

2017年上半年 沈阳房地产市场分析报告



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
孙 璐
李雪飞
江 莹

网站支持 房小二网
设计 崔俊喆

目录 CONTENTS

一、政策解读	04
1、2016年新政梳理	
2、2017年新政梳理	
二、土地市场	09
1、供地计划	
2、土地价格	
3、2017年上半年土地市场情况	
三、商品住宅市场	12
1、市内9区2017年上半年发展变化	
2、商品住宅销售均价	
3、商品住宅供给面积和销售面积	
4、市内9区商品住宅供给、销售及均价	
5、沈阳板块销售面积及均价	
6、沈阳房企销售面积及销售金额排行	
7、商品住宅库存面积及去化周期	
四、购房者调查分析	15
五、市场展望	20

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

2017年房地产市场一大看点就是去库存，各市场主体纷纷响应中央号召，进行了大刀阔斧的改革和创新，去库存效果立竿见影，沈阳房地产市场上半年反应良好，总体呈现出供需两旺、量价齐涨的局面。

一、政策解读

1、2016年新政梳理

2月

降首付

首套普通住房首付比例最低20%（原为25%）。首套房未结清再贷款购买普通住房，首付最低比例30%（原为40%）。

降契税

首套房90平及以下征收1%契税，90平以上征收1.5%契税。二套改善性住房90平及以下征收1%契税，90平以上征收2%契税。个人购买2年（含2年）以上住房免营业税。

3月

22条新政

对毕业未超过5年的高校、中等职业学校毕业生在沈购买商品房的，给予住房公积金政策支持，公积金连续缴存时限由6个月降为3个月，首付比例实行“零首付”政策，最高贷款额度为单方60万、双方80万。

叫停首付贷

对房地产中介机构、房地产开发企业及其与P2P平台合作开展的“首付贷”金融业务进行清理和整顿。

5月

降公积金

住房公积金缴存比例不得高于12%，生产经营困难企业公积金缴存比例可降至5%。

营改增

房地产业纳入营改增，改营业税为缴纳增值税。

6月

新政解读

6月1日，沈阳市房产部门对“沈22条”房产政策逐条进行权威解读，明确了在校生购房奖励的标准、条件以及住房公积金优惠政策的细则。真金白银的政策落地。

8月

补充措施

8月1日，市政府相关会议研究通过《关于促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）》的11条补充意见，使这一广受各方关注的房地产新政更加完善。

车位产权化

《沈阳市住宅配套地下停车位建设用地管理及产权登记实施意见》即将出台，其中明确规定，住宅配建的地下停车位可以与房屋同步预售。

10月

公积金放松

沈阳市政府出台《沈阳市促进房地产市场健康发展的补充措施》。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、父母等账户内的住房公积金支付购房首付款。

下调额度

沈阳下调公积金贷款额度。沈阳住房公积金管理中心调整了计算公式，还贷系数由0.35下调为0.3，这意味着贷款额度又有了新变化。

2、2017年新政梳理

1月

优化开发区

优化开发区形态和布局，加快开发区转型升级，完善开发区土地利用机制—优化开发区土地利用政策和严格开发区土地利用管理。

完善轨交

完善城市轨道交通系统，开工建设地铁2号线南延线、3号线和6号线，完成1号线东延线和4号线北延线前期工作。

推进去库存

深入推进“三去一降一补”。在去库存方面，主要化解房地产库存。坚持分类施策，针对商业地产，重点是向文化、旅游、养老等业态和住宅用途转化；针对中心城区和县域商品住房，把好土地供应“闸门”，继续化解县域库存，确保中心城区去化周期和房价稳定在合理区间。扩大“零审批”“零收费”园区试点。

3月

规范登记

规范不动产登记行为，方便人民群众办理不动产登记，保护权利人合法权益；不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为，包括不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。

4月

优化公积金

方便跨设区城市就业人员办理住房公积金异地转移接续业务。为进一步方便广大缴存职工提取住房公积金，自2017年5月1日起，职工申请提取住房公积金不再提供由缴存单位出具的《住房公积金提取申请审批书》，可直接到住房公积金缴存管理部申请办理提取。

5月

公积金提额

增加公积金账户缴存余额的倍数控制，遵守公积金个人贷款“限高保低”《沈城发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》公积金贷款最高额度为40万，夫妻双方缴存公积金。公积金最高贷款最高额度为60万，家庭成员3人以上共同申请公积金贷款的最高限额为80万。

示范区计划

全面实现我市沈大国家自主创新示范区“高端装备研发制造集聚区、转型升级引领区、创新创业生态区、开放创新先导区，集中支持科技创新和产业发展。

6月

稳房价

将调控政策由过去的以“去库存”为主转变为目的以“稳房价”为主。主要通过采取主动去杠杆、增加有效供给、打击市场违法违规行为、强化舆论引导等综合措施，稳定房价预期，促进房地产市场平稳健康发展。同时，继续支持商业地产去库存，继续保留大学生购房政策。

沈阳市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见——沈政办发〔2017〕26号

类别	发力点	原文内容
土地方面	土地供给	全面加强我市土地出让统筹管理，增强政府对土地市场的宏观调控能力，确保住宅用地供应平稳有序。统筹安排我市近3年的住房建设所需用地，根据商品住房库存消化周期，适时调整各地区住宅用地供应规模、结构和时序。对消化周期在36个月以上的，要停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加供地并加快供地进度。在住宅用地出让前，由规划国土部门牵头、有关部门配合，合理确定商住比、车位比、容积率及基础配套设施、公共服务配套设施的建设内容和时限。
	土地价格	结合各地区区域实际和土地出让情况，合理确定土地出让起始价，防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价土地扰乱市场预期现象。
	土地监管	全面落实土地利用动态巡查制度，加强土地出让后监管，核查已出让商品住宅用地的企业缴款、开竣工等情况，确保开发企业按期开工、竣工。按照《闲置土地处置办法》(国土资源部令53号)规定，除属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的情形外，未动工开发满1年的闲置土地，按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费；未动工开发满2年的，无偿收回国有建设用地使用权。同时，将其建设用地使用权人纳入房地产行业信用信息记录，使用权人在该土地上建设的房屋上市销售前，不得参与其他土地的出让竞买。

类别	发力点	原文内容
土地方面	土地监管	各地区要认真排查、解决影响已出让土地开工的历史遗留问题，确保出让土地达到净地标准；要积极落实停缓建工程处置工作方案。加快研究解决住宅挡光问题。
营销方面	预售	严格按照《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)等规定办理商品房预售许可，全面实施商品房预售资金监管制度。中心城区的商品住房项目分期开发建设的，每期申请预售面积不得低于2万平方米(尾盘除外)。取得预售许可的商品住房项目，开发企业要在10日内公开全部准售房源及每套房屋价格，一次性对外销售，不得分期分批销售，并在售楼现场显著位置公示楼盘销控表。全面推行住建部、工商总局新版《商品房买卖合同》。
	合同管理	用于居民自住的新建商住公寓或酒店式公寓，商品房买卖合同中房屋用途项标明为“自住”的，在落户、水电暖用价等方面享受住宅同等政策，但其商业属性不变。其中，居民享受落户政策须取得房屋所有权证或不动产登记证并实际居住，享受民用电价须经现场确认用电分类属于城乡居民住宅用电范畴。
综合管理	公积金	调整住房公积金贷款额度。职工单方缴存住房公积金的，公积金贷款最高限额为40万元；夫妻双方缴存住房公积金的，公积金贷款最高限额为60万元；家庭成员3人以上共同申请公积金贷款的最高限额为80万元。
		对高校、中等职业学校在校生、新毕业生(毕业未超过5年，下同)购买商品住房的，给予契税全额补贴政策。对高校、中等职业学校在校生购买商品住房的，给予每平方米200元的奖励政策。对高校、中等职业学校新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。
		调整住房公积金贷款首付比例。 购买商品住房： 公积金缴存职工及其家庭首次申请住房公积金贷款，贷款最低首付比例为20%；再次申请住房公积金贷款，贷款最低首付比例为30%。 购买存量(二手)房： 公积金缴存职工及其家庭首次申请住房公积金贷款，房屋竣工使用年限为10年(含)以下的，贷款最低首付比例为30%；房屋竣工使用年限为10年以上、25年以下，贷款最低首付比例为40%。再次申请住房公积金贷款，房屋竣工使用年限为10年(含)以下的，贷款最低首付比例为40%；房屋竣工使用年限为10年以上、25年以下的，贷款最低首付比例为50%。 对3次(含)以上申请住房公积金贷款的家庭，不予受理。
调整政策	用地性质调整	对已供应、未开发的房地产开发用地，在符合用地政策规定前提下，开发企业可申请转换用途，支持向文化、旅游、养老等业态转化。
	业态调整	对原规划用途为商业或公建(含办公)但实际用途为商住公寓或酒店式公寓的项目，同时具备以下条件：2016年12月31日前完成竣工备案且未售出，地处非核心商业区(金廊核心区(长大铁路至浑河北岸段)、太原街商贸区、中街商业区、东中街商业区以外)，具有独立卫生间、能满足基本居住条件，可调整为自住型公寓并享受同等政策。
	套型结构调整	对在建商品住房项目，在确保配套服务设施满足规定且经公示利害关系人无异议的情况下，开发企业可申请调整套型结构。
规范市场	信息公开	加强房地产市场舆论引导。有关部门要加强房地产市场相关信息公开，及时解答市民关心的政策问题；新闻媒体要加强宣传引导，深入报道和解读相关政策措施，引导居民理性消费，防止虚假信息或不负责任的预测、评论误导消费预期；对个别捏造信息、虚假报道、造谣滋事的新闻单位和个人，要依法追究，共同维护房地产市场平稳健康发展的良好局面。
	市场秩序	进一步规范预售商品房买卖合同撤销及信息变更等行为，明确可撤销的情形。严禁房地产开发企业和中介机构借合同撤销或变更之机进行期房投机、囤积房源、捂盘惜售，牟取不正当利益的行为。

类别	发力点	原文内容
规范市场	市场秩序	严厉打击扰乱房地产市场秩序的违法违规行为。市房产局负责组织和指导全市房地产销售和中介行为的执法检查，制定我市房地产市场监管办法。各地区要切实履行本辖区内的房地产市场监管主体责任，明确监管部门，配备监管人员，建立房价异动区域销售现场日常巡查与现场检查纠错机制，严肃查处开发企业和中介机构捂盘惜售、囤积房源、恶意炒作、哄抬房价、未许先售、捆绑搭售等违法违规行为。对存在不正当经营行为的，要加大处罚力度，责令限期整改。对妨碍执法检查或逾期未整改的，要暂停其网签资格；情节严重的，要列入严重失信企业“黑名单”；性质恶劣的，要依法清出市场；构成犯罪的，要移送有关部门依法追究刑事责任。市房产局、规划国土局按职责分工建立二手房网签系统，进一步规范存量房市场秩序和中介机构行为。
	优惠政策	本意见自发布之日起施行，并根据国家有关政策和市场形势变化，适时做出调整。《沈阳市人民政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）》（沈政办发〔2016〕40号）和《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市促进房地产市场健康发展补充措施的通知》（沈政办发〔2016〕106号）同时废止；已按上述文件购房，但尚未享受相关优惠政策的购房人可继续享受落户、子女入学等优惠政策。

对2017年上半年房地产市场政策解读总结如下：

- 1.国家实行积极的财政政策和稳健中性的货币政策，继续实行因城施策，完善差异化信贷政策，支持去库存。
- 2.土地供给根据去化周期而定，回归理性，对土地价格和土地闲置行为予以约束；从源头控制开发商拿地成本，促使地价合理，保证二级市场稳定健康发展。
- 3.针对商业地产，重点是向文化、旅游、养老等业态和住宅用途转化。针对中心城区和县域商品住房，把好土地供应“闸门”，继续化解县域库存，确保中心城区去化周期和房价稳定在合理区间。
- 4.规范房地产开发商和中介机构销售行为，整顿媒体宣传，引导居民理性消费。
- 5.通过土地使用性质、业态、套型结构三类调整措施，加快优化去库存和稳定市场的举措。
- 6.重视互联网与金融、房地产三者的融合，优化产业升级，工业园区和物流园区等产业园区有政策倾斜，探索房地产多元化供地机制。
- 7.扩大购房群体覆盖面，给与在校生、新毕业生税费优惠、奖励优惠和公积金贷款优惠等。
- 8.放开公积金转移、接续、贷款额度计算的政策。

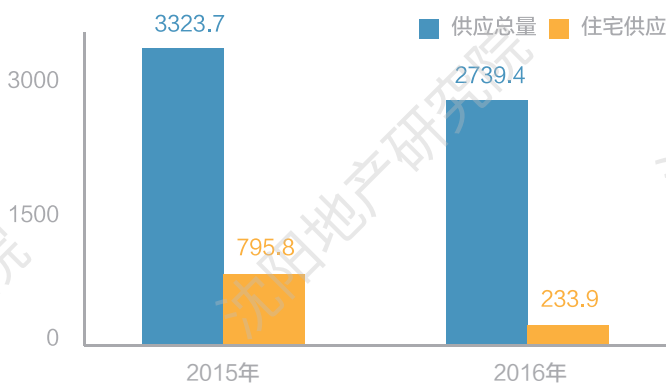
二、土地市场

1、供地计划

根据沈阳市规划和国土资源局公布的年度国有建设用地供应计划可知，政府对土地市场进行调控，使之恢复理性。

由右图可知，沈阳市土地供应呈现明显下降趋势，2016年住宅供应土地相比2015年减少了70.6%。

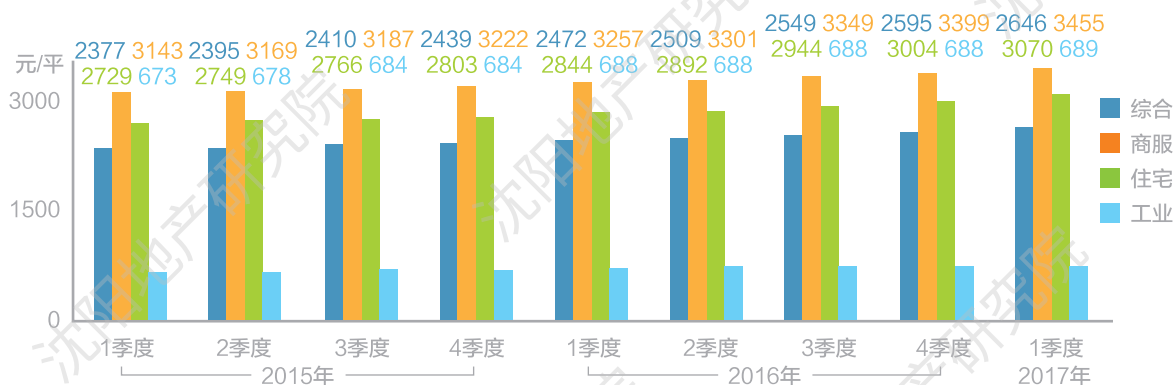
2015、2016年度国有建设用地供应量



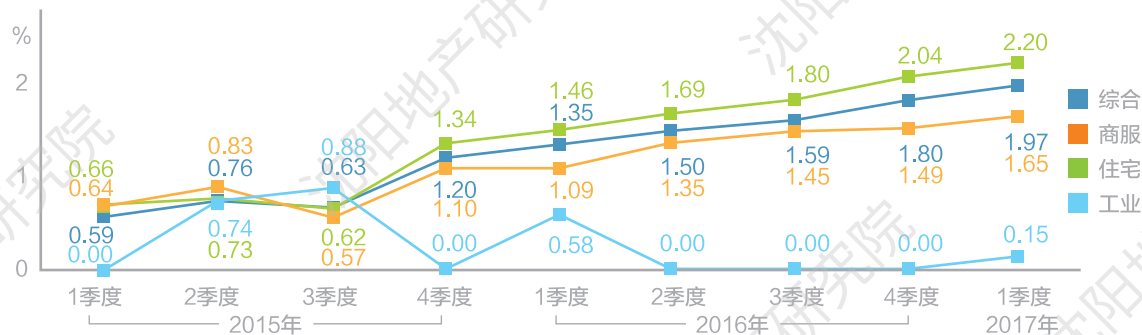
2、土地价格

土地价格对开发商来讲相当于商品住宅承担的成本部分，也是购房者销售价格中的一部分，近年来土地价格有如下趋势：

2015-2017年第一季度地价水平值



2015-2017年第一季度地价增长率

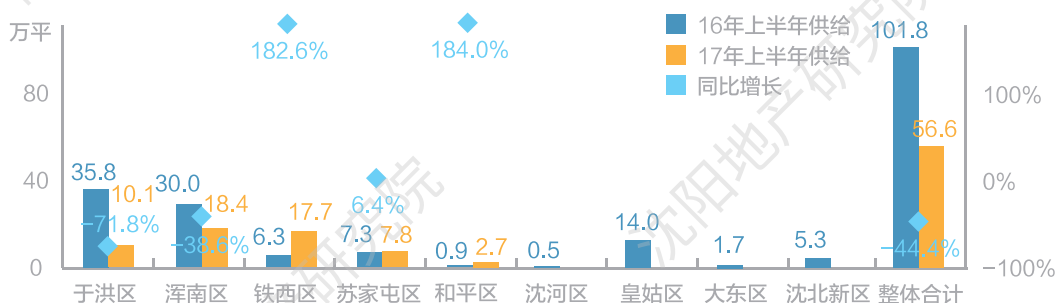


从上两图可知，除工业用地增长率稍有起伏以外，住宅、商服、综合用地在15年3季度以后一直稳步上升，这是因为15年楼市首次出现去库存政策，市场低迷，开发商资金紧张，直到3季度出现土地推介会，土地市场才稍有好转。

3、2017年上半年土地市场情况

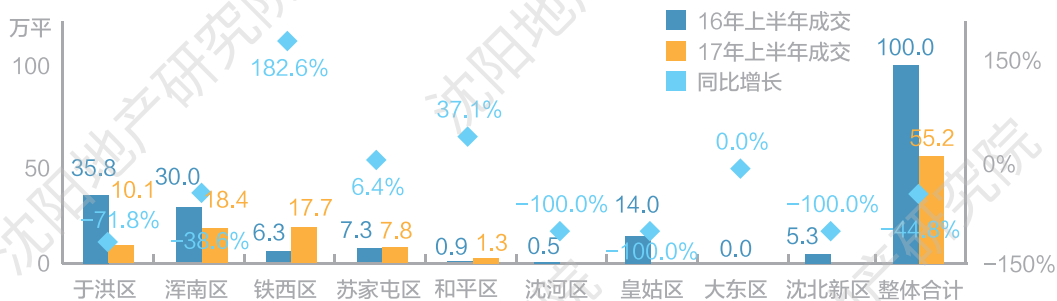
17年上半年土地市场成交仅在1、2月份，3–6月商住土地市场归于沉寂，近两年居住类土地情况如下：

2016年上半年与2017年上半年沈阳市9区居住用地供应面积及各區同比增长



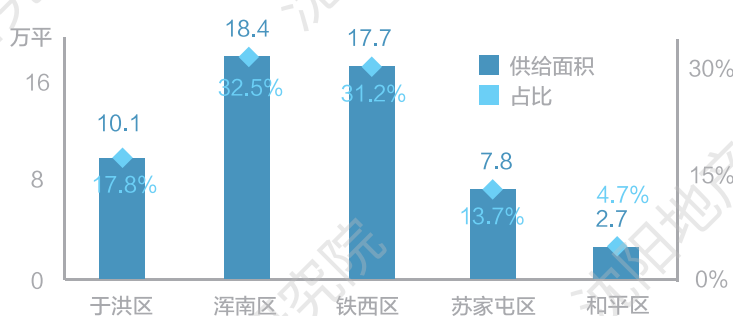
2017年上半年实际供给面积为56.6万平米（上半年供给合计63.5万平米，其中于洪区丁香屯-3地块首次流拍，后又拍卖，供给面积不重复计算）；2016年上半年实际供给面积为101.8万平米，整体供给同比下降44.4%；2017年上半年沈河、皇姑、大东及沈北新区无土地供给；同比增长最明显的是和平区和铁西区，这两年铁西供给地块均为2块，面积增长明显是由于17年供给中东北制药总厂和化工厂北两大地块占地总计17.7万平米；和平区同比增长率高是因为16年基数小。

2016年上半年与2017年上半年沈阳市9区居住用地成交面积及各區同比增长



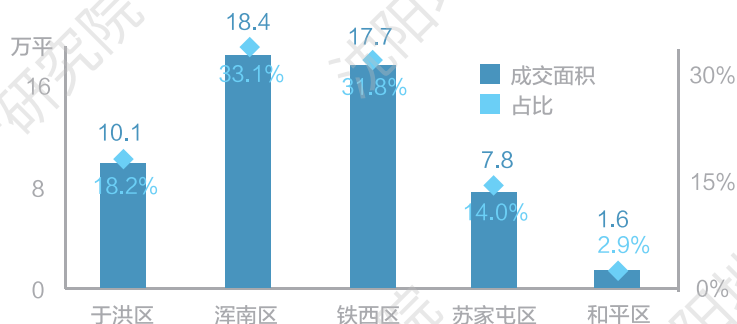
2017年上半年实际成交面积为55.2万平米；2016年上半年实际成交面积为100万平米，整体供给同比下降44.8%；2017年上半年沈河、皇姑、大东及沈北新区无土地成交；同比增长最明显的是铁西区，华润和保利两大品牌开发商分别拿下东北制药总厂和化工厂北两大地块；和平区浑南大道地块流拍，棚改项目中止交易。

2017年1-6月沈阳市各区域居住用地供应占比



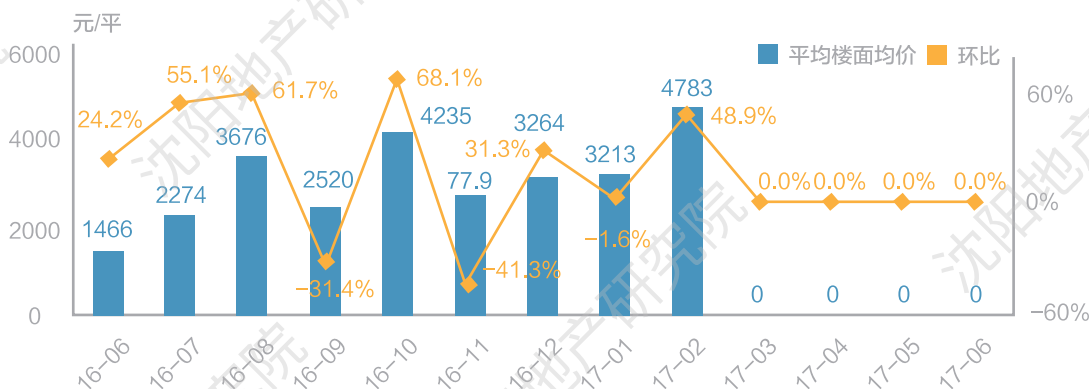
2017年上半年居住用地供给量排序为浑南、铁西、于洪、苏家屯、和平，其余4区无居住用地供给；浑南区铁西区供给占比63.8%。

2017年1-6月沈阳市各区域居住用地成交占比



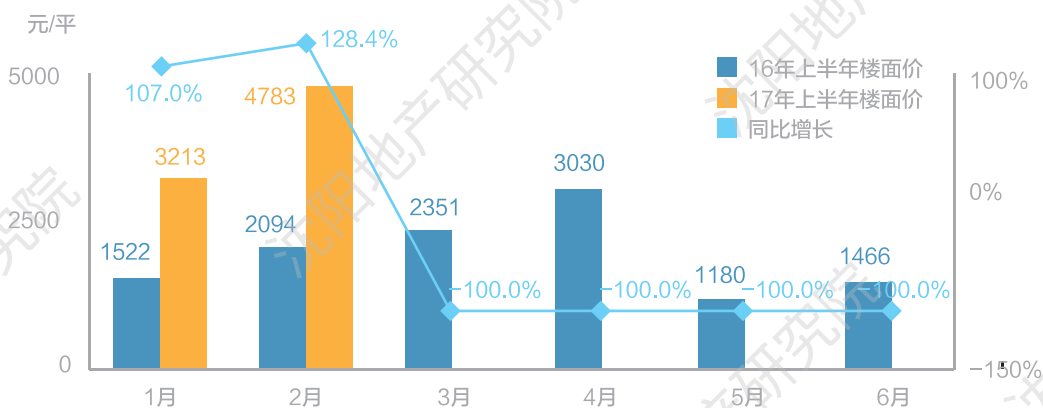
2017年上半年居住用地成交量排序为浑南、铁西、于洪、苏家屯、和平，其余4区无居住用地供给；浑南区 and 铁西区供给占比65%。

2016年6月-2017年6月沈阳市居住用地成交平均楼面价



2月份沈阳市居住类用地成交的平均楼面价为4783元/平，创下了去年以来的最高纪录，环比增长48.9%。其中，东北制药总厂地块、省气象局西地块以及化工厂北地块等三宗地块，引起了房企积极争抢，均以较高的溢价率成交，最高成交楼面价为6420元/平。

2016年上半年与2017年上半年沈阳市居住用地成交楼面价及同比增长



2017年上半年后四个月土地停牌，因此没有楼面价；前两个月土地成交面积17年较16年同比下降近50%，但楼面价却同比增长100%以上，可见政策效果立竿见影，政府供给土地趋于理性紧张，房企开发成本提高，进而推升房价。

三、商品住宅市场

1、市内9区2017年上半年发展变化

2017年4月10日对于沈阳市尤其是浑南区域是具有里程碑意义的一天，自贸区落户，带动浑南片区和苏家屯片区经济形势看好，南二环南移将浑南揽入主城区，未来浑南营商环境欣欣向荣。

板块销售十强中，浑南区包括全运、白塔、21世纪广场、东湖四个板块，浑南区借助“一河两岸”及“自贸区”的双向带动成为沈城楼市热销区域。

以沈阳中心区为主的市内五区（和平、沈河、皇姑、铁西、大东）区与浑南奥体、长白形成的城市核心圈市场，目前区域价格较高，供应量较小，项目可选择较少。

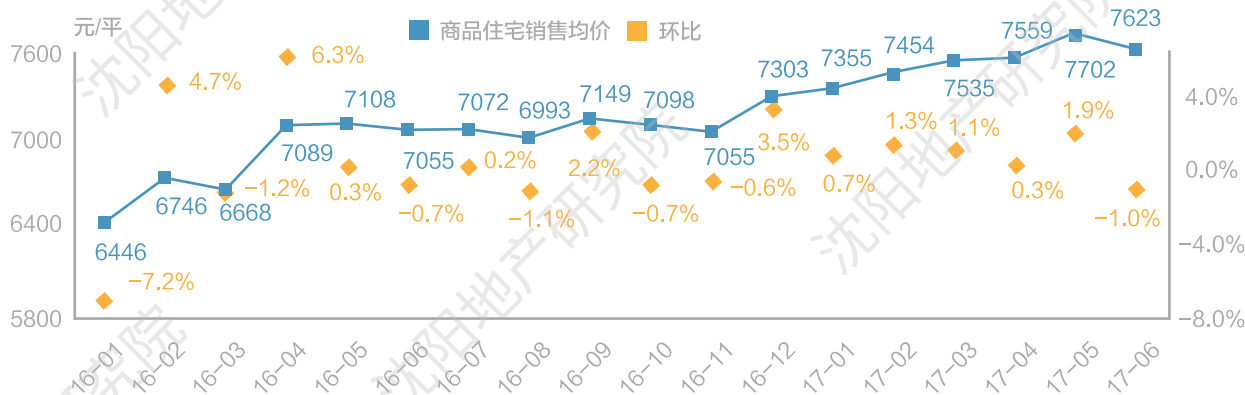
奥体、长白岛、长青为代表的区域板块内的住宅多以改善型住宅为主，目前长白岛与长青两处区域板块的价格较高且供应量不足，市场呈现供不应求的发展态势。

以三台子、丁香湖、于洪广场、于洪新城形成的近市区板块，购房需求主要以地缘性改善和被中心区高价挤出的外溢刚需为主。

以沈北、宁官、白塔堡-东湖为代表的远城区板块，购房需求以刚需为主，其次是地缘性改善。

2、商品住宅销售均价

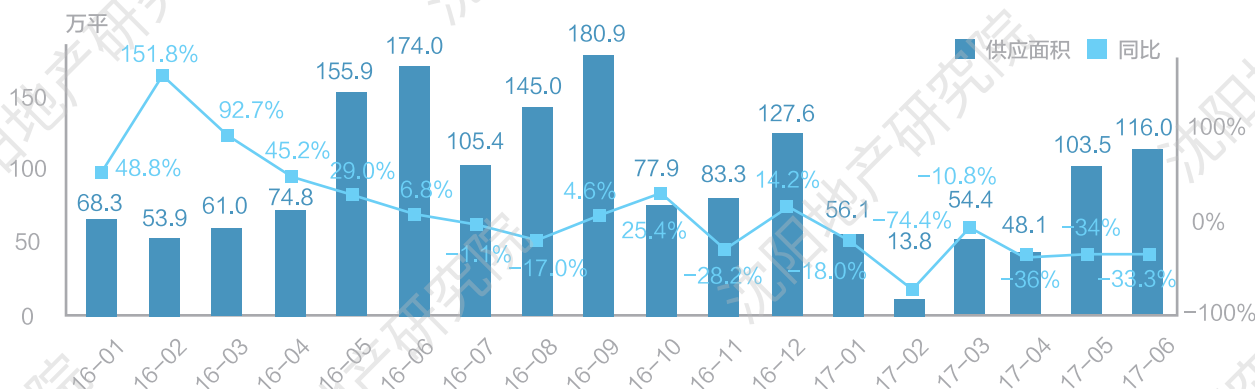
2016年1月-2017年6月沈阳市商品住宅销售均价



由上图可知，沈阳商品住宅销售均价自去年初以来大体呈稳定上涨状态，今年6月环比略有下降。这是由于多数房企在激烈的市场浪潮中拼力追击，经历了金三银四后，5月末前达到甚至超过了半年业绩，6月份供给和销售放缓，均价下跌，但总体幅度很小。

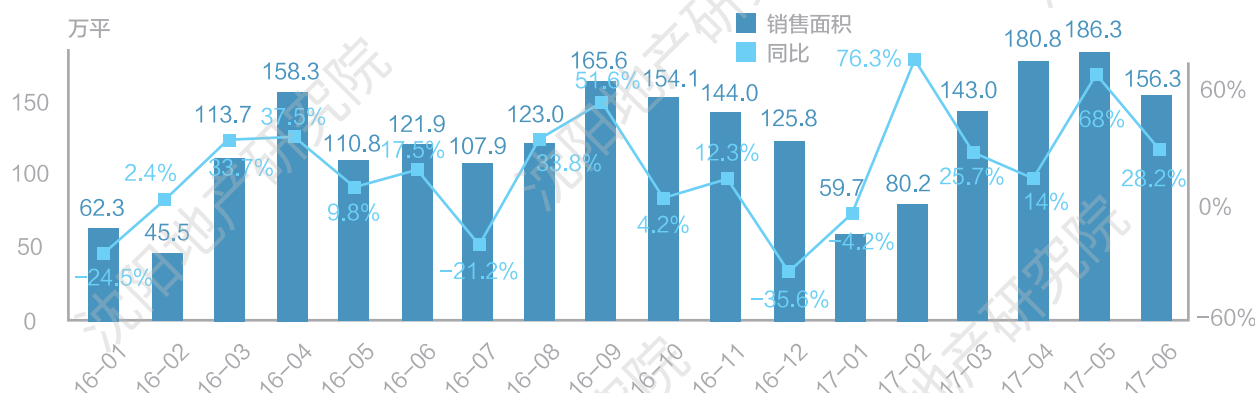
3、商品住宅供给面积和销售面积

2016年1月-2017年6月沈阳市商品住宅供给面积及同比



沈阳今年商品住宅供给面积大体呈上升态势，房企纷纷加快去化步调，今年2月受春节影响，供给明显低于其他几个月，沈阳之前主基调以去库存为主，所以17年总体较16年供给量要少。

2016年1月-2017年6月沈阳市商品住宅销售面积及同比

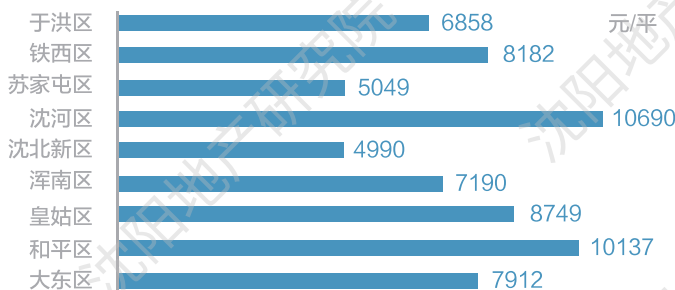


沈阳今年以来商品住宅销售面积同比去年有所增长，除1月份为负增长外，其他几个月均较去年有超10%以上的提升，总成交面积约792.4万平，同比上涨29.4%，这主要是得益于政策的放开及沈阳地区不限购。

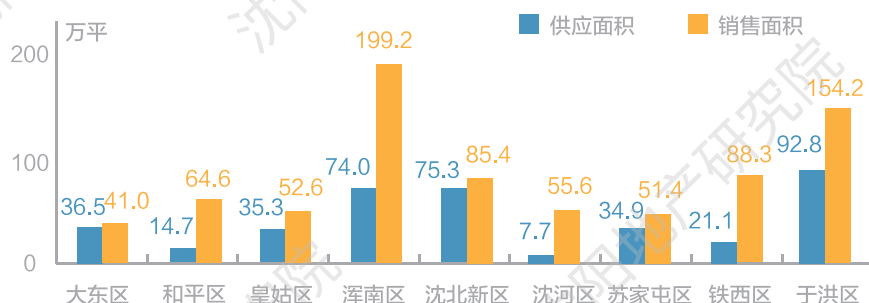
4、市内9区商品住宅供给、销售及均价

沈阳9区商品住宅销售均价前三位分别是沈河区、和平区、皇姑区；后三位分别为于洪区、苏家屯区和沈北新区。沈河和和平作为成熟老城区房价高涨无可厚非，而皇姑区则是由于学区好、库存紧张抬高了区域均价。均价在后三位的区域由于地处城市边缘，片区配套不够完善，虽然成交量大，但均价较低。

2017年上半年各区域商品住宅销售均价对比



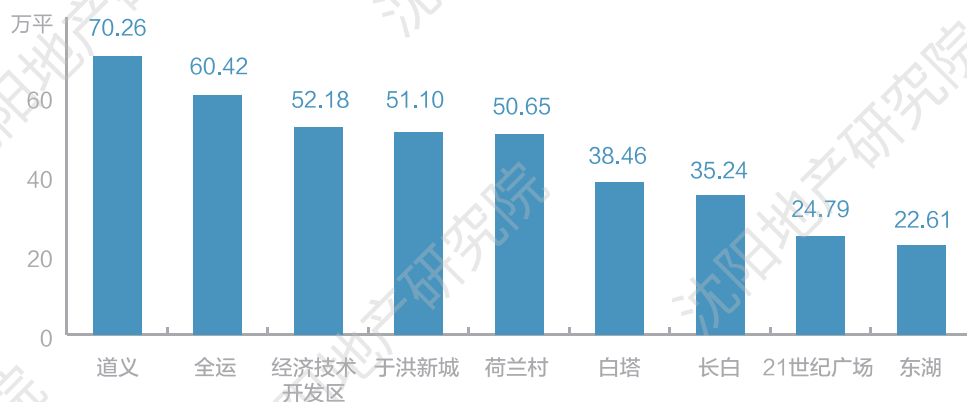
2017 年上半年各区域商品住宅供应面积和销售面积



从上表清晰可见，今年上半年以来9区商品住宅供给前3名排序依次为于洪区、沈北新区、浑南区，三区撑起商品住宅供给的半壁江山，沈河和和平区域供给乏力，供给呈现去中心化趋势。销售前3名为浑南、于洪、铁西，虽然于洪在供给上略胜于浑南，但由于自贸区在浑南落地加之南二环南移将浑南揽入主城区内，浑南区域引得多家开发商的青睐，配套日渐成熟，区域价值逐步提升，受到消费者的追捧。和平与沈河的供给很少，但由于地处城市核心，交通便利，仍然为客户的佳选。铁西区供给上有些落后，但销售上毫不逊色，身为沈阳人口最多的区，铁西老城区楼市走俏，加之品牌开发商华润、保利等的入驻，市场一片看好。

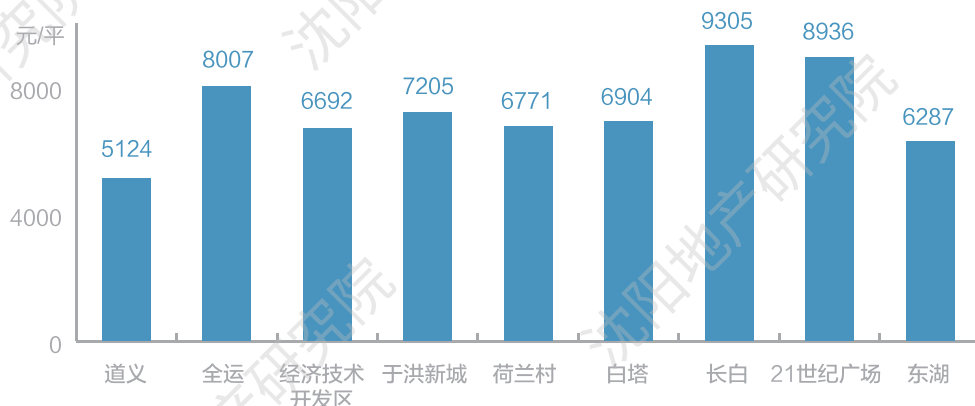
5、沈阳板块销售面积及均价

2017 年上半年板块销售面积



上半年道义板块销售面积拔得头筹，是由于城市外扩，沈阳地铁二号线北延线辽宁大学站、人杰湖公园站、蒲河大道站、蒲田路站等四站将通车试运行将于今年底完成，配套逐渐完善，板块升值空间大且目前价格较低，助推了该板块的人气，赢得了广大刚需者的追捧；全运板块得益于配套规划和周边环境较好，市政府南迁的强心剂与自贸区落地，正式开启了浑南新市中心的格局；东湖板块由于区域位置较差、楼盘较少且主要以大面积产品为主，总销售量最低。

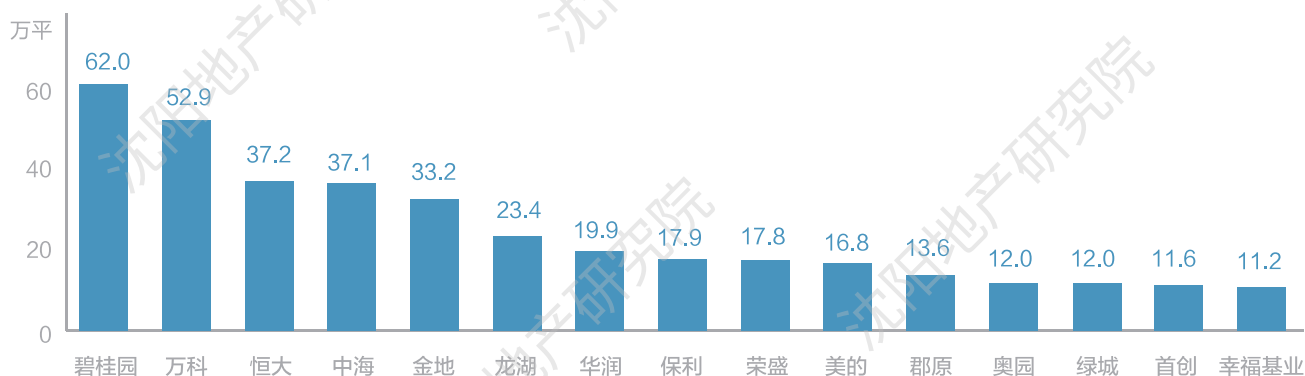
2017 年上半年板块销售单价



长白由于位于和平区浑河以南，学区资源优厚，环境优美而被众多消费者青睐，价格居高不下；21世纪广场和全运板块得益于市政府南迁和自贸区落位，享有奥体商圈，临近新南站，潜力巨大，颇受欢迎；道义板块位于沈北新区，区域离市中心较远，配套不够完善、交通相对不便，入住率不高所以价格低廉。

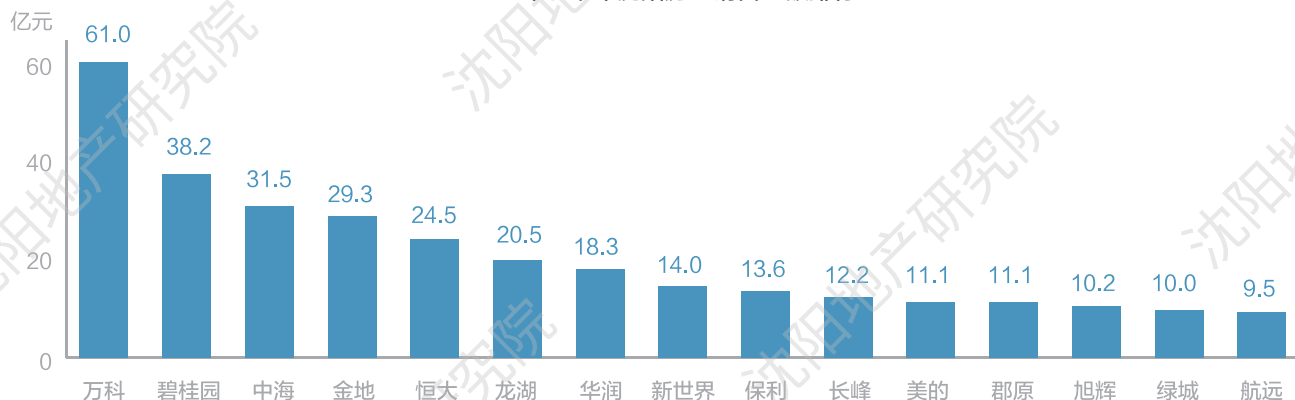
5、沈阳房企销售面积及销售金额排行

2017 年上半年沈阳房企销售面积排行



碧桂园上半年销售面积领跑沈阳，远超其他房企，超第二名万科9万平方米，可见碧桂园的强大的市场影响力和高额的市场占有率；各大房企成绩喜人，同样可以看出17年市场的火热，大大消化了沈阳市场库存量，缓解了库存压力。

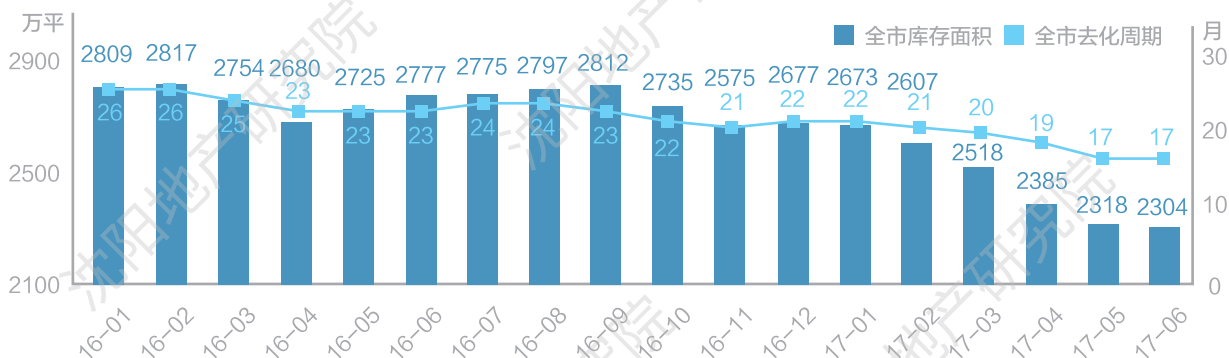
2017 年上半年沈阳房企销售金额排行



万科上半年业绩突破60亿大关，牢牢占据龙头位置；恒大等房企同比2016年上半年业绩翻番；成交金额排名前14名房企门槛提升至10亿；名牌房企全面发力，市场份额大幅提升，愈发说明了房地产市场强者恒强的定律。

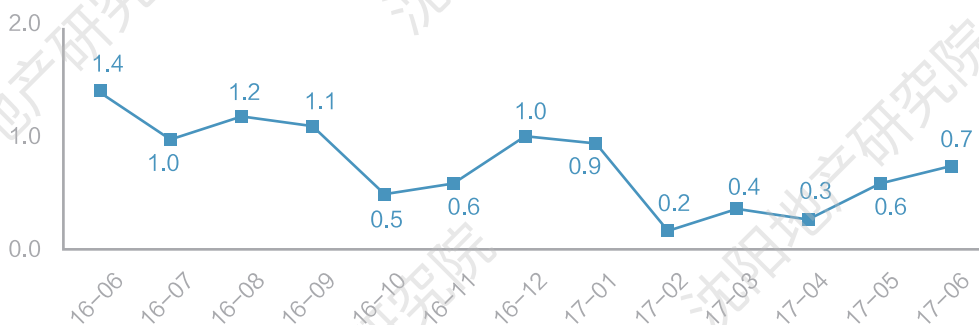
7、商品住宅库存面积及去化周期

2016 年 1 月 -2017 年 6 月沈阳市商品住宅库存面积及去化周期



随着政府从源头上控制土地供给，政策上大力支持去库存的举措，沈阳库存量稳步降低，目前商品住宅库存周期不到17个月。

2016 年 6 月至 2017 年 6 月沈阳商品住宅供求比



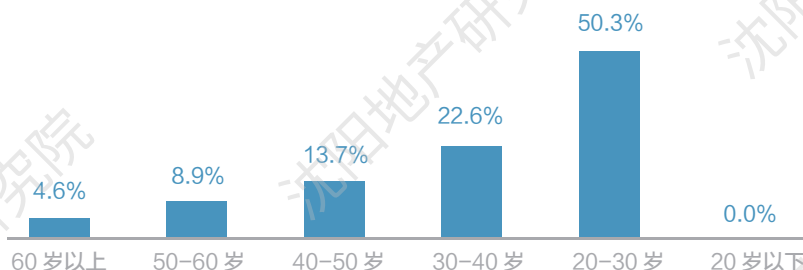
左图可见，市场去年尚处于供过于求的状态，今年开始一直供不应求，市场需求旺盛。综上，市场稳中向好的态势明显。

四、购房者调查分析

2017年7月上旬，通过各渠道调研，共收集调研问卷2228份，实际有效问卷2028份。调研意在了解客群特征与购房驱动力、客户购房潜在需求和关注要素、客户购房经济能力及心理预期、影响客户购房因素及意愿强烈程度。

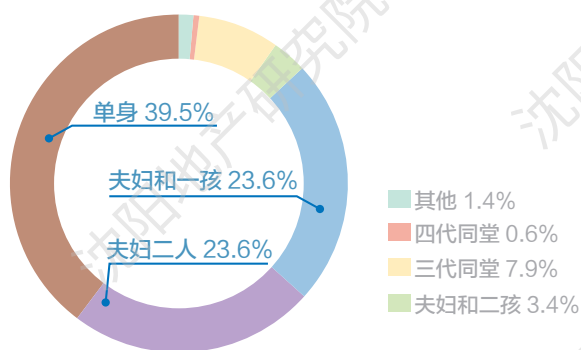
1、客群年龄情况

由右图可知，购房者主要以20-30岁的年轻人为主，比例达到50%，其次为30-40岁的中青年，占比22.6%；由此可见，90后渐成买房市场主力军团。



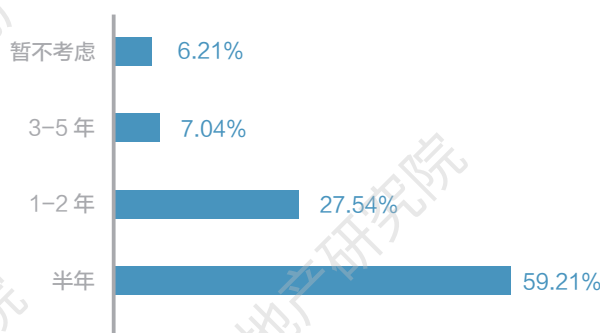
2、客群家庭结构

意向和潜在购房者中有近40%为单身，夫妇与一孩、夫妇二人购房的比例持平，也匹配刚需购房人群的普遍特征。



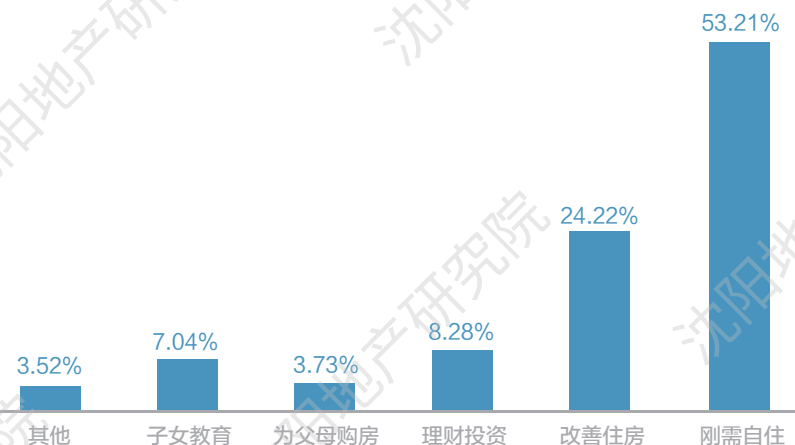
3、购房计划

有强烈购房意愿的购房者占比近60%，半年内打算购房。



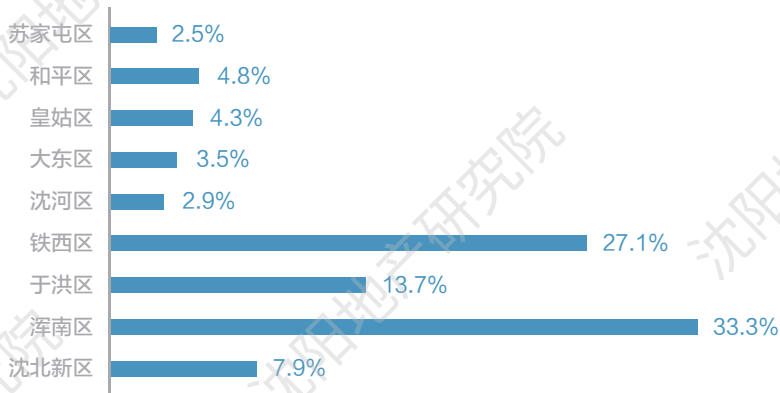
4、购房目的

超一半消费者购房目的是刚需自住，改善住宅为24%，投资理财占比不到10%。购房目的刚需自住与半年内购房计划占比均在50%以上，趋势一致，意味着刚需是目前市场主要购房驱动力。投资理财占比较少，说明市场趋于理性。



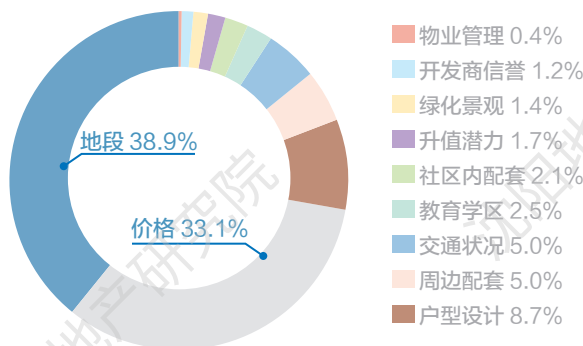
5、购房者意向购房区域

购房者购房区域首选依次为浑南、铁西、于洪、沈北新区；浑南得益于科技创新、政策利好赢得大众瞩目；铁西开发区板块迅猛崛起，宜居指数较高；于洪新城和北于洪极为活跃，沈北新区以宜居和新市政规划、新医疗及交通规划得以发展迅速，吸引刚需及养老型客户的目光。



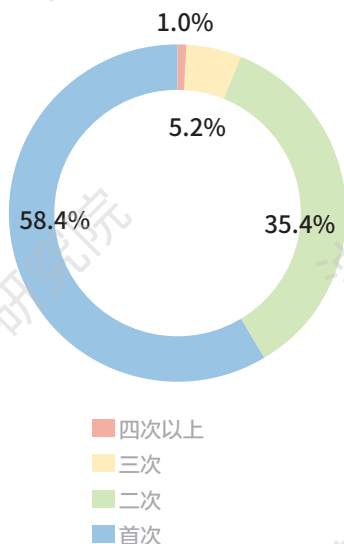
6、购房者关注因素

购房者首要关注的三个因素依次为地段、价格、户型设计、交通情况及周边配套，沈城人无明显的开发商品牌意识，对物业及景观的关注度较弱，对周边配套要求多于对社区内配套。



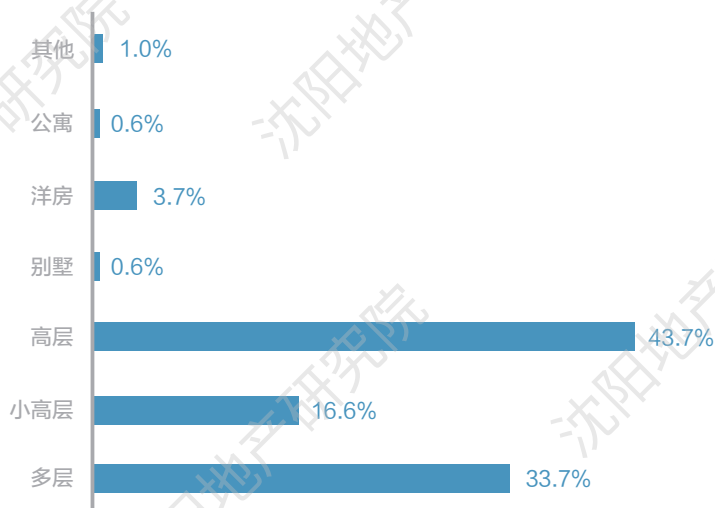
7、购房次数

近60%的人无置业经历，超过三分之一的人有过一次置业经历。



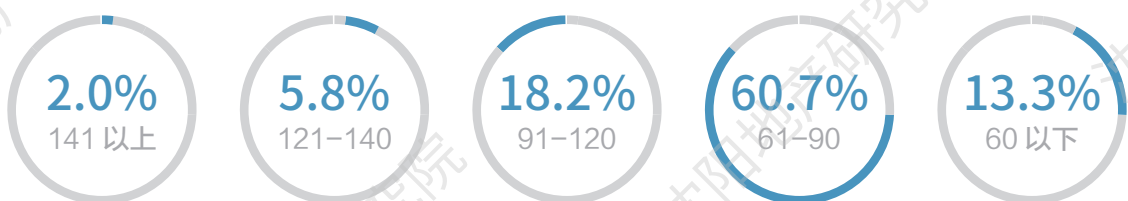
8、意向购房产品形式

意向购买产品形式排序依次是高层、多层、小高层、洋房；高层产品为购房者意向主力产品。



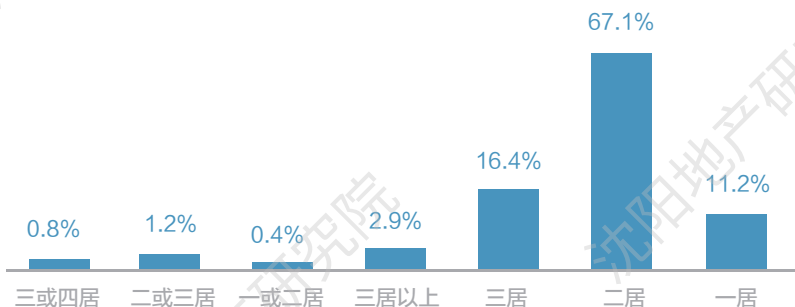
9、意向购买面积

61-90平米产品是潜在购房者最为关注的主力面积区间，占比6成以上；91-140平米的大户型占比近3成，改善型产品渐受消费者欢迎，或将引领市场潮流。



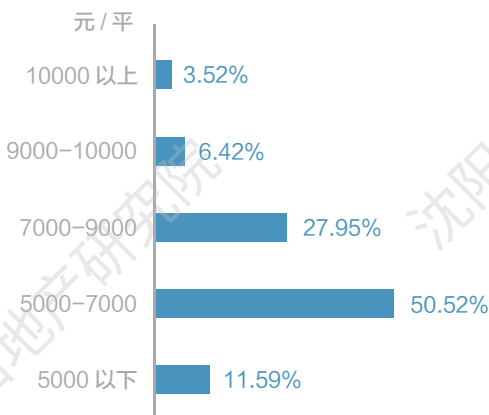
10、意向购买户型

近7成消费者选择两居室户型，三居室占比16.4%，一居室占比11.2%。



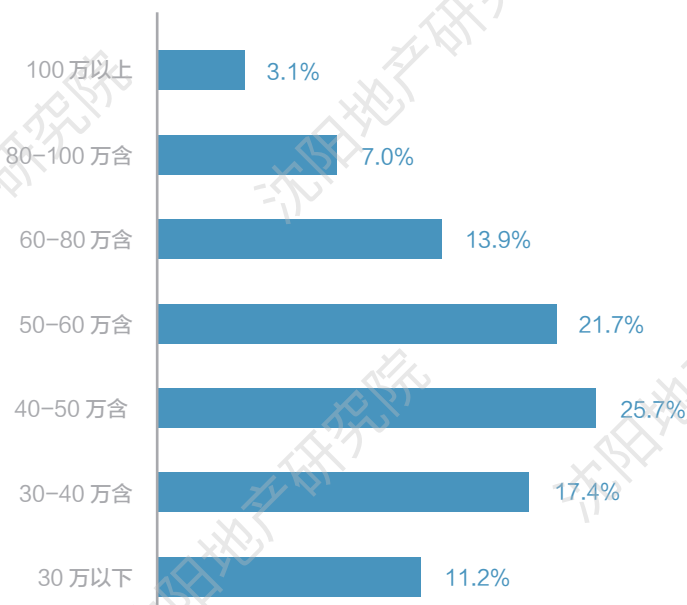
11、心理承受价位

客户有明显的心理价格界限，客户承受心理价位在9000元以下，主力价格在5000-7000元，此处充分证明当前刚需是市场的主流。



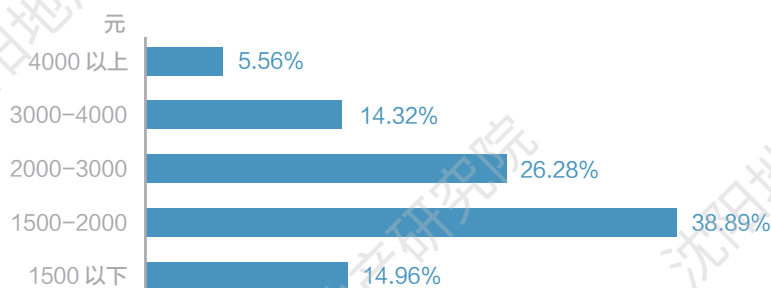
12、购房者能承受的总价款

消费者心理承受价款主要集中在60万以下，占比为76%，以40-50万为主。



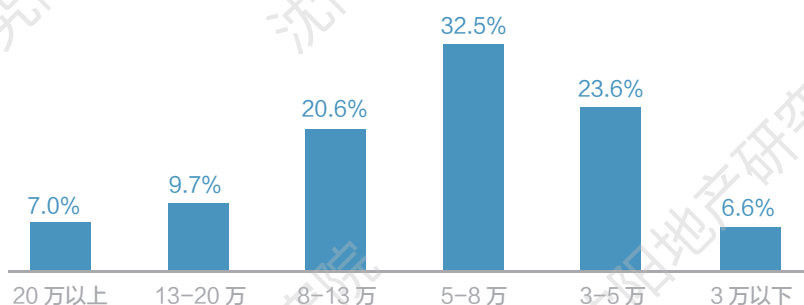
13、购房者能承受最高月供

客户承受月供主要在每月3000元以下，占比80.13%；主要月供集中在1500-2000元，占比39%。



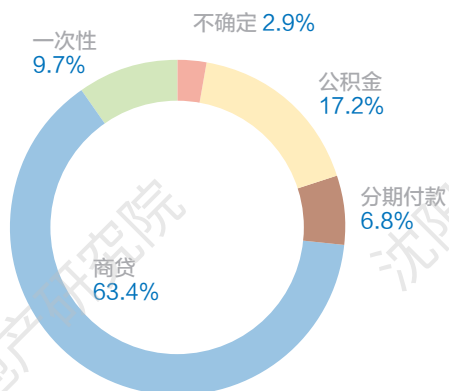
14、购房者年收入

购房者家庭年收入有3成在5-8万元之间，平均家庭月收入在4200-6700元之间，主要月供和主要家庭收入的比例趋同，可见多数消费者可以接受月供在家庭收入中的占比为30-40%的情况。



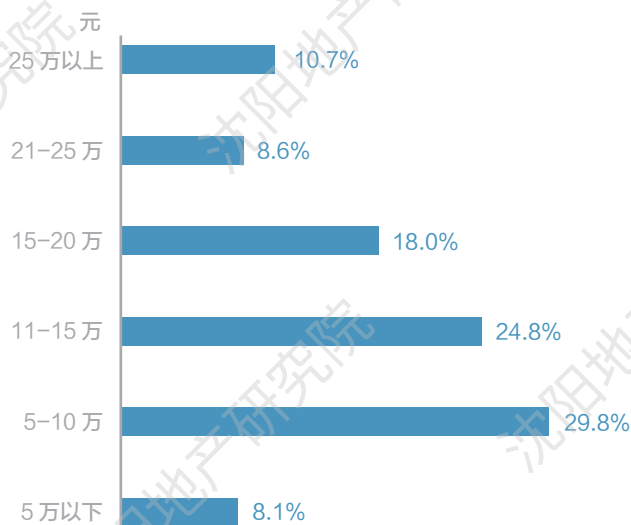
15、购房者意向付款方式

6成以上购房者选择商业贷款，其次17.2%购房者选择公积金贷款，一次性贷款购房者占比1成。



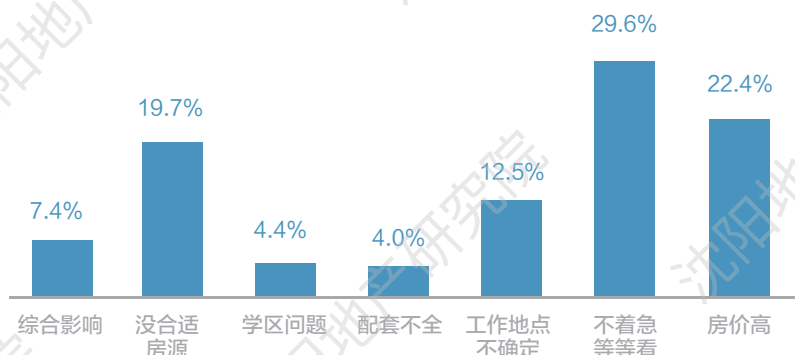
16、购房者承受首付款

购房者承受首付款3成在5-10万，占比最多，大体集中在20万以下，综合意向接受总价款在60万以下，说明大部分购房者能承受30%比例的首付。



17、影响购房者购房的主要因素

影响消费者买房的主要因素是3成购房者处于观望态度，22.4%的购房者认为房价高，2成购房者认为没有合适房源，可见目前沈阳房地产市场在一部分消费者看来是不明朗的。

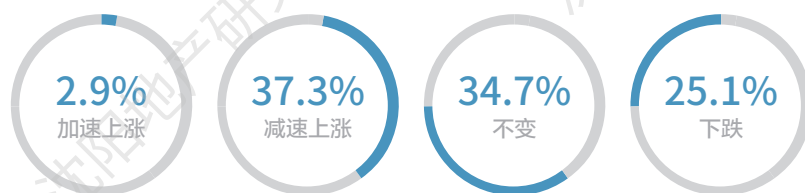
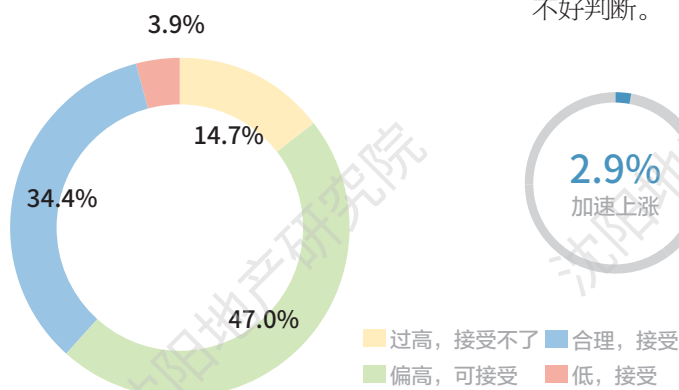


18、购房者对目前房价的预期

近一半购房者认为目前沈阳房价偏高，但可以接受，3成以上受访者认为目前房价合理，即大部分购房者认为房价可以接受。

19、预期沈阳房价

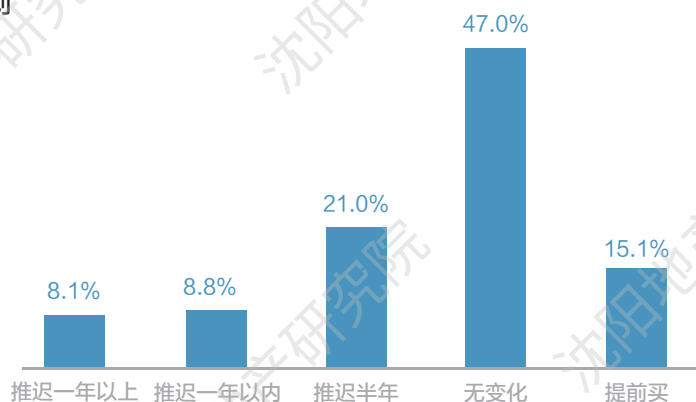
购房者对沈阳房价市场预期并无明显趋向，37%认为减速上涨，34.7%认为保持不变，25.1%认为房价会下跌。未来市场在消费者看来不好判断。



20、购房者是否会因为行情变化推迟购房计划

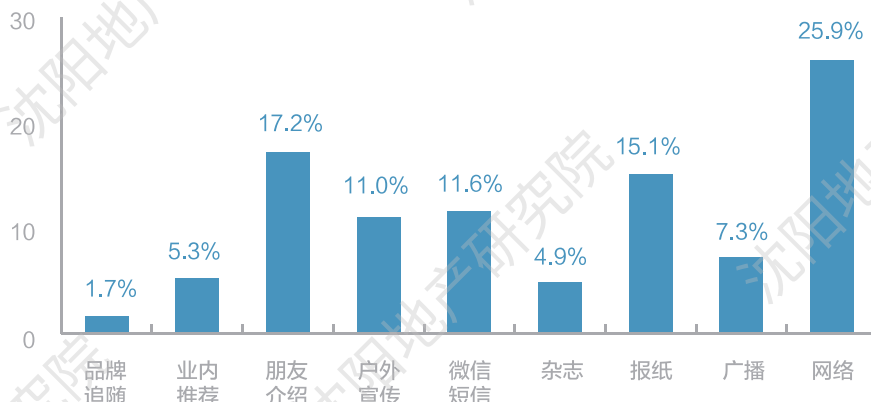
62%的购房者不会因为行情不定而推迟计划，47%不会受影响，21%推迟仅半年，甚至有15.1%的人会提前购买。

通过之前的半年以内购房者占60%、刚需购房占53%及不会因行情不定而改变购房的半数占比可知，购房者半数购房意愿较强烈，三者占比接近，且购买时间在半年以内，基本不受行情影响。



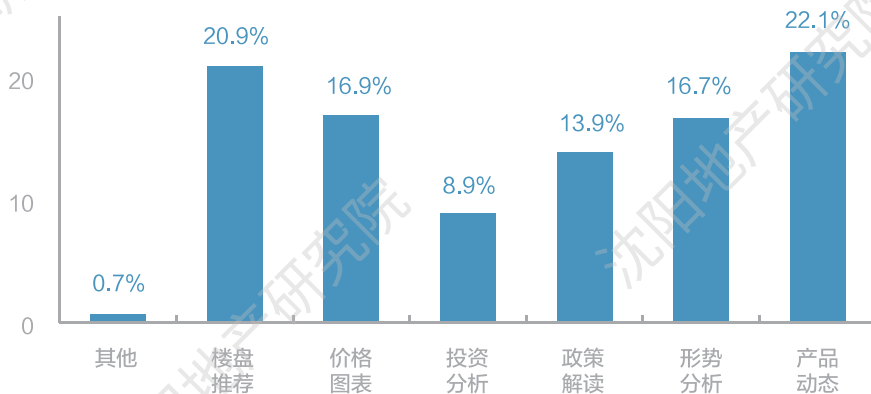
21、获取置业信息的渠道

购房者获取置业信息的途径依次为网络、朋友介绍、报纸、手机微信短信和户外宣传，可见网媒传播的威力，同时朋友熟人之间口口相传依然为广大消费者接受。



22、希望在楼市报获取什么信息

购房者渴望获得的信息主要是产品新动态和楼盘推荐，其次为价格图表和形势分析。



五、市场展望

2016年，房地产全年销售额总额11.8万亿，同比增长34.8%，创巨量市场巨量增幅的新纪录。2017年，适逢频繁的调控政策和年初的两会调控潮，市场参与者一度认为将迈入狂欢后的萧条。然而，中国市场广大，有足够的回旋余地。

热点城市频密调控的同时，中西部二线城市、非都市圈三线城市在棚改货补的托举下大放异彩，热点降温、乡镇去库存成为2017年的主旋律。

2017年的市场以维稳为主。房价继续大规模上涨的可能性不大，但沈阳特殊的市场背景，可以跳出圈外。相比于2016年，2017年市场总量或将维持 $\pm 5\%$ 的变动；调控放开也是小概率事件，但加码的必要性已然不存在，深化细化调控和落地执行仍然会是都市圈接下来的主要方向；惠及中西部二线及非都市圈三线城市的去库存工作将不遗余力地贯彻到底。

土地价格的不断攀升，托高了实际下行的地产开发投资额。一方面反映地价成本的迅速抬高，另一方面反映开发商之间竞争的白热化；在强者恒强的时代，无论市场还是资源都迅速向巨头集中，异军突起的艰难与惊险不仅仅在开发端，也在消费端，还在政策端：房产税、预售制度、农地流转与分税制等一系列制度尚属未知之数。

调控、房价、利率三重作用下，大量新晋人口被挡在购房门槛之外，一二线城市或许面临局部短期回调；但中长期来看仍然一二线城市仍然是颇具价值的高地，新晋人口解决居住需求的主要方式也迅速从购转向租，租赁市场将在一二线加速崛起、愈演愈烈。



专业的沈阳房地产信息服务商

沈阳由于地理位置和历史原因，受到大市场弊端的冲击相对较弱，可以预期，沈阳房价仍会稳中有升。京津冀地区市场的有利辐射，结合本地的刚需与改善客群，仍会给予市场大力支持。沈阳市场上半年走俏，下半年在政策和土地的影响下，价格增速减缓势在必行。

市场整体走势与政策引导一致，国家经济持续企稳向好，下半年调控继续加码的概率不大，但也不存在政策宽松的预期；新阶段的长效机制诸如房产税、预售制度变更等等或在未来提上议程，值得期待。

预计沈阳下半年市场将从几个方面发生变化，首先，产品及业态方面：

土地红利已不在，房企将发力重点落在产品创新上，预计日后房企将加大在产品上的投入，将功能齐全、成本低、绿色环保的产品呈现给消费者。

市场定位更准，产品划分更细。随着房地产黄金时代一去不复返，加上国家大力倡导创新，个性化产品将有一定市场。

房地产将实现功能多元化，目前市场上出现一些创业空间的产品，不仅仅局限于居住功能，对消费者的事业有一定帮助，同时满足了消费者心里上、精神上的追求。

地产业态趋向多元化，随着旅游产业的发展，国家倡导开发特色小镇、房车营地等产品，国家主张产业结构升级、转型升级，产业发展，工业地产和旅游地产将迎来春天。

市场形势方面：

房地产市场库存周期会稳步缩短，市场供给逐渐减少，沈阳房价稳中有升。周边于洪新城、沈北新区、浑南等房价会持续上扬。

市场上刚需依然是购房主力，但一些大平层、大户型、洋房产品的出现释放了一部分潜在的改善型刚需。预计下半年市场仍旧以刚需为主。

房企竞争加剧，并购合作成为趋势。随着地产行业洗牌，房企之间从成本、技术、人力、财务等方面实现合作共赢，形成协同效应，降低各项成本费用，市场集中度进一步提高。

土地市场发展多元化，土地管理日渐成熟，土地价值将进一步被挖掘。

保护消费者的举措将逐渐完善，市场交易更为规范化和法制化。

刚需购房者将依然对价格敏感，改善型购房者对配套敏感。



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.fangxiaoer.com>



沈阳地产研究院

沈城楼市报

买房都需要

房小二网

www.fangxiaor.com

让买房更简单

官方网站

dcyjy.fangxiaor.com

联系电话

024-62625700

E-mail

sydcyjy@fangxiaor.com

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商