

7月沈阳市商品房市场 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

刘贺予

李雪飞

江莹

董宏伟

网站支持 房小二网

设计 兰健欣

目录 CONTENTS

一、宏观经济与市场政策	04
1. 全国宏观经济	
2. 沈阳本土经济	
3. 市场政策	
4. 市场政策	
二、土地市场	08
1. 经营性土地供需走势	
2. 经营性土地供需结构	
3. 经营性土地成交结构	
4. 重点成交地块分析	
三、全市商品住宅市场	11
1. 全市商品住宅各月供销数据	
2. 全市商品住宅销售均价	
3. 全市商品住宅库存量	
4. 各区销售统计	
四、沈阳二手房市场分析	13
五、7月人气楼盘分析	14
1. 《沈城楼市》楼盘来电量Top10	
2. 《房小二网》楼盘来电量Top10	
3. 房小二网楼盘热搜排行Top10	
六、佳恒集团-沈阳地产研究院	16

版权声明

本刊所有内容的版权归佳恒集团所有，未经许可，请勿转载。

内部交流 参考资料



一、宏观经济与市场政策

1. 全国宏观经济

房地产开发增速整体上扬，市场环境向好

1) 2018年1-7月份，全国房地产开发投资65886亿元，同比增长10.2%，增速比1-6月份提高0.5个百分点。其中，住宅投资46443亿元，增长14.2%，增速提高0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.5%。

东北地区投资2564亿元，增长17.7%，增速与1-6月份持平。

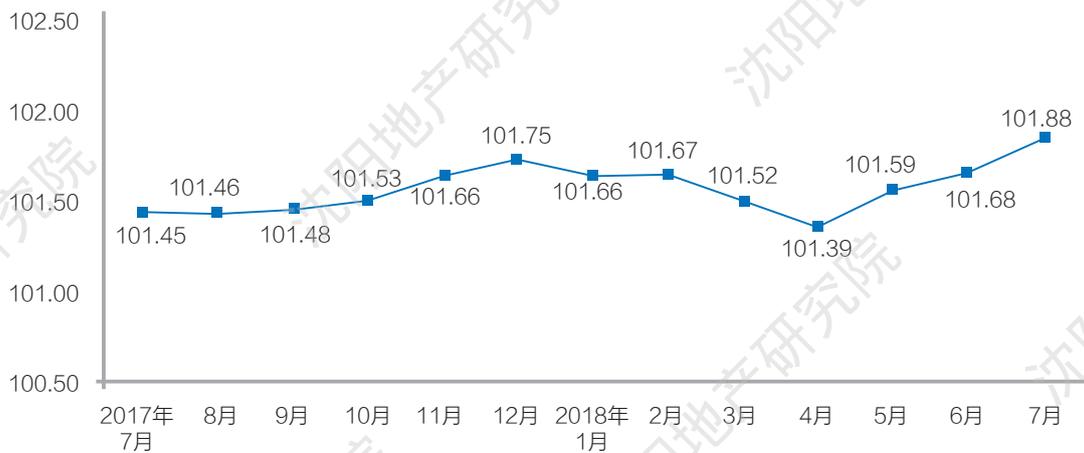
全国房地产开发投资增速



数据统计：国家统计局，沈阳地产研究院

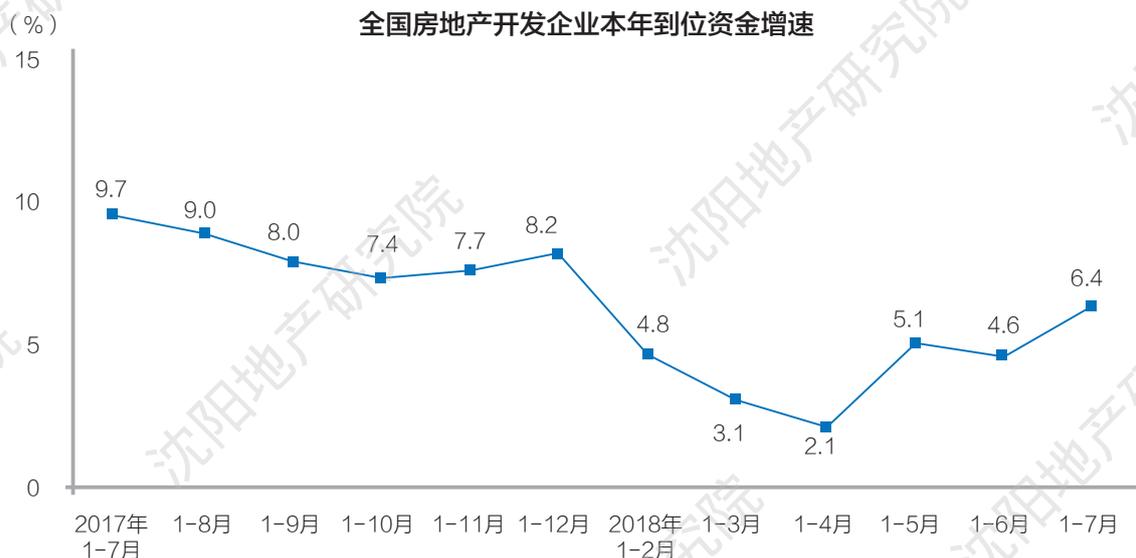
2) 7月份，房地产开发景气指数为101.88，比6月份提高0.20点。

国房景气指数



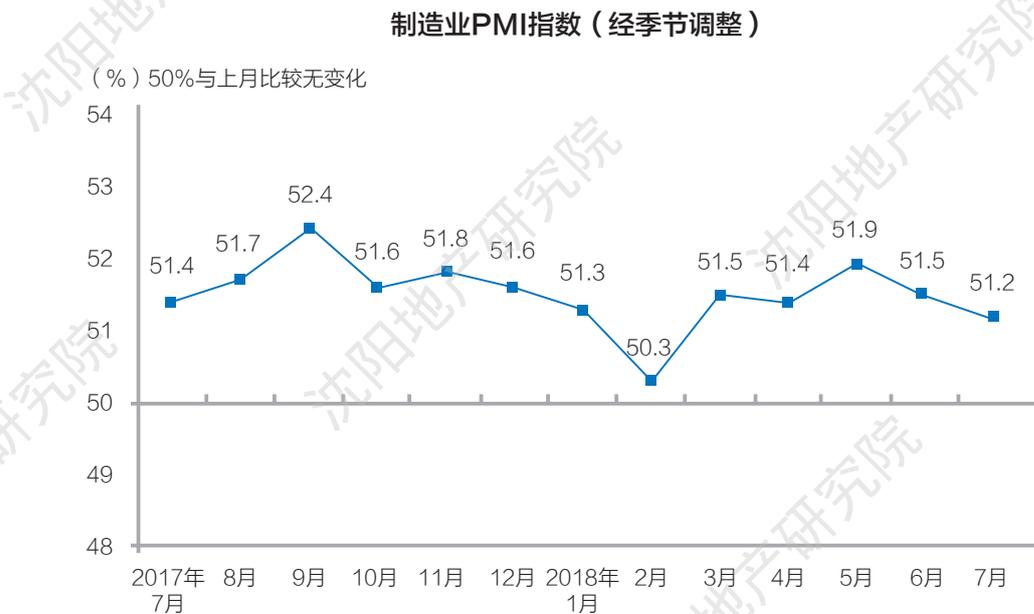
数据统计：国家统计局，沈阳地产研究院

3) 1-7月份，房地产开发企业到位资金93308亿元，同比增长6.4%，增速比1-6月份提高1.8个百分点。其中，国内贷款14045亿元，下降6.9%；利用外资33亿元，下降70.1%；自筹资金30187亿元，增长10.4%；定金及预收款31013亿元，增长15.1%；个人按揭贷款13655亿元，下降1.4%。



数据统计：国家统计局，沈阳地产研究院

4) 2018年7月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.2%，比上月回落0.3个百分点，高于临界点，制造业继续保持增长态势。



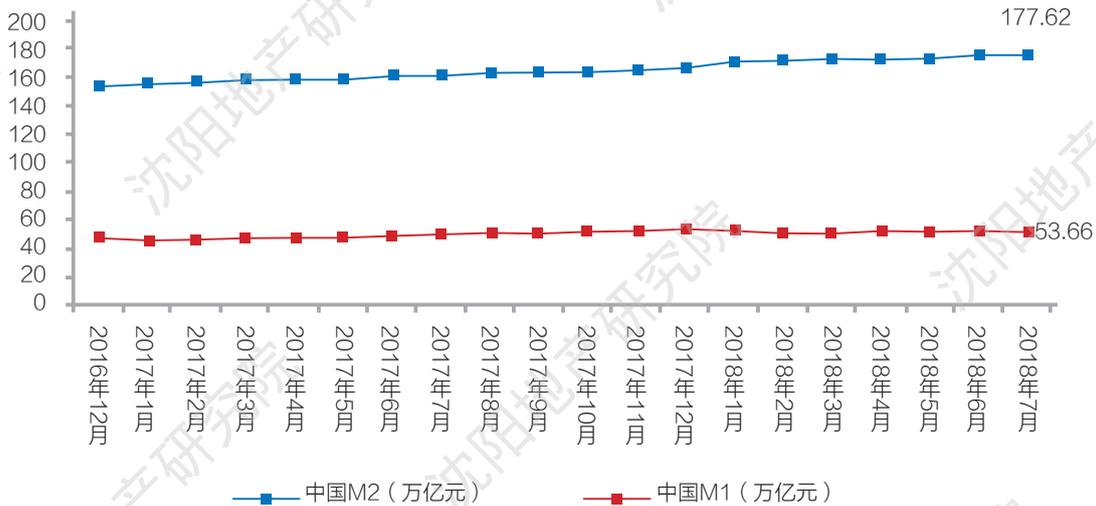
数据统计：国家统计局，沈阳地产研究院



5) 央行7月金融数据显示，7月新增社会融资总量1.22万亿元，同比多增7415亿元。而备受关注的按揭贷款至今未能明显回落，7月居民中长期贷款增加4544亿元，是今年以来第三高单月增量。7月人民币贷款增加8255亿元，同比多增3619亿元。

6) 7月M2同比增速继续降至9.2%，再创历史新低，投资与中间市场活跃度不高。整体呈现稳步上涨。M2过高而M1过低，投资过热、需求不旺，存在资产泡沫的风险。

中国M1与M2走势



数据统计：新华社财经数据，沈阳地产研究院

2. 沈阳本土经济

民间投资活力增强，房地产开发投资仍为“靶心”

沈阳统计局信息数据显示，2018年7月全市房地产开发投资同比增长36.4%，商品房销售面积138.6万平方米，同比增长46.6%。1-7月销售766.5万平方米，同比增长21.0%。

1-7月份，固定资产投资1095.3亿元，同比增长32.1%，增幅比上半年回落0.5个百分点。市基础设施投资213亿元，增长35.5%，增幅比上半年提高2.0个百分点；占沈阳市投资比重19.4%，同比提高0.4个百分点。其中，生态保护和环境治理业增长3.8倍，公共设施管理业增长99.4%。

1-7月份，沈阳市民间投资672亿元，增长32.7%，高于沈阳市投资0.6个百分点，比上半年提高3.8个百分点；占沈阳市投资的61.4%，同比提高0.4个百分点。民间投资中，制造业占比13.7%，房地产开发投资占比74.3%，合计占88.0%。



3. 市场政策

全国重点房地产政策

1) 国务院常务会议为下半年的政策定下总基调

国务院常务会议要求保持宏观政策稳定，保持经济运行在合理区间。一是积极财政政策要更加积极，聚焦减税降费。二是稳健的货币政策要松紧适度。疏通货币信贷政策传导机制，落实好已出台的各项措施。三是加快国家融资担保基金出资到位。四是坚决出清“僵尸企业”，减少无效资金占用。

2) 中央政治局会议提出坚决遏制房价上涨

7月31日，中共中央政治局召开会议，提出下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

3) 发改委：在住房租赁等领域继续推出新的债券品种

国家发展改革委表示，创新品种企业债券已成为企业债券的主要组成部分，下一步，将在继续推进创新品种企业债券申报发行的同时，在工作中继续探索，在住房租赁、军民融合发展等领域，继续推出新的债券品种。

4) 住建部公布20家违法违规房企及中介 将陆续公布黑名单

7月31日，住建部公布一批各地查处的违法违规房地产开发企业和中介机构名单，共20家。该批企业的违法违规行为涉及哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、未批先售、虚假宣传等方面，侵害了人民群众合法权益，严重扰乱了房地产市场秩序，造成了不良的社会影响。此后住建部将陆续公布黑名单，形成高压态势。

辽宁及沈阳房地产政策

1) 辽宁将全面放开小城市落户 放宽农业转移人口落户条件

辽宁省政府7月发布《辽宁省人口发展规划(2016-2030年)》。其中预期，到2030年全省总人口4500万人，人均预期寿命达到80.5岁。辽宁全面放宽农业转移人口落户条件，全面放开小城市和建制镇落户；同时将探索对生育二孩的家庭给予更多奖励。

2) 沈阳上半年固投增30%，20亿以上项目128个

今年上半年，沈阳市固定资产投资同比增长30.2%，亿元以上项目由年初的600个增加到877个，其中20亿元以上项目由91增加到128个；人才加速流入，签约落地和洽谈储备项目投资总额分别突破1200亿元和700亿元。去年沈阳市柔性引进两院院士14人。

3) 7月起，来沈就业创业毕业生享租房补贴，最高每月1250元

今年4月，沈阳市出台了9条“人才新政”的补充意见，对引进人才的就业创业租房补贴政策进行升级，扩大了受益群体范围。沈阳市人社局、财政局、科技局、房产局等8个部门联合制定了关于租房补贴的实施细则，明确从2018年7月1日起实施。

7月22日，沈阳市人社局等八部门联合印发《沈阳市吸引人才就业创业租房补贴实施细则》，明确了具体补贴范围及标准、补贴受理地点、申请所需要件等。

4) 辽宁出台12项户籍管理新举措

辽宁省公安厅治安总队制定出台了《辽宁省公安机关12项户籍管理新举措实施细则》。居住证办理条件放宽、办户籍业务时限缩短；高校毕业证、取得职称、劳动模范、见义勇为者及配偶、子女、父母可落城镇户口；高校录取新生在校落集体户口取消省内生源户口迁移限制；购房手续可作为落户凭证；夫妻双方都可单独落户等。

二、土地市场

1. 经营性土地供需走势

7月土地市场降温，供需回落，理性回归。

本月供地集中在工业用地，经营性用地仅苏家屯推出1宗。总供应土地8宗，供应土地面积36.7万平方米，环比下降62.09%；经营性土地供应18.9万平方米，环比下降72.56%，土地市场呈现双降。

经营性土地成交面积38.8万平方米，环比下降11.9%，地块成交多为底价成交，楼板价低、溢价率低。总成交土地面积72.7万平方米，环比下降4.82%，成交楼板价1983元/平方米，环比下降46.54%。



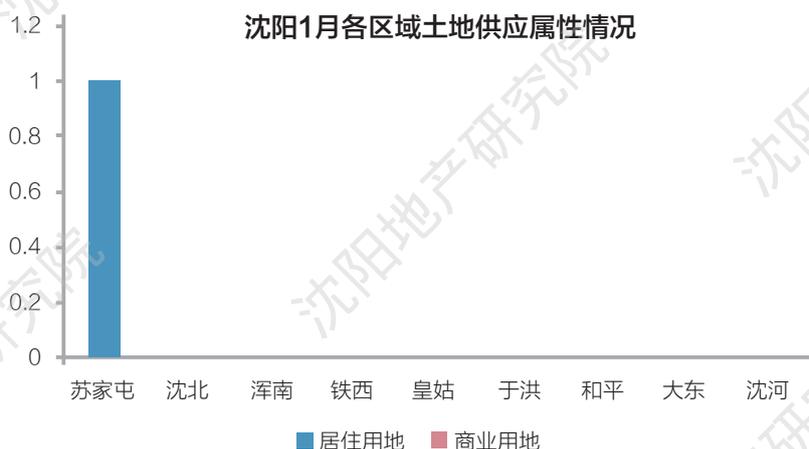
数据统计：沈阳地产研究院

2. 经营性土地供应结构

本月土地市场供应遇冷，仅苏家屯1宗商住用地，在整理土地市场秩序的同时，稳定土地库存与充分被开发利用是市场主基调。

数据统计：沈阳地产研究院

沈阳1月各区域土地供应属性情况



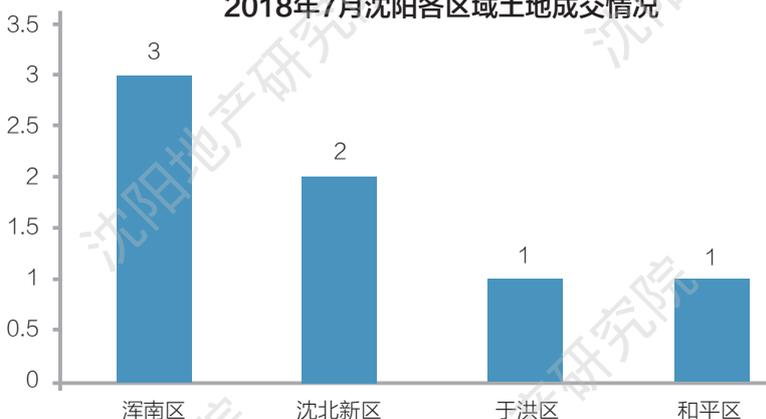
3. 经营性土地成交结构

1) 区域成交

2018年7月份沈阳土地成交共计7宗，其中4宗地块为挂牌交易，浑南成交3宗位居榜首。个别地块楼板价较低，拉低整体成交楼板价。

数据统计：沈阳地产研究院

2018年7月沈阳各区域土地成交情况

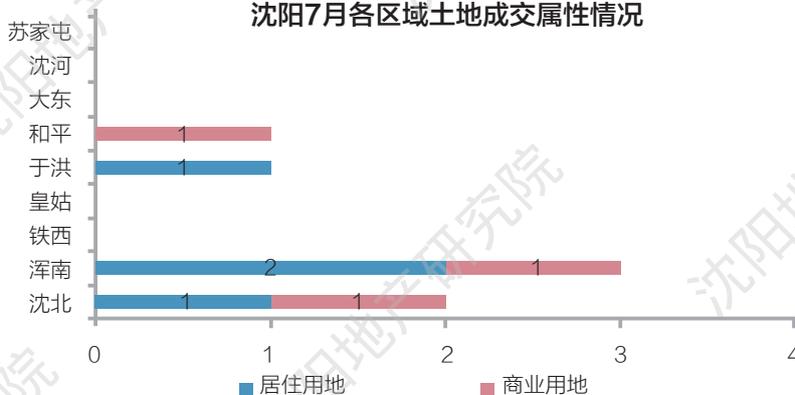


2) 属性分析

从成交的地块属性上来看，用于居住型用地共计4宗，占比57%；商业用地3宗，占比43%。沈阳整体商业环境呈现向好趋势，土地成交量逐渐上升。

数据统计：沈阳地产研究院

沈阳7月各区域土地成交属性情况





4. 重点成交地块分析

1) 地块基本信息描述

地块名称	百荷湾东 (原GN-BT-02-04) 地块
出让形式	土拍
位置	浑南区
竞得人	沈阳万科美好家商贸有限公司
起始楼板价	3350元/建筑平方米
成交楼板价	5700元/建筑平方米
成交总价	7.98亿元
溢价率	70.14%
容积率	$1 < R \leq 1.7$
商业比例	$\leq 5\%$
主要参拍企业	龙湖、华润、金地、首创、万科、郡原、华宇、保利 雅居乐、绿城、中海、美的
竞拍轮次	24轮

2) SWOT分析

SWOT战略	优势 (Strengths)	劣势(Weaknesses)
	生活配套环境成熟；地铁轻轨出行方便 教育文化氛围浓厚；地块方正四至路通	地铁站有一定距离；全运路车流量较多
	机会 (Opportunities)	威胁 (Threats)
	项目周边有多个工厂，企事业单位， 为将来客群提供一定基础。	周边多个在售品牌项目，体量 较大，同质化竞争严重。



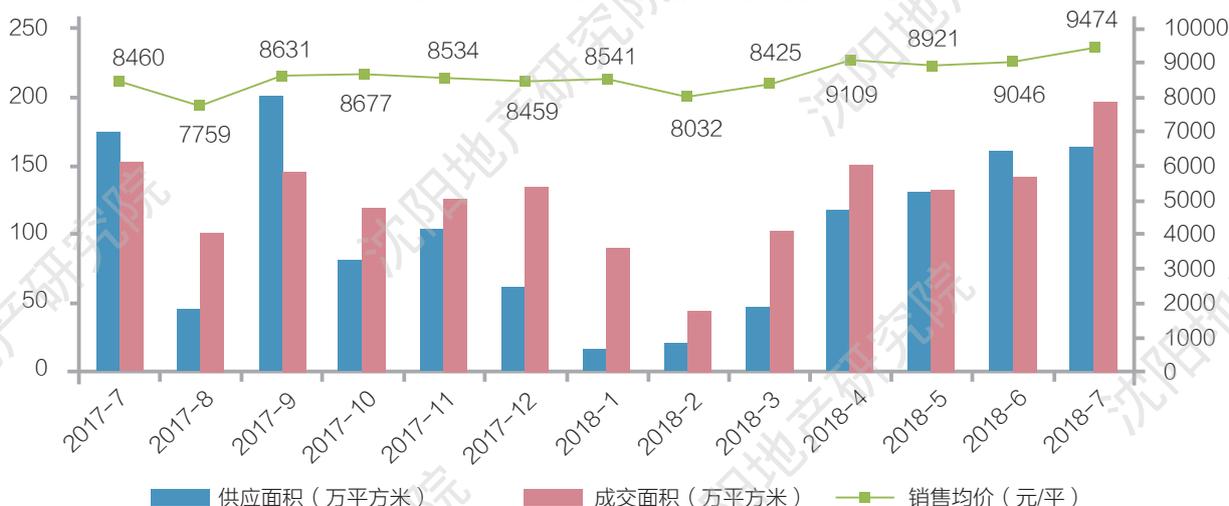
三、全市商品住宅市场

1. 全市商品住宅各月供销数据

7月新增供应169.5万平方米，环比上涨5.4%，同比下降2.8%；成交面积198.4万平方米，环比上涨37.5%，同比上涨30.7%。；销售均价9474元/平方米，环比上涨4.7%，同比上涨11.9%。

从数据表中可以看出，在春节前后（2017年12月-2018年3月）市场需求量与供应量相差悬殊，其中的年终大量楼盘特惠与返乡置业促进了库存的去化，对位的销售价格呈现先抑后扬趋势。

2017年7月-2018年7月沈阳商品住宅供需走势



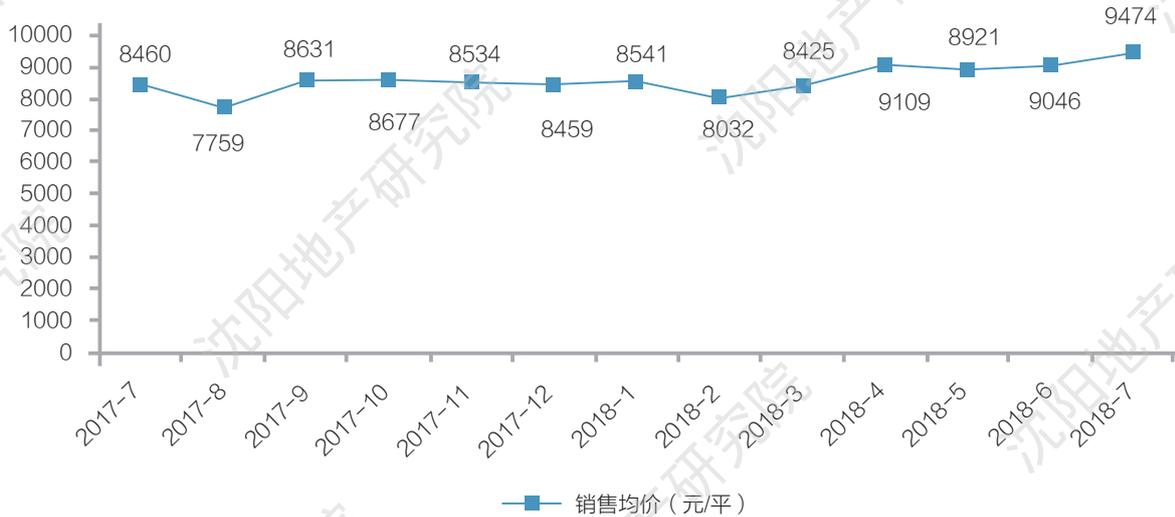
数据统计：沈阳地产研究院



2. 全市商品住宅销售均价

沈阳房地产市场近一年呈现波动上涨，整体形势稳中有升。7月份沈商品住宅销售均价9474元/平方米，环比上涨4.7%，同比上涨11.9%。预测8月份将会延续上涨态势，成为“金九银十”预热期。在价格稳中微涨态势之下，可以选购，切忌持久观望错失心意房源。

2017年7月-2018年7月沈阳商品住宅月度销售均价走势

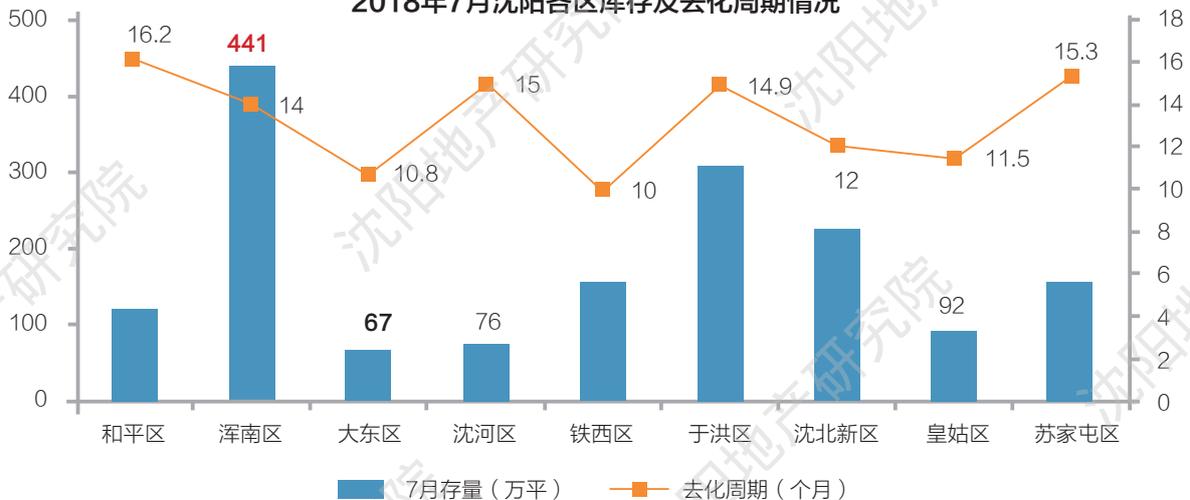


数据统计：沈阳地产研究院

3. 全市商品住宅库存量

统计沈阳7月各区库存与去化周期得知，和平区以周期16.2个月居去化周期首位，浑南区441万平方米夺得库存量最多头衔，比最低能库存的大东区高出6.5倍，侧面反应库存两极分化较为严重，东北较低，南部与西北较高。

2018年7月沈阳各区库存及去化周期情况

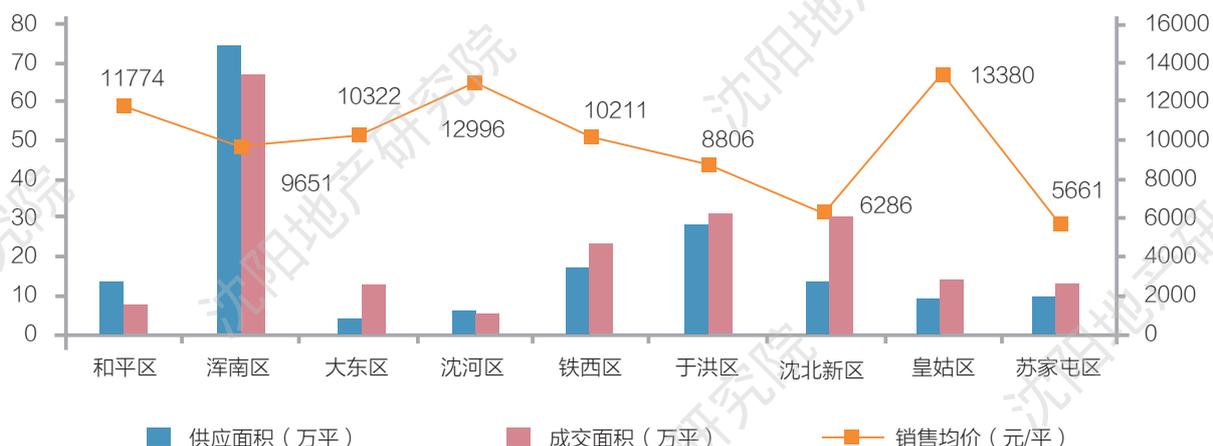


数据统计：沈阳地产研究院

4. 各区销售统计

由数据统计得知7月份浑南区供需量获得双冠，销售价格居整体中位，大量的库存得到有效去化同时，新品不断入市让供应处于高位盘整。皇姑区以13380元/平方米销售均价反超沈河区位居第一，改善类与学区需求房源增多牵引整体房价的上涨。

2018年7月沈阳各区商品住宅供需走势

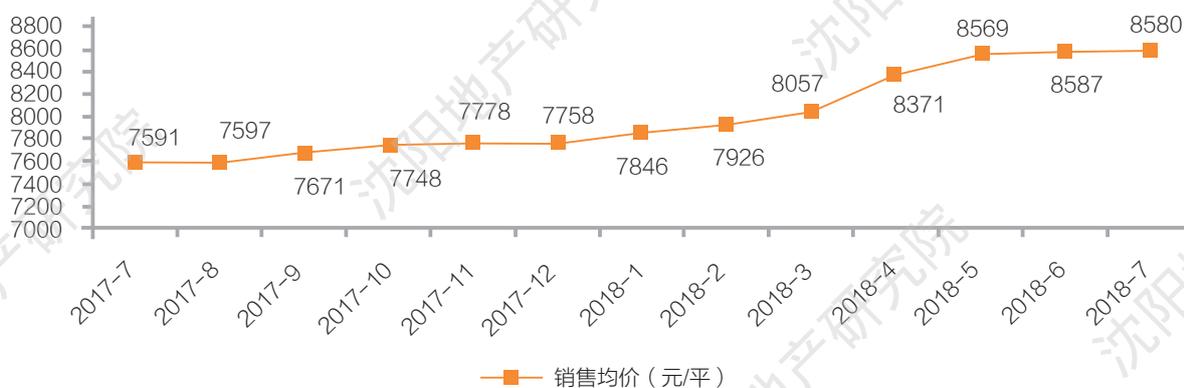


数据统计：沈阳地产研究院

四、沈阳二手房市场分析

1. 近一年沈阳二手房市场呈现稳步上涨，5-7月成交价微波持平。7月份成交均价8580元，同比上涨13%，环比下降0.1%。二手房受时间节点与市场政策影响较小，相比新房而言，观望者数量较少，出手速度较快，这也是整体态势稳涨的原因之一。

2017年7月-2018年7月沈阳二手房成交价格走势



数据统计：沈阳地产研究院

2. 统计数据得知,近一年沈阳二手房成交均价平稳上涨,而新房2次明显价格下滑让沈阳房地产市场呈现冰火两重天。2017年8月7日,沈阳市人民政府办公厅发布《沈阳市人民政府办公厅关于加强房地产市场调控工作的通知》,政策从土地市场、商品房市场、二手房交易、公积金等诸多方面进行了限制。这正是导致首次成交价下降的主要原因。

2017年7月-2018年7月新房与二手房成交均价对比情况



数据统计: 沈阳地产研究院

五、7月人气楼盘分析

1. 《沈城楼市》楼盘来电量Top10

排名	项目名称	区位	产品(平方米)	参考均价(元/平方米)	热线
1	华润置地翡翠城	皇姑区 北部经济开发区	清水高层80、100 清水洋房130-155	高层7500 洋房11000	400-639-9993 转1739
2	华润置地二十四城	铁西区 张士板块	四期高层84-143 洋房130-150	高层9000 洋房12000	400-639-9993 转1701
3	信达万科城	浑南区 白塔板块	高层95、120 洋房115、125、140	高层11000 洋房13500-14500	400-639-9993 转1145
4	保利茉莉公馆	和平区 长白岛板块	高层85-116 洋房125、135 112、105	高层8500 洋房9500-17000	400-639-9993 转1183
5	丽江苑	皇姑区 北部经济开发区	小高层57-119 多层洋房52-95	小高层5000起 洋房6800-10000	400-639-9993 转1210
6	万科金域华府	皇姑区 北部经济开发区	高层80-100 洋房116	高层8500-9500 洋房新品未定	400-639-9993 转1215
7	沈阳雅居乐花园	沈北新区 道义大学城板块	高层89-113	高层6000-6500	400-639-9993 转1261
8	碧水俪城	铁西区 重工业街板块	小高层/多层45-140	小高层9300 多层11000	400-639-9993 转1744
9	恒大御峰	浑南区 新市府板块	高层87-130 小高层/洋房120-175	高层10500 洋房13500	400-639-9993 转1759
10	恒大中央广场	浑南区 新市府板块	高层87-142 洋房102-172	高层9800 洋房13500	400-639-9993 转1775

数据统计: 沈阳地产研究院

通过统计《沈城楼市》楼盘来电量得知，以华润、恒大、万科品牌房企为代表的品质楼盘越来越受到热捧，购房者对生活环境的要求有所提高。从区位上可知，皇姑与浑南并列位居第一，前者以城区+教育为主，后者大量刚需存量盘待去化。

排名前十的楼盘整体价格区间为8500-11500元/平方米，7月新房均价为9474元/平方米，购房者对当前房价的承受能力处于稳定期。

2. 房小二网楼盘来电量Top10

排名	项目名称	区位	产品（平方米）	参考均价（元/平方米）	热线
1	信达·万科城	浑南区 白塔板块	高层95、120 洋房115、125、140	高层11000 洋房13500-14500	400-632-2002 转15006
2	意大利风情小镇	于洪区 丁香湖新城板块	高层116 多层70-132	小高层8500 多层10500	400-632-2002 转15265
3	沈阳雅居乐花园	沈北新区 道义大学城板块	高层89-113	高层6000-6500	400-632-2002 转15073
4	恒大滨江左岸	浑南区 新立堡板块	高层86-149	9700	400-632-2002 转15538
5	万科千山府	于洪区 北于洪板块	高层69、93、108	未定	400-632-2002 转15592
6	恒大盛京世家	浑南区 伯官大桥东侧	高层80-145 洋房115-148	高层8200 洋房10000	400-632-2002 转15206
7	宏发英里蓝湾	于洪区 于洪新城板块	高层37-61 多层77、86	高层7300 多层9200	400-632-2002 转15060
8	亚泰城	沈北新区 蒲河新城板块	景观高层45-124 洋房74-144	详询售楼处	400-632-2002 转15158
9	碧桂园公园里	浑南区 伯官大桥东侧	新品高层118	9000	400-632-2002 转15223
10	艾格乐e学府	和平区 长白岛板块	电梯洋房44-96	清水9000-10000 精装10000-12000 特价8500/9700	400-632-2002 转15266

数据统计：沈阳地产研究院

统计《房小二网》楼盘来电量前十得知，以亚泰城、雅居乐等楼盘为代表的刚需类产品咨询量占比较多。浑南区楼盘以占比40%居首，刚性需求在市场上涨较快。

通过网络咨询的客群对项目品类需求与沈城楼市有所差异，这与媒体受众有关，网络的年轻化、纸媒的成熟化，人群分类较为明显，所产生的需求也有所差异。

六、佳恒集团-沈阳地产研究院

建立数据库
实时跟踪监测，建立沈阳房源庞大数据库

权威行业解析
紧密结合市场动态，定期发布动态解析

引导理性置业
研判房价走势，指导百姓理性购房。



差异化研究
明晰产品定位献计献策，定制解决方案

行业资讯服务
为项目立项提供可研性分析、咨询等专业服务

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分析报告，请致电400-639-9993转0000



沈阳地产研究院

沈城楼市报
买房都需要

房小二网
www.fangxiaer.com
让买房更简单

联系电话
400-639-9993转0000

专业的沈阳房地产信息服务商