

9 成银行首套利率上浮至基准或以上，资金成本升高为主因

今年以来，个人住房贷款额度紧张和利率上浮的新闻萦绕于耳，直到上周末，有关银行对房地产停贷的消息充斥各种信息渠道，涉及交行、兴业及中信银行。随后兴业银行公告澄清仅暂停房地产夹层融资、房地产供应链融资及部分房地产开发贷款，不包括个人按揭贷款和土地储备融资；交行与中信银行也表示对房地产相关业务并没有显著变化。尽管如此，停贷传闻还是在国内资本市场迅速发酵，周一 A 股房地产板块居跌幅榜首，达 5.51%，8 家二、三线中小型房企股票跌停，周二、三依然持续下跌。

为此，我们对全国 22 个城市的 69 家银行分支机构进行了电话调研，调研结果显示，全国各城市银行贷款总体收紧程度没有放松，主要表现在：其一，近 9 成银行首套房贷利率升至基准甚至上浮 5% 到 10%，个别上浮 20%；其二，相比去年年末，仅 2 家银行还有优惠利率，近 4 成银行的首套房贷利率上升 5% 到 15% 不等，半数首套利率维持原来水平；其三，二套房方面，22 个城市中的 6 个城市调整了一直以来相对稳定的二套房贷款利率，广州、惠州较基准利率上浮 20%。

■ 停贷：仅个别城市个别银行暂停办理房贷业务，多集中在城市农商行

CRIC 研究中心所调研的银行中，停贷银行相比 2013 年年末调研时大幅减少，仅有个别城市的个别银行暂停，北京的农商行、天津的光大银行、武汉的民生银行、福建农商银行等 4 家，沈阳、南通的农商行不做按揭贷但可做抵押贷款，武汉农业银行、苏州浦发银行等 2 家房贷仅针对合作楼盘购房者。

出现这样的变化，主要是各个银行重新获得了 2014 年新的信贷额度，虽然额度不如往年那样宽裕，但一向被银行视为最优质资产的房贷业务在暂停之后必然纷纷重启；另外，城市农商行基本上从原有的农村信用社改制而成，其服务对象、资产规模、风险担负能力相对有限，不允许其更多涉及房贷也在情理之中。正基于此，调研结果指出的数家停贷银行或类停贷银行都不是房贷业务主力军，对市场的影响比较有限。

2014 年初三类银行个人住房贷款停贷占比

银行类别	调研数量	停贷个数	占比
国有银行	30	1	3.33%
商业银行	23	3	13.04%
农商行	16	4	25.00%

数据来源：CRIC 调研

■ 首套房：近 9 成银行利率上浮至基准或以上，22 城市利率优惠绝迹

从横向对比来看，CRIC 研究中心所调研的 69 家银行中，6 成的银行首套房贷利率已经升至基准，3 成的银行首套房贷利率已经上浮 5 到 10 个百分点，个别银行如惠州的招商银行上浮 15%、广州的工商银行利率甚至上浮 20%，仅北京的农业银行和天津的农商银行保留有 9 折优惠利率。

从历史纵向来看，近 5 成的银行首套房贷利率相比 2013 年年末利率上升，其中 21% 的银行利率上涨 5 个百分点，22% 的银行利率上涨 10 个百分点，3 家银行直接由原先的 9 折升至基准利率 1.05 倍，造成购房者利息支出增加 15 到 20 个百分点。与此相应的是 5 成的银行依然维持在去年年末的利率水平，但基本都是基准利率。

CRIC 研究中心所调研的 22 个城市中，首套房贷款优惠利率绝迹，无一例外地升至基准利率甚至上浮，有 10 个城市有不同程度的上浮 5-15 个百分点，占调研城市总数的 46%。首先，广州以及周边的佛山、惠州等城市首套房贷款利率已经在基准利率的基础上上浮了 10%到 15%左右，而宁波、常州、无锡、青岛、南通等城市首套房贷款利率也从原来的基准利率 9 到 9.5 折优惠收紧至基准利率。原来维持基准利率的城市如沈阳、重庆、成都、苏州、福州、南京等也从基准利率上浮至基准的 1.05 到 1.1 倍。其次，仅 32% 的城市维持去年末的利率水平不变，但也基本上是基准利率。

首套房贷款利率优惠的取消很大程度上削弱了刚性需求的购买力，增加购房成本抑制其购房需求，银行贷款的收紧同时也会给购房者造成成交量下降、房价看跌的市场预期，延迟其购房决策。

2014 年初首套房贷款情况

城市	城市能级	首套房			
		13 年年首付成数	14 年初首付成数	13 年贷款利率折扣	14 年初贷款利率折扣
广州	一线	30%	30%	1.1	1.15
惠州	三四线	30%	30%	1.05	1.1
沈阳	二线	30%	30%	1	1.1
成都	二线	30%	30%	1	1.08
上海	一线	30%	30%	0.98	1.05
重庆	一线	30%	30%	1	1.05
北京	一线	30%	30%	1	1.05
福州	二线	30%	30%	1	1.05
苏州	二线	30%	30%	1	1.05
南京	二线	30%	30%	1	1.05
宁波	二线	30%	30%	0.95	1
常州	三四线	30%	30%	0.95	1
无锡	三四线	30%	30%	0.95	1
南通	三四线	30%	30%	0.95	1
青岛	二线	30%	30%	0.9	1
贵阳	二线	30%	30%	1	1
天津	一线	30%	30%	1	1
西安	二线	30%	30%	1	1
武汉	二线	30%	30%	1	1
佛山	三四线	30%	30%	1	1
杭州	二线	30%	30%	1	1
深圳	一线	30%	30%	1	1

数据来源：CRIC 调研

■ **二套房：3 成以上城市上调二套房贷款利率，广州、惠州基准上浮 20%**

在历次房贷政策收紧的过程中，银行多数采取上调首套房贷利率、增加首付款成数的方法就能达到效果，但是，在银行持续“钱紧”得不到缓解的 2014 年初，部分银行调整了一直以来相对稳定的二套房贷款利率，22 个城市中的 6 个城市普遍上调了二套房贷款利率。

从实际利率来看，二套房贷款利率一直维持在基准利率上浮 10% 的水平，而本次我们所调研的 22 个城市 69 家银行中，广州、惠州二套房贷款利率普遍提高至基准利率上浮 20% 的水平，成为提高幅度最大的城市，而杭州、南京、重庆和成都等城市

2014 年年初二套房贷款利率在基准利率的基础上上浮了 15%。在今年银行资金持续紧张、资金成本上升的大环境下，预计未来还将有更多的城市上调贷款利率。

2014 年初各城市二套房首付比例变动情况

城市	城市能级	首付成数	13 年贷款利率折扣	14 年年初贷款利率折扣
广州	一线	70%	1.1	1.2
惠州	三四线	60%	1.1	1.2
杭州	二线	70%	1.1	1.15
南京	二线	70%	1.1	1.15
重庆	一线	60%	1.1	1.15
成都	二线	60%	1.1	1.15
上海	一线	70%	1.1	1.1
贵阳	二线	60%	1.1	1.1
北京	一线	70%	1.1	1.1
天津	一线	60%	1.1	1.1
沈阳	二线	60%	1.1	1.1
青岛	二线	60%	1.1	1.1
无锡	三四线	60%	1.1	1.1
南通	三四线	60%	1.1	1.1
西安	二线	60%	1.1	1.1
武汉	二线	70%	1.1	1.1
佛山	三四线	60%	1.1	1.1
福州	二线	60%	1.1	1.1
深圳	一线	70%	1.1	1.1
苏州	二线	60%	1.1	1.1
宁波	二线	60%	1.1	1.1
常州	三四线	60%	1.1	1.1

数据来源：CRIC 调研

在我们看来，2014 年年初本应好转的银行资金面并没有像人们预期的那样好转，贷款利率持续上浮主要有以下三个原因：

首先，新一届政府货币政策较为稳健，QE3 逐渐退出，致使 2014 年流动性紧缩加剧。从国内来看，新一届政府执政以来，意识到过量的货币投放对经济发展的反作用力，提出了“用好增量，盘活存量”的货币政策。2014 年央行将坚持稳健的货币政策基调不变，货币政策向市场化转型，支持实体经济发展。在具体行动上，2 月 11

日公开市场的 3300 亿逆回购到期，但央行没有采取任何行动，资金全部回笼。**从国际来看**，随着美国经济复苏的持续和 QE 削减逐步展开，可预见未来势必会有外资持续大规模流出，将使得中国流动性进一步承压，流动性紧缩预期加强。

其次，类金融产品的兴起，逐步冲击银行存款，致使银行“钱紧”。受互联网各种“宝”的影响，2014 年伊始各大银行存款均有所下降，据央行统计数据显示，2014 年 1 月人民币存款减少 9402 亿元，这个数据在 2013 年 1 月时增加了 7499 亿元。一边是银行存款的下降，另一面则是各种“宝”的兴起，最为惹人注意的则是余额宝，2 月 25 日的年华收益率达到 6.11%，是同期银行活期收益的 10 倍以上，余额宝的吸金能力让整个传统银行业瞠目结舌，其规模早已突破 1000 亿元，用户达 3000 万户。

最后，银行为吸引资金提高存款利率，成本升高致使贷款利率也随之上浮。由于银行存款总额持续下降，使得银行不得不提高存款利率来吸引资金，调查结果显示，包括平安银行、招商银行、光大银行和北京银行在内的股份制银行几乎全线上调了利率，而国有银行也开始按捺不住，交通银行和建设银行将 2 年和 3 年利率上调，上调幅度为基准利率的 10%。银行资金成本的增加使得银行不得不上浮房贷利率以保证自身的利益。

银行“钱紧”与资金成本的上升使得原本还存在优惠的首套房贷款利率持续上浮，从 2013 年至今，已经经历了多轮的调整。首套房贷款利率上浮甚至停贷直接影响了购房者的支付能力，进而影响刚需市场，对于房地产市场而言，2014 年信贷环境将比政策环境影响更为深远。

附表：调研的城市与银行列表

城市	银行名称			
上海	建设银行	浦发银行	上海农村商业银行	
重庆	工商银行	中国银行	农业银行	交通银行
	建设银行	重庆银行	农村商业银行	
成都	工商银行	农业银行		
贵阳	建设银行			
北京	农业银行	光大银行	农村商业银行	
天津	工商银行	光大银行	农村商业银行	
沈阳	农业银行	兴业银行	农村商业银行	
青岛	中国银行	浦发银行	青岛农商银行	
无锡	农业银行	招商银行	农村商业银行	
南通	农业银行	招商银行	农村商业银行	
西安	工商银行	建设银行	中信银行	光大银行
武汉	农业银行	民生银行	农村商业银行	
佛山	建设银行	招商银行	农村商业银行	
惠州	建设银行	招商银行	农村商业银行	
广州	工商银行	招商银行	广州农商银行	
福州	工商银行	招商银行	福建农商银行	
杭州	工商银行	招商银行	杭州银行	
深圳	建设银行	招商银行	农村商业银行	
苏州	中国银行	工商银行	浦发银行	苏州银行
宁波	工商银行	光大银行	您拨银行	
常州	建设银行	江苏银行	江南农村商业银行	
南京	工商银行	中国银行	南京银行	

数据来源：CRIC 调研