

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 12 月份

【地产研究院】

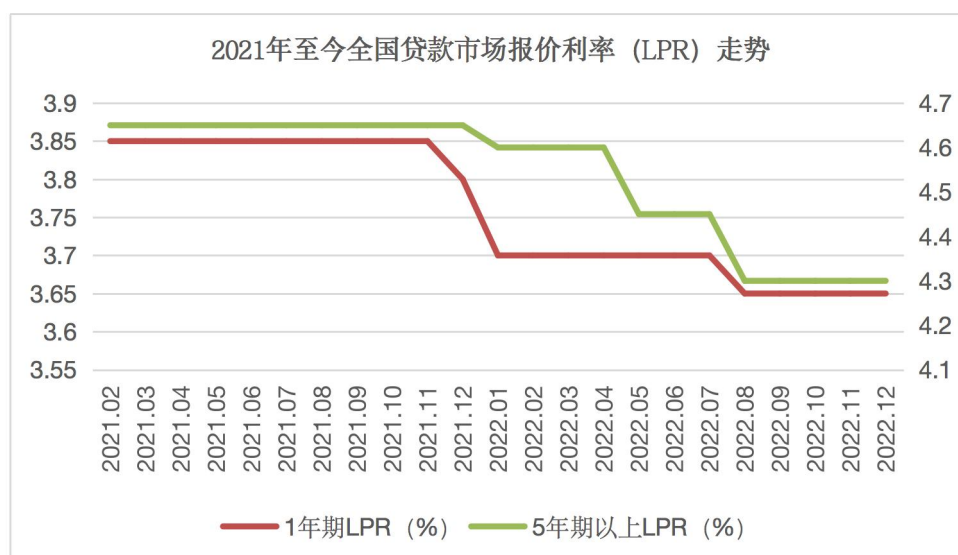
目录

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
五.十二月份市场总结	10

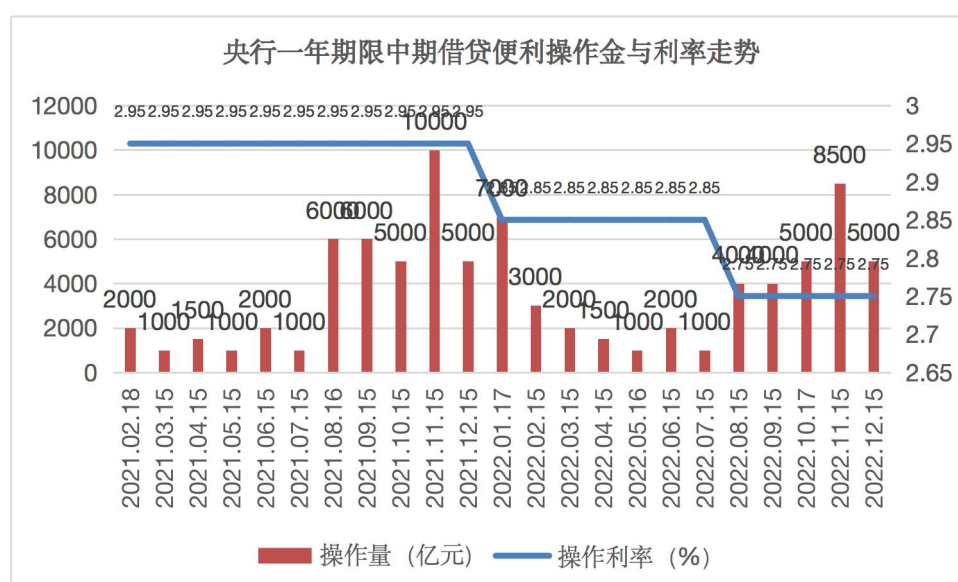
一、 宏观市场

1. 宏观经济

- 1) 2022 年 12 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。

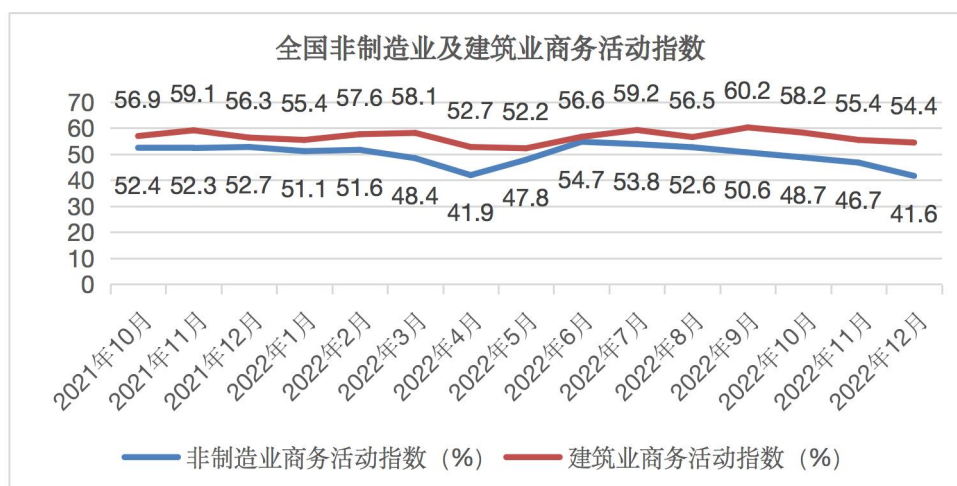


- 2) 12 月份，一年期限 MLF 中标利率相比上月持平，同时本月 6500 亿较上月回调，本月 MLF 续做情况被业内视为观察货币政策宽松程度的重要窗口。本次 MLF 续做维持操作利率不变，打消了市场对降准后马上下调 MLF 利率的预期，稳健的货币政策取向并未发生改变，这与 7 月降准时的操作情况保持了一致。

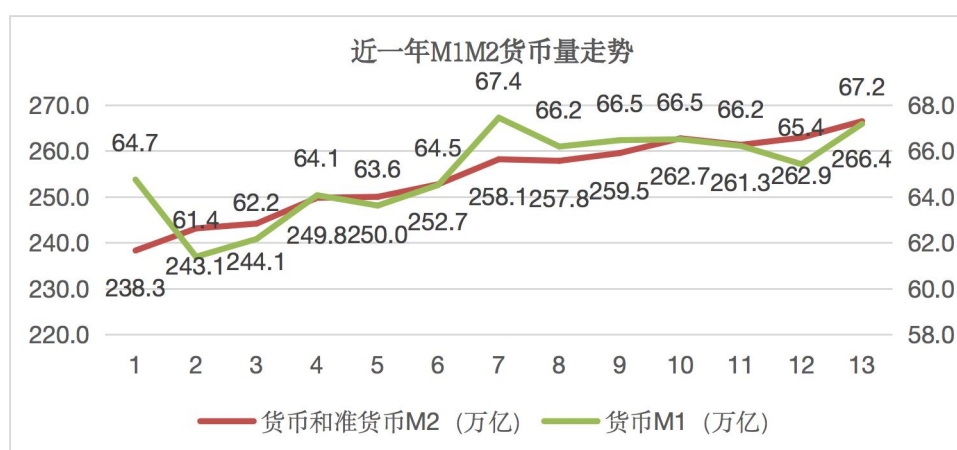


- 3) 12 月份，非制造业商务活动指数 41.6%，低于上月超 5 个百分点，连续两个月低于临界点。非制造业市场供需继续下行探底。12 月份，部分地区受疫情影响较大，市场活跃度降低，服务业恢复有所放缓。建筑业商务活动指数 54.5%。随着社会面人员流动性的改善，即将到来的

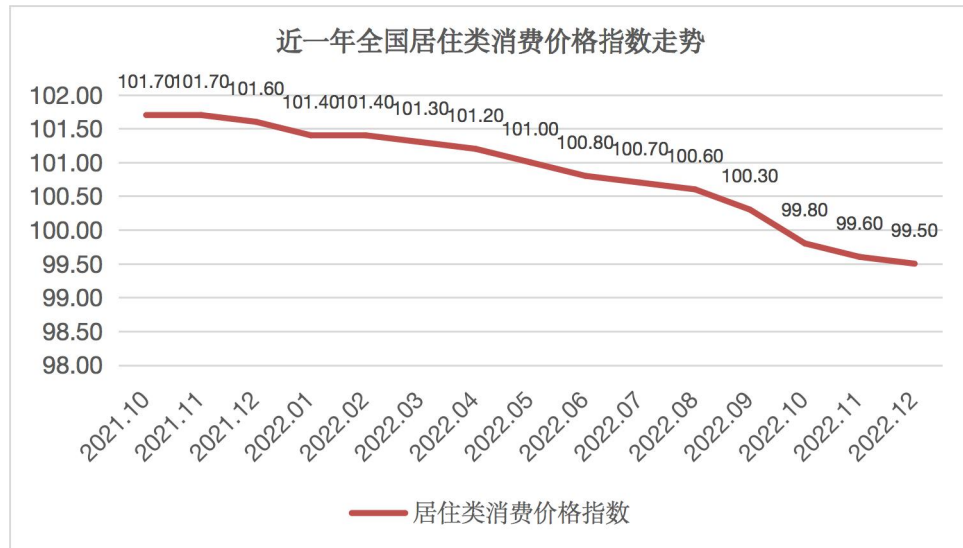
元旦和春节有望提振相关消费需求,经济回稳向上的迹象预计将会在2023年一季度逐步体现。



- 4) 2022年12月末,广义货币(M2)余额266.43万亿元,同比增长11.8%,增速比上月末低0.6个百分点;狭义货币(M1)余额67.17万亿元,同比增长3.7%,增速比上月末低0.9个百分点。2022年以来,在稳增长基调下,货币和财政政策持续协同发力,基础货币投放加大,市场流动性维持充裕,M2增速达到近6年来的最高水平;后期伴随财政支出力度放缓等,M2增速虽有所回落,但仍维持在较高水平。



- 5) 12月份,全国居民居住消费价格环比下降0.1%。



2. 金融信息

- 1) 12月19日，盛京银行举办重点房地产企业战略合作签约仪式，本次与龙湖地产、华新地产、汇置地产、中德开置业等首批四家房地产开发企业签约，为企业提供80亿元意向性授信，与贝壳经纪、芒果经纪、中联房管家、汇家经纪等四家房产经纪公司进行了战略签约。

3. 市场政策

1) 全国类政策重点提炼

- a) 12月15日，中央经济工作会议：扎实做好“保交楼、稳民生、保稳定”等各项工作，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债情况；
- b) 12月21日，证监会：允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，实现融资、优化资产负债表等多赢格局。

2) 沈阳城市政策提炼

- a) 12月19日，皇姑区房产局发布，在2022年12月20日-2023年1月5日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%给与消费补贴；
- b) 12月30日，《沈阳市助企纾困稳定经济增长若干政策措施》新闻发布会正式举行，其中房产局发布了数条楼市利好新政，①推行住房“以租换购”，房屋所有权人自愿申请将存量住房盘活用作保障性住房或长租住房的，该房源可不纳入家庭住房套数计算，但原则上一个家庭只核减一套；②“带押过户”，抵押房屋在不用提前还清贷款并注销抵押登记的情况下，可以完成交易过户；③“卖旧买新”个税减免。2022年10月1日至2023年12月31日期间，对出售自有住房并在出售一年内，在同一城市重新购买住房的纳税人，其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退还。

4. 城区建设

- 1) 12月2日，沈阳召开关于审议《沈阳市国土空间规划（2021-2035年）》及部分城市核心发展板块城市设计方案。包括沈河区彩塔现代服务产业片区、浑南区光明科技小镇、浑南区双马文旅小镇及浑南区高新产业片区；
- 2) 根据辽宁省建设工程信息网发布的部分施工招标公告，浑南区将要建设一大批口袋公园；

- 3) 12月12日,沈阳市商务局关于2022年沈阳市市级示范商业街区评审结果,新增老北市、吉祥汽车主题商业步行街、1905文化创意园三条市级商业示范街区;
- 4) 12月27日,于洪区职教中心周边用地规划调整。

5. 交通环境

- 1) 12月5日,沈阳市地铁一号线东延线迎来最新消息,27辆列车、8.6亿元中标。东延线全长16.16公里,设置10个车站;
- 2) 12月7日,沈阳市政府召开“城市道路交通缓堵保畅工作”系列新闻发布会,其中预计2023年底沈阳将有新一批复合式停车楼建成投入使用;
- 3) 沈阳最大公交枢纽站,占地3万平方米的沈阳站西广场公交枢纽即将投入使用,实现公交、地铁、火车零换乘;
- 4) 12月20日,沈阳地铁4号线传来好消息,4号线全线轨通!离线路开通运营又进一步;
- 5) 12月20日,沈阳四环快速路棋盘山段新建工程建成通车,标志着132公里的沈阳四环快速路全线贯通;
- 6) 12月29日,沈阳地铁2号线南延线实现全线“电通”。

6. 教育动态

- 1) 尚品中海学校建设项目勘察招标公告,尚品中海学校建设项目勘察已经由辽宁省沈阳市大东区备案,以大东区建设字2022-294批准建设,招标人为沈阳市大东区教育局;
- 2) 根据于洪区教育局对于沈师二校太湖校区的建设情况反馈,该校预计2023年启动建设;

7. 其它动态

- 1) 12月9日,关于“中德园万科国际社区北地块”润悦湾规划条件变更。包括①地块综合指标不变,取消4个分地块指标;②部分配套设施布局变更;③停车配比比例变更;④住宅层数关于“不应设置底层建筑,最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层”内容删除;
- 2) 包括沈阳稻梦空间景区在内的辽宁省4处景区获评国家4A级旅游景区;
- 3) 根据第七次全国人口普查数据显示,沈阳市家庭户人均住房建筑面积20年增长近一倍,即由2000年第五次全国人口普查时期的57.06平方米逐步提高到现在的79.38平方米,20年来户均建筑面积提高了39.12%。家庭户人均住房建筑面积由2000年的18.8平方米提高到现在的36.13平方米;
- 4) 苏家屯区国际展览中心周边地区用地优化调整批后正式公示,雪花啤酒厂保留,增加中小学和配套商业;
- 5) 沈阳嘉里中心B-1地块、B-2地块规划出炉;
- 6) 12月30日,沈阳中街大悦城E馆开业。

二、 土地市场

1. 12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，10-12月份暂无住宅用地成交。

2. 12月沈阳各环线土地市场成交量

12月份各环线内住宅用地均无成交。

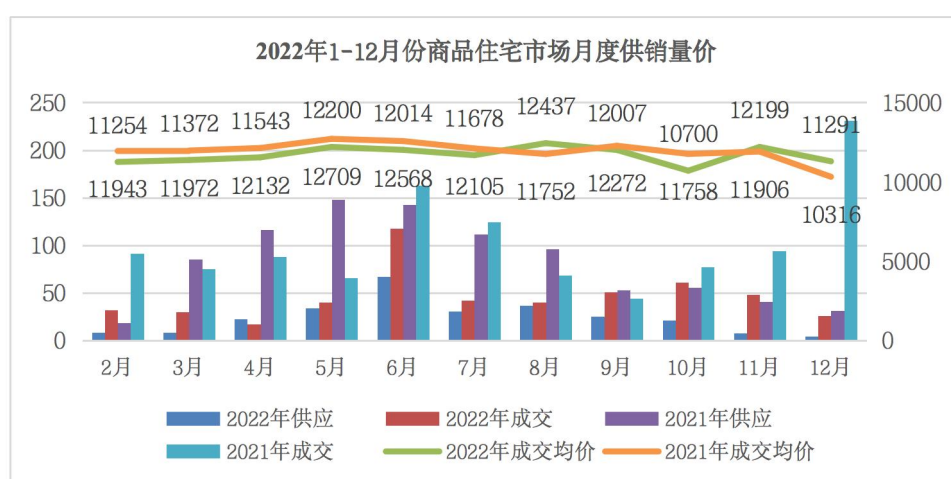
三、商品住宅市场

1. 商品住宅市场月度供销量价

12月份，沈阳商品住宅供应面积4万平方米，环比下降50%，同比下降87%；

成交面积26万平方米，环比下降46%，同比下降89%；

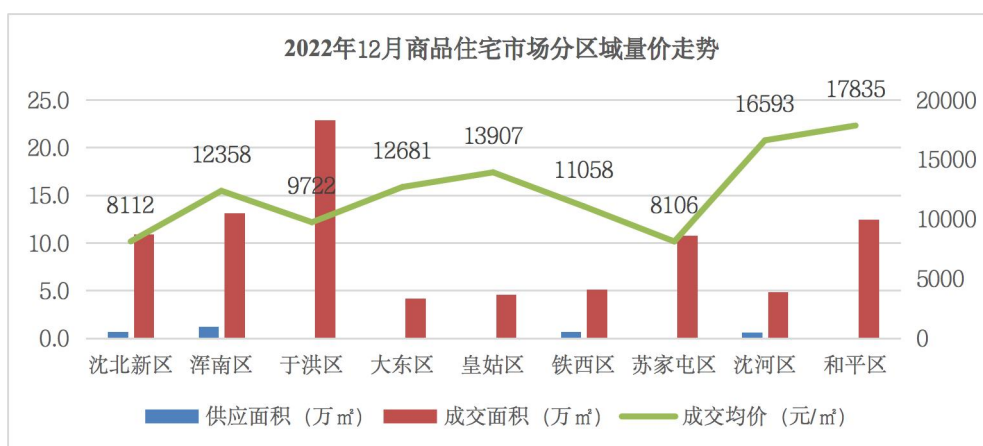
销售均价为12199元/平米，环比下降7%，同比上升9%。



2. 商品住宅市场分区域量价

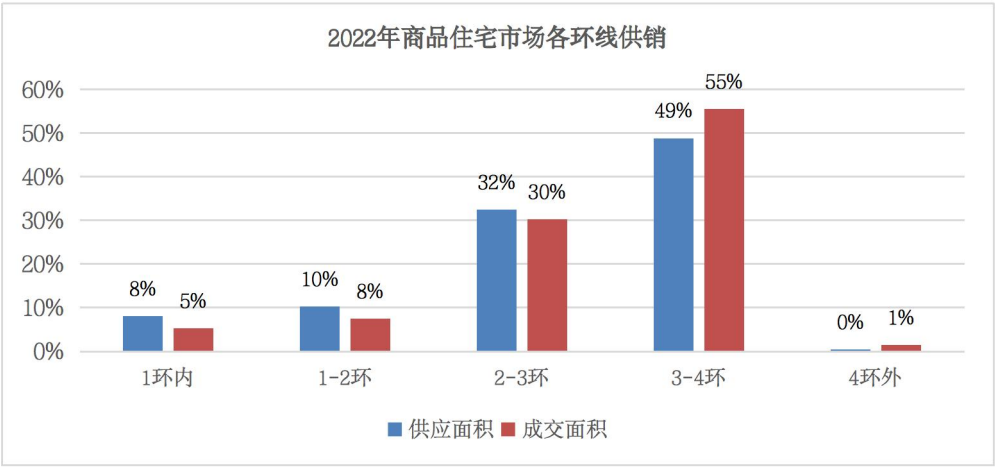
12月份，除浑南新区、铁西区及沈北新区等有少量供应外，总体无大量新增；于洪区集中备案阶段成交突出，但年度各区表现，沈北新区及浑南新区仍位居全市销售前两名；

价格层面，和平及沈河两区依旧遥遥领先。



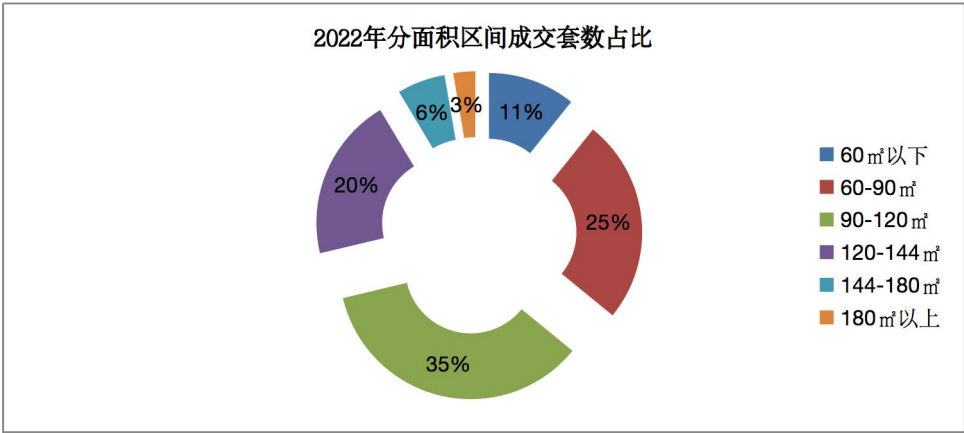
3. 商品住宅市场各环线供销

沈阳市 3-4 环延续成为成交热点区域， 2-3 环区域抗风险优势持续，成交次之。



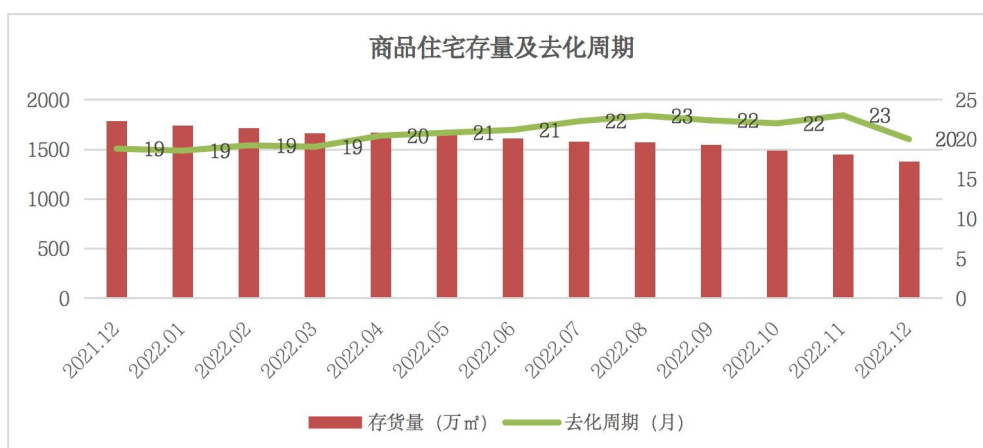
4. 商品住宅各面积段去化

90-120 平米改善型产品为年度销售主力，占比 35%，60-90 平米产品退居其次，占比 25%。



5. 商品住宅存量及去化周期

截止 2022 年 12 月末，沈阳市可售商品住宅库存量环比有所下降，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 20 个月，去化周期下降。



6. 项目销售排名

2022 年商品房成交面积 TOP10				
排名	项目	区域	板块	面积 (万 m²)
1	中金时代启城	沈北新区	道义大学城	13.8
2	万达盛京 one	沈北新区	道义大学城	13.6
3	金地江山风华	皇姑区	首府新区	10.8
4	中旅万科城	浑南区	棋盘山	8.7
5	碧桂园天汇	于洪区	西山台子	8.4
6	万科浑南新都心	浑南区	营城子	7.9
7	旭辉铂宸府	沈河区	北站	7.6
8	龙之梦亚太城	大东区	东中街	7.1
9	国瑞城	大东区	陶瓷城	6.8
10	世茂云图	于洪区	平罗	6.7

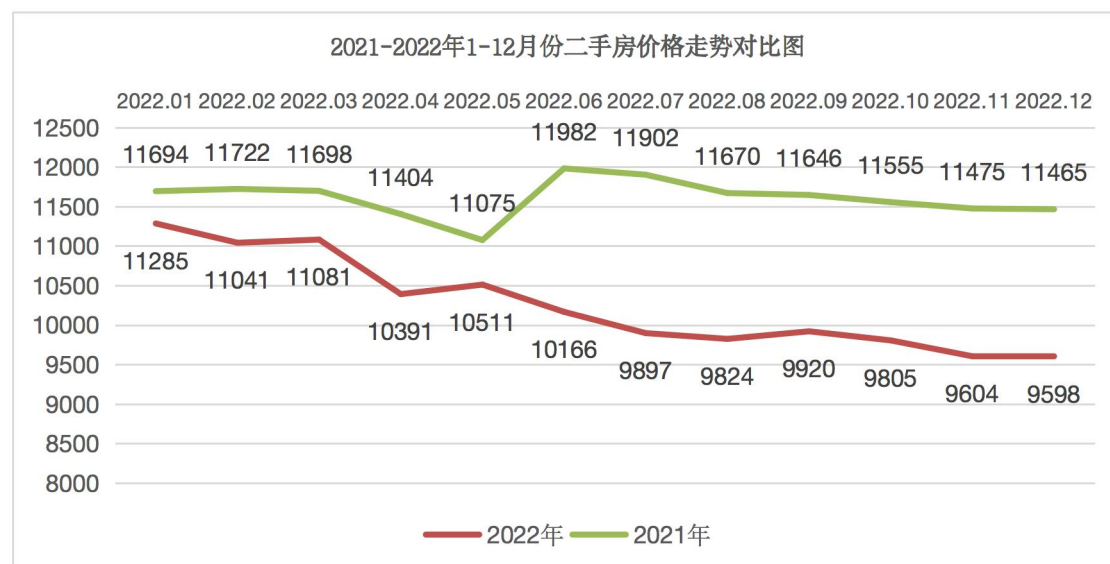
7. 房企销售排名

2022 年 11 月房企商品房成交面积 TOP10			
排名	房企	面积 (万 m²)	套数
1	恒大	57	7263
2	万科	52	5028
3	龙湖	41	3444
4	华润	41	3455
5	碧桂园	33	2745
6	金地	27	2312
7	旭辉	22	1923
8	保利	22	1794
9	汇置	21	1793
10	荣盛	17	1472

四、 二手房市场

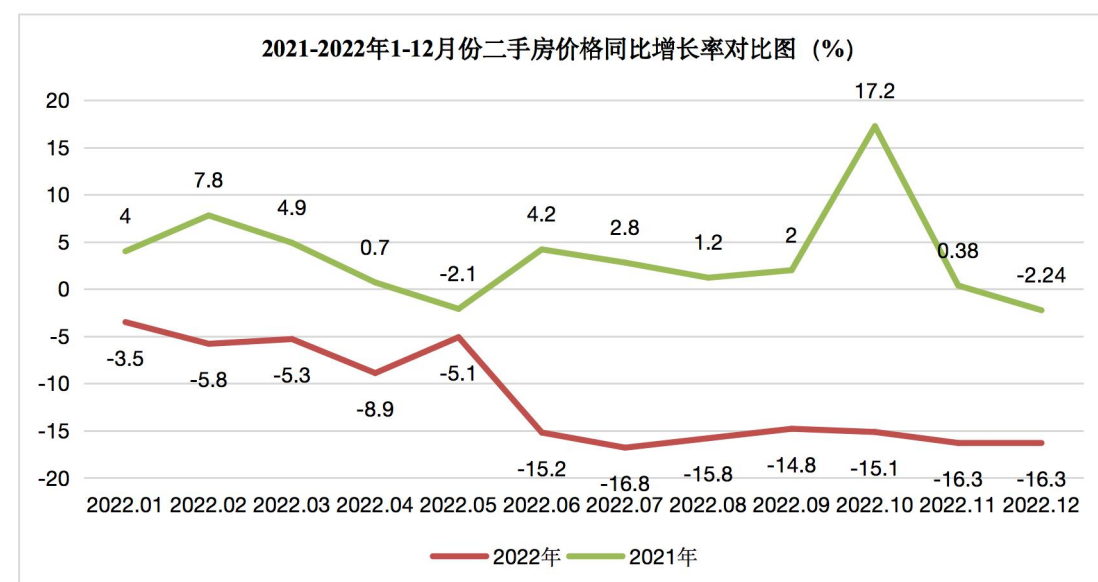
1. 二手房价格走势对比

12 月份，沈阳二手房销售均价 9598 元/平米，全年价格延续递减式下滑，截至 2022 年 12 月，对比年初二手房销售价格，下降 1687 元/平。与去年同期对比来看，本年度二手房销售价格下滑 16.3%。但 2022 年二手房销量约 757 万平，首次超越商品住宅，存量市场潜力出现。



2. 二手房价格增长率同比对比

2022 年 12 月份，沈阳市二手房销售价格同比下降 16.3%；二手房销售价格同比延续下降的趋势，但从目前价格下降幅度看，一、二手住宅有价格减缓触底的迹象。



五、 12 月份市场总结:

1、 宏观市场:

1) **宏观经济:** 在稳增长基调下，外部金融货币政策提供了持续温和的环境，但受疫情的影响及部分行业反弹放缓，整体经济复有待一定时间周期的支持。

2) **市场政策:** 沈阳地方政策在年末节点强势出台, 并且重点针对二手房转让环节加大支持力度, 通过二手房流动的催化作用, 有助于房地产市场整体链条的解冻, 进而带动后期一手住宅市场的扭转。

3) **城市发展:** 年度过渡节点, 各区、板块等规划推出频次加大。同时道路、交通设施有序推进。尤其在地铁、轻轨等核心交通体系的延伸, 对于边郊板块生活出行等基础设施给与最大助力, 远郊区域基础设施的短板将逐步弱化。

2、 土地市场:

在集中供地新政下, 近三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:

至 12 月年底, 全年供销双重下降格局确立, 但阶段出现几点迹象变化: ①11 月之后, 90 平之内刚需产品线出现反超, 成为阶段成交主力; ② 年度整体二手房市场销量超越一手住宅; ③销量及售价环比下降幅度有所缩窄。2023 年, 加之全国及地区救市政策的出台, 市场复苏几率进一步加大, 但存量市场地位有望进一步提升。

4、 二手房市场:

2022 年 12 月, 沈阳二手房市场在“以租换购”、“带押过户”及“卖旧买新”等针对性极强的政策陆续出台, 二手房在交易环节的壁垒逐渐打破, 二手房市场预将加速复苏。