

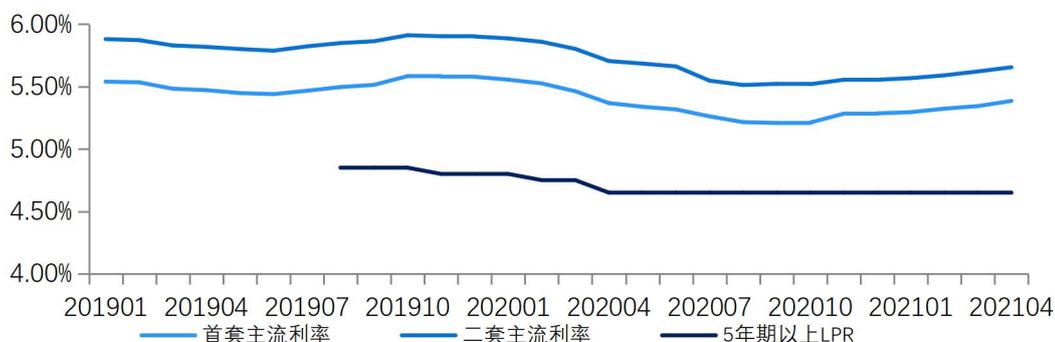
信贷额度收紧导致银行上调房贷利率

贝壳研究院

房贷利率与 LPR 之间的背离继续扩大。2021 年 4 月 1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%。自此 LPR 已连续 12 个月未变房贷利率上升。4 月，贝壳研究院监测的 60 城主流首套房贷利率为 5.38%，较 3 月增加 4 个基点；二套利率为 5.65%，较 3 月增加 3 个基点。自 2020 年 11 月房贷利率止降回升，至今首套、二套利率分别累计上升 17 个、13 个基点。4 月 60 城房贷平均放款周期为 46 天，呈高位调整态势。

一季度购房贷款规模创新高，银行购房信贷额度面临收紧压力。央行公布的一季度统计数据显示，居民部门新增中长期贷款规模创近 10 余年单季度最高水平，一定程度上挤压二季度及下半年的信贷额度，建设银行、邮储、招商等部分个人住房贷款占比超过上限的银行，面临较大的调降压力。房地产贷款集中度管理的约束下，银行房贷额度趋紧，上调购房贷款利率。

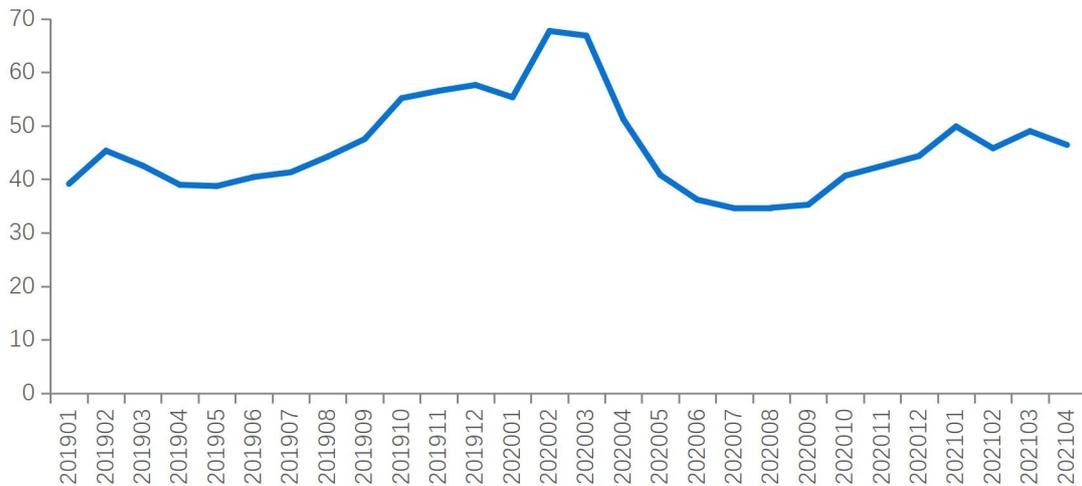
图：贝壳 60 城主流房贷利率¹走势



¹ 主流房贷利率指统计期内房贷成交最集中的利率点位。

数据来源：贝壳研究院

图：贝壳 60 城平均房贷放款周期²（天）



数据来源：贝壳研究院

房贷利率提高，促使市场成交高位调整。贝壳研究院数据显示，4月以来（截至4月18日），贝壳50城二手房成交量高位震荡调整，4月日均成交较3月日均水平下降约14%。业主预期保持调整，贝壳50城二手房市场景气度指数回落至27，市场整体处于平稳区间。

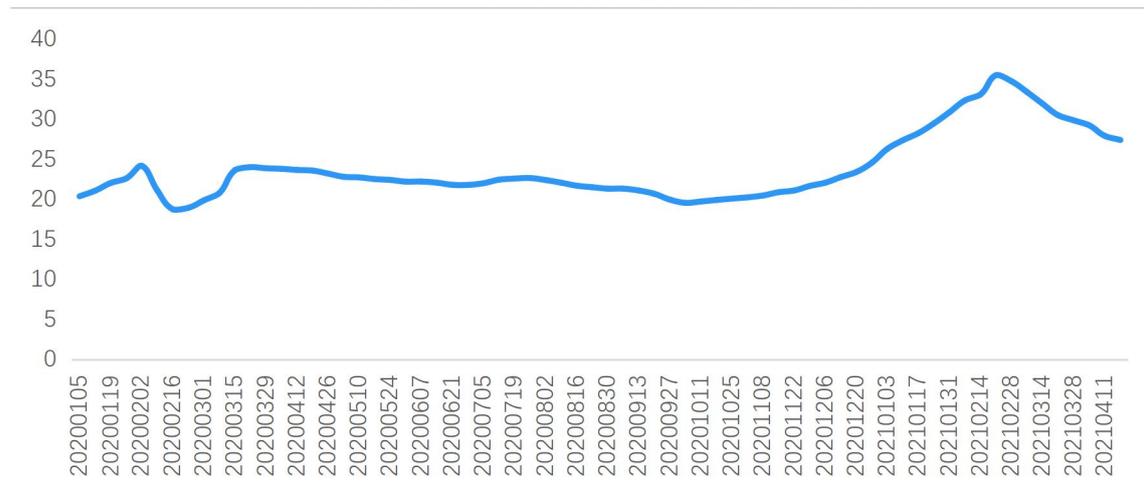
图：贝壳 50 城二手房周度成交量走势



数据来源：贝壳研究院

² 放款周期指签订贷款合同到最终放款的自然日数。

图：贝壳 50 城二手房周度景气度指数走势



数据来源：贝壳研究院

房贷加息的城市覆盖南北各区域，京津冀城市群明显提高。4月 60 个重点城市中，18 个城市首套房贷利率上浮，14 个城市二套利率均上升，重合的 13 个城市首套、二套利率均上浮，覆盖城市群包含长三角、珠三角、京津冀、山东半岛及东北区域等，本月无城市下调房贷利率。京津冀城市群首套、二套利率提高幅度均超过 10 个基点，在各区域中最显著；其中廊坊首二套利率提高 43 个基点，在 60 个重点城市中排名第一，首套利率提高 20 个基点，幅度也在 60 城中前列。广州、东莞、佛山等城市及长沙、芜湖、南通等长三角城市房贷利率提高，其中长沙、芜湖首套、二套房贷利率均提高 25 个基点。山东半岛城市如济南、东北区域城市如大连、哈尔滨等城市房贷利率也不同程度的上浮。

表：4 月房贷利率发生变化的城市群(按首套利率变化幅度降序排列)

城市群	首套利率	首套利率变化 (bp)	二套利率	二套利率变化 (bp)
京津冀	5.18%	11	5.59%	12
辽中南	5.18%	10	5.45%	3

粤港澳大湾区	5.48%	10	5.67%	6
哈长	5.03%	8	5.25%	0
长江中游	5.66%	6	5.97%	6
成渝	5.82%	4	6.04%	4
山东半岛	5.25%	2	5.40%	3
长江三角洲	5.41%	2	5.71%	2

表：4月房贷利率发生变化的城市(按首套利率变化幅度降序排列)

城市	区域	首套利率	首套利率变化 (bp)	二套利率	二套利率变化 (bp)
长沙	长江中游	5.64%	25	5.88%	25
芜湖	长三角	5.88%	25	6.37%	25
石家庄	京津冀	5.18%	23	5.39%	0
大连	辽中南	5.05%	20	5.30%	5
廊坊	京津冀	5.39%	20	5.93%	43
东莞	粤港澳大湾区	5.85%	20	5.85%	0
佛山	粤港澳大湾区	5.40%	15	5.60%	15
重庆	成渝	5.40%	15	5.60%	15
中山	粤港澳大湾区	5.50%	15	5.80%	20
唐山	京津冀	5.20%	10	5.68%	18
哈尔滨	哈长	5.00%	10	5.25%	0
珠海	粤港澳大湾区	5.35%	10	5.45%	0
济南	山东半岛	5.25%	10	5.35%	10
广州	粤港澳大湾区	5.30%	10	5.45%	5
太原	其他	5.00%	5	5.30%	5
南通	长江三角洲	5.20%	5	5.45%	5
淮安	其他	5.25%	5	5.45%	5
长春	哈长	5.05%	5	5.25%	0
苏州	长三角	5.05%	0	5.40%	5

数据来源：贝壳研究院

首套房贷利率最高的城市为成都、洛阳、开封，利率水平均为 6.13%。二套房贷利率最高的城市是芜湖、洛阳、马鞍山，利率均为 6.37%；开封、惠州、成都、无锡、绵阳、合肥、南昌、安庆等城市二套房贷利率水平在 6%以上，利率水平相对较高。

未来房地产贷款集中度管理的调控效果将持续释放，银行系

统购房信贷额度承压下，房贷利率继续趋升，除热点大中城市外，预计更多的城市将进入房贷加息的行列，楼市成交将继续高位调整。

表：2021年4月主流贷款利率大全

城市	首套利率	二套利率	城市	首套利率	二套利率	城市	首套利率	二套利率
开封	6.13%	6.35%	南京	5.45%	5.70%	杭州	5.20%	5.38%
洛阳	6.13%	6.37%	西安	5.45%	5.70%	北京	5.20%	5.70%
成都	6.13%	6.27%	咸阳	5.45%	5.65%	石家庄	5.18%	5.39%
惠州	6.00%	6.30%	佛山	5.40%	5.60%	包头	5.15%	5.45%
无锡	5.90%	6.15%	重庆	5.40%	5.60%	温州	5.15%	5.40%
芜湖	5.88%	6.37%	廊坊	5.39%	5.93%	常州	5.15%	5.35%
马鞍山	5.88%	6.37%	青岛	5.35%	5.65%	烟台	5.15%	5.25%
绵阳	5.88%	6.15%	宁波	5.35%	5.60%	绍兴	5.10%	5.30%
合肥	5.88%	6.13%	珠海	5.35%	5.45%	大连	5.05%	5.30%
南充	5.88%	6.13%	沈阳	5.30%	5.60%	苏州	5.05%	5.40%
安庆	5.88%	6.10%	广州	5.30%	5.45%	长春	5.05%	5.25%
东莞	5.85%	5.85%	昆明	5.25%	5.55%	太原	5.00%	5.30%
武汉	5.68%	5.93%	淮安	5.25%	5.45%	哈尔滨	5.00%	5.25%
襄阳	5.68%	5.93%	济南	5.25%	5.35%	福州	5.00%	5.25%
贵阳	5.65%	5.88%	兰州	5.25%	5.35%	厦门	4.95%	5.45%
长沙	5.64%	5.88%	临沂	5.25%	5.35%	深圳	4.95%	5.25%
郑州	5.64%	5.88%	潍坊	5.25%	5.35%	天津	4.95%	5.25%
南昌	5.63%	6.13%	唐山	5.20%	5.68%	呼和浩特	4.90%	5.35%
中山	5.50%	5.80%	南通	5.20%	5.45%	上海	4.65%	5.25%
徐州	5.50%	5.70%	嘉兴	5.20%	5.40%	银川	4.65%	5.25%

数据来源：贝壳研究院