

## 数读 LPR 调降

报告日期: 2022-01-20

分析师: 何宁

执业证书号: S0010521100001

电话: 15900918091

邮箱: hening@hazq.com

### 相关报告

- 1.《华安证券\_宏观研究\_宏观专题\_转型、回归与再平衡——2022 年宏观经济展望》2021-11-01
- 2.《华安证券\_宏观研究\_宏观点评\_宽信用的梦想与现实》2021-11-11
- 3.《华安证券\_宏观研究\_宏观点评\_社融的内生弱与外生强》2021-12-10
- 4.《华安证券\_宏观研究\_宏观点评\_五大主线打开 2022 经济密码——中央经济工作会议点评》2021-12-12
- 5.《华安证券\_宏观研究\_宏观专题\_奥密克戎对全球经济和货币政策影响几何》2021-12-30
- 6.《华安证券\_宏观研究\_宏观点评\_三重因素叠加下的票据利率异动》2021-12-31
- 7.《华安证券\_宏观研究\_宏观点评\_测算: LPR 还有再降息空间吗?》2022-01-10
- 8.《华安证券\_宏观研究\_宏观点评\_本轮宽信用的两个猜想》2022-01-13
- 9.《华安证券\_宏观研究\_宏观点评\_五问开年降息,对经济和配置有何影响?》2022-01-20

### 主要观点:

●**事件:** 2022 年 1 月 18 日, 国务院新闻办公室举行新闻发布会, 请中国人民银行副行长刘国强介绍 2021 年金融统计数据, 并答记者问。2022 年 1 月 20 日, 中国 1 年期 LPR 降 10bp 至 3.7%; 5 年期 LPR 降 5bp 至 4.6%。近期美债收益率快速攀升, 中美利差缩窄至 90bp。

#### ●**核心结论:**

**本次降息幅度符合我们预期, 但 5 年期 LPR 降幅不及市场预期。**直接原因是 1 月 17 日 MLF 利率下调 10bp, 对应 1 年期 LPR 利率跟随下调 10bp; 但综合考虑房地产下行压力和“房住不炒”总基调, 5 年期 LPR 下调 5bp。根本原因是经济下行压力大、实体经济融资需求低迷、PPI 通胀压力缓解、春节前流动性缺口较大、货币宽松的前置性(美联储加息前的时间窗口、货币配合财政的前置)等。

**降 LPR 对银行的影响:** 我们利用 36 家上市银行 2020 年报数据, 测算了 2021 年以来的存款自律上限优化、两次降准、MLF 降息、LPR 降息等对银行资产和负债端的影响, 结果显示上述政策合计提升银行净息差 8 个 bp, 而非下降。因此, 本次 LPR 降息对银行负向影响有限, 未来 LPR 仍有调降空间。

**降 LPR 对实体经济的影响:** 总体有助于降低企业综合融资成本, 长短端利率影响类别有所分化(短期对应个人消费和小微, 长期对应按揭贷款和与基建、制造业、房地产等固定资产投资相关的企业中长贷), 从历史贷款投向占比看, 对地产影响最大(占比 35%)。

**降 LPR 对房地产的影响:** 随着 5 年期 LPR 的下调, 部分热点地区房贷利率也有望下调, 同时伴随着银行放款周期缩短, 按揭贷款有望逐步企稳。

**0118 央行金融数据发布会透露了哪些信息? 后续货币政策会怎么走?** 显著引导宽松预期, 扭转信心, 充足、精准、靠前发力, 一季度可能再降准(美联储加息前落地概率较大); 降息仍有可能, 但后续再降政策利率的空间可能较有限, LPR 利率仍有下行空间。宽信用在路上, 信贷社融有望“开门红”, 预计一季度社融存量同比升至 10.4%-10.6%, 关注结构性机会, 例如基建、绿色、小微企业、制造业等领域。

**中美货币周期错位, 中美利差缩窄, 会制约国内宽松空间吗? 回顾历史, 08 年后至今, 中国降息同时美国加息共有两次, 分别是 2014-2016 年和 2018 年。期间中美利差平均为 129bp 和 72bp; 最低为 49bp 和 24bp。2022 年 1 月以来, 中国 10 年期国债收益率逐渐下行, 美债收益率急速攀升, 中美利差从 130bp 左右快速下行至 90bp, 处于“舒适区间”附近甚至下探“下限”(易纲行长曾指出 80-100 为舒适区间)。对此, 我们认为: 中美利差收窄不会成为国内宽松的掣肘, 历史上中美货币周期错位时, 中美利差都有阶段性的下行至“舒适区间”以下; 但鉴于后续美债最高点可能上行至 2.0%-2.1%, 而国内 10 年期国债收益率可能下行至 2.6%-2.7%, 中美利差仍趋进一步缩窄, 国内可能再降息, 但幅度将有限。**

**降息对经济和资产配置的影响:** 经济将修复, 基建弹性可期, 利率下行但有限; 权益有机会, 关注成长、科技、建筑建材、电网等方向。

#### ●**本次 LPR 降息是否超预期? 降息原因是什么?**

本次降息幅度符合我们预期, 但 5 年期 LPR 降幅不及市场预期。1 月 17 日 MLF 和 OMO 降息 10bp 后, 市场预期 1 月 20 日 1 年期和 5 年期 LPR 均下调 10bp, 实际上 5 年期 LPR 仅降了 5bp。

#### **原因上看:**

**1、直接原因是 2021 年中以来的一系列货币政策操作降低了银行负债端成本, 特别是 1 月 17 日 MLF 利率下调 10bp。**此前报告《测算: LPR 还有再降息空间吗?》中, 我们测算显示 2021 年中以来的两次降准、支小支农再贷款额度新增和定向“降息”、两项“双碳”工具、叠加存款自律上限优化合计节省银行资金成本约 1370 亿元, 对应降低银行负债成本约 8.8bps。2021 年 12 月 1 年期 LPR 下调 5bp 后, 后

续银行成本仍余 4bp 左右的空间，因此 2022 年 1 月 17 日 MLF 利率下调 10bp，对应 1 年期 LPR 利率跟随下调 10bp；但综合考虑房地产下行压力和“房住不炒”总基调，5 年期 LPR 下调 5bp。

**2、根本原因是经济下行压力大、实体经济融资需求低迷、政策稳中有松、PPI 通胀压力缓解、春节前流动性缺口较大、货币宽松的前置性（美联储加息前的时间窗口、货币配合财政的前置）等**，详见《五问开年降息，对经济和配置有何影响？》。

**● 本次 LPR 降息对银行、实体经济的影响？**

**1、对银行的影响：本次 LPR 降息对银行负向影响有限，未来 LPR 仍有调降空间。**我们利用 36 家上市银行 2020 年报数据，测算了 2021 年以来的存款自律上限优化、两次降准、MLF 降息、LPR 降息等对银行资产和负债端的影响，结果显示上述政策合计提升银行净息差 8 个 bp。其中，1) 负债端，测算显示定期存款利率下降（根据报告《测算：LPR 还有再降息空间吗？》，假设下降 30bp），MLF 利率下降 10bp，降准 100bp，合计提升银行净息差 19bp；2) 资产端，测算显示 LPR 累计下调 15bp 降低银行净息差 11bp。综上所述，2021 年以来的各项货币政策调整提升银行净息差 8bp。意味着虽然此次 LPR 调整完，5YLPR 和 1YLPR 与 1YMLF 利差缩窄，但由于前期已经有降存款利率、降准等政策铺垫，对银行的负面影响有限；再结合前期我们测算的 2021 年中以来货币政策释放的银行成本还剩 4bp 左右，后续 LPR 仍有调降的空间。

**2、对实体经济的影响：总体有助于降低企业综合融资成本，长短端利率影响类别有所分化，从历史贷款投向占比看，对地产影响最大。**其中 1 年期 LPR 主要影响个人消费贷款和小微企业等短期贷款；5 年期 LPR 主要影响按揭贷款和与基建、制造业、房地产等固定资产投资相关的企业中长贷。我们测算表明我国五大行 2018-2020 年平均涉房、基建和制造业贷款占比分别为 35%（个人住房贷款与房地产业贷款）、19%（电力、燃气及水的生产和供应业，建筑业，交通运输、仓储和邮政业）和 11%（制造业）。因此预计本次 5 年期 LPR 利率下调对房地产业影响最大，而也会相应降低与基建、制造业相关的贷款利率。

**3、对房地产的影响：房贷利率可能下调，按揭贷款有望逐步企稳。**地产景气度仍然较差，12 月当月销售、拿地、新开工、投资等数据跌幅扩大，1 月前 19 天房地产销售同比仍降，但降幅缩窄（30 城商品房成交 12 月同比-21.9%，1 月前 19 天同比-8.4%）；而融资端资金压力缓解效果仍不明显，按揭、开发贷未现明显改善；为此，政策端维稳意图明显，12 月以来央行等部门密集表态满足房地产合理贷款需求，鼓励银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务；根据贝壳研究院的数据，截至 12 月底，重点城市按揭贷款利率、银行放款周期高位回落；近日广深房贷利率也有所下调；根据证券日报 1 月 14 日消息，京沪多家银行额度充足。往后看，预计房地产在延续“房住不炒”总基调的基础上，继续维稳，个贷、开发贷、并购贷等有望边际宽松；预计随着 5 年期 LPR 的下调，部分热点地区房贷利率也有望下调，同时伴随着银行放款周期缩短，按揭贷款有望逐步企稳。

**● 0118 央行金融数据发布会透露了哪些信息？后续货币政策会怎么走？**

**显著引导宽松预期，扭转信心，充足、精准、靠前发力，可能再降准降息。**具体看：1) “不利于稳的政策不出台，有利于稳的政策多出台”，显著引导宽松预期，确保二十大顺利召开；人民币汇率双向浮动，增强人民币汇率弹性，美联储加息，预计中国货币政策稳字当头，以我为主，稳中有松，包括价和量。2) 扭转信心，“哀莫大于心死”，隐含的是鼓励企业和居民积极借贷，扭转融资悲观预期；鼓励银行积极主动扩大投放，缓解风险偏好低的局面。3) 充足发力，“把货币政策工具箱开得再大一些，保持总量稳定，避免信贷塌方”，可能再降准降息，“当前金融机构平均存款准备金率是 8.4%，降准空间变小了但仍然还有一定的空间”，意味着若经济有需求，仍会降准，我们预计一季度可能再降准（美联储加息前落地概率较大）；降息仍有可能，但后续再降政策利率的空间可能较有限；即便不调整政策利率，从我们测算的银行负债成本仍余 4bp，以及银行净息差未受明显冲击，LPR 利率仍有下行空间。宽信用在路上，在货币政策发力、专项债前置等带动下，预计信贷社融有望“开门红”。地产、消费等需求仍弱，因此短期宽信用幅度可能受限，可关注结构性机会，例如基建、绿色、小微企业、制造业等领域。我们预计一季度社融存量同比升至 10.4%-10.6%。

4) 精准发力, “按照新发展理念的要求, 主动找好项目, 做有效的加法, 优化经济结构”, 指的应是科技、成长、绿色、“双碳”等相关领域。

5) 靠前发力, “一年之计在于春”, Q1-Q2 基建可期, 可关注建筑建材等领域。

● **中美货币周期错位, 中美利差缩窄, 会制约国内宽松空间吗?**

我国进入新一轮宽松周期, 而美国最早将于 3 月加息, 从而进入紧缩周期, 中美货币政策逐渐分化。回顾历史, 08 年后至今, 中国降息同时美国加息共有两次, 分别是 2014-2016 年和 2018 年。具体看:

**2014-2016 年:** 美联储在 13 年宣布结束三轮 QE, 并于 2014 年正式开始 Taper, 随后开启了长达三年的收紧周期—2015-2018 年美联储先后加息 9 次, 共调升利率 225 个基点。在此期间, 我国因宏观经济进入下行周期, 开始采取宽松的货币政策。2014 年两次定向降准后 11 月首次降息, 2015 年全年降息 4 次。在 2014-2016 年期间, 中美利差平均 129bp, 最低值在美国加息后的 15 年 12 月, 为 49bp。

**2018 年:** 2018 年 4、7、10 月我国定向降准, 19 年 8 月降息 (LPR 降息)。而美国此时已进入紧缩的后期, 2018 年加息四次后于 2019 年结束加息。这期间中美利差持续下行, 18 年 11 月见底, 降至 24bp; 直到 19 年 3 月才回升到 80bp 以上; 2018 年平均为 72bp。

**中美利差的舒适区间:** 央行行长易纲 2018 年 4 月在博鳌论坛上表示, (当时) 中美利差处于比较舒服的区间, 人民币收益率曲线比美元收益率曲线高 80-100 个基点是比较稳定的利差水平。2019 年 5 月 18 日的讲话上, 易纲表示, 中美 10 年期国债利差仍处于较为舒服的区间, 当时利差位于 90bp 左右。

**2022 年 1 月以来, 中国 10 年期国债收益率逐渐下行, 美债收益率急速攀升, 中美利差从 130bp 左右快速下行至 90bp, 处于“舒适区间”附近甚至下探“下限”。**对此, 我们认为: 第一, 中美利差收窄不会成为国内宽松的掣肘, 历史上中美货币周期错位时, 中美利差都有阶段性的下行至“舒适区间”以下, 最低点分别为 24bp 和 49bp; 第二, 鉴于后续美债最高点可能上行至 2.0%-2.1%, 而国内 10 年期国债收益率可能下行至 2.6%-2.7%, 中美利差仍趋缩窄, 国内可能再降息, 但幅度将有限。

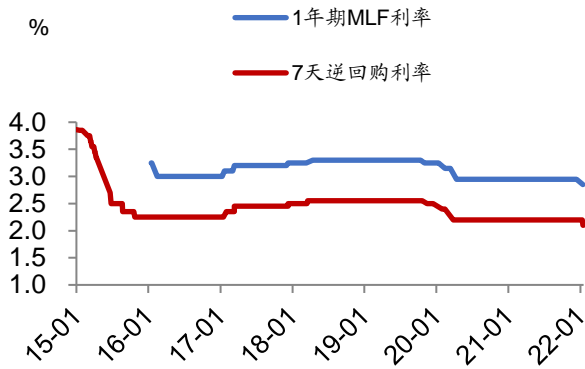
● **对经济和资产配置的影响**

维持前期报告《五问开年降息, 对经济和配置有何影响?》中的判断: 预计本次降息后经济在供给和需求端都趋于修复, 需求端改善可能更明显, 且基建投资回升幅度较大。资产配置方面, 鉴于货币政策稳中有松, 利率将趋于下行至 2.6%-2.7% 之间; 综合春季躁动、货币宽松和稳增长举措, 权益可能有较好表现。行业方面, 关注受益于低利率的成长、科技等板块以及随着稳增长发力, 可能受益的建筑建材、电网等。

● **风险提示**

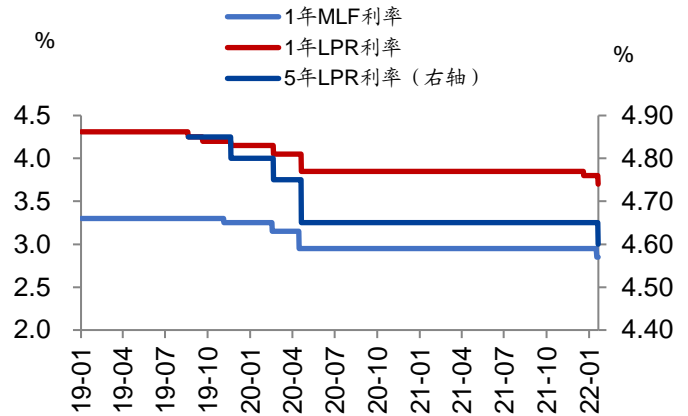
疫情反复超预期, 货币政策执行力度不及预期, 模型测算有偏差。

图表 1 MLF 和 OMO 利率降息 10BP



资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 2 1 年 LPR 下调 10bp, 5 年 LPR 下调 5bp



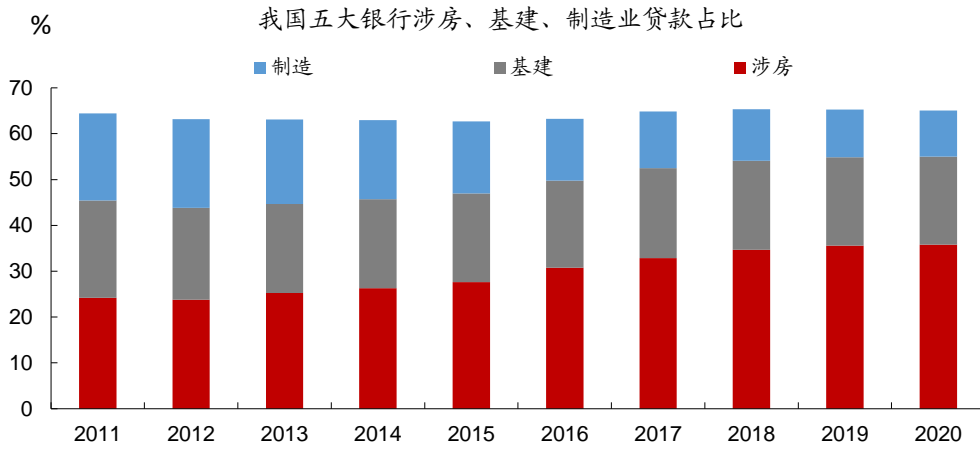
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 3 2021 年以来的各项货币政策对银行净息差的影响

降准降息对银行净息差影响		资产端		负债端							合计	
		贷款利率下降15BP		定期存款利率下降30BP	MLF利率下降10BP (仅影响向央行借款成本)		MLF利率下降10BP (影响短端货币市场、同业负债、债券发行等成本)			降准100BP	定期存款降息+MLF降息+降准	资产端+负债端
代码	上市银行	贷款	资产端综合	仅定期存款	向中央银行借款	同业存放	拆入资金	卖出回购	应付债券	降准	负债端综合	综合净息差影响
000001.SZ	平安银行	0.00%	0.00%	0.11%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.16%	0.16%
002142.SZ	宁波银行	-0.07%	-0.07%	0.10%	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.15%	0.07%
002807.SZ	江阴银行	-0.09%	-0.09%	0.13%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.02%	0.17%	0.08%
002839.SZ	张家港行	-0.10%	-0.10%	0.14%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.00%	0.02%	0.18%	0.09%
002936.SZ	郑州银行	-0.12%	-0.12%	0.18%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.03%	0.03%	0.27%	0.15%
002948.SZ	青岛银行	-0.12%	-0.12%	0.10%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%	0.02%	0.03%	0.17%	0.06%
002958.SZ	青农商行	-0.08%	-0.08%	0.11%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.02%	0.16%	0.08%
002966.SZ	苏州银行	-0.08%	-0.08%	0.12%	0.01%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%	0.02%	0.17%	0.09%
600000.SH	浦发银行	-0.09%	-0.09%	0.09%	0.00%	0.02%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.14%	0.05%
600015.SH	华夏银行	-0.09%	-0.09%	0.08%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.02%	0.02%	0.14%	0.04%
600016.SH	民生银行	-0.12%	-0.12%	0.14%	0.01%	0.02%	0.00%	0.00%	0.02%	0.02%	0.21%	0.09%
600036.SH	招商银行	-0.11%	-0.11%	0.08%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.13%	0.02%
600908.SH	无锡银行	-0.09%	-0.09%	0.16%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.19%	0.10%
600919.SH	江苏银行	-0.09%	-0.09%	0.11%	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.02%	0.02%	0.16%	0.08%
600926.SH	杭州银行	-0.07%	-0.07%	0.08%	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.13%	0.06%
600928.SH	西安银行	-0.12%	-0.12%	0.18%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.03%	0.24%	0.12%
601009.SH	南京银行	-0.08%	-0.08%	0.13%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.18%	0.11%
601077.SH	渝农商行	-0.07%	-0.07%	0.13%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.02%	0.17%	0.10%
601128.SH	常熟银行	-0.11%	-0.11%	0.14%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.03%	0.18%	0.07%
601166.SH	兴业银行	-0.08%	-0.08%	0.09%	0.00%	0.02%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.15%	0.07%
601169.SH	北京银行	-0.08%	-0.08%	0.09%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.14%	0.05%
601229.SH	上海银行	-0.07%	-0.07%	0.10%	0.01%	0.02%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.15%	0.08%
601288.SH	农业银行	-0.12%	-0.12%	0.13%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.18%	0.05%
601328.SH	交通银行	-0.12%	-0.12%	0.15%	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.20%	0.07%
601398.SH	工商银行	-0.12%	-0.12%	0.15%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.19%	0.07%
601577.SH	长沙银行	-0.07%	-0.07%	0.10%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.02%	0.15%	0.07%
601658.SH	邮储银行	-0.08%	-0.08%	0.18%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.20%	0.12%
601818.SH	光大银行	-0.13%	-0.13%	0.18%	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.03%	0.24%	0.12%
601838.SH	成都银行	-0.08%	-0.08%	0.11%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.15%	0.07%
601860.SH	紫金银行	-0.09%	-0.09%	0.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.02%	0.16%	0.07%
601916.SH	浙商银行	-0.10%	-0.10%	0.13%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.18%	0.09%
601939.SH	建设银行	-0.12%	-0.12%	0.13%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.17%	0.05%
601988.SH	中国银行	-0.12%	-0.12%	0.12%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.17%	0.04%
601997.SH	贵阳银行	-0.06%	-0.06%	0.11%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.02%	0.02%	0.16%	0.10%
601998.SH	中信银行	-0.09%	-0.09%	0.09%	0.00%	0.02%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.14%	0.05%
603323.SH	苏农银行	-0.09%	-0.09%	0.11%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.15%	0.06%
上市银行合计		-0.11%	-0.11%	0.14%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.19%	0.08%

资料来源: Wind, 华安证券研究所测算 注: 原始数据来自申万银行 36 家上市公司 2020 年财报数据。

图表 4 涉房、基建、制造业贷款占比测算



资料来源：Wind，华安证券研究所测算



图表 5 2021 年 9 月“两维护”以来房地产贷款政策边际趋松

时间	城市	房地产相关政策
2021 年 1 月 27 日	广州	银行全面收紧房贷，21 家主要银行中，2 家银行停止办理房贷业务，大部分银行房贷额度比较紧张，无法确定放款时间。多家银行上调房贷利率，工农中建四大行的首套房贷利率调整为 LPR+55bp，二套房贷 LPR+75bp，而此前则是首套房为 LPR+40bp，二套房则是 LPR+60bp，变更后首套房贷的利率为 5.2%，而二套房则为 5.4%。
2021 年 1 月 28 日	深圳	部分银行停止个人按揭贷款投放；有额度的银行，在申请贷款后要等到 3 月左右才能放款。部分银行的房贷利率也开始上浮，一手、二手房的贷款利率上浮 60 个、100 个基点后可以按照正常流程审批。而四大行在深圳地区的房贷利率目前尚未出现变化，一手房贷的年化利率仍按 4.95% 执行，二套房为 5.25%。
2021 年 2 月 22 日	上海	地区银行对消费贷、经营贷自查追溯期接近 6 个月。
2021 年 2 月 22 日	深圳	部分银行对申请住房按揭贷款的个人，半年内再申请经营贷，银行将不予批准，6 个月后再根据实际情况授信。
2021 年 4 月 7 日	广州	工行、农行、中行、邮储等多家国有行陆续上调的个人按揭房贷价格，首套房贷利率调整为最低 LPR+65BP (5.3%)，二套房贷最低 LPR+85BP (5.5%)，分别比一月底上涨了 10BP。
2021 年 4 月 8 日	北京	房贷利率“暂未上调”，部分银行无额度放款房贷利率均按照监管规定执行首套房利率为 LPR+55 个基点 (5.2%)，二套房利率 LPR+105 个基点 (5.7%)。部分股份制银行出现了放贷收紧情况。
2021 年 4 月 28 日	广州	四大国有银行广州辖区内网点将于 4 月 28 日调整房贷利率，首套房贷利率调整为最低 LPR+75BP (5.4%)，二套房贷最低 LPR+95BP (5.6%)，相比本月初各上调 10 个 BP，这已经是广州地区今年以来的第三次调整，本月以来的第二次调整。
2021 年 5 月 6 日	深圳	建设银行深圳市分行调整房贷利率首套房贷款利率执行 LPR+45BP (相当于 5.10%)，二套房贷执行 LPR+95BP (相当于 5.60%)，分别上调 15BP 和 35BP；安居型商品房贷款利率维持 LPR+30BP (4.95%) 不变。
2021 年 5 月 20 日	深圳	继建行深圳分行 5 月上旬上调房贷利率水平后，多家银行也相继上调房贷利率。其中，工、农、中、交四大行深圳分行均已将房贷利率上调，首套房贷利率上调 15 个 BP 至 5.10% (LPR 45BP)，二套房贷利率上调 35 个 BP 至 5.60% (LPR 95BP)。股份行中，招行深圳分行也已上调；邮储、民生等银行深圳分行暂时“按兵不动”。
2021 年 5 月 20 日	宁波	工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、交通银行、招商银行、民生银行等主流银行普遍将住房按揭贷款利率上调 10 个 BP，首套房调至 5.45%、二套房调至 5.7%。部分银行称房贷额度紧张，审批速度慢。
2021 年 5 月 21 日	杭州	多家银行上调房贷利率。首套房利率 5.4%，二套房 5.5%。此前利率在首套 5.2%、二套 5.38% 的水平。
2021 年 5 月 31 日	广州	延续年初态势，额度非常紧张，银行普遍排队放款要等 4-6 个月；有银行因为没有额度暂停个人按揭业务。
2021 年 6 月 9 日	杭州	房贷利率三级跳：首套 5.6% 二套 5.7%
2021 年 6 月 23 日	全国	6 月份，72 个重点城市主流首套房贷利率为 5.52%，二套房利率为 5.77%。房贷平均放款周期为 50 天。46 个城市房贷放款周期延长。其中，广州较上月延长 14 天至 98 天，佛山、东莞、惠州等城市放款周期均在 100 天以上。
2021 年 6 月 26 日	广州	多家银行上调广州地区房贷利率或准备上调。
2021 年 7 月 3 日	全国	6 月，贝壳研究院监测的 72 城首套房贷利率为 5.52%，二套利率为 5.77%，比 5 月分别上浮 5 个、4 个基点；重点城市首套和二套房利率接近 2019 年 11 月高点。72 个重点城市中，46 个城市房贷放款周期延长，已超过 6 成。
2021 年 7 月 8 日	天津	某股份行 7 月份首套按揭利率从 LPR+30BP (4.95%) 调至 LPR+45BP (5.10%)；二套贷款利率保持 LPR+60BP (5.25%)。6 大有银行按揭利率首套按揭利率保持 LPR+30BP (4.95%)，二套贷款利率 LPR+60BP (5.25%)。
2021 年 7 月 23 日	上海	房贷利率将上调：首套房贷利率将从 4.65% 调整至 5%，二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%；多个楼盘网签“搁浅”，超 8000 客户或网签受阻，购房者被迫遭遇房贷利率上浮
2021 年 8 月 17 日	广州	8 月中旬广州首套房贷利率全面上浮，大部分按照 5.85% 执行，具体以银行审批为准。
2021 年 9 月 29 日	全国	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会。会议要求，金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
2021 年 10 月 1 日	广州	虽然全国房贷利率仍呈现上升态势，但是在局部地区，银行和市场博弈的反转信号在出现。广州、佛山等地的部分国有大行和股份行已经在下调房贷利率。
2021 年 12 月 6 日	全国	11 月份贝壳研究院监测的 100+ 个城市主流首套房贷款利率为 5.69%，较 10 月份回落 4 个基点；二套房贷款利率

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_36406](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_36406)



云报告  
https://www.yunbaogao.cn

云报告  
https://www.yunbaogao.cn