

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 10 月份**

**【地产研究院】**

---

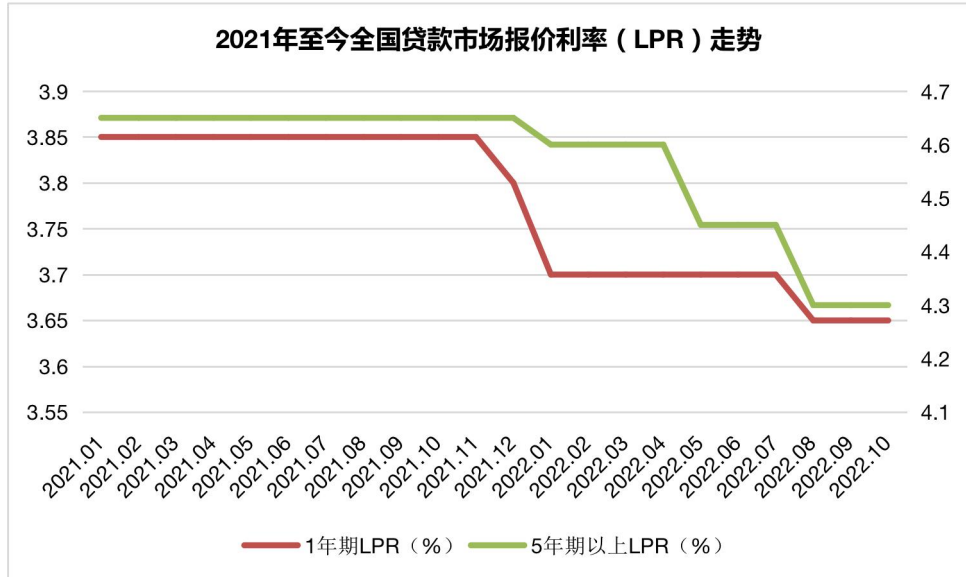
# 目录

<b>一.宏观市场</b> .....	2
1.宏观经济.....	2
2.金融信息.....	4
3.市场政策.....	4
4.城区建设.....	4
5.交通环境.....	5
6.教育动态.....	5
7.其它动态.....	5
<b>二.土地市场</b> .....	6
1.沈阳各区土地市场成交量.....	6
2.沈阳各环线土地市场成交量.....	6
3.土地成交明细表.....	6
<b>三.商品住宅市场</b> .....	6
1.商品住宅市场月度供销量价.....	6
2.商品住宅市场分区域量价.....	7
3.商品住宅市场各环线供销.....	7
4.商品住宅各面积段去化.....	8
5.商品住宅存量及去化周期.....	8
6.商品住宅项目销售排名.....	8
7.商品住宅品牌销售排名.....	9
<b>四.二手房市场</b> .....	9
1.二手房价格走势.....	9
2.二手房价格增长率同比.....	10
<b>五.十月份市场总结</b> .....	10

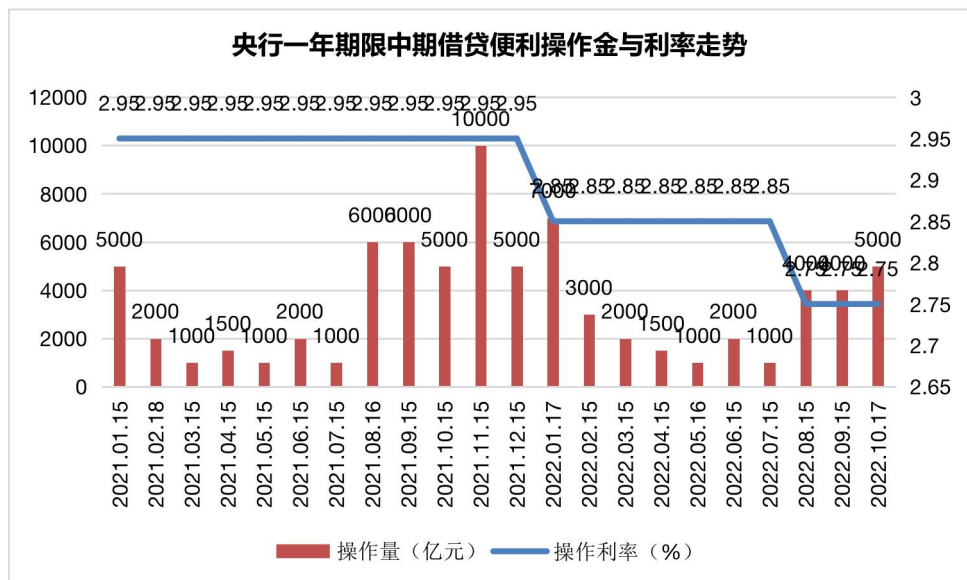
# 一、 宏观市场

## 1 宏观经济

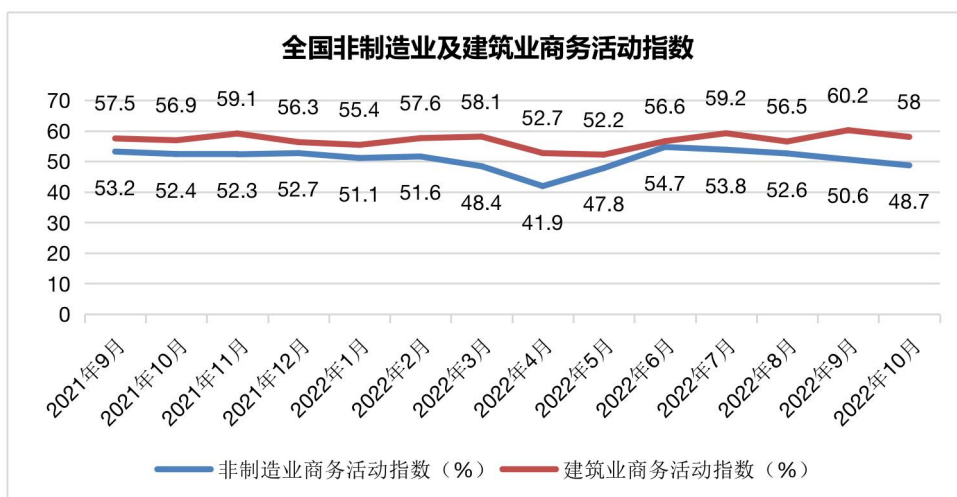
- 1) 2022年10月，贷款市场报价利率（LPR）最新报价为：1年期LPR为3.65%，较上月持平；5年期以上LPR为4.3%，较上月持平。整体市场仍以稳需求为主基调，LPR保持较低水准。



- 2) 10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。

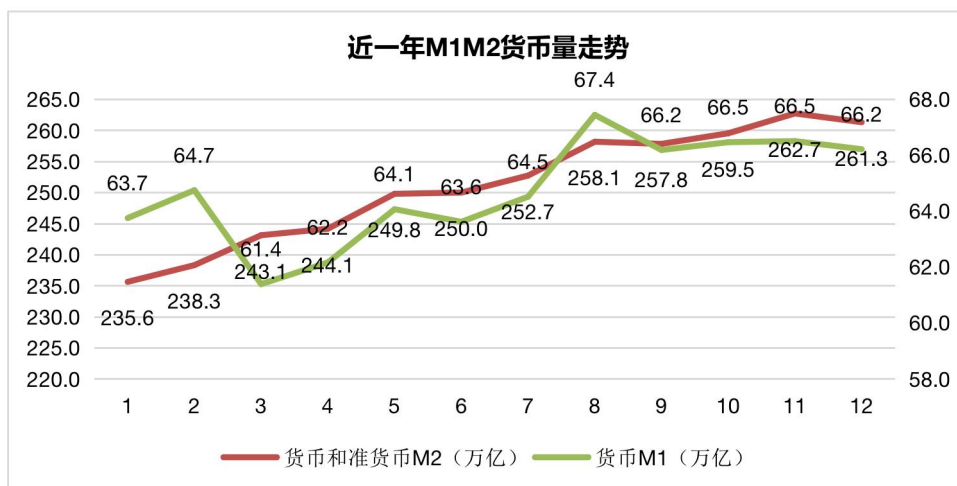


- 3) 10月份，非制造业商务活动指数48.7%，低于上月近2个百分点。建筑业商务活动指数58%以上的较高水平。其中，与基础设施投资相关的土木工程建筑业商务活动指数为60.8%，连续两个月位于高位景气区间，表明工程建设施工进度稳步推进，行业扩张加快。



4) 10月份,广义货币(M2)余额261.3万亿元,同比上涨11.8%,环比下降0.54%;狭义货币(M1)余额66.2万亿元,同比上涨3.86%,环比下降0.44%。

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的温和和回调是央行近期对整体经济形势预判下,通过减少货币流通量,而缓解物价上涨压力。



5) 10月份,全国居民居住消费价格环比下降0.1%。



## 2 金融信息

央行公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，央行 17 日开展 5000 亿元中期借贷便利（MLF）操作和 20 亿元公开市场逆回购操作，充分满足了金融机构需求；鉴于当日有 5000 亿元 MLF 到期和 210 亿元逆回购到期，公开市场实现净回笼 190 亿元。

## 3 市场政策

### 1) 全国类政策重点提炼

10 月，房地产政策持续松绑，但力度较上月有所减弱。中央层面，二十大报告重申，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，为未来五年房地产市场发展定下了基调。

- a) 财政部官宣，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。
- b) 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 10 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%。以上 LPR 在下一发布 LPR 之前有效。1 年期 LPR 和 5 年期以上 LPR 与上月相比均保持不变。
- c) 国务院办公厅关于印发第十次全国深化“放管服”改革电视电话会议重点任务分工方案的通知。其中“落实好阶段性减征部分乘用车购置税、延续免征新能源汽车购置税、放宽二手车迁入限制等政策。给予地方更多自主权，因城施策运用好政策工具箱中的 40 多项工具，灵活运用阶段性信贷政策，支持刚性和改善性住房需求。有关部门和各地区要认真做好保交楼、防烂尾、稳预期相关工作，用好保交楼专项借款，压实项目实施主体责任，防范发生风险，保持房地产市场平稳健康发展。同时，结合实际出台针对性支持其他消费领域的举措。”

### 2) 沈阳城市政策提炼

- a) 沈阳住房公积金发布最新通知。①下调首套个人住房公积金贷款利率。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，即 5 年以下（含 5 年）个人住房公积金贷款利率由 2.75% 调整为 2.6%，5 年以上个人住房公积金贷款利率由 3.25% 调整为 3.1%。②第二套个人住房公积金贷款利率保持不变。5 年以下（含 5 年）个人住房公积金贷款利率为 3.025%，5 年以上个人住房公积金贷款利率为 3.575%。
- b) “爱上浑南——全民购房消费季”延长至 10 月 31 日。看房认购路费报销、购新房可抽比亚迪新能源汽车和华为 Mate50 手机，购新建商品住房契税全免，还必得 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……这些优惠也将保留。

## 4 城区建设

- 1) 花间道公园开放。位于鸟岛公园东侧，总占地面积 39 万平方米，整体设计为四区一带，分别为花间湾——花廊停车场，花间悦——康养运动区、花间道——花海漫步区、花间径——生态休闲区，以及花间渡——滨水景观带。

- 2) “碧塘公园”完成改造焕新归来，新建儿童活动区。
- 3) 10月15日，位于东中街——大东路核心板块的万泉公园于凌晨3点开园。
- 4) 10月20日，位于大东区东北大马路与东站街交汇处的沈阳204医院新院区正式封顶。项目建筑面积54883平，包括医技楼、综合楼、急诊楼、住院部、门诊楼及医疗器械等配套设施。
- 5) 大东区新建超大“室内体育运动气模馆”，预计11月正式启动开放。大东区“望花文体活动中心”位于大东区北大营街69号，为原望花大集内。项目共将分为两期建设，其中一期约为6800平方米，二期约为12000平方米，共计约近20000平方米。其中，一期项目将于下月就将启用开放，内有5片篮球场、18片羽毛球场，1块8人制足球场地（飞盘、室内网球场），未来建成后可容纳5000人进行大型文体演出活动。
- 6) 大东区“龙之梦欢乐城”规划出炉。项目拟在大东区滂江街24号-28号升级打造沈阳龙之梦欢乐城超大城市文旅综合体项目，升级改造建筑面积约为35万平方米。项目分为两期建设：一期项目包含龙悦冰雪欢乐世界、超级时尚奥莱、奥莱家居折扣仓选、龙之梦室内动物乐园、龙之梦自然科学博物馆、龙之梦文旅主题酒店、龙之梦智慧停车场改造项目。二期项目包含辛巴达主题文创公园。

## 5. 交通环境

- 1) 10月23日，由城轨公司承建的沈阳地铁3号线5标余粮站主体结构顺利封顶；10月24日，中铁北京工程局地铁三号线于洪新城站主体结构最后一块中板顺利完成浇筑，实现了项目部既定的节点工期目标。
- 2) 沈阳实施“长江北街”贯通工程，将连通皇姑、于洪及沈北。沈阳市实施打通城市“断头路”工程，正在实施长江北街贯通工程，建成后将缩短三环南北两侧通行距离，连通皇姑、于洪、沈北新区等区域，缓解周边地区交通压力。
- 3) 10月26日，沈阳二环路长青街立交桥区海绵城市项目完工。

## 6. 教育动态

- 1) 9月26日-10月9日，位于于洪区汪河南路与千岛湖街交汇处的于洪新城第三小学新建工程，规划用地性质为教育用地，面积为22007.88平方米。建设单位现已委托设计单位按照相关技术标准和规范完成建设工程规划设计方案，予以公示并公开征求意见。
- 2) “南京一校”落户于洪区。南京一校永安分校奠基仪式正式举行。南京一校进入于洪区永安板块，正式落地。
- 3) 10月25日，辽宁省教育厅发布《关于辽宁省实验中学分校初中部转为公办体制的公告》。辽宁省实验中学分校是由辽宁省实验中学与沈阳广信房地产开发有限公司共同举办的一所民办完全中学。为积极推进民办义务教育规范发展，促进义务教育优质均衡，沈阳广信房地产开发有限公司将所持辽宁省实验中学分校初中部股权捐赠给辽宁省实验中学，辽宁省实验中学分校初中部从2022年秋季学期起转为公办体制。

## 7. 其它动态

- 1) 10月19日，北京产权交易所信息披露，沈阳五洲商业广场发展有限公司债权资产将转让。债权总额为60242.4万元（利息截止2019年11月13日），参考价格具体面议。

## 二、 土地市场

### 1 10月份沈阳各区土地市场成交量

继9月份沈阳市二次集中供地挂牌交易后，10月份暂无住宅用地成交。其中商服用地成交：

1) 沈北新区政务中心南地块，41160平方米，容积率不大于1.4，最终由沈阳科教融合城市更新建设有限公司以总价款6684.384万元获取，楼面地价1160元/建筑平米。

2) 沈抚新区地块。累计成交10宗、均为辽宁数码港科技有限公司获取，累计占地面积84030m<sup>2</sup>，地块容积率由2.5-6.0分布；总价款1.0836亿元，楼面地价287-323元/平。

### 2 10月沈阳各环线土地市场成交量

10月份各环线内住宅用地均无成交。

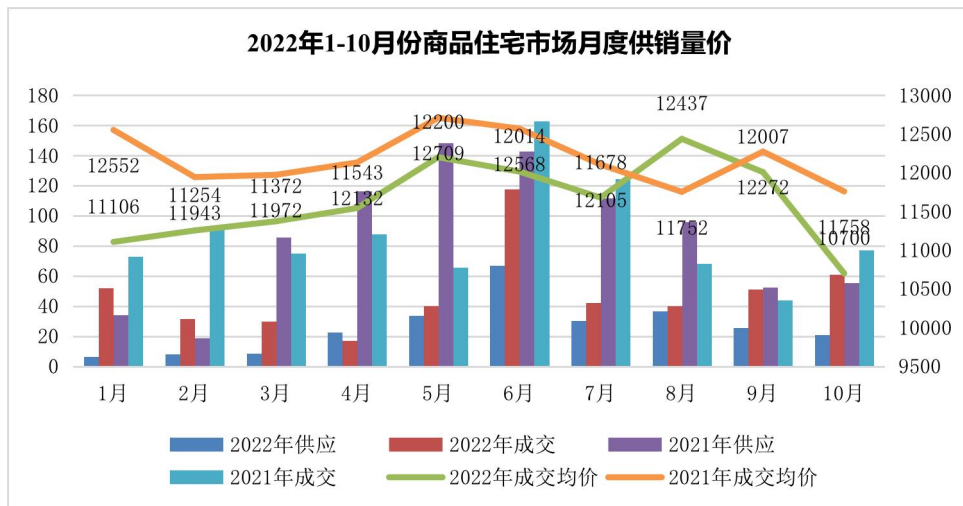
## 三、 商品住宅市场

### 1 商品住宅市场月度供销量价

10月份，沈阳商品住宅供应面积21万平米，环比下降15%，同比下降62%；

成交面积61万平米，环比上涨22%，同比下降21%；

销售均价为10700元/平米，环比下降11%，同比下降9%。

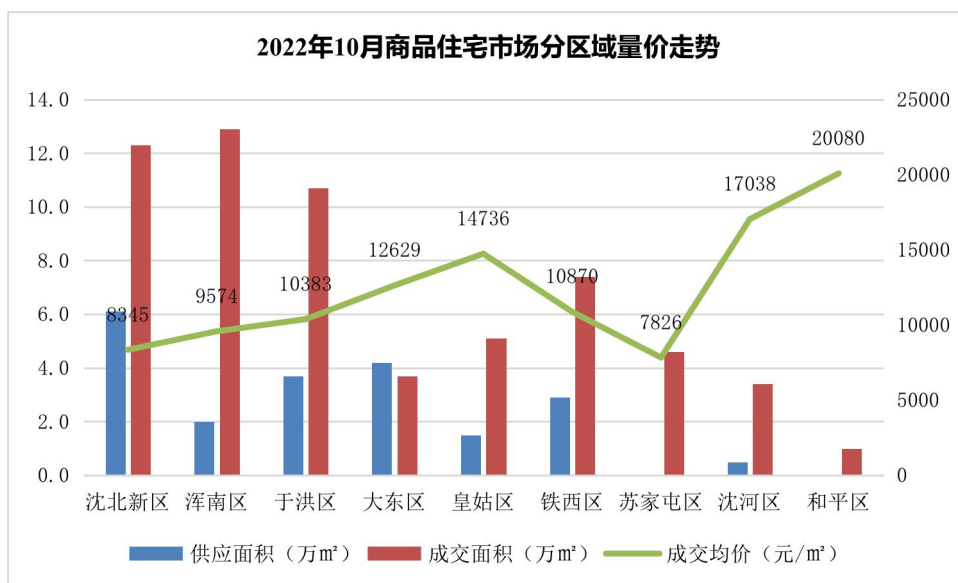


### 2 商品住宅市场分区域量价

10月份，沈北新区供应约6.1万平米，居于各区商品住宅供应首位，其次大东区约4.2万平米；

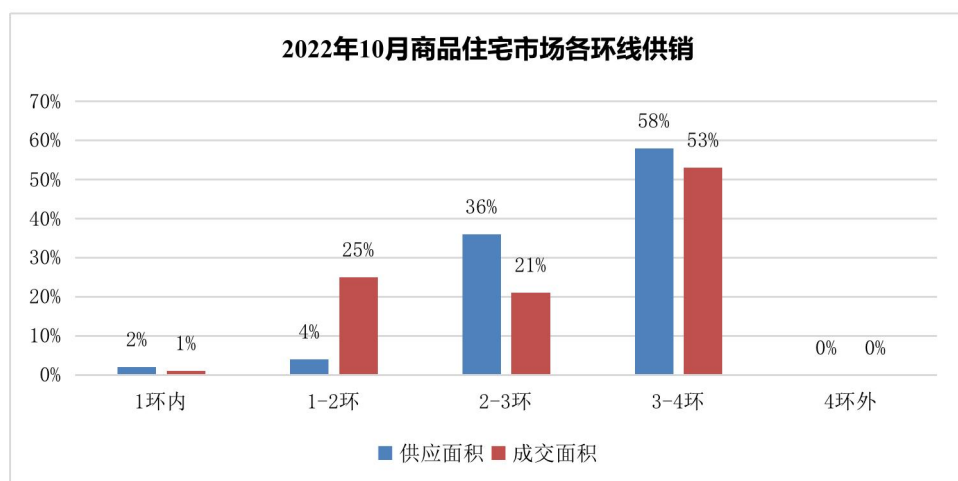
浑南新区成交约12.9万平米、位居第一，沈北新区次之约12.3万平米；

和平区20080元/平米排名首位，沈河区次之，7区价格环比下降。



### 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，1-2环区域抗风险优势显现，成交次之。

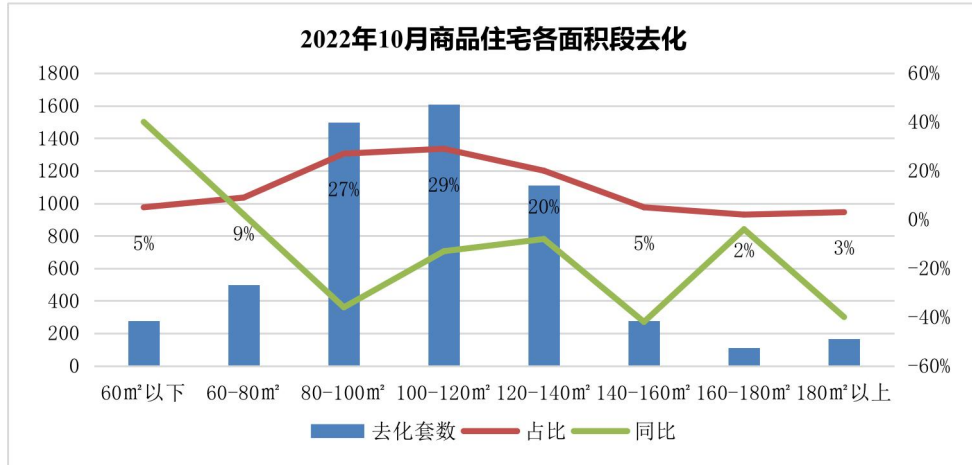


### 4. 商品住宅各面积段去化

成交以100-120平米改善型产品为主，占比29%，其次是80-100平米产品，占比27%。

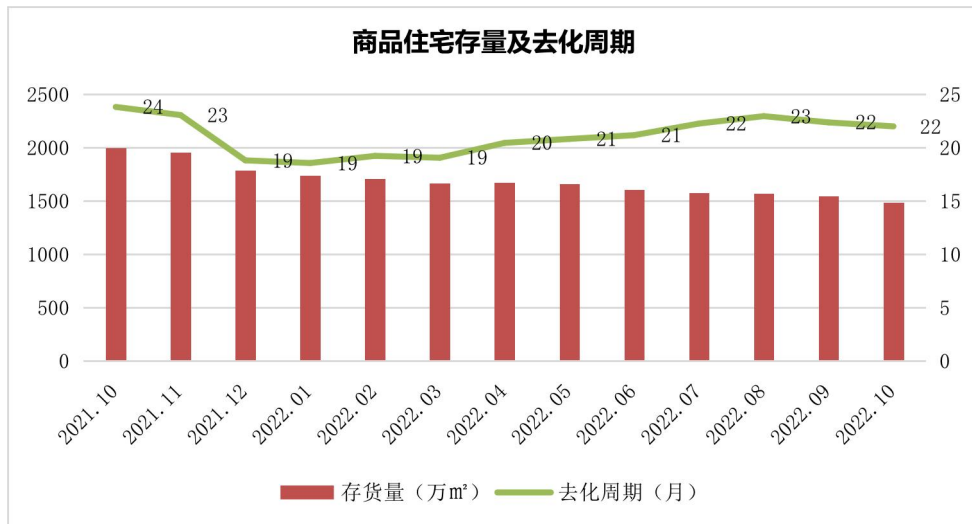
80平米以下纯刚需面积段占比同比有所上涨之外，其它面积段销售同比均全线收缩。





## 5. 商品住宅存量及去化周期

截止 2022 年 10 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. 10月份项目销售排名

2022/10 商品房成交面积 TOP10						
排名	项目	区域	板块	面积 (万m²)	套数 (套)	价格 (元/m²)
1	世茂云图	于洪区	平罗	5.0	452	10305
2	华润置地瑞府	和平区	三好	3.9	18	13007
3	万达盛京 one	沈北新区	道义大学城	2.1	198	7018
4	荣盛紫提东郡	浑南新区	东湖	1.5	53	9122
5	中金时代启城	沈北新区	道义大学城	1.3	145	9118
6	万科明日之光	苏家屯区	会展	1.2	204	7190
7	新潮仙林金谷	沈北新区	蒲南	1.2	115	6559
8	荣盛和悦名邸	铁西新区	经开北	1.2	125	5847
9	金地江山风华	皇姑区	首府新区	1.1	93	13949
10	碧桂园银河城	于洪区	于洪新城	0.9	24	11650

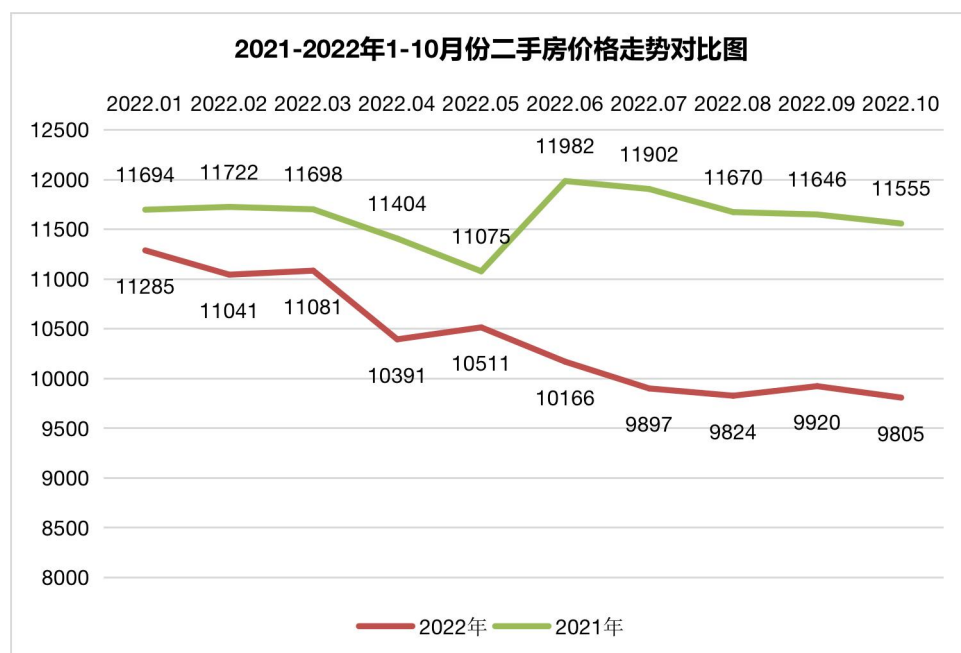
## 7. 10月份房企销售排名

2022年10月房企商品房成交面积TOP10			
排名	房企	面积(万m <sup>2</sup> )	套数
1	华润置地	6.8	253
2	世茂	5.3	477
3	万科	4.5	495
4	碧桂园	4.2	310
5	金地	3.9	346
6	龙湖	3.7	340
7	荣盛	3.2	233
8	保利发展	2.6	239
9	万达	2.1	198
10	汇置	2.1	183

## 四、 二手房市场

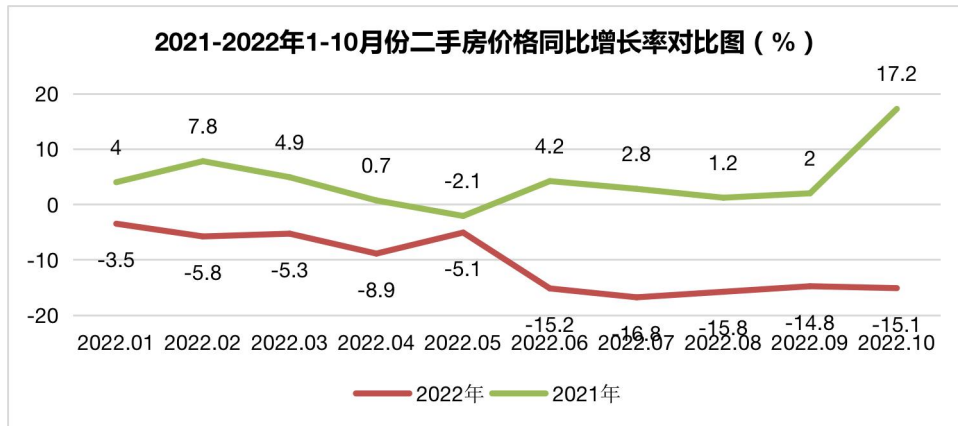
### 1. 二手房价格走势对比

10月份,沈阳二手房销售均价9805元/平米,全年价格延续递减式下滑,截至2022年10月,对比年初二手房销售价格,下降1480元/平。与去年同期对比来看,本年度二手房销售价格下滑15.4%。



### 2. 二手房价格增长率同比对比

2022年10月份,沈阳市二手房销售价格同比下降15.1%;2021年10月份,二手房销售价格同比上升17.2%。



## 五、 10月份市场总结：

### 1、 宏观市场：

**1) 宏观经济：**疫情持续搅动和预期转弱的影响，经济呈现一定的修复并出现结构分化的格局。房地产投资持续收缩，房地产投资累计同比增速进一步下滑 0.6%-8.0%；固定资产投资依赖准财政托举。二十大关于房地产行业，提出“加强部门协作，维护股市、债市、楼市健康发展”，同时还提到“更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推‘保交楼、稳民生’工作”等方向指导。体现了国家对房地产行业平稳健康和良性循环的重要的意义，但市场调整仍将持续一段周期。

**2) 交通建设：**除地铁为主体的交通设施有序推进之外，10月份关于部分“断头路”贯通工程取得实质性进展，对于道路实施范围内的交通出行将起到明显的纾解作用。

**3) 调控政策：**“房子是用来住的、不是用来炒的”定位不变、但“因城施策、稳定市场”的灵活模式加深，关于保障用房及租售并举等住房制度占比提升。房地产分化行情或加剧。

**4) 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，在公园、场馆不断兴建下，城市居住环境面貌出现更新。

### 2、 土地市场：

在集中供地新政下，10月份暂无住宅用地出现，尤其在目前二级市场流速下降之下，预计土地市场尚需一定修复。

### 3、 商品住宅市场：

10月份，在国庆黄金周各项目促销力度增强的带动下，沈阳市场月度成交量环比出现大幅上涨。但销量同比仍为下滑趋势，尤其售价尚未出现探底，市场仍为明显的以价促量带动。

### 4、 二手房市场：

2022年10月，沈阳二手房房价 9805 元/平米，同、环比双线下滑。二手房房价与一手房房价联动下滑，市场承压。