

# 2016年8月份 沈阳市房地产市场总结分析报告



沈阳地产研究院



出品 佳恒集团  
 董事长 赵贵武  
 总裁 杨晓海

地产分析师 王 岩  
                   焦杨帆  
                   吴 雪  
                   陶 勇  
                   李雪飞  
                   江 莹  
                   郭丹丹

网站支持 房小二网  
 设计 崔俊喆

## 目录 CONTENTS

一、政策背景.....03

1. 辽宁将用12-18个月去商品房库存
2. 沈阳针对“22条新政”又出台11条补充意见

二、商品住宅市场运行动态分析.....03

1. 销售均价
2. 供求关系
3. 市场库存
4. 各区域市场动态

三、土地市场运行动态分析.....06

1. 土地供应情况
2. 土地成交情况
3. 土地成交价格
4. 土地出让金
5. 居住用地成交详情

## 关于我们 ABOUT US

沈阳地产研究院成立于2013年11月6日，由中国专业的房地产信息运营商佳恒集团组织发起。沈阳地产研究院是整合佳恒集团旗下《沈城楼市》、房小二网媒体信息资源为一体的旗舰式地产研究机构。

沈阳地产研究院下设数据中心、研究中心、资料中心及客服中心。截至2016年4月，地产研究院率先组建了拥有68万沈阳精准购房群体的庞大数据库，并根据购房者需求进行详细分类，数据汇总，时时更新，专人服务，对购房者做到定制化楼盘推荐，服务广大购房者。与此同时，沈阳地产研究院时刻关注百姓的购房需求及沈阳房地产市场变化，出具研究报告，对开发公司调整产品策略具有极高的参考价值。

### 版权声明

本刊所有内容的版权归佳恒集团所有，未经允许，请勿转载。

内部交流 参考资料

## 一、政策背景

### 1、辽宁将用12-18个月去商品房库存

8月份中旬，辽宁省出台《关于推进供给侧结构性改革促进全面振兴的实施意见》。其中明确指出，全省住宅类商品房去化周期将控制在12-18个月以内，商品房增量控制在合理规模，基本建立满足多层次需求的住房供应体系。在去库存上，主要采取合理配置土地资源、打通货币化去库存转换通道、鼓励农民进城购房置业、培育发展住房租赁市场、有效释放改善性住房需求、完善交通和公共服务设施、降低居民购房成本、优化房屋供应结构、支持房地产企业健康发展等措施。去房产库存主要依靠市场调节，政府及有关部门将通过出台买房、贷款、租房等优惠政策，积极促进去房地产库存。

### 2、沈阳针对“22条新政”又出台11条补充意见

8月1日，沈阳市政府通过《关于促进房地产市场健康发展的实施意见(试行)》(简称“22条”)的11条补充意见，落实国家相关规定，对政策做进一步充实和完善。其中有几项内容值得重点关注。

**商住或酒店式公寓可调整为自住型公寓。**对于已取得商品房预售许可证超过5年未售出的商业、办公项目，具备条件的支持开发企业调整其使用功能。在商业用地上已经建设的商住公寓、酒店式公寓以及原规划用途为商业但实际用途为商住公寓或酒店式公寓的项目，可以调整为自住型公寓，在落户、入学、水电暖民用价等方面享受住宅同等政策。

**允许商业用房改建为租赁住房。**允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

**商业地产也能做学区房。**居民家庭单独购买新建商业用房超过50平方米，或新建办公用房超过80平方米的，可以办理落户，购房人子女可选择该商业、办公用房所属区域的公办义务教育阶段学校入学，按学区内生源办理入学手续。

**公积金帮大中专毕业生解决首付问题。**支持大中专毕业生(指毕业未超过8年的高校、中等职业学校毕业生)购买商品住房，可以提取本人、配偶、父母及法律条件允许的第三人账户内的住房公积金支付购房首付款。针对农村大中专毕业生购房，鼓励开发企业给予“首付分期付款”等支持，鼓励金融机构给予购房贷款优惠利率等支持。针对大中专毕业生购房开展省内异地公积金互贷互还业务，累计缴存公积金达到6个月即可申请公积金贷款。

**买自住型公寓可用公积金贷款。**允许住房公积金缴存职工使用公积金贷款购买自助型公寓。

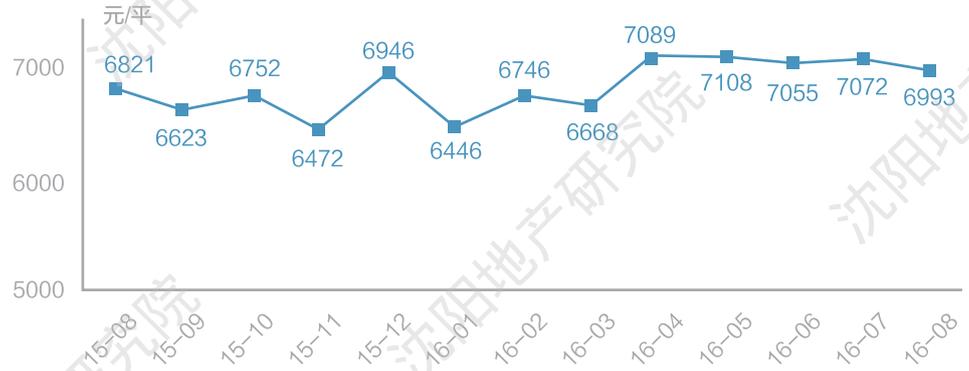
## 二、商品住宅市场运行动态分析

8月份，沈阳商品住宅市场供求回升，由于区域成交占比影响，成交均价小幅下调。销售方面，8月份销售123.0万平，环比上涨14.0%，同比增长33.8%；销售均价为6993元/平，环比下降1.1%。供应方面，8月份新增供应145.0万平，环比增长37.5%，但同比减少17.0%。8月份市场供过于求，库存小幅回升至2797万平，去化周期维持在24个月。各区域供求方面，本月浑南区、和平区新增供应量较大，浑南区、铁西区和平区销售面积相对较高。

### 1、销售均价

8月份，沈阳商品住宅销售均价为6993元/平，环比下降1.1%。从市场情况来看，本月价格出现变动的项目不多，主要还是在于铁西区、苏家屯区和浑南区的销量在全市中的占比均有所提升，使得整体均价小幅下行。

2015年8月-2016年8月沈阳市商品住宅销售均价



### 2、供求关系

2015年8月-2016年8月沈阳市商品住宅供应面积



沈阳商品住宅市场的供应量，在7月份出现回落的基础上，8月份有较大幅度的反弹。8月份新增供应量为145.0万平，环比涨幅高达37.5%，不过，与去年同期相比仍有较大差距，同比减少17.0%。最近连续四个月较高的供应量，既是顺应市场销售的需求，也是为即将进入“金九银十”传统销售旺季做准备。

2015年8月-2016年8月沈阳市商品住宅销售面积



在成交方面，沈阳商品住宅市场销量在7月份回调下降后，8月份蓄力反弹，再次出现回升，全月销售123.0万平，环比上涨14.0%，与去年同期相比，涨幅高达33.8%。今年前八个月销售面积，与去年同期相比，增长10.9%，市场发展整体情况良好，未来两月还会迎来全年销售的又一高潮。

销售供应对比来看，8月份市场销售情况较好，但新增供应也出现较大幅度放量，销供比为0.8，短期市场供过于求。不过，今年前八个月整体来看，销供比为1.01，基本上保持了供需平衡的局面。

2015年8月-2016年8月沈阳市商品住宅销供比



### 3、市场库存

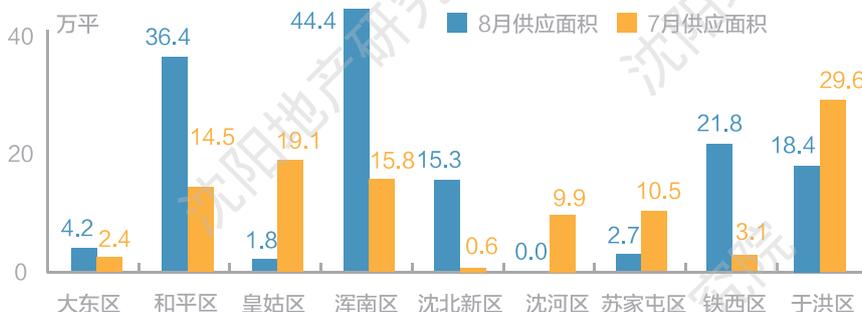
2015年8月-2016年8月沈阳市商品住宅库存及去化周期



受8月份市场供过于求影响，沈阳商品住宅库存面积再次出现小幅回升，为2797万平，环比上涨0.8%。去化周期方面，8月份为24个月，与上月持平。

### 4、各区域市场动态

2016年7月-8月各区商品住宅供应面积



各区域商品住宅的供应方面，与7月份相比，浑南区、和平区、铁西区和沈北新区等几个区域的新增供应面积有较大幅度放量。各区域对比来看，浑南区新增供应面积排在各区首位，为44.4万平，占全市总体供应的30.6%；其次是和平区，新增供应面积为36.4万平，占比为25.1%；铁西区、于洪区和沈北新区新增供应量也较高，分别为21.8万平、18.4万平和15.3万平，占比分别为15.0%、12.7%和10.6%。

2016年7月-8月各区商品住宅销售面积



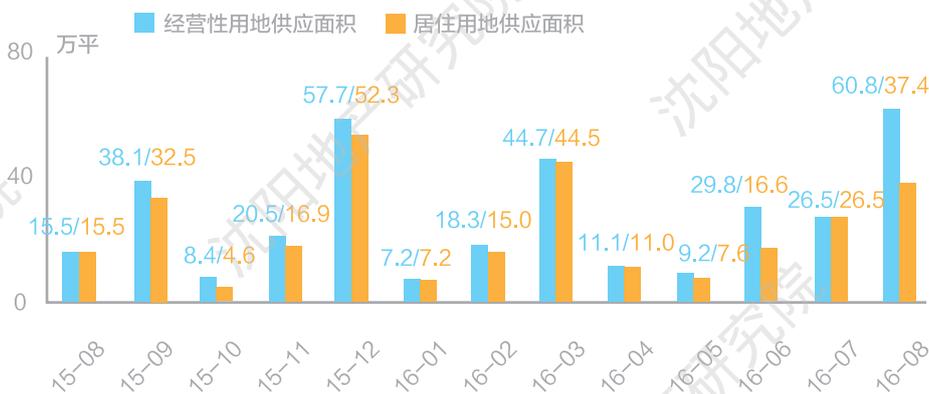
从各区域商品住宅的销售情况来看，与7月相比，除了于洪区、沈河区和皇姑区销售面积下降之外，其余各区域均有不同程度增加。各区相比较，浑南区商品住宅销售面积继续保持领先地位，全月销售28.1万平，占全市销售的比重为22.8%；铁西区、于洪区及和平区8月份销售面积也相对较高，分别为20.8万平、18.2万平和15.0万平，所占比重分别为16.9%、14.8%和12.2%；其余各区域销售面积相对较少。

### 三、土地市场运行动态分析

8月份，沈阳总共推出12宗经营性用地，其中有7宗居住类用地，占地面积共计37.4万平，同比涨幅高达141.7%。成交6宗居住类用地，占地面积共计33.0万平，环比大幅增长24.6%；建筑面积共计69.7万平，环比增长8.8%。本月居住类用地成交的平均楼面地价为3676元/平，环比涨幅高达61.7%；居住类用地的出让金为25.6亿元，环比大幅增长76.0%。旭辉集团独得三宗地块，其中的铁西区第一粮库地块，以楼面地价6550元/平、总价12.2亿元成交，引起市场各方关注。

#### 1、土地供应情况

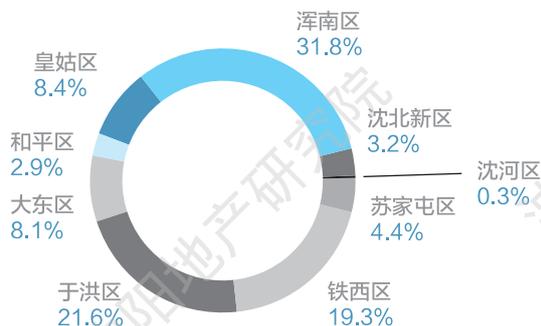
2015年8月-2016年8月沈阳市经营性用地供应面积



2016年8月，沈阳市经营性用地供应12宗地块，总占地面积为60.8万平，与去年同期相比，大幅增长293.0%，其中居住类用地有7宗，总占地面积为37.4万平，同比涨幅高达141.7%。7宗居住类用地中，铁西区有5宗地块，总占地面积为25.7万平；大东区有2宗地块，总占地面积为11.7万平。

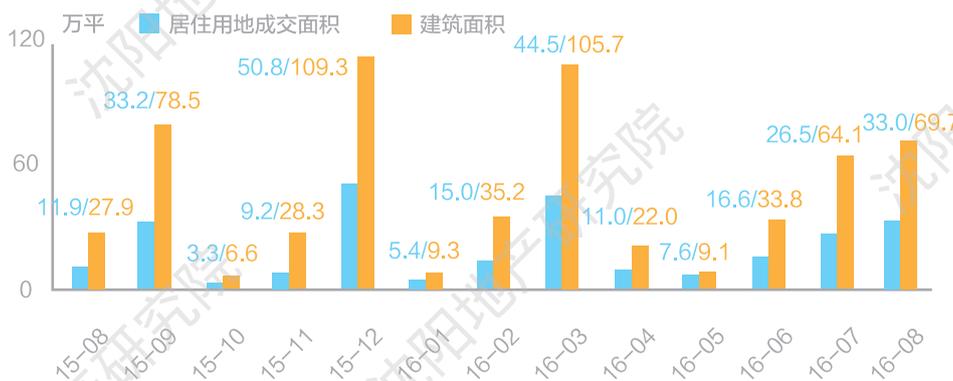
从各区域的居住用地供应来看，今年1-8月，浑南区、于洪区和铁西区是供应较为集中的区域。其中，浑南区供应4宗地块，占地面积共计52.7万平，占全市比重31.8%；于洪区供应5宗地块，占地面积共计35.8万平，占全市比重21.6%；铁西区供应6宗地块，占地面积共计27.6万平，占全市比重19.3%。

2016年1-8月沈阳市各区域居住用地供应面积占比



## 2、土地成交情况

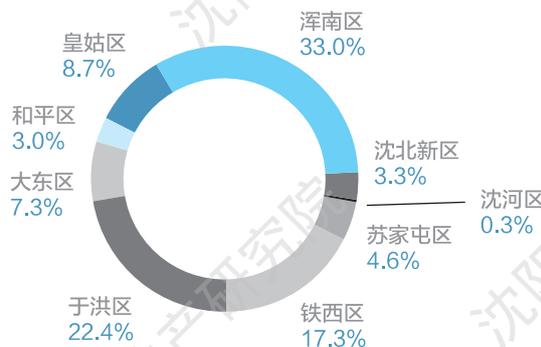
2015年8月-2016年8月沈阳市居住用地成交面积及建筑面积



本月推出的7宗居住用地中，仅有1宗流拍，其余全部成交，占地面积共计33.0万平，环比大幅增长24.6%；建筑面积共计69.7万平，环比增长8.8%。在成交的6宗地块中，铁西区有4宗，占地面积合计21.3万平，建筑面积合计42.9万平；大东区有2宗，占地面积合计11.7万平，建筑面积合计26.9万平。

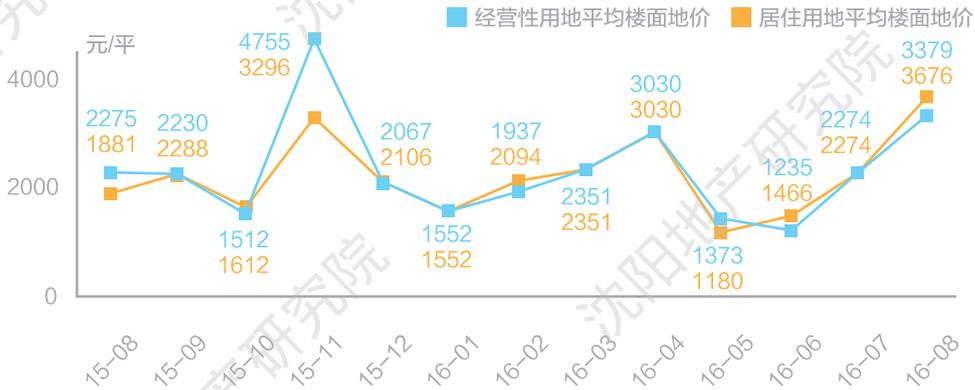
从各区域的居住用地成交来看，今年1-8月，居住用地成交主要集中于浑南区、于洪区和铁西区。其中，浑南区成交4宗地块，占地面积合计52.7万平，占全市比重为33.0%；于洪区成交5宗地块，占地面积合计35.8万平，占全市比重22.4%；铁西区成交6宗地块，占地面积合计27.6万平，占全市比重17.3%。

2016年1-8月沈阳市各区域居住用地成交面积占比



### 3、土地成交价格

2015年8月至2016年8月沈阳市居住用地平均楼面地价



8月份土地成交的价格，经营性用地成交的平均楼面地价为3379元/平，环比涨幅高达48.6%；居住类用地成交的平均楼面地价为3676元/平，环比涨幅高达61.7%。其中，铁西区第一粮库地块作为今年以来楼面地价起拍价最高的地块，在经过126轮的竞价之后，溢价45.6%，最终成交价位6550元/平，创下近年来沈阳居住类用地楼面地价的最高纪录。

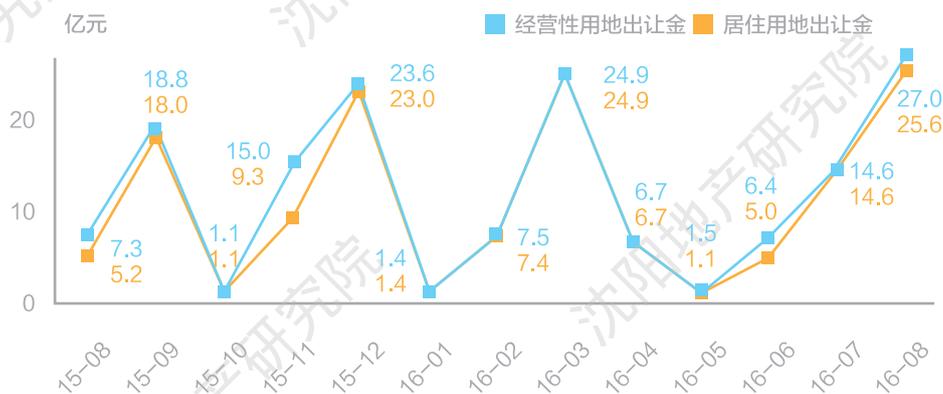
2016年1-8月沈阳市各区域居住用地成交平均楼面地价



今年1-8月，各区域成交居住用地的平均楼面地价，沈河区价格最高，为4047元/平；其次是铁西区，由于第一粮库地块较高楼面地价的拉动，该区域平均楼面地价为3806元/平；皇姑区平均楼面地价为3229元/平，区域内今年成交地块中，有三宗楼面地价超过4000元/平的关口。

#### 4、土地出让金

2015年8月至2016年8月沈阳市经营性用地出让金



8月份，沈阳经营性用地的土地出让金为27.0亿元，环比大幅增长85.6%；其中居住类用地的出让金为25.6亿元，环比大幅增长76.0%。其中，铁西区第一粮库地块出让金为12.2亿元，铁西区开发大路-27出让金为5.4亿元，大东区职业技术学院南-1地块和职业技术学院南-2地块出让金分别为3.5亿元、3.7亿元。

#### 5、居住用地成交详情

2015年8月沈阳市居住用地成交一览表

宗地名称	区域	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	竞得方	成交日期
职业技术学院南-2地块	大东区	61451	135192	36772	旭辉集团	2016-8-5
职业技术学院南-1地块	大东区	55560	133344	34669	旭辉集团	2016-8-5
第一粮库地块	铁西区	84832	186630	122243	旭辉集团	2016-8-5
洪湖二街-1	铁西区	16172	22640	7517	鲍晓龙	2016-8-9
开发大路-27	铁西区	103615	207230	53880	美的地产	2016-8-9
浑河十三街-11	铁西区	8706	12189	1252	沈阳欣美	2016-8-24

数据来源：沈阳地产研究院搜集整理



**沈阳地产研究院**

沈阳地产研究院以“专业的沈阳房地产信息服务商”为宗旨，以专业数据、百姓视角追踪市场动态，解读产品信息，释放地产观点，为购房者及业内送去更多置业参考。

欲知更多详情请登录沈阳地产研究院官方网站

<http://dcyjy.fangxiaer.com>



沈阳地产研究院

沈城楼市



---

官方网站

[dcyjy.fangxiaoer.com](http://dcyjy.fangxiaoer.com)

联系电话

024-62625700

E-mail

[sydcyjy@fangxiaoer.com](mailto:sydcyjy@fangxiaoer.com)

官方微信



---

专业的沈阳房地产信息服务商