

# 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。

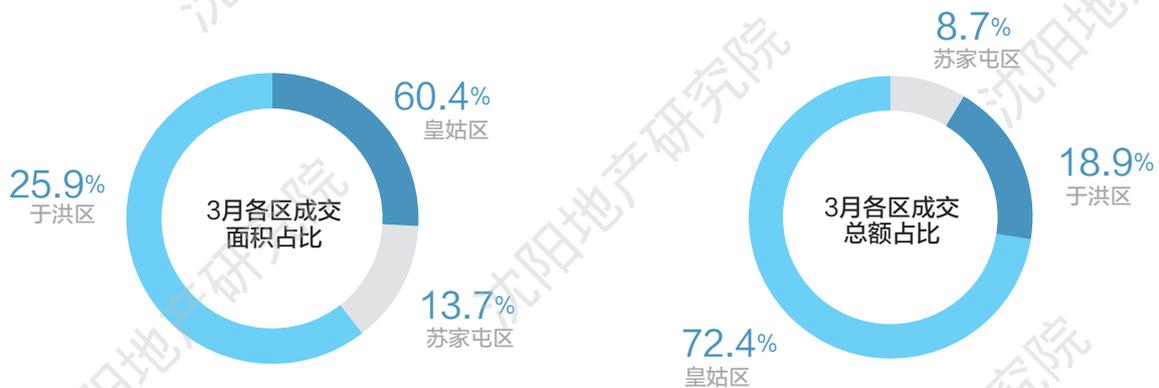
## 二、土地市场

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%。

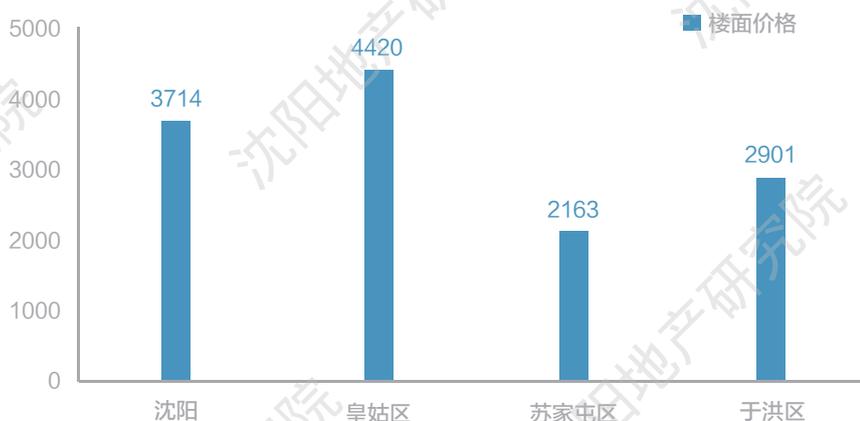
3月份，沈阳市住宅/商业土地供应8宗，其中居住用地7宗，纯商业用地1宗，共占地32.3万平，环比上升116.8%。其中，供应面积占比较多的区域有：和平区1宗，供应面积占比24.7%，浑南区1宗，供应面积占比21.0%，铁西区4宗，供应面积占比33.1%。

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](http://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