

2018年1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 焦杨帆
姜旭
李雪飞
江莹
网站支持 二网
设计 崔俊喆

目录 CONTENTS

一、市场政策 全国及沈阳房地产市场政策	04
二、土地市场	07
三、全市商品住宅市场	09
1、全市商品住宅各月供销数据	
2、全市商品住宅成交均价	
3、商品住宅库存及去化周期	
4、各区销售统计	
四、总结	11

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、市场政策

全国及沈阳房地产市场政策

1、重磅！国土部：政府不再垄断居住用地

国土资源部部长姜大明在1月15日表示，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供者。

中国将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权，适度放活宅基地使用权。国土部长姜大明强调，这是一项重大理论和实践创新。但城里人到农村买宅基地口子不开，严禁下乡利用宅基地建别墅大院、私人会馆。

对房地产影响：此举意在强调多主体供给，除了国家提供的国有用地，建设商品房，还要增加农村集体经营性建设租赁住房供给，意味着集体租赁住房试点将进一步扩大，将会一定程度抑制商品房价格。另一方面、因为集体建设用地租赁住房，主要分布在城中村和城边村地区，对郊区房价影响较大。

2、青岛、天津可租房落户

1月9日，青岛市人民政府新闻办公室官方微博“青岛发布”发文称，青岛市委办公厅、市政府办公厅发布《关于加快推进农业转移人口市民化的意见》具体内容如下：

政策目的：为加快外来人口市民化，城中村、城边村人口市民化和农村居民就地就近市民化步伐，青岛将深化户籍制度改革，以合法稳定住所(含租赁)或合法稳定就业为基本落户条件，全面放开城镇落户限制。

具体内容：青岛将加快取消购房面积、就业年限、投资纳税、积分制等落户条件，优先解决农村学生升学和参军进入城镇人口、在城镇就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工等重点群体落户问题。进一步简化落户程序，缩短审批时限，畅通迁移通道，实现具备基本落户条件的外来人口“落户无门槛，迁入无障碍”。

同日，天津市政府也在新闻发布会上透露，对符合天津市引进人才政策等有关条件的非户籍人口实行“租房落户”政策，具体内容如下：

对本人或直系亲属无名下合法住房的，可在其长期租赁房屋所在社区落集体户口。拓宽突出贡献引进人才政策受众面，从外地在津投资企业扩展到全部在津注册企业。对在天津高职院校毕业的外省市毕业生在津就业并申报落户的，由毕业2年以内调整为30周岁（含）以下。

3、2018年住建部将毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位

针对近期部分媒体报道的兰州市“松绑”住房限购措施、合肥市取消住房限价措施、成都等地借人才落户政策“放松”调控的情况，住房城乡建设部1月16日再次重申，调控松绑系误读，坚持房地产调控目标毫不动摇。

住房城乡建设部有关负责人表示，住房城乡建设部对房地产调控的态度是明确的、坚决的，是一以贯之的。2018年，将全面贯彻落实党的十九大和中央经济工作会议精神，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，毫不动摇地坚持调控政策的连续性稳定性，严格落实各项调控政策措施，严厉打击各类违法违规行为，坚决遏制投机炒房，进一步落实地方主体责任，确保房地产市场稳定。

4、国土部和住建部同意沈阳等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案

据国土部1月25日消息，国土资源部办公厅和住房城乡建设部办公厅发布《关于沈阳等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。并给出以下具体建议：

健全合同履约监管机制，切实维护好村镇集体组织、农民、企业和承租人等相关主体的合法权益；建立租金监测监管机制，租赁项目要合理确定租金，建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁；鼓励金融机构参与试点建设，依法依规提供金融产品服务。

规范集体建设用地建设租赁住房的审批和监管程序，明确项目申报主体，完善项目审批程序，户型以90平方米以下中小户型为主。

探索应用现代化信息管理平台 and 先进科技手段，在试点过程中研究加强公共服务配套，推进集体租赁住房纳入政府主导的住房租赁服务平台管理，加强土地市场动态监测监管，促进节约集约用地。

5、沈阳市政府发文，到2020年，装配式建筑将力争占到全市新建建筑的50%

2018年1月30日，市政府发布《沈阳市大力发展装配式建筑工作方案》，到2020年，全市装配式建筑占新建建筑比例力争达到50%，商品住房成品化比率达到50%以上。同时，将形成健全的装配式建筑标准体系、技术体系、产品体系，信息与互联网技术在装配式建筑领域得到推广和应用。具体内容如下：

政府投资建医院预制装配率达四成：由政府投资的建筑工程、市政工程项目，都会优先采用装配式方式建设。政府投资的办公、学校、医院等公建项目，要采用装配式混凝土或钢结构方式建设，预制装配率达到40%。建筑均采用“全装修”。

土地出让将明确装配式建筑相关要求：即日起，沈阳市行政区域内，用于开发建设(含回迁房)的土地，在出让时，将明确装配式建筑及成品住宅建设要求，要列入土地出让合同。

辽中区、新民市、法库县、康平县用于开发建设的土地，在出让时要明确项目预制装配率达到5%以上、商品

住房成品化比率达到20%以上；其他地区楼面地价标准在2000元/平方米以上的，预制装配率达到30%以上、商品住房成品化比率达到100%，楼面地价标准在2000元/平方米以下的，预制装配率达到20%以上、商品住房成品化比率达到100%。

2013年以前获得土地使用权的新开工项目(辽中区、新民市、法库县、康平县除外)，执行预制装配率、商品住房成品化比率20%以上政策。

2013年至本方案发布之日前获得土地使用权的新开工项目(辽中区、新民市、法库县、康平县除外)，预制装配率、商品住房成品化比率执行当时政策。

买装配式商品房享优先信贷支持：住房公积金管理机构、金融机构，将对购买装配式商品住房的购房者，优先给予信贷政策支持。同时，加大装配式建筑房地产开发政策支持力度。实行高预制装配率开发建设项目享受浮动限价政策。

在办理商品房预售许可时，对装配式建筑项目取消形象进度要求。开发成品住房发生的实际装修成本，可按规定在税前扣除。

此外，将加速推进成品住宅发展。鼓励商品住宅推行建筑与装修一体化设计。采用菜单式和集体委托方式，进行成品住宅建设，推广应用整体厨房、整体卫生间、轻质内隔墙等装配式装修部品。

同时，完善成品住宅质量监管机制，培育第三方质量检测机构，实行“一房一验”。

6、沈阳住房租赁交易服务平台正式推广应用

1月10日相关部门从房产局获知，2017年10月28日上线试运行的“沈阳市住房租赁交易服务平台”，现已全面推广应用。据介绍，该平台基于GIS电子地图，能够实现监管、服务、信息发布和统计分析等基本功能，具体包括房源核验、身份信息识别、房源发布、“我要找房”、地图找房、个人求租、合同网上签约、合同网上备案、经纪机构管理、经纪人管理、信用评价、发布租金参考价、政策资讯、便民服务、社区网格化管理等15个功能模块，将房屋租赁行为从信息发布、合同签约、登记备案等进行“一站式”规范管理。

市房产局相关负责人表示，沈阳市住房租赁交易服务平台的建立，是沈阳市房屋租赁交易监管模式从传统的线下管理向现代化、智能化的线上线下相结合管理方式的根本转变，将有助于引导租赁双方改变交易观念和习惯，进一步规范我市房地产经纪机构登记、备案、交易行为；将逐步引导住房租赁市场向房源真、监管严、价格稳、服务优的新模式转变，彻底改变传统管理模式下市场信息不对称、租赁关系不稳定、租赁行为不规范等状况，从而推动我市房屋租赁市场健康发展。

7、沈阳经济区2018年重点打造1小时交通圈

1月18日，记者在全省交通运输工作会议上了解到，今年沈阳经济区将重点加快城市群干线通道建设，提高路网快速通达能力，打造1小时交通圈，争取完成沈抚2号线、沈抚大道四环快速路互通立交、东李线改造等工程建设。



专业的沈阳房地产信息服务商

按照规划，今年全省将进一步拓展高速公路服务功能、提升服务品质，303个高速公路收费站将全部开通线上ETC充值服务，并在具备条件的服务区加油站开设20个便利店。

辽宁省还将确保辽宁中部环线高速公路铁岭至本溪段建成通车，并加快推进阜新至奈曼等4个高速公路项目前期工作。

新增、更新新能源和清洁能源城市公交车1000辆，全省公交车万人拥有率达到14.2标台，促进绿色环保低碳出行。

协调铁路部门加快京沈客专(辽宁段)工程建设和联调联试，确保2018年底完成京沈客专(辽宁段)建设任务；建成京沈客专辽宁段和通辽至京沈客专连接线，力争年底前开通运营。

8、沈阳地铁重磅消息

①今年沈阳建地铁3号6号线 地铁2号线南延线直达桃仙机场

2018年，沈阳还将开工建设地铁3号线、6号线，目前，这两条线路一期工程土建工程初步设计及施工图设计工作正在进行公开招标公示。

地铁3号线是沈阳规划地铁线路网络中的多条横向线路之一，连接张士开发区与沈抚连接带，途经于洪新城、滑翔居住区、砂山居住区、东北大学、南湖地区、文化路、南塔、方家栏、东塔地区等重点区域。全线拟设车站29座。地铁6号线途经陵东地区、八王寺居住区、中街商业区、三好街、长白居住区等重要地区，纵贯沈阳南北，全长32公里。全线拟设车站32座。

②沈阳地铁九、十号线首次公布开通时间表

1月16日，沈阳地铁权威部门首次对外公布了线路开通时间表：地铁九、十号线建设正在进行轨道铺设施工，力争今年年底开通试运行。

③地铁2号线北延线二期工程将于4月6日试运营

沈阳地铁2号线北延线二期工程已于2017年12月5日开通试运行。为了保证运营安全，根据国家标准要求，开通试运行至载客试运营时间不得少于三个月。根据目前的实际情况，2号线北延线二期工程初步计划于2018年4月6日试运营。

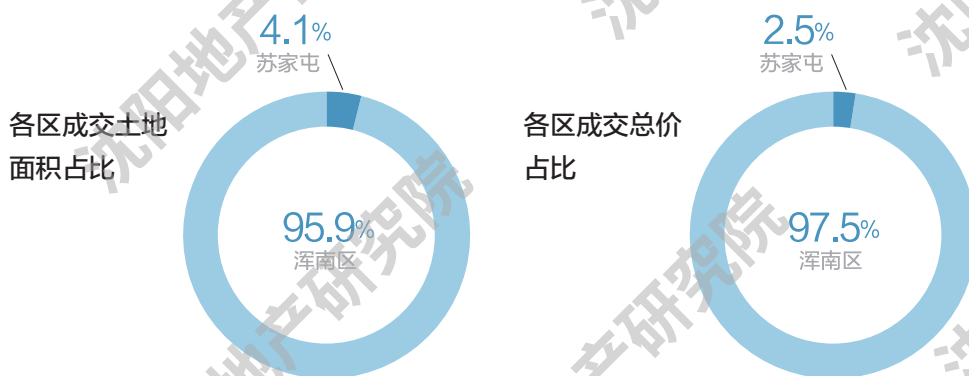
二、土地市场

2018年1月份，受季节影响，土地市场热度减缓，开发商拿地趋于理性。

1月份，沈阳市住宅/商业土地供应5宗，共占地43.4万平，其中苏家屯1宗，供应面积占比1.5%，浑南区3宗，供应面积占比77.6%，皇姑区1宗，占比20.8%。

1月份，沈阳市住宅/商业土地成交共3宗，共占地16.3万平，成交总价为13.6亿元。苏家屯成交1宗，成交面积占比4.1%，浑南区成交2宗，成交面积占比95.9%。在成交总价方面，苏家屯区成交占比2.5%，浑南区成交占比97.5%。

在成交楼面价格方面，本月住宅/商业土地成交楼面价格为3548.9元/平，其中，苏家屯区土地楼面价格为2500.0元/平，浑南区成交楼面价格为3586.9元/平。



2018年1月成交土地信息表

宗地编号	地块名称	区域	规划用途	占地面积(平)	容积率	成交时间	成交楼面价(元/平)	成交总价(亿元)	溢价率	竞得人
SJT 2017-09	苏家屯区南京南街西地块	苏家屯	商业	6665.59	≥2.0	2018.1.26	2500	0.33	19.8%	新生活集团
HN-17 002	GN-SW-02-36	浑南区	居住商业	136833.2	≥2.4 >1.0	2018.1.26	3500	11.49	15.0%	大连顺亚投资(万达)
HN-17 017	智慧二街西原GN-YX-01-26-1	浑南区	商业	20000.0	≥2.0	2018.1.26	4300	1.72	34.4%	郡原

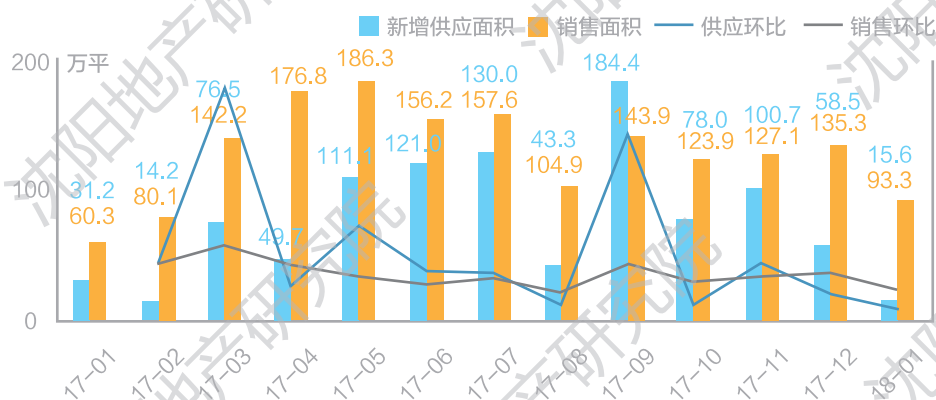
1月份共举行了一场土地拍卖会，共成交3宗土地，整个拍卖会节奏都很平稳，没有出现较高的溢价率。其中一宗为商业地块，位于苏家屯区域，宗地北侧紧邻长堤湾项目，南侧为香格经典项目，与恒大名都项目隔街相望，周边楼盘较多，但是大型商业配套比较匮乏，此地块未来上市将会改善区域商业环境。

另一宗地为原华茂中心西地块，此地块之前推出过，但是因为商业比例条件要求过高，没有成交，此次推出，放宽条件，最后成功由大连顺亚投资以3500元/平楼面价格竞得，且据相关资料得知，此开发商背后有万达企业支持，预计未来项目上市将借助万达的势力，会再一次提升区域的热度。最后一宗商业土地，同样位于新市府板块，竞得单价为4300元/平，为本月最高土地成交单价，由郡原企业竞得，项目的商业属性将弥补区域商业的空白。

三、全市商品住宅市场

1、全市商品住宅各月供销数据

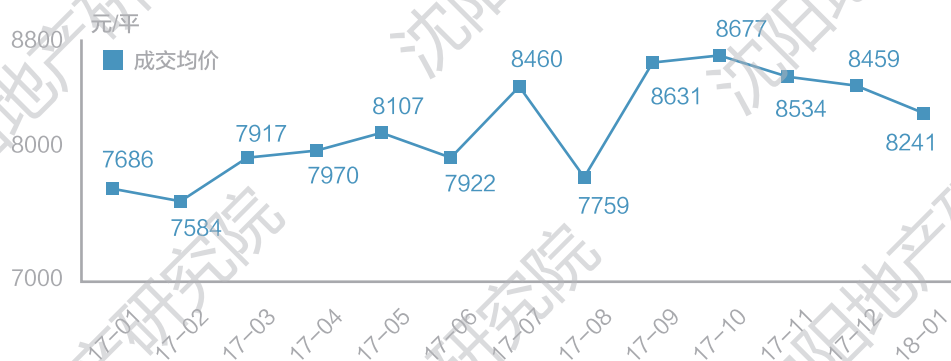
2017年01月-2018年01月沈阳商品住宅供销数据



1月份商品住宅供应15.7万平，环比下降73.2%，同比下降49.8%；本月商品住宅销售量为93.3万平，环比下降31.0%，同比上升54.7%。

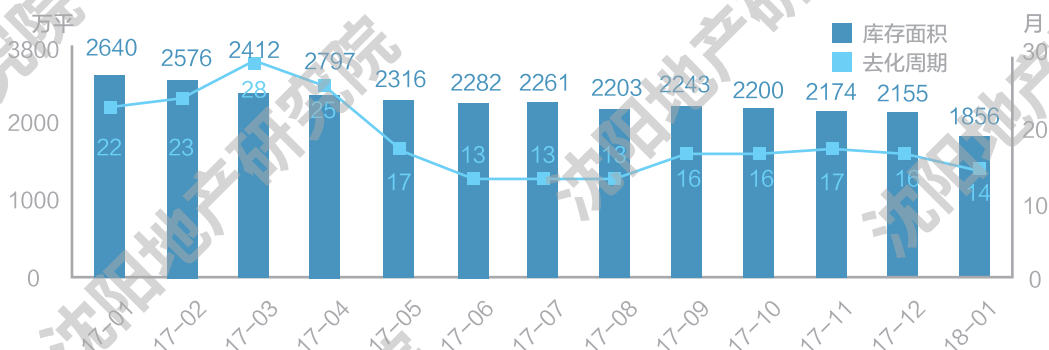
从2017年10月开始商品房供应呈下降趋势，2018年1月下降到最低点，进入到传统的销售淡季，与供应对应，销售环比下降近三成，但同比去年销售情况较好，预计进入2月份，受春节影响，销售会持续下滑。

2、全市商品住宅成交均价



1月份商品住宅销售均价为8241元/平，价格较上月略有下滑，环比下降2.6%，同比上涨7.2%。从2017年1月至今，沈阳商品住宅房价健康平稳上涨，无较大波动，由于土地市场价格上扬，土地成本增加，预计未来住宅价格依然会呈现上涨趋势。

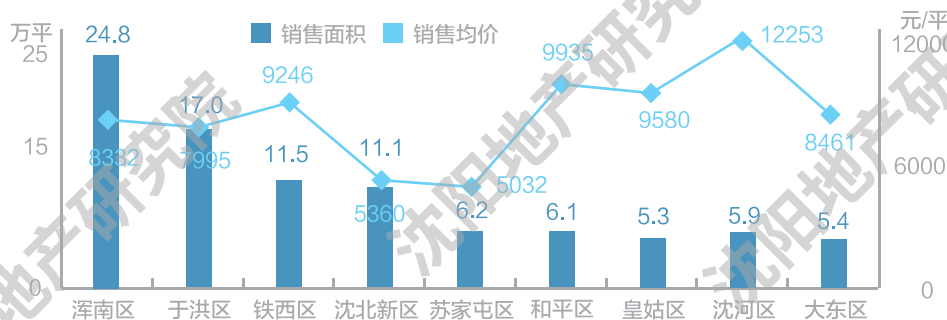
3、商品住宅库存及去化周期



1月份商品住宅库存量较上月有所下降，表明，楼市依然以去库存为主，库存量环比下降13.9%；本月库存去化周期为14个月，环比减少2月。

4、各区销售统计

2018年01月各区商品住宅销售、价格



从1月份各区商品住宅销售数据来看，浑南区、于洪区和铁西区无论是在销售量和销售额上均为全市前三甲，分别排名第一名、第二名和第三名，其中，浑南区本月销售24.8万平，于洪区本月销售17.0万平，铁西区本月销售11.5万平；浑南区受到城市向南发展的利好政策影响，销量不断走高，地价也节节攀升，带动了浑南区整体房价走势，1月份，浑南区商品住宅均价突破8000元/平，整体楼市平稳上升，而于洪区和铁西区紧随其后，为全市热点销售区域。



专业的沈阳房地产信息服务商

本月销量最低的为皇姑区和大东区，这两个区域受到近两年土地供应量较少的影响，新增项目不多，客群分流明显，销量较低也在情理之中。其中皇姑区2017年土地市场“0”供应，预计今年新增土地会有所增加，带动整个楼市的销售热度。大东区为市内五区，但是价格水平却低于其他四区，具有较大的发展潜力。

序号	行政区域	套数	面积（万平）	金额(万元)	均价（元/平）
1	浑南区	2558	24.8	206634	8332
2	于洪区	1940	17.0	135915	7995
3	铁西区	1247	11.5	106329	9246
4	沈北新区	1239	11.1	59496	5360
5	苏家屯区	745	6.2	31198	5032
6	和平区	601	6.1	60604	9935
7	皇姑区	510	5.3	50774	9580
8	沈河区	578	5.9	72293	12253
9	大东区	644	5.4	45689	8461

四、总结

新年开篇，同时也正逢房地产销售淡季，商品住宅供销“双降”。其中，供应量环比下降73.2%，销售量环比下降31.0%；商品住宅均价小幅回落，环比下降2.6%，但是同比2017年上涨7.2%，整体来看稳步上升。

1月份土地市场热度减缓，开发商拿地趋于理性。沈阳市住宅/商业土地供应5宗土地，成交3宗，分布均为城市南部区域，可见，南部区域土地成交热度不减。



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.fangxiaer.com

让买房更简单

官方网站

dcyjj.fangxiaer.com

联系电话

024-62625700

E-mail

sydcyjj@fangxiaer.com

官方微信



做最专业的沈阳房地产信息服务商