

2022 年注定是不平凡的一年，全国楼市乃至沈城楼市受疫情及国家调控影响，形势下滑，具体情况如何？地产研究院详细为您解析！

【沈阳市房地产市场报告】

2022 年 9 月份

【地产研究院】

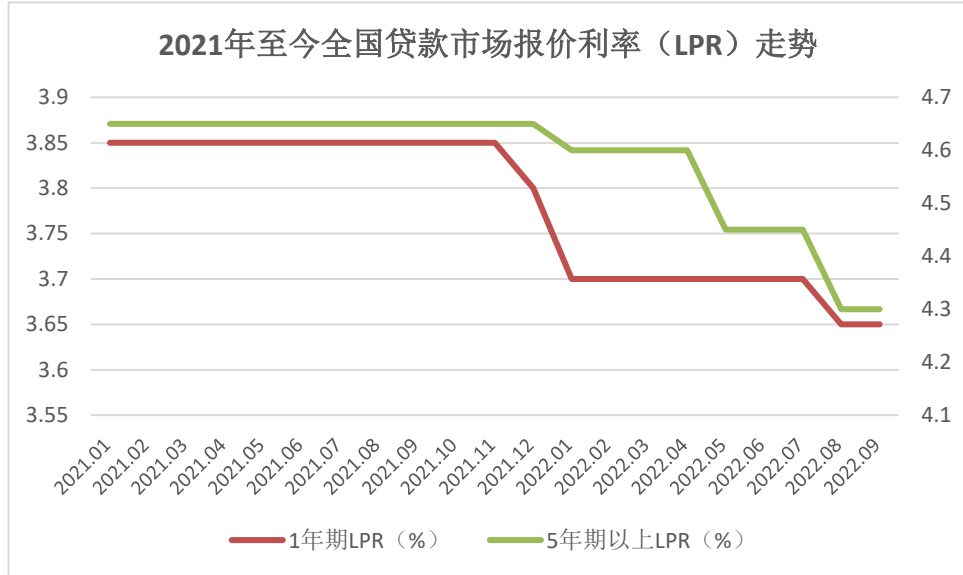
目录

一.宏观市场	2
1.宏观经济.....	2
2.金融信息.....	4
3.市场政策.....	4
4.城区建设.....	7
5.交通环境.....	8
6.教育动态.....	8
7.重点项目.....	8
二.土地市场	8
1.沈阳各区土地市场成交量.....	8
2.沈阳各环线土地市场成交量.....	9
3.土地成交明细表.....	9
三.商品住宅市场	10
1.商品住宅市场月度供销量价.....	10
2.商品住宅市场分区域量价.....	10
3.商品住宅市场各环线供销.....	11
4.商品住宅各面积段去化.....	12
5.商品住宅存量及去化周期.....	12
6.商品住宅项目销售排名.....	12
7.商品住宅品牌销售排名.....	13
四.二手房市场	13
1.二手房价格走势.....	13
2.二手房价格增长率同比.....	13
五.九月份市场总结	14

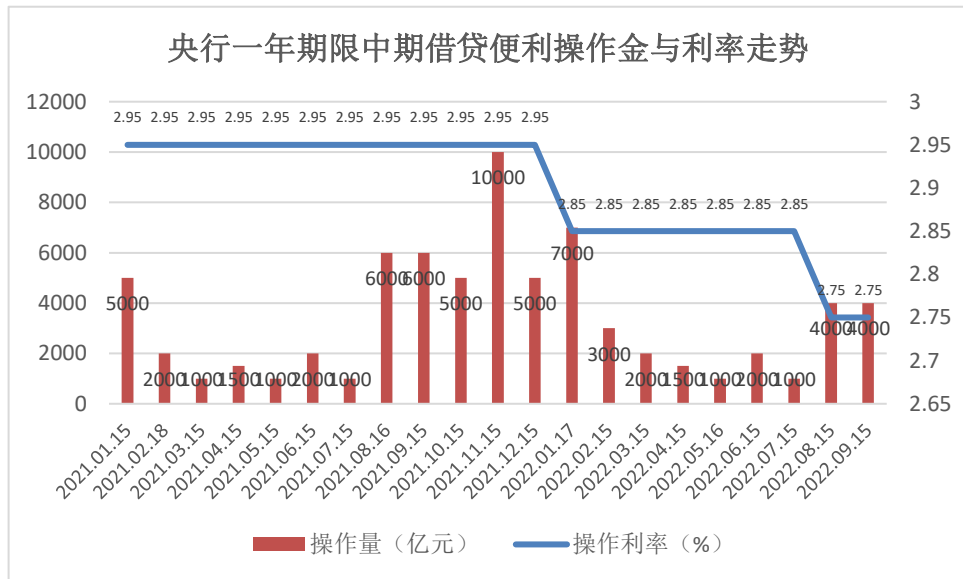
一、 宏观市场

1. 宏观经济

- 1) 2022年9月，贷款市场报价利率（LPR）最新报价为：1年期LPR为3.65%，较上月持平；5年期以上LPR为4.3%，较上月持平。态势利好楼市需求端，整体市场仍以稳需求为主基调。

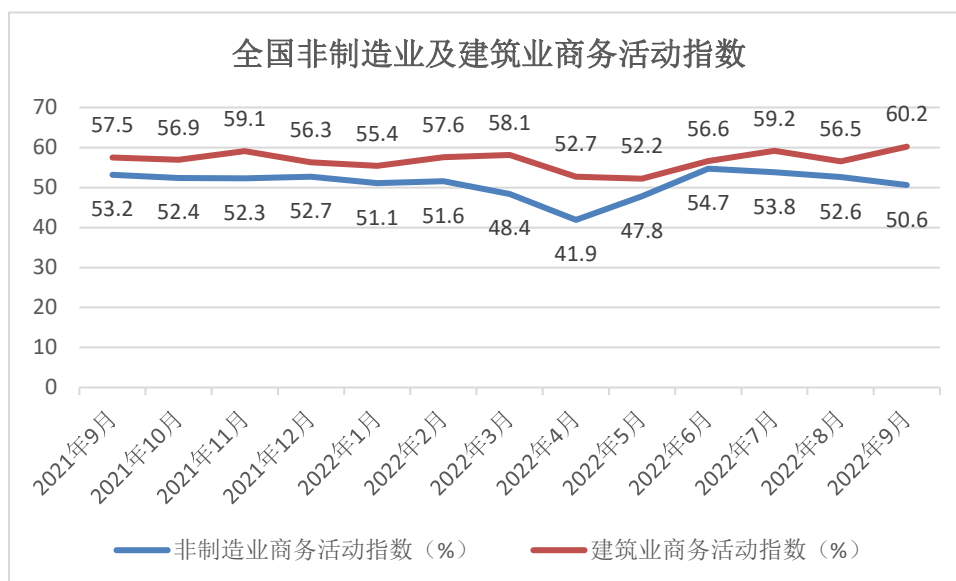


- 2) 9月份，一年期限MLF中标利率相比上月持平，自2021年1月份以来，利率下降了20个基点，融资门槛持续降低。央行作为“投资者”持续向市场投放流动资金，持续降低中标利率，有利于目前疫情之下经济稳定，缓解市场压力，不仅有助于降低企业融资成本以应对疫情影响，而且在疫情结束后经济进入恢复性增长时也有积极作用，对金融、房地产等市场形成利好。



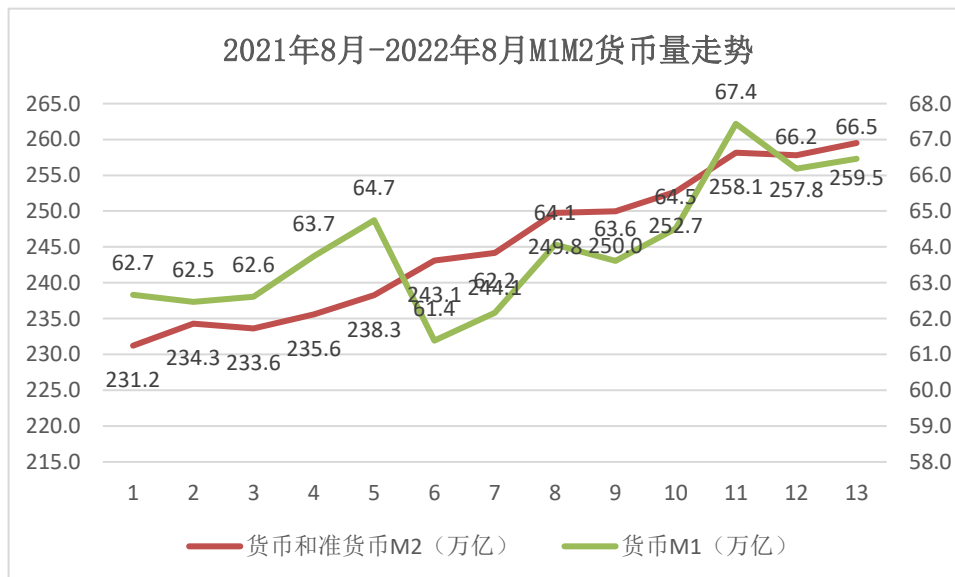
- 3) 9月份，非制造业商务活动指数50.6%，低于上月2个百分点。建筑业商务活动指数60.2%，较上月上升3.7个百分点，升至高位景气区间。其中，土木工程建筑业商务活动

指数为 61.0%，是近 4 个月高点，表明近期出台的盘活专项债、政策性金融工具等政策措施进一步推动基础设施建设项目落地，建筑业生产活动扩张加快。

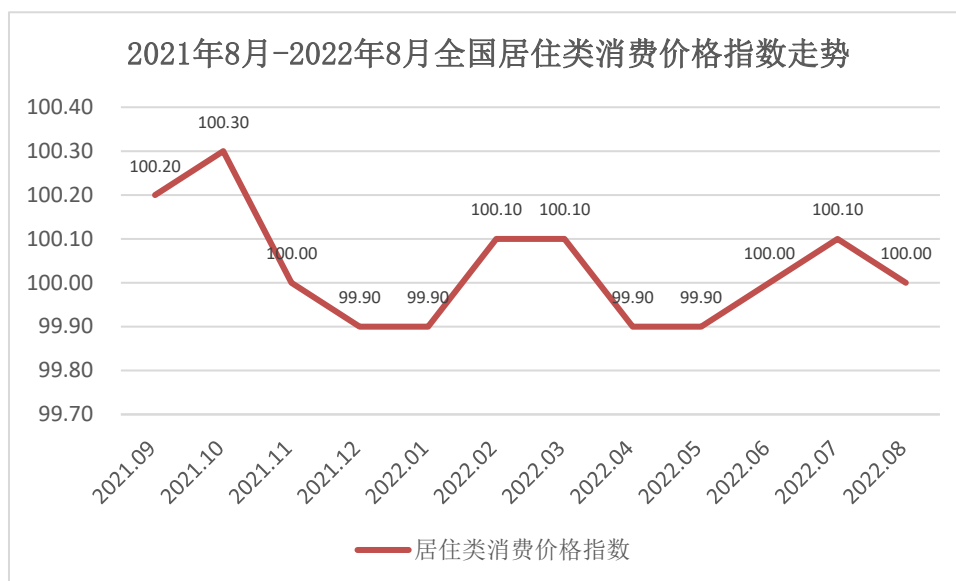


- 4) 9 月份，广义货币 (M2) 余额 259.5 万亿元，同比上涨 12.2%，环比上涨 0.66%；狭义货币 (M1) 余额 66.5 万亿元，同比上涨 6.1%，环比上涨 0.42%。

M1 的下降说明多数企业开始动用银行存款进行必要的投资与自身运营（如工资、日常消耗等），M2 的持续上涨是央行近期对金融货币进行调控的有效结果，持续放宽下调融资贷款门槛，以提振实体经济，增大市场货币流通，维稳金融市场。



- 5) 8 月份，全国居民居住消费价格指数 100，同比下滑，环比增长 0.001%。



2. 金融信息

2022年9月15日人民银行公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，当日以利率招标方式开展了4000亿元1年期中期借贷便利（MLF）操作和20亿元7天期公开市场逆回购操作，中标利率分别为2.75%、2.00%。当日20亿元逆回购和6000亿元MLF到期，因此当日净回笼2000亿元。

3. 市场政策

全国类政策重点提炼

1. 9月30日，财政部和税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，为支持居民改善住房条件，对出售自有住房并在现住房出售后1年内内在市场重新购买住房的纳税人，**对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠**。具体内容如下：

- ◆ 进一步明确房地产行业定位和未来长期化调控基调：“房住不炒”底线不动摇，精细化精准化“因城施策、因企施策”，不做强刺激，维持房地产市场的健康发展秩序。
- ◆ 自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。
- ◆ 本公告所称现住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的，购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格；新购住房为二手房的，购房金额为房屋的成交价格。
- ◆ 享受本公告规定优惠政策的纳税人须同时满足以下条件：
 1. 纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市（地区、州、盟）所辖全部行政区划范围。
 2. 出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。

- ◆ 符合退税优惠政策条件的纳税人应向主管税务机关提供合法、有效的售房、购房合同和主管税务机关要求提供的其他有关材料，经主管税务机关审核后办理退税。
- ◆ 各级住房城乡建设部门应与税务部门建立信息共享机制，将本地区房屋交易合同网签备案等信息（含撤销备案信息）实时共享至当地税务部门；暂未实现信息实时共享的地区，要建立健全工作机制，确保税务部门及时获取审核退税所需的房屋交易合同备案信息。

本公告执行期限为 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

2. 中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于阶段性调整差别化住房信贷政策通知

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行；各银保监局：

为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策用足用好政策工具箱，更好支持刚性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照国务院有关部署，现就阶段性调整差别化住房信贷政策有关事项通知如下：

一、对于 2022 年 6-8 月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在 2022 年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

二、按照“因城施策”原则，符合上述条件的城市政府可根据当地房地产市场形势变化及调控要求，自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限，人民银行、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

3. 央行：下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点

9 月 30 日晚间，中国人民银行公布决定，自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%。

第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即 5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别不低于 3.025%和 3.575%。

沈阳及省级重点提炼

9 月 29 日，为进一步发挥住房公积金支持职工住房消费作用，缓解疫情形势下职工购买住房的资金压力，促进我市房地产市场健康发展，沈阳住房公积金管理中心决定阶段性调整住房公积金提取政策，支持职工家庭互助购房。

提取条件及提取人范围：

提取项目包括两类：现金购房提取购房全款；贷款购房提取购房首付款。职工家庭成员购房，职工本人及其配偶、子女、夫妻双方父母均可申请提取本人账户住房公积金。

申请条件：

1. 在本市购买自住住房，已支付全部购房款或购房首付款；
2. 购房时间为 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日；
3. 提取人及配偶没有尚未偿清的沈阳住房公积金贷款。

受理条件：

- 1.提取人身份证；
- 2.职工配偶提取的提供《结婚证》，子女、夫妻双方父母提取的提供家庭成员关系证明；
- 3.登记备案的《商品房买卖合同》或《不动产权证书》；
- 4.全款购买商品房的提供缴纳契税的《增量房申报表》，全款购买二手房的提供《存量房交易税费申报表》；
- 5.贷款购买商品房的提供首付款发票，贷款购买二手房的提供《沈阳市存量房交易资金监管确认书》（或《存量房交易税费申报表》）；
- 6.商业贷款购房的职工提供《借款合同》和银行贷款发放凭证；
- 7.申请提取人一类银行储蓄卡（须为建设银行、工商银行、农业银行、盛京银行、中国银行、交通银行）。

提取额度：

- 1.全款购房的，职工本人及其配偶、子女、夫妻双方父母合计提取金额不得超过购房全款金额。
- 2.使用贷款购房的，职工本人及其配偶、子女、夫妻双方父母合计提取金额不得超过购房首付款金额。
- 3.家庭互助提取优先提取产权人及配偶账户余额，产权人及配偶账户余额不足的方可提取子女、夫妻双方父母账户余额。

办理时限及要求：

2022年10月1日至2022年12月31日期间购买住房，符合家庭互助购房提取条件的职工，应在2023年2月28日前办结提取。家庭互助购房提取须到沈阳住房公积金管理中心各区（县、市）管理部现场办理。

购房职工因故退房的，已提取住房公积金的职工本人及其配偶、子女、夫妻双方父母须在退房后10个工作日内主动向中心返还已提取的住房公积金。

对退房但未返还已提取住房公积金，或伪造证件、出具虚假证明、编造申请信息等骗提套取行为，中心将根据《沈阳住房公积金缴存职工信用信息管理暂行办法》规定严肃处理。

其他内容盘点

政策命题	概要简述
铁西区房交会政策	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 契税减免优惠政策：房交会期间购买新的商品住房契税减免50%。 ◆ 人才优惠政策：凡在铁西区（经开区、中德园）工作的人才，由铁西区委组织部按各级人才规定进行身份核验后，分不同类别发放1万元、3万元、5万元人才购房券。 同时，人才若同时兼备学历、职称与荣誉的，按照就高原则执行。每套商品房成交时只能使用一次人才购房券。由区委组织部制定人才认定详细流程及标准。 ◆ 教育优惠政策：房交会期间购买新的商品住房将享有优惠的优质教育资源入学政策（具体政策以分楼盘解读为准）。 ◆ 金融优惠政策：1. 优质客户贷款执行最低首付政策（具体政策参会房地产企业与区金融局对接）； 2. 优质客户贷款利率执行国家监管最低利率首套4.1%，二套4.9%，贷款年限延长到30年，贷款年龄延长到75岁。 ◆ 团购优惠政策：铁西区（经开区、中德园）辖区内企业在房交会期间，如购买10套以上（含10套）新的商品住房（经开区企业需提供团购的证明材料），

	<p>可以享受团购优惠政策，在原有优惠的基础上再享受总房款 9.5 折的优惠。</p> <p>◆ 装修、装饰企业优惠政策：在房交会期间，方林、古诺奇全屋定制、恒格睿特系列门窗等部分装修、装饰企业也将推出代金券等优惠政策，回馈购房客户。</p>
沈北新区房交会政策	<p>◆ 优惠政策</p> <p>在房交会期间，个人购买本次房交会网络平台上公示的新区房地产项目新建商品住宅（不含商住两用），且必须在房交会期间完成网签备案及契税缴纳（网签备案需在 9 月 26 日-10 月 15 日期间完成；契税需在 11 月 15 日前完成缴纳），在取得房屋所有权证后，享受按备案合同价格 1%的购房补贴。</p> <p>◆ 额外促销政策：</p> <p>在房交会期间完成网签备案及契税缴纳（网签备案需在 9 月 26 日-10 月 15 日期间完成；契税需在 11 月 15 日前完成缴纳）可参与抽奖，奖品拟定为一等奖 2 名：奖励价值 10 万左右汽车一辆；二等奖 10 名：奖励价值 3000 左右手机一部；三等奖 50 名：奖励沈北新区农副产品大礼包一份。</p> <p>具体抽奖时间及细则将在 11 月 15 日之后对外公布。</p>
大东区房交会政策	<p>◆ 优惠政策</p> <p>合同总价 100 万元（含）以下补贴为 10000 元现金； 合同总价 100-200 万元（含）补贴为 20000 元现金； 合同总价 200-300 万元（含）补贴为 30000 元现金； 合同总价 300 万元以上补贴为 40000 元现金。</p>
皇姑区房交会政策	<p>◆ 优惠政策</p> <p>按照备案合同价格的 1%进行补贴。</p>
浑南区房交会政策	<p>◆ 优惠政策</p> <p>1. 契税全额补贴； 2. 2 万元消费券（5000 元家居建材消费券、5000 元汽车消费券、5000 元网上家电消费券、3000 元百货消费券、2000 元餐饮娱乐消费券）； 3. 二手房按照缴纳契税金额的 50%给与补贴（先征后补，购买法拍房的不享受此项补贴）。</p>

4. 城区建设

- 1) 9 月 2 日，沈河区举行沈阳金融中心大悦城项目签约仪式，沈阳华锐世纪投资发展有限公司与大悦城控股商业就沈阳 FTC 金融中心购物广场项目正式签约轻资产管理输出协议，双方将共同打造沈阳标杆商业综合体项目，引领城市客群消费及生活方式品质升级。
- 2) 9 月 5 日，浑南科技新城重磅利好，辽宁实验室揭牌仪式举行，宣布正式成立。
- 3) 9 月 9 日，沈阳市自然资源局发布铁西区宁官单元详细规划方案批后公布，铁西区宁官单元“一区一轴两核心、一环三廊四组团”规划出炉。
- 4) 9 月 12 日，浑南科技城秋季重大项目集中开工活动在浑南科技城启动区举行，浑南科技城智慧之云、沈阳数字经济产业园物联网产业园等代表科技城 5 大主导产业和 5 大类基础设施的 40 个项目隆重开工。
- 5) 沈阳市政府发布的《沈阳市“十四五”综合交通运输发展规划》中，明确提到，进一步完善机场轨道交通集疏运网络，**启动 K2 商务快线**，形成南北向大运量快线，**串联桃仙机场、沈阳南站、沈阳站、沈阳北站、田义屯站**。

- 6) 9月26日,沈阳航空产业园启动及重点项目签约仪式在沈阳市沈北新区举行,沈北新区、沈阳航空产业集团、航空工业沈飞三方达成合作,13个重点项目现场签约。
- 7) **南阳湖街快速路工程**,是沈阳快速路二期工程建设项目之一,目前已对具备施工条件的区域,开展桥梁基础施工,计划2023年3月前,完成互通区桥梁主体桩基础施工,确保2024年底前竣工通车。
- 8) 沈阳东部旅游大道主体工程目前全部完工。
- 9) 中置盛京医疗健康科技园项目落户沈抚示范区!总投资70亿,占地600亩!

5. 交通环境

- 1) 9月2日,位于铁西经开区中德园内,工人在沈阳地铁3号线一期工程第一合同段上加紧施工,“宝马新工厂”地上站的主体结构清晰可见,以及宝马车辆段到宝马新工厂站区间将近1公里桥面也已完成施工,预计2024年通车。
- 2) 目前沈阳地铁集团有限公司依据国家发改委批复的《沈阳市城市轨道交通建设规划(2012~2018)》,正在推动本项目前期工作,项目需待省、市发改委等部门审批后进行实施。在推动新的线路规划同时,在建地铁施工进度也在推进中!
- 3) 目前,4号线铺轨按计划推进,全线洞通,2号线南延线实现轨通,两条线路重要设备产成率达90%,正在冲刺明年双线通车运营的目标。
- 4) 地铁6号线苏区段:9月13日,辽宁省招投标监管网发布沈阳地铁6号线一期工程土建施工监理第八标段招标公告,项目预计2022年10月20日开工,2026年12月31日竣工,静待开工。
地铁4号线:9月18日,在地铁4号线望花屯铺轨基地,两条25米钢轨顺利完成无缝衔接,标志着沈阳地铁4号线焊轨施工正式开始。随着南五马路至砂阳路区间隧道即将贯通,近期,地铁4号线将实现全线洞通。
2号线南延线:9月12日,地铁2号线南延线专用通信及自动售检票系统安装工程开工仪式在地铁2号线控制中心举行。
- 5) 大东区东振路东延长线工程,已经开始进场施工,年底前将被打通。

6. 教育动态

- 1) 9月8日,沈阳市第三十一中学中德园初中部、勋望小学中德园校区在经开区正式启动建设。两所学校总投资2.5亿,勋望小学中德园校区2023年交付,三十一中学中德园初中部2024年交付。
- 2) 9月29日,辽宁省实验学校沈抚示范区分校奠基暨白沙岛湖面开工仪式成功举行。

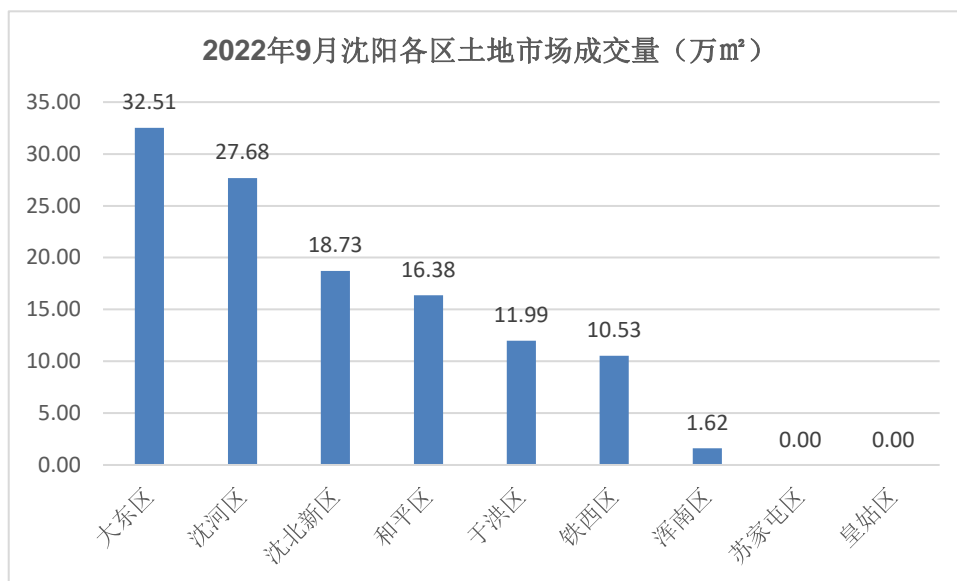
7. 重点项目

9月14日,华夏幸福全资子公司幸福安基,通过公开招标方式中标沈阳市苏家屯区HD项目。该项目原为恒大集团持有,涉及沈阳恒大文旅城部分地块。

二、 土地市场

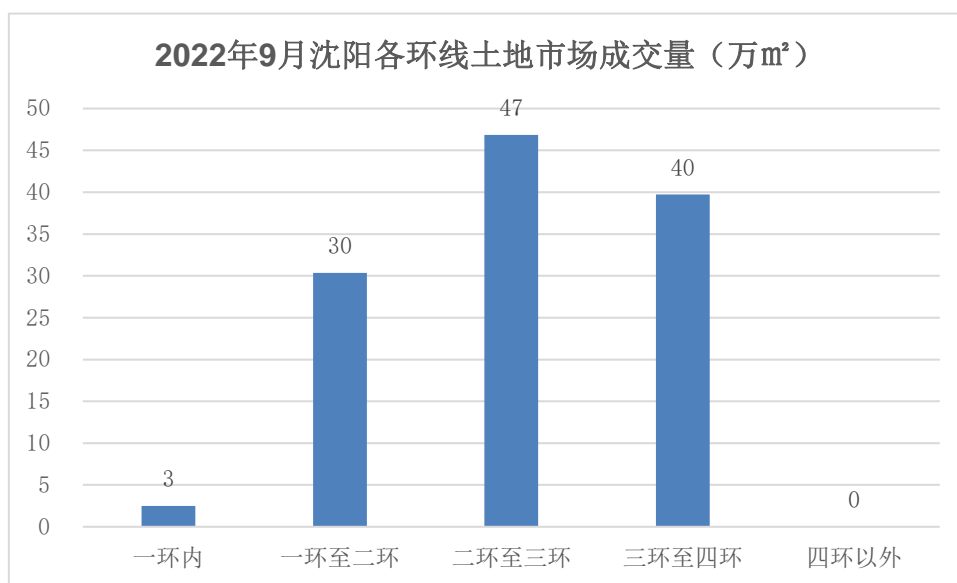
1. 9月份沈阳各区土地市场成交量

沈阳市9月份开展今年二次集中供地挂牌交易，土地成交共12宗，其中10宗为居住用地，建面约112万m²。



2. 9月沈阳各环线土地市场成交量

成交主要分布于二环至三环，其次分布于三环至四环。



2022年9月土地成交明细表

地块名称	土地坐落	土地面积 (平方米)	容积率	商业比例	建筑 限高	起始价 (元/建筑平方 米)	最高限价 (元/建筑平方 米)	竞得企业	成交价 (元/建筑平方 米)	溢价率
丁香湖滨湖区1号	于洪区	66606.8	≥1.8	4%-5%	≥80米	4500	5175	盈瑞置业	4500	0%
凌云二期	大东区	87448	≥1.5	≥5%	≥36米	5500	6325	尚瑞置业	5500	0%
高官台街东-2A	沈河区	65904.41	≥1.8	≥5%	≥56米	5300	6095	卓瑞置业	5300	0%
高官台街东-2B	沈河区	29764.09	≥1.8	≥5%	≥56米	5100	5865	晟瑞置业	5100	0%
高官台街东-2C	沈河区	58112.54	≥1.8	≥5%	≥56米	5300	6095	旭瑞置业	5300	0%

迎春街西-1	和平区	81897.96	≥2.0	19%-20%	≥80米	6500	7475	旻瑞置业	6500	0%
虎石台大街东地块	大东区	77560.42	≥2.5	≥5%	≥56米	1400	1610	东易城市更新	1400	0%
盛世4s店	铁西区	16725.84	≥1.5	6%-7%	≥80米	7700	8855	佳瑞置业	7700	0%
道义第七中学东	沈北新区	99760	≥1.3	4%-5%	≥36米	2800	3220	中金	2800	0%
沈阳机电装备工业集团地块	经济技术开 发区	40111.83	≥2.0	≥5%	≥56米	4000	4600	润瑞置业	4000	0%
孝信街西蒲丰路北	沈北新区	62851	≥1.7	7%-8%	≥60米	2300	2645	未交易	---	---
原加工厂01号地块	苏家屯区	88128.07	≥2.8	≥5%	≥80米	3203	3683	未交易	---	---
原加工厂03号地块	苏家屯区	197246.4	≥2.8	≥5%	≥80米	3203	3683	未交易	---	---

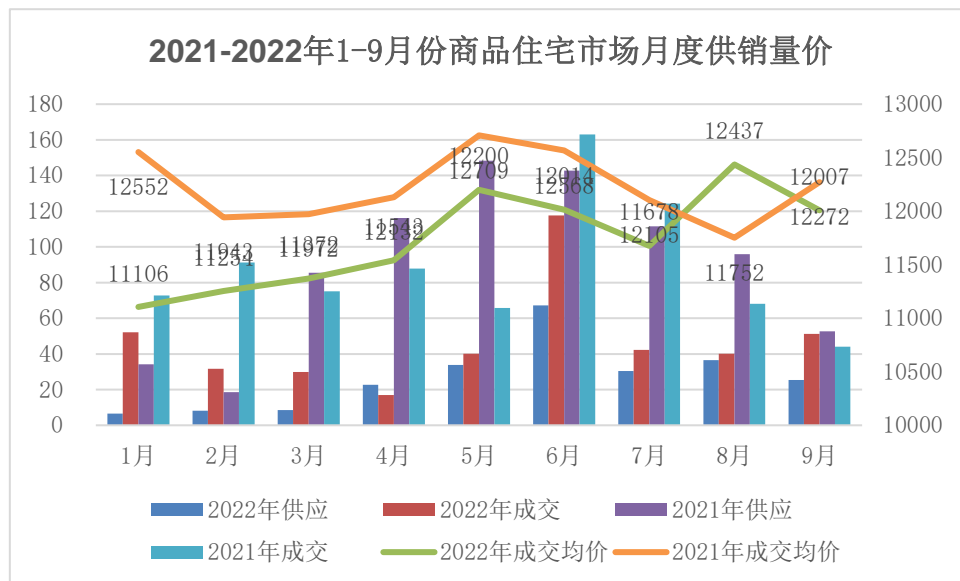
三、商品住宅市场

1. 商品住宅市场月度供销量价

9月份，沈阳商品住宅供应面积25万平方米，环比下降31%，同比下降52%；

成交面积51万平方米，环比上涨28%，同比增长16%；

销售均价为12007元/平方米，环比下降3%，同比下降2%。

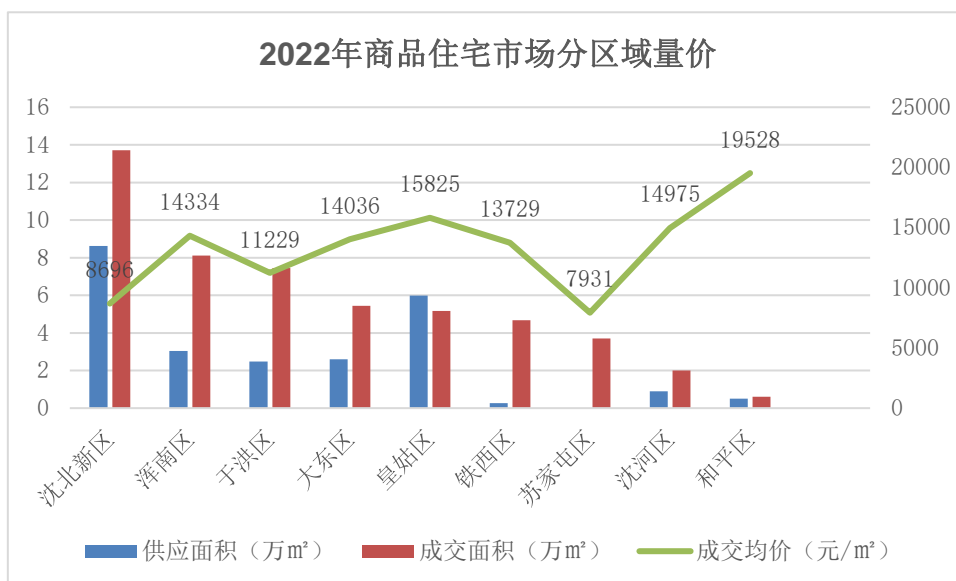


2. 商品住宅市场分区域量价

9月份，沈北新区供应约9万平方米，居于各区商品住宅供应首位，其次皇姑区约6万平方米；

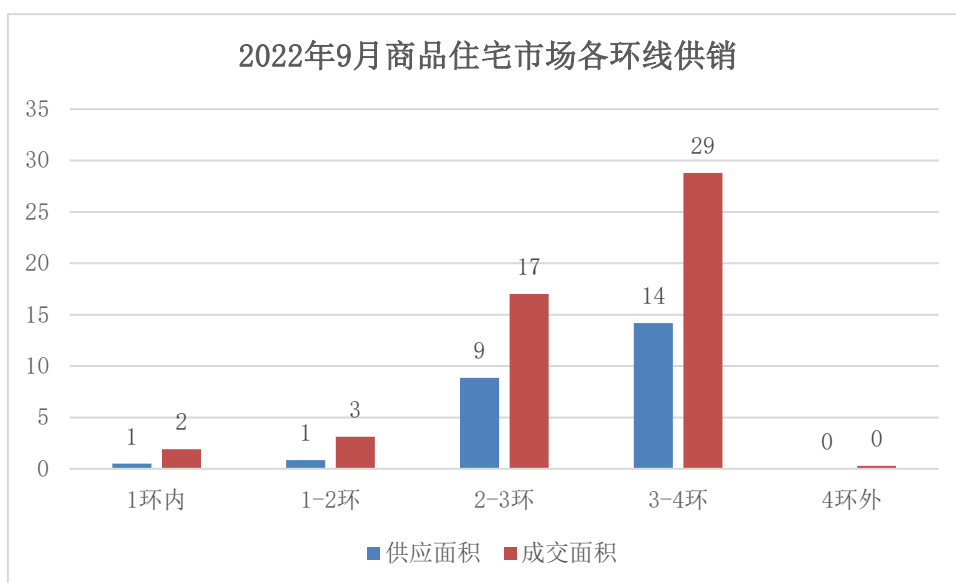
沈北新区成交约14万平方米位居第一，浑南区次之约8万平方米；

和平区19528元/平方米排名首位，皇姑区次之，5区价格环比上涨。



3. 商品住宅市场各环线供销

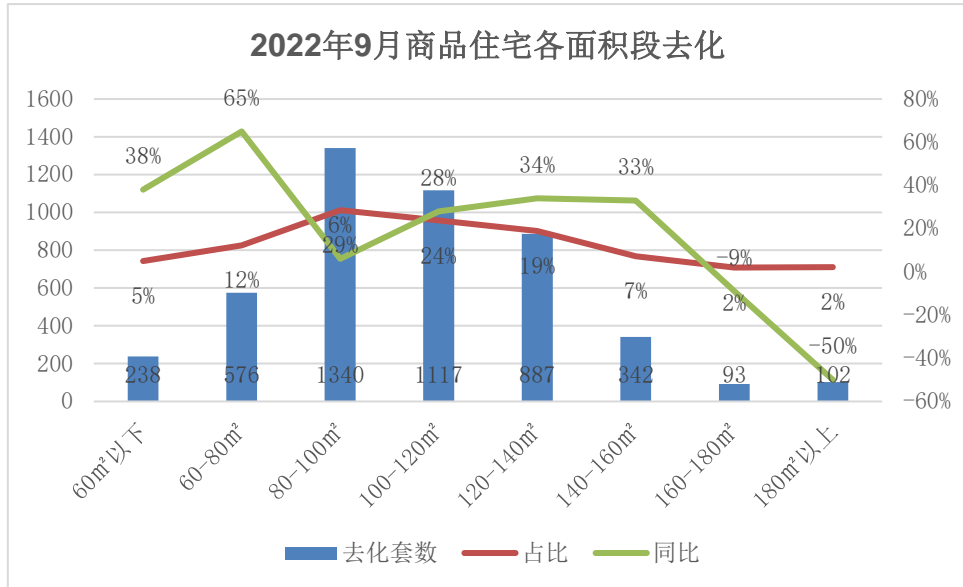
本月沈阳市成交热点区域为 3-4 环，刚需板块的降价及区政府的房交会扶持政策加持，其次为 2-3 环区域。



4. 商品住宅各面积段去化

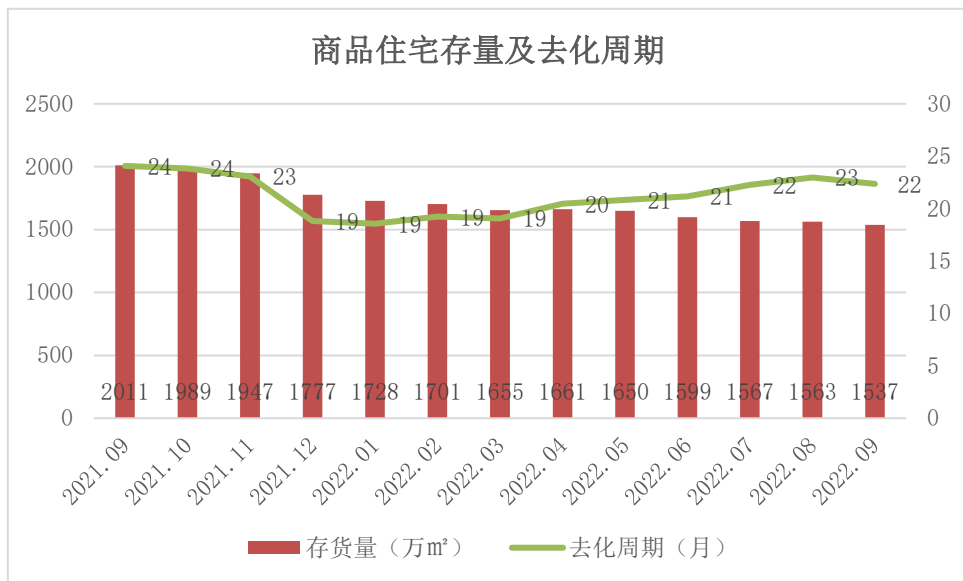
成交以 80-100 平方米刚需产品为主，占比 29%，其次是 100-120 平方米产品，占比 24%。

180 平方米以下各面积段占比同比有所上涨。



5. 商品住宅存量及去化周期

截止 2022 年 9 月末，沈阳市可售商品住宅库存量库存环比有所下降，以过去 12 个月的平均去化速度测算，当前库存量去化周期约 22 个月，



6. 9 月份商品住宅项目销售排名

排名	项目	区域	板块	面积 (万平方米)	套数 (套)	价格 (元/平方米)
1	中金时代启城	沈北新区	道义大学城	2.8	331	9646
2	阳光城·翡丽云邸	于洪区	于洪广场	2.8	291	10722
3	万科明日之光	苏家屯区	会展	1.1	192	7216
4	旭辉东宸府	大东区	望花	1.0	90	15230
5	金地江山风华	皇姑区	首府新区	1.0	84	16839
6	富禹金科·繁梦里	于洪区	平罗	0.9	103	8437
7	泰盈十里锦城	苏家屯区	会展	0.9	91	7224

8	中旅万科城	浑南区	棋盘山	0.9	85	11251
9	富力盛悦府	沈北新区	道义蒲田路	0.8	90	7109
10	龙湖·云颂	浑南区	白塔	0.7	54	13922

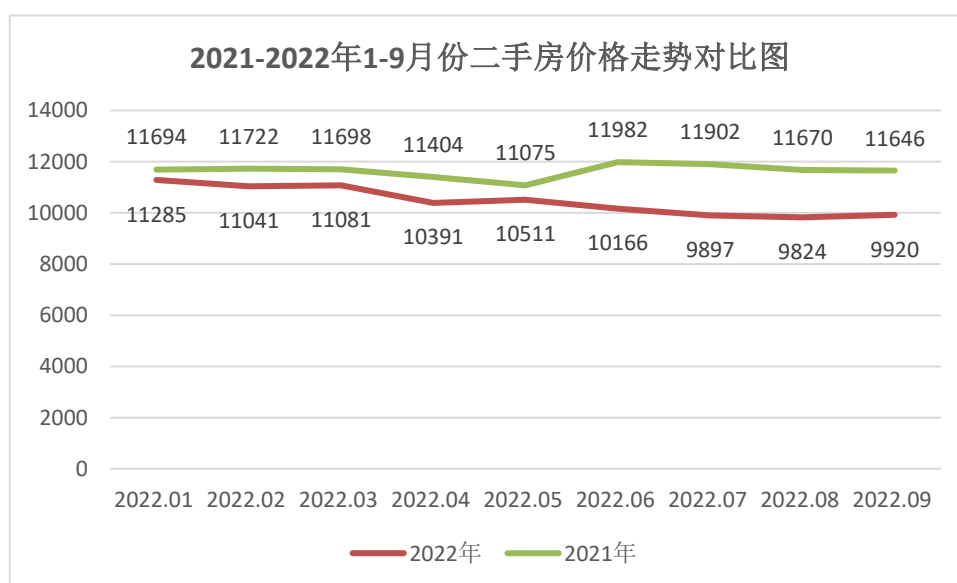
7. 9月份商品住宅品牌销售排名

排名	房企	面积（万平方米）	套数（套）
1	万科	5.8	608
2	金地	3.7	330
3	龙湖	3.6	290
4	嘉城集团	2.8	335
5	阳光城	2.8	294
6	汇置	2.8	230
7	旭辉	2.6	210
8	华润置地	2.0	165
9	保利发展	1.8	141
10	碧桂园	1.7	130

四、 二手房市场

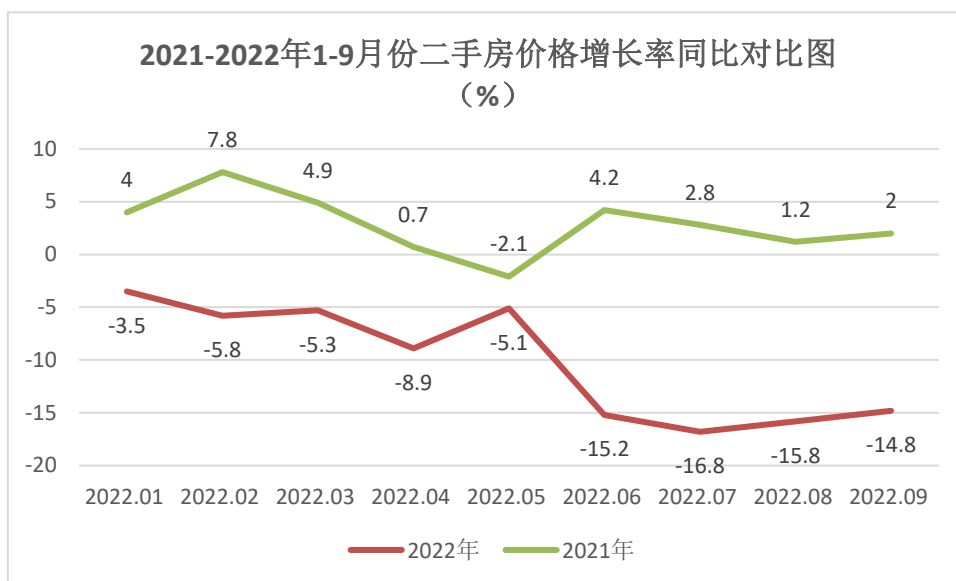
1. 二手房价格走势对比

9月份，沈阳二手房销售均价9920元/平米，全年价格呈现递减式下滑，截至2022年9月，对比年初二手房销售价格，下降1365元/平。与去年同期对比来看，本年度二手房销售价格走势下滑。



2. 二手房价格增长率同比对比

9月份，沈阳市二手房销售价格同比下降14.8%，2022年全年同比均为下降趋势，9月份增长率同比有所回落。



五、 9 月份市场总结：

■ 宏观市场：

宏观经济：当前房地产行业仍处于调整阶段，中央及地方政策政策调控基调的转暖，体现了国家对房地产行业在国民经济发展中地位的认可，房地产的平稳健康和良性循环将起到十分重要的作用，但市场调整仍将持续一段周期。

交通建设：“十四五”期间，沈阳将高标准建设国家现代综合交通枢纽，实现都市区 1 小时通勤、城市群 2 小时通达、全国主要城市 3 小时覆盖；当前全市在建及已建 7 条地铁线路，到 2025 年可实现全部通车，实现总线路 250 公里。

调控政策：疫情对房地产市场运行造成不利影响、贯彻中央“因城施策、稳定市场”，国家出台关于支持居民换购住房有关个人所得税政策、央行下调首套个人住房公积金贷款利率，同时沈阳住房公积金管理中心决定阶段性调整住房公积金提取政策，支持职工家庭互助购房，并且区域政府出台房交会政策，支持居民住房消费。

城市发展：沈阳作为东北门户及冲击“国中”城市，人口流入稳定，城市发展持续发展建设，教育规划不断满足居民需求，房地产规模仍在，且“暴雷”的恒大项目下一步发展也已得到解决，长期发展形势看好。

■ 土地市场：

9 月第二批次集中供地挂牌交易，土地成交共 12 宗，10 宗为居住用地，建面约 112 万^m，成交总金额约 49.31 亿元，除中金和东易城市更新外，其余 8 家均为沈阳地铁控股公司，地块均为底价成交，各房企拿地意愿低迷。

■ 商品住宅市场：

多区推出房交会优惠活动，带动本月成交量环比上涨。剔除恒大备案后，沈阳市商品住宅新增供应 24 万^m，同比降 53%，环比降 31%，商品住宅成交 50 万^m，同比涨 17%，环比涨 28%，成交均价 11995 元/^m，同比降 2%，环比降 3%。

■ 二手房市场：

2022年09月，沈阳二手房房价为9920元/平米；增长率同比为-14.82%，增速低于市场平均值-1.961%，增速承压。