

2017年8月沈阳市 商品住宅市场分析报告



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

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

目录 CONTENTS

1、新政发布·····	04
2、销售均价·····	04
3、供给面积·····	04
4、销售面积·····	05
5、供应销售对比·····	05
6、市场库存·····	05
7、沈阳市各区域市场情况·····	06
(1) 供应情况	
(2) 销售情况	
(3) 各区供销比	
8、土地市场·····	07
9、总结·····	08

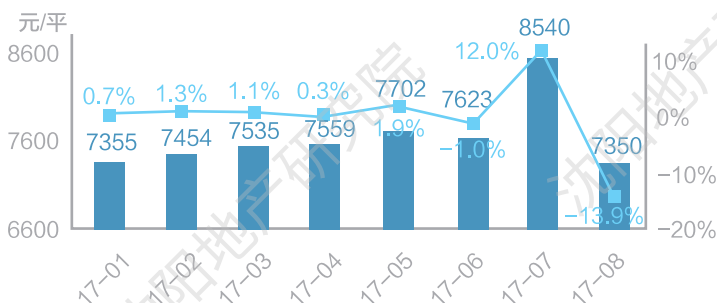
1、新政发布

8月7日，沈阳市人民政府办公厅发布《沈阳市人民政府办公厅关于加强房地产市场调控工作的通知》，政策从土地市场、商品房市场、二手房交易、公积金等诸多方面进行了限制。本质上没有限购和限贷而是限售，优化公积金使用，抑制投机行为，非住宅和公寓类产品不在限售范围之内；土地供给量增加，但竞拍方式变为“限房价、竞地价”、“限地价，竞房价”、“限地价，竞配建”，对房企资金实力和综合运营能力提出了挑战；房价上涨受抑，炒房受限，二手房交易门槛变高；公积金贷款收紧，二套房购房成本提高。

8月份，沈阳商品住宅市场一改往日火爆的情景，均价降为7350元/㎡，环比下降13.9%，同比上涨5.1%，其中浑南区、于洪区和铁西区成交势头有增无减，市场大热。销售方面，8月份销售面积为110.3万平，环比下降29%；供应方面，8月份新增商品住宅供应33.5万平，环比下降76%。市场仍旧供不应求，库存压力有效得到缓解，但从供给、销售大幅“双降”可知，政策的力度在短期内有了明显的效果。开发商取得销许的过程繁琐，时间拉长，抑或是处于观望状态，截止8月底，库存面积降至1934万平方米，较去年同期减少，去化周期降至16个月。

2、销售均价

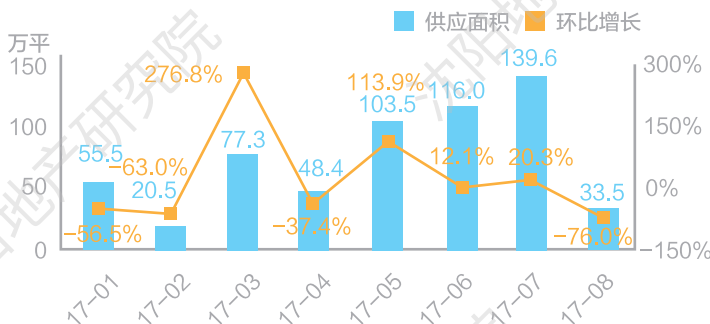
2017年1-8月沈阳商品住宅销售均价



沈阳商品住宅市场8月销售均价处于今年8个月以来的最低谷，销售均价为7350元/㎡，环比下降13.9%。价格出现显著下跌，主要是由于8月7日新政中提出“加强对三环区域及浑南区全域（不含沈抚新城）内在售商品住房项目的价格监控指导。对该区域2017年1至6月期间商品房合同网签备案均价涨幅超过10%或单栋楼备案均价超过10000元/平方米的在售项目中未售房源，实行商品住房价格指导。”导致市场高端产品成交备案量锐减、进而使得市场成交均价整体被拉低。

3、供应面积

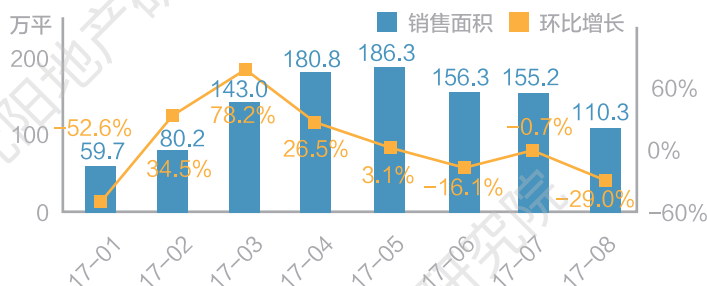
2017年1-8月沈阳商品住宅供应面积及环比



8月份供应面积断崖式下跌，为33.5万平，环比下降76%，房地产市场表面看来有低迷态势，主要是因为政府对价格备案环节加以严控，众多开发商也响应了政府的号召，严格对待价格制定，但实际市场还是比较活跃。

4、销售面积

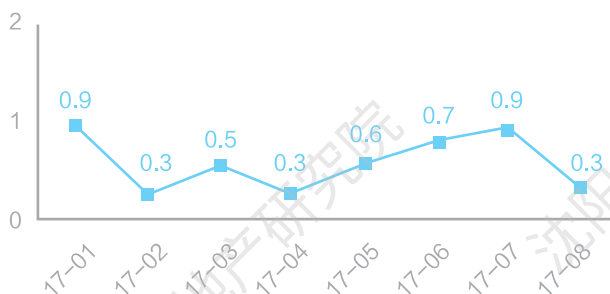
2017年1-8月沈阳商品住宅销售面积及环比



8月份，沈阳商品住宅销量为110.3万平，环比下降29%，8月份市场不比7月火热，一方面因为供给量少，合适房源不好找，导致一部分需求被抑制，而另一方面是政策驱动导致部分潜在购房者不能炒房，退出了购房大军。

5、供应销售对比

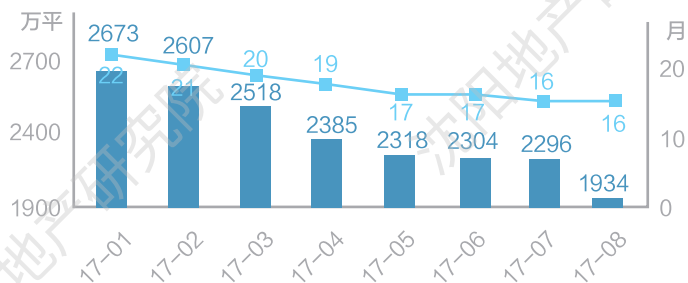
2017年1-8月沈阳商品住宅供应销售对比



供应销售对比从今年1月份以来，商品住宅市场一直保持着供不应求的局面，8月这种态势接着延续，8月份供销比例依然小于1，短期内市场维持着购买热度，当前局面很好的响应了去库存的基调。

6、市场库存

2017年1-8月沈阳商品住宅库存面积及去化周期

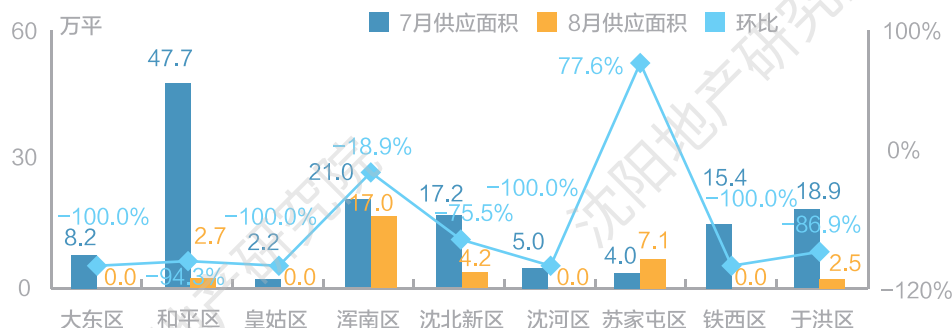


8月供应面积及销售面积环比下降。不过短期始终为卖房市场，市场库存和去化周期保持下降态势，去库存压力再次得到缓解。截至8月底，全市商品住宅库存面积降至1934万平，较年初下降27.7%，去化周期降为16个月。

7、沈阳市各区域市场情况

(1) 供应情况

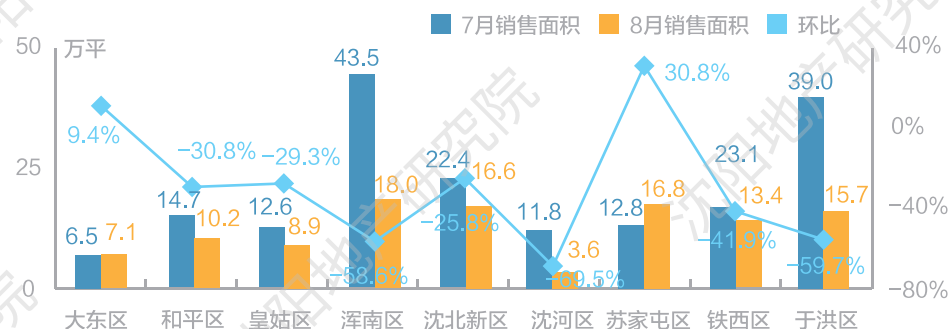
2017年7-8月各区商品住宅供应面积及环比增长



从图中可知，只有苏家屯区8月商品住宅供应面积比上月大幅度增加，环比增长77.6%；而5大主城区大东区、和平区、皇姑区、沈河区、铁西区有4个8月商品住宅供给为0，仅和平区有少部分供应，环比供给下降94.3%；而主城区边缘的浑南、沈北、于洪供给同样下降，但下降幅度不如主城区下降的明显，这也印证了政府限价政策的力度和效果，主城区的高房价受到抑制，销许办理严格导致供给释放的少，苏家屯这类远城区的片区不受影响，近城区中心的浑南、沈北、于洪三区限售的不非常明显，只部分高端产品价格受限。

(2) 销售情况

2017年7-8月各区商品住宅销售面积及环比增长

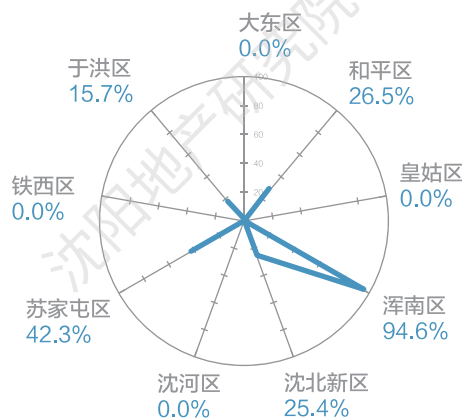


上图显示2017年7-8月的沈阳各区域商品住宅销售情况，从销售面积角度看，业绩排序前三的依次是浑南区、苏家屯区、沈北新区；于洪区8月由于供给减少加上限价影响销售排名变为第四；苏家屯乘胜追击，供给销售双增；大东由于新品加推销售有所增长，其余区域均有不同幅度下降。

(3) 各区供销比

右图显示沈阳9区8月份供销比例，大东、铁西、皇姑、沈河由于无供给，供销比为0，其余热度排序为于洪区、沈北新区、和平区、苏家屯区、浑南区。

2017年8月各区商品住宅供销比



8、土地市场

虽然8月商品住宅销售均价下降较明显，供应销售“双降”，但土地市场却是一片欣欣向荣的景象。

继今年2月推出土地之后，沈阳连续5个月没有土地供给，直到8月，沈阳市规划和国土资源局共推出9块地，7块居住及居住商业用地，2块商业用地，全部成交，具体拍卖结果如下：

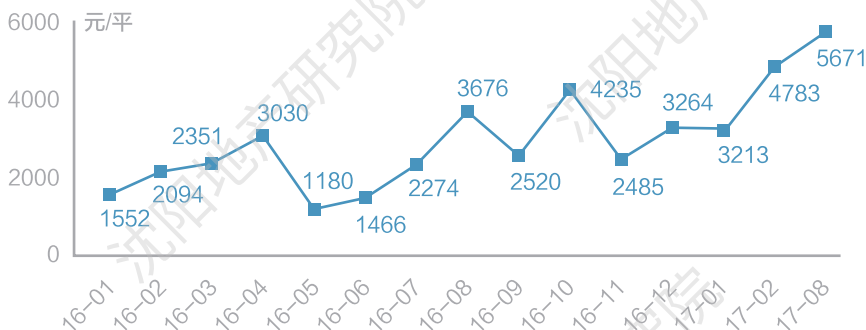
地块名称	土地座落	土地面积 (平方米)	用地性质	成交单价 (元/建筑m ²)	竞得人	溢价率	备注
赤山路南八家子	于洪区	45538.84	居住 商业	5700	华润置地(沈阳) 开发有限公司	72.7%	
GN- WJ-04-13-1	浑南区	86531.79	居住 商业	6000	沈阳润置企业管 理有限公司	100.0%	竞配建幼儿园班型为： 12班 竞社区综合服务 用房面积：11100m ²
GN- BX-01-08-3	浑南区	15003.48	居住	4500	沈阳港晟房产开 发有限公司	104.5%	
GN- AT-09-06/17	浑南区	10204.59	商业	4100	沈阳润置企业管 理有限公司	193.1%	
星海路-3	铁西经 济技术 开发区	15916.43	居住	6500	华润置地(沈 阳)有限公司	132.1%	竞社区综合服务用房 面积：200平方米
星海路-4	铁西经 济技术 开发区	20588.35	居住	6500	华润置地(沈 阳)有限公司	132.1%	竞社区综合服务用房 面积：500平方米
千山西路 39号-1	于洪区	19104.83	居住	5000	沈阳万科洪安房地 产开发有限公司	106.5%	
职业技术 学院地块	大东区	64834.97	居住	5500	中粮地产(集团) 股份有限公司	119.0%	
蒲河大道 北侧-195	沈北新区	135568	商业(其他 商务用地)	530	沈阳中盟自贸置 业有限公司	1.1%	

2017年8月沈阳土地市场供给面积



8月成交土地可知，5大主城区只有大东区1个有土地供给，其余均为近主城区区域土地供给：沈北新区成交1块商业用地，被中盟自贸拿下，用于建设北方产业总部，由商务部命名；大东区成交1块居住用地，位于旭辉·东樾城的东侧，竞得人中粮需要配建一所中学；于洪区成交2块居住用地，分别位于北于洪的赤山路和千山西路；铁西经济技术开发区星海路-3及-4居住地块，也被华润收之麾下并总共配建社区用房700平米；浑南地块供给最多，为3块，其中商业用地1块溢价率极高，为193%，华润揽入；另两块分别被华润和港晟竞得，近八成地块溢价率超100%。

2016年1月-2017年8月沈阳市居住用地成交平均楼面价



8月楼面价5671元/建筑平方米，相比近半年前的楼面价4783元/建筑平方米，增长了18.6%，溢价率屡创新高，但挡不住房企拿地热情。

(说明：3-7月没有土地成交故无楼面价)

9、总结

今年以来，沈阳商品住宅市场销售均价坐稳7500元/平方米，7月均价骤然走高达8540元/平方米，8月受到政府限价限售的政策影响，均价和销售面积大幅度回落；这主要是因为限价限住了高端改善类产品的高价及销量，主城区受影响最大；价格备案的严格使得供给也相应减少；土拍市场一片火热，两场土拍，开发商举牌迅速果决，加价毫不犹豫，出现多轮竞价，多个竞标人举牌的激烈场景，溢价率走高，显示出房企拿地的信心。开发商转型成城市运营商角色日渐明显，配建学校、社区或商业等或将成为未来拿地的一个必要条件。目前来看，房企为了未来销售排名及利润实现，将继续保持对土地市场的热度，而价格和销量在一段时间会维持一个相对平稳的态势。



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

dcyjj.fangxiaor.com

联系电话

024-62625700

E-mail

sydcyjj@fangxiaor.com

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商