

2017年10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
张 岩
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

一、市场政策	04
1、厉害了我的国！骄傲了我的大沈阳！	
2、浑河最长跨河桥云龙湖桥竣工通车	
3、辽宁将推多项租房利好新措稳健楼市调控	
4、沈阳商品房价格指导扩大至全市行政区	
5、辽宁省鼓励开发老年宜居住宅和代际亲情住宅	
二、土地市场	06
三、全市商品住宅	07
1、全市商品住宅供销数据	
2、全市商品住宅成交均价	
3、库存及去化周期	
4、各区销售统计	
5、各区供应统计	
四、小结	09

一、市场政策

1、厉害了我的国！骄傲了我的大沈阳！

10月1日20时20分，沈阳城沸腾了！央视财经频道“厉害了我的国”大型国庆特别节目的直播信号切到了沈阳，浑河两岸、青年大街金廊沿线的数百座楼体的几百块大屏幕，同时播放着“厉害了我的国”“辉煌中国”画面，沈阳城市灯光秀璀璨上演！

此次央视直播由10月1日清晨的北京天安门广场升旗开始，到晚间近30个城市的主题璀璨灯光秀表演结束。在“厉害了我的国”城市灯光秀中，沈阳与西安、成都、武汉等城市的地标建筑同时点亮。

当晚，三好桥、浑河两岸、青年大街等大街小巷灯火辉煌，出租车、公交车LED屏不时闪烁，地铁车厢内移动电视里播放着《辉煌中国》主题宣传片，全市上下一派喜庆、祥和的气氛。市民们被国庆之夜的美景吸引，纷纷驻足留影。

最热闹的地方当属浑河北岸沈水湾公园云颀阁。这里正在进行一场名为“辉煌中国·相聚中秋”童声合唱活动，沈阳日报童声合唱团《歌唱祖国》的歌声响起，激起了场下观众的大合唱。

此次活动是沈阳市“爱家乡·唱沈阳·促振兴·迎国庆”活动的一部分，由市委宣传部、市网信办主办，和平区委、区政府与沈阳日报社承办。宋扬指挥沈阳日报童声合唱团演唱了《歌唱祖国》《国家》《浑河之夏》《接过雷锋的枪》《少年中国梦》等歌曲。

“五星红旗迎风飘扬，胜利歌声多么响亮……”这是亿万中国人心底的声音，是“厉害了我的国”最直白的表达方式。

一边欣赏家乡沈阳的美妙灯光秀，一边与沈阳日报童声合唱团共同歌唱祖国，这一夜，沈阳人自豪地呐喊：厉害了，我的国！骄傲了，我的城！

2、浑河最长跨河桥云龙湖桥竣工通车

日前，云龙湖跨浑河桥竣工并通车，这是沈阳浑河城区段第15座跨河通道，也是沈阳浑河城市段最长的跨浑河桥。今后，由沈城西部的于洪新城过浑河，前往长白满融及苏家屯地区，从云龙湖桥上通过只需5分钟路程，不用再绕行南阳湖桥或胜利桥了。

特色：全国首座V形墩特大桥

云龙湖桥位于浑河沈阳城市下游河段，此处树木茂盛，水草丰美，有大量的飞鸟在此栖息。由于此处飞鸟较多，平时也是观鸟者的聚集之地，为此将这座桥的一个个桥墩外形设计成一只只展翅飞翔的鸟，飞鸟的翅膀则用V形桥墩来体现。建成后的云龙湖桥成为全国首座V形墩的特大桥。

大桥全长1707.11米，其中主桥长达1025.2米，现为沈阳浑河城市段最长的跨河桥，桥宽40米，双向8车道，两侧建有5米宽非机动车道和人行道。大桥北侧的引桥将与阳光路(大堤路)平交，采取信号灯控制。桥南侧将与大堤路形成空中立交，从空中跨越南岸大堤路。

便捷：连接城区西南部交通

云龙湖桥处于沈阳城区的西南部，是连接铁西区张士开发区、于洪新城、和平区长白地区、苏家屯区南北方

向重要交通节点。该桥距离南阳湖大桥浑河下游两千余米，处于阳光路(大堤路)与南三环之间。云龙湖大桥北侧连接于洪区规划建设的云龙湖街，南侧连通和平、苏家屯区规划建设的桂花街。

目前南阳湖桥沟通了浑南大道东西向的交通，而城区西南部南、北向的交通通行，则需花半小时绕行至胜利大桥。现已通车的云龙湖桥，把浑河北岸的于洪新城与南岸的和平长白岛满融地区连接起来，进而沟通铁西区和苏家屯区。形成贯穿南北的交通干线，南、北向通行的车辆仅需5分钟就能通过浑河。

同时云龙湖街向北延伸至沈辽路、沈新路，实现从新民、辽中方向南下的车辆，不用途经城区就能过境，大大缓解了沈阳城区交通压力。

随着云龙湖大桥的建成，目前，浑河沈阳城区段共有15座跨河交通设施。包括14座跨河桥和1座地下隧道。分别是：东四环桥(高坎大桥)、伯官大桥、东三环桥(东陵大桥)、新立堡桥、长青桥、富民桥、五爱隧道、浑河大桥、三好桥、工农桥、胜利大桥、南阳湖桥、云龙湖桥、西三环桥(浑河闸桥)、西四环桥。

3、辽宁将推多项租房利好新措施稳健楼市调控

辽宁省政府办公厅正式发布《辽宁省培育发展住房租赁市场四年滚动计划实施方案》，明确了2017年至2022年培育和发展住房租赁市场的具体工作安排，以实现房地产市场稳步调控。

据悉，到2017年底前，辽宁省内各市将落实相关配套扶持政策，将符合条件的新就业大学毕业生、稳定就业的外来务工人员 and 青年医生、青年教师等专业技术人员，纳入公租房保障范围。进一步推动私营、混合所有制、外资等非公有制单位建立住房公积金制度，将符合条件的农民工和个体工商户逐步纳入公积金缴存范围。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。全面落实承租人享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。

辽宁省计划到2020年，各地区初步建立购租并举的住房制度。将租赁住房纳入住房建设规划，沈阳、大连两市租赁住房年度供应规模占住房建设计划的比例达到10%以上，力争实现以租赁补贴为主的公租房保障方式，使租赁住房成为住房供应新趋势。

4、沈阳商品房价格指导扩大至全市行政区

沈阳市房产局市场产权处10月20日发布《关于继续贯彻落实商品住房价格指导的通知》，扩大房地产市场调控范围。

《通知》称，沈阳市房产局决定将原价格指导范围扩大至除县域以外的所有行政区域。对域内的年初以来商品房合同网签住房备案均价涨幅超过10%或单栋楼住房备案均价超过10000元/平方米的，先暂停网签系统，然后实行商品住房价格指导。办理手续及流程请参照8月7日下发通知的内容。同时，沈阳市房产局将对全市暂未纳入价格指导的项目实行动态监管，相关房地产开发企业应当主动稳控房价，一旦发现随意涨价行为的，将按照今年5月份的备案均价对其进行价格指导。

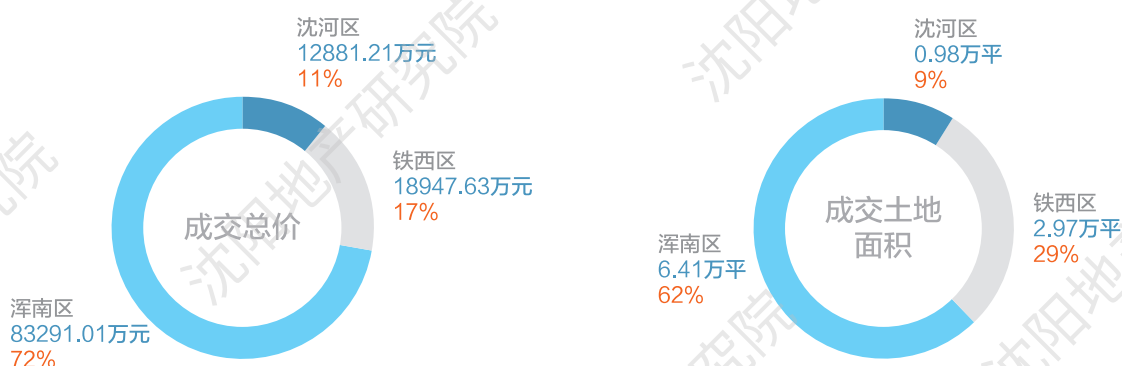
5、辽宁省鼓励开发老年宜居住宅和代际亲情住宅

今后，辽宁将鼓励医疗机构延伸至社区、家庭，为失能、半失能老人设立“家庭病床”；鼓励开发老年宜居住宅和代际亲情住宅。日前省老龄办对省政府印发的《“十三五”辽宁省老龄事业发展和养老体系建设规划》的主要内容进行了解读。

二、土地市场

2017年10月，沈阳市共成交商业/商住用地3宗（仅统计拍卖会成交用地情况），总成交占地面积约为10.35万平，成交总价约为11.51亿元。铁西区、浑南区、沈河区成交一宗。

值得注意的是，万寿寺街东-2号地块具有最高限价6600元/建筑平方米的条件，而在竞配建的竞价中，占地面积仅有9758平方米的该地块却拍出惊人的6100平方米的配建，金地才最终将宗地收入囊中。



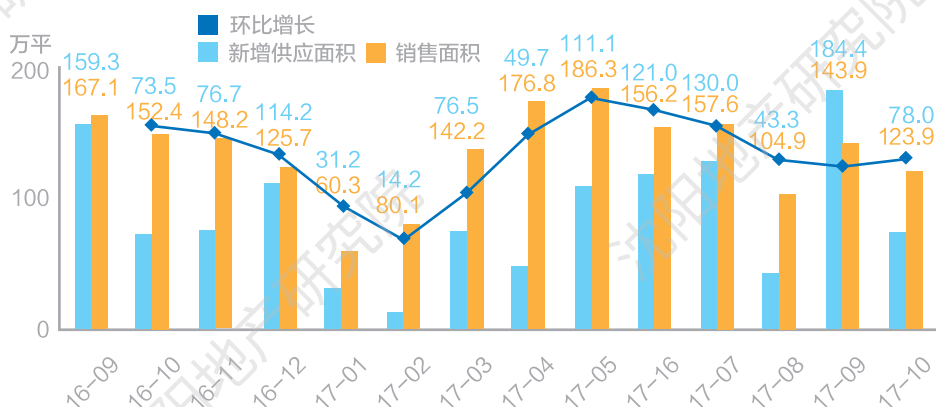
宗地编号	区域	规划用途	占地面积	成交时间	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/平)	溢价率	竞得人
JK2016-37 中南世纪城东	铁西区	居住	2.97	2017-10-26	18947.63	3550.0	152.49%	沈阳中南乐加房地产开发有限公司
HN-17006 格林北	浑南区	居住	6.41	2017-10-26	83291.01	6500.0	85.71%	沈阳鸿卓投资有限公司 (龙湖)
2017-004 万寿寺街东-2	沈河区	居住	0.98	2017-10-26	12881.21	6600.0	15.42%	沈阳金地拓远置业有限公司

10月成交土地，溢价率最高的是铁西经济开发区中南世纪城东地块，溢价率达到152.49%，占地面积约2.97万平方米，成交单价3550元/建筑平方米，最终被沈阳中南乐加房地产开发有限公司收入手中。本月成交单价最高的是沈河区万寿寺街东-2号地块，土地面积偏小，约0.98万平方米，由于其所处位置为市中心稀有地段，交通便利，配套齐全，土地属性珍贵，所以达到最高限价6600元/建筑平方米以后，又经过60轮的竞配建环节才最终被金地竞得，溢价率达到85.71%。

本月三宗成交土地中，占地面积最大的为格林北地块，占地6.41万平方米，最终龙湖地产以单价为最高限价6500元建筑平方米，并含有200平配建面积，总价约8.3亿元人民币的价格成交。此地块的推出引起广泛关注，原因是今年8月15日，华润以单价6000元/建筑平方米的价格，拿下其仕盛和祥北侧地块，而本次拍卖的格林北地块与其紧紧相邻，无论在未来开发建设还是销售环节中，都势必将要与华润展开一番龙争虎斗，但区域内早已有恒大，格林等品牌开发商的实力开拓，本次大品牌开发企业华润与龙湖的加入，也必将对板块的发展和崛起，起到巨大的推动作用，在互相竞争的同时，也一定会互相合作，相互联手打造并提升区域价值空间，创造更大的利润。

三、全市商品住宅

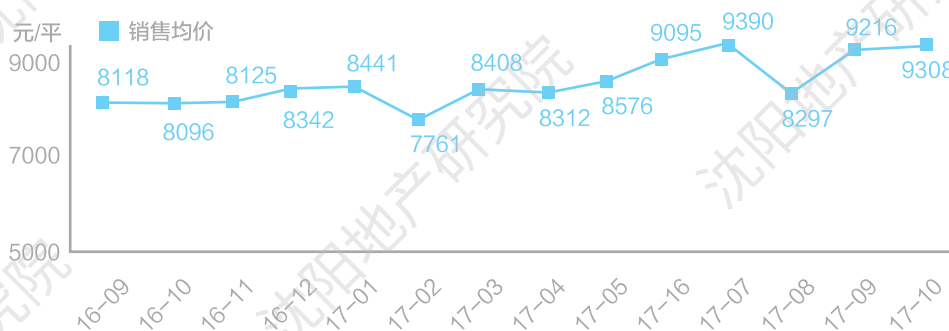
1、全市商品住宅供销数据



本月商品住宅供应78万 m^2 ，环比下降60%，同比上涨7%。本月商品住宅销售123.9万 m^2 ，环比下降15%，同比下降20%。

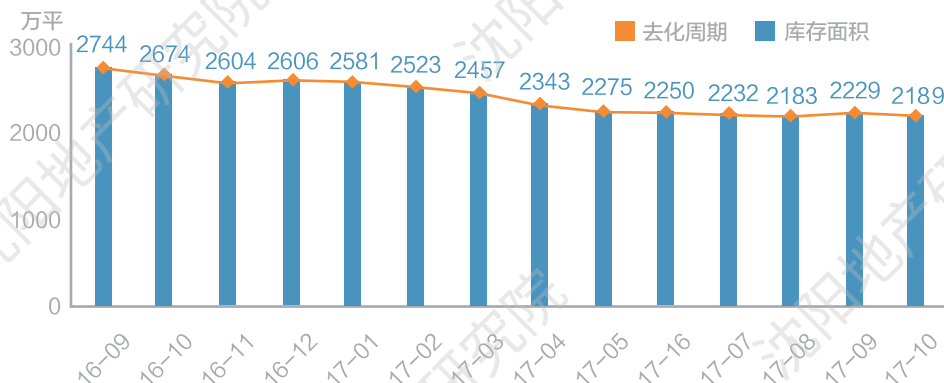
相比较于9月沈阳市房地产市场销售情况，10月的供销数据明显不如，供应量与上月相比较下降六层之多，而销售环比却没有如供应一样的下降明显，仅仅下降了15个百分点，此数据情况说明虽然本月住宅市场供应收紧，但销售情况依然相对稳定，且对市场的去库存进程产生积极效果。而随着年关岁尾将近，沈阳市的商品住宅市场销售情况还将迎来更进一步的考验。

2、全市商品住宅成交均价



本月销售均价基本与上月持平，仅有小幅上涨波动，销售均价为9308元/ m^2 ，环比上涨1%，同比上涨近15%。从图表中可知沈阳市12个月以来商品住宅销售均价平稳上涨，但并没有过大的起伏。说明沈阳房地产市场近阶段处于较为健康的良好发展之势。由于土地价格上涨明显，开发企业成本增加，沈阳房价的上涨趋势也许还会持续。对于一部分投资型房地产客户来说，购房依然是较为合理和安全的投资手段之一。

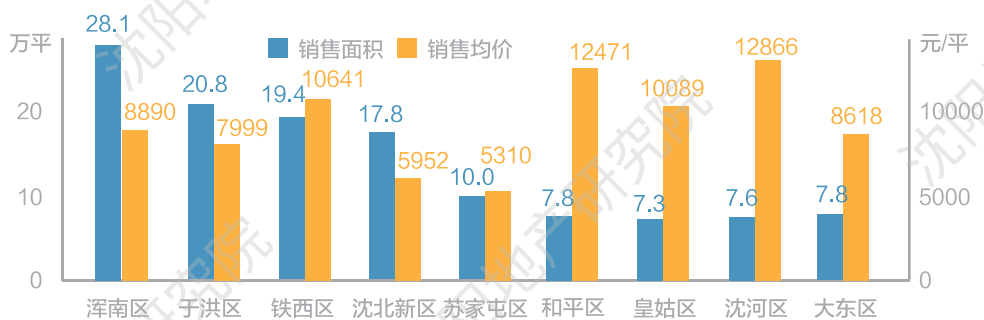
3、库存及去化周期



本月商品住宅库存量为2189万㎡，环比下降2%。

本月商品住宅去化周期为17.8个月，环比增加1.3个月。

4、各区销售统计



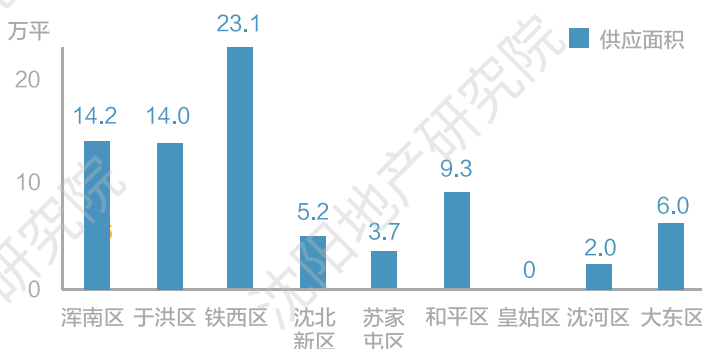
2017年10月沈阳市各区商品住宅销售情况统计

序号	行政区域	套数	面积 (平)	金额 (万元)	均价 (元/平)
1	浑南区	2755	28.1	250100	8890
2	于洪区	2220	20.8	165600	7999
3	铁西区	2065	19.4	206858	10641
4	沈北新区	2000	17.8	105504	5952
5	苏家屯区	1065	10	53220	5310
6	和平区	795	7.8	97060	12471
7	皇姑区	710	7.3	97768	10089
8	沈河区	788	7.6	72736	12866
9	大东区	620	7.8	42387	8618

从图表中数据可得浑南区依旧在销售面积和总金额等方面远超其他行政区。一河两岸，自贸区，新市府等一项项浑南利好消息的热潮还在持续升温，购房者浑南投资，浑南买房的热情持续发酵且高涨，而开发企业也不遗余力的投资浑南，建设浑南，浑南的地价不断的刷新新高、而房价也不不断的打破之前的记录，这股“三高”趋势还会持续多久，谁也无法预知，但目前沈阳房地产市场的发展无疑是健康且稳定的，而浑南更是其中的领头羊和佼佼者。于洪区、铁西区、沈北新区、分别位列2、3、4名。且成交面积远超其他各行政区。

而大东区在成交面积排比上最低，该区域由于项目较少，土地开发利用较低，地缘性客户为主等因素的限制，排在市内各区销售总面积的最后，也并不出人意料，大东区房地产市场的开发建设一直以来都较受大家的关注，从表中亦可知大东区的销售均价排在市内中游水平，作为传统市内五区之一，大东区如此低的销售均价也许从另一个方面也给了投资者一个考虑的维度，未来大东区房地产市场的走势，也较为让人关注。

5、各区供应统计



从图中可知，本月商品住宅供应面积最高的为铁西区，约为23.1万平方米，其次为浑南区与于洪区这两个土地面积较大的区域。分别为14.2万平方米与14万平方米，两者相差较小。均为沈阳市房地产市场较为火热的区域。但环比上月的供应量来看，本月浑南区与于洪区的商品住宅供应量均下降约60%。而此两区销售面积为前两名，以此来看，供应量的降低也有利于其去化速度的提升。

四、小结

10月，沈阳商品住宅市场销售均价走高达9308元/平方米，相比较于9月份火热的市场条件，本月商品住宅销售均价与上月相比变化不大，环比增加1%。商品住宅市场的供应大幅降低，商品住宅供应78万平，环比下降60%，商品住宅销售面积123.9万 m^2 ，环比下降15%，这些数据体现了10月份的商品住宅市场整体出现回落趋势，而供应数据相对回落较大，从另一方面看有利于市场去化的速度与进程。

土地市场的表现虽然在面积上相比于上月有所回调，但是激烈的竞拍场面，不断攀升的竞价，惊人的竞配建筑面积等情况的出现也体现了开发商拿地的热情和对沈阳房地产市场投资和开发的力度，开发商如此充分的信心也体现了房地产市场健康的运营和良好的发展。



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