

2017年第一季度研究报告



沈阳地产研究院

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。

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

网站支持 房小二网
设计 崔俊喆

目录 CONTENTS

一、住宅市场分析·····	04
1、销售均价	
2、供求关系	
3、市场库存	
4、各区域市场动态	
二、土地市场分析·····	07
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	
三、政策盘点分析·····	11
四、市场展望·····	13

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。

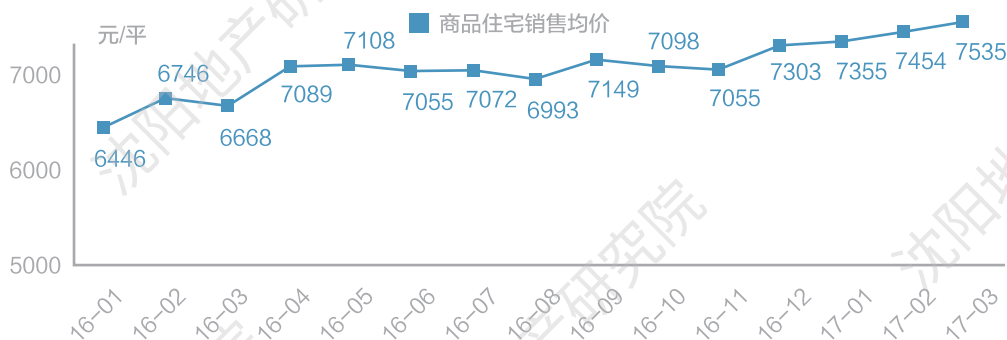
内部交流 参考资料

一、住宅市场分析

沈阳商品住宅市场快速回暖，成交量继续大幅攀升，价格总体保持上涨态势。销售方面，一季度共成交282.9万平，较去年同期上涨27.7%；3月份销售均价为7535元/平，环比上涨1.1%，同比上涨13.0%。供应方面，一季度新增供应124.3万平，同比减少32.2%，各月新增供应也均低于去年同期水平。短期市场供不应求，库存压力进一步得到缓解，截至3月底，库存面积为2518万平，较去年同期减少8.9%；去化周期降至20个月，较去年同期下降了5个月。浑南区、于洪区和铁西区是热销区域。

1、销售均价

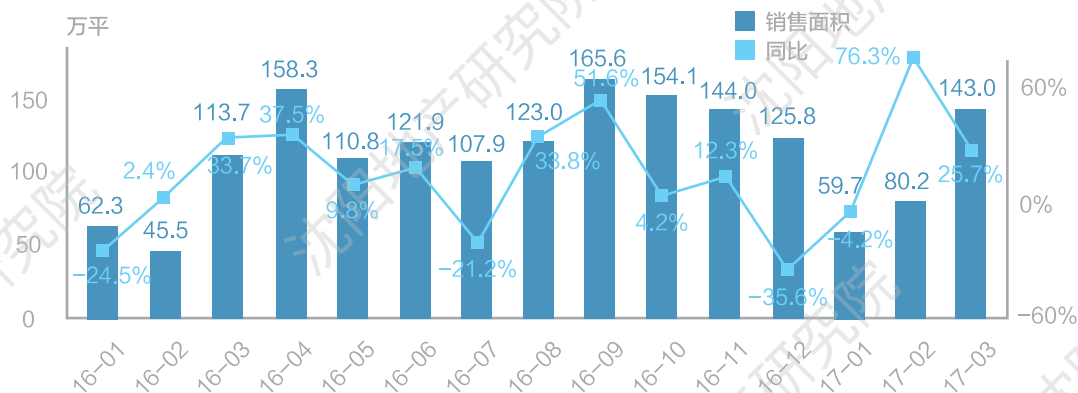
2016年1月-2017年3月沈阳市商品住宅销售均价



3月份，沈阳商品住宅市场的销售均价为7535元/平，环比上涨1.1%，同比上涨13.0%。从去年至今，销售均价总体保持了阶梯式稳步上涨的态势，尤其是去年12月份以来，销售均价较之前是整体上了一个台阶，未来继续上涨的可能性较大。

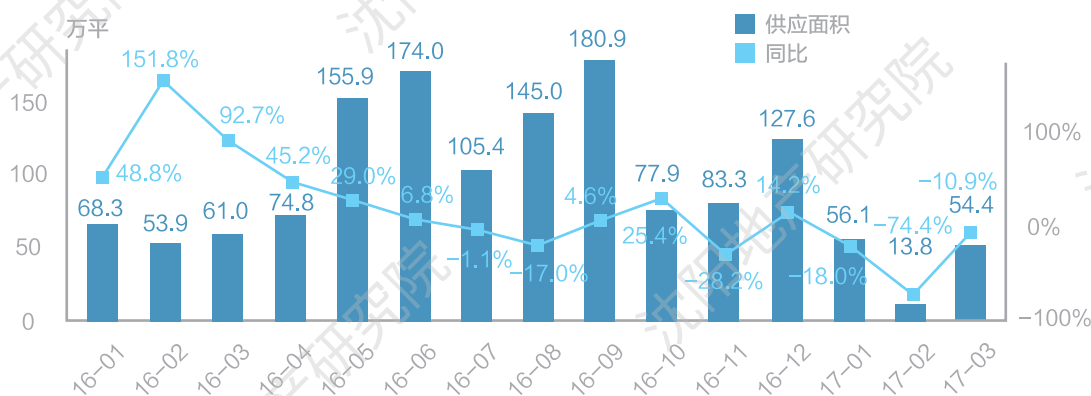
2、供求关系

2016年1月-2017年3月沈阳市商品住宅销售面积



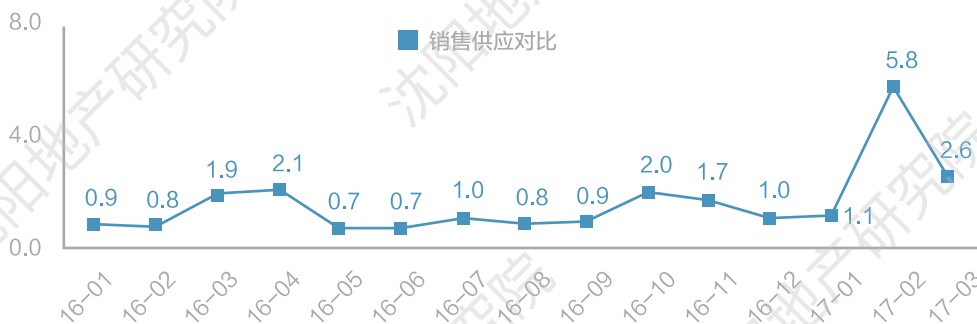
沈阳商品住宅市场成交方面，春节过后，在季节性回暖和去库存政策支持下，市场快速回暖，销量节节攀升，3月成交量回升至143.0万平，环比涨幅高达78.2%，同比上涨25.7%。整个一季度共成交282.9万平，较去年同期上涨27.7%。目前市场已正式进入阳春旺季，不少房企纷纷加大营销力度，购房者的购房积极性明显提升。

2016年1月-2017年3月沈阳市商品住宅供应面积



一季度商品住宅市场新增供应124.3万平，同比减少32.2%，各月新增供应也均低于去年同期水平，其中3月份新增供应54.4万平，同比下降10.9%。一季度市场供应量偏低，主要原因还是去年供应量较高，市场库存还较高，在春节长假前后适时减少供应，同时加快销售去化，随着市场的回暖和走高，预计供应量也将会回升。

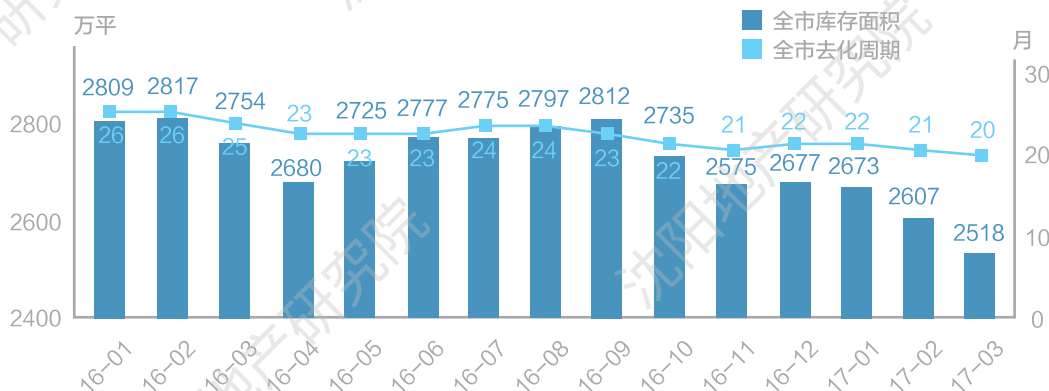
2016年1月-2017年3月沈阳市住宅销售供应对比



销售供应对比方面，从去年10月份以来，商品住宅市场保持着供不应求的局面。1月份由于季节性原因，供需较为接近，2月份因市场销售回升而供应减少，销供比攀升至5.8，为去年以来的最高值，3月份供需均较大幅度上涨，销供比为2.6。一季度总体来看，销供比为2.3，短期市场供不应求，市场环境进一步改善。

3、市场库存

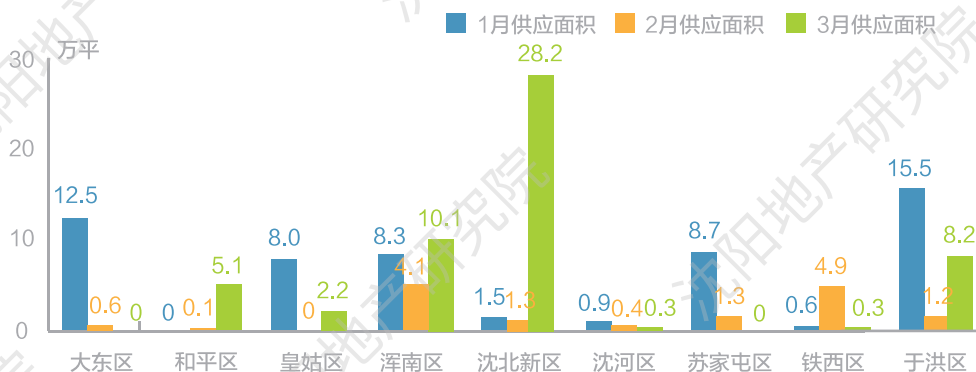
2016年1月-2017年3月沈阳市商品住宅库存及去化周期



由于一季度市场供应量偏少，而销售快速回升，短期市场供不应求，市场库存和去化周期保持下降态势，去库存压力进一步得到缓解。其中，截至3月底，全市商品住宅库存面积降至2518万平，较去年同期减少8.9%；去化周期方面，降至20个月，较去年同期下降了5个月。

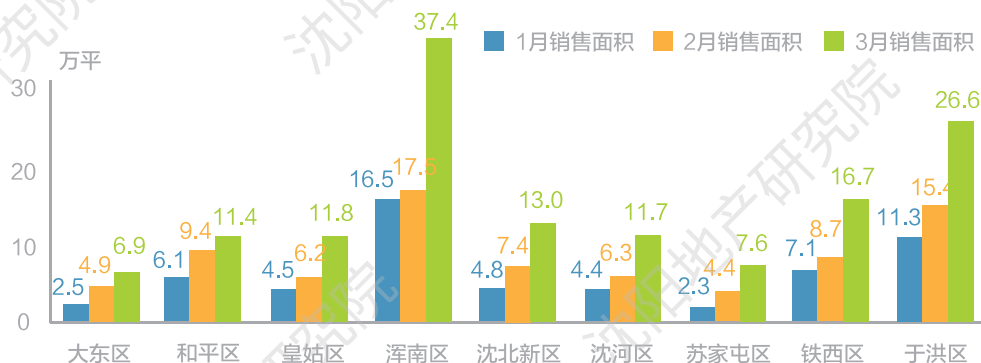
4、各区域市场动态

2017年1-3月各区商品住宅供应面积



各区域商品住宅的供应方面，由于3月份步阳江南甲第、城建锦泉蓝湾等项目的集中上市，沈北新区一季度新增供应30.9万平，占全市比重24.9%，排在各区首位；其次是于洪区，新增供应面积为24.9万平，占比20.1%；排在第三位的是浑南区，新增供应22.5万平，占比18.1%，其余各区域新增供应相对较少。

2017年1-3月各区商品住宅销售面积



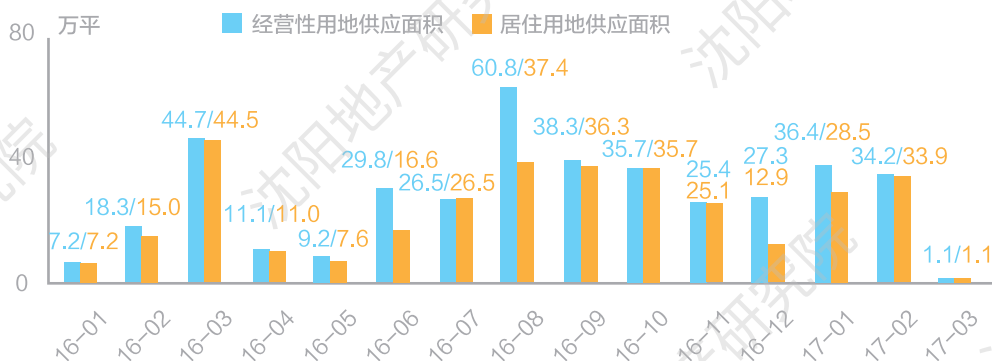
从各区域商品住宅的销售情况来看，一季度各区域均出现回暖，销量有较大程度增加，就3月销量来看，浑南区环比增长113.7%，铁西区环比增长91.2%，皇姑区环比增长90.5%。各区相比较，浑南区、于洪区和铁西区也是热销区域，其中浑南区商品住宅一季度销售面积为71.3万平，占全市销售的比重为25.2%；于洪区销售面积为53.4万平，占比18.9%；铁西区销售面积为32.6万平，占比11.5%，其余各区域销量相对较少。

二、土地市场分析

今年一季度，土地市场的居住用地供应偏少，成交也低于去年同期水平，不过土地价格和溢价率涨幅较高，重点地块还是较受市场关注。供应方面，一季度推出经营性用地总面积为71.8万平，同比增长2.2%；推出居住类用地63.5万平，同比下降4.7%。居住类用地成交55.2万平，同比下降14.8%；规划建筑面积共计100.8万平，同比下降32.8%。一季度成交居住类用地的平均楼面地价为4229元/平，同比大幅增长88.6%；整体溢价率为42.3%，较去年同期增加37.0个百分点。

1、土地供应情况

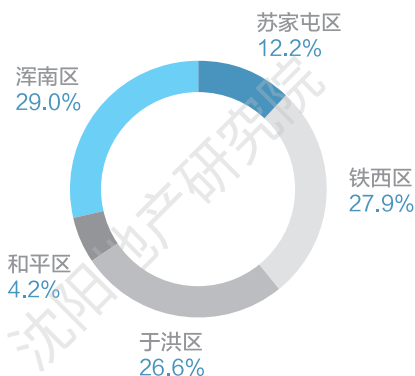
2016年1月-2017年3月沈阳市经营性用地供应面积



一季度整体来看，推出经营性用地总面积为71.8万平，同比增长2.2%；推出居住类用地63.5万平，同比下降4.7%。就各月来看，供应主要集中在1月份和2月份，同比均大幅超过去年同期，3月份沈阳市仅推出1宗经营性用地，为居住类用地，占地面积为1.1万平，同比降幅高达97.6%。

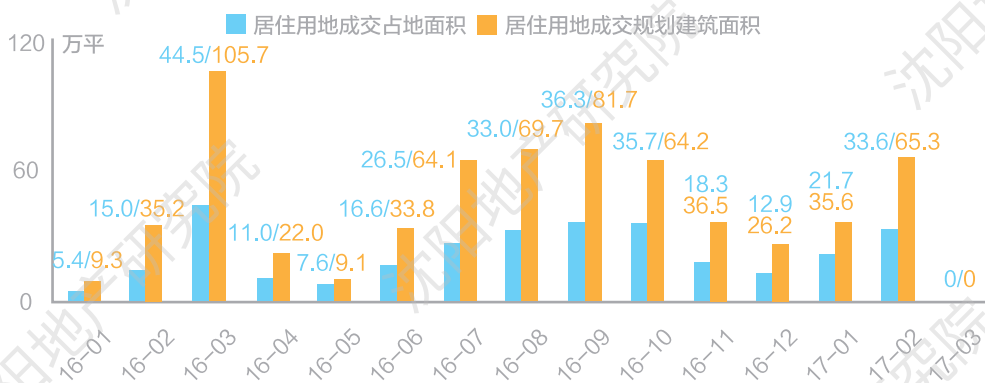
从各区域的居住用地供应来看，一季度中，有五个区域推出11宗地块（丁香屯-3地块首次推出时未成交，第二次推出时成交），其中，浑南区供应2宗地块，占地面积共计18.4万平，占全市比重29.0%；铁西区供应2宗地块，占地面积共计17.7万平，占全市比重27.9%；于洪区供应2宗地块，占地面积共计16.9万平，占全市比重26.6%；苏家屯区供应1宗地块，占地面积共计7.8万平，占全市比重12.2%；和平区供应3宗地块，占地面积共计2.7万平，占全市比重4.2%。

2017年1-3月沈阳市各区域居住用地供应面积占比



2、土地成交情况

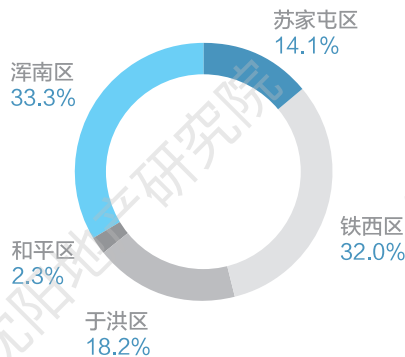
2016年1月-2017年3月沈阳市居住用地成交占地面积及规划建筑面积



在居住用地成交方面，3月份无地块成交，1月份成交3宗地块，总占地面积为21.7万平，2月份成交5宗地块，总占地面积为33.6万平。一季度整体来看，居住类用地成交55.2万平，同比下降14.8%；规划建筑面积共计100.8万平，同比下降32.8%。

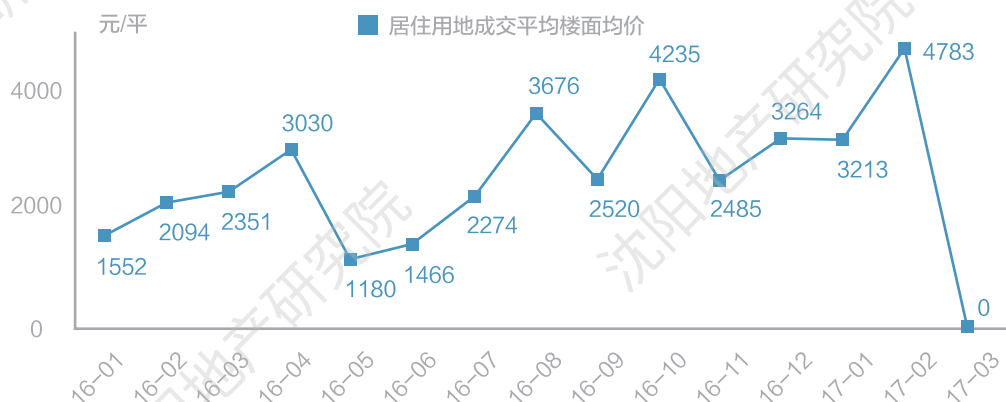
从各区域的居住用地成交来看，今年一季度，浑南区成交2宗地块，占地面积合计18.4万平，占全市比重为33.3%；铁西区成交2宗，占地面积合计17.7万平，占全市比重32.0%；于洪区成交2宗地块，占地面积合计10.1万平，占全市比重18.2%；苏家屯区成交1宗地块，占地面积7.8万平，占全市比重14.1%；和平区成交1宗地块，占地面积1.3万平，占全市比重2.3%。

2017年1-3月沈阳市各区域居住用地成交面积



3、土地成交价格

2016年1月-2017年3月沈阳市居住用地平均楼面地价



土地价格方面，一季度成交居住类用地的平均楼面地价为4229元/平，同比大幅增长88.6%；整体溢价率为42.3%，较去年同期增加37.0个百分点。其中，2月份居住类用地成交的平均楼面地价为4783元/平，环比增长48.9%，均价创下了去年以来的最高纪录。

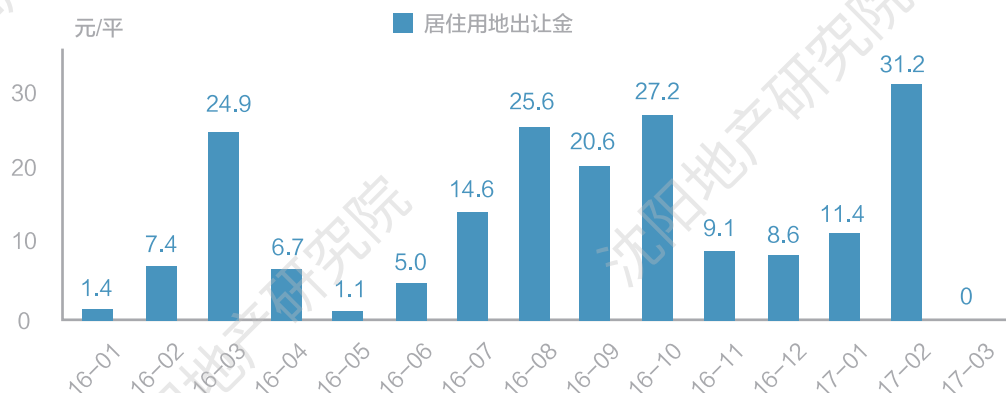
2017年1-3月各区域居住用地平均楼面地价



各区域居住用地平均楼面地价对比，铁西区楼面均价为6216元/平，和平区楼面均价为6160元/平，远高于其他区域价格水平，处在第一价格档次；浑南区楼面均价为3325元/平，处在第二价格档次；于洪区楼面均价为2131元/平，处在第三价格档次；苏家屯区楼面均价为1165元/平，处在第四价格档次。

4、土地出让金

2016年1月-2017年3月沈阳市经营性用地出让金



一季度，沈阳市居住类用地的出让金为42.6亿元，同比增长26.7%。其中，2月份出让金为31.2亿元，也创下了去年以来的最高纪录，环比增加173.0%。

5、居住用地成交详情

2017年1-3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(平)	规划建筑面积(平)	成交价(万元)	竞得方	成交日期
于洪区汪河路北2号地块	于洪区	32513	68277	18708	沈阳鼎峰瑞阳置业有限公司	2017-1-11
GN-SW-01-56-2	浑南区	56790	96543	28384	沈阳广兴房地产开发有限公司	2017-1-11
GN-MZ-02-08	浑南区	127325	190987	67227	沈阳广兴房地产开发有限公司	2017-1-11
丁香屯-3	于洪区	68274	112652	19849	辽宁天易晶城房地产开发有限公司	2017-2-15
东北制药总厂	铁西区	110311	242684	155803	华润置地(沈阳)有限公司	2017-2-21
化工厂北地块	铁西区	66551	173034	102609	保利(长春)恒富房地产开发有限公司	2017-2-21
苏家屯区湖西街道中央大街东银梨路北地块	苏家屯区	77685	85453	9955	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	2017-2-22
省气象局西地块	和平区	12947	38840	23926	佳兆业地产(辽宁)有限公司	2017-2-24

数据来源：沈阳地产研究院搜集整理

三、政策盘点分析

1、中央主基调，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。

2月21日，中共中央政治局召开会议讨论政府工作报告，其中提到，实现今年经济社会发展目标任务，要稳定和完善的宏观经济政策，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强产业、区域、投资、消费、价格、土地、环保等政策协调配合。

2月28日，中央财经领导小组第十五次会议召开，针对房地产业方面，建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定。要调整和优化中长期供给体系，实现房地产市场动态均衡。

3月23日，国务院办公厅《关于印发2017年政务公开工作要点的通知》，围绕促进房地产市场平稳健康发展推进公开。加快建立统一规范、准确及时的房地产市场信息定期发布机制，做好对差别化信贷、因地制宜调控等房地产政策的解读工作，正确引导舆论，稳定市场预期和信心。加强房地产市场监管信息公开，严格规范房地产开发和中介市场秩序，防止虚假宣传、恶意炒作等加剧市场波动。深化棚户区改造及配套基础设施建设、农村危房改造相关政策措施执行情况公开工作，进一步做好保障性安居工程相关任务完成情况等方面的公开。指导、督促各地及时规范发布土地供应计划、出让公告、成交公示和供应结果信息，按季度公布房地产用地供应数据、城市地价动态监测数据等。加快建成省级征地信息公开平台，统一发布征地信息。

2、部委政策动态

坚持差别化住房信贷政策，支持去库存，防范化解金融风险。

1月6日，中国人民银行工作会议，会议提出了2017年工作的主要任务：包括保持货币政策稳健中性，综合运用多种货币政策工具，调节好流动性闸门，保持流动性基本稳定。因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策。三是切实防范化解金融风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。稳妥推进重点领域和关键环节的金融改革。持续推动金融市场平稳健康发展。

1月10日，全国银行业监督管理工作会议，提出坚持以深化供给侧结构性改革为主线，坚持把防控金融风险放到更加重要的位置。完善差异化信贷政策，支持去库存。分类实施房地产金融调控。

2月17日，2017年人民银行金融市场工作会议，要继续完善差别化住房信贷政策，加强房地产金融宏观审慎管理，促进房地产市场平稳健康发展。

土地方面也坚持因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度。

1月12日，全国国土资源工作会议，国土资源部部长姜大明表示，我国将加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性土地制度，促进房地产市场平稳健康发展。对保障性住房用地应保尽保，对商品房根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度。对房价上涨压力大的城市合理增加土地供应，调整用地结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。



住建部：加强市场监管，确保市场平稳健康发展。

2月23日，国务院新闻办公室举行房地产和棚户区改造有关情况新闻发布会。住建部部长陈政高表示，现在具备了建立房地产的基础性制度和长效机制的条件，同时表示今年有能力、有办法来保持房地产市场平稳健康的发展。针对房地产市场监管，住建部强调将继续深入开展专项整治工作，持续整顿规范市场秩序，不断净化市场环境；针对房地产税的问题，指出要加快房地产税立法，并适时推进改革，有关部门正在按照中央要求开展工作；棚改方面，明确今年有信心完成棚改任务；三四线去库存方面，要继续抓好三四线城市去库存，解决三四线城市库存过多的问题；租赁市场方面，提出加快住房租赁市场立法，继续开展房地产市场专项整治工作，把规范住房租赁市场作为专项整治工作的重点，严厉打击住房租赁市场上的违法违规行为，规范和发展租赁市场。

3、全国两会：今年要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，房地产业坚持因城施策去库存，扎实推进新型城镇化。

3月5日，全国两会正式拉开序幕，在十二届全国人大五次会议上，所审议的《政府工作报告》中，提出今年发展的主要预期目标，国内生产总值增长6.5%左右，居民消费价格涨幅3%左右，居民收入和经济增长基本同步。今年要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。今年广义货币M2和社会融资规模余额预期增长均为12%左右。

在报告中提到，要坚持因城施策去库存，加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。针对库存压力较大的三四线城市，积极推进去库存工作，鼓励居民自住需求和支持进城人员购房需求，通过户籍制度改革和新型城镇化，吸引农业转移人口落户，促进农民工市民化。

同时还提出坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。通过短期的行政手段和信贷政策，解决随时出现的突出问题，并随着行业的发展，逐步建立和完善长效机制，解决深层次矛盾问题，促进房地产市场长期稳定。

针对个人所得税改革、住房贷款和70年住宅土地使用权到期续期等问题，在答记者问环节中，都分别给出了答复。其中，目前个人所得税的改革方案正在研究设计和论证中，总的思路是个人所得税改革要从中国的实际出发，实行综合与分类相结合，方案总体设计、实施分步到位，逐步建立起适合我国国情的个人所得税制。住房贷款方面，中国人民银行行长周小川表示，住房贷款在中国还会以相对比较快的速度发展，但是确实要适当平衡，随着住房产业的政策调整，估计会适当放慢。

3月15日，国务院总理李克强回答中外记者提问，对70年住宅土地使用权到期续期问题，国务院已经要求有关部门作了回应，就是可以续期，不需申请，没有前置条件，也不影响交易。国务院已经责成相关部门就不动产保护相关法律抓紧研究提出议案。

4、热点城市和区域的房地产市场掀起新一轮调控浪潮，限购再次升级。

今年一季度，多地楼市调控再次升级，限购、限贷等政策不断加码，部分城市还提出限售政策，即新购住房需取得产权证满一定年限，方可上市交易或办理转让公证手续。

2016年下半年，部分一二线城市房地产市场持续升温，为了控制房价上涨过快，防控市场风险，在国庆前夕，北京、广州、深圳以及天津、南京、武汉、郑州等热点二三线城市，相继出台了房地产市场调控政策，采取限购、限贷、加强监管等措施，抑制投资投机需求，对稳定楼市价格及市场预期起到积极的作用。

今年一季度，由于市场又出现过热苗头，且外部金融环境出现动荡，因此房地产市场的降温是势在必行，此轮调控相较去年，力度再次升级，仍是以一二线城市为主，延伸到了部分三四线城市和区县一级，目前限购城市数量已经有40多个。此轮调控，另一特点是呈现区域联动，集中成片的形势，包括京津冀、长三角、珠三角、中西部等区域的城市群，东北区域仅有长春一个城市限购。

5、沈阳自由贸易区正式挂牌

辽宁自由贸易试验区挂牌落址浑南创新天地，与沈阳市政府为邻，目前自贸区投资促进、规划建设等办公区也已经落成，标志着沈阳正式进入自贸区时代。

3月29日，沈阳市政府发布《辽宁自贸试验区沈阳片区首批政策清单》，共计105条改革事项，将结合实际情况，按照先易后难原则分阶段实施，2017年7月底前，主要实施涉及切实转变政府职能、推进贸易转型升级等方面事项；2017年12月底前，主要实施涉及金融领域开放创新等方面事项；根据实际情况，适时推进涉及电子营业执照，航材、航油保税仓储业务、科创企业投贷联动等方面事项。

按照自贸区规划的总体方案，辽宁自贸区将加快市场取向体制机制改革、积极推动结构调整，力争成为提升东北老工业基地发展整体竞争力和对外开放水平的新引擎。按区域布局划分，沈阳片区重点发展装备制造、汽车及零部件、航空装备等先进制造业和金融、科技、物流等现代服务业，提高国家新型工业化示范城市、东北地区科技创新中心发展水平，建设具有国际竞争力的先进装备制造业基地。

四、市场展望

近期在房地产业又掀起了新一轮的调控浪潮，到目前为止，以北京、深圳、上海、南京等为代表的40余个热点城市，限购、限贷进一步升级，提出限售措施，加强市场监管，引起市场关注。此轮限购，是因城施策、严控市场风险、促进房地产市场长期稳定的政策落实，打击投机投资性购房，同时，也是跟外部环境有关，通过贷款政策的调整，防范不确定的金融风险，不希望房价上涨过快，从而导致的房地产泡沫给实体经济带来风险。

沈阳市目前库存还相对较高，是政策支持去库存，支持百姓购房的地区，所以此轮限购、限贷基本上不会对沈阳市场带来不利影响，沈阳仍将继续执行去年“二十二条”和“十一条补充”中的各项优惠政策。相反，越来越多的城市抬高购房门槛，对于沈阳这样还处在价值洼地的城市，也是利好因素，能够吸引外来资本的流入，带动市场的销售，促进房价的平稳上涨。

目前，沈阳地区的宏观经济发展已经出现回暖的趋势，再加上自贸区建设的快速推进，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，由于政府对自贸区的相关利好政策，自贸区将吸引更多外资企业进驻，就业机会变多，创业门槛更低，有助于带动区域经济的发展，同时也会间接刺激房地产业的继续向好发展。特别是对于自贸区所在的板块而言，未来将是人口和资本的聚集的区域，会带动地价和房价的上涨，在这方面市场已经释放出了明确的信号，一季度浑南区居住类用地的楼面均价已达到3325元/平。

一季度土地市场推出地块数量不多，只有11宗，但其中有6宗地块得到开发商积极争抢，尤其是浑南区GN-MZ-02-08地块、和平区省气象局西地块，成交价都超过底价一倍以上。还有铁西区的东北制药总厂地块、化工厂北地块，地理位置优越，周边配套成熟，地块价值较高，被华润置地和保利地产以较高的溢价率分别竞得。市场整体楼面均价也大幅上涨，开发商积极拿地，即表明了他们对未来市场的信心，同时也预示着所在板块的未来房价有较大上涨空间。

从以上统计数据可以看出，随着市场的季节性回暖，房企纷纷加快营销推盘的节奏，加大优惠力度，购房者在看房时越来越理智，对市场的关注度越来越高，观望情绪有所减少。一季度，各区域销售量均快速回暖，整体房价保持企稳上涨的态势，市场发展量价齐涨的信号较为明显，所以，对于老百姓而言，此时是购房较好的时机。另外，浑南区、于洪区和铁西区仍将是热点区域，尤其是自贸区范围内，随着自贸区利好政策的实施落地，将会刺激楼市销量的提升和房价的上涨，不仅是区域范围内的刚性需求得到释放，也会吸引大量的投资性需求。



专业的沈阳房地产信息服务商



沈阳地产研究院

沈城楼市



官方网站

dcyjy.fangxiaouer.com

联系电话

024-62625700

E-mail

sydcyjy@fangxiaouer.com

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商