

## 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）

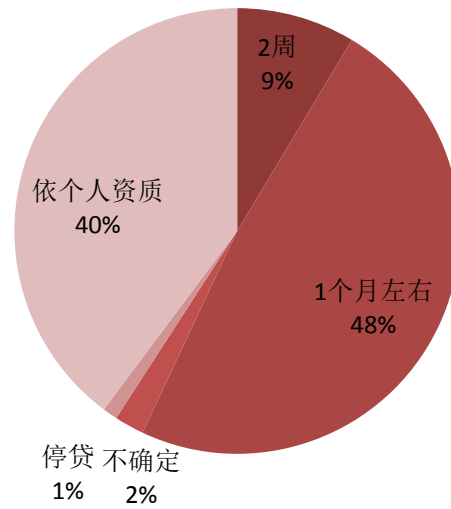
城市	首付成数	贷款利率下限	贷款利率上限	城市	首付成数	贷款利率下限	贷款利率上限
郑州	60%	1.3	1.3	南宁	60%	1.1	1.1
石家庄	60%	1.2	1.2	宁波	60%	1.1	1.1
南京	70%	1.2	1.3	杭州	70%	1.1	1.1
南昌	60%	1.1	1.1	大连	60%	1.1	1.1
成都	60%	1.2	1.2	济南	60%	1.1	1.1
重庆	60%	1.2	1.3	深圳	60%	1.1	1.1
长春	60%	1.15	1.15	武汉	60%	1.1	1.1
哈尔滨	60%	1.1	1.2	长沙	60%	1.1	1.2
呼和浩特	60%	1.1	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