政策申请个人住房公积金贷款。申请时，缴存职工需到缴存城市公积金中心开具《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》。《通知》还明确了统筹使用资金，也将让职工使用公积金更为方便。《通知》规定，在市中心或省直分中心缴存住房公积金的职工购买住房时，可以向市中心或省直分中心申请贷款。这意味着无论是在省直分中心缴存还是在市中心缴存的职工，在办理住房公积金贷款时，既可以向市中心申请，也可以向省直分中心申请。而在以前，省直和市直公积金是分别管理的。

融 360 分析认为，当下公积金政策利好接踵而至，房贷市场有望更加乐观。8 月 31 日，住建部、财政部与央行联合发布通知，9 月 1 日起，拥有 1 套住房并已结清购房贷款的二套房，公积金最低首付款比例降至 20%。而就在 5 个月前，“3·30”新政刚刚将申请公积金贷款的二套房最低首付比例下调至 30%。具体到石家庄市，《通知》是今年继 5 月份石家庄市住房公积金个人住房贷款最高额度调整后的又一惠民新政。5 月份时，石家庄市住房公积金个人住房贷款最高额度从以前的 40 万提高到 60 万元；同时还降低了首付款比例。

2.1.3 国管公积金贷款政策再放松 房贷市场有望继续回暖

国管公积金发布新规，规定自本月 12 日起，职工购买首套自住住房申请贷款的，不再考虑近 1 年内是否提取过住房公积金，计算贷款额度时，个人住房公积金账户余额不足 7 万元均按 7 万元计算。国管公积金最低贷款额度由原来的 50 万元提至 70 万元。

此前，国管公积金申请二套房贷款，需首套结清后满 5 年，方可继续申请贷款。而新规规定，职工首次贷款结清后，即可再次申请使用贷款。第 3 次及以后再申请使用贷款的，

需上一次贷款结清满 5 年。外地缴存住房公积金的北京市户籍的中央单位职工，在北京市购买首套自住住房的，可申请使用贷款。职工购买政策性住房和第二套住房的，仍执行原规定。同时，对于在中央国家机关住房资金管理中心缴存住房公积金的职工，若在京外异地购房，也可在当地住房公积金管理中心办理住房公积金贷款，并向资金中心提出申请。

融 360 分析认为，此次公积金贷款政策的再放松，将有望使房贷市场继续走暖。

2.2 楼市发展预测

2.2.1 楼市调整加速行业洗牌 住房投资需求快速下降

目前，楼市市场供求走到平衡点。从供给端看，中国住房供给进入集中爆发期。住房从规划建设到形成供给，需要一定周期。2008 年以来住房市场持续高烧，导致过去几年开发商快速扩张，并在近两年集中推向市场。国家统计局数据显示，前三季全国还有逾 7.9 亿平方米的住宅新开工，超过 48 亿平方米的住宅在施工，3.7 亿平方米的住宅竣工，即便不将在售待售住宅面积计入，也意味着未来几年将有约 60 亿平方米的住宅推向市场。如果按我国人均住房面积 30 平方米计算，这些待售住房至少还可供 2 亿人居住。

从需求端看，人口结构逆转使住房需求重心由刚需转向改善型。根据一般规律，劳动人口占比越高，住房需求越强。自 2013 年开始，我国劳动人口占比持续下降。据预测，未来 5 年，城镇 20 岁—45 岁主要购房群体将下降约 10%。根据住房城乡建设部公积金管理司司长张其光研究，2010 年后，住房不再是家庭配置资产的首选，住房投资需求也在快速下降。

供给与需求关系的变化，导致今年以来我国商品房待售面积一再创下历史新高。尽管央行从去年 11 月起连续 6 次降息，也难以使楼市恢复到过去十年的高速增长期。三、四线城市不能再搞“造城大跃进”，一、二线城市地价屡创新高，拿地越来越难。融 360 分析认

为，楼市调整将不可避免地加速行业洗牌，中小地产商面临出局险境，也倒逼大型房地产商调整战略，加快“深挖”与“精耕”。

2.2.2 去库存将成楼市主旋律 宽松政策环境有望持续

当下，楼市正面临痛苦的去库存阶段，高层近日两次提到房地产去库存，引发市场关注。根据国家统计局 11 月 11 日公布的数据，2015 年 1-10 月，全国房地产开发投资 78801 亿元，同比名义增长 2.0%，增速比 1-9 月份回落 0.6 个百分点。10 月末，商品房待售面积 68632 万平方米，比 9 月末增加 2122 万平方米。其中，住宅待售面积增加 1180 万平方米，办公楼待售面积增加 56 万平方米，商业营业用房待售面积增加 709 万平方米。

2015 年前 10 月，房地产市场政策环境在去年逐步宽松的基础上进一步加码，摒弃了“调控”、“抑制”等持续多年取向，而是以“稳定”、“支持”、“促进”为核心导向。这一方面是由于宏观经济运行承压，另一方面则是房地产市场本身正面临痛苦的去库存阶段。去库存既关系到启动需求，又关系到化解风险。为此，政府从财税、信贷、公积金等相关政策出发，鼓励改善性需求入市，加快商品房库存消化。为了千方百计实现去库存目标，除了从市场需求端因地施策之外，对供应端即土地市场的调节也成为楼市政策的一大重点。

随着财税、信贷、公积金等相关政策的陆续出台，房地产市场销售情况逐步好转，量价齐升局面再现。房地产市场的运行也与货币环境的变化息息相关。继去年未开启降息周期之后，2015 年又经历了 5 次降息、数次降准，调整力度堪比 2008 年，流动性进一步释放将助推楼市的持续稳步回升。

融 360 分析认为，当前宏观经济下行压力仍存，未来央行双降仍有空间，将会进一步利好楼市供需两端。短期来看，在年度销售目标和现金回款压力下，房企将采取更积极的销售策略，市场整体库存压力将继续缓解，一线及部分热点二线城市房价将延续温和上涨趋势；而部分三四线城市仍以去库存为主，房价将保持平稳。

三、市场数据

3.1 北京：首套房平均利率低至 4.39% 房贷最低可打 8.2 折

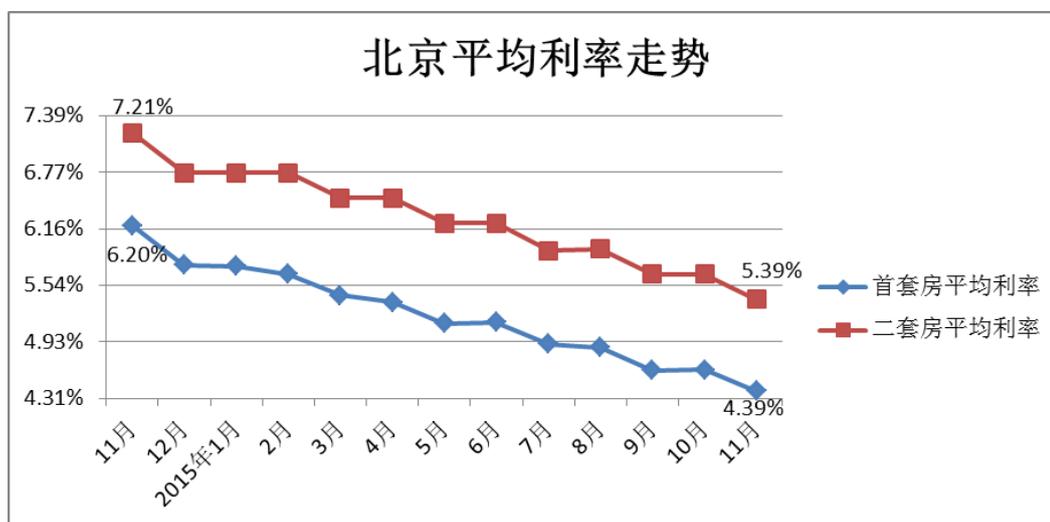


图 3-1：北京房贷平均利率走势

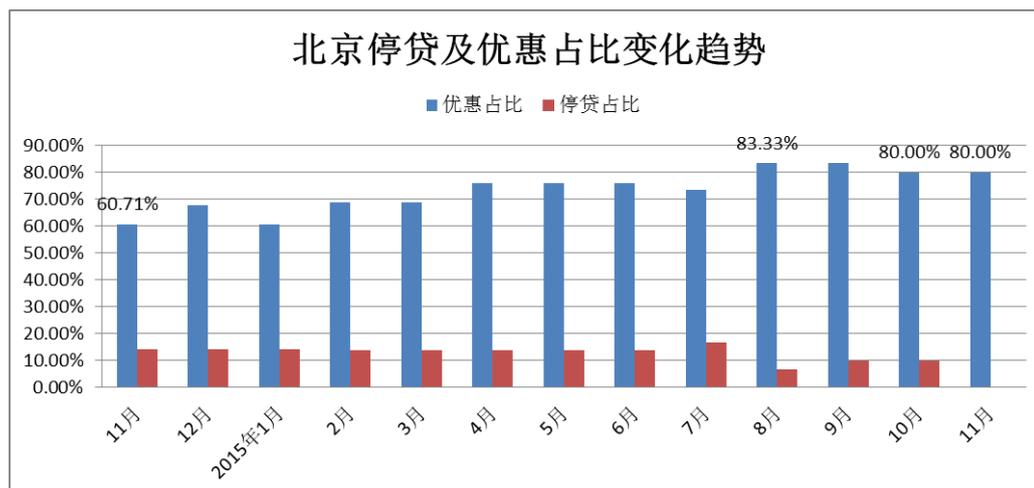


图 3-2：北京停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，本月北京地区房贷政策进一步放松，首套房利率平均折扣低至 8.96 折，平均利率低至 4.39%。截止 11 月 20 日，4 家银行执行 8.5 折利率，分别是包商银行、农业银行、北京农商和广发银行，其中广发银行将利率从上月的 9 折下降至本月的 8.5 折。汇丰银行仍然执行 8.2 折优惠利率，按降息后基准利率 4.90% 计算，实际执行利率仅为 4.02%，为北京地区最低利率。民生银行、杭州银行和平安银行暂停房贷业务，其余

银行均维持原利率不变，首套房主流利率仍为 8.8 折，贷款政策持续宽松。

二套房方面，监测的 30 家银行中，除 3 家停贷银行之外，中信银行将首付从上月的 4 成上升至本月的 5 成，最高的是汇丰银行、花旗银行、东亚银行、广发银行的 6 成，其余银行均为 5 成，利率均为上浮基准利率的 10%。

3.2 上海：首套房利率折扣低至 8.85 折 平均利率低至 4.34%

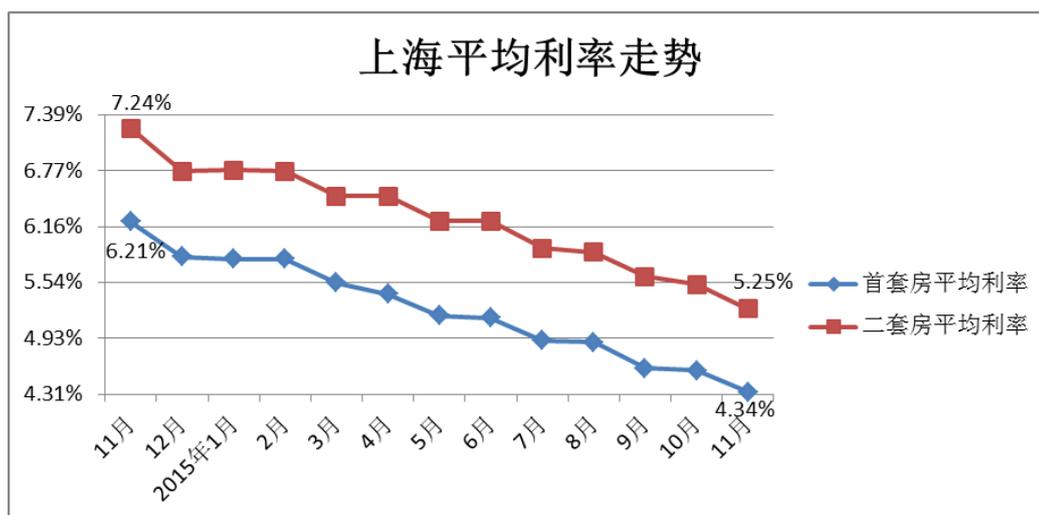


图 3-3：上海房贷平均利率走势

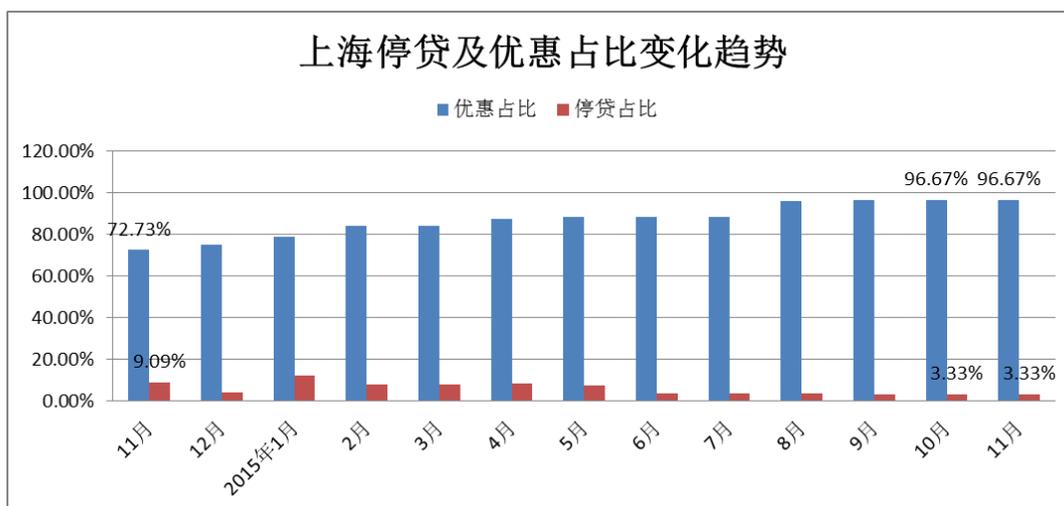


图 3-4：上海停贷占比及优惠占比变化趋势

本月，上海首套房贷款政策进一步宽松，平均利率折扣低至 8.85 折，执行利率为 4.34%。

本月有 3 家银行调整了首套房利率，分别是中信银行从 8.5 折下降至 8.3 折，工商银行从 9

折下降至 8.5 折，农业银行从 8.6 折下降至 8.5 折。提供 9 折以下优惠利率的银行数增加至 16 家，最低为汇丰银行的 8.2 折，提供 9 折优惠的银行为 9 家，提供 9 折以上的有 4 家，分别是浙商银行、渣打银行、兴业银行和华夏银行。

融 360 最新监测数据显示，上海本月二套房首付和贷款利率方面较上月没有明显变化。二套房首付方面，共有 18 家银行将二套房首付比例下调至 6 成以下。二套房首付降至 4 成的为南京银行、浦发银行、江苏银行、友利银行、上海银行、工商银行、大新银行、上海农商和浙商银行；降至 5 成的为中信银行、建设银行、农业银行、交通银行、邮储银行、招商银行、中国银行、恒生银行和华夏银行；降至 6 成的为广发银行、民生银行、光大银行、北京银行、花旗银行和兴业银行。

二套房贷款利率方面，除平安银行停贷外，最低的为上海农商的 8.8 折，其次是大新银行的 9 折，新韩银行、广发银行、华夏银行和友利银行二套房贷款利率为基准利率，其余银行均为基准利率上浮 10%。

3.3 广州：首套房平均利率低至 4.41% 二套房首付全部 7 成

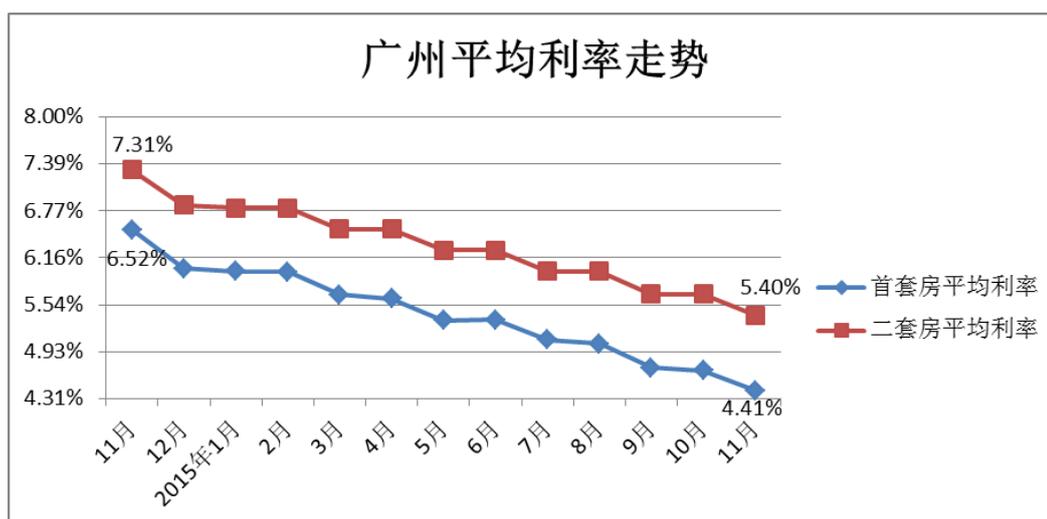


图 3-5：广州房贷平均利率走势

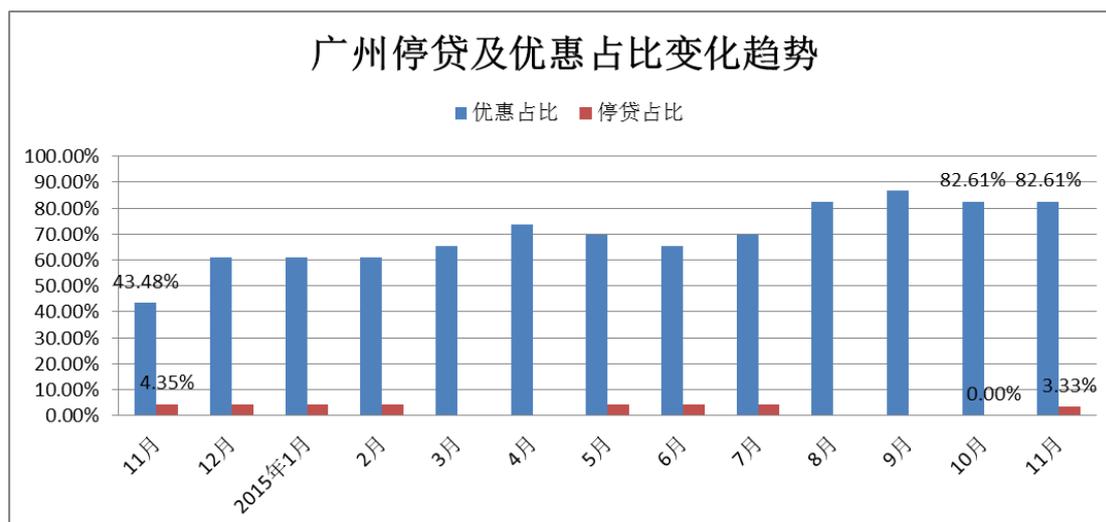


图 3-6：广州停贷占比及优惠占比变化趋势

本月，广州首套房利率继续下行，平均利率折扣由 9.08 折下降至 9.00 折，平均利率下降至 4.41%，优惠占比为 86.61%，与北京、上海的差距进一步缩小。融 360 监测数据显示，广州本月共有 7 家银行下调了首套房利率，分别是兴业银行从 8.8 折降至 8.5 折，中国银行从 8.7 折降至 8.5 折，农业银行从 8.7 折降至 8.5 折，交通银行从 9 折降低至 8.5 折，建设银行从 8.8 折降至 8.5 折，工商银行从 8.8 折降至 8.5 折，招商银行从 9 折降至 8.5 折；1 家银行上调了首套房利率，为恒生银行从上月的 9 折上升至本月的 9.5 折。截止 11 月 20 日，在广州 23 家银行中，执行 9 折以下利率的银行增至 10 家，9 折的银行有 5 家，9 折到基准之间有 4 家，基准利率有 4 家，最低的是汇丰银行的 8.2 折，最高的是基准利率。

本月，广州二套房政策没有任何变化，23 家银行二套房全部执行 7 成首付政策。二套房利率也未出现松动迹象，除广州银行执行基准利率上浮 15% 外，其他银行均为基准利率上浮 10%。

3.4 深圳：首套平均利率折扣降至 9.70 折 二套首付主流为 7 成

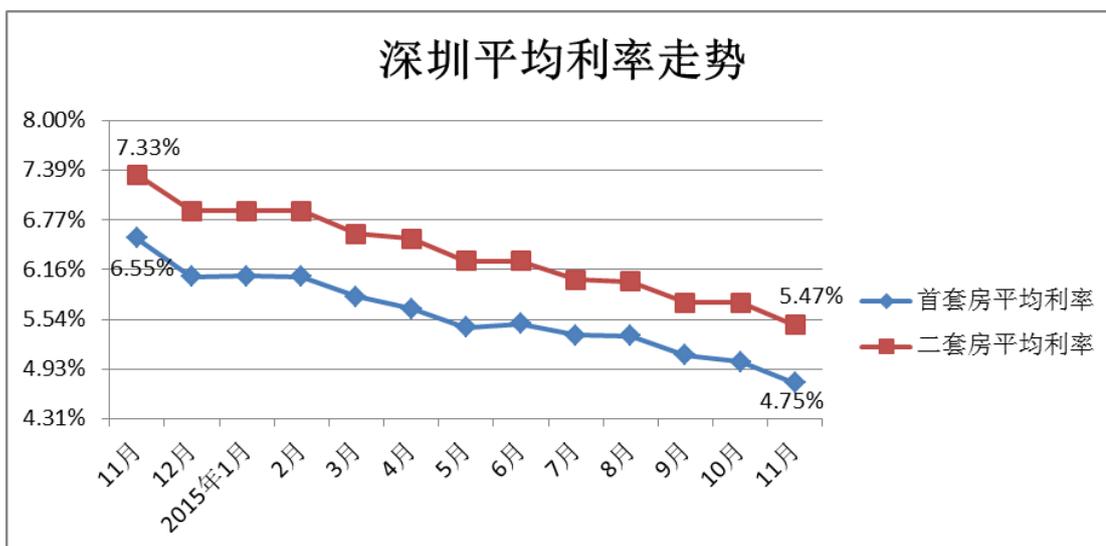


图 3-7：深圳房贷平均利率走势

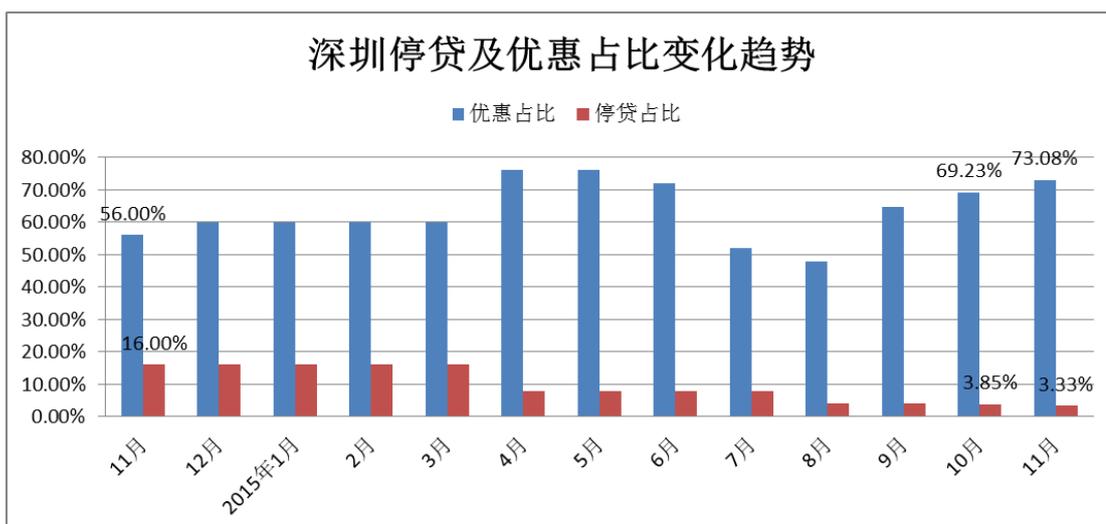


图 3-8：深圳停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 监测数据显示，本月深圳 26 家银行中，平均利率折扣降至 9.70 折，平均利率为 4.75%。首套房贷款利率方面，共有 1 家银行下调了贷款利率，是花旗银行从执行基准利率降至 9 折。首套房首付方面，较上月没有变化，除停贷的华润银行，最高的是花旗银行的 5 成，民生银行和交通银行是 4 成，其他的均为 3 成。

二套房方面，首付比例和贷款利率较上月均没有任何变化。首付比例最低的为大新银行

的 4 成，有 5 家银行为 6 成，分别是汇丰银行、广发银行、光大银行、渤海银行和兴业银行，其余的 19 家银行首付比例均为 7 成。二套房利率方面，广州银行最高为基准利率上浮 40%，工商银行和华夏银行为基准利率上浮 20%，交通银行、东莞银行为基准利率上浮 15%，渤海银行、平安银行执行基准利率，其余均为基准利率上浮 10%。

3.5 南京：9 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付主流 4.5 成

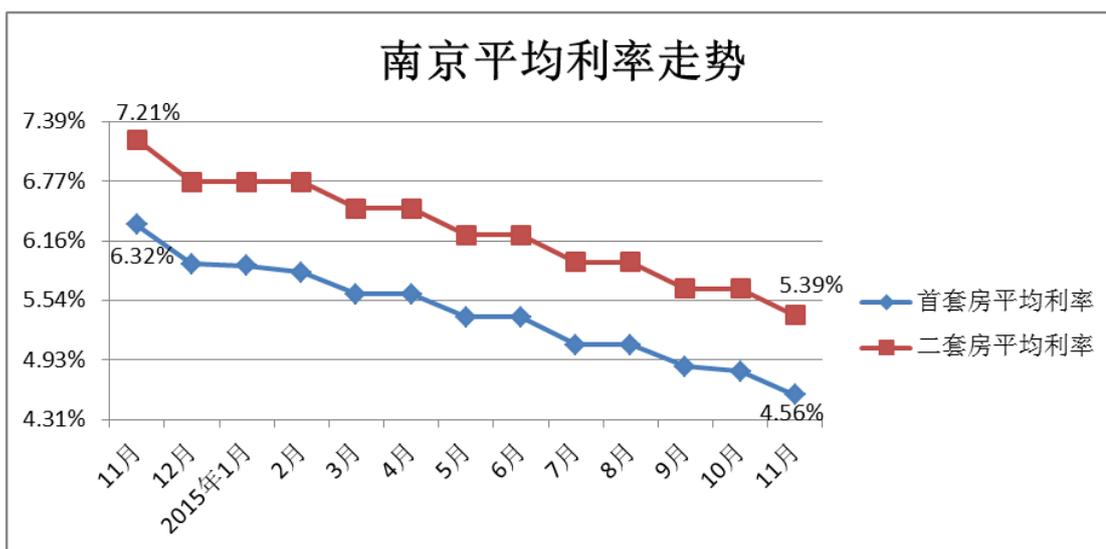


图 3-9：南京房贷平均利率走势

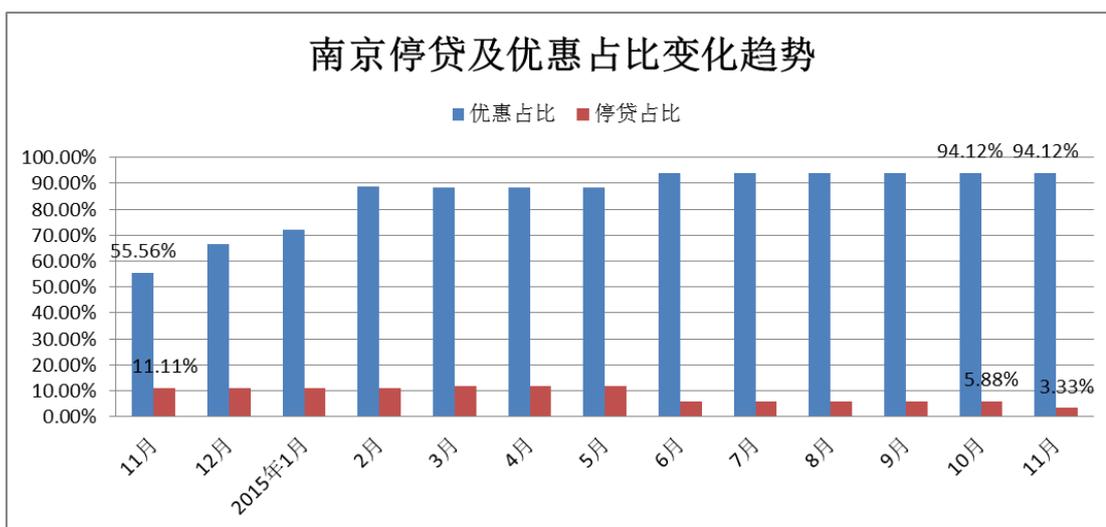


图 3-10：南京停贷占比及优惠占比变化趋势

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 9.31 折，平均利

率为 4.56%，优惠占比高达 94.12%。首套房贷款利率方面，民生银行从上月的 9.5 折降至本月的 9 折，其他银行较上月均无变化。利率折扣最低的为 9 折，共有 6 家，分别是民生银行、建设银行、工商银行、农业银行、兴业银行和广发银行，10 家银行执行基准利率的 9.5 折。首套房首付方面，共有 4 家银行降低了首付比例，分别是农业银行、交通银行、浦发银行和中信银行，均为从上月的首付 3 成降至本月的首付 2.5 成。截止 11 月 20 日，南京共有 9 家银行执行首套房首付 2.5 成新政，分别是建设银行、工商银行、兴业银行、邮储银行、中国银行、农业银行、交通银行、浦发银行和中信银行，除停贷的平安银行，其余 7 家银行均为 3 成。

在二套房贷款政策方面，本月除停贷的平安银行外，其他 16 家银行首付比例均为 4.5 成，二套房利率均为基准利率上浮 10%。

3.6 杭州：4 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套利率均上浮 10%

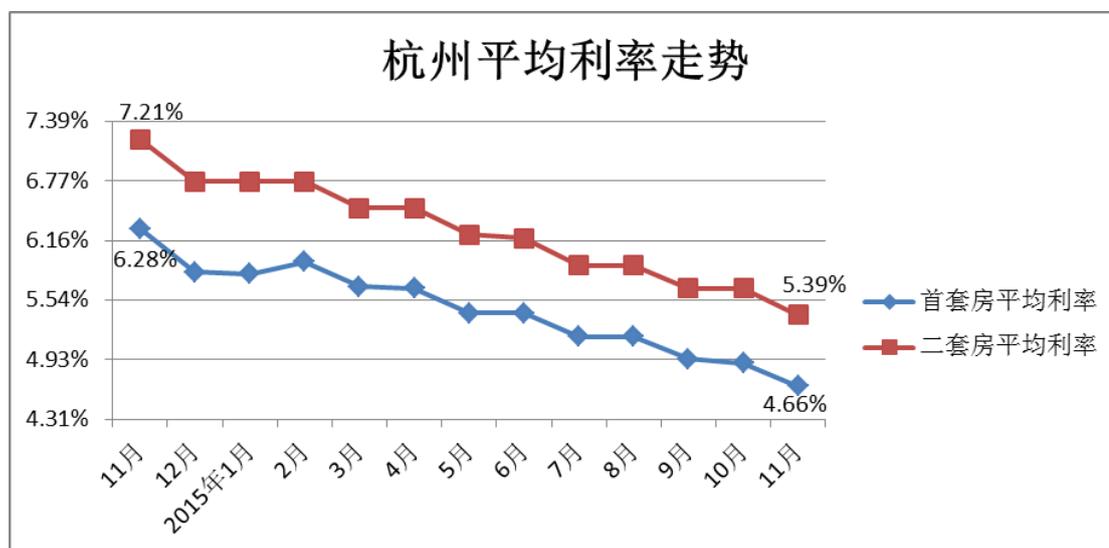


图 3-11：杭州房贷平均利率走势

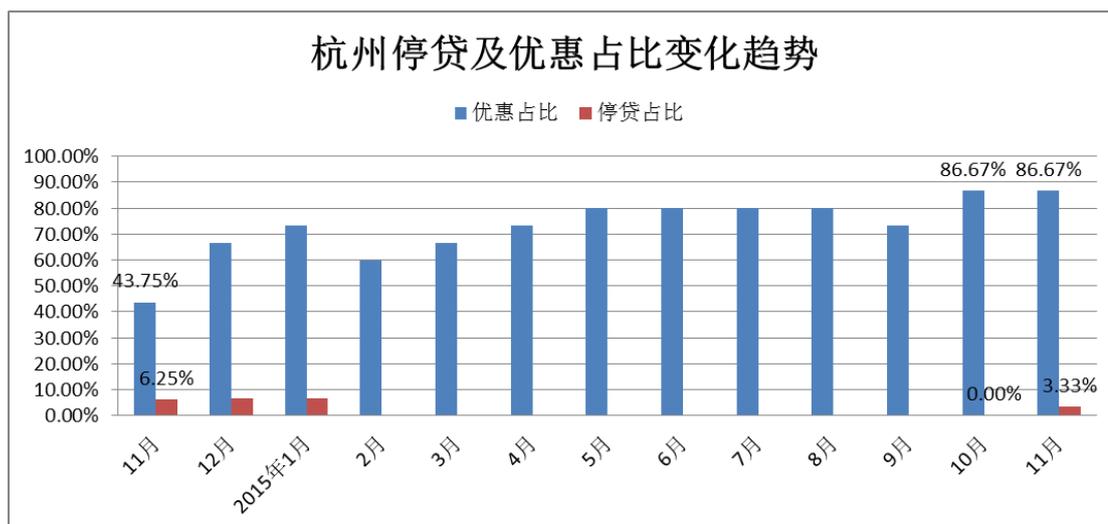


图 3-12：杭州停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月，杭州首套房贷款政策方面，平均利率折扣为 9.5 折，平均利率为 4.66%，优惠占比为 86.67%。与上月相比，在首套房首付和贷款利率方面均没有变化，执行首套房首付 2.5 成新政的共有 4 家银行，分别是农业银行、建设银行、邮储银行和中国银行。贷款利率方面，在融 360 调查的 15 家银行中，除杭州银行和中信银行执行基准利率外，汇丰银行最低为 8.5 折，其余均为 9.5 折。

二套房方面，在调查的 15 家银行中，贷款利率均为上浮基准利率 10%。首付方面，最高的为平安银行的 6 成，其余 14 家银行均为首付 4 成。

3.7 武汉：14 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付最低 3 成

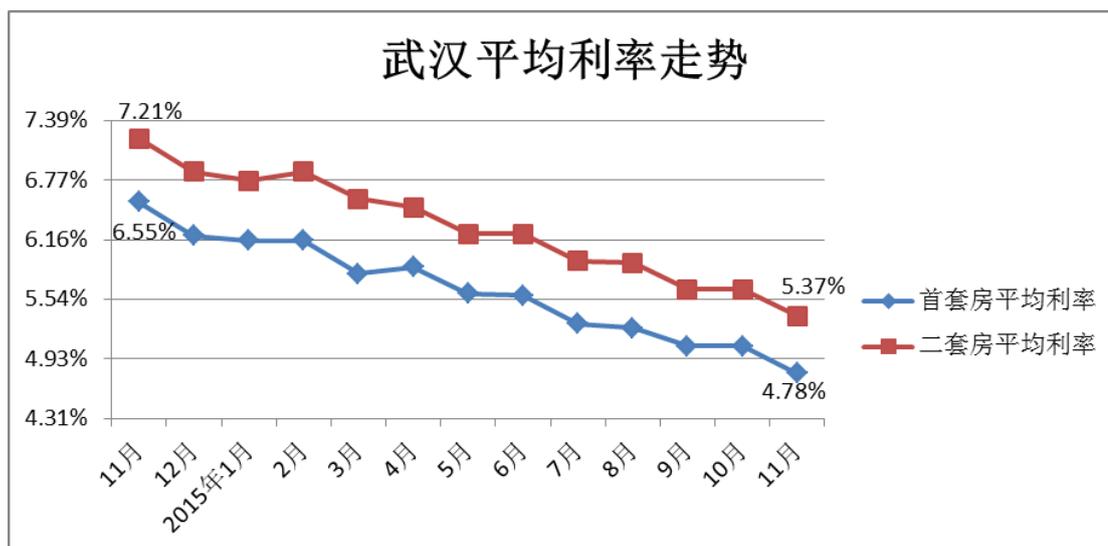


图 3-13：武汉房贷平均利率走势

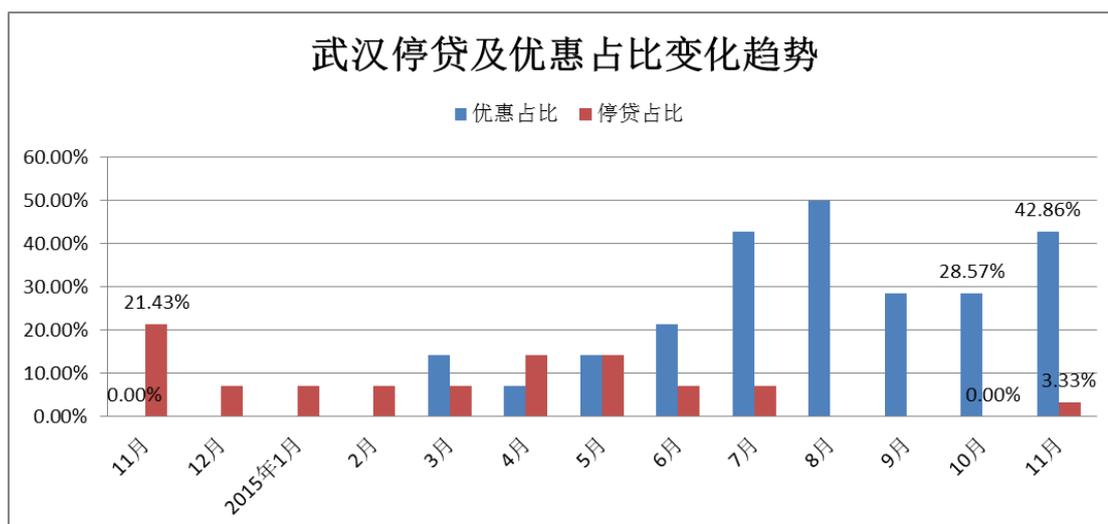


图 3-14：武汉停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月武汉的房贷利率与上月持平为 4.78%，平均利率折扣为 9.75 折。在监测的 14 家银行中，贷款利率方面，中信银行、招商银行和工商银行从上月的执行基准利率降至基准利率的 9.5 折，交通银行从上月的执行基准利率 9.5 折上升至基准利率，其他 10 家银行较上月均没有变化。首套房首付方面，本月 14 家银行全部执行首套房首付 2.5 成的新政，是全国首个全部执行首套房首付新政的城市。

在二套房贷款新政方面，本月较上月没有任何变化。二套房贷款利率方面，调查的 14 家银行中，除建设银行执行基准利率上浮 5%，其余 13 家银行均为执行基准利率上浮 10%。

二套房首付方面，除民生银行首付 3 成外，其余 13 家银行均为首付 4 成。

3.8 长沙：10 家银行执行首套房首付 2.5 成 二套房首付主流 4 成

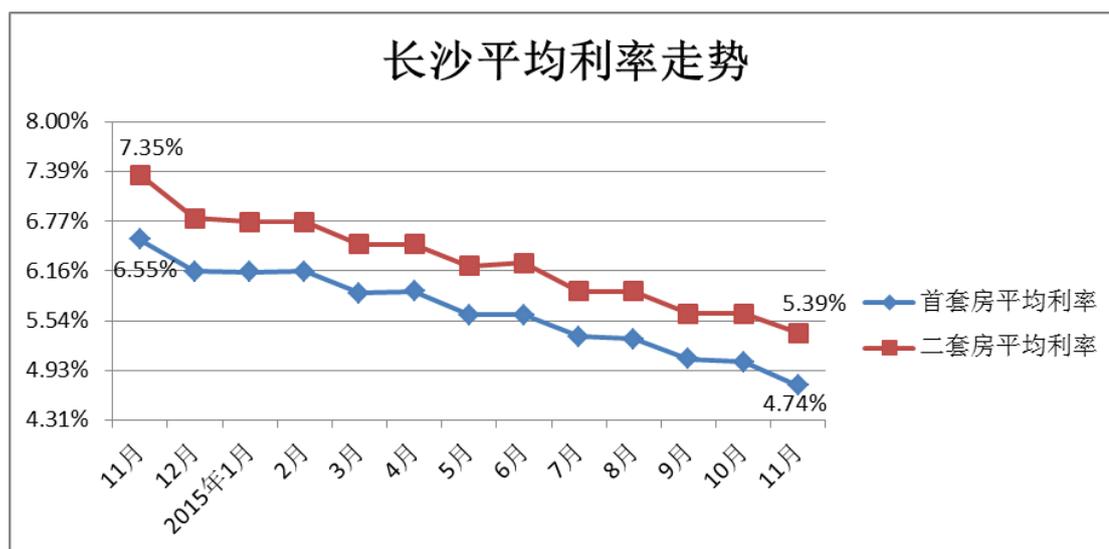


图 3-15：长沙房贷平均利率走势

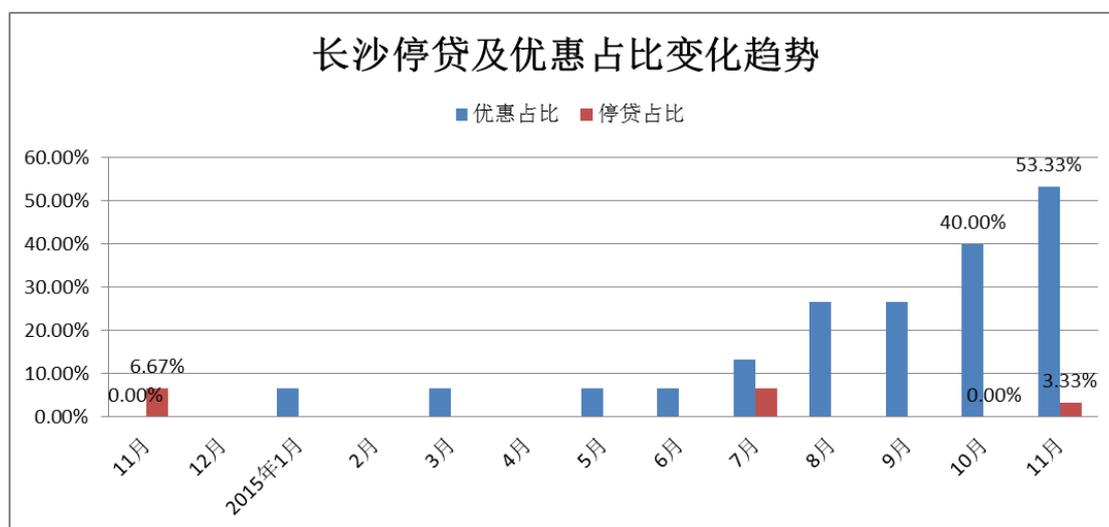


图 3-16：长沙停贷占比及优惠占比变化趋势

融 360 最新监测数据显示，本月长沙平均利率折扣为 9.67，平均利率降至 4.74%。首套房贷款利率方面，本月共有 3 家银行降低了贷款利率，分别是广发银行从上月的执行基

准利率降低至基准利率的 9 折，建设银行和中信银行从上月的执行基准利率降至基准利率的 9.5 折。上市贷款利率的有 1 家，是兴业银行从上月的执行基准利率的 9.5 折上升至基准利率，其他 11 家银行较上月没有变化。首套房首付方面，民生银行、中国银行、邮储银行和兴业银行从上月的首付 3 成降至本月的首付 2.5 成，截止目前，长沙共有 10 家银行执行首套房首付 2.5 成新政，分别是民生银行、中国银行、邮储银行、兴业银行、农业银行、招商银行、建设银行、交通银行、华夏银行和工商银行，其余 5 家银行执行首套房首付 3 成。

在二套房贷款利率方面，广发银行从上月的执行基准利率上升至基准利率上浮 10%，其余 14 家银行较上月没有变化，截止目前，长沙 15 家银行二套房贷款利率均为上浮基准利率 10%；二套房首付方面，广发银行从上月的 5 成降低至 4 成，长沙银行从上月的 4 成上升至 6 成，为长沙二套房首付比例最高，其余 14 家银行均为二套房首付 4 成。

