

2018年3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 闫爽

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.....08

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、全市商品住宅库存量

4、各区销售统计

四、沈阳二手房价格分析.....11

五、3月人气楼盘分析.....12

六、总结.....14

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

全国房地产市场政策

【聚焦2018全国两会】

3月5日上午9时，十三届全国人大一次会议开幕，国务院总理李克强作政府工作报告。

今年政府工作报告中“涉房”内容亮点颇多，如房地产税、租购并举、宅基地等内容。

重点内容回顾：

1. 房地产税立法进入加快通道

会议强调房产税立法目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。根据2020年要完成税收法定原则的任务，房地产税立法将在2020年前完成。

另外，财政部副部长史耀斌开宗明义地称，房地产税主要是调节收入分配，特别是个人财富集聚，起到促进社会公平的作用。同时，筹集财政收入，满足政府提供公共服务的需求。也即，房产税首先是调节税，然后才是收入税。

2. 租赁需求迅猛增长 两会代表委员建言健全租房市场立法

代表委员认为，如果通过健全租房市场立法，完善房屋租赁制度顶层设计，对所有人权益进行保护，那么很多人可能就不一定非得买房，而可以将租房作为城市生活的长期方案。同时，建议鼓励多方主体加入到租赁房源的供应和建设上。两会期间，健全完善租赁市场制度建设再度成为热议话题，这也是促进房地产市场平稳发展的长效机制。

3. 李克强：今年再进城落户1300万人 加快农业转移人口市民化

提高新型城镇化质量，今年再进城落户1300万人，加快农业转移人口市民化。优先发展公共交通，健全菜市场、停车场等便民服务设施。有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。加强排涝管网、地下综合管廊等建设。新型城镇化的核心在人，要加强精细化服务、人性化管理，使人人都有公平发展机会，让居民生活得方便、舒心。

【楼市政策】

1. 发改委全面放宽城市落户条件 实现进城落户1300万人

国家发展改革委13日称，2018年我国将探索租赁住房的常住人口在城市公共户口落户。将继续落实1亿非户籍人口在城市落户方案，落实地方政府主体责任，全年实现进城落户1300万人。通知强调，中小城市和建制镇要全面放开落户限制。超大城市和特大城市要区分城区、新区和所辖市县，制定差别化落户条件，探索搭建区域间转积分和转户籍通道。

【金融信贷】

1. 央行宣布“加息”！

在美国、香港相继宣布加息后，中国央行也“加息”了！但这次“加息”不是调整“银行存贷款基准利率”，而是调整了货币市场利率。通过调高央行给金融机构融资的利率，来引导市场利率上行。这属于“软加息”，而且幅度非常小，对稳定宏观杠杆率可起到一定的作用，对于正在买房的购房者影响较小。

2. 全国首套房平均利率环比涨0.55%

截止到3月，全国首套房和二套房贷平均利率分别环比上涨0.55%、0.03%，达到5.46%和5.79%。同时，房贷审查制度更加严格，包括客户收入流水真实性与额度、离婚证真实性、首付款来源等，房贷审批时间由原来的半个月延长至一个月左右。

3. 房企将面临市场下滑和资金链双重风险

随着楼市调控不放松、金融去杠杆的持续，2018年各房企将面临市场下滑和资金链的双重风险。2018年也将成为近四年来房企资金压力最大的一年，中小房企依然举步维艰，竞争力薄弱者被迫退出市场。

【重磅消息】

两会过后，各地楼市调控政策相继出台

1. 杭州进入“摇号买房”时代

杭州市住房保障和房产管理局正式出台了《关于实施商品住房公证摇号公开销售工作的通知》（以下简称《通知》），要求自2018年4月4日起，市区范围内符合条件的新申领预售许可商品住房项目，应采取公证机构主持摇号方式开展销售工作。

《通知》指出，房地产开发企业是商品住房销售工作的实施主体，应一次性公开销售所有准售房源，并对“无房家庭”（不含未婚、2018年4月4日后离异单身以及2018年4月4日后因自有住房交易产生的“无房家庭”）给予倾斜。

2. 成都购房新政：刚需家庭可优先摇号选房

成都市房管局3月31日公布房地产市场调控新政，成都刚需家庭购买商品住房将享受优先摇号，以支持刚需家庭自住购房需求。成都市行政区域内新取得预售许可、现售备案的商品住房项目，按不低于当期支持棚改货币化安置住户所需房源剩余数量的50%，来支持刚需家庭选购。刚需家庭选购后剩余房源纳入普通登记购房人选房范围。

3. 长沙实施差别化购房优先满足首套刚需群体

3月27日，湖南省长沙市住房和城乡建设委员会发布《关于实施差别化购房措施的通知》，从27日起，长沙市限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目以及新建的普通商品住房销售实行差别化调控措施，将优先满足首套刚需购房群体。

4.大连：发布限购限售新政

3月21日晚，大连市国土资源和房屋局发布公告，正式宣布大连房地产市场限购政策，对房价上涨过快的中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区及高新园区实行住房限制性政策：

限购	本市户籍居民家庭	拥有2套及以上住房的限购
	非本市户籍居民家庭	拥有1套及以上住房的限购
	非本市户籍居民家庭	限制区内无房的，只能购买1套住房
限售	凡在限制区域内新购买住房的，需取得《不动产权证书》满2年方可上市交易。	
限贷	单人公积金贷款最高贷款额度由45万元下调至40万元，二套公积金贷款首付比例不低于60%。	

辽宁及地方房地产市场政策

【沈阳楼市】

1. 不得以“学区房”为名销售！

3月5日，沈阳发布了《沈阳市推进市域义务教育优质均衡发展实施方案》。其中，有一条规定与房地产息息相关，内容如下：

不得以“学区房”为名销售！

1)、未经市教育部门批准，区、县(市)政府不得随意调整学区。2)、房地产开发企业不得以“学区房”为名开展销售活动。3)、坚持教育用地联审联批制度，未征得同级教育部门同意不得擅自变更规划。

2. 沈阳失信职工5年内不得提取公积金和申请个人贷款

3月27日，沈阳住房公积金管理中心印发了《沈阳住房公积金缴存职工信用信息管理暂行办法》。《办法》规定，职工存在以下情形之一的，将纳入职工信用信息不良信息：伪造提取相关证件、出具虚假证明、编造虚假租赁等骗提套取行为；以欺骗手段违法获得住房公积金贷款；住房公积金贷款逾期经催收仍未还款；以上均经中心认定并出具《住房公积金缴存职工个人失信行为认定书》的，职工信用信息不良信息有效期限为5年，有效期内将不得提取公积金和申请个人贷款。



3. 辽宁：出售房产委托公证受理标准调整

日前，辽宁省公证处发布《关于调整出售房产委托公证受理标准的通知》，以进一步贯彻落实司法部“五不准”精神，提高办证质量。根据通知，房屋所有权人委托非直系亲属出售房产，需指定房屋买受人，委托期限不得超过六个月；房屋所有权人委托直系亲属出售房产，委托期限不得超过两年，是否指定买受人，由房屋所有权人自行决定。

4. 133项省级行政职权下放至辽宁自贸区各片区

省政府印发《关于赋予中国(辽宁)自由贸易试验区各片区管委会第一批省级行政职权的决定》，赋予辽宁自贸试验区各片区管委会第一批省级行政职权133项。

5. 沈阳人才新政24条的59个实施细则全部出台

3月1日，沈阳市政府新闻办召开“沈阳市人才新政实施细则”新闻发布会。沈阳市人才新政24条的59个实施细则已全部出台。

沈阳大学生毕业5年内首次购房，可获得最高6万元补贴；引进高层次人才，最高获得50万元奖励；高层次人才在沈就医，可在10家三甲医院走“绿色通道”。应届本科毕业生可以在沈阳“零门槛”落户，落户地可以是自购房屋、亲属朋友家、单位集体户口，甚至可以是租赁住房。

【本地新闻】

1. 沈阳二环“南移”工程今年启动

从今年开始，沈阳二环“南移”的一系列工程全面展开。未来随着东一环快速路建设完成，沈阳车辆从东一环快速路拐到长青街快速路，再通过长青跨浑河桥后，至浑南大道，向西至胜利大街快速路再回到二环快速路上。这条线路就是二环“南移”后的线路。

2. 东塔桥预计2018年下半年竣工通车

东塔桥位于沈阳市东南部，上游距新立堡跨浑河桥5公里，下游距长青桥3公里。北起沈水东路，南至浑南祝科街。目前，东塔桥工程桥梁主塔吊装焊接已经完成，将开展桥梁缆索施工，预计今年下半年竣工通车。

3. 京沈高铁(辽宁段)年底前具备通车条件

3月1日，京沈高铁(辽宁段)开始联调联试，按计划，联调联试将于今年下半年完成，辽宁段年底前具备通车条件。建成通车后，沈阳至北京的时间将缩短至2.5小时左右。

4. 地铁四号线预计2020年底试运行

沈阳地铁四号线4座车站已完成主体施工，7座车站已完成围护施工，4月份将全面进入主体施工阶段，预计2020年底通车试运行。

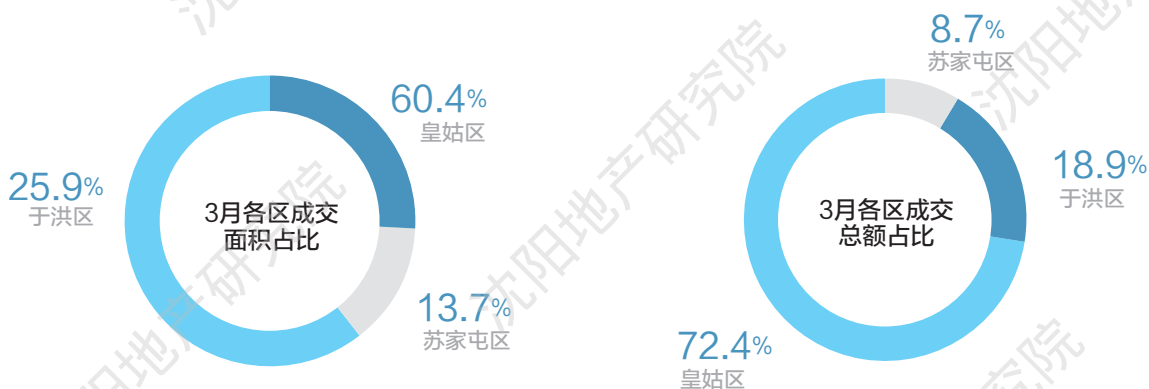
二、土地市场

2018年3月份，沈阳土地供应面积环比增加116.8%，成交面积环比减少50.7%，总成交额环比减少67.6%。

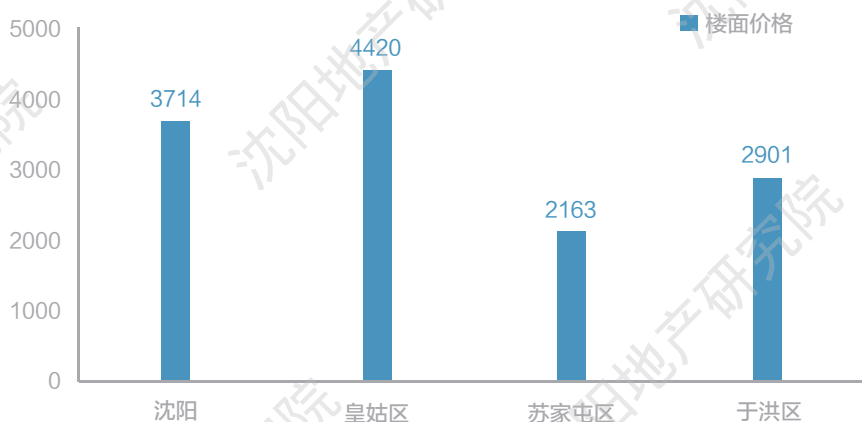
3月份，沈阳市住宅/商业土地供应8宗，其中居住用地7宗，纯商业用地1宗，共占地32.3万平，环比上升116.8%。其中，供应面积占比较多的区域有：和平区1宗，供应面积占比24.7%，浑南区1宗，供应面积占比21.0%，铁西区4宗，供应面积占比33.1%。

3月份，沈阳市住宅/商业土地成交共4宗，其中居住用地2宗，纯商业用地2宗，共占地13.3万平，环比减少50.7%。具体成交情况方面，皇姑区成交2宗，成交面积占比60.4%；苏家屯区成交1宗，成交面积占比13.7%；于洪区成交1宗，成交面积占比25.9%。

3月份成交总额为12.62亿元，环比减少67.6%。其中，皇姑区成交占比72.4%，苏家屯区成交占比8.7%，于洪区成交占比18.9%。



在成交楼面价格方面，本月住宅/商业土地成交楼面价格为3714元/平，环比下降50.2%，其中皇姑区土地楼面价格为4420元/平，苏家屯区成交楼面价格为2163元/平，于洪区成交楼面价格为2901元/平。



2018年3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
YH2017-09	于洪区三环北下坎子二期地块	于洪区	居住	34326.69	≥2.4 >1.0	2018.3.1	2900	2.39	68.6%	民安地产
皇姑2018-01	皇姑2018-01号	皇姑区	居住	62635.99	≥1.8 >1.0	2018.3.1	4350	4.90	67.3%	美的地产
SJT2017-11	苏家屯区枫杨路南地块	苏家屯区	商业	18160.75	≥2.8	2018.3.6	2160	1.10	0	沈阳苏宁云商销售有限公司
2018-002	国防科工办	皇姑区	商业	17390.49	≥5.4	2018.3.14	4500	4.23	0	辽宁金昌源置业有限公司

在3月份成交的4宗土地里，住宅用地2宗。其中，受关注度较高的为皇姑2018-01号地块，该地块位于沈阳师范大学东门南侧位置，处于沈北大学城之中，地段优势明显。最终由美的力压万科成功竞得，成交单价为4350元/建筑平方米，三环旁地价过4000元/建筑平方米，超过许多人的预期。

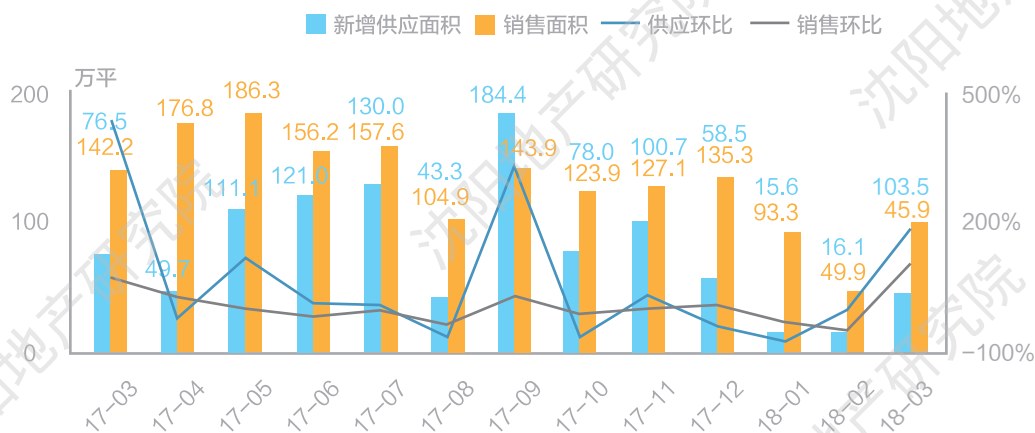
另外一宗居住地块，同样位于北三环旁，中海城以北，为于洪区三环北下坎子二期地块，该地块最终由好邻居民安地产竞得，成为民安海逸名筑的储备地块。

本月还成交了两宗商业地块，其中一宗地块位于苏家屯市区，最终苏宁电器成功进驻，弥补了区域内缺少品牌商业的不足。

三、全市商品住宅市场

1、全市商品住宅各月供销数据

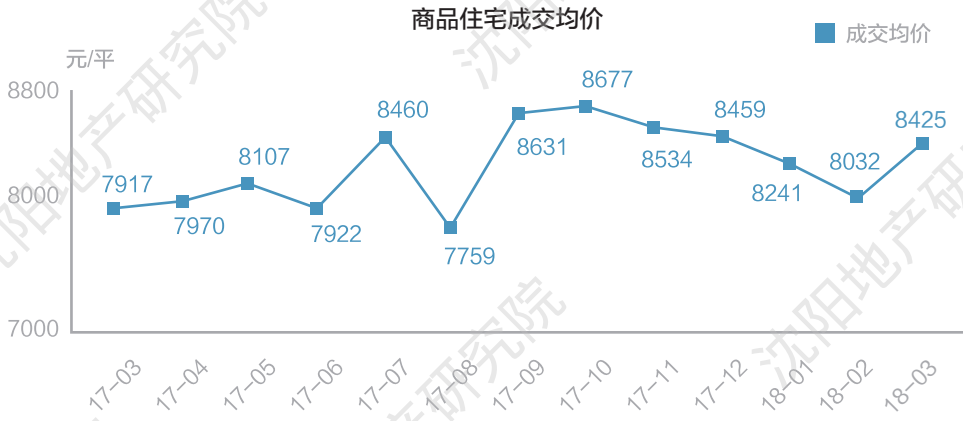
2017年03月-2018年03月沈阳商品住宅供销数据



3月份商品住宅新增供应45.9万平，环比增加185.1%，同比减少40.0%；本月商品住宅销售量为103.5万平，环比增加107.4%，同比减少27.0%。受金三月影响，本月供销环比大幅度上涨，但与去年同期对比，表现乏力。

从2017年11月开始，商品住宅新增供应呈下降趋势，1月份触底，2月开始逐步回升；从2017年12月至2018年2月份，销售呈现三连降趋势，3月份回暖迹象明显，预计4月仍会保持上扬趋势。

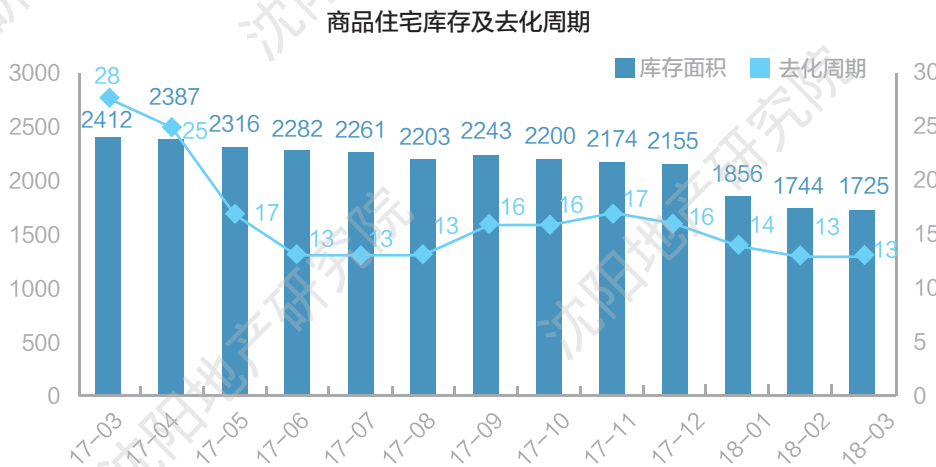
2、全市商品住宅成交均价



3月份商品住宅销售均价为8425元/平，价格触底反弹，环比增幅4.9%，同比上涨6.4%。

整体来看，沈阳商品住宅价格健康平稳上涨，无较大波动。受购房淡季和信贷收紧影响，从2017年10月至2018年2月，商品住宅均价呈下降趋势，淡季过去之后迎来小阳春，3月份住宅整体均价回升。

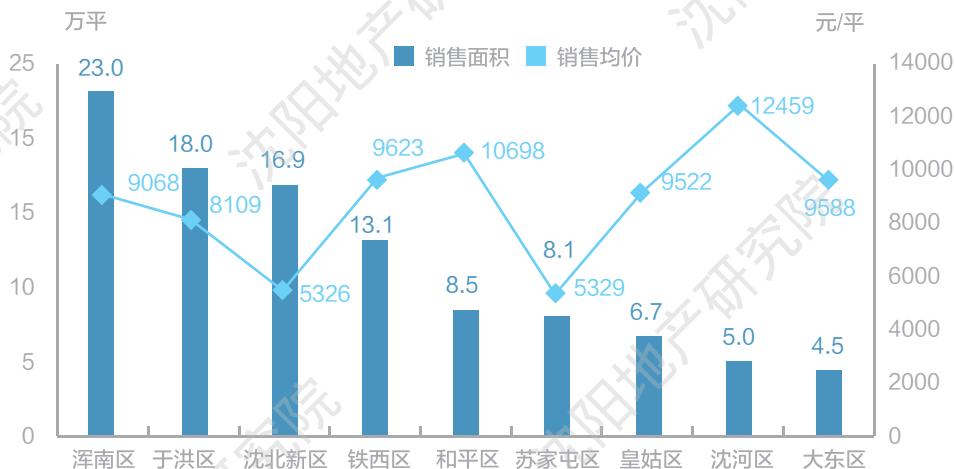
3、全市商品住宅库存量



3月份沈阳商品住宅市场库存量持续缩减，去化周期缩短为13个月，库存量为1725万平。

4.各区销售统计

2018年03月各区商品住宅销量、价格



2018年3月各区商品住宅成交情况

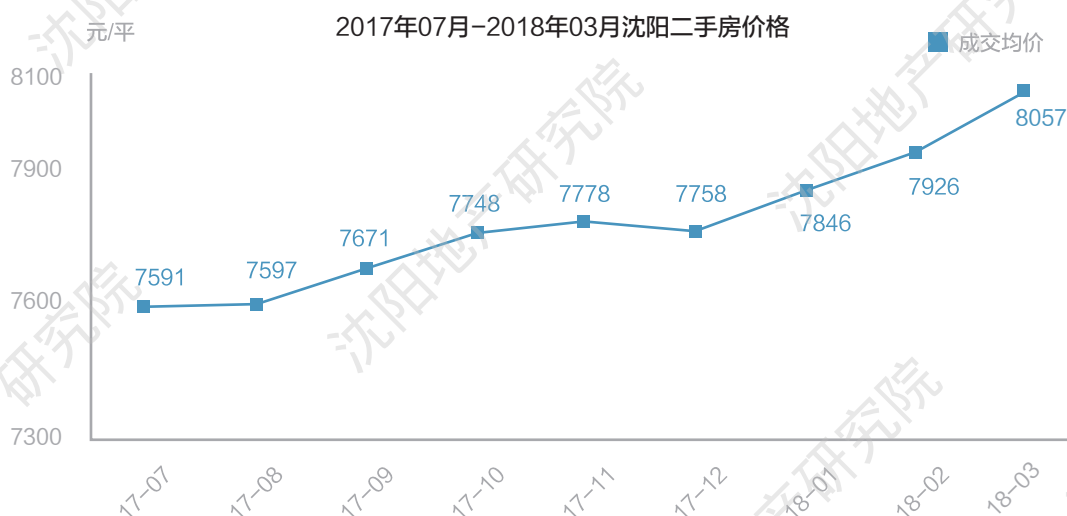
序号	行政区域	套数	面积(万平)	金额(万元)	均价(元/平)
1	浑南区	2362	23.0	208564.0	9068
2	于洪区	1945	18.0	145962.0	8109
3	沈北新区	1945	16.9	90009.4	5326
4	铁西区	1381	13.1	126061.3	9623
5	和平区	837	8.5	90933.0	10698
6	苏家屯区	943	8.1	43166.5	5329
7	皇姑区	743	6.7	63797.4	9522
8	沈河区	498	5.0	62295.0	12459
9	大东区	568	4.5	43146.0	9588

从3月份各区商品住宅销售数据来看，沈北新区本月销量仍保持在前三名，位列第三，与浑南区和于洪区共同成为商品住宅销售的前三甲，其中，浑南区本月销售23.0万平，沈北新区本月销售16.9万平，于洪区本月销售18.0万平，受到金三月影响，销量环比上月大幅度上升。

与其它各区相比，沈北新区本月表现最为抢眼，价格小幅上涨，销量大幅度上涨，同比增幅排名全市各区第一名。受到全市的价格挤压，沈北新区近几个月销量持续走高，且随着配套的不断升级，包括地铁2号线北延线已经正式载客运营等一系列利好倾向，置业热地优势愈加明显。

本月销量最低的为大东区，由于区域内土地供应有限，在售项目不多，再随着大东区在售项目的快速去化，可售房源明显不足，目前大东区呈现供不应求的局面，这些都是导致销量处于全市低位的原因。

四、沈阳二手房价格分析



3月份沈二手房价格为8057元/平，环比小幅上涨1.6%。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、3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3月	区域
1	万科·时代之光	小高136 高层119 洋房125、143	14000-15000 12000-14000 15000-20000	大东区东北大马路沿线
2	沈阳恒大翡翠华庭	一楼80	8500（含装修）	大东区望花板块
3	金地檀悦	高层77-103 洋房115-146	7500-8500 10000-12500	大东区陶瓷城板块
4	保利紫荆公馆	小高117、145	9000	浑南区新市府板块
5	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
6	丽江苑	小高57-135 多层50-90 洋房88-110	5000起 5900起 7000起	皇姑区北部经济开发区
7	沈阳雅居乐花园	高层89-142	5800-6500	沈北新区道义 大学城板块
8	亚泰城	高层45-124 洋房84-144	5600 7000	沈北新区道义 大学城板块
9	中海和平之门	高层140、165	14000	和平区长白岛
10	华润置地·翡翠城	洋房120-180 高层78-98	11000 7300	皇姑区北部经济开发区

统计《沈城楼市》楼盘来电量可知，来电量最高的为万科·时代之光项目，恒大翡翠华庭和金地檀悦项目紧随其后，分别排名第2和3位。

排名前10的项目中，万科、恒大、金地、中海、华润、保利等品牌开发企业共占据7位，超过一半的份额，说明百姓对品牌房企认可度相对较高。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，包括道义大学城板块、皇姑区北部经济开发区和大东陶瓷城、望花板块等。

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，与上月相当。

本月大东区楼盘来电量有所提高，人气排名上升到前3名，但大东区本月楼市成交量却位于全市低位，说明区域内供不应求的局面正在加剧。

房小二网用户搜索量TOP10

序号	项目名称	主推产品（平方米）	参考均价（元/平）2018年3月	区域
1	明华香峪兰溪	高层46-69 洋房64-118	4700 6400	沈北新区道义 大学城板块
2	宏发英里·蓝湾	多层77、86 高层37-61 小高90	8500 6800 8000	于洪区于洪新城
3	丽江苑	小高57-135 多层50-90 洋房88-110	5000起 5900起 7000起	皇姑区北部经济开发区
4	荣盛城	小高层62-103 洋房118-179	6500 7500-8000	皇姑区北部经济开发区
5	华润置地·翡翠城	洋房120-180 高层78-98	11000 7300	皇姑区北部经济开发区
6	万科公园大道	小高65-143	9500-10500	于洪区于洪广场
7	中海和平之门	高层140、165	14000	和平区长白岛
8	方大胜景	公寓37-69	8300	铁西区北四路沿线
9	金辉中央云著	小高89-125 别墅148-189 洋房98-147	9400 23000 13000	浑南区新市府板块
10	新加坡花园	高层47-101 小高87-104 洋房70-94	6700 7800 9800	于洪区于洪新城

网络用户搜索排名前5的项目中，明华香峪兰溪、宏发英里、丽江苑和荣盛城项目均属于频繁进榜的项目，为板块内热销的性价比较高的项目。另5名中，品牌项目排名有上升趋势，分别为华润、万科和中海等，说明购房者的品牌意识逐步提高。价格方面，网络用户对单价6500-8500元/平的房源关注度较高。

六、总结

住宅市场：随着进入金三月，楼市迎来了“小阳春”，商品住宅供销环比翻倍上涨。其中，新增供应环比上升185.1%，销售环比上升107.4%。但与2017年金三月对比，受政府调控政策影响，市场逐渐回归理性，供销同比下降。价格方面，环比略涨4.9%，同比上涨6.4%。

土地市场：2018年3月份，土地市场呈现先抑后扬的供地节奏，3月下旬一下推出了7宗土地，导致供应环比增加116.8%；受上月供应有限影响，本月成交4宗，环比减少50.7%。预测4月份土地供应将迎来“小井喷”，未来土地市热度将持续升级。

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，纸媒用户所关注的楼盘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，性价比较高的热销楼盘排名较靠前，但是本月网络用户品牌意识有所增强。

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**



专业的沈阳房地产信息服务商



沈阳地产研究院

沈城楼市报

买房都需要

房小二网

www.fangxiaoer.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