

地产行业

挂钩 LPR 后，哪些城市房贷利率在上涨？

■ 走势比较



■ 子行业评级

相关研究报告：

《挂钩 LPR 之后房贷利率会降吗？》--2019/08/25

《保利地产：业绩销售表现亮眼，央企融资优势持续凸显》--2019/08/19

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190519080001

报告摘要

全国房贷平均利率继续上升，首套、二套均连续 3 个月上行。今年 5 月份全国首套房贷平均利率到达 2018 年以来的最低点 5.42%，此后连续 3 个月回升，8 月份达到 5.47%，环比上升 3 个 BP，相当于当前 5 年期以上 LPR 加点 62 个 BP，远高于新规下限；全国二套房贷平均利率走势与首套相同，8 月上升至 5.78%，环比上升 2 个 BP，相当于在目前的 5 年期以上 LPR 加点 93 个 BP，也远高于新规下限。

分城市看，上半年房价上涨较快的城市房贷利率的绝对水平和涨幅都较高。8 月份，融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中有 17 个城市首套房贷利率平均水平有所上涨。一线城市中，8 月广州地区首套房贷款利率平均水平环比上涨了 4BP，北京、上海、深圳维持上月水平不变；二线城市中，上半年房价上涨较快的城市房贷利率的绝对水平和涨幅都较高，苏州、无锡、沈阳、长沙四城已实现三月连涨，沈阳本月涨幅最高，达到 23BP，济南、南昌、昆明、南宁也都超过了 10BP。

苏州、南宁首套房平均利率“破 6”，五城市相对 LPR 加点超过 100BP。8 月份虽然多城市再次上调房贷利率水平，但首套房贷利率水平最高 10 城市名单并未发生变化。苏州本月利率水平环比上涨 1BP 至 6.04%，仍为最高；南宁也加入首套房贷款利率破“6”行列。此外合肥和武汉也超过 5.9%。排名前五的城市，参照 5 年期以上 LPR 来看，其利率水平的加点幅度都超过了 100BP。

上海的首套房，厦门、天津的二套房 平均利率低于新规下限，10 月 8 日房贷新政落地后都面临上涨压力。融 360 监测的 35 个城市共 533 家银行分（支）行中，除停贷银行外，共有 19 家银行首套房利率水平仍低于 4.85%，116 家银行的二套房贷款利率水平低于 5.45%。10 月 8 日房贷新政正式落地后，这些银行都必须上调自己的房贷利率水平，进而可能会带来部分城市房贷利率平均水平的进一步上涨。从目前数据看，上海的首套房贷款利率低于新规下限 1 个 BP（全国最低），厦门、天津的二套房平均利率分别低于新规下限 6 个和 4 个 BP，10 月 8 日新规落地后都面临上涨压力。全国首套房贷平均利率最低 10 城市的名单没有发生变化，除杭州和哈尔滨地区利率

水平有所上涨，最低十城中的其他城市（包括上海、深圳）首套房贷款利率均维持上月水平。

挂钩 LPR 对多数城市房贷利率影响不大，两类城市房贷利率可能上升。目前已经有部分地区部分银行对新增房贷采取 LPR 方式报价，但报价方式调整本身对房贷利率的影响不大。央行房贷新规只是给出了房贷利率的下限，实际房贷利率的制定还是由各个地方“因城施策”。像上海、厦门、天津这样首套或者二套平均房贷利率低于央行下限的城市，房贷利率大概率是要上行的；像苏州这样房价上涨较快的城市，平均房贷利率继续上行的趋势可能也不会改变。对于其他多数城市而言，房贷利率受挂钩 LPR 的影响不大，以稳为主。

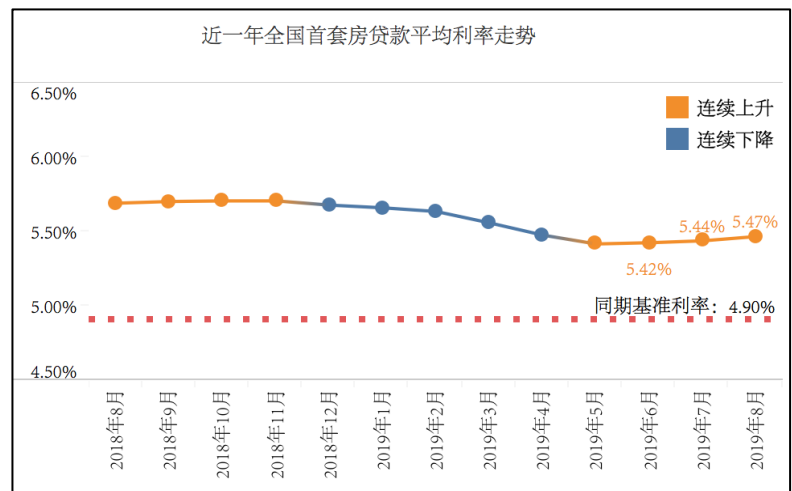
央行对按揭贷款的态度并没有特别严厉，主导思想是保持稳定。房贷利率提升一方面是由于各地响应政治局会议房住不炒精神，另一方面也是由于上半年按揭额度投放较快，下半年剩余额度较为紧张。从监管层的态度来看，决策层针对按揭贷款的态度并没有像限制房企融资那样严厉。在 2019 年 8 月 20 日新 LPR 首次发布之后的国务院政策例行吹风会上，央行副行长刘国强明确表态“保持个人住房贷款利率基本稳定，做到房贷的增量不扩张，房贷的利率不下降。”央行在 7 月底银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会上对按揭贷款的定调为“保持个人住房贷款合理适度增长”。从信贷数据来看，8 月份居民中长期贷款同比多增 125 亿元，环比多增 123 亿元，符合央行“合理适度增长”的基调。

投资建议：我们认为目前正处于各地方各部委响应政治局会议精神，落地具体调控政策的阶段，特别是在宏观宽松的背景下，不排除还会有针对地产的定向调控政策。房企传统融资渠道目前均已受到空前严厉的监管限制，后续还需要关注按揭贷款、商业票据、保函、预售资金监管、税务稽查等方面的政策风险。标的方面可以关注中报业绩超预期、融资优势明显且外币负债占比低的央企龙头保利地产。

一、全国房贷平均利率继续上升，首套、二套均连续 3 个月上行。

今年 5 月份全国首套房贷平均利率到达 2018 年以来的最低点 5.42%，此后连续 3 个月回升，8 月份达到 5.47%，环比上升 3 个 BP，相当于当前 5 年期以上 LPR 加点 62 个 BP，远高于新规下限；全国二套房贷平均利率走势与首套相同，8 月上升至 5.78%，环比上升 2 个 BP，相当于在目前的 5 年期以上 LPR 加点 93 个 BP，也远高于新规下限。

图一：近一年全国首套房贷款平均利率走势



资料来源：融 360 大数据研究院

二、上半年房价上涨较快的城市房贷利率的绝对水平和涨幅都较高

8 月份，融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中有 17 个城市首套房贷利率平均水平有所上涨。一线城市中，8 月广州地区首套房贷款利率平均水平环比上涨了 4BP，北京、上海、深圳维持上月水平不变；二线城市中，上半年房价上涨较快的城市房贷利率的绝对水平和涨幅都较高，苏州、无锡、沈阳、长沙四城已实现三月连涨，沈阳本月涨幅最高，达到 23BP，济南、南昌、昆明、南宁也都超过了 10BP。

表一：2019年8月首套房贷款平均利率涨幅最高五城市

城市	7月利率	8月利率	涨幅 (BP)
沈阳	5.29%	5.52%	23
济南	5.37%	5.55%	18
南昌	5.64%	5.78%	15
昆明	5.29%	5.41%	12
南宁	5.90%	6.01%	11

资料来源：融 360 大数据研究院

三、苏州、南宁首套房平均利率“破6”，五城市相对 LPR 加点超过 100BP。

8 月份虽然多城市再次上调房贷利率水平，但首套房贷利率水平最高 10 城市名单并未发生变化。苏州本月利率水平环比上涨 1BP 至 6.04%，仍为最高；南宁也加入首套房贷款利率破“6”行列。此外合肥和武汉也超过 5.9%。排名前五的城市，参照 5 年期以上 LPR 来看，其利率水平的加点幅度都超过了 100BP。

表二：2019年8月首套房贷款平均利率最高十城市

城市	平均利率	最近一个月相应期限 LPR 加点数
苏州	6.04%	119
南宁	6.01%	116
合肥	5.92%	107
武汉	5.92%	107
无锡	5.88%	103
南昌	5.78%	93
郑州	5.77%	92
南京	5.69%	84
成都	5.65%	80
青岛	5.64%	79

资料来源：融 360 大数据研究院

四、上海的首套房，厦门、天津的二套房 平均利率 低于新规下限，10月8日新规落地后面临上涨压力。

融 360 监测的 35 个城市共 533 家银行分（支）行中，除停贷银行外，共有 19 家银行首套房利率水平仍低于 4.85%，116 家银行的二套房贷款利率水平低于 5.45%。10 月 8 日房贷新政正式落地后，这些银行都必须上调自己的房贷利率水平，进而可能会带来部分城市房贷利率平均水平的进一步上涨。从目前数据看，上海的首套房贷款利率低于新规下限 1 个 BP（全国最低），厦门、天津的二套房平均利率分别低于新规下限 6 个和 4 个 BP，10 月 8 日新规落地后都面临上涨压力。全国首套房贷平均利率最低 10 城市的名单没有发生变化，除杭州和哈尔滨地区利率水平有所上涨，**最低十城中的其他城市（包括上海、深圳）首套房贷款利率均维持上月水平。**

表三：2019 年 8 月首套房贷款平均利率最低十城市

城市	平均利率	最近一个月相应期限 LPR 加点数
上海	4.84%	-1
厦门	4.90%	5
天津	5.11%	26
乌鲁木齐	5.17%	32
深圳	5.19%	34
珠海	5.27%	42
海口	5.28%	43
哈尔滨	5.29%	44
大连	5.29%	44
杭州	5.34%	49

资料来源：融 360 大数据研究院

表四：2019 年 8 月二套房贷款平均利率最低十城市

城市	平均利率	最近一个月相应期限 LPR 加点数
厦门	5.39%	54
天津	5.41%	56
上海	5.46%	61
深圳	5.49%	64
珠海	5.54%	69
乌鲁木齐	5.55%	70
杭州	5.58%	73
广州	5.59%	74
大连	5.59%	74
福州	5.62%	77

资料来源：融 360 大数据研究院

五、挂钩 LPR 对多数城市房贷利率影响不大，两类城市房贷利率可能上升。

目前已经有部分地区部分银行对新增房贷采取 LPR 方式报价，但报价方式调整本身对房贷利率的影响不大。央行房贷新规只是给出了房贷利率的下限，实际房贷利率的制定还是由各个地方“因城施策”。像上海、厦门、天津这样首套或者二套平均房贷利率低于央行下限的城市，房贷利率大概率是要上行的；像苏州这样房价上涨过快的城市，平均房贷利率继续上行的趋势可能也不会改变。对于其他多数城市而言，房贷利率受挂钩 LPR 的影响不大，以稳为主。

六、央行对接揭贷款的态度并没有特别严厉，主导思想是保持稳定。

房贷利率提升一方面是由于各地响应政治局会议房住不炒精神，另一方面也是由于上半年按揭额度投放较快，下半年剩余额度较为紧张。从监管层的态度来看，决策层针对按揭贷款的态度并没有像限制房企融资那样严厉。在 2019 年 8 月 20 日新 LPR 首次发布之后的国务院政策例行吹风会上，央行副行长刘国强明确表态“保持个人住房贷款利率基本稳定，做到房贷的增量不扩张，房贷的利率不下降。”央行在 7 月底银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会上对接揭贷款的定调为“保持个人住房贷款合理适度增长”。从信贷数据来看，8 月份居民中长期贷款同比多增 125 亿元，环比多增 123 亿元，符合央行“合

理适度增长”的基调。

投资建议：我们认为目前正处于各地方各部委响应政治局会议精神，落地具体调控政策的阶段，特别是在宏观宽松的背景下，不排除还会有针对地产的定向调控政策。房企传统融资渠道目前均已受到空前严厉的监管限制，后续还需要关注按揭贷款、商业票据、保函、预售资金监管、税务稽查等方面的政策风险。标的方面可以关注中报业绩超预期、融资优势明显且外币负债占比低的央企龙头保利地产。

风险提示：政策收紧超预期，销售下滑超预期

投资评级说明

1、行业评级

看好：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报高于市场整体水平 5%以上；

中性：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与 5%之间；

看淡：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。

2、公司评级

买入：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅在 15%以上；

增持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

销售团队

职务	姓名	手机	邮箱
院长助理兼全国销售负责人	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
北京地区销售总监助理	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
北京地区销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
北京地区销售	付禹璇	18515222902	fuyx@tpyzq.com
上海区域销售副总监	陈辉弥	13564966111	chenhm@tpyzq.com
上海地区销售	李洋洋	18616341722	liyangyang@tpyzq.com
上海地区销售	梁金萍	15999569845	liangjp@tpyzq.com
上海地区销售	杨海萍	17717461796	yanghp@tpyzq.com
上海地区销售	杨晶	18616086730	13222028950@163.com
广深地区销售总监	张茜萍	13923766888	zhangqp@tpyzq.com
广州地区销售总监助理	查方龙	18565481133	zhafanglong@126.com
深圳地区销售	张卓越	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
深圳地区销售	胡博涵	18566223256	hubh@tpyzq.com
深圳地区销售	陈婷婷	18566247668	chengtt@tpyzq.com
深圳地区销售	张文婷	18820150251	zhangwt@tpyzq.com



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

电话： (8610)88321761

传真： (8610) 88321566

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号 13480000。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。