

11月21日，中国人民银行最新贷款市场报价利率（LPR）出炉：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，均与上月持平。

当日，贝壳研究院发布重点城市主流房贷利率数据显示，2022年11月，贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.09%，较上月下降3个基点，二套房利率为4.91%，与上月基本持平；本月平均放款周期为26天，与上月基本持平。

具体来看，2022年11月首二套房贷主流利率指数环比继续下行。11月首套主流利率平均为4.09%，二套平均为4.91%，首套利率环比下行3BP，二套房利率与上月持平，较去年最高点分别回落165BP和109BP，创历史新低。

11月银行放款周期26天，与上月基本持平。其中一线城市平均放款周期为32天，二线城市平均放款周期均为24天，三线城市平均放款周期为27天。

截至11月18日，贝壳研究院监测范围内已有18城首套房贷主流利率降至3字头，其中二线城市有6城，三四线城市12城。首套主流利率来看，本月包括一线城市在内仅10城高于4.1%；二套主流利率来看，仅北京、上海、厦门和西安四城高于4.9%。

从利率变化来看，本月仅14城房贷利率有所调整。其中泉州和温州首套房贷主流利率下调至3.8%，降幅达30BP。二线城市中，杭州自11月11日起取消“认房认贷”，首套利率降至4.1%，二套利率降至4.9%。

分城市线来看，一线城市房贷利率最高，首套平均为4.60%，二套平均为5.13%，与上月持平。二线及三四线城市首套利率平均为4.07%。从利率下调幅度看，三四线城市房贷利率同比降幅最大，首二套利率同比降幅分别为169BP和112BP。以首套房100万元商业贷款本金、30年期等额本息还款计算，调整后，平均每月可减少月供约1036元，需偿还的利息总额减少约37万元；一线城市房贷利率同比降幅最小，首二套利率同比降幅仅60BP和52BP。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰认为，本月房贷利率保持稳中下降走势。经历前期房贷降息后，多数城市房贷利率降至历史低位，稳地产背景下，未来房贷利率下限有望进一步下降，特别是加大对改善换房需求的支持下，局部城市二套房贷利率有望突破4.9%的下限。