

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 11 月份

【地产研究院】

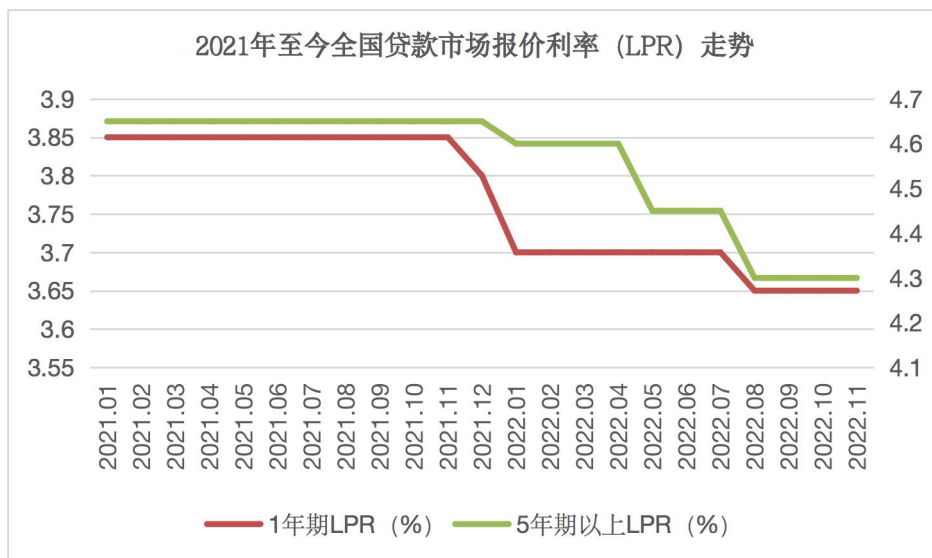
目录

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.....	4
5.交通环境.....	5
6.教育动态.....	5
7.其它动态.....	5
二.土地市场	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
三.商品住宅市场	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
四.二手房市场	9
1.二手房价格走势.....	9
2.二手房价格增长率同比.....	10
五.十一月份市场总结	10

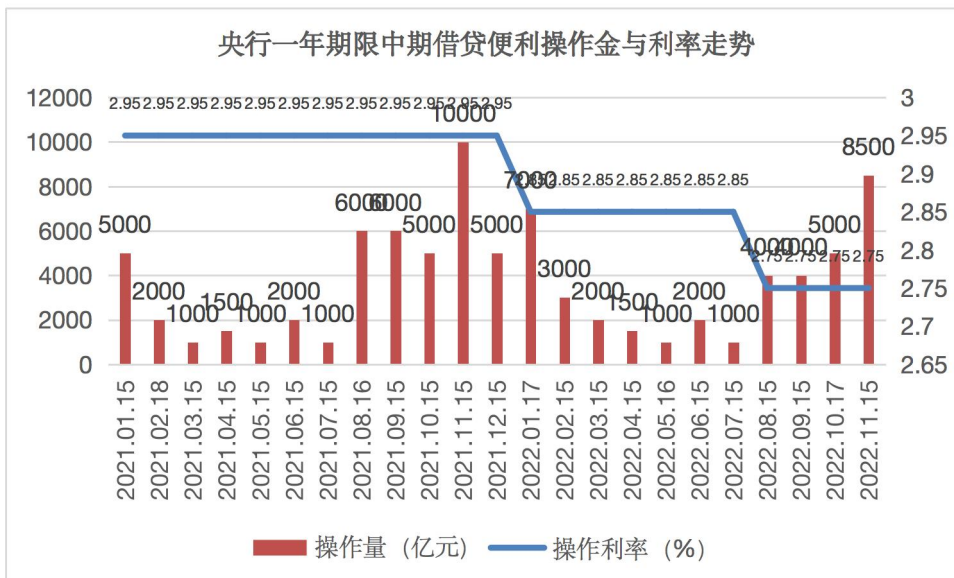
一、 宏观市场

1. 宏观经济

- 1) 2022年11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。

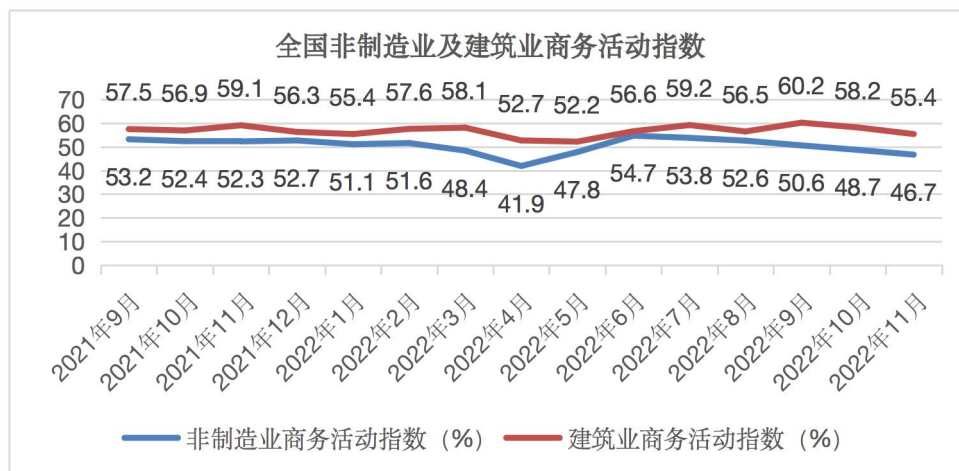


- 2) 11月份，一年期限MLF中标利率相比上月持平，同时本月8500亿较上月充裕70%，央行作为“投资者”持续向市场投放流动资金，持续降低中标利率，有利于目前疫情之下经济稳定，缓解市场压力，不仅有助于降低企业融资成本以应对疫情影响，而且在疫情结束后经济进入恢复性增长时也有积极作用，对金融、房地产等市场形成利好。

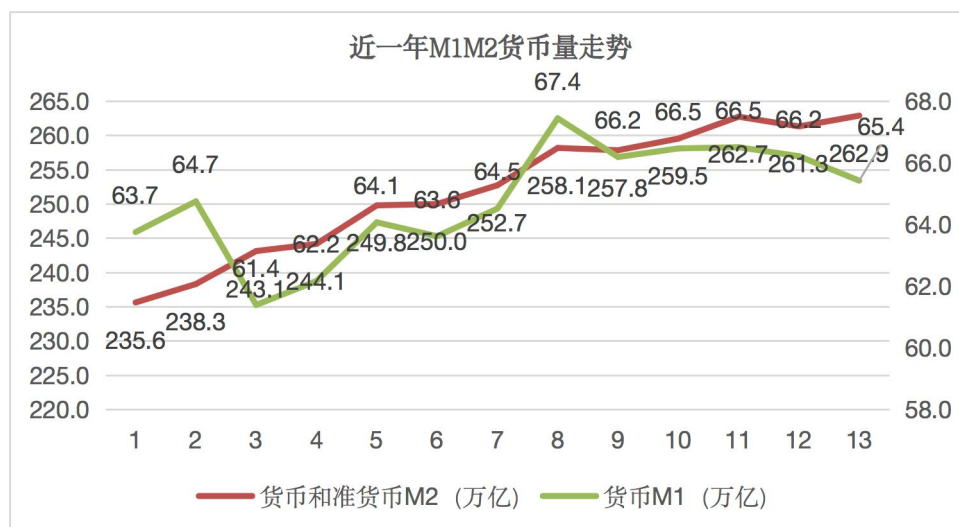


- 3) 11月份，非制造业商务活动指数46.7%，低于上月近2个百分点，连续两个月低于临界点。11月份，部分地区受疫情影响较大，市场活跃度降低，服务业恢复有所放缓。建筑业商务活

动指数 55.4%，连续 6 个月位于较高景气区间，建筑业总体保持较快增长。在国家出台关于房地产的多项政策下，建筑也出现一定的蓄势积累。



4) 2022 年 11 月 M1 同比增长 4.6%，较上月降低 1.2 个百分点；M2 同比增长 12.4%，较上月提升 0.6 个百分点，相比 M1 和社会融资规模同比增速的差值均走廊。企业现金流压力加大，这是本月 M2-M1 增速差值走廊的原因所在。其次阶段债券市场短期大幅调整背景下，居民大量赎回破净理财产品，加剧了信用债市场的踩踏式卖出，也使得居民存款同比更大幅度增加。



5) 11 月份，全国居民居住消费价格环比下降 0.2%。



2. 金融信息

1) 11月26日，辽宁省农村商业银行股份有限公司筹建工作小组发布公告称，沈阳农商银行与30家农信联社组建辽宁省农村商业银行股份有限公司（以监管部门核准名称为准，简称“辽宁省农商银行”），30家农信联社包括：北票市农村信用合作联社、北镇市农村信用合作联社、本溪市市区农村信用合作联社、昌图县农村信用合作联社、朝阳市双塔区农村信用合作联社、朝阳县农村信用合作联社、调兵山市农村信用合作联社、法库县农村信用合作联社、抚顺市顺城区农村信用合作联社、阜新蒙古族自治县农村信用合作联社、黑山县农村信用合作联社、建昌县农村信用合作联社、喀左县农村信用合作联社、开原市农村信用合作联社、康平县农村信用合作联社、沈阳市辽中区农村信用合作联社、凌海市农村信用合作联社、凌源市农村信用合作联社、朝阳市龙城区农村信用合作联社、盘山县农村信用合作联社、沈阳市苏家屯区农村信用合作联社、绥中县农村信用合作联社、台安县农村信用合作联社、铁岭市清河区农村信用合作联社、铁岭市银州区农村信用合作联社、铁岭县农村信用合作联社、西丰县农村信用合作联社、义县农村信用合作联社、彰武县农村信用合作联社、抚顺县农村信用合作联社。

3. 市场政策

1) 全国类政策重点提炼

a) 11月24日央行、银保监会联合发布16条楼市“救市”新政。人民银行、银保监会于11月11日发布了一则《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，通知大项包括：①稳定房地产开发贷款投放；②支持个人住房贷款合理需求；③稳定建筑企业信贷投放；④支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；⑤保持债券融资基本稳定；⑥保持信托等资管产品融资稳定；⑦支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；⑧鼓励金融机构提供配套融资支持；⑨做好房地产项目并购金融支持；⑩积极探索市场化支持方式；⑪鼓励依法自主协商延期还本付息；⑫切实保护延期贷款的个人征信权益；⑬延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排；⑭阶段性优化房地产项目并购融资政策；⑮优化租房租赁信贷服务；⑯拓宽租房租赁市场多元化融资。

b) 11月28日，证监会提出在股权融资方面调整优化5项措施。自2010年房企不允许在A股上市融资的直接融资大门封闭12年彻底打开。

2) 沈阳城市政策提炼

a) 皇姑区“双十一”购房补贴活动举行。活动时间2022年11月10日—2022年11月20日。

活动期间，在皇姑区购买新建商品住宅房屋（不含商住两用）的消费者，可按照备案合同价格的1%给予消费补贴。

- b) 沈阳不动产登记实施新举措：①新建商品房，购房人通过手机 App 申请登记，全程“零纸质材料”，身份信息、买卖合同信息、缴税信息等全部通过数据共享进行核实，核实验证通过后即自动审批登簿，在线缴纳登记费后，购房人可就近前往任一不动产登记中心分中心自助打印产权证书（“沈阳市不动产登记中心”公众号）。②二手住宅交易办证全城通办服务，买卖双方可就近到任一登记分中心办理二手住宅交易过户手续。③通过数据共享的形式与水务、电网、燃气等部门，实现了二手住宅交易与水电气联办。
- c) 和平区和和平湾房交会举行。11月30日-12月20日，和平区和和平湾地区包括方大长白一品、华发龙湖天曜、华发中东和平首府及华发四季等项目，展会期间享受契税全免及每户2万元的购房现金补贴。

4. 城区建设

- 1) 11月2日，以人民文化公园一期、白沙河路（玄菟一路—金紫街）、白沙河桥为代表的17个民生基础设施项目集中竣工。
- 2) 11月6日，沈阳临空经济区总体概念规划及重点地区城市设计方案征集最终成果评审会议举行。临空经济区定位为“大枢纽带来大物流、大物流催生大产业、大产业塑造大都市”的思路，以枢纽为核心、以产业为关键、以新城为支撑，打造通达全球的区域性航空枢纽、面向东北亚的对外开放门户、国家重要的临空产业创新中心、智慧绿色的现代化航空新城。
- 3) 11月沈阳王家湾滨水地区设计方案出炉。设计定位浑河新水岸，无界活力湾；引导公共生活走向浑河的滨水活力目的地；助力全国中心城市建设的滨水文化创意核；联动两岸拥河聚心引领东部发展的区域中心。
- 4) 11月11日，大东区汽车城服务产业片区核心发展板块控制性详细规划方案批前公示。

5. 交通环境

- 1) 11月上旬，大东区林韵春天附近东振路东延长线工程贯通、“断头路”打开。机动车道形成了7米宽的双向两车道，不仅道路宽敞平坦，两侧还各设置2米宽的非机动车道、1.8米宽人行道。
- 2) 11月10日随着最后一方混凝土浇筑完成由中铁北京局承建的沈阳地铁三号线8标于洪新城站主体结构顺利封顶。
- 3) 11月21日，根据沈阳市自然资源局公示信息，大东区劳动路将新建一座“公交枢纽”。项目位于劳动路与榆林大街交叉口西南处。建设用地面积1万平、地上建筑面积2.5万平。
- 4) 11月24日，工农桥西半幅桥将封闭重建工程启动。根据准备工作和安排，陆续封闭二环路南京南街立交桥西向南工农桥方向出口及南京南街南向西铁西方向入口2条匝道的交通，玉屏路从文体西路至南京南街段将调整为东向西单行线。
- 5) 11月14日，中铁四局五公司沈阳地铁二号线南延线沈本大街站土建施工胜利竣工。

6. 教育动态

- 1) 11月18日，位于沈阳经济技术开发区二十三号路157号的中德国际社区小学（金泰维世佳地块配建小学）项目规划许可批前正式公示。计容建筑面积1.68万平，主要包括1#教学楼、

2#综合楼及3#门卫等建筑设施。

7. 其它动态

- 1) “保交楼”动作持续。继9月22日国家开发银行向辽宁省沈阳市支付全国首笔“保交楼”专项借款，支持辽宁“保交楼”项目后，9月27日京城中心项目举办复工续建启动，10月末，黄河府项目历经困难险阻，终于迎来全面复工复产。
- 2) “大东区珠林路北地块”的“国机集团沈阳仪表科学研究院”相关项目贴出“征收区域”。该地块已于2021年4月经过土地性质变更，由教育科研用地调整为商业居住混合用地。
- 3) 华晨宝马在沈投资再次“加码”，宝马全新动力电池项目，项目投资总额约100亿元人民币。

二、 土地市场

1. 11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，10-11月份暂无住宅用地成交。

2. 11月沈阳各环线土地市场成交量

11月份各环线内住宅用地均无成交。

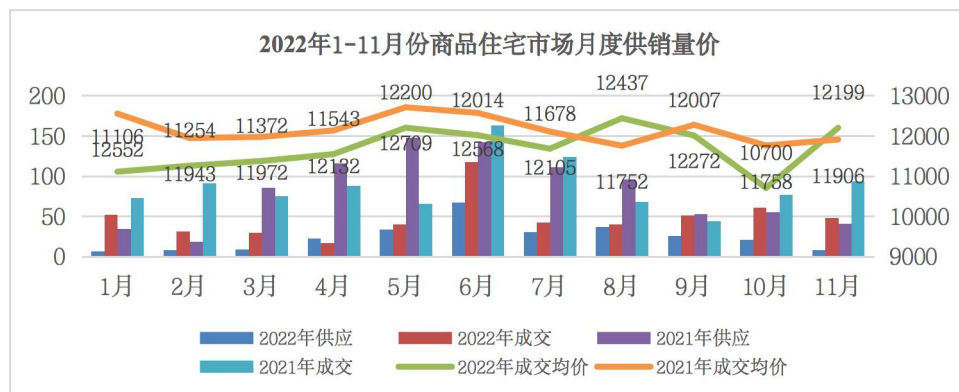
三、 商品住宅市场

1. 商品住宅市场月度供销量价

11月份，沈阳商品住宅供应面积8万平方米，环比下降62%，同比下降80%；

成交面积48万平方米，环比下降21%，同比下降49%；

销售均价为12199元/平米，环比上升14%，同比上升2%。

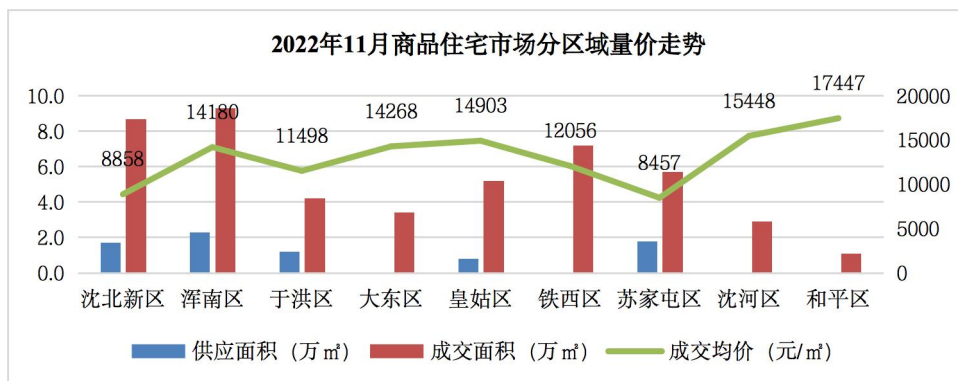


2. 商品住宅市场分区域量价

11月份，浑南新区供应约2.3万平方米，居于各区商品住宅供应首位，其次苏家屯区约1.8万平方米；浑南新区成交约9.3万平方米、位居第一，沈北新区次之约8.7万平方米；

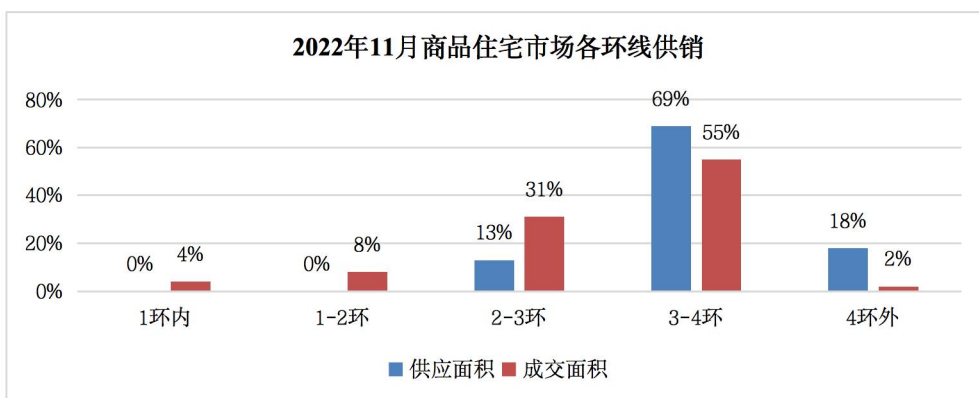
和

平区 17447 元/平米排名首位，沈河区次之，但该两区也是价格环比下降区，其它 7 区 11 月备案价格均出现反弹。



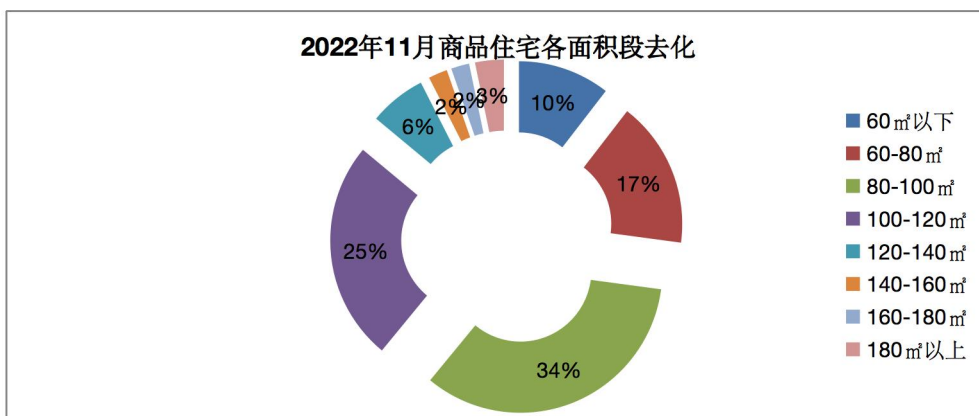
3. 商品住宅市场各环线供销

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，2-3 环区域抗风险优势持续，成交次之。



4. 商品住宅各面积段去化

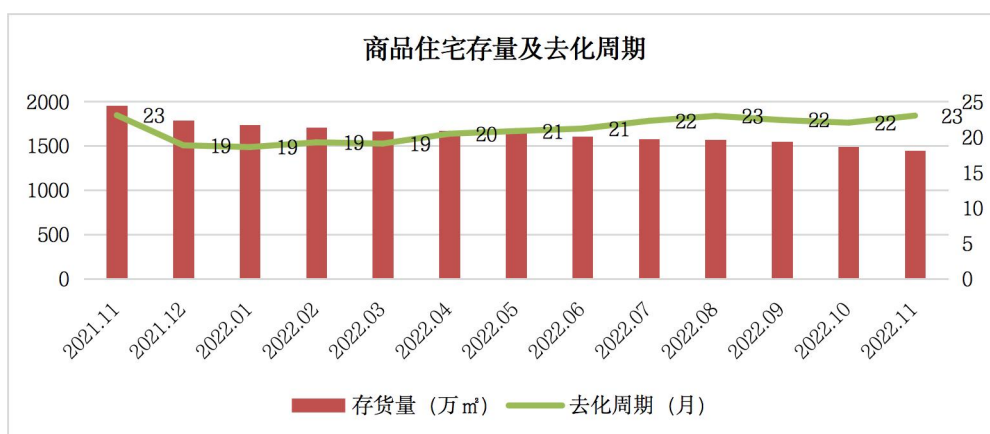
80-100 平米刚需型产品阶段成为销售主力，占比 34%，100-120 平米产品退居其次，占比 25%。表明阶段市场刚需客户进场积极，市场托市群体的积极显现，利于市场稳定。



5. 商品住宅存量及去化周期

截止 2022 年 11 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 23 个月，去化周期提升。



6. 11 月份项目销售排名

2022/11 商品房成交面积 TOP10						
排名	项目	区域	板块	面积 (万 m ²)	套数 (套)	价格 (元/m ²)
1	融创昆仑江山府	浑南新区	21 世纪广场	2.7	244	16794
2	万科明日之光	苏家屯区	会展	2.1	335	7144
3	招商曦城	铁西区	经开北	2	172	10961
4	中金时代启城	沈北新区	道义大学城	1.8	207	9285
5	万达盛京 one	沈北新区	道义大学城	1.7	159	9001
6	万科浑南新都心	浑南区	营城子	1.2	46	8129
7	阳光城翡俪公园	铁西区	经开北	1	134	10310
8	荣盛紫提东郡	浑南区	东湖	1	80	10413
9	远洋上河风景	沈北新区	道义蒲田路	0.9	102	8391
10	金地江山风华	皇姑区	首府新区	0.9	76	13677

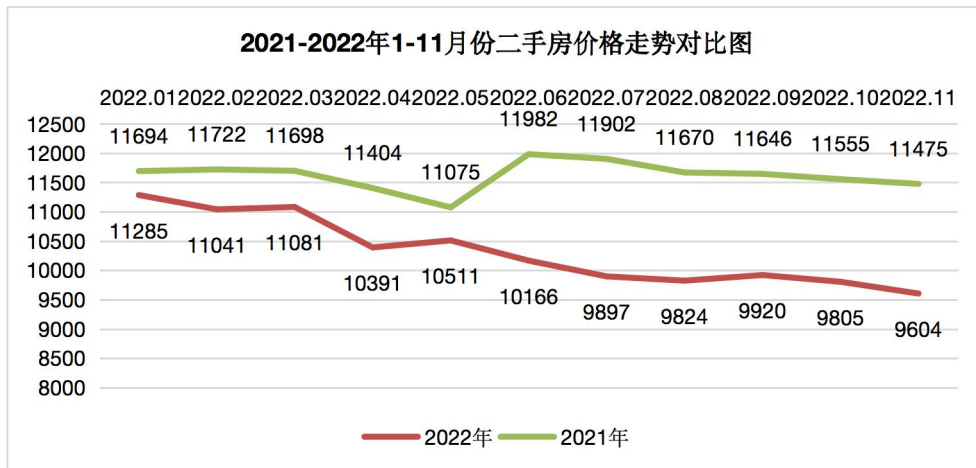
7. 11 月份房企销售排名

2022 年 11 月房企商品房成交面积 TOP10			
排名	房企	面积 (万 m ²)	套数
1	万科	7.2	722
2	华润置地	3.7	332
3	融创	3.1	281
4	招商	2.9	258
5	金地	2.5	214
6	碧桂园	2.5	226
7	保利发展	2.5	192
8	旭辉	2.2	189
9	龙湖	2.0	181
10	嘉城集团	1.8	211

四、 二手房市场

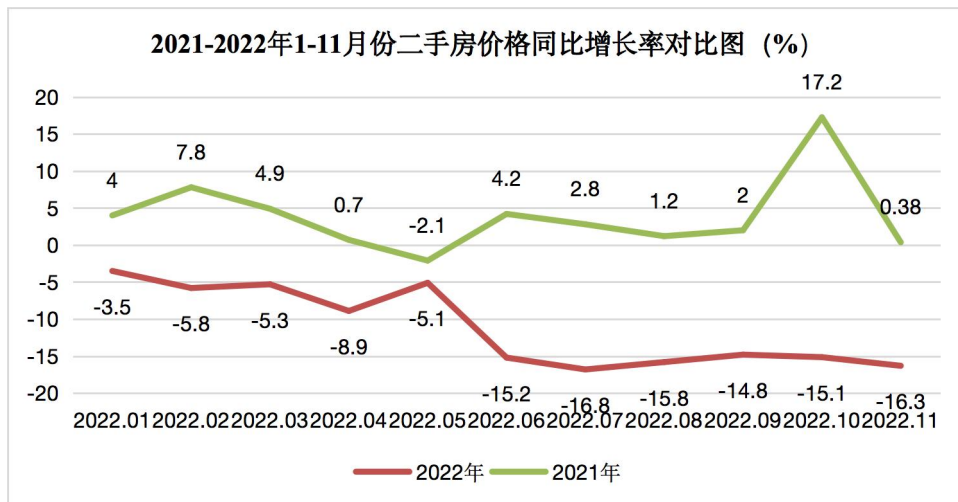
1. 二手房价格走势对比

11 月份，沈阳二手房销售均价 9604 元/平米，全年价格延续递减式下滑，截至 2022 年 11 月，对比年初二手房销售价格，下降 1681 元/平。与去年同期对比来看，本年度二手房销售价格下滑 14.9%。



2. 二手房价格增长率同比对比

2022 年 11 月份，沈阳市二手房销售价格同比下降 16.3%；2021 年 11 月份，二手房销售价格同比上升 0.38%。



五、 11 月份市场总结:

1、 宏观市场:

1) **宏观经济:** 经济基本面进一步走弱，11 月出口跌幅扩大、房地产销售依然偏弱，疫情多点散发下，企业运销不畅。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) 市场政策: 16 条楼市“救市”新政出台，重点围绕房企及个人在融资功能层面进行的系列性保障动作出台，表明在政策层面对于房地产行业的政策调控基调转变。融资宽松，房企财务压力减缓，价格筑底的概率提升，有助于市场信心的恢复。

3) 城市发展: 王家湾规划设计方案定调，东湖板块在政府助力及区域内万科、保利、碧桂园等头部房企加持下，区域界面谈资丰富，但由于市场尚处低位阶段，板块前景转化为消费能力预计尚需一定时日。

2、 土地市场:

在集中供地新政下，近两月份均无住宅用地出现，尤其在目前二级市场流速下降之下，期待土地市场在明年 3-4 月份会迎来新一轮窗口机会。

3、 商品住宅市场:

11 月份，供销仍延续双重下降的趋势，但阶段出现两点迹象变化，①价格出现一定反弹，项目资金面得以纾解，价格阶段性平稳也助与客户信心的恢复；②80-100 平刚需面积段成为阶段成交主力，市场投资需求挤水，市场存在风格切换可能。

4、 二手房市场:

2022 年 11 月，沈阳二手房房价 9604 元/平米，同、环比双线下降。二手房房价与一手房房价变动趋势首次出现逆差。房企在政策层面得以助力，价格出现平缓；但二手房市场短期寻求成交主要以价格方式才能得以实现，为此二手房市场预计尚待一定周期恢复。