

2018年4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 栗荔

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.....06

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、4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

【楼市政策】

1. 党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区。

4月13日下午，在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上，国家主席习近平主席在会议上郑重宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。

2. 工行证实：个人住房贷款人最高年龄从65周岁延长到70周岁

4月19日，据工商银行相关负责人证实，工行近日将个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，借款人年龄与贷款期限之和不超过75年。同时，个人住房贷款的最长期限仍然是30年，没有改变。

【金融信贷】

1. 央行宣布定向降准

4月17日，央行突然宣布降准：从4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，据估算，此次下调，偿还MLF约9000亿元，释放增量资金约4000亿元，力度之大，堪比2015—2016年的一次全面降准。

此次降准是央行有意想增加资金的流动性，缓解资金偏紧导致的中小企业融资困难，保证资金的适度流动性。

2. 南京夫妻双方公积金贷款提高至100万

4月1日起，南京住房公积金贷款最高可贷额度由30万元每人、夫妻双方60万元每户，分别调整为购买首套住房最高可贷额度50万元每人、夫妻双方100万元每户，购买第二套住房仍按原规定执行。

【重磅消息】

1. 沈阳：发布限购限售新政

4月17日，沈阳“新政7条”诞生。“沈7条”在2017年8月出台的“59号文件”基础上，把限售、一房一价范围扩大至沈阳各区，并对沈河区、和平区、浑南区（三环内）三个区域实行限购政策。

	户籍	在限制区限购要求
限购	本市户籍居民家庭	全市范围拥有2套及以上住房的限购
	非本市户籍居民家庭	全市范围拥有1套及以上住房的限购
	非本市户籍居民家庭	全市范围无房的，只能购买1套住房
	非本市户籍居民家庭限制区域内买房需提供	购房申请之日起前2年内在本市连续缴纳6个月及以上个人所得税或社会保险证明
一房一价	全市所有在售商品住房项目，不得超过2018年3月的备案均价。	
限售	全市所有区域商品房5年内不可以交易（除本市户籍家庭拥有唯一商品住房的）	
公积金贷款收紧	12个月内无现金提取公积金（不含委托还贷）记录、公积金贷款额度实行资金流动性系数调节	
加大土地供应	进一步加大新增土地供应，灵活采取“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”“限地价、竞配建”“限地价、竞自持”和“限地价、竞租赁住房”等竞价方式	

2、海南：发布限购政策

5年限售+5年社保+70%首付

3月31日，海南省住建厅下发《关于做好稳定房地产市场工作的通知》，明确表示将严格限制投机性购房。《通知》规定，假如你不是海南省户籍，你（包括你的家庭）只能在海南购买一套房子，首付比例不得低于70%；如果在三亚、海口、琼海等城市购买，必须提供一名家庭成员“在海南省累计60个月”的社保证明或者个税证明，而且房子“自获得产权证之日起5年内”禁止转让（其中禁售5年也包括拥有海南户籍的购房者）。

限购升级，海南全域限购

4月22日晚，海南省发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》称，即日起，海南实行严格的限购政策，在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。

辽宁及地方房地产市场政策

【沈阳楼市】

1. “沈八条”中公积金政策落实

4月17日，沈阳住房公积金管理中心落实了新政要求，据了解，沈阳目前的公积金流动性调节系数为0.8，公积金贷款额度的计算公式如下：

公积金贷款额度=（（借款申请人住房公积金缴存基数×12×35%×贷款年限）+借款申请人住房公积金账户余额）×流动性调节系数

根据以上执行标准，公积金贷款额度较之前有所收紧。

另外，公积金贷款已执行“新政”标准，实施细则为贷款人和共同申请人需在申请贷款前12个月内无提取公积金记录。



【本地新闻】

1.沈阳市实施“零门槛落户”政策

4月22日，沈阳市政府新闻办召开发布会，公布了9条最新引人措施。其中，中专以上学历人员“零门槛”落户、大中专学生来沈阳求职免费入住人才驿站10天，备受关注。

- 1) 35岁以下中专生可“零门槛”落户
- 2) 租房补贴标准本科生每月给500元
- 3) 无房子，技能人才也可享受房租补贴
- 4) 首创“订单式”引进在读博士，每月资助2000元
- 5) 开设“人才驿站” 外地应届毕业生免费住

2.31个重大项目助力沈阳转型创新发展

打造沈阳协同创新中心、中德园新材料产业研究院、国家级区域医疗中心、东北大学、中国医科大学全方位助力沈阳转型创新发展，31个重大项目为沈阳建设“四个中心”注入强大动力。

3.地铁二号线北延线 8日起载客试运营

沈阳地铁2号线北延线二期工程辽宁大学站、人杰湖公园站、蒲河路站、蒲田路站四座车站将于4月8日起正式开通，载客试运营。

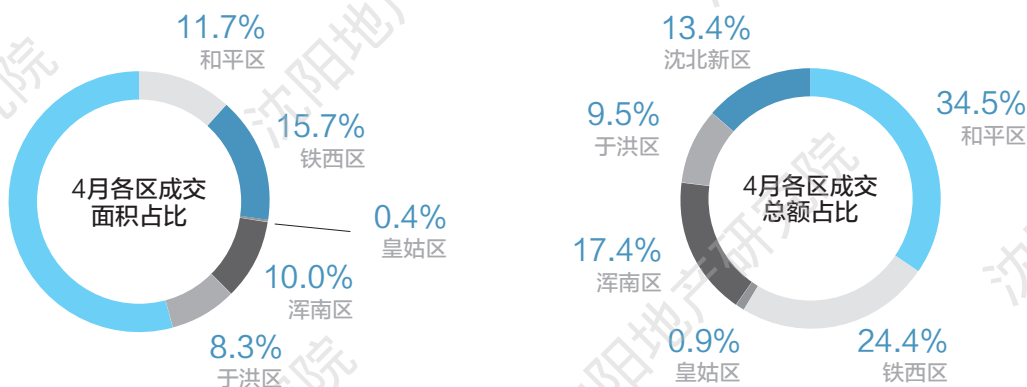
二、土地市场

2018年4月份，沈阳土地市场回暖，供销量大幅度回升。其中，供应面积环比增加116.7%，成交面积环比增加413.5%，总成交额环比增加305.3%。

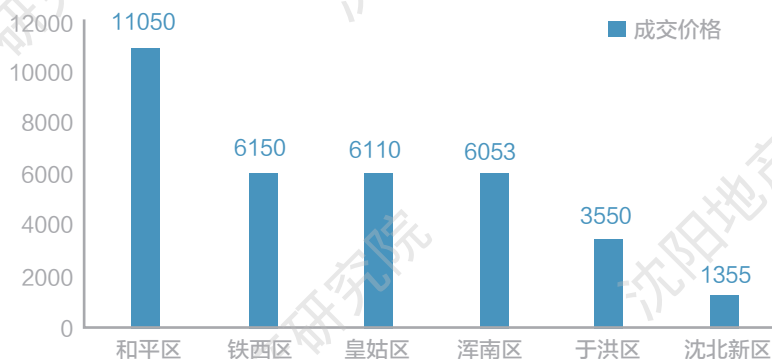
4月份，沈阳市住宅/商业土地供应10宗，居住用地6宗，纯商业用地4宗，共占地70.0万平，环比上升116.7%。其中，供应的热点区域为沈北新区，为2宗商业用地，3宗住宅用地，供应面积占比为70.7%。

4月份，沈阳市住宅/商业土地成交共14宗，其中居住用地9宗，纯商业用地5宗，共占地68.3万平，较3月份增加4倍多。其中重点成交区域为：沈北新区5宗，成交面积占比54.0%；铁西区4宗，成交面积占比15.7%；浑南区2宗，成交面积占比10.0%。

4月份成交总额为51.15亿元，环比增加305.3%。其中，和平区只成交1宗土地，但是由于成交单价较高，为11050元/建筑平方米，带动区域成交份额，总成交额占比最高，为34.5%。



在成交楼面价格方面，本月住宅/商业土地成交楼面价格为4417元/平，环比上涨18.9%。各区域价格方面，和平区以11050元/建筑平方米的单宗土地价格排名第一，铁西区和皇姑区分别以6150元/建筑平方米和6110元/建筑平方米的土地成交均价紧随其后。



2018年4月成交土地信息表

地块名称	区域	规划用途	占地面积(㎡)	容积率	成交时间	成交楼面价(元/㎡)	成交总价(亿元)	溢价率	竞得人
曹仲南堤西路南-1(南)地块	和平区	居住、商业	79762.8	≥2.0 >1.0	2018.4.4	11050	17.63	36.0%	万科
三环北下坎子三期地块	于洪区	居住	56879.14	≥2.4 >1.0	2018.4.19	3550	4.85	65.1%	民安地产
沈飞日野	沈阳经济技术开发区七号路	居住	65256.04	≥2.0 >1.0	2018.4.19	5900	7.70	84.4%	招商地产
沈阳星光玻璃纤维有限公司	沈阳经济技术开发区十号路	居住	29688.18	≥1.6	2018.4.19	4900	2.33	58.1%	金科地产
铸研北地块	铁西区爱工街南七路	居住	3619.45	≥2.2 >1.0	2018.4.19	9600	0.76	42.9%	正轩海川
装备西地块	铁西区云峰街南九路	居住	8398.81	≥2 >1.0	2018.4.19	10000	1.68	36.6%	阳光城
G13(原GN-WJ-02-03-1)	浑南区	居住	67991.87	≥1.7且 >1.0	2018.4.19	7500	8.67	87.5%	保利地产
蒲河大道南侧-108	沈北新区	商业(餐饮、旅馆)	11478	≥1.5	2018.4.19	2300	0.40	187.5%	百岁生物
怒江街西	皇姑区	商业	2555.72	≥3.0	2018.4.25	6110	0.47	1.8%	润汇地产
102国道东侧-34	沈北新区	商业(其它服务设施)	72651	≥1.0	2018.4.25	1010	0.73	12.2%	嘉源置业
102国道东侧-37	沈北新区	商业(其它服务设施)	25408	≥1.0	2018.4.25	1010	0.26	12.2%	嘉源置业
祝科街西(原GN-YG-03-02)	浑南区	商业(五星级酒店)	16462.77	≥1.9	2018.4.25	710	0.22	9.2%	利丰星行
102国道东侧-35	沈北新区	居住	186567	≥1.5 >1.0	2018.4.27	1400	3.92	7.7%	嘉源置业
102国道东侧-36	沈北新区	居住	73020	≥1.5 >1.0	2018.4.27	1400	1.53	7.7%	嘉源置业



4月份热点成交地块一览

1.万科集团——曹仲南堤西路南-1（南）地块

和平区 | 7.98万平 | 11050元/建筑平方米

分析：万科以17.63亿元成交总价，11050元/建筑平方米成交单价竞得曹仲地块，布局长白西板块。此地块在板块中的地位，相当于万科城在长白岛的地位一样，万科将通过项目的打造成为区域未来发生的领头人，板块未来楼市发展热度不容小觑。

2.民安地产——三环北下坎子三期地块

于洪区 | 5.69万平 | 3550元/建筑平方米

分析：宗地位于北于洪三环北区域，紧邻民安海逸铭筑项目。这也是民安在此拿的第三宗土地，土地价格可谓一路飞涨，可见民安地产想借助海逸铭筑项目打规模之战来布局区域发展的决心。

3.招商地产——沈飞日野地块

沈阳经济技术开发区 | 6.53万平 | 5900元/建筑平方米

分析：宗地位于铁西三环外与张士板块承接的区域，紧邻地铁2号线，地理位置十分优越，最终由招商地产竞得，同时预示着铁西三环外地价正式进入5字头时代。

4.金科地产——沈阳星光玻璃纤维有限公司

沈阳经济技术开发区 | 2.97万平 | 4900元/建筑平方米

分析：该宗地与沈飞日野地块相距较近，但是三面环企业、工厂，竞得单价较之较低。

5.正轩海川——铸研北地块（限地价，竞自持）

铁西区 | 0.36万平 | 9600元/建筑平方米

分析：由于宗地位于铁西市中心地段，为了预防高地价出现，政府提出“限地价”要求，最终未到达1000元/建筑平方米地价上限。

6.阳光城集团——装备西地块（限地价，竞自持）

铁西区 | 0.84万平 | 10000元/建筑平方米 | 5%自持面积

分析：与铸研北地块相似，最终被阳光城集团豪爽出手竞得，并达到最高限价，竞得5%自持面积。

7.保利地产——G13地块

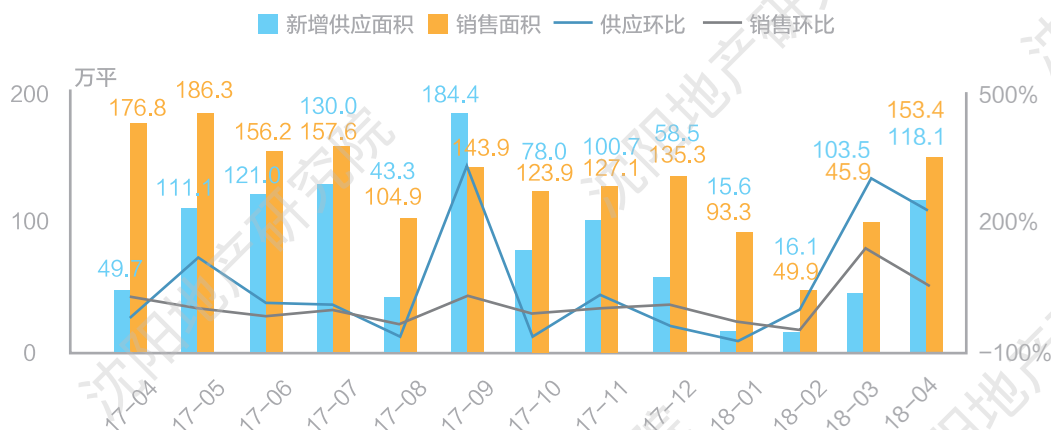
浑南区 | 6.80万平 | 7500元/建筑平方米

分析：保利地产首进浑南区东湖板块，且将区域地价提升至超过7000元/建筑平方米，相比于去年，区域地价每建筑平方米高出1000余元。

三、全市商品住宅市场

1、全市商品住宅各月供销数据

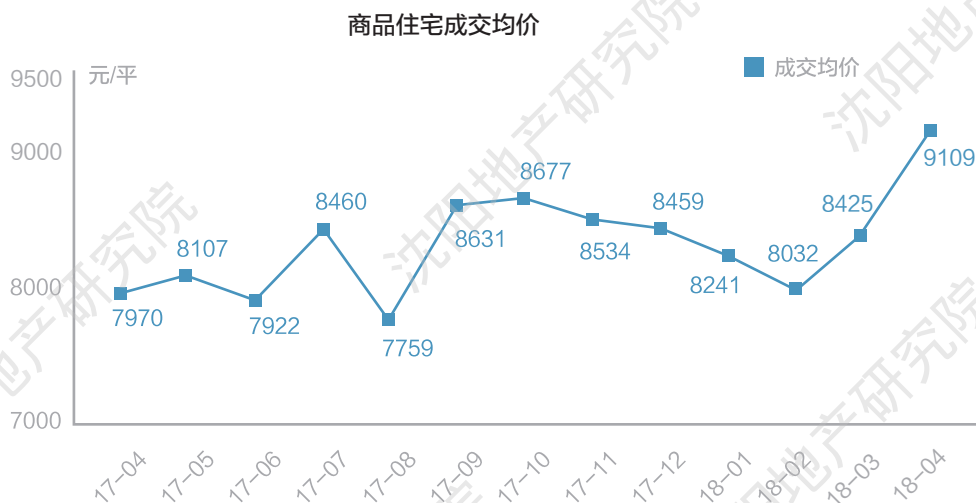
2017年04月-2018年04月沈阳商品住宅供销数据



4月份商品住宅新增供应118.1万平，环比增加157.3%，同比增加137.6%；本月商品住宅销售量为153.4万平，环比增加48.2%，同比减少13.2%。受银四月影响，商品住宅市场逐渐回暖，销售量环比大幅度上涨，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月份后，市场开始回暖。

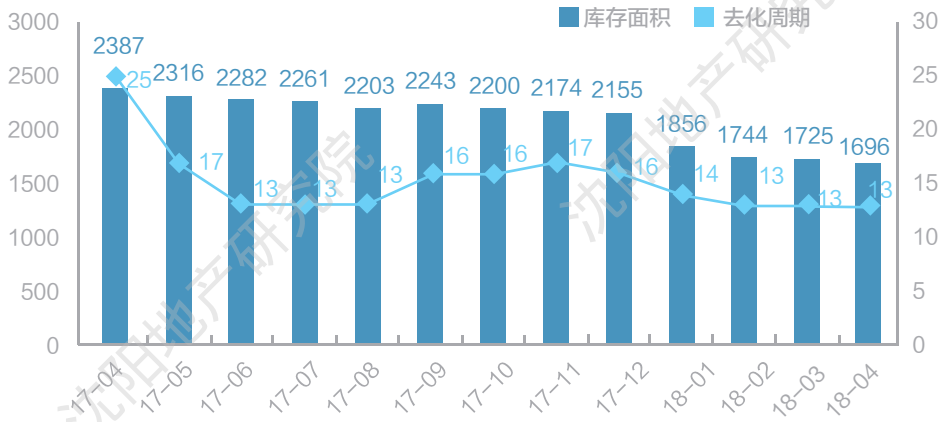
2、全市商品住宅成交均价



4月份商品住宅销售均价为9109元/平，环比上涨8.1%，增幅较上月增加3.2个百分点，同比上涨14.3%。从2017年10月至2018年2月，商品住宅均价呈现淡季式下行走势，2月触底反弹，之后一路上扬，增速明显加快。

3、全市商品住宅库存量

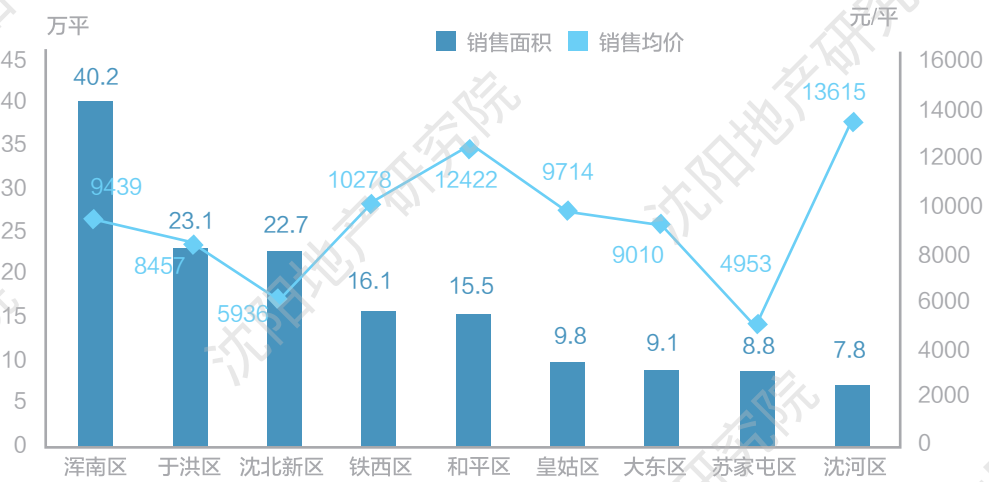
商品住宅库存及去化周期



4月份沈阳商品住宅库存量持续缩减，去化周期依然保持13个月，库存量减少为1696万平。

4.各区销售统计

2018年04月各区商品住宅销量、价格



2018年4月各区商品住宅成交情况

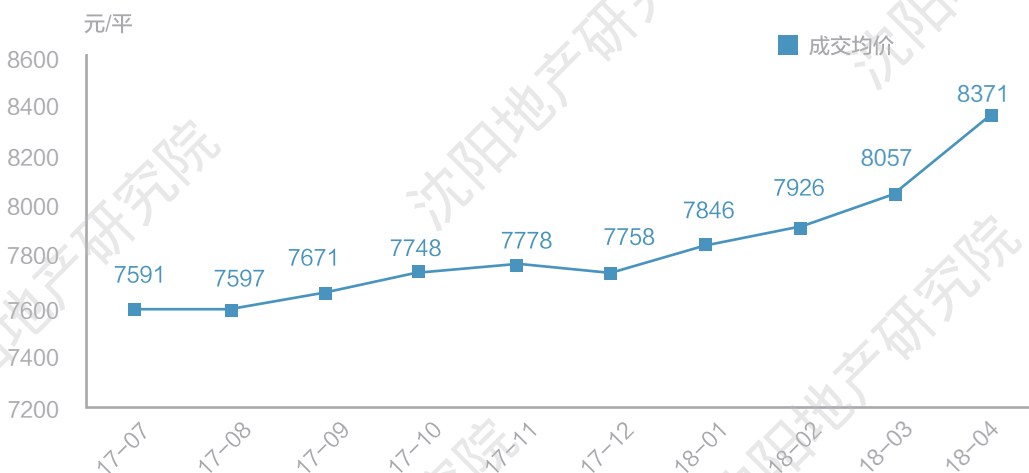
序号	行政区域	套数	面积(万平)	面积增幅	金额(万元)	均价(元/平)	价格增幅
1	浑南区	3779	40.2	74.8%	379447.8	9439	4.1%
2	于洪区	2464	23.1	28.3%	195348.5	8457	4.3%
3	沈北新区	2518	22.7	34.3%	134747.2	5936	11.5%
4	铁西区	1621	16.1	22.9%	165475.8	10278	6.8%
5	和平区	1712	15.5	82.4%	192541.0	12422	16.1%
6	皇姑区	995	9.8	46.3%	95197.2	9714	2.0%
7	大东区	1041	9.1	102.2%	81991.0	9010	-6.0%
8	苏家屯区	1000	8.8	8.6%	43586.4	4953	-7.1%
9	沈河区	743	7.8	56.0%	106197.0	13615	9.3%

从4月份各区商品住宅销售数据来看，浑南区以40.2万平的成交面积排名第一，于洪区和沈北新区分别以23.1万平和22.7万平的成交面积紧随其后。受到银四月影响，各区销量环比上月均增加。其中，增幅最大的为大东区，为102.2%。本月销量最低的为沈河区，为7.8万平，但是与上月对比，销量增加了56.0%，上涨趋势明显。

与其他各区相比，沈北新区本月住宅价格涨幅领跑其他各区，为11.5%。可见，随着区域内地铁2号线北延线的运营，以及区域住宅需求的不断增加，价格也在随之而涨。4月份大东区的住宅均价在市内五区中排名最低，且在其他区域价格都在上涨的情况下，出现微弱下跌，进而导致销量大增，未来大东区将有多个项目上市，市场后劲十足。

四、沈阳二手房价格分析

2017年07月-2018年04月沈阳二手房价格



4月份沈二手房价格为8371元/平，环比上涨3.9%，增幅增加2.3个百分点。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。本月上涨幅度较前几个有所增加。

五、4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4月	区域
1	金地樾檀山	洋房120-167	14000-18000	浑南区奥体中心板块
2	保利茉莉公馆	高层90-120 洋房95-140	6980-8500 8500-15000	和平区满融板块
3	恒大翡翠华庭	80平	8500	大东区望花板块
4	华润置地·二十四城	高层87-126 洋房130-150	8600-9300 11500	铁西区张士板块
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	华润置地·幸福里 润府	未定	未定	和平区长白岛
7	华润置地·万象府	未定	未定	铁西区北二路区委区政府旁
8	金辉优步学府	高层110-118	9500	浑南区奥体中心板块
9	华润置地·悦玺	40-175	未定	浑南区奥体中心板块
10	丽江苑	小高57-135 洋房88-110 多层50-90	5000起 7000起 5900起	皇姑区北部经济开发区

统计《沈城楼市》楼盘来电量可知，来电量最高的为金地樾檀山项目，本月该项目首次开盘便取得较好的销量，项目活跃度较高。保利茉莉公馆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，品牌盘所占份额较大，百姓对品牌房企认可度相对较高。并且本月华润有多个新项目上榜，说明对外释放的新品上市信息效果较好。另一方面可以看出，来电量高的项目主要分布在城南区域，包括长白岛、浑南区。

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7500-9500元/平左右的房源较为能够接受。

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4月	区域
1	金地樾檀山	洋房120-167	14000-18000	浑南区奥体中心板块
2	剑桥公馆	高层37-65	12000	皇姑区北行商圈
3	首创光和城	高层46-107	8500-9000	浑南区新市府板块
4	金地名著	高层120/150	13500-15000	皇姑区北陵板块
5	金地艺境	高层65-75	8000-9000	浑南区东湖板块
6	恒大中央广场	高层87-145 洋房110-150	10000-13800	浑南区新市府板块
7	华海蓝境	高层68-89 洋房86-100	6500	沈北新区道义 大学城板块
8	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
9	明华香峪兰溪	高层46-69 洋房64-118	5000 6400	沈北新区道义 大学城板块
10	沈阳雅居乐花园	高层89-142	6000-6500	沈北新区道义 大学城板块

网络用户搜索排名前5的项目中，金地樾檀山、金地名著、金地艺境和首创光和城项目在4月份的周报搜索量排名中均为频繁进榜的项目，本月活跃度较高。另5名中，均为热销板块的畅销楼盘。价格方面，网络用户对单价6500-9500元/平的房源关注度较高，价格跨度较大。



六、总结

住宅市场：4月份市场继续回暖，供销价齐涨。其中，新增供应环比增加157.3%，销售量环比增加48.2%。但与2017年四月对比，销量表现乏力，同比减少13.2%。价格方面，4月商品住宅均价首次突破9000元/平，环比上涨8.1%，同比上涨14.3%。

土地市场：2018年4月份，土地市场表现十分强劲，供销量大幅度回升。供应面积环比增加116.7%，成交面积环比增加413.5%。预测5月份土地市场依然会保持供需两旺的局面。

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。而网络用户搜索量前10的项目中，不但有品牌房企项目，而且也有性价比较高的热销楼盘，两者势均力敌。

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