

# 2016年沈阳房地产市场总结 及市场展望





## 关于我们 ABOUT US

沈阳地产研究院成立于2013年11月6日,由中国领先的房地产信息和交易平台佳恒集团组织发起。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2017年1月,地产研究院率先组建了拥有75万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。

董事长 赵贵武 总裁 杨晓海 地产分析师 焦杨帆 张婉东 江 莹 郭丹丹 网站支持 房小二网 技术支持 张保辰 崔俊喆 设计 闫爽 翟丽丽 兰健欣

出品

佳恒集团

#### 版权声明

本刊所有内容的版权归佳恒集团所 未经允许,请勿转载。

内部交流 参考资料

### **目录** CONTENTS

第一部分 住宅市场分析	
一、销售均价······	
二、供求关系	05
三、市场库存	08
四、各区域供应和销售	08
第二部分 土地市场分析	-\)\
一、土地供应情况	······10
二、土地成交情况	11
三、土地成交价格及溢价率	13
四、土地出让金	15
五、居住用地成交排行榜	15
-11.71 -1	
第三部分 政策分析及未来市场展望	
一、中央因城施策化解库存,继续推进房均	也产领域改革18
二、省、市政府鼓励购房需求,积极推进原	幸存去化20
三、未来市场展望	23

### **第一部分** 住宅市场分析

2016年,沈阳房地产市场的主要任务是去库存,为此"二十二条新政"、后来补充的"十一条",以及贷款首付、利率、税费、补贴等多重优惠政策相继落地实施,鼓励和支持百姓购房,房企也加快推盘节奏和营销力度,购房者在选择购房时也比较积极,市场信心得到提振,在2015年回暖的基础上,继续呈现供需两旺的局面。

其中,沈阳市住宅市场共成交1432.8万平,超过上年6.8%;销售均价保持上涨的态势,全年销售均价为7013元/平,较上年上涨5.4%。供应方面,全年新增供应1308.0万平,同比增长11.1%。库存压力得到缓解,截至12月底库存降至2677万平,较上年同期下降4.5%,去化周期降至22个月,较上年同期降低了3个月。

#### 一、销售均价

#### 图 2010 年 -2016 年沈阳市商品住宅销售均价及同比



2016年,沈阳市商品住宅的成交均价为7013元/平,较上年均价增加361元/平,涨幅为5.4%。近几年,沈阳房价呈现出总体保持上涨态势,但上涨幅度明显收窄,不过2016年随着市场环境的改善,房价在上年小幅回调的基础上,出现明显上涨。

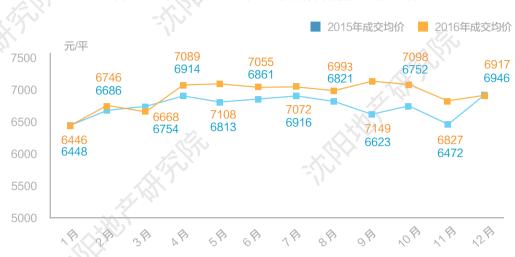


图 2015年1月-2016年12月沈阳市商品住宅成交均价

从近两年的沈阳商品住宅成交均价的走势对比来看,总体保持上涨的态势,2016年除了1月和3月,各月销 售均价均高于上年度同期。年初,由于市场处于淡季,销售均价相对上年末出现较大幅度下滑,此后随着市场 的回暖,价格也快速回升,4月份起就稳定在7000元/平左右,金九银十过后,价格再次往下回调,年底收官均 价为6917元/平,较上年同期小幅下降0.4%。

#### 供求关系

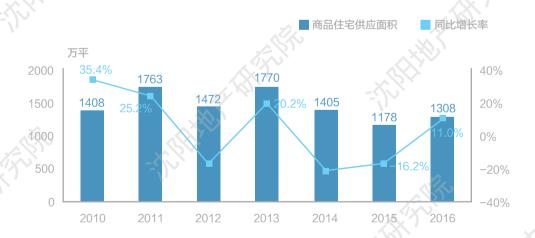


图 2010 年 -2016 年沈阳市商品住宅供应面积及同比

在供应方面,2016年沈阳商品住宅市场的供应,在连续两年较大幅度下降的基础上,随着市场的回暖, 房企也适时补充供应,出现较大幅度增长,全年总供应面积为1308万平,同比增长11.0%。

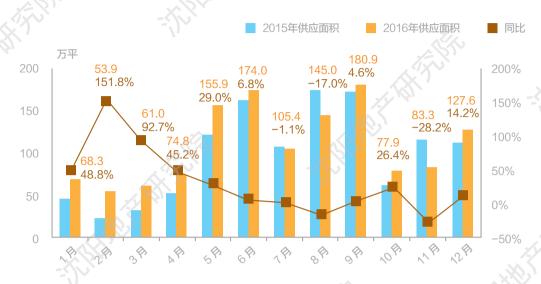


图 2015年1月-2016年12月沈阳市商品住宅供应面积及同比

从各月来看市场的供应情况,5月至9月供应集中放量,其中9月新增供应达到峰值,为180.9万平,年末也出现一个供应小高峰。同比来看,仅有7月、8月和11月,新增供应低于上年同期,其余各月均超过上年同期水平。



图 2010 年 -2016 年沈阳市商品住宅销售面积及同比

销售方面,2016年沈阳市商品住宅市场再次发力,全年销售面积共计1432万平,创下了近几年的最高纪录,同比增长6.8%。2016年在去库存的大背景下,沈阳"二十二条新政"、"补充十一条"等政策相继出台,支持和鼓励百姓购房,市场需求进一步得到释放。

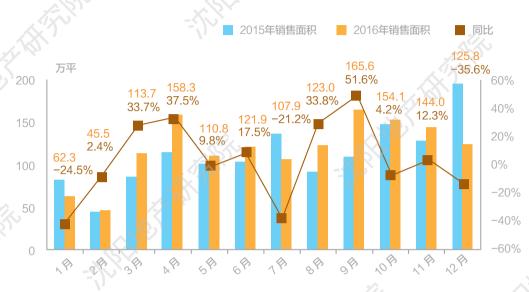


图 2015年1月-2016年12月沈阳市商品住宅销售面积及同比

从各月的销售情况来看,沈阳住宅市场在2015年二季度起正式步入回暖通道,2016年继续升温,全年除了1 月、7月和12月之外,其余各月销售面积均高于上年度同期,其中4月、9月、10月和11月的旺季较旺,奠定了全 年市场发展继续向好的基础。



图 2015 年 1 月 -2016 年 12 月沈阳市商品住宅销供比

销售供应对比来看,由于全年住宅市场的销售情况较好,整体销供比为1.09,市场供求关系得到改善,尤 其是在3月、4月,以及10月、11月,销供比均较高,其余月份虽是供过于求,但差距不是很大。

### **冰** 沈阳地产研究院

#### 三、市场库存

图 2015年1月-2016年12月沈阳商品住宅库存及去化周期



2016年沈阳商品住宅市场持续升温,销售情况良好,此前高企的库存也在逐渐去化之中,截至12月底,商品住宅库存面积为2677万平,较上年同期下降4.5%,库存压力仍然较大。在去化周期方面,也保持着下降趋势,12月底去化周期降至22个月,较上年同期降低了3个月,降幅较为明显。

#### 四、各区域供应和销售

图 2016 年 1-12 月沈阳各区域商品住宅供应面积



2016年,从各区域商品住宅的供应面积来看,主要集中在浑南区、于洪区、和平区和铁西区等四个区域,新增供应面积分别为304.6万平、261.7万平、178.0万平和144.3万平,各区在全市供应中的占比分别为23.3%、20.0%、13.6%和11.0%,其余各区供应量相对较少。

2016年 1-12 月沈阳各区域商品住宅销售面积



从各区域商品住宅的销售 面积来看,市场热销区域也是浑 南区、于洪区、和平区和铁西区 等四个区域,全年销售面积分别 为325.3万平、262.0万平、193.8 万平和153.3万平,各区在全市 销售中的占比分别为22.7%、 18.3%、13.5%和10.7%, 其余各 区域销售量相对较少。

### 第二部分 土地市场分析

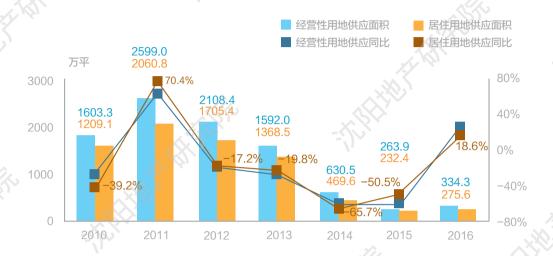
沈阳市土地市场自2011年达到供求高峰后,此 后逐年快速下滑,2015年的供应和成交均降至近年来 的最低水平。

2016年初,沈阳"二十二条"楼市新政出台, 为加快去库存的目的, 明确提出限制土地的供应量, 原则上2016年全年土地供应面积不得超过2015年成 交面积的50%。由于土地供应限量,引起部分房企对 土地储备的倍加关注,纷纷积极拿地,最终导致今年 土地市场保持较高的热度,为满足市场需求,供应一 再放量。在成交方面, 多宗地块引起激烈竞争, 品牌 房企拿地尤为积极。

2016年,沈阳市土地市场推出经营性用地334.3 万平,同比增长26.7%,其中,居住用地推出275.6 万平,同比增长18.6%。成交方面,经营性用地成交 301.0万平, 同比增长38.3%, 居住用地成交262.7万 平,同比增长35.4%。居住用地成交主要集中在于 洪区、铁西区和浑南区等几个区域,铁西区土地成 交最为受关注。整体楼面均价为2574元/平,同比增 长31.5%,居住用地楼面均价涨幅更大,为2726元/ 平, 同比大幅增长46.0%。在溢价率方面, 2016年成 交地块的整体溢价率为27.4%,高出上年度25个百分 点,万科、华润、保利、旭辉等品牌房企拿地积极, 对未来市场充满信心。

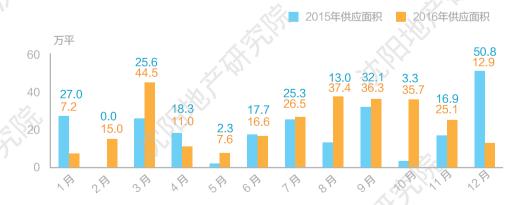
#### 一、土地供应情况

#### 图 2010-2016 年沈阳市土地供应面积及同比



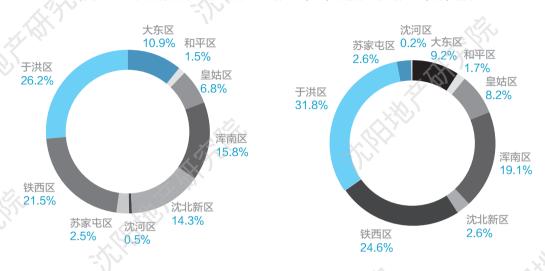
2016年,沈阳市土地招拍挂市场推出经营性用地74宗,较上年增加3宗,占地面积共计334.3万平,同比增长26.7%。其中,居住用地推出51宗,较上年增加6宗,占地面积共计275.6万平,同比增长18.6%。沈阳土地市场在2011年达到供应高峰后,连续四年大幅下滑,2016年由于市场需求较旺盛,供应总量也大幅回升。

#### 图 2015年1月-2016年12月沈阳市居住用地供应面积对比



从2016年各月来看,沈阳市居住用地供应,3月份供应出现较大幅度的放量,为44.5万平,另外7月至11月 这五个月份,也是土地推出较为集中的时间。和上年对比,2016年仅有1月、4月、6月和12月,居住用地供应少 于上年同期,其余各月均超过上年同期水平。

图 2016 年沈阳市各区域经营性土地推出(左)及居住用地推出(右)情况

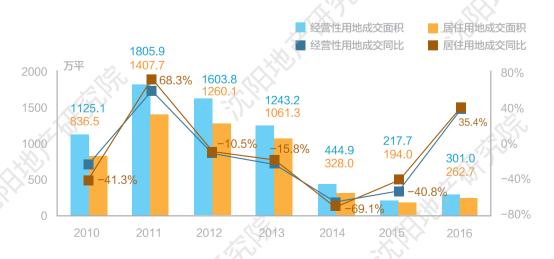


从各区域的土地推出情况来看,经营性用地主要 集中在于洪区和铁西区,其中于洪区推出经营性用地 87.5万平,占全市推出总量比重26.2%,居各区首位; 铁西区推出72.1万平,占全市比重21.5%;另外,浑 南区、沈北新区和大东区今年供应量也较大,分别为 52.7万平、48.0万平和36.5万平,占全市比重分别为 15.8%、14.3%和10.9%, 其余各区域供应相对较少。

居住用地方面, 供应主要集中在于洪区、铁西 区和浑南区,其中于洪区推出居住用地87.5万平,占 全市推出总量比重31.8%,居各区首位;铁西区推出 67.7万平, 占比24.6%; 浑南区推出52.7万平, 占比 19.1%, 其余各区域供应相对较少。

#### 土地成交情况

#### 图 2010-2016 年沈阳市土地成交面积及同比



2016年, 沈阳 市土地招拍挂市场 成交经营性用地66 宗, 较上年增加6 宗,占地面积共计 301.0万平, 同比增 长38.3%。其中, 居住用地成交48 宗, 较上年增加9 宗, 占地面积共计 262.7万平, 同比增 长35.4%。

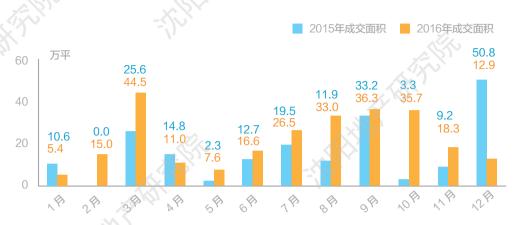


图 2015年1月-2016年12月沈阳市居住用地成交面积对比

从2016年各月来看,沈阳市居住用地在3月份成交放量,为44.5万平,7月至10月也是成交较为集中的时间,共计成交131.5万平。和2015年对比,2016年仅有1月、4月和12月,居住用地成交少于2015年同期,其余各月均超过2015年同期水平。

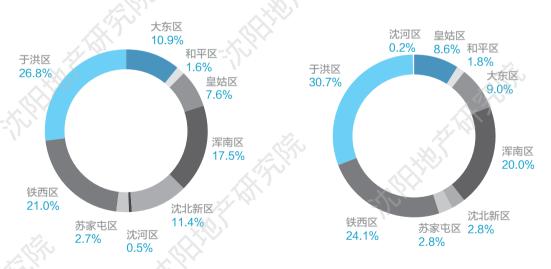


图 2016 年沈阳市各区域经营性土地成交 (左)及居住用地成交 (右)情况

从各区域的土地成交情况来看,经营性用地主要集中在于洪区和铁西区,其中于洪区成交经营性用地80.7万平,占全市成交总量比重26.8%,居各区首位;铁西区成交63.3万平,占全市比重21.0%;另外,浑南区、沈北新区和大东区今年成交量也较大,分别为52.7万平、34.4万平和32.8万平,占全市比重分别为17.5%、11.4%和10.9%,其余各区域供应相对较少。

居住用地方面,成交主要集中在于洪区、铁西区和浑南区,其中于洪区成交居住用地87.5万平,占全市成交总量比重30.7%,居各区首位;铁西区成交63.3万平,占比24.1%;浑南区成交52.7万平,占比20.0%,其余各区域供应相对较少。



#### 三、土地成交价格及溢价率

#### 图 2010-2016 年沈阳市经营性用地及居住用地成交价格



2016年,沈阳土地市场经营性用地成交的总体平均价格为2574元/平,同比大幅增长31.5%;居住用地成交 的总体平均价格为2726元/平,同比大幅增长46.0%。2016年是土地市场较为火热的一年,铁西区、皇姑区等区 域推出的优质地块多,品牌房企激烈竞夺,拉升整体价格水平。总体来看,沈阳土地市场的成交价格近年来呈现 快速上涨的态势,2016年相对于上一年度呈跨越式上涨。

图 2015年1月-2016年12月沈阳市居住用地成交价格对比



从各月来看,2016年沈阳市居住用地成交价格起伏较大,总体呈上涨趋势。其中,1月至4月,土地价格持 续走高,在5月大幅降低之后,又快速回升,并且在8月份达到3676元/平的第二波高峰,此后高位震荡,10月份 土地成交均价为4235元/平,为各月最高水平。



图 2015 年、2016 年沈阳市各区域居住用地成交均价对比

从2016年沈阳市各区域居住用地成交均价对比来看,沈河区和铁西区居住用地成交均价相对较高,分别为4047元/平、4033元/平,处于各区域价格水平的第一梯队;大东区、和平区、皇姑区和于洪区的成交均价,分别为3002元/平、2968元/平、2794元/平和2375元/平,处于各区域价格水平的第二梯队;浑南区、沈北新区和苏家屯区的成交均价,分别为1921元/平、1212元/平和1151元/平,处于各区域价格水平的第三梯队。

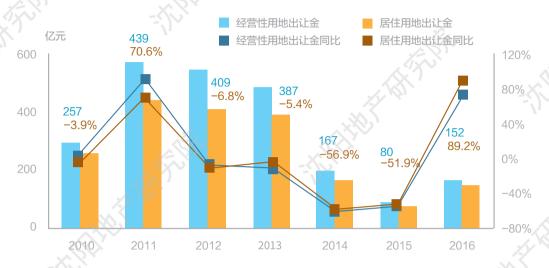


图 2015年1月-2016年12月沈阳市居住用地成交溢价率

在溢价率方面,2015年沈阳市居住用地成交地块的总体溢价率为2.4%,房企拿地积极性不高,2016年溢价率较上一年度高出25个百分点,达到27.4%,能反映出房企拿地较为热情。从各月来看,4月份溢价率43.1%,相对较高,7月份之后,连续四个月溢价率居高不下,其中10月份溢价率73.2%,也是近年来各月的最高水平。

#### 四、土地出让金

#### 图 2010-2016 年沈阳市经营性用地及居住用地出让金



2016年,沈阳市经营性用地的出让金为160亿元,同比大幅增长74.5%;其中,居住用地的出让金为152亿元,同比大幅增长89.2%。沈阳市土地出让金在2011年达到近年来的最高水平,自2012年起,连续四年大幅下滑,2016年首次出现回涨态势。其中,铁西区和于洪区的贡献度较大,土地出让金分别为48.9亿元和36.2亿元。

#### 五、居住用地成交排行榜

表 2016 年沈阳市居住用地成交总价 TOP10

序号	地块名称	区域	占地面积 (平)	规划建筑 面积(平)	成交总价 (万元)	竞得人	成交日期
1	洪湖一街-4	铁西区	148761	267771	133618	沈阳恒嘉置业有限公司	2016-10-20
2	第一粮库地块	铁西区	84832	186630	122243	沈阳旭腾企业管理有限公司	2016-8-5
3	于洪区沈辽路 南1号地块	于洪区	147532	354076	100558	保利(大连)房地产开发 有限公司	2016-9-28
4	三台子松山路南	皇姑区	70016	231054	88494	沈阳华润置地紫云府房地产 有限公司	2016-3-29
5	昆明湖街-2	铁西区	126214	227185	85194	抚顺万科房地产开发 有限公司	2016-10-20
6	GN-SW-02-20	浑南区	138197	304033	70536	沈阳嘉景置业有限公司	2016-7-21
7	水泥机械厂	于洪区	109776	219552	66524	沈阳万科西盛置业有限公司	2016-4-7
8	开发大路-27	铁西区	103615	207230	53880	广东美的置业有限公司	2016-8-9
9	GN-YG-02-05-2	浑南区	161788	323576	53714	恒大地产集团(沈阳)投资有限公司	2016-3-22
10	昆明湖街-3	铁西区	81963	147534	53260	抚顺万科房地产开发 有限公司	2016-10-20

## **冰阳地产研究院**

在2016年沈阳市居住用地成交总价TOP10中,成交总价共计为82.8亿元,同比增长高达62.8%。其中,由龙湖地产竞得的洪湖一街—4地块,以13.4亿元的成交价排在首位,成为年度总价地王;排在第二位的是第一粮库地块,成交总价为12.2亿元,由旭辉集团竞得;排在第三位的是于洪区沈辽路南1号地块,由保利地产竞得。从各区域分布来看,铁西区有5宗地块,于洪区和浑南区各有2宗地块,皇姑区有1宗地块。

#### 表 2016 年沈阳市居住用地成交楼面地价 TOP10

序号	地块名称	区域	占地面积 (平)	规划建筑面 积(平)	楼面地价 (元/平)	竞得人	成交日期
1	第一粮库地块	铁西区	84832	186630	6550	沈阳旭腾企业管理有限公司	2016-8-5
2	工农路203	大东区	30742	92226	5660	万科	2016-12-13
3	洪湖一街-4	铁西区	148761	267771	4990	沈阳恒嘉置业有限公司	2016-10-20
4	新安江街19号	皇姑区	1553	3105	4853	辽宁亿科房地产开发有限公司	2016-3-31
5	中心医院北	皇姑区	976	3320	4744	辽宁亿科房地产开发有限公司	2016-3-31
6	==	皇姑区	2794	7824	4733	辽宁亿科房地产开发有限公司	2016-3-31
7	长江北街西赤山 路北(兰花基地)	于洪区	24143	48286	4540	抚顺万科房地产开发有限公司	2016-9-28
8	广昌路南	沈河区	5340	15487	4047	沈阳辉能置业有限公司	2016-3-8
9	水上运动学校	和平区	9444	76496	3987	沈阳万科中山置业有限公司	2016-2-5
10	三台子松山路南	皇姑区	70016	231054	3830	沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	2016-3-29

从2016年成交居住用地的楼面地价来看,TOP10地块的平均楼面地价为4956元/平,同比增长74.5%。其中,楼面地价最高的地块是第一粮库地块,为6550元/平,较上一年度成交地块最高楼面地价高出56.0%;排在第二位的是大东区工农路203地块,楼面地价为5660元/平;排在第三位至第八位的地块,楼面地价均超过4000元/平,最后两位楼面地价也是接近4000元/平的关口。从各区域分布来看,皇姑区有4宗地块,铁西区有2宗地块,大东区、于洪区、沈河区、和平区各有1宗地块。

#### 表 2016 年沈阳市居住用地成交溢价率 TOP10

序号	地块名称	区域	占地面积 (平)	规划建筑 面积(平)	溢价率	竞得人	成交日期
1	洪湖一街-4	铁西区	148761	267771	101.29%	沈阳恒嘉置业有限公司	2016-10-20
2	长江北街西赤山 路北(兰花基地)	于洪区	24143	48286	71.84%	抚顺万科房地产开发有限公司	2016-9-28
3	GN- SW-02-20	浑南区	138197	304033	55.50%	沈阳嘉景置业有限公司	2016-7-21
4	昆明湖街-2	铁西区	126214	227185	54.19%	抚顺万科房地产开发有限公司	2016-10-20
5	开发大路-27	铁西区	103615	207230	50.73%	广东美的置业有限公司	2016-8-9
6	昆明湖街-3 -	铁西区	81963	147534	50.04%	抚顺万科房地产开发有限公司	2016-10-20
7	第一粮库地块	铁西区	84832	186630	45.56%	沈阳旭腾企业管理有限公司	2016-8-5
8	水泥机械厂	于洪区	109776	219552	43.06%	沈阳万科西盛置业有限公司	2016-4-7
9	巢湖街东	于洪区	13370	26740	41.50%	辽宁瑞祥投资管理有限公司	2016-9-28
10	于洪区沈辽路 南1号地块	于洪区	147532	354076	40.94%	保利(大连)房地产开发有限公司	2016-9-28

在成交溢价率排行榜中,这十宗地块的平均溢价率为56.1%,比上一年度高出46.5个百分点。其中,排在榜首的是洪湖一街—4地块,溢价率高达101.29%,比上年度溢价率最高水平高出57.01个百分点;排在第二位的是长江北街西赤山路北(兰花基地)地块,溢价率为71.84%;第三位到第六位地块,溢价率均超过50%,其余地块的溢价率均超过40%。从各区域分布来看,铁西区有5宗地块,于洪区有4宗地块,浑南区有1宗地块。

## 第三部分

### 政策分析及未来市场展望

2016年,社会经济发展的主要目标是推进供给侧结构性改革,积极稳妥化解过剩产能,保障国民经济平稳运行。针对房地产业,因城施策化解房地产库存,对热点城市加强限贷限购力度,抑制投资投机性需求,对库存较高城市,通过调整信贷和税费政策,支持居民住房刚性和改善性需求,同时着力于长效机制建设,深化住房制度改革,健全住房供应体系,积极推进推进户籍制度改革和城镇化建设,加快农业人口转移,不动产登记正式实施,加快培育和发展住房租赁市场。辽宁省和沈阳市积极响应,围绕去库存的目标,大力促进各项政策落地实施,并且进行细化和补充,支持百姓购房需求,在此影响下,沈阳市房地产业继续升温,保持稳健发展的态势。

#### 一、中央因城施策化解库存,继续推进房 地产领域改革

#### 1、2016年主要目标是去库存,保障房地产业平 稳健康运行

2016年全国两会为今年房地产业的发展定下主基调,营造宽松的货币环境,支持居民住房合理消费的税收、信贷政策,住房刚性需求和改善性需求,因城施策化解房地产库存,并且深入推进新型城镇化,深化户籍制度改革,加快农业转移人口市民化,提高棚改货币化安置比例,推进住房租赁市场发展。在出台的《十三五规划纲要》中,明确提出要构建以政府为主提供基本保障,以市场为主满足多层次需求的住房供应体系,优化住房需求结构,稳步提高居民住房水平,更好保障住有所居。

为推进和落实房地产业的结构性改革,发改委、 住建部等多个各部委多次召开相关会议,发布调整和 改革的措施,有序消化房地产库存,注重解决区域 性、结构性问题,实行差别化的调控政策,对一线和 部分二线过热城市,重启限购限贷,抑制投机投资性 行为,防止房价过快上涨,对于部分库存量较大的城 市,从供需两端改善市场环境,多管齐下,保障市场 平稳发展。

#### 2、调整住房贷款和财税政策,降低购房门槛, 促进住房需求

2016年,央行继续实施稳健的货币政策,营造适宜的货币金融环境,优化信贷结构,支持合理住房消费。2月份,央行下调购房首付款比例,在不实施"限购"措施的城市,首套房商业贷款的首付比例最低为20%,二套房首付款比例最低为30%。同月,央行下调存款准备金率0.5%,为保持金融体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长,为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

#### 表 2014 年以来房贷政策对比

		^'/\
时间	首套房	二套房
2014.09.30	首套房贷款最低首付款比例为30%, 利率下限为贷款基准利率的0.7倍。	对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的,二套房执行首套房贷款政策。
2015.03.30	首套房选择公积金贷款方式, 最低首付款比例为20%。	对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的,二套房选择商业贷款方式,首付款比例不低于40%。 对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的,二套房选择公积金贷款方式,首付款比例不低于30%。
2016.02.02	在不限购城市, 首套房最低首付款比例为20%。	对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的,二套房首付款比例不低于30%。

与公积金相关的政策调整,主要体现在:一是调 整公积金账户存款利率,统一按一年期定期存款基准 利率1.5%执行; 二是降低公积金缴存比例, 从2016年 5月1日起,公积金缴存比例不高于12%;三是改进公 积金贷款服务工作,包括扩大公积金的缴存范围、建 设综合服务平台、简化业务流程、实现异地转移接续 和贷款功能等。

在契税、营业税方面,2016年2月19日,财政 部、国税总局、住建部共同发布《关于调整房地产 交易环节契税、营业税优惠政策的通知》,针对契 税,居民家庭首套房面积为90平及以下的减按1% 的税率征收,面积为90平以上的减按1.5%的税率征 收; 二套房面积为90平及以下的减按1%的税率征 收,面积为90平以上的减按2%的税率征收。针对营 业税,个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额 征收营业税,个人将购买2年以上(含2年)的住房对外 销售的,免征营业税。另外,营业税改增值税于5月 1日全面实施,这是今年财税制度改革的重头戏,房 地产业被纳入试点范围,12月28日,财政部、国税 总局明确继续完善营改增试点政策, 进一步优化税 制,确保所有行业税负只减不增。

#### 3、推进户籍制度改革和城镇化建设,加快转移 农业人口在城市落户

在2016年年初,提出要通过加快培育中小城市和 特色小镇,增强吸纳农业转移人口能力,进一步推进 户籍制度改革,落实1亿左右农业户口在城镇落户, 保障落户居民与城镇居民有同等权利, 同时全面实施 居住证制度。10月11日,发布《推动1亿非户籍人口 在城市落户方案》,明确要拓宽落户通道,制定实施 配套政策,户籍人口城镇化率年均提高1个百分点以 上,平均每年转户1300万人以上。

在推进新型城镇化建设方面,提出积极推进农业 转移人口市民化,全面提升城市功能,加快培育中小 城市和特色小城镇,辐射带动新农村建设,完善土地 利用机制,创新投融资机制,完善城镇住房制度,加 快推进新型城镇化综合试点等。

## 沈阳地产研究院

## 4、土地、不动产: 合理安排土地计划,不动产登记正式实施

根据年初的全国国土资源工作会议以及国土资源 部相关要求,今年起土地利用总体规划为控制,保障 用地需求,合理安排土地计划,保障新型城镇化和产 业发展用地,严格控制超大、特大城市用地规模,合 理安排大中小城市用地。

《不动产登记暂行条例》已于2016年1月1日起正式实施,为配合这项工作,国土资源部在1月20日发布《不动产登记暂行条例实施细则》,为不动产登记工作提供更加详实和可操作的法律依据,也标志着不动产登记在地市层面全面展开。

#### 5、房屋租赁:加快培育和发展住房租赁市场

发展房屋租赁市场,也是深化住房制度改革的重要内容,有利于加快改善居民尤其是新市民住房条件,推动新型城镇化进程。2016年6月3日,国务院发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,提出到2020年,基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系,基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系。8月16日,住建部、发改委等七部委联合出台意见,规范中介服务,加强中介市场监管,以维护租赁者合法权益,推进中介市场健康发展。

#### 二、省、市政府鼓励购房需求,积极推进库存去化

辽宁省及沈阳市积极响应和落实中央改革政策,并根据地方实际情况,进行细化和补充,加大补贴和政策优惠力度,支持和鼓励百姓购房需求,将去库存和保持市场稳健发展列为主要目标。在各项政策的影响下,2016年沈阳商品房市场继续升温,销售同比增长14.1%,房价保持在合理区间,库存总量也在持续下降,基本实现年初提出的目标。

表 2016	年辽宁省及沈阳市出台的有关房地产的政策	÷
4X 2010	TE	۰

时间	主题	政策内容简介
1月9日	沈阳市两会	制定化解房地产库存政策,加强综合配套,推进户籍制度改革、农民工市民化,实行购租并举、活跃二手房市场等措施,推动房地产市场健康发展。深入推进新型城镇化,加强城市建设与管理。实施人居环境改善工程。加快推进棚户区改造等保障安居工程,完成2.55万户城市棚户区、8290户农村危房改造。
1月26日	辽宁省两会	扎实推进新型城镇化,不断释放内需潜力。认真贯彻中央城市工作会议精神,抓好棚户区、"城中村"、"城边村"和各类危房改造,积极化解房地产库存,打通棚改安置和消化存量商品房的通道。深化户籍制度改革,吸引农业转移人口、外来人口在城镇落户。鼓励有需求、有能力的城乡居民和单位投资房产,发展住房租赁市场,活跃房地产市场。

	01/A	
时间	主题	政策内容简介
2月24日	辽宁省政府: 关 于化解房地产库 存的若干意见	主要内容:  一、合理控制开发用地供应节奏,减少房地产开发用地供应,库存严重的地区,要暂停供应房地产开发用地; 二、鼓励农民进城购房,全面推进居住证制度; 三、进一步深化住房制度改革,建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度,加快培育发展住房租赁市场,加快推进城镇棚户区和城中村改造,提高棚改货币化安置比例; 四、扩大住房公积金覆盖范围,落实契税、营业税调整政策,调整土地增值税,清理涉及房地产的不合理收费、押金、监管资金等。
3月28日	沈阳市政府:关于促进房地产市场健康发展的实施意见	主要内容:  一、严格控制新增供地,加大闲置土地处置力度,加快城市基础设施和配套设施建设;  二、多重购房优惠政策,对个人购买住房给予契税和购房补贴,降低二手住房交易税费,加大住房公积金贷款支持力度,高端人才和高校、中等职业学校在校生、新毕业生购房优惠,自住型公寓享受住宅政策等;  三、鼓励农民进城买房居住,支持两地分居家庭、农民工和外籍人士购房安家;  四、大力推动棚改货币化安置,大力培育发展房屋租赁市场。
4月5日	沈阳市房产局: 关于促进商品住 房价格平稳运行 的通知	保证商品住房供给充裕,实施差异化审批政策,合理控制供应规模,实施商品住房供应区域调剂政策,严格控制商品住房价格过快上涨,加大对开发企业哄抬房价等违法违规行为的查处力度。
5月26日	沈阳市政府:关 于印发沈阳市促 进当前经济稳定 增长的若干意见 措施的通知	加快房地产去库存和稳定价格。2016年,商品房销售面积实现增长10%,库存去化周期控制在合理区间。对于符合规定的房地产项目,可按流程调整商业比例和户型结构。在市政府举办的房交会期间,对于购买参展楼盘的给予购房补贴,其中住宅每平方米补贴30元,非住宅每平方米补贴175元。
8月12日	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》	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。

#### 表 2016 年辽宁省及沈阳市出台的有关房地产的政策

时间	主题	政策内容简介
9月14日	辽宁省发布《关 于进一步深化住 房制度改革加快 培育和发展住房 租赁市场的实施 意见》	以满足新市民住房需求为出发点,到2020年,全省初步建立起购租并举的住房制度; 基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场; 进一步完善保基本、促公共、可持续的公共租赁住房保障体系; 加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应结构,努力实现城 镇居民住有所居的目标。
9月2日	《沈阳市促进房 地产市场健康发 展的补充措施的 通知》正式发布	提出11条补充意见,其中包括:  1、对于已取得商品房预售许可证超过5年且未售出的商业、办公项目,具备条件的可调整为自住型公寓;  2、允许住房公积金缴存职工使用公积金贷款购买自住型公寓;  3、支持大中专毕业生(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,可提取本人、配偶、父母及法律条件许可的第三人账户内的住房公积金支付购房首付款;  4、对于农村大中专毕业生购买商品住房的,鼓励开发企业给予"首付分期付"等支持,鼓励金融机构给予购房贷款优惠利率等支持;  5、对于大中专毕业生购买商品住房的,开展省内异地公积金互贷互还业务,住房公积金缴存累计达到6个月的,即可申请公积金贷款;  6、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,可办理落户。
12月22日	辽宁省发布《全 省加快房地产去 库存工作方案》	提出用3至5年时间,基本完成房地产去库存任务,2017年全省及沈阳市实现商品房销售面积同比增长10%的目标。内容包括鼓励农民进城购房置业,支持居民自住和改善性住房需求,加大住房公积金支持力度,实行差异化供地政策,优化住房供应结构,积极推行棚改安置和公租房保障货币化,加快培育和发展住房租赁市场,完善交通和公共服务设施,支持房地产企业健康发展等多项任务。

#### 三、未来市场展望

12月14日,在中央经济工作会议上,提出2017 年持稳中求进的工作总基调,坚持以推进供给侧结构 性改革为主线,继续实施积极的财政政策和稳健的货 币政策, 财政政策要更加积极有效, 货币政策要保持 稳健中性。适度扩大总需求,全面做好稳增长、促改 革、调结构、惠民生、防风险等各项工作。

房地产业要继续促进市场平稳健康发展,要坚 持"房子是用来住的、不是用来炒的"的定位、综 合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加 快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度 和长效机制。既要抑制泡沫扩大,又防止出现大起 大落,对于防控金融风险的力度会加大,在宏观上 管住货币, 微观信贷政策要支持合理自住购房, 严 格限制信贷流向投资投机性购房。因城施策的方式 仍会继续,对于沈阳这样库存仍较高的城市,仍是 以去库存为主要目标。

在区域经济发展方面,2016年东北振兴战略 全面启动实施, 出台了多项规划和措施, 并且相继 批复建设沈大国家高新区和自贸试验区,全方位的 支持东北振兴。11月, 国务院批复《关于东北振兴 "十三五"规划》和《关于深入推进实施新一轮东北 振兴战略加快推动东北地区经济企稳向好若干重要举 措的意见》。东北振兴战略的实施,对于正深处经济 结构改革的沈阳而言,提供了新鲜血液和再生动力, 有助干带动宏观经济的同暖和反弹, 同时也会间接刺 激房地产业的继续向好发展。

2017年,沈阳市场的政策目标仍是去库存,以 及支持房地产企业健康发展,优化住房供应结构,支 持和鼓励居民自住和改善性住房需求。

目前,沈阳市场虽然库存较高,不过房价稳中有 升,销售面积同比涨幅较大,市场基本面较好,2017 年延续量价齐涨的可能性较大,预计价格较去年的 涨幅区间会在5-10%,销售面积的涨幅区间会在10-15%, 其中, 刚需仍是主力需求, 改善型需求会有小 幅提升, 浑南区、于洪区、和平区仍是热销区域。

土地市场方面,由于去年品牌房企积极拿地,对 未来市场充满信心,为了维护市场的平稳健康发展, 预计2017年土地供应总量较去年会有所增加,铁西 区、皇姑区、大东区的城改用地将会是争夺的焦点。

购房者方面,在政策支持百姓购房的大环境下, 购房者对市场的关注度会越来越高, 观望情绪会有所 减少,不过,在购房时,消费行为会更加理智,明确 自己的需求点,会更加谨慎的进行选择和对比。

对于房企而言,应该趁着继续向好的市场背景, 加快推盘销售节奏,采取灵活有效的营销方式,迅速 抢占市场份额。同时,随着购房者的需求不断增加, 消费心理日趋理智, 在打造产品时, 一是要多样化, 尽量满足不同客群的需求,二是品质要提升,尤其是 户型设计、园区规划方面,要提升居住舒适度,另 外, 在物业方面也很重要, 需要提升服务理念, 提供 多样化的服务形式。



官方网站

dcyjy.fangxiaoer.com

联系电话

024-88905222

E-mail

sydcyjy@fangxiaoer.com

专业的沈阳房地产信息服务商