

融360大数据研究院近日发布2021年5月份中国房贷市场报告，通过对全国42个重点城市703家银行分支机构房贷利率的监测数据显示，全国首套房贷款平均利率为5.33%，环比上涨2BP；二套房贷款平均利率为5.61%，环比上涨2BP。而这是自2021年2月份开始上涨以来连续第4个月上涨。

对此，中南财经政法大学数字经济研究院执行院长、教授盘和林在接受《证券日报》记者采访时表示，房地产利率上涨原因一方面是房贷需求大，而银行放贷面对红线，供给减少，从而导致利率略有上行，背后主要是供需关系。从现阶段看，房贷需求大源自房地产价格的上涨预期，当前全球货币宽松，处于一个通胀周期，房价上涨预期强烈，买房者买涨不买跌。

房贷利率平均环比上涨

融360大数据研究院监测的42个城市中，2021年5月份(数据监测期为4月20日——5月18日)，21个城市房贷利率平均水平环比上涨，其中3个城市的涨幅在10个基点以上。

一线城市中，北京和上海地区继续维持原来的水平不变，广州和深圳地区上调房贷利率水平。其中，深圳地区自2020年6月起，首套房贷款利率主流水平一直维持为4.95%，平均水平为4.98%，5月份各银行陆续上调，最终首套房贷款利率主流水平上涨至5.1%，平均水平上涨至5.03%。

据《证券日报》记者了解，建行深圳分行在5月上旬首个上调房贷利率水平，其中首套房贷款利率上调15个BP至5.1%(LPR+45BP)，二套房贷款利率上调35个BP至5.6%(LPR+95BP)。其他银行在短暂观望后，也开始跟进，目前已有近10家银行深圳地区分支行执行首套房5.1%，二套房5.6%的利率水平。

另外，广州地区房贷利率已连续4期上涨房贷利率，首套房贷款平均水平由上期的5.26%涨至本期的5.35%。

楼市调控政策多管齐下

2021年楼市掀起新一轮调控收紧，调控政策多管齐下，针对房企、金融机构、中介、炒房客都推出了相应的调控手段。

融360大数据研究院分析师李万赋在接受《证券日报》记者采访时表示，首先严查个人消费贷、经营贷流入房市。各地金融机构开始自查排查，重点筛查四类贷款，

一是非商人员经营性贷款；二是大额的、逻辑上不具合理性的消费贷款；三是经营贷后发生按揭贷款的情况；四是全款付清购房款项同时又办理房抵贷的。深圳地区近期更是排查小贷公司涉房贷款业务，扩大排查机构范围。银行自查的同时，各地监管部门也对辖区内机构进行了重点排查、约谈及处罚，排查之严格，处罚力度之大史无前例。

在李万赋看来，强监管政策效果初显，楼市热度有所冷却，多个城市住宅成交量下跌。

盘和林对《证券日报》记者表示，调控依然针对的是房价过快上涨，以降低房地产行业杠杆水平为目标，但现阶段调控并不限制银行对刚性住房需求的贷款，只是利率有所上浮。房地产利率水平要看供需，未来是否多地区跟涨房贷利率水平，主要要看未来房地产多个区域是否能够保持上升动力。