

2018年2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2017年12月，地产研究院率先组建了拥有107万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
张小羽
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 全国及沈阳房地产市场政策	04
全国房地产市场政策	
辽宁及地方房地产市场政策	
二、土地市场	07
三、全市商品住宅市场	08
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、各区销售统计	
四、沈阳二手房价格分析	10
五、2月人气楼盘分析	11
六、总结	13

一、市场政策

全国房地产市场政策

【楼市政策】

1、住建部：坚决遏制新增违建 有效治理存量违建

住建部日前发布《关于进一步加强违法建设治理工作的通知》。《通知》要求，各省级城市管理执法主管部门、城乡规划主管部门要对本地区新增违法建设实行零容忍，发现一起，查处一起，对发现的新增违法建设要立即予以制止，坚决刹风止乱；要推动各市、县(区)按照《五年行动方案》确定的治理目标，完善建成区违法建设台账管理，有效处置存量违法建设；要推动各市、县(区)强化源头治理、系统治理，建立违法建设惩防长效机制；全面加强综合考核评价，对国家公职人员暗中参与、纵容、支持违法建设行为的，严肃追究责任。

2.两部委：土地储备资金实行预算管理专款专用

为规范土地储备行为，财政部、国土部近日出台《土地储备资金财务管理办法》，对土地储备机构按照国家有关规定征收、收购、优先购买、收回土地以及对其进行前期开发等所需的资金加强管理。办法自2月1日起施行。

办法明确，土地储备资金实行专款专用、分账核算，并实行预决算管理。土地储备资金来源包括4个渠道：一是财政部门已从供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；三是发行地方政府债券筹集的土地储备资金；四是经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

土地储备机构用于征地和拆迁补偿费用以及土地开发费用支出，应当严格按照国家规范国有土地使用权出让收支管理的有关规定执行。土地储备机构所需的日常经费，应当与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

【金融信贷】

1、货币环境易紧难松，金融监管不断升级

金融监管不断升级，房企融资渠道收紧。2018年年初，一行三工作会议陆续召开，继续将防风险放在更重要的位置。2018年中国人民银行工作会议要求“切实防范化解金融风险。加强金融风险研判及重点领域风险防控，完善金融风险监测、评估、预警和处置体系。进一步完善宏观审慎政策框架，加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理。”全国银行业监督管理工作会议强调“打好防范化解金融风险攻坚战，使宏观杠杆率得到有效控制，金融结构适应性提高，金融服务实体经济能力明显增强，硬性约束制度建设全面加强，系统性风险得到有效防控。”证监会系统2018年工作会议指出“要坚决打好防范化解资本市场重大风险攻坚战，加强股市、债市、期货市场风险监测和应对能力建设，坚决守住不发生系统性风险的底线。”全国保险监管工作会议指出“要加大防范化解风险力度，把防控风险放在更加重要的位置”。2018年初中央层面的多次表态，将防范化解金融风险工作提到更高层次，以房地产领域为代表的重点领域金融降杠杆、防风险受到高度关注。

2、地方继续加强市场监管，热点城市信贷政策收紧

多地启动调控收紧政策，继续加大市场监管力度。春节前各线城市先后启动房地产调控收紧政策，2月9日，河北省住房和城乡建设工作会议提出2018年河北省热点城市及重点地区要继续严格执行限购、限贷等管控措施，其他城市也要坚决遏制投机炒作，确保市场稳定。

2月11日，三亚市发改委、三亚市住建局联合下发《关于加强商品房销售价格备案管理的通知》，要求做好商品房销售价格备案有关工作，要求新房备案价格不得高于2017年2月同区域同类型产品的网签均价，之前备案价格高的必须重新价格备案；销售价格超过备案价格的不予网签，降价销售幅度不得超过备案价格的20%。同日，湖北省发布《省物价局关于进一步加强商品房销售价格行为监管的通知》，重点强调加强监测监管，密切关注并重点整治房地产开发企业、房地产中介机构在房地产交易中的价格违法违规行为。

热点城市信贷政策收紧。春节前夕，广州、四川、北京等省市再次强调楼市调控目标。2月1日起，广州四大银行上调房贷利率，首套房贷利率从最低基准上浮5%调至最低上浮10%，二套房贷维持上浮15%不变。2月1日，四川银监局称，2018年要切实抑制房地产泡沫，严肃查处各类违规房地产融资行为。2月2日，广东银监局提出2018年努力抑制居民杠杆率，严控个人贷款违规流入股市和房市。2月6日，北京银行业监督管理工作会议明确要坚决遏制房地产泡沫，牢牢坚守“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持调控目标不动摇、政策执行不放松、依法查处不含糊。要以“房子是用来住的，不是用来炒的”为目标，严防各路资金违规进入房地产市场，逐步降低银行资金通过贷款、投资、理财、信托等渠道流入房地产市场的速度和规模。

【全国楼市】

1、春节及调控双重影响，楼市成交全线下滑

CREIS中指数据显示，2018年2月监测的主要城市成交面积环比下降39.59%，超九成城市环比下降，同比下滑13.83%。2018年2月，受春节假期以及近期政策调控的影响，一线及二三线代表城市成交量同环比呈现不同程度回落态势，一线城市降幅最为显著。

环比来看，25个城市下降，深圳降幅最明显，为72.38%，东莞、武汉、上海、南京次之，降幅均超6成；环比上升的城市中，福州升幅明显。同比来看，18个城市下降，南宁下降幅度明显，上海次之。

分城市来看，一线城市成交面积环比下降56.58%，其中深圳降幅较大，超70%；一线城市同比下降53.53%，上海、北京、广州降幅均超五成。二线代表城市成交面积环比下降38.72%，同比下降3.56%。三线代表城市成交面积较上月下降29.24%，同比下降16.81%。

辽宁及地方房地产市场政策

【重磅消息】

1、辽宁省住房和城乡建设厅发布《2018年住房制度改革和房地产工作要点》

近日，辽宁省住房和城乡建设厅确定了本年度住房制度改革和房地产工作要点，坚持住房不炒政策方针，内容包括：重点化解县城房地产库存，将县城商品住宅库存去化周期调整到22个月以下、还涉及培育租房市场、促进市场平稳健康发展、完善住房公积金制度等7个方面的内容。其中，在完善住房公积金制度方面，报告指出，扩大住房公积金制度覆盖范围，研究个体工商户、自由职业者等人群自愿缴存机制，发挥公积金支持住房消费的作用，根据当地房地产市场变化情况，及时调整完善住房公积金政策，重点支持住房租赁、房地产去库存等。

2、沈阳将试点建设集体租赁住房 可提公积金付房租

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已获批。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，强化事中事后监管，确保有序可控。按照沈阳市的方案，沈阳将选择1个至2个地块开展首期试点。

在运行管理方面，沈阳方案提出，集体租赁住房可以纳入沈阳市住房租赁信息服务与监管平台统一运营管理，也可以由集体经济组织或入股、联营成立的新公司自行运营(国有企业或民间资本均可以与集体经济组织以入股、联营方式建设运营，以国有企业投资为主。集体经济组织可自行选择合作单位，以协议方式入股、联营，入股、联营期限不得超过土地用途的使用年限)。集体租赁住房的出租年期不得超过20年，出租合同到期后，原承租人可优先续租。其中单位包租的，只能安排本单位职工家庭住宿，禁止承租人将所承租的租赁住房转借、转租或改变用途。值得一提的是，集体租赁住房可以办理不动产权证书，不动产权证书按幢核发，均不予分割办理单元、单户产权证，同时注明不得转让、抵押。

在对集体租赁住房政策支持方面，沈阳方案提出，集体租赁住房套型结构和面积标准可结合区域实际需要，按市场需求进行规划、设计和建设，实施全装修成品交房，但禁止建设低密度住宅。项目可以设置一定比例的商业服务等配套设施，建筑面积不超过总建筑面积的15%。承租人没有住房且租房自住的，可凭租赁备案证明提取夫妻双方住房公积金支付房租。集体租赁住房按照居民住宅水、电、气价格执行。

对于市民关注的公共服务方面，沈阳方案提出，沈阳市县（市）、区政府将承租人纳入居住地教育、医疗管理体系，享受沈阳市医疗服务项目及所在地义务教育，并将符合条件的集体租赁住房承租纳入人社体系。

【沈阳大事件】

1、沈阳市高校毕业生首次购房可以申请购房补贴

即日起，符合条件的高效毕业生可以领购房补贴了。

范围对象：对沈阳户籍在沈就业创业(不含机关事业单位全额拨款在编人员)的全日制博士、硕士和本科毕业生首次购买商品住房（2017年1月1日后购房），并承诺在沈就业创业五年以上的毕业生，申请时毕业年限、首次购房时间均不超过五年的可享受一次性购房补贴。

补贴标准：博士毕业生6万元、硕士毕业生3万元、本科毕业生1万元。

2、139个产业项目跨过山海关来到大沈阳

据悉，京沈对口合作结出硕果，京东、联东、保利文化、华谊等知名企业携带一大批产业项目跨过山海关，来到沈阳。据不完全统计，目前已有139个项目签约落地，计划总投资1678亿元，累计完成投资362亿元，项目涉及先进装备制造、通用航空、电商平台、新能源、新材料、新一代信息技术、军民融合等领域，为沈阳经济转型升级和新动能转换注入动力。

3、120亿元！产城融合项目落户皇姑首府新区

2月11日，总投资达120亿元的首府云城产城融合项目正式签约。据悉，首府新区地处二环与三环之间，是沈阳的中心城区，也是目前沈阳主城区内最后一块可供大规模开发的黄金板块。此次签约落户的首府云城项目，位于首府新区核心地块，占地面积1644亩，总投资额120亿元，分3期实施，首期启动600亩。

区域内将重点发展科教文化、军民融合、高端医养等产业，注重建筑空间、产业空间、生活文化休闲空间、城市公共空间和地下空间五位一体融合发展，形成一个创新发展生态圈。未来将引入600家企业，培育6家以上上市公司，年税收收入达6亿元以上。

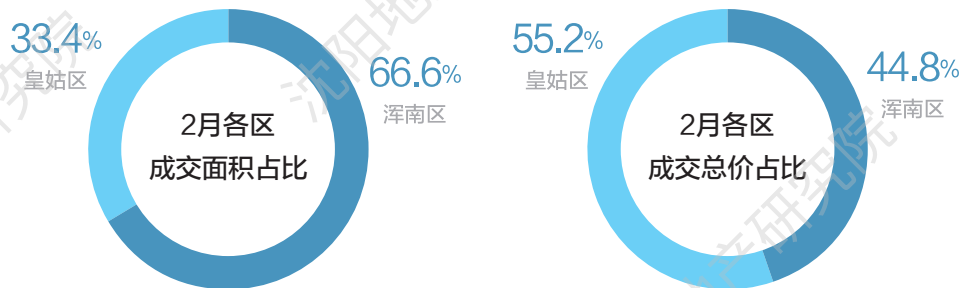
二、土地市场

2018年2月份，土地市场供应环比减少65.7%，成交环比增加65.6%。

2月份，沈阳市住宅/商业土地供应5宗，其中居住用地2宗，纯商业用地3宗，共占地14.9万平，环比减少65.7%。其中苏家屯1宗，商业用地，供应面积占比12.2%；浑南区1宗，商业用地，供应面积占比11.1%；皇姑区2宗，占比53.7%；于洪区1宗，居住用地，供应面积占比23.0%。

2月份，沈阳市住宅/商业土地成交共2宗，均为居住用地，共占地27.0万平，环比增加65.6%，成交总价为38.96亿元，环比增加187.5%。其中，皇姑区成交1宗，成交面积占比33.4%，浑南区成交1宗，成交面积占比66.6%。在成交总价方面，皇姑区成交占比55.2%，浑南区成交占比44.8%。

在成交楼面价格方面，本月住宅/商业土地成交楼面价格为7452.8元/平，其中，苏皇姑区土地楼面价格为11900.0元/平，为“铁路机械学校”单宗土地成交价格；浑南区成交楼面价格为5100.0元/平，为“沈本路西”地块单宗土地成交价格。



2018年2月成交土地信息表

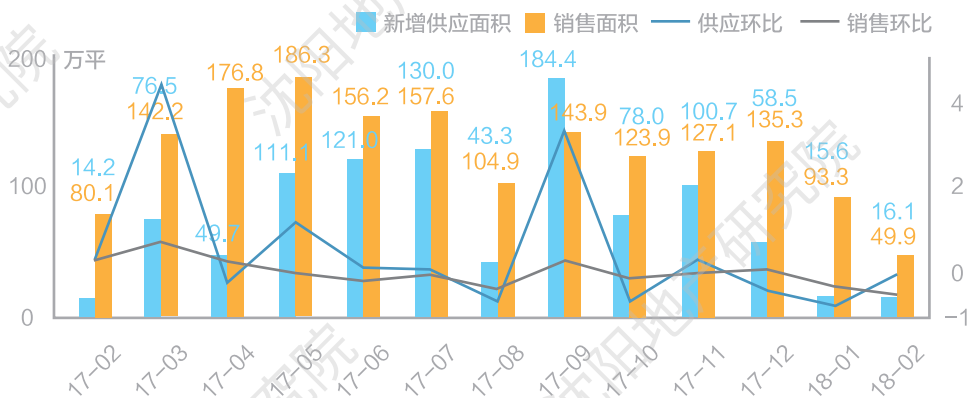
宗地编号	地块名称	区域	规划用途	占地面积(平)	容积率	成交时间	成交楼面价(元/平)	成交总价(亿元)	溢价率	竞得人
2018-001	铁路机械学校	皇姑区	居住	90435.77	≥ 2.0 > 1.0	2018.2.2	11900	21.52	138.0%	辽宁嘉丰万基置业有限公司(渥尔夫)
HN-17009	沈本路西(原GN-MZ-01-03)	浑南区	居住	179941.83	≥ 1.9 > 1.0	2018.2.13	5100	17.44	54.5%	中海地产

2月份共成交2宗土地，均为居住用地，其中，受关注度较高的为铁路机械学校地块，该地块位于皇姑一环旁，老辽大西侧，地段的优越性和周边醇熟的配套让此地块与2017年的地王“教育学院地块”相媲美，最终本土开发商渥尔夫以11900元/建筑平方米的价格竞得此地块，差一点刷新2017年地王的价格。

另一宗为沈本路西地块，此地块位于浑南区较热的板块——新市府板块，绿城沈阳全运村项目旁。此地块未亮相前，大家都预测绿城地产会争取竞得此地块，作为绿城沈阳全运村项目的后续开发地块，但是最终却被中海地产“横刀夺爱”，成交单价为5100元/建筑平方米，此地块也为中海在此区域三次拿地，足可以看出，中海对新市府板块十分看好。

三、全市商品住宅市场

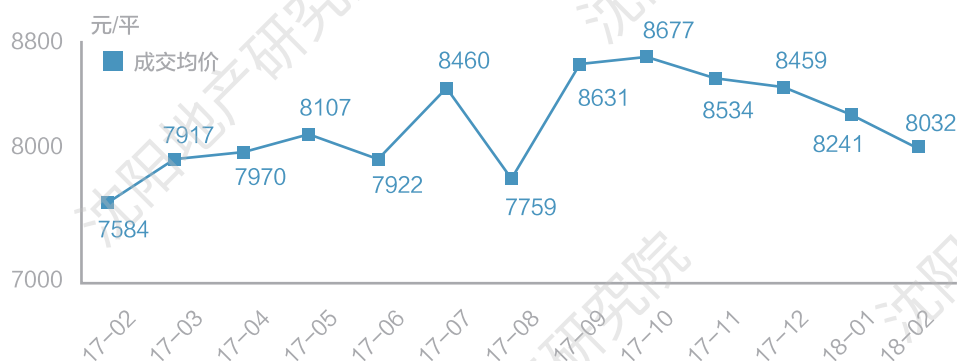
1、全市商品住宅各月供销数据



2月份商品住宅供应16.1万平，环比上升2.7%，同比上升13.4%；本月商品住宅销售量为49.9万平，环比下降46.5%，同比下降37.7%。

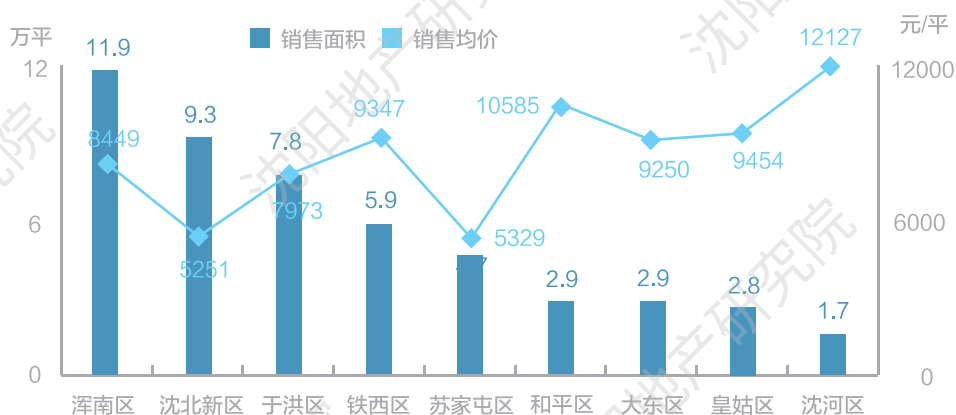
从2017年11月开始，商品住宅供应呈下降趋势，1月份触底，2月份供应略有回升。2月份受春节、以及信贷收紧政策影响，销售环比下降近4成，同比下降近3成。从2017年12月份至今，销售呈现三连降趋势，预计春节过后，销售会略有回暖。

2、全市商品住宅成交均价



2月份商品住宅销售均价为8032元/平，价格持续下滑，环比下降2.5%，同比上涨5.9%。从2017年2月至今，沈阳商品住宅房价健康平稳上涨，无较大波动，但从2017年10月开始，商品住宅均价呈下降趋势，且2月份略低于去年全年平均水平。

3、各区销售统计



行政区域	套数	面积(万平)	金额(万元)	均价(元/平)
浑南区	1250	11.9	100544.7	8449
沈北新区	1127	9.3	48837.2	5251
于洪区	785	7.8	62191.4	7973
铁西区	652	5.9	55148.1	9347
苏家屯区	541	4.7	25047.2	5329
和平区	262	2.9	30695.4	10585
大东区	343	2.9	26824.3	9250
皇姑区	312	2.8	26471.2	9454
沈河区	189	1.7	20616.6	12127

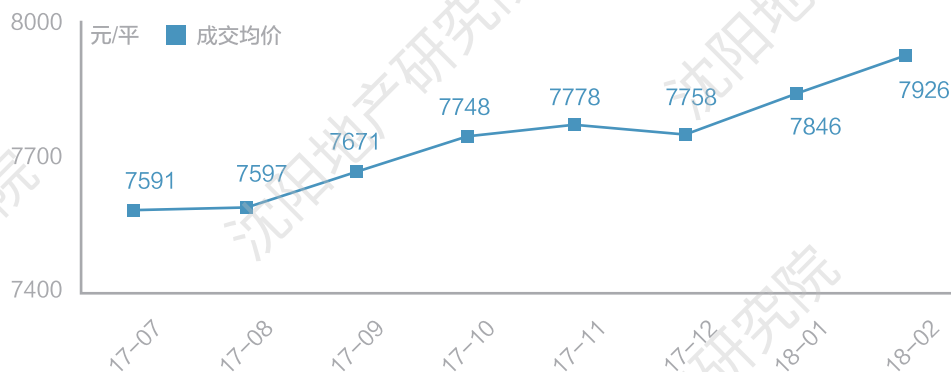
从2月份各区商品住宅销售数据来看，沈北新区本月销量挤进前三名，位列第二，与浑南区 and 于洪区共同成为商品住宅销售的前三甲。从表中可看出，铁西区退出前三名的排名，下降到第四名。其中，浑南区本月销售11.9万平，沈北新区本月销售9.3万平，于洪区本月销售7.8万平，受到春节的影响，销量环比上月均有下降。

沈北新区本月销售均价为5251元/平，价格水平位于全市的下游，且受到相对于其他热点区域价格涨幅较小的原因，销量不断攀升。另一方面，近几年沈北新区由于城市规划的向好，生活配套也不断的在完善，包括地铁2号线北延线即将要试运营，新增了许多教育资源等，逐渐变成受欢迎的置业热地。

本月销量最低的为皇姑区和沈河区，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。大东区本月销售均价略有上升，但作为市内五区，价格仍处于中下游水平，未来还有上涨空间。

四、沈阳二手房价格分析

2017年07月-2018年02月沈阳二手房价格走势



2月份沈阳二手房价格为7926元/平，环比小幅度上涨1.0%，低于2月商品住宅价格。从2017年7月至今各月二手房价格来看，整体呈现稳步上涨的趋势，无大幅度波动。

五、2月人气楼盘分析

《沈城楼市》楼盘来电量TOP10

序号	项目名称	主推产品（平方米）	参考均价（元/平）2018年2月	区域
1	恒大御峰	高层87-140 小高/洋房120-175	9000-10000 12000-13000	浑南区新市府板块
2	沈阳雅居乐花园	高层89-142 小高146	5800-6300 6500	沈北新区道义板块
3	恒大翡翠华庭	高层50-130	8800（含装修）	大东区望花板块
4	金地铁西檀府	高层43-113 洋房108-168	9000 12000	铁西经济技术开发区张士板块
5	碧桂园莫奈小镇	高层37-48	2500-3800	沈北新区世博园西北侧
6	汇邦克莱枫丹	高层59-109	33.8万/套起	北于洪怒江北板块
7	龙湖西府原著	高层80-125 洋房115-159	8500 12000	铁西经济技术开发区张士板块
8	金地旭辉·东樾城·隆邸	洋房95-130	11000-16000	大东区望花板块
9	碧桂园太阳城	洋房100-125	新品价格未定	沈北新区道义板块
10	恒大滨江左岸	高层86-149	9200	浑南区东湖板块

统计《沈城楼市》热线来电量信息可知，来电量最高的为恒大御峰项目，沈阳雅居乐花园和恒大翡翠华庭项目紧随其后，分别排名第2和3位。

排名前10的项目中，恒大、金地、碧桂园、龙湖等品牌开发企业共占据8位，独领“大半壁江山”，说明品牌房企对消费者的影响力在逐步加大，使得消费者在购房之时，对开发商品牌的认可程度不断提高。另一方面可以看出，来电量高的项目主要分布在全市的热销板块，包括浑南新市府板块、道义大学城板块以及铁西张士板块等。

从表中排名前列的项目来看，消费者除了考虑地理位置以及品牌因素以外，在价格因素上，对单价8500-12000元/平的房源较为能够接受。

房小二网楼盘点击量TOP10（PC端）

序号	项目名称	主推产品（平方米）	参考均价（元/平）2018年2月	区域
1	宏发英里蓝湾	多层77、86 高层38-95 小高层90	8200 6500 8000	于洪区于洪新城板块
2	东亚翰林世家	高层75-120	8500-9500	皇姑区北陵板块
3	中海和平之门	高层83-142	12000-14000	和平区长白板块
4	丽江苑	小高57-135 多层50-90 洋房88-137	5000起 5500起 6900起	皇姑区北部经济技术开发区板块
5	中冶·上和湾	高层79-142	9500-13000	和平区长白板块
6	碧水丽城	小高层/多层45-140	小高7300/多层8300	铁西区主城区
7	碧桂园银河城	精装公寓37-53 名门高层280	7000 8000	于洪区于洪新城板块
8	亚泰城	高层45-124 洋房84-144	5600 7000	沈北新区道义板块
9	金地旭辉·东樾城·隆邸	洋房95-130	11000-16000	大东区望花板块
10	沈阳雅居乐花园	高层89-142 小高146	5800-6300 6500	沈北新区道义板块

房小二网楼盘点击量TOP10（移动端）

序号	项目名称	主推产品（平方米）	参考均价（元/平）2018年2月	区域
1	宏发英里蓝湾	多层77、86 高层38-95 小高层90	8200 6500 8000	于洪区于洪新城板块
2	碧桂园银河城	精装公寓37-53 名门高层280	7000 8000	于洪区于洪新城板块
3	金地·棕榈岛	跃层250-330	精装9500-11600	浑南区长青板块
4	汇邦克莱枫丹	高层59-109	33.8万/套起	北于洪怒江北板块
5	东亚翰林世家	高层75-120	8500-9500	皇姑区北陵板块
6	亚泰城	高层45-124 洋房84-144	5600 7000	沈北新区道义板块
7	美好奉玺臺	洋房130-150 小高95、110	14000-25000 13000	浑南区奥体板块
8	丽江苑	小高57-135 多层50-90 洋房88-137	5000起 5500起 6900起	皇姑区北部经济技术开发区板块
9	华海·蓝境	高层79-99 洋房86-100	5800 6900	沈北新区道义板块
10	汇置尚都	洋房85-128 高层80-123	8500 7600	沈北新区道义板块

网络用户搜索排名前10的项目中，宏发英里蓝湾、丽江苑、碧桂园银河城、东亚翰林世家和亚泰城项目均出现在前十的榜单中。搜索量高的项目主要分布在两大热销板块：于洪新城板块和道义大学城板块。价格方面，购房者对6500—8500元/平的楼盘关注度较高。

六、总结

受到春节和信贷收紧政策的影响，2月份沈阳房地产市场遇冷，商品住宅量价“双降”。其中，销售量环比下降46.5%，同比下降37.7%；商品住宅均价小幅回落，环比下降2.5%，但是同比2017年上涨5.9%，整体来看稳步上升。

2月份土地市场热度减缓，成交宗数减少，为2宗，但成交面积环比增加65.6%；供应5宗土地，供应宗数与上月持平，供应面积环比减少65.7%。

从楼盘来电量、网络用户点击量排名前10项目对比分析来看，平面媒体电话来电量中，龙头企业开发项目占据较多，且在价格因素上，承受能力更强。而网络用户搜索量前10的项目中，品牌房企项目相对较少，位于热点板块内的、价格相对亲民的高性价比楼盘更具人气。



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，或需要往期研究分析报告，请致电：**400-639-9993 转 0000**



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

联系电话

400-639-9993转0000

做最专业的沈阳房地产信息服务商