

今天上午，2022年11月贷款市场报价利率（LPR）发布。

1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，
均与上月保持一致。

按照现行政策，首套个人房贷利率理论保持最低4.1%。

2022年第三季度货币政策执行报告专栏 | ③阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限

中国人民银行 2022-11-17 11:03 发表于北京



在报告中，是这样提的：

9月29日出台的政策是针对

2022年6

-8月新建商品住宅

销售价格环比、同比均连续下降的城市

（根据国

家统计局公布的7

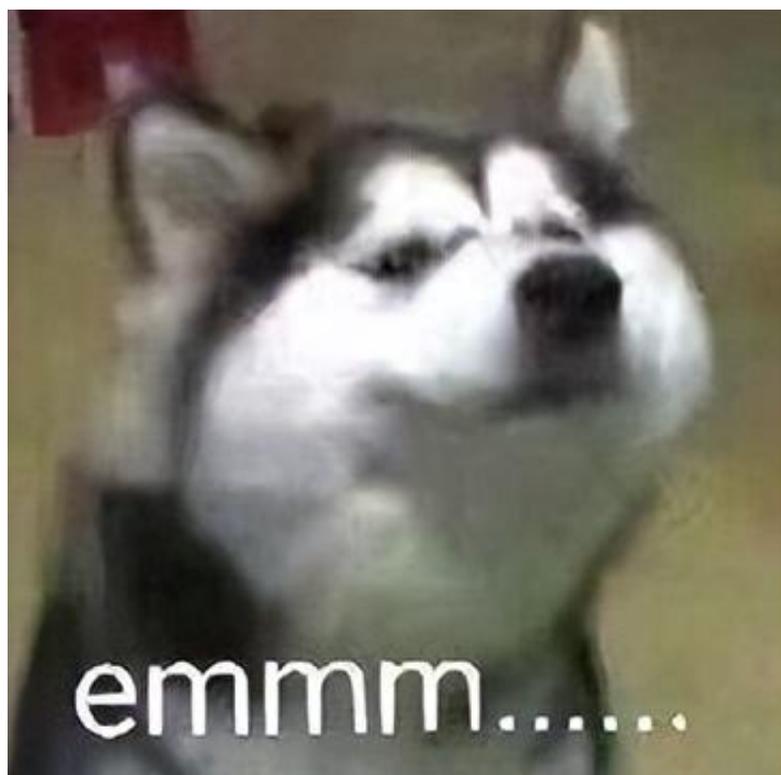
0个主要城市数据，符合条件的有2

3个）

，将首套住房商业性个人住房贷款利率下限不低于LPR减20个基点的规定阶段性放宽至2022年底。

这一政策针对首套住房商业性个人住房贷款，而且是阶段性的，2022年底到期后原有政策将自动恢复，

这种安排既有利于符合条件的城市政府按照“因城施策”原则，用足用好政策工具箱，更好支持刚性住房需求，也体现了坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，维护房地产市场平稳健康发展。



先来回顾一下相关政策：

①.2022年5月15日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。

而回到报告中，央行这一篇报告的核心为“阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限”，其本身就在报告总结9月29日政策后符合条件城市的调整情况说明。

同时再结合5月和9月政策，细读报告，就更一目了然，我们换成通俗易懂的话：

9月29日出台的政策是针对（6-8月环比下跌的）23个城市，在5月政策的基础上，将这部分城市再进行阶段性放宽，放宽期限至2022年年底。

因为是阶段性的，2022年底到期后，这23个城市将恢复5月份政策。

所以，这个报告中提到的，并不是收回LPR减20个基点的首套房贷利率优惠政策（5月份的政策），而是收回23个城市在“5月份”政策基础上更进一步的利率下调（9月份的政策）部分。

而西安，并不在9月份的政策名单中，所以并不会出现“政策停止后，利率会涨”的情况出现。
（再多说一句，不论LPR怎么变，只要5月份政策不取消，首套房贷利率都是当期LPR-20个基点哦，所以不用过度担心。）

真正需要注意的城市，也就是上述在6-8月70城房价中住宅销售价格环比、同比均连续下降的23个城市，例如目前已经调整最低利率的山东济宁、湖北黄冈、广东清远和阳江、浙江温州和舟山等城市，这些城市目前下限调整保持在LPR-35个基点到LPR-60个基点，降幅在15-40个基点之间。

这下，在西安的你是不是放心了？

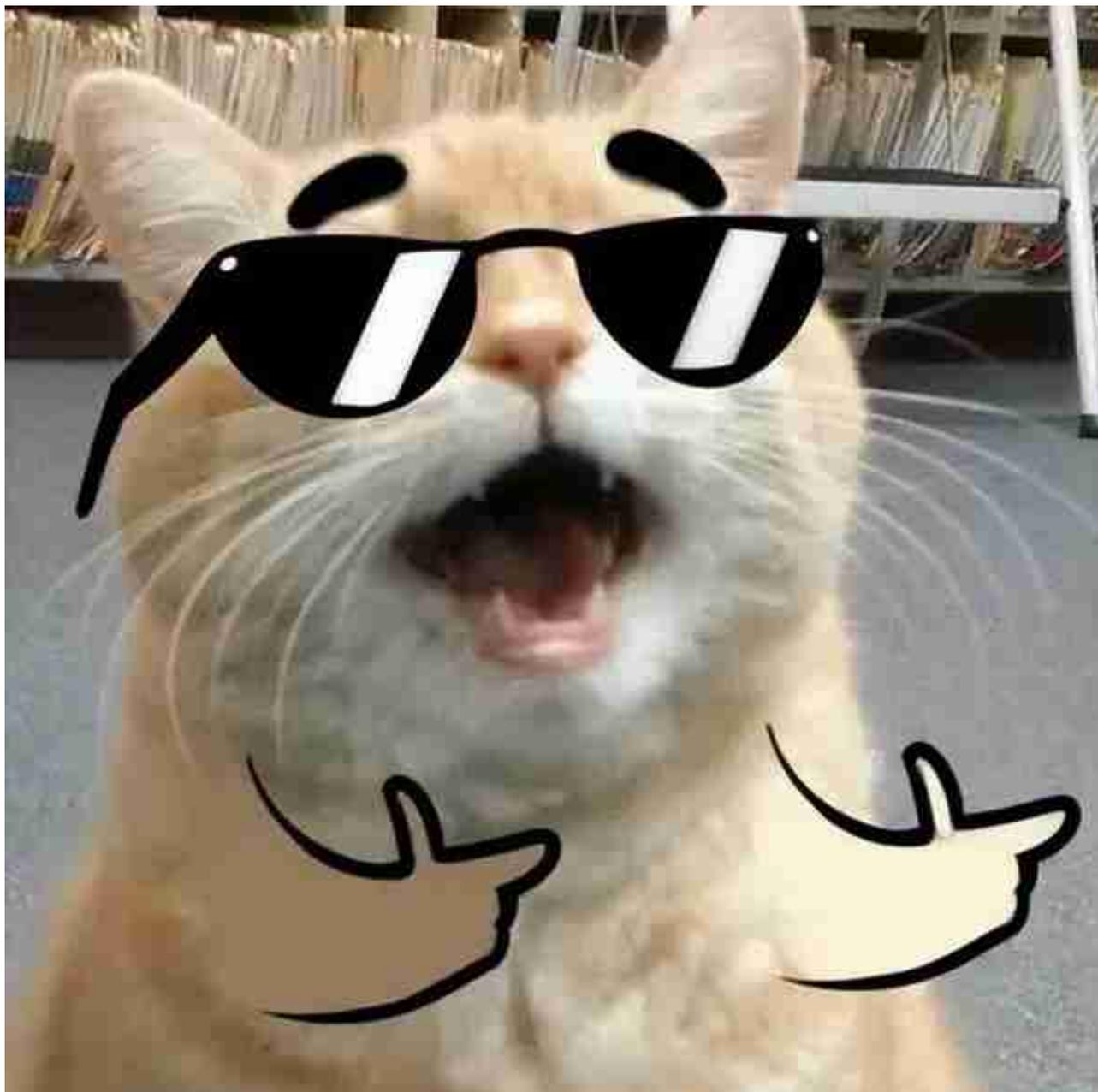
好信号，LPR可能还要降

放宽心下，我们再来聊聊LPR。

从最近趋势来看，政策利好集中释放下，作为最能提振老百姓购房信心的货币政策，自然也少不了发挥的舞台。

但从目前来看，除MLF利率保持稳定，让LPR报价没有下调外。在市场政策密集出台下，利好政策集中释放需要一定的效果观察期，需要时间来检验这轮利好政策的释放效果，让LPR并没有在本月出现调整。

此外，
银行成本和盈利压力、全球通胀、加息等因素，也同样制约着LPR在本月并没有出现下调。



从上述部分来看，为了更快更稳实现房地产稳增长、降风险，后续市场下调LPR的可能性依然非常大。

从目前来看，LPR报价
下调最快很有可能在下月释放
(具体看当月MLF操作)
，以期年末楼市回稳，为来年市场
增温。

但大概率，还是会在今年年末9月份放宽政策到期后，明年1季度释放，以图楼市平稳出现趋势性回暖态势。

因此，对于关注新房和二手房的朋友们，也同样可以关注后续市场变化。

特别是近期的西安，是否还会有政策利好支持？

评论区留言，我们一起讨论讨论~