

# 2018年5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.....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、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.....10

五、5月人气楼盘分析.....11

六、总结.....12

### 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.住房和城乡建设部与财政部、人民银行、公安部四部门联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》，《通知》要求优先支持提取住房公积金支付房租，重点支持购买首套普通住房和第二套改善型住房。

2.丹东出台房产限售政策：限制区域新房2年限售，首付不低于50%。各房地产开发企业严格落实商品房销售明码标价制度。

### 辽宁及地方房地产市场政策

#### 【重磅消息】

1.“辽宁开放40条”对外发布：省政府新闻办召开新闻发布会，省商务厅对《中共辽宁省委辽宁省人民政府关于加快构建开放新格局以全面开放引领全面振兴的意见》进行了解读。《意见》共40条内容，涉及明确定位、统筹全面开放、优化载体支撑、完善政策措施、打造良好环境等10个方面主要内容。

2.根据全国主要城市2018年3月资金总量数据排行显示，沈阳市以1.63万亿人民币的资金总量排名全国第十六位。而从过去几年的户籍人口数据来看，沈阳成为东北地区唯一户籍人口稳定上升的省会城市。

3.5月15日，沈阳市房产局发布了《沈阳市商品房预售资金监管办法实施细则》，自发布之日起实施。根据细则，开发企业应当协助购房人将商品房购房款全部存入监管账户，且开发企业不得以其他任何方式自行收取购房款。

这将有效防范和控制因房地产开发企业的资金问题导致的“烂尾楼”风险，最大限度地维护好购房人的合法权益。



## 【楼市政策】

1.辽宁省政府办公厅转发省住建厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确要求坚决贯彻落实中央关于房地产工作的重要部署。

我省发布7项举措促房地产市场健康发展

- 1) 坚持调控目标不动摇；
- 2) 坚决遏制各种形式的炒房行为；
- 3) 加强对热点区域商品住房价格审查；
- 4) 全面开展房地产市场秩序专项整治；
- 5) 加强房地产市场监测；
- 6) 进一步做好土地供应管理；
- 7) 加强预期管理和舆论引导。

## 【本地新闻】

1.省发改委、省委宣传部、省工信委等15个部门共同印发《关于公布辽宁省第一批产业特色小镇创建名单的通知》，共有11个产业特色小镇入选该名单，具体包括：沈阳市永安机床小镇、大连市金普健康小镇等。

我省有关部门将研究制定有利于产业特色小镇创建的配套措施，在土地、财政、融资、基础设施等方面优先予以支持，为产业特色小镇创建创造良好环境。

2.东一环将在6月末完成桩基础施工及引道拆除；8月中旬完成承台及墩柱施工；9月中旬完成钢梁架设；10月份进行附属设施施工，年底前完成主体施工。

3.沈辽路高架桥日前开始主体工程施工，预计明年6月底具备通车条件，届时，开车从西二环到西三环可快速通行，最快仅需5分钟。

4.5月3日，国务院办公厅对2017年落实重大政策、取得明显成效的25个省(区、市)、82个市(地、州、盟)等予以督查激励。沈阳就是其中之一，获得国务院表扬。

5.沈阳地铁9、10、4号线施工进度情况

- ① 9号线21站26区间，已完成21站24区间，车站土建主体结构工程已完成100%；区间建设工程完成92.3%。
- ② 10号线21站22区间，已完成21座车站19个区间，主体结构施工完成93%。
- ③ 4号线一期工程，目前城建学院站、沈阳南站站完成主体结构施工。

## 二、土地市场

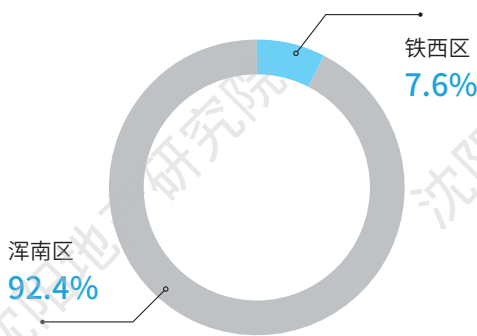
经历了4月份的供销高峰后，5月份土地市场表现较为冷清。仅在5月末的最后一天集中推地6宗，5月单月成交3宗地块。供应面积环比减少67.7%，成交面积环比减少70.3%。

5月份，沈阳市住宅/商业土地供应6宗，居住用地5宗，纯商业用地1宗，共占地22.6万平，环比减少67.7%。其中，和平区供应4宗，供应面积占比16.8%；于洪区供应面积占比38.9%；皇姑区占比43.8%。

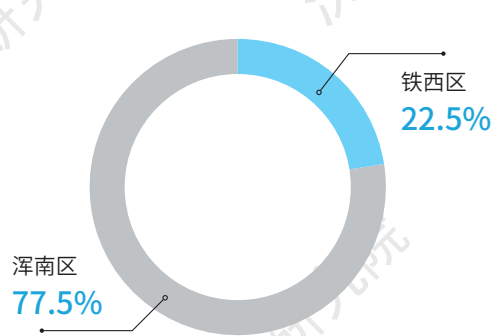
5份，沈阳市住宅/商业土地成交共3，均为居住用地，共占地20.3万平，环比减少70.3%。其中，浑南区成交2宗，成交面积占比为92.4%；铁西区成交1宗，成交面积占比为7.6%。

5月份成交总额为15.07亿元，环比减少70.5%。其中，浑南区成交总额占比较高，为77.5%；铁西区成交总额占比为22.5%。

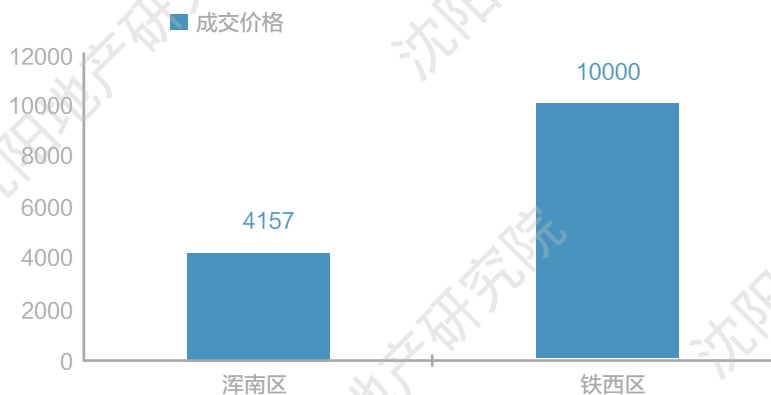
各区成交面积占比



各区成交总价占比



在成交楼面价格方面，本月住宅/商业土地成交楼面价格为4787元/平，环比上涨8.4%，增幅收窄10.5个百分点。各区域价格方面，铁西区以10000元/建筑平方米的单宗土地价格排名第一，浑南区成交楼面均价为4157元/建筑平方米。





2018年5月成交土地信息表

地块名称	区域	规划用途	占地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	成交时间	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	成交总价(亿元)	溢价率	竞得人
聚宾街东 (GN-MZ-03-02)	浑南区	居住	114583.75	≥1.5 >1.0	2018.5.10	4000	6.88	0%	沈阳铭利房地产有限公司(三盛宏业)
中兴东 (原GN-MZ-03-04-1)	浑南区	居住	72713.74	≥1.5 >1.0	2018.5.10	4400	4.80	0%	沈阳铭乾房地产有限公司(三盛宏业)
时代包装地块	铁西区	居住	15402.33	≥2.2 >1.0	2018.5.18	10000	3.39	72.4%	中南

## 5 月份热点成交地块一览

### 1.三盛宏业——聚宾街东、中兴东地块

浑南区 | 18.7万平 | 4000、4400元/建筑平方米

分析：两宗地块均位于浑南区新市府板块，紧邻莫子山公园，占据自然景观资源优势。地块均以“挂牌”形式成交，由三盛宏业以起始地价拿下。此次拿地也是三盛首进浑南，未来地块将打造集产、学、研、办公、高端社区为一体的产城融合形地产。住宅部分将包括小高层、洋房、大平层及别墅产品，为高端住区的定位。

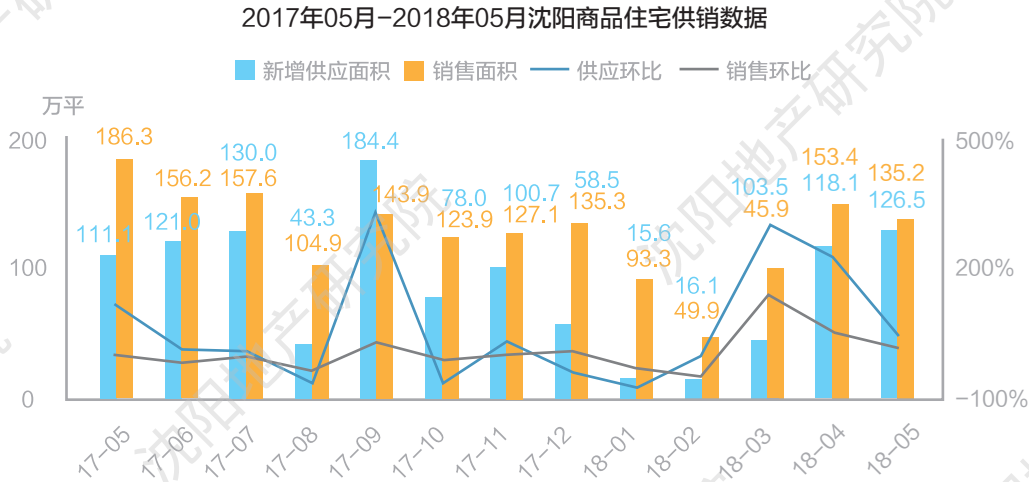
### 2.中南地产——时代包装地块

铁西区 | 1.5万平 | 10000元/建筑平方米 | 自持租赁住房面积20%

分析：该地占据铁西主城区一环之内的稀缺地段，紧邻铁百商圈，周边生活配套、及大型商业配套齐全，地块的优越性引发众多国内知名房企追捧，最终由中南地产以顶价拿下，另外附加自持租赁住房面积20%条件。这也预示着铁西一环内地价正式进入万元时代，同时也将是中南进军铁西的第五个项目。

### 三、全市商品住宅市场

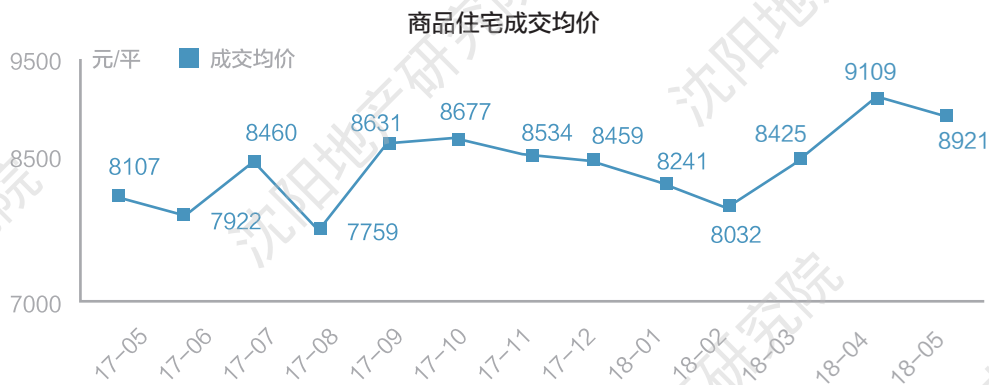
#### 1、全市商品住宅各月供销数据



5月份商品住宅新增供应126.5万平，环比增加7.1%，同比增加13.9%；本月商品住宅销售量为135.2万平，环比减少11.9%，同比减少27.4%；批售比小于1。5月住宅市场供应集中放量，导致环同比均上行走势；但受限购持续的溢出效应影响，住宅的销售面积环同比出现一定程度的缩减。

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。5月份为今年以来第三个销售拐点，住宅销量出现小幅下滑。

#### 2、全市商品住宅成交均价

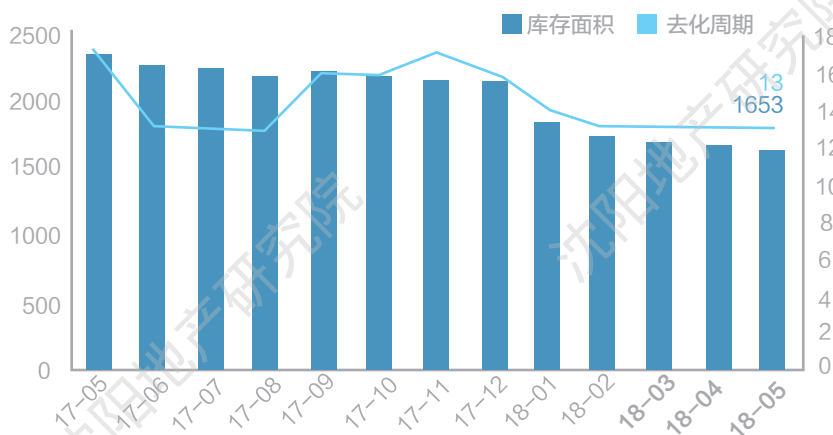


5月份商品住宅销售均价为8921元/平，环比下降2.1%，同比上涨10.0%。从2017年10月至2018年2月，商品住宅均价呈现淡季式下行走势，2月触底反弹，之后一路上扬，增速明显加快。5月份出现价格拐点，住宅价格小幅度下跌。



### 3、全市商品住宅库存量

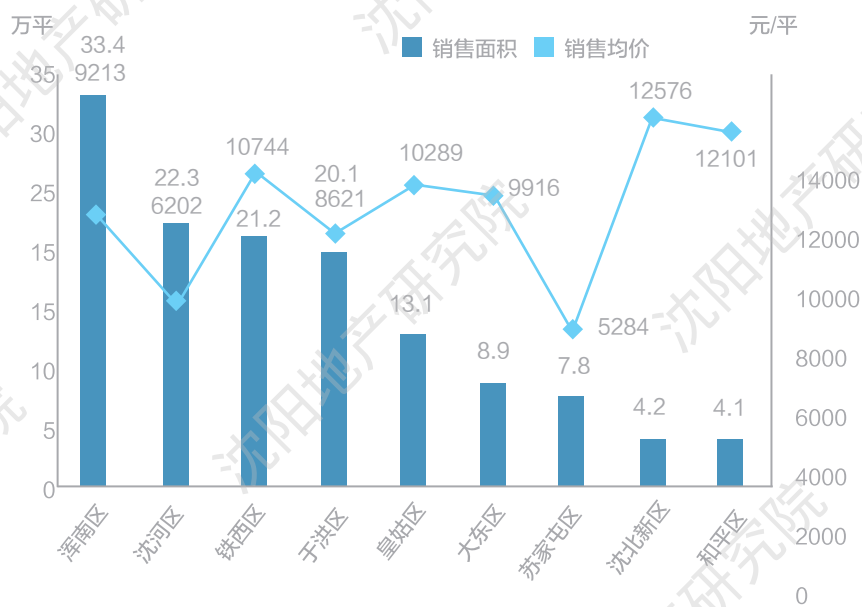
商品住宅库存及去化周期



5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1653万平。

### 4.各区销售统计

2018年05月各区商品住宅销量、价格



2018年5月各区商品住宅成交情况

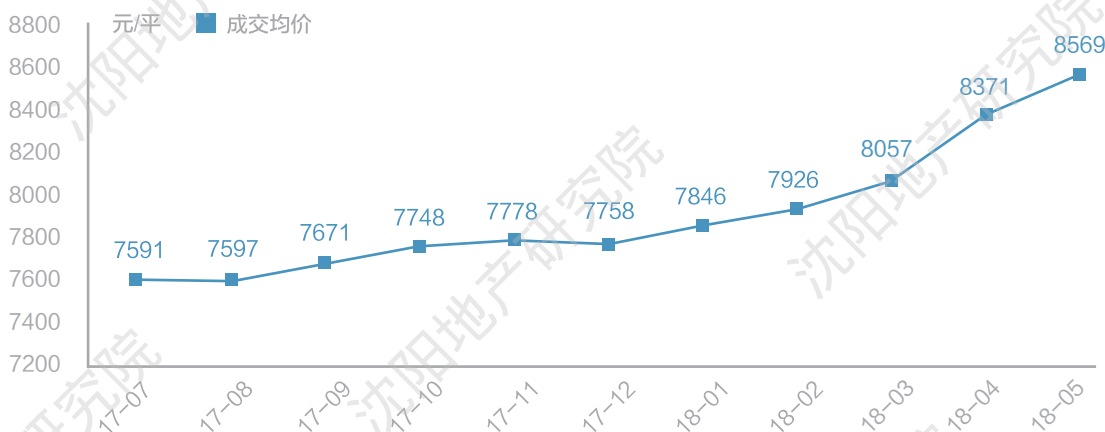
行政区域	销售套数	销售面积(万平)	销售面积增幅	销售金额(万元)	销售均价(元/平)	销售价格增幅
浑南区	3096	33.4	-16.90%	307714.2	9213	-2.40%
沈北新区	2450	22.3	-1.80%	138304.6	6202	4.50%
铁西区	2119	21.2	31.70%	227772.8	10744	4.50%
于洪区	2175	20.1	-13.00%	173282.1	8621	1.90%
皇姑区	1383	13.1	33.70%	134785.9	10289	5.90%
大东区	1109	8.9	-2.20%	88252.4	9916	10.10%
苏家屯区	914	7.8	-11.40%	41215.2	5284	6.70%
沈河区	424	4.2	-46.20%	52819.2	12576	-7.60%
和平区	554	4.1	-73.50%	49614.1	12101	-2.60%

从5月份各区商品住宅销售数据来看，浑南区以33.4万平的成交面积稳居第一，4月份铁西销量还在“三甲”之外，5月份更超于洪区，以21.2万平销量排名第三。5月份有超过半数的区域销量环比4月份出现不同程度的减少。其中，降幅最大的为沈河区和和平区，销售面积均低于5万平。而增幅最大的区域分别为铁西区和皇姑区，销售情况表现较好。

沈阳各区房价大多稳定，只有大东区出现较大波动，房价上涨10.1%。市内五区中，仅有大东区房价还在万元附近波动，5月份更是没有超过万元。未来将有较大的上涨空间。

#### 四、沈阳二手房价格分析

2017年07月-2018年05月沈阳二手房价格



5月份沈二手房价格为8569元/平，环比上涨2.4%，增幅收窄1.5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。从4月份开始二手房价格上涨增幅较前几个月有所扩大，上涨速度加快。

## 五、5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5月	区域
1	华润置地·翡翠城	洋房120-180 高层78-98	11000 7300	皇姑北部 经济开发区
2	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
3	华润置地·长安里	高层100-125 洋房120-150	未定	浑南区 东湖板块
4	金地·樾檀山	高层88-134 小高138 洋房120-168	10000-12000 13700 18000	浑南区 奥体中心板块
5	保利·茉莉公馆	高层85-116 洋房105-135	6980-8500 9500-17000	和平区 长白岛
6	中冶·上和郡	洋房92、110	15000-19000	和平区 长白岛
7	华润置地·悦玺	40-175	未定	浑南区 奥体中心板块
8	万科·城市阳光	高层90-128 洋房125、140	12500 14000-20000	铁西区卫工北街与 北三路交汇处
9	中海·和平之门	高层140、165	14000	和平区 长白岛
10	恒大御峰	高层87-140 小高/洋房120-175	10500 13500	浑南区 新市府板块

统计《沈城楼市》楼盘来电量可知，来电量最高的为华润置地·翡翠城项目，5月份排名上升3名，本月受关注度较高。紧随其后的两个项目也归属于华润置地旗下，可见，5月份华润置地媒体宣传效果较好。

排名前10的项目中，几乎都是知名品牌楼盘，百姓对品牌房企认可度相对较高。从区域分布来看，来电量高的项目主要分布在沈阳南部区域，包括长白岛、浑南区等。

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9500-13000元/平左右的房源较为能够接受，单价承受能力有所提升。



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5月	区域
1	首创光 and 城	高层86-127	8500-9500	浑南区 新市府板块
2	宏发英里·蓝湾	多层77、86 高层37-61	8500 6800	于洪新城
3	金地·樾檀山	高层88-134 小高138 洋房120-168	10000-12000 13700 18000	浑南区 奥体中心板块
4	城建万科·翡翠书院	高层96-124 小高137 洋房127-142	未定	浑南区 奥体中心板块
5	佳和新城	高层58-150	7200	沈河区 方家栏板块
6	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 工农路203号
7	富力星月湾	联排393-398 双拼434-562	12000	沈北新区 辉山板块
8	金地·名著	高层120/150	15000	皇姑区 北陵板块
9	亚泰城	高层45-124 洋房74-144	6000 7000	沈北新区 道义大学城板块
10	中粮·隆玺祥云	洋房120-200	20000	皇姑区 北陵板块

网络用户搜索排名前10的项目中，热销板块的畅销楼盘占主要比例。另外，品牌项目有万科、金地和富力等。从关注区域来看，搜索量排名靠前的项目主要分布在奥体中心板块、北陵板块和沈北新区。价格方面，网络用户对单价8500-12000元/平的房源关注度较高，与4月份相比，有所上升。

## 六、总结

**住宅市场：**5月份住宅市场供应集中放量，但成交量、价“齐降”。其中，新增供应环比增加7.1%，销售环比减少11.9%，同比减少27.4%。价格方面，5月商品住宅均价回落到9000元/平以下水平，环比下降2.1%，同比上涨10.0%。随着高价土地的相继入市，预计下半年住宅价格将回升，并持续上扬。

**土地市场：**2018年5月份，土地市场表现较为冷清，供销量大幅度回落。供应面积环比减少67.7%，成交面积环比减少70.3%。据近期土地公告表明，6月份将有7宗商住用地进行公开拍卖，成交量会小幅回升。

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。另外，纸媒用户关注楼盘的价格相对较高。

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