



# 房地产行业报告：天风问答系列：限购限贷对销售的影响范围有多大？



4 月以来，多部门表态支持房地产市场平稳发展，如央行和外管局印发通知提到“完善住房领域金融服务，因城施策合理确定最低首付款比例、最低贷款利率要求，更好满足购房者合理住房需求，促进当地房地产市场平稳健康发展；政治局会议提出“坚持房住不炒，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善型住房需求”。5 月 15 日央行下调首套住房贷款利率下限。我们针对市场关心的各地限购、限贷方面的问题进行如下回答。

### 全国多少城市执行限购政策？

截至 2022 年 5 月 11 日，据不完全统计，全国共有 43 个主要城市执行限购政策（城市中部分区域限购的，我们选取主要城区限购的城市为限购城市），其中高能级城市居多。1) 从区域分布看，华东、华南、华北、华中分别由 14、10、8、6 个城市限购。2) 从销售占比看，2018 年 43 个限购城市销售金额占当年全国销售金额的 50.97%。3) 剔除数据披露不完整的城市后，我们得到限购城市样本池，由 37 个城市组成，2018-2020 年样本池销售金额占全国比例稳定在 40%以上。4) 一线城市限购政策较为严格，在谨慎假设下，2021 年一线城市销售金额占比为 11.17%，销售金额占全国比例稳中有升，对全国销售数据具有风向标式的影响。

### 全国多少城市执行限贷政策？

截至 2022 年 5 月 11 日，我们搜集到全国共有 53 个主要城市执行限贷政策，包括 43 个限购城市，和 10 个限贷不限购城市，包括重庆、沈阳、

惠州、菏泽、泉州、滁州等。1) 53 个限贷城市中，18 个城市“认房又认贷”（根据是否有贷款记录而设定不同的首付比例要求），包括北京、上海、广州、深圳、厦门、南京等。2) 2/3 的限贷城市首付比例要求高于央行统一规定的下限。43 个限贷城市、10 个限贷不限购城市中，分别有 29 个、6 个城市的商贷首付比例标准高于统一要求。3) 从销售占比看，我们测算发现 2018 年 53 个限贷城市销售金额占全国的 59.57%。4) 剔除数据披露不完整的城市后，我们得到限贷城市样本池，由 46 个城市组成，2020 年样本池内城市销售金额占比达 49.70%。

### 房贷利率下行空间如何？

根据央行最新出台的通知，现行首套房、二套房的房贷利率统一标准分别为 5 年期 LPR 减 20bp、5 年期 LPR 上浮 60bp，我们统计发现：1) 整体来看，截至 2022 年 4 月，全国平均首套房、二套房的贷利率分别为 5.17%、5.45%，分别高出央行下限标准 77bp、25bp，整体上存在一定的下降空间；2) 我们整理了 23 个重点城市的房贷利率，发现重点城市首套、二套房的房贷利率中位数分别为 4.9%、5.35%，分别高出央行下限标

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_41842](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_41842)

