

沈阳地产研究院 2018年上半年 沈阳市房地产市场分析报告





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

李雪飞

江 莹

董宏伟

房小二网 网站支持

> 设计 栗荔

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

_ ,	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
_	
`	土地市场09
	1、2018年上半年沈阳土地(住宅/商业)市场供、销量分析
	2、2018年上半年沈阳土地(住宅/商业)市场成交楼面价格分析
	3、2018年上半年各区土地(商业/住宅)供、销量分析
	4、2018年上半年沈阳热门地块盘点
三、	市场分析17
	1、2018年上半年沈阳商品住宅供、销量分析
	2、2017年1月-2018年6月沈阳新建商品住宅成交价格分析
	3、2017年1月-2018年6月商品住宅库存量分析
	4、2018年1-6月各区销售量、价格情况分析
	-100 -100 -100 -100 -100 -100 -100 -100
四、	2018年下半年沈阳房地产市场预测22

一、市场政策

全国房地产市场政策

【楼市政策】

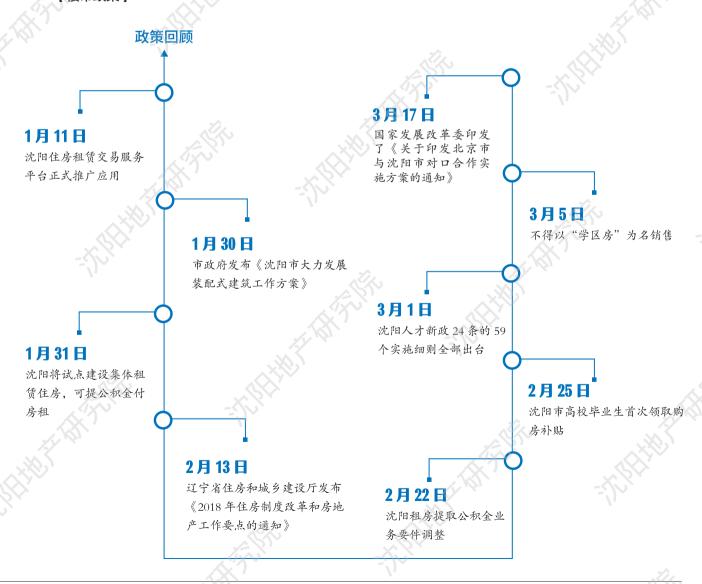
- 1月16日 住房城乡建设部再次重申,调控松绑系误读,坚持房地产调控目标毫不动摇。
- 1月25日 国土部和住建部同意沈阳等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。此举意在强调 多主体供给,一定程度抑制商品房价格。
 - 1月30日 住建部:坚决遏制新增违建 有效治理存量违建。
 - 2月1日土地储备资金实行专款专用,资金加强管理。
 - 2月7日 货币环境易紧难松,金融监管不断升级。
 - 2月16日新华社发表了题为《"房住不炒"让房价渐回理性》的文章,住房投资属性弱化。
 - 3月5日举行全国人大会议,提出"稳房价""放宽人才落户政策"。
 - 3月13日 国家发改委:全面放宽城市落户条件。
 - 3月21日 两会过后,各地政策收紧,大连颁布限购令。
 - 3月23日 央行宣布"加息",调整了货币市场利率。
 - 4月17日央行宣布定向降准,释放增量资金约4000亿元。
 - 4月19日 工行:个人住房贷款人最高年龄从65周岁延长到70周岁。
 - 4月25日 住房租赁资产证券化政策出炉。
- 5月12日 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。
 - 5月19日 住建部重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。
- 6月24日 央行宣布:从2018年7月5日起,下调国有大型商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、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0.5个百分点,合计释放资金约7000亿。
- 6月25日 国开行总行回收了棚改项目合同签订审批权限,全国一刀切。而此前在分支行可以签订的,现在必须总行审批,但并未暂停所有棚改项目,目前仍在进行中的项目依然继续执行。此外,过去曾经货币安置为主的方式,今年以来多以实物安置为主。

6月28日 住房和城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部门,联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》。决定于2018年7月初至12月底,在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。

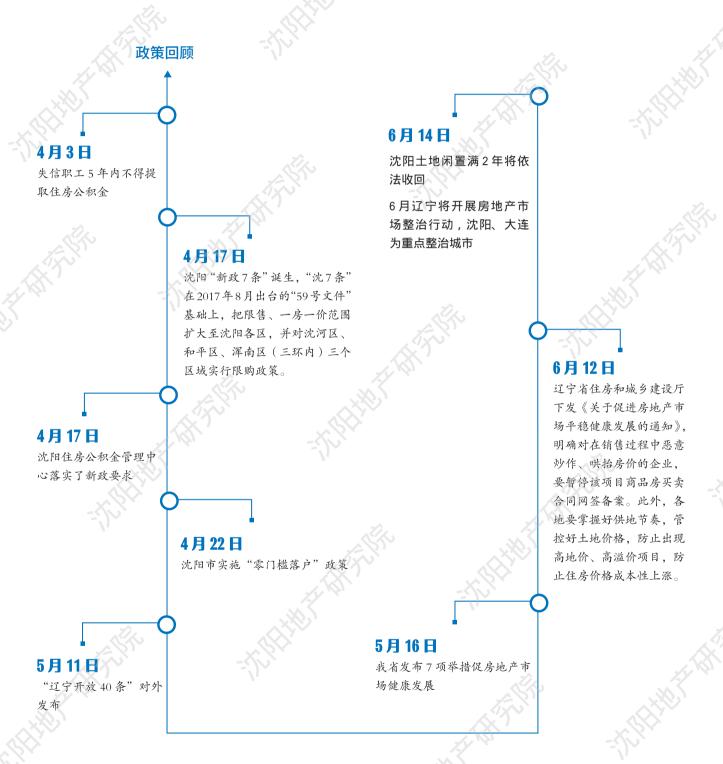
从全国性楼市政策来看,央妈这次下了狠招,从贷款、利率、存款准备金率、公积金贷款政策、土地、不动产、保障房等方面,以及户籍制度等多方面,多措并举,全面围剿楼市过热现象。

辽宁及地方房地产市场政策

【楼市政策】



水阳地产研究院



【重点政策解读】

"沈七条"之严厉重未有过

"两会"过后,各地新政接连颁布,一道又一道紧箍咒施于大热的楼市,使之迅速降温。沈阳业内及购房者亦是对新政抱有好奇,部分业内人士甚至预测"沈阳极有可能会继续采取温和策略"。然而,打脸来得猝不及防,4月17日,堪称"沈阳史上最严厉"调控政策的"新政7条"诞生。"沈7条"内容可简练概括为以下几点:

1.**三区限购。**坚决遏制投机炒房行为,防止局部区域房价过快上涨,对沈河区、和平区、浑南区(三环内)三个区域(以下简称限购区域)实行限购政策。

影响: 限购区域一季度成交占全市21%, 限购出台,直接给热点区域降温,同时引导需求转向非限购区域。

2.价格监控。对外扩区域内2017年8月7日前下发预售许可的未售房源一律暂停网签备案,重新申报均价,且不得超过2018年3月的备案均价(或3月前最近备案均价)。

影响:调查显示,政策范围内需重新申报价格的2017年8月7日前入市的可售房源占全市可售房源的31%, 由此推算,这部分房源的重新报价将直接影响到全市成交价格。

3.全市限售。将商品住房和二手住房的限售范围由"三环区域及浑南区全域(不含沈抚新区)内"扩展至"全市行政区域(不含辽中区、新民市、康平县、法库县)内"。

影响: 通过限售, 对投机型人群进行制约。

4.公积金贷款收紧。调整提取公积金后准贷时限,"借款人及共同申请人12个月内无现金提取公积金(不含委托还货)记录"。同时,公积金贷款额度实行资金流动性系数调节。

影响:管控公积金贷款的审批及贷款金额,确保公积金贷款真正流入到有需要的购房者手中。

5.供地保障。新增土地供应规模不低于2017年水平,"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"。挖潜存量土地资源、加快建设进程。

影响: 平衡供需结构, 长效管控房价。

三令五申, 规范市场秩序

上半年,沈阳市政府将调控的着眼点放到了"规范市场秩序"上,甚至是再三强调。

先是5月份,省住建厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,推出包括"坚决遏制各种形式的炒房行为"、"全面开展房地产市场秩序专项整治"等在内的7项举措,促房地产市场健康发展。随后辽宁省政府办公厅转发了这项通知,明确要求坚决贯彻落实中央关于房地产工作的重要部署。

6月12日,辽宁省住房和城乡建设厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,明确对在销售过程中恶意炒作、哄抬房价的企业,要暂停该项目商品房买卖合同网签备案。

6月14日,各市住建委,沈阳市房产局、大连市国土房屋局联合发文,坚持"房子是用来住的,不是用来炒的"定位,重点整治多项违规行为来促进我省房地产市场平稳健康发展,开展房地产市场整治行动。

如此密集地对市场秩序进行规范,充分显现出政府打造良好的市场环境的决心,进而推动房地产市场健康正向运行。

援引他山之石——以人才导入调整供需结构

除了采取常规方式调控外,此次调控还引入了人才战略。

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;应届本科 毕业生可以在沈阳"零门槛"落户,落户地既可以是自购房屋、亲属朋友家、单位集体户口,甚至可以是租赁住 宅。

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,35岁以下中专以上学历人员"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,租房补贴标准本科生每月给500元,技能人才也可享受房租补贴等政策备受关注。

通过此举, 意在调整供需关系, 同时培育长远购买力。

小结

上半年,在中央与地方政府联合作用下,沈阳房地产市场稳健运行,价格、销量合理上行,政策为市场发展 铺筑有序轨道。

二、土地市场

当沈阳房地产市场目标由"去库存"转入"稳房价",作为"稳房价"重要举措之一的调整供需结构,就成 为上半年土地市场的关键词。在2018年4月17日,沈阳市出台的"沈7条"中亦明确指出:新增土地供应规模不 低于2017年水平。自此、在政策导向之下、2018年上半年的土地市场越发活跃。

供给端,推地接二连三,尤其是3-6月份,2017年同一时间段为供应空档期,而2018年则发生质的变化,出 现供应小高潮:

成交端,依旧是"狼多肉少",房企激烈拼杀只为货值储备,小房企市场空间日益狭小;

与此同时,金科、阳光城、中梁等全国性品牌房企正式挺进沈阳,标志着全国知名房企开始抢滩沈阳市场这 '香饽饽";

再者,随着沈阳商业市场的复苏,商业地块供给量增加,且备受青睐。

总体来看,上半年的土地市场,量高、价高、热度高,大房企竞相出手,小房企望地兴叹。

1.2018年上半年沈阳土地(住宅/商业)市场供、销量分析

1) 2017、2018年上半年土地(住宅/商业)供销对比分析

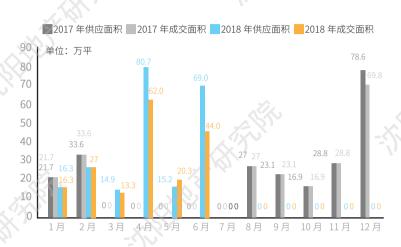


2018年上半年, 随着商品 房市场持续升温,沈阳土地市场 同比2017年表现更佳。沈阳由于 "去库存"效果明显,导致新房 供应趋紧,房企拿地需求迫切。

2018年上半年沈阳土地市场 扩大供应, 住宅/商业用地供应37 宗, 共占地223.1万平, 同比2017 年上半年增加303%; 成交35宗, 共占地面积182.9万平,同比增加 231%。不难看出,供应端市场火 热,同时房企的拿地积极性依旧 不减。

※ 沈阳地产研究院

2) 2017、2018年1-12月土地(住宅/商业)供销对比分析



从数据可知,2018年1-3月份,受到"春节假期"影响,沈阳土地市场始终处于淡季平稳期,供应量和销售量不温不火,且1-2月土地成交量低于去年同期水平。4月为土地市场上半年的供销"高峰"。但5月份受"新政"持续影响,出现下滑,进入6月份,再度出现供应高峰。对比2017年3-6月份的零供应,今年同期则频繁供应。整体来看,2018年1-6月累计数据表现优于2017年1-6月。

2.2018年上半年沈阳土地(住宅/商业)市场成交楼面价格分析

1) 2017、2018年上半年土地(住宅/商业)成交楼盘价格对比分析



近几年,受到土地供应量有限影响,土地成交楼面价格稳步上升,接近万元地块逐步增加。不过,虽然热点地块高企,但非热点地块土地价格依旧平稳,进而平衡沈阳土地(住宅/商业)市场楼面成交价格。2018年上半年沈阳住宅/商业用地成交楼面价格为4785元/建筑平方米,同比2017年上半年上涨13.14%。

3.2018年上半年 各区土地 (商业/住宅)供、销量分析

1) 2017、2018年上半年各区供应量对比分析



从2017、2018年1-6月沈阳 各区土地供给端对比分析来看, 沈北新区和皇姑区为2018年上 半年土地市场的"黑马",打破 2017年同期无土地供应的僵局; 而同比增长幅度最大的为和平 区、浑南区和于洪区,其中,浑 南区2018年上半年推地主要集中 在三环外的新市府板块;土地供 应同比减少的区域分别为铁西区 和苏家屯区。

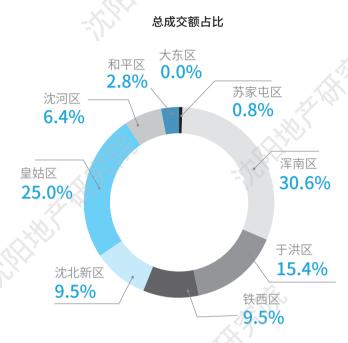
2) 2017、2018年上半年各区成交量对比分析



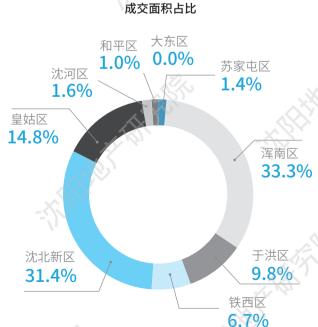
从2017、2018年1-6月沈阳 各区土地需求端对比分析来看, 受供应影响,2018年上半年浑 南、沈北新区、于洪区土地成交 表现较佳;其中浑南区、沈北新 区和和平区依然是土地成交量同 比增加幅度较大的两区,其中, 受到"浑南热"的影响,浑南区 的土地需求量最旺盛;而铁西区 和苏家屯区土地成交量同比均有 不同程度的下降。在2018年上半 年唯有大东区没有进行推地。

冰 沈阳地产研究院

3) 2018年1-6月各区土地成交面积、总成交额占比情况



在成交总额占比中最大的是供应量最多的浑南区,为30.6%;其次为皇姑区,虽然皇姑区上半年推地数量不多,但受"地王"地块的带动,整体数额占比较高,占比25.0%。再之后是于洪区,占比15.4%。



2018年1-6月住宅/商业用地成交面积占比中,浑南区所占份额最大,占比为33.3%,其次为沈北新区,占比31.4%,。沈北新区成交的土地当中,有4宗为纯商业用地,3宗为居住地块,这些地块分布于蒲河板块和辉山板块。

4) 2018 年 1-6 月各区土地成交楼面价格情况



从各区2018年1-6月成交 土地楼盘价格来看,市内五区 排名依次为和平区、铁西区和 皇姑区,同样,皇姑区受上半 年拍出的"地王"地块影响, 成交楼面价格较高。

4.2018年上半年沈阳热门地块盘点

上半年沈阳不少新盘扎堆放量,市民购买热情高涨,呈现供不应求的态势,促使各大房企补仓心情大幅度提升。但总体来看,上半年房企拿地情况更加趋于谨慎和理性。203国道西侧-53地块、祝科街西(原GN-YG-03-02)地块还因无人报价,一度流拍,二次入历才成功出让。

与此同时,上半年成交土地整体的溢价率都不是很高,普遍集中在30-40%,与往年动辄100%甚至200%的溢价率相比,可以说是非常低了。不过,从上半年成交价格来看,在2018年上半年成功出让的35幅地块中,有19宗地块成交楼面价超过了4000元/建筑平方米,有4宗地块楼面价已经突破了10000元/建筑平方米,地价逐步上涨,一定程度上反映出了楼市热度。

地价走高,导致开发商的开发压力也开始增大,房企间为了避免风险多采用联合开发的形式,比如中南竞得的东洋制钢厂地块则是由中南和旭辉两家房企联合开发;再者,金科拿的高铁街西地块则是由龙湖、金辉、金科三家房企联合开发······此类的例子还有很多,未来或将成为常态。

房企间通过联合开发提升市场占有率也导致市场洗牌加快,未来行业集中度将越来越高,中小房企的生存空间将不断被碾压,从上半年拿地的房企来看,也可以窥探出一二,超过70%以上的土地都是被全国性的知名品牌房企竞得的,不难预料未来沈阳房地产市场必将成为品牌房企的"天下"。

下面,就为大家盘点上半年沈阳房地产市场最热门的5宗地块。

冰 沈阳地产研究院

1. 成交金额 & 成交单价 & 溢价率最高地块

地块名称: 铁路机械学校地块

地块位置: 东至怒江街, 南至用地界线, 西至延河街, 北至18米规划道路中心线

出让面积:90435.77平方米

容积率: >1.0≯2.0

成交楼面价: 11900元/建筑平方米

成交总价: 21.52亿元

溢价率: 138.00%

地块简述:

2018年开年便掀起了一波"抢地"热潮。皇姑铁路机械学校地块出让,吸引了包括龙湖、金地、旭辉、万科、美的、碧桂园、新世界、中海等11家房企到场竞拍,最终却被本土房企嘉丰万基以总价约21.52亿将该地块收入囊中,该宗地也揽获了上半年成交总价最高、成交单价最高、溢价率最高,三项纪录。

该宗地块位于皇姑区核心区域,周边居住氛围浓厚,配套设施完善。地块南侧为市委党校,周边还有浓厚的 教育氛围和丰富的教育资源,东侧为辽宁大学,西侧为虹桥中学分校。此外,地块紧邻怒江街,周边有在建的地 铁9号线和地铁10号线,交通优势明显,相对而言开发潜力大。

2. 动工速度最快地块

地块名称: 华贸中心西地块(GN-SW-02-36)

地块位置: 东至智慧四街规划绿线; 南至全运路北侧规划绿线; 西至智慧三街东侧规划绿线; 北至高深路南侧规划绿线;

出让面积: 136833平方米

容积率: >1.0≯2.4

成交楼面价: 3500元/建筑平方米

成交总价: 11.49亿元

地块简述:

4月14日,GN-SW-02-36地块(华茂西)举行开工奠基仪式,正式定名为沈阳全运万达广场。而该宗地块竞拍日期是在1月26日,从拿地到动工仅不足三个月的时间,可以看出万达对这块地的信心程度。

目前来看,该宗地块周边有比较大的发展潜力,在项目附近有2017年华新联盛7140元/建筑平方米高价夺得的中海康城北侧商业用地,项目本身还有40%的商业自持,另外周边还有地智慧二街西2万平商业用地,此外苏宁竞得的商业用地也在项目附近,区域发展潜力可见一斑。



3. 最出乎意料地块

地块名称:于洪区丁香湖19号东-1号地块

地块位置,东至18米规划路,南至用地界限,西至30米规划路,北至30米规划路及用地界限

出让面积:88344.03平方米

容积率: >1.0 >2.2

成交楼面价: 9600元/建筑平方米

成交总价: 18.7亿元

最新动态:

2018年6月21日,于洪区丁香湖19号东-1号地块拍卖,吸引了中粮、金科、保利、旭辉、华润、美的、中 铁、龙湖、阳光城、金地、万科等11家房企的争夺,最终中铁经过49轮激烈竞拍才以溢价率99.5%、总价18.7亿 元拿下该地块。

地块楼面价9600元/平,不仅刷新于洪区单价地王纪录,甚至超过了沈阳房地产市场新房成交均价,比较让 人出乎意料。虽然,中铁并未透露该地块将打造什么样的产品,但相信该项目面市势必会提升和丰富丁香湖板块 的产品线。另外, 近期也有传闻, 该地块也将会有其他房企联合开发。

4. 最值得期待地块

地块名称:装备西地块

地块位置: 铁西区云峰街南九路

出让面积: 8398.81平方米

容积率: >1.0

成交楼面价: 10000元/建筑平方米

成交总价: 1.7亿元

最新动态:

近两年,融创、金科、阳光城等诸多一线品牌房企相继 落子沈阳,众多豪宅产品蓄势待发。其中,装备西地块是一 线品牌房企阳光城在沈拿下的第一宗地,产品品质比较值得 期待,同时,该宗地块单价高达10000元/建筑平方米,所以 项目产品有望成为铁西最具潜力的豪宅项目。

水阳地产研究院

5. 对区域影响较大地块

地块名称:于洪区正良四路8号地块

地块位置: 东至沈于公路西侧规划绿线,南至22米规划路北侧道路红线,西至40米规划路东侧规划绿线,北至正良四路南侧规划绿线

出让面积: 332240平方米 容积率: >1.0 1.8

成交楼面价: 1880元/建筑平方米

最新动态:

除了联合开发,也有开发商尝试房地产转型。比如三盛宏业竞得的于洪区正良四路8号地块,根据沈阳市及于洪区发展规划,该地块片区计划将打造成为全国重要的大数据产业集聚基地、全国智慧产业发展先行示范基地、全国"互联网+"融合创新基地。三盛在该片区拿地不仅推动了沈阳传统产业转型,同时也为于洪区经济发展贡献力量。

小娃

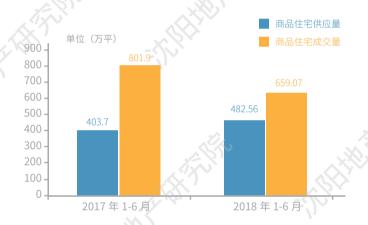
地块稀缺导致土地价格不断攀升,再加上政府的有意控制,不断推出"竞自持""回迁安置"要求,房企的 拿地成本将愈来愈高,强者恒强的时代已经来临,为了增加市场份额,土地争夺将持续保持白热化。

三、市场分析

在刚刚过去的2018年上半年,沈阳房地产市场一路高歌猛进。库存不再难消,楼市产品告急已是常态,首开售罄、热销5亿、千人抢房的情况更是时有发生。土地价值方面也在明显提升,区域地价纪录一次次被刷新,房企夺地热情更是异常高涨。在这样的市场行情下,楼市产品定位也开始悄然发生转变。开始由刚需向改善型产品进行过渡,基本上新推楼盘面积都集中在百平上下,60-70平的楼市产品鲜觅踪影……

1.2018年上半年沈阳商品住宅供、销量分析

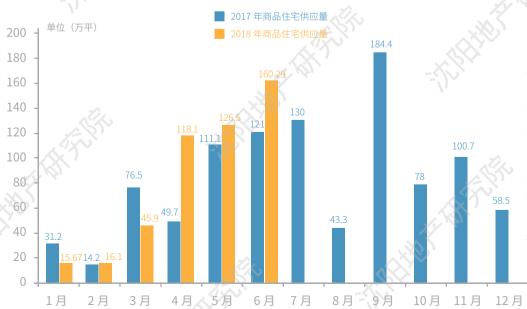
1) 2017、2018 年上半年沈阳商品住宅供销对比分析



2018年1-6月,沈阳商品住宅供应面积 为482.56万平,同比增加19.5%。可见,各大 房企有意加快推盘节奏,导致新增供应有所 增加,而市场库存情况明显减少,呈稳定发 展的态势。

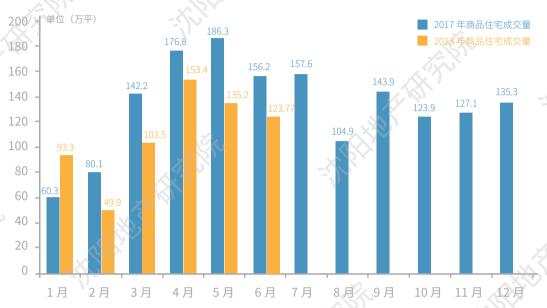
而从成交面积来看,2018年上半年成交面积同比2017年减少了17%,为659.07万平,这主要是因为2017年库存大量消耗,而2018年市场新品还未上市,但从供销比为0.7可以看出,市场呈现"供不应求"的状态,并且需求旺盛。

2) 2017年1月-2018年6月沈阳商品住宅供应量对比分析



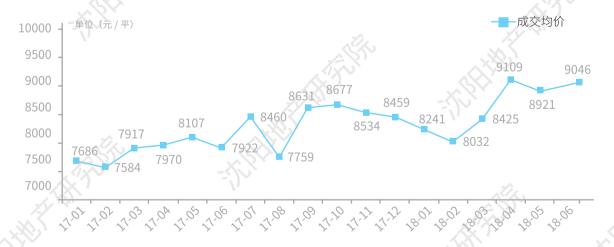
回顾2017年1月至 今,沈阳住宅市场供给 面积对比图,一直呈 "M"走势,波动较为 显著。在2018年1月商 品住宅供给面积15.67 万平,为近两年低谷, 之后供应量开始回暖。 由于受到市场持续高热 度影响,房企把握时 机,加快推盘速度,4 月份开始商品住宅供应 抬头迹象明显,一度超 过2017年同期水平,6 月到达供应高峰。





沈阳2018年1-6月商品住宅成交面积同样呈现波动式发展,2月份受"春节假期"影响,商品住宅需求量开始减少,从3月份开始回暖,银四月成交量达到上半年顶峰。5月受到"限购"影响出现回落。但由于商品房市场供应偏紧,而需求旺盛,库存逐渐被消耗,虽然在6月份新品项目逐渐上市,但成交量仅保持平均水平。

2.2017年1月-2018年6月沈阳新建商品住宅成交价格分析



正所谓供需决定价格,对于房地产市场来说,需求对楼盘销售价格有着直接的影响。由左侧图表我们也可以看出,2017年7月沈阳商品住宅均价首次突破8000元/平,之后出现了一段时间的下浮,在2018年2月触底反弹之后开始回升,银四月达到9109元/平,而这两个月也是成交价格最旺盛的一段时间。再之后受"限购"溢出效应影响,5月份开始回落。随着成交量的提升,在2018年6月再次上涨,达到了9046元/平。

3.2017年1月-2018年6月商品住宅库存量分析



随着土地供应量的收紧,以及销售势头的向好,沈阳库存量稳步降低,周期不断缩短,由年初的14个月下降到了13个月,但由于6月份市场集中供应库存量再次增加,去化周期上升至14个月,但总体来看,市场压力比较小。

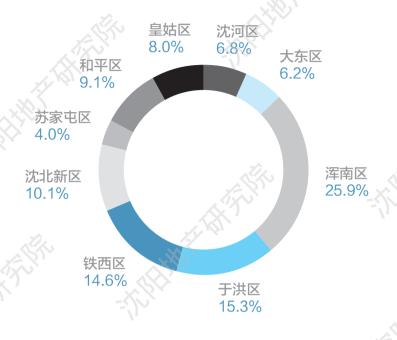
4.2018年1-6月各区销售量、价格情况分析



从2018年1-6月沈阳九大城区成交量排名来看,成交面积占比最大的分别浑南区、沈北新区和于洪区,分别是25.6%、15.2%、14.1%,三者加起来可谓占据了总成交量的"半壁江山"。

其中, 浑南区依旧独占鳌头, 稳居第一。主要因为浑南区主要产品供应集中在三环外, 具有不限购的优势, 区域内新盘人市以及老盘集中加推让浑南区稳居第一。

与此同时,沈北新区2018年上半年表现也格外抢眼,价格洼地、地铁2号线延长线开通、供应充足等因素促使其成功替代人口、经济排名位居前列的铁西区,成为销售前三甲。而沈河区和大东区受到供应有限影响,成交表现乏力。



成交金额方面,排名前三的分别是浑南区、于洪区和铁西区,分别占比25.9%,15.3%,14.6%。而沈北新区由于地处三环之外,房价相对较低,拉低成交总额。



沈阳市内五区中,和平区、沈河区、铁西区和皇姑区房价均已过万,大东区则还在万元附近徘徊。而浑南区 凭借政府的政策导向和配套升级,居住地位正逐步向老城区靠近,房价已过9000元/平。沈北新区2018年上半年 房价涨幅较大,已经达到5808元/平,但仍是沈阳的价格洼地。

各区住宅销量及价格对比

	/- '					
区域	2017 上半年 住宅销量(万平)	2018 年 1-6 月 住宅销量(万平)	销量同比	2017 上半年 住宅价格(元 / 平)	2018 年 1-6 月 住宅价格(元 / 平)	价格同比
浑南区	199.2	169.34	14.9%	→ 7190	9473	31.7%
于洪区	154.2	100.25	54.6%	→ 6858	8455	23.2%
铁西区	88.3	90.40	2%	t 8182	10037	22.6%
沈北新区	85.4	91.13	6%	f 5012	5808	15.8%
苏家屯区	51.4	50.05	2.6%	↓ 5049	5172	2.4%
和平区	64.6	42.95	33.5%	↓ 10137	11931	17.6%
皇姑区	52.6	49.91	5%	₹ 8749	10433	19.2%
沈河区	55.6	28.02	49.6%	↓ 10690	12933	20.9%
大东区	41.0	37.02	9%	→ 7912	9571	20.9%

2018年上半年,沈阳九大城区住宅销售总量为659.07万平,浑南区以169.34万平高居榜首,其次为于洪区 和沈北新区,不过二者与浑南相比相差比较悬殊,分别为100.25万平和91.13万平。沈河区则因为住宅在售数 量比较少,售价相对较高,导致销量垫底。

从房价涨势来看,房地产市场普涨明显,比较突出的像铁西区、于洪区、浑南区、沈河区、大东区,上 涨了几乎将近2000元/平,其中销量相对靠前的浑南区,上半年销售均价已经达到了9473元/平,同比上涨 31.7%。

当然,也有涨幅比较小的,像沈北新区和苏家屯,销售均价上涨幅度不到500元/平,也是当下房地产市 场沈阳九大城区当中名副其实的"价格洼地"。

而沈北新区销量突出也正是由于价格因素的影响,此外整个区域自身的优势也比较突出,首先配套方面, 地铁2号线北延线目前已经进入到试运营阶段,学区建设也接近尾声,还吸引了众多知名企业入驻,宜居属性 增强。

冰 沈阳地产研究院

四、2018年下半年沈阳房地产市场预测



稳房价依旧是调控主基调

以2018年上半年政策出台的频率与力度来看,政策放松的可能性极低,未来政策将继续收紧,"稳房价"为调控的主基调,政府会控制房价的过快上涨,保持房地产稳健上扬发展的态势。



供不应求的态势会得以改善

由于土地供应的紧缩,商品房库存的不断去化,产品供不应求的态势将会日益加剧,而面对市场需求量的暴增,百姓的购买难度也会加大。随着下半年商品住宅市场新品项目的逐步上市,供不应求的现象将得以改善,供应量将会出现爆发式增长,成交量也会随之增加。



房价会继续保持稳健

由于沈阳一系列严控政策的出台,房价得到了有效的控制,而随着调控政策的继续收紧, 对房价的管控仍将持续,预计下半年房价将继续保持稳健走势。



洋房、别墅产品供给将迎来爆发式增长

地价的上涨,必然会导致商品房市场以低密产品赚取利润,市场在不断被洗牌。从下半年即将上市的项目来看,多数包含低密产品,洋房、别墅产品供给将爆发增长,最终将影响房价的结构性改变。



二三环间以及三环外将成为热点区域

根据现阶段市场供应来看,沈阳二环至三环以及三环外将成为下一轮热点区域。尤其是三环外,区域内聚集着众多热点板块。比如前篇提到的苏家屯、沈北新区两大价值洼地,以及北皇姑、铁西经济技术开发区、和平满融、沈抚新城等热点区域,产品可选择范围比较广,而且不受限购范围的影响。相信随着主城区产品销售殆尽,拥有产品丰富,售价较低,潜力巨大等多重优势的三环外区域必将吸引更多的购房者关注,进而带动区域崛起。

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



联系电话 400-639-9993**转**0000

做最专业的沈阳房地产信息服务商