

房贷利率监测报告：20城房贷利率降至4.4%

■ 研究背景

5月15日，央行发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。此次央行明确，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。此次政策受到房地产业较大关注，同时近期关于各地出现4.4%房贷利率的新闻报道也有所增加。因此，系统盘摸近期各地尤其是银行的推进情况，对于我们更好理解“房贷利率下限下调”政策具有积极作用，也有助于我们了解各地房贷政策动向和房地产市场走向。

■ 三类城市均有下调的案例

根据公开报道和部分银行网点的反馈情况，可以看出，全国一二三线城市均出现了4.4%的房贷利率。统计显示，包括广州、深圳、天津、济南、青岛、郑州、苏州、昆明、重庆、沈阳、日照、濮阳、常熟、胶州、南通、宜宾、无锡、常州、阜阳和西昌20个城市均出现了4.4%的房贷利率。城市分类方面，一线城市有2个、二线城市有8个，三线城市有10个。其中二线城市的调整更受关注。此类城市调整速度快，和省会城市的特征有关，其能够较为快速地响应央行政策，同时也说明对于稳定房地产交易市场的迫切程度较高。需要说明的是，此次统计中所指的4.4%房贷利率，主要指相关城市个别银行已推出的业务，所在城市的正式文件或还在酝酿准备中。

表1 近期已推出4.4%房贷利率的城市统计

城市	主流利率	最低利率	推进情况或申请条件
广州	5.2%	4.4%	至少两家商业银行推出了此类业务，但要基于客户征信、资质、还款能力等给予优惠
深圳	4.9%	4.4%	个别银行已收到口头通知
天津	4.9%	4.4%	部分银行表示首套房贷利率本周开始从原来的降至4.4%
济南	4.6%	4.4%	部分银行开始执行首套房4.4%的利率，同时尝试二手房业



务			
青岛	5.4%	4.4%	政策文件没有下发，但 4.4% 的利率是可以操作的
郑州	4.7%	4.4%	商业银行可以做到最低 4.4%，但都还未正式下发通知。同时优先给予征信和还款能力好的客户，且圈定小户型
苏州	4.6%	4.4%	144 平方米以下的首套房可执行该政策，主要针对资质非常好的客户开放
昆明	4.6%	4.4%	目前可以按照首套 4.4% 的利率受理，但由于还进不了系统审批，所以目前会延后审批。客户可以尝试申请，但能否拿到 4.4% 的利率还不确定，同时受客户资质、合作楼盘情况、工作单位和征信流水等情况的影响
重庆	5.2%	4.4%	若是首房首贷，且购买的是刚需房型，即不是别墅、洋房和大平层改善型，则可以执行 4.4% 的利率
沈阳	5.0%	4.4%	多家银行首套房贷利率已降至 4.4%
日照	4.6%	4.4%	相关银行已经开始执行 4.4% 的利率，且审批和放款速度都较快
濮阳	4.9%	4.4%	部分银行调整了该利率，且已经在执行
常熟	4.8%	4.4%	明确首套首贷为 4.4%
胶州	4.6%	4.4%	已有售楼处接到消息，合作银行的首套房一步到位，利率按照 4.4% 执行
南通	4.8%	4.4%	部分银行在执行 4.4% 的利率，部分则在报备
宜宾	4.9%	4.4%	征信没有问题的则可以享受此类优惠利率
无锡	4.6%	4.4%	银行可以签 4.4% 的利率，但需要当地央行认可才可以正式执行
常州	4.8%	4.4%	某银行分行营业部表示，首套房贷利率降为 4.4%，已经执行
阜阳	5.1%	4.4%	发布《关于有效应对疫情促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》，明确将首套住房贷款利率降至最低
西昌	4.9%	4.4%	四大行已经执行了该利率政策

数据来源：根据各地媒体等报道综合整理、易居研究院智库中心

■ 调整的特点

对这 20 个城市的调整情况进行分析和总结，可以发现一些特点和规律。把握此类特点，有助于后续各城市降低房贷利率工作的更好开展，同时也有助于房企和购房者更好理解房贷利率调整的政策动向。

1、主流利率为 5.0% 以下的城市更容易直接降为 4.4%

从此次既有城市的观察来看，出现下调为 4.4% 利率的城市，普遍属于目前主流利率为 4.6%-5.0% 的城市。而主流利率为 5.0 及以上的城市，要一次性下降到 4.4% 的可能性相对小。换句话说，对于主流利率为 4.6%-5.0% 的城市，直接下调 20-60 个基点的可能性是存在的。统计显示，目前包括温州、中山、盐城、沧州、

成都、扬州、上海等城市，主流利率都低于 5.0%，后续一次性下调至 4.4%的可能性也较大。而其他城市虽然会下调，但难以直接一次性下调，或需要两次以上的频次。

2、目前的下调是银行口头的非正式形式

此次看到的下调，更多的还是银行口头的非正式形式，所以预计后续相关城市会有正式发文或窗口指导。就目前银行的动作和心态看，主要有几种。1) 各地央行和商业银行总行在第一时间研究了“房贷利率下限下调”工作，且已经在细化相关工作要求，尤其是第一时间对接各地利率自律协调机制，开展利率调整工作。2) 部分银行表示要等总行相关政策的指导，也有部分银行提前对客户公布了 4.4% 的利率。实际过程中，此类 4.4% 的银行利率需要先申请后审批，能否获批也看后续总行的信贷政策。

3、获得 4.4% 的利率有约束，但后续会减少

从此次各地 4.4% 的房贷利率申请情况看，确实也还是有一定的约束和条件，主要包括几个维度，即客户资质：工作单位、征信流水、贷款记录等；合作楼盘情况：楼盘工程情况和认购情况；中介资质：中介规模、合作关系等。当然也有个别城市银行表示是没有具体约束条件的。随着后续 4.4% 利率工作的全面推开，以及银行积极执行房贷政策，预计包括新市民、多孩家庭等群体在购房方面可以享受此类优惠利率，但会局限于普通商品住宅首套房的范畴。

■ 减负效应

对全国重点城市房贷利率下调至 4.4% 的统计后，市场参与主体尤其是购房者会比较关心此类新政策对于月供减负的影响。本报告基于“100 万贷款本金、30 年等额本息方式”的案例进行测算，即计算这 20 个城市从主流利率下调至 4.4% 利率的过程中，月供额的变化情况。总体上看，月供减负效应是明显和积极的，若叠加此类城市既有的购房优惠政策，那么减负效应会更大。

表 2 全国 20 城下调至 4.4% 利率时的月供减少情况（单位：元）

具体案例：100 万贷款本金、30 年等额本息的偿还方式					
城市	主流利率	最低利率	原来月供额	现在月供额	月供减少额
广州	5.2%	4.4%	5491	5008	484
深圳	4.9%	4.4%	5307	5008	300

天津	4.9%	4.4%	5307	5008	300
济南	4.6%	4.4%	5126	5008	119
青岛	4.9%	4.4%	5307	5008	300
郑州	4.7%	4.4%	5186	5008	179
苏州	4.6%	4.4%	5126	5008	119
昆明	4.6%	4.4%	5126	5008	119
重庆	5.2%	4.4%	5491	5008	484
沈阳	5.0%	4.4%	5368	5008	361
日照	4.6%	4.4%	5126	5008	119
濮阳	4.9%	4.4%	5307	5008	300
常熟	4.8%	4.4%	5247	5008	239
胶州	4.6%	4.4%	5126	5008	119
南通	4.8%	4.4%	5247	5008	239
宜宾	4.9%	4.4%	5307	5008	300
无锡	4.6%	4.4%	5126	5008	119
常州	4.8%	4.4%	5247	5008	239
阜阳	5.1%	4.4%	5430	5008	422
西昌	4.9%	4.4%	5307	5008	300

数据来源：易居研究院智库中心测算

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887