

与全国整体情况相比，房贷利率较高的城市，大部分楼市依然较热，推动房贷利率进一步上涨。首套房贷款利率最高的城市依然是南宁，利率水平高达6.30%。值得关注的是，南京地区11月房贷利率有所下调，跌出全国最高十城市，宁波地区顺位入围。而此前，南京已经持续数月在全国前十行列。

11月20日，LPR第四次报价，5年期LPR水平首降，根据“房贷新规”，全国房贷利率下限随之变化为：首套房贷利率不得低于4.80%，二套房贷利率不得低于5.40%。市场对各银行的房贷执行利率是否会迅速跟进下调十分关注。据悉，有个别银行当天放款的客户下调了房贷利率。

之前受新规影响较大的城市，可能会有所下调，以消弱此前房贷利率水平上调的影响。不过，对于大部分城市而言，LPR新机制改革暂时带来的只是参考基准的变化，实际利率水平主要还是受当地调控政策的影响，并反映在加点数上。

因此，在房地产调控政策不发生明显变化的前提下，预计LPR的下调不会立即反映到新增房贷的利率水平上。再加上临近年底，多银行表示信贷额度紧张，停贷银行的数量进一步增加。多个因素综合考虑，年底前多数城市的房贷利率将保持基本平稳，短期内不受LPR刺激。

根据监测数据，临近年底，多银行表示信贷额度紧张，停贷银行的数量逐渐增加，预计年前将会有更多银行暂停房贷业务，并于2020年元旦后予以恢复。