

中国房地产 研报



8 月 LPR 不变，
广州苏州等首套利率已跌破 3%

8月LPR不变，广州苏州等首套利率已跌破3%

文/杨科伟、李诗昀

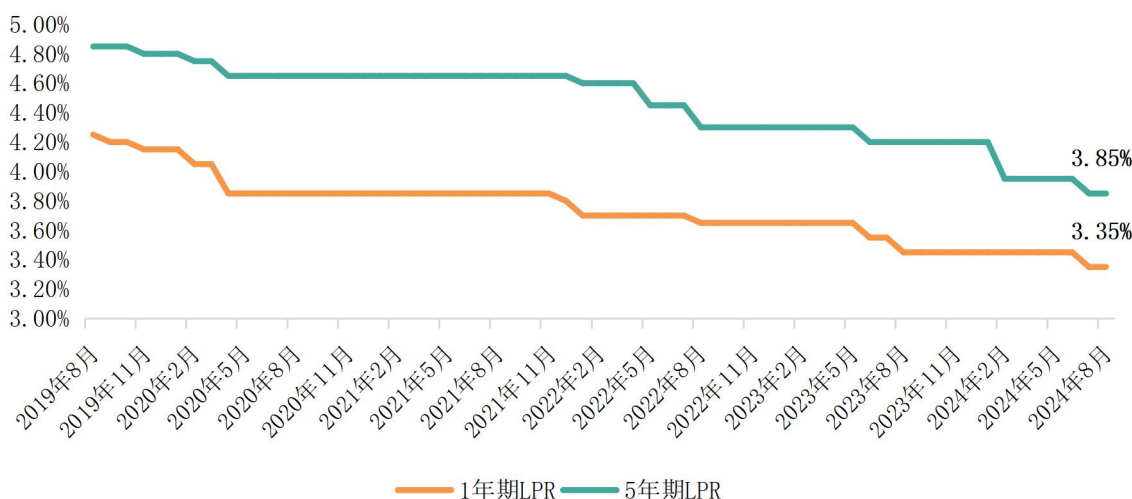
8月20日，最新一期LPR利率公布，1年期为3.35%，5年期以上为3.85%，均与上一期持平。目前全国各重点城市住房商业贷款利率是多少？未来是否还有下调空间？除了利率调整之外，为了鼓励居民贷款，信贷政策还在怎么“卷”？

1、8月LPR利率维持不变，年内5年期以上LPR已累计下调35BP

8月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，最新一期贷款市场报价利率为：1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%，均与上一期持平。

今年1-8月，LPR共经历两次调整：第一次在2月，5年期以上LPR单边下调25BP至3.95%，降幅创LPR机制设立以来之最；第二次是7月，1年期、5年期以上LPR同步下调10BP，分别降至3.35%、3.85%。

图：2019年8月-2024年8月贷款市场报价利率（LPR）



数据来源：中国人民银行

2、30城首套房平均利率降至3.21%、广苏跌破3%，二套平均3.53%、南京低至3.05%

虽然本月LPR暂时按兵不动，但房贷利率整体仍在下行通道中。据CRIC调研，目前30个重点城市首套房平均商贷利率为3.21%。其中，北上深长渝镐等6城房贷利率大于等于3.4%，合肥、天津、郑州等8个城市首套房贷利率在3.25%-3.35%区间内，杭州、武汉、厦门等超半数城市首套房贷款利率已降至3.2%及以下。广州、苏州首套房贷款已经跌破3%，例如广州，汇丰银行首套房贷款利率低至2.9%，渣打、广州银行利率也低至2.95%，几乎已经接近公积金贷款利率，不过工农中建交等国有大行利率普遍还在3.1%。

二套房平均贷款利率3.53%，南京、徐州、常州等降至3.2%以下。30个重点城市中，除了南宁、

长春以外，其余城市二套房商贷利率都已经回落到 4% 以下，8 个城市二套房主流房贷利率为 3.80%，8 个城市利率在 3.55%-3.70% 区间内，13 个城市利率低于 3.5%，最低的是南京，二套房贷款利率齐平首套，可以做到 3.05%。

部分城市今年以来房贷利率累计降幅接近 1 个百分点。以南京为例，今年初南京首套房贷款利率还站在 4% 以上，1 月降至 3.9%，2 月随 LPR 下调 25BP 至 3.65%，517 新政后，南京房贷利率经历数轮调整，目前，主流银行首套房贷款利率为 3.05%，较年初累计下调约 1 个百分点，如果按照同样贷款 100 万元、30 年、等额本息来计算，每月月供较年初减少约 530 元，还贷压力有所减轻。

表：30 个重点城市主流银行当前正在执行的房贷利率

城市	首套房	二套房	城市	首套房	二套房
北京	3.40%	五环内 3.8%，外 3.6%	郑州	3.25%	3.35%
上海	3.40%	3.8%，外围新城 3.6%	天津	3.25%	3.80%
广州	部分银行 2.90%	3.70%	长春	3.30%	4.00%
深圳	3.40%	3.80%	合肥	3.35%	3.35%
苏州	2.95%	3.45%	昆明	3.35%	3.80%
南京	3.05%	3.05%	长沙	3.45%	3.65%
杭州	3.15%	3.25%	重庆	3.45%	3.80%
无锡	3.15%	3.65%	西安	3.45%	3.80%
青岛	3.15%	3.65%	东莞	3.05%	3.45%
武汉	3.15%	3.25%	常州	3.05%	3.15%
厦门	3.20%	3.65%	佛山	3.05%	3.35%
福州	3.20%	3.65%	徐州	3.10%	3.10%
宁波	3.25%	3.45%	嘉兴	3.10%	3.25%
南宁	3.25%	4.05%	珠海	3.15%	3.30%
成都	3.25%	3.55%	泉州	3.20%	3.65%

资料整理：CRIC

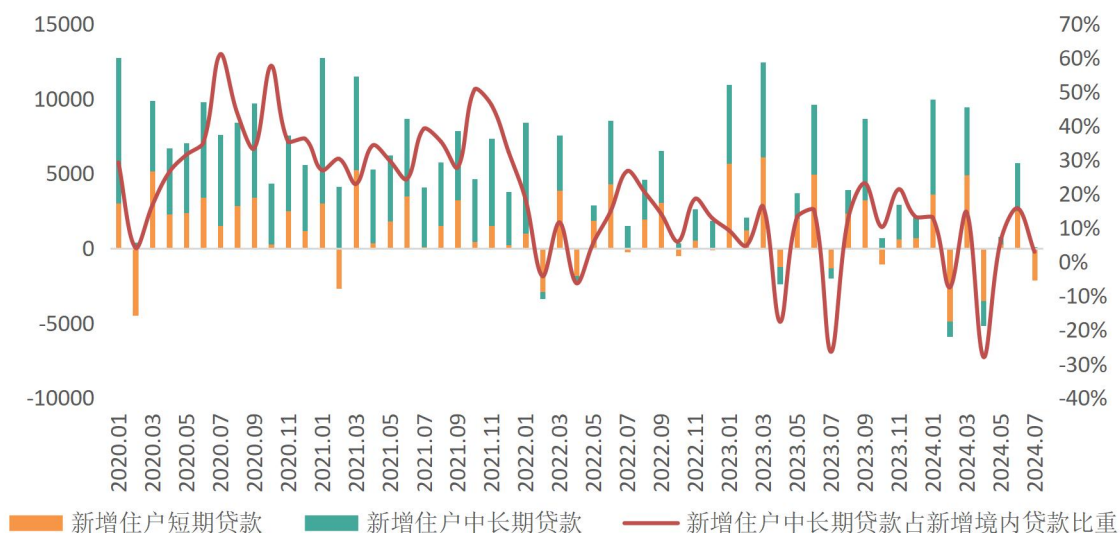
3、首套认定再宽松、房贷返点等按揭“内卷”新高度都显示居民贷款意愿低迷

按揭政策的“内卷”不仅限于房贷利率持续下调，近期“房贷返点”等操作重现，购房者在办理按揭贷款后还可以获得来自商业银行或贷款中介的返现，返点比例 3%-8%，最高可达 1% 以上，实际按揭成本进一步降低。

此外，多地放宽了首套房认定标准，让更多潜在购房者可以享受首套房信贷优惠。典型如成都，8 月 13 日信贷新政规定，只核查购房人在拟购住房所在区县范围内住房情况，在拟购区县住房正在挂牌出售的，住房套数相应核减。无独有偶，近期宁波、南昌、佛山、昆明等近 20 个城市均出台了类似政策。

房贷利率下调与居民按揭贷款意愿持续低迷、银行信贷投放压力加剧有关。7 月，2024 年 1-7 月，新增住户中长期贷款占新增境内贷款比重始终在 16% 以下，7 月更是低至 3%，显示目前购房者持续观望和加杠杆贷款购房意愿和能力不足，市场筑底调整过程仍将持续。

图：2020年1月-2024年7月新增住户贷款（亿元）



数据来源：中国人民银行

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。