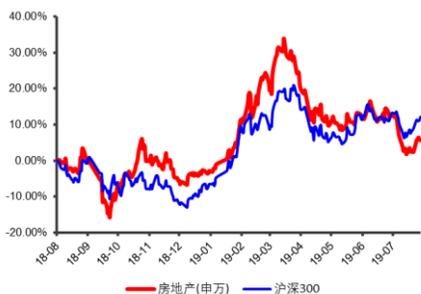


地产行业

哪些城市房贷利率在加速上行？

■ 走势比较



■ 子行业评级

相关研究报告：

《挂钩 LPR 后，哪些城市房贷利率在上涨？》--2019/09/11

《挂钩 LPR 之后房贷利率会降吗？》--2019/08/25

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

9月首套、二套房贷利率均连续第4个月上行，且呈现出加速上升的态势。首套利率9月份达到5.51%，环比上升4BP（8月为3BP），二套利率9月上升至5.83%，环比上升5BP（8月为2BP）。分城市看，房贷利率上升的城市个数明显增加。9月份，融360监测的35个城市中有23个城市首套利率在上升（8月份为17个）。涨幅最高的为厦门，环比上升25BP；其次是郑州，环比上涨15BP，郑州首套利率绝对水平跻身全国前四。至此有6个城市（苏州、南宁、武汉、郑州、合肥、无锡）首套利率相对5年期LPR加点超过100BP，其中苏州和南宁首套利率超过6%。

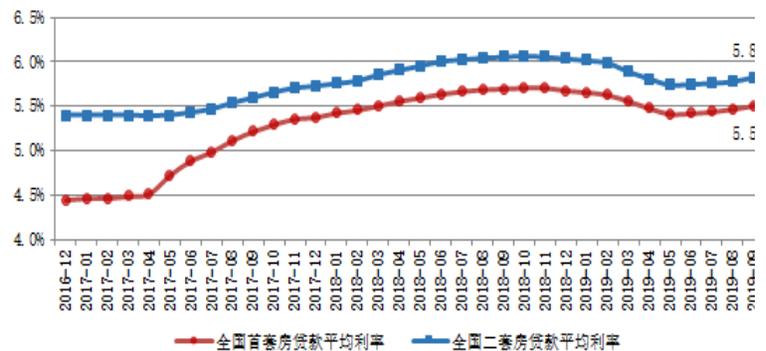
10月8日，房贷利率正式挂钩LPR。从已实行LPR新定价机制的银行分支行来看，多数城市并没有因为LPR改革本身而带来房贷利率的大幅变化，LPR改革本身是政策中性的。除上海外，其余城市LPR新政后主流利率水平较新政前上涨幅度均在2BP以内。二套房波动的幅度稍大。上海地区的首套房贷款利率下限较其他地区低20个bp是特事特办，不具有全国的信号意义。主要是监管层不希望因为定价机制变化本身导致房贷利率大幅波动，房贷利率的变化主要还是看当地的调控需要和市场供求关系。

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（特别是上半年房价上涨较快的城市），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。我们认为5年期及以上LPR我们认为会继续在当前水平上保持稳定，以保证房贷利率的基本稳定。在因城施策的政策框架下，存在房价上涨压力的城市房贷利率可能有继续上行的可能。

一、全国房贷利率连续第 4 个月上行，9 月首套、二套利率均加速上升。

今年 5 月份全国首套平均利率达到 2018 年以来的最低点 5.42%，此后连续 4 个月回升。9 月份首套利率达到 5.51%，环比上升 4BP（8 月为 3BP），呈加速上升态势，当前水平相当于当前 5 年期 LPR 加点 66 个 BP，远高于新规下限；全国二套平均利率走势与首套相同，9 月上升至 5.83%，环比上升 5BP（8 月为 2BP），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：全国首套/二套房贷款平均利率



资料来源：融 360 大数据研究院

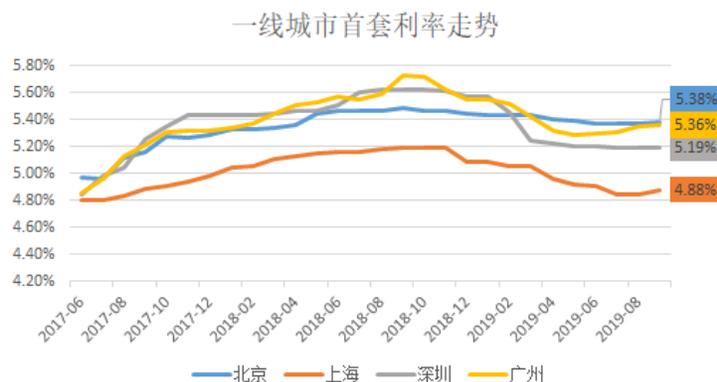
分城市看，房贷利率上升的城市个数明显增加。8 月份，融 360 大数据研究院监测的 35 个城市中有 17 个城市首套房贷款利率平均水平有所上涨，9 月份则有 23 个城市上涨。其中涨幅最高的为厦门，环比上升 25BP。9 月初，厦门地区将首套房贷款利率调整至基准上浮 5%，为 5.145%；二套房调整至基准上浮 15%，为 5.635%。此外，郑州、天津、宁波、乌鲁木齐 9 月首套房贷款利率环比涨幅也在 10BP 以上。

表一：2019年9月首套房贷款平均利率涨幅最高五城市

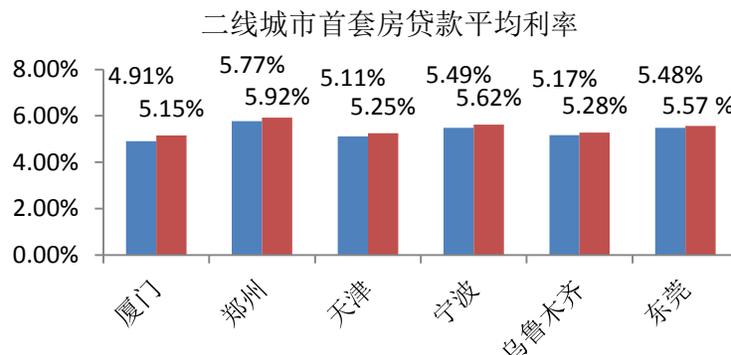
城市	8月利率	9月利率	涨幅 (BP)
厦门	4.90%	5.15%	25
郑州	5.77%	5.92%	15
天津	5.11%	5.25%	14
宁波	5.49%	5.62%	12
乌鲁木齐	5.17%	5.28%	11

资料来源：融360大数据研究院

一线城市中，除了深圳同8月持平外，其余3个城市9月首套利率均有上升（上海+4BP，北京、广州+1BP）。二线城市中，长沙、沈阳地区已经实现四连涨，杭州、佛山三连涨，重庆、哈尔滨、西安地区俩月连涨。

图二：一线城市首套利率走势


资料来源：融360大数据研究院

图三：二线城市首套利率走势


资料来源：融 360 大数据研究院

苏州、南宁继续“破 6”，6 个城市相对 LPR 加点超过 100BP。虽然 9 月苏州首套房贷款利率环比下降 1BP，但仍为全国最高，同南宁一起为两个超过 6% 的城市。郑州地区首套房贷款利率环比上涨 15BP，跻身全国前四，至此有 6 个城市（苏州、南宁、武汉、郑州、合肥、无锡）首套房贷款利率相对 5 年期 LPR 加点超过 100BP。

表二：2019 年 9 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	6.03%	118
南宁	6.01%	116
武汉	5.95%	110
郑州	5.92%	107
合肥	5.92%	107
无锡	5.88%	103
南昌	5.78%	93
南京	5.66%	81
成都	5.65%	80
西安	5.65%	80

资料来源：融 360 大数据研究院

多数城市平均房贷利率水平已高于新规下限。从利率最低的 10 个城市来看，除了天津二套房贷款利率略低于新规下限外（低 1 个 BP），其他城市的平均房贷利率水平无论是首套还是二套都已经高于新规下限

表三：2019年9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 LPR 加点数
上海	4.88%	3
厦门	5.15%	30
深圳	5.19%	34
天津	5.25%	40
乌鲁木齐	5.28%	43
大连	5.33%	48
海口	5.34%	49
珠海	5.34%	49
杭州	5.36%	51
广州	5.36%	51

资料来源：融 360 大数据研究院

表四：2019年9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 LPR 加点数
天津	5.44%	59
上海	5.48%	63
深圳	5.48%	63
珠海	5.57%	72
广州	5.63%	78
大连	5.63%	78
厦门	5.64%	79
福州	5.64%	79
杭州	5.65%	80
昆明	5.66%	77

资料来源：融 360 大数据研究院

二、房贷利率挂钩 LPR 仍在推进过程中，新定价机制本身是政策中性的

目前，一线城市中，北京、上海和深圳地区除了极个别银行外，全部执行新定价方式，广州地区则只有不到半数的银行开始执行新政。二线城市中，天津、青岛、无锡、厦门、石家庄、郑

州等地区的绝大多数银行也已经开始按照 LPR 方式来报价。

从已实行 LPR 新定价机制的分支行来看，多数城市首套利率并没有因为 LPR 改革本身而带来房贷利率的大幅变化。除上海外，其余城市 LPR 新政后主流利率水平较新政前上涨幅度均在 2BP 以内（实际上除无锡外其余城市均在 1BP 以内）。二套房波动的幅度稍大，上海、深圳、天津上涨 6BP，无锡上涨 2.5BP。

上海地区的首套房贷款利率下限较其他地区低 20 个 bp 是特事特办，主要是由于之前上海的房贷利率全国最低（优质客户首套利率打 95 折很常见，即 4.655%，平均首套利率 8 月也只有 4.84%）。考虑到政策中性的原则，再加上上海地区目前房价较为稳定，成交量也在回落，没有必要提高房贷利率，所以要给上海单独搞一个下限，这一举措并不具有全国的信号意义。如果看上海地区 LPR 新政后的主流利率水平，其实也已经提高到了 4.85%，4.65% 的利率下限可能只是针对优质客户。

表五：全国部分重点城市 LPR 房贷新政执行情况

城市	购房类型	LPR新政主流水平	LPR新政最低水平	LPR加点下限	之前主流水平	新政前后主流利率变化(BP)
北京	首套房	5.40%	5.40%	55	5.39%	1
	二套房	5.90%	5.90%	105	5.88%	2
上海	首套房	4.85%	4.65%	-20	4.655%	19.5
	二套房	5.45%	5.45%	60	5.39%	6
深圳	首套房	5.15%	5.15%	30	5.145%	0.5
	二套房	5.45%	5.45%	60	5.39%	6
广州	首套房	5.40%	5.15%	30	5.39%	1
	二套房	5.64%	5.45%	60	5.635%	0.5
天津	首套房	5.15%	4.90%	5	5.145%	0.5
	二套房	5.45%	5.45%	60	5.39%	6
青岛	首套房	5.635%	5.635%	78.5	5.635%	0
	二套房	5.88%	5.88%	103	5.88%	0
厦门	首套房	5.15%	5.15%	30	5.145%	0.5
	二套房	5.65%	5.65%	80	5.635%	1.5
石家庄	首套房	5.39%	5.39%	54	5.39%	0
	二套房	5.88%	5.88%	103	5.88%	0
郑州	首套房	6.125% / 6.1	5.88%	103	6.125%	0/0.5
	二套房	6.37%	6.125%	127.5	6.37%	0
无锡	首套房	5.90%	5.88%	103	5.88%	2
	二套房	6.15%	6.125%	127.5	6.125%	2.5
济南	首套房	5.64%	5.39%	54	5.635%	0
	二套房	5.88%	5.64%	79	5.88%	0

资料来源：融 360 大数据研究院

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（特别是上半年房价上涨较快的城市），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”。

后续展望：在经济仍运行在合理区间的判断下，叠加猪油共振带来的通胀预期，我们认为 **MLF 利率短时间内下调的可能性较小，但一年期 LPR 有可能会被引导继续小幅下行**，一方面可以降低实体经济融资成本，另一方面也可以压缩 **LPR 同 MLF 之间的点差，以减少银行同业套利的空间**，促使银行业回归本源，服务实体经济。**5 年期及以上 LPR 我们认为会继续在当前水平上保持稳定**，以保证房贷利率的基本稳定。在因城施策的政策框架下，存在房价上涨压力的城市房贷利率可能有继续上行的可能。

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
华北销售总监	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
华北销售	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
华北销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
华北销售	付禹璇	18515222902	fuyx@tpyzq.com
华北销售	韦珂嘉	13701050353	weikj@tpyzq.com
华东销售副总监	陈辉弥	13564966111	chenhm@tpyzq.com
华东销售	李洋洋	18616341722	liyangyang@tpyzq.com
华东销售	杨海萍	17717461796	yanghp@tpyzq.com
华东销售	梁金萍	15999569845	liangjp@tpyzq.com
华东销售	杨晶	18616086730	yangjinga@tpyzq.com
华东销售	秦娟娟	18717767929	qinjj@tpyzq.com
华东销售	王玉琪	17321189545	wangyq@tpyzq.com
华东销售	慈晓聪	18621268712	cixc@tpyzq.com
华南销售总监	张茜萍	13923766888	zhangqp@tpyzq.com
华南销售	查方龙	18520786811	zhafll@tpyzq.com
华南销售	胡博涵	18566223256	hubh@tpyzq.com

华南销售	张卓粤	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
华南销售	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。