

这次银行都太给力了

研究员/杨科伟

今年以来，楼市迟迟走不出调整的“紧箍咒”就是房贷(包括额度和利率)，即便是6月份以后央行和银监会连续喊话、9·30央行松绑限贷，也没能真正调动商业银行支持居民购房、真正落实优惠利率的积极性。11月21日的降息又是非对称降息，特别是存款利率上浮区间进一步放大至1.2倍，毫无疑问银行资金成本会进一步提升，将直接影响银行投放个人房贷的积极性。这样的疑虑近一周以来笼罩着行业各方，尤其是在当前市场回暖的关键期，银行的支持力度决定着市场的走向。

为此，我们对全国33个城市的93家银行分支机构进行了电话调研，调研结果显示：事实上我们太多虑了，此次银行房贷相当给力，全国各城市银行贷款环境较之前都有所放松。主要表现在：一，多数银行执行央行新规，下调基准利率；二，9.30政策已落地，银行都已认贷不认房；三，接近7成银行首套房贷执行新基准利率(6.15%)，2成银行还有优惠，仅个别银行上浮10%；四，二套房方面，要求首付6成银行居多，上浮超过最低1.1倍的银行占18%，个别上浮30%。

■ “9.30”政策已基本落实，多数银行房贷已执行新基准利率

从调研的结果看，大多数城市的银行分支机构已调整首套房认定标准，“9.30”认贷不认房政策已基本落地执行。

多数银行已开始执行新的基准利率，五年以上贷款基准利率调整至6.15%，相当于降息前的9.4折。值得注意的是，仍有上海建设银行、贵阳建设银行以及无锡工商银行的房贷业务仍执行原基准利率(6.55%)。

■ 接近7成银行首套房执行基准利率，两成银行有优惠

调研的93家银行中，65%的银行首套房贷执行新基准利率，7%的银行首套房贷上浮5-15个百分点，仅有2家银行上浮20个百分点。另外，有21家银行对首套房贷有9.0-9.5折幅度不一的利率优惠，以国有银行为主，例如杭州交通银行、宁波农业银行、深圳农商银行等。

从城市来看，9个城市首套房贷利率都在基准利率基础上有一定比例上浮，郑州甚至最高上浮20%，其余27个城市则最低实行基准利率或有优惠。

表：33 城市首套房贷利率最低、最高浮动倍数（基数为 6.15%基准利率）

| 城市 | 最低 | 最高 | 城市 | 最低 | 最高 |
|------|------|------|----|------|------|
| 石家庄 | 1.1 | 1.15 | 兰州 | 1 | 1.1 |
| 长春 | 1.05 | 1.1 | 青岛 | 1 | 1 |
| 郑州 | 1.15 | 1.20 | 上海 | 0.95 | 1 |
| 南昌 | 1 | 1 | 深圳 | 0.95 | 1 |
| 成都 | 1 | 1 | 无锡 | 0.90 | 1 |
| 重庆 | 1 | 1.1 | 武汉 | 1 | 1 |
| 南宁 | 1 | 1 | 西安 | 1 | 1 |
| 长沙 | 0.95 | 1 | 海口 | 0.95 | 1 |
| 常州 | 0.95 | 1 | 广州 | 0.95 | 1.05 |
| 福州 | 1 | 1 | 沈阳 | 0.95 | 1 |
| 贵阳 | 1 | 1.5 | 北京 | 0.95 | 1 |
| 哈尔滨 | 1 | 1.1 | 大连 | 0.95 | 1 |
| 合肥 | 1 | 1 | 杭州 | 0.95 | 1 |
| 济南 | 1 | 1.05 | 南京 | 0.95 | 1 |
| 苏州 | 1 | 1 | 宁波 | 0.9 | 1 |
| 厦门 | 1 | 1 | 天津 | 0.9 | 1 |
| 呼和浩特 | 1 | 1 | | | |

数据来源：CRIC 调研

■ 二套房首付 6 成银行占 85%，仅 17 家银行利率上浮超过 1.1 倍

调研结果显示，二套房贷款利率上并没有松动的迹象，但首付 6 成的银行明显增多。就首付要求看，有 79 家银行的二套房首付要求 6 成，占比达到 85%，仅有少数国有银行仍执行二套房 7 成首付标准，如上海建设银行、南京工商银行、南京建设银行等。

就利率来看，大多数城市的银行都在执行 1.1 倍基准利率，仅有 17 家银行二套房贷利率执行 1.2 倍基准利率甚至更高的标准。这其中沈阳、石家庄、呼和浩特在实际操作过程中最高上浮范围达 20%，而郑州和重庆上浮 30%更是常态，为所有调研城市中最高。

表：33 城市二套房贷款首付成数及利率上浮倍数（基数为 6.15%基准利率）

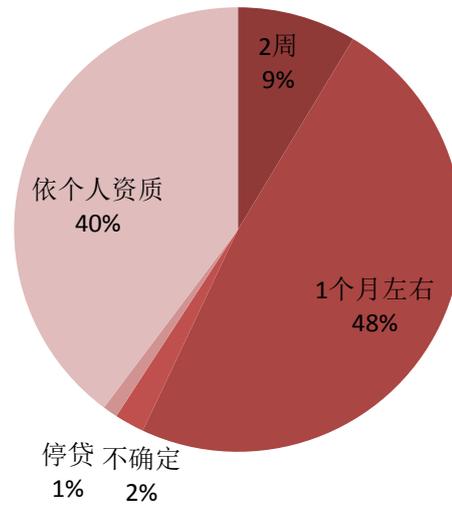
| 城市 | 首付成数 | 贷款利率下限 | 贷款利率上限 | 城市 | 首付成数 | 贷款利率下限 | 贷款利率上限 |
|------|------|--------|--------|----|------|--------|--------|
| 郑州 | 60% | 1.3 | 1.3 | 南宁 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 石家庄 | 60% | 1.2 | 1.2 | 宁波 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 南京 | 70% | 1.2 | 1.3 | 杭州 | 70% | 1.1 | 1.1 |
| 南昌 | 60% | 1.1 | 1.1 | 大连 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 成都 | 60% | 1.2 | 1.2 | 济南 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 重庆 | 60% | 1.2 | 1.3 | 深圳 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 长春 | 60% | 1.15 | 1.15 | 武汉 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 哈尔滨 | 60% | 1.1 | 1.2 | 长沙 | 60% | 1.1 | 1.2 |
| 呼和浩特 | 60% | 1.1 | 1.3 | 上海 | 70% | 1.1 | 1.1 |
| 沈阳 | 60% | 1.1 | 1.2 | 苏州 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 北京 | 60% | 1.1 | 1.1 | 无锡 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 天津 | 60% | 1.1 | 1.1 | 兰州 | 60% | 1.2 | 1.2 |
| 青岛 | 60% | 1.1 | 1.15 | 贵阳 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 广州 | 60% | 1.1 | 1.2 | 西安 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 福州 | 60% | 1.1 | 1.1 | 海口 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 合肥 | 60% | 1.1 | 1.1 | 常州 | 60% | 1.1 | 1.1 |
| 厦门 | 60% | 1.1 | 1.1 | | | | |

数据来源：CRIC 调研

■ 放款周期普遍加快，半数银行仅 1 月左右，较年中翻倍

从放款周期来看，近期银行放款周期相比年初抑或年中时都普遍缩短。我们调研的银行中，接近 50%以上的银行放款周期仅为 1 个月左右，更有 9%银行放款周期在 2 周，约 4 成的银行表示放款时间以贷款人资质而定。在 7 月底的调研中，仅 24%的银行会在 1 月内放款，甚至有 16%的银行放款需要 2 个月。由此可见，此次降息后银行房贷较之前有明显加快，购房支持力度加强。

图：各城市银行放款周期情况



数据来源：CRIC 调研

我们认为，目前银行对个人住房贷款业务的积极性超出了市场预期，首套房落实新基准利率甚至还有优惠，利率重回 5 时代，将大幅度提振市场信心，短期可能会带来成交量的回升，在年末形成翘尾。但降息带来的银行资金成本上升，这样的情况还能持续多久，依然存疑待考。

对项目来说，购房者要获取更加优惠利率将变得困难，基准利率将成为房贷新常态。短期内楼市上行趋势有望持续，去库存的窗口期还将延续，企业应积极迎合刚性需求和改善型需求购房心理，继续以价换量。

附表：调研城市及银行列表

| 城市 | 银行名称 |
|------|-----------------------|
| 长春 | 中国银行、浦发银行、长春农商银行、吉林银行 |
| 哈尔滨 | 中国银行、招商银行、哈尔滨银行 |
| 呼和浩特 | 工商银行、浦发银行、光大银行、内蒙古银行 |
| 沈阳 | 中国银行、华夏银行、中信银行 |
| 北京 | 北京银行、中信银行、农业银行 |
| 天津 | 工商银行、天津银行、浦发银行 |
| 石家庄 | 建设银行、石家庄银行、河北银行 |
| 青岛 | 交通银行、华夏银行、邮政储蓄银行 |
| 南京 | 工商银行、建设银行、南京银行、紫金农商银行 |
| 广州 | 工商银行、招商银行、广东发展银行 |
| 福州 | 工商银行 招商银行 |
| 合肥 | 中国银行、工商银行、光大银行 |
| 厦门 | 工商银行、交通银行、民生银行 |
| 南宁 | 工商银行、中国银行、广西北部湾银行 |
| 宁波 | 工商银行、广发银行 |
| 杭州 | 建设银行、招商银行、交通银行 |
| 大连 | 工商银行、邮政储蓄银行、招商银行 |
| 济南 | 中国银行、浦发银行、建设银行 |
| 海口 | 中国银行、光大银行、农业银行 |
| 常州 | 招商银行、工商银行、江南银行 |
| 深圳 | 平安银行、农商银行 |
| 武汉 | 招商银行、农商银行 |
| 南昌 | 中国银行、交通银行 招商银行 |
| 长沙 | 湘江银行、长沙银行 |
| 上海 | 中国银行、建设银行、上海银行 |
| 苏州 | 中国银行、苏州银行、建设银行 |
| 无锡 | 工商银行、农业银行、交通银行 |
| 郑州 | 兴业银行、工商银行 |
| 重庆 | 农商行、中国银行、中信银行 |
| 成都 | 工商银行 中信银行 |
| 兰州 | 交通银行 |
| 贵阳 | 国有银行、国有银行、商业银行 |
| 西安 | 中国银行、建设银行、西安银行 |

数据来源：CRIC