

经过前几年市场的起伏跌宕，房地产行业在房企融资、交易税费及调控政策等多个层面获得了巨大利好性调整转变，2023年市场将如何发展？能否实现V型反转？地产研究院逐次为您展开！

【沈阳市房地产市场报告】 2023年1月份

【地产研究院】

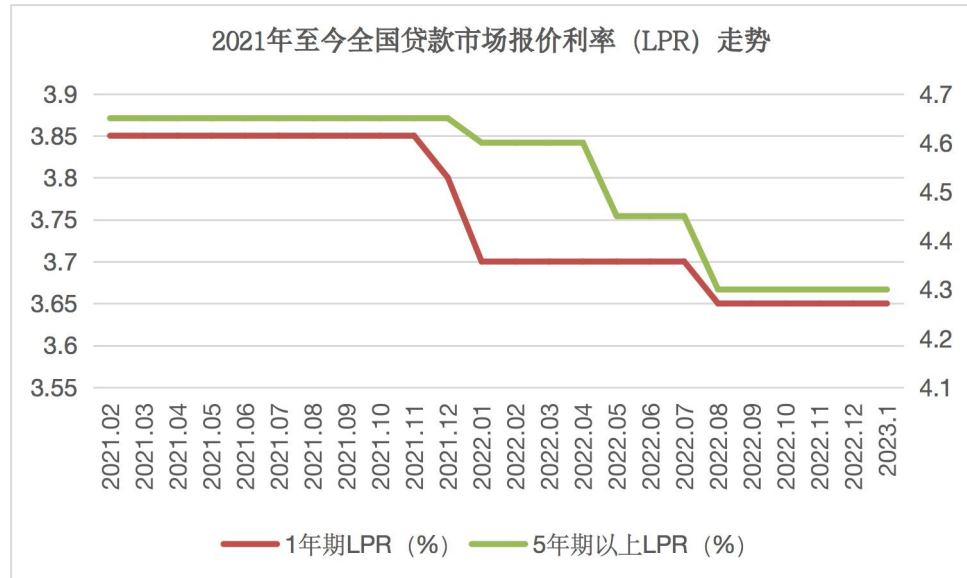
目录

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	5
1.沈阳各区土地市场成交量.....	5
2.沈阳各环线土地市场成交量.....	5
3.土地成交明细表.....	5
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.....	6
3.商品住宅市场各环线供销.....	6
4.商品住宅各面积段去化.....	7
5.商品住宅存量及去化周期.....	7
6.商品住宅项目销售排名.....	7
7.商品住宅品牌销售排名.....	8
四.二手房市场	8
1.二手房价格走势.....	8
2.二手房价格增长率同比.....	8
五.月度市场总结	9

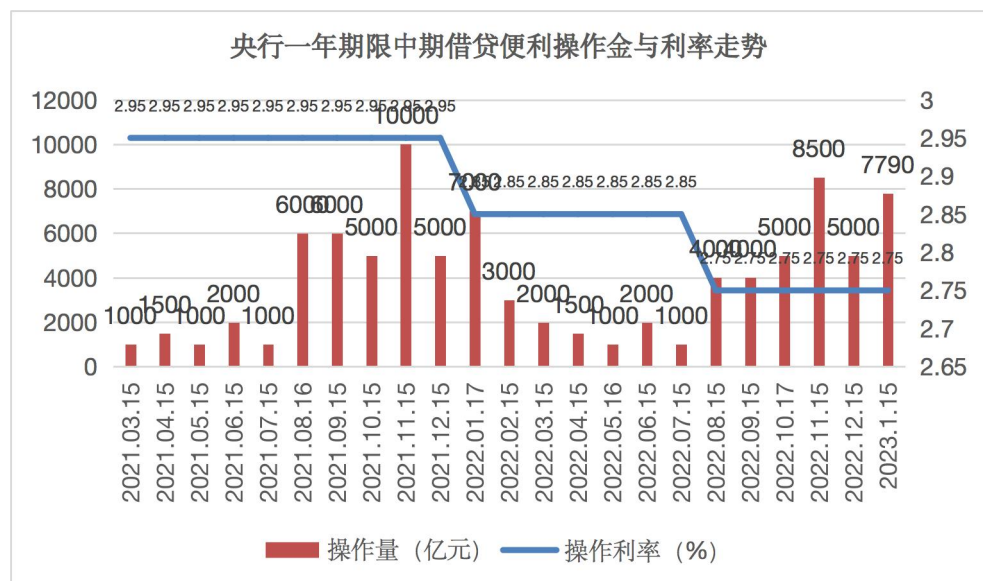
一、 宏观市场

1. 宏观经济

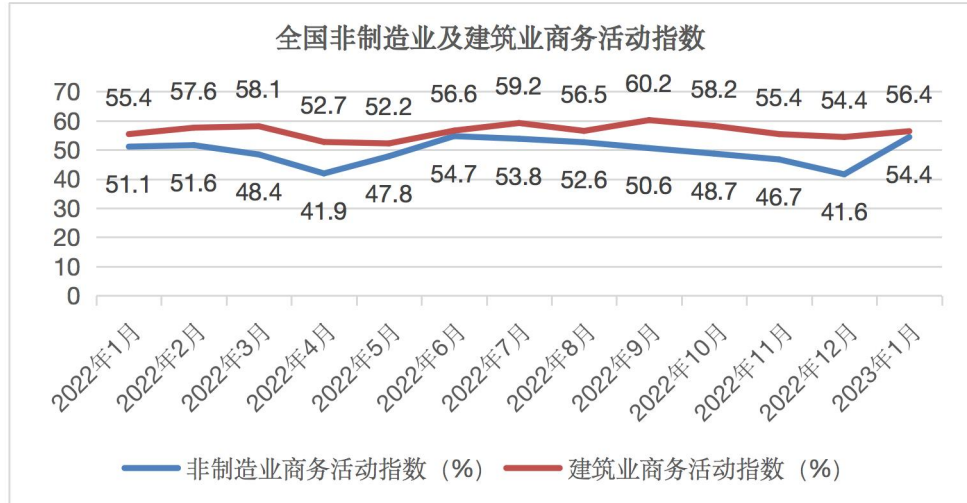
1) 2023年1月，贷款市场报价利率（LPR）最新报价为：1年期LPR为3.65%，较上月持平；5年期以上LPR为4.3%，较上月持平。整体市场仍以稳需求为主基调，LPR保持较低水准。



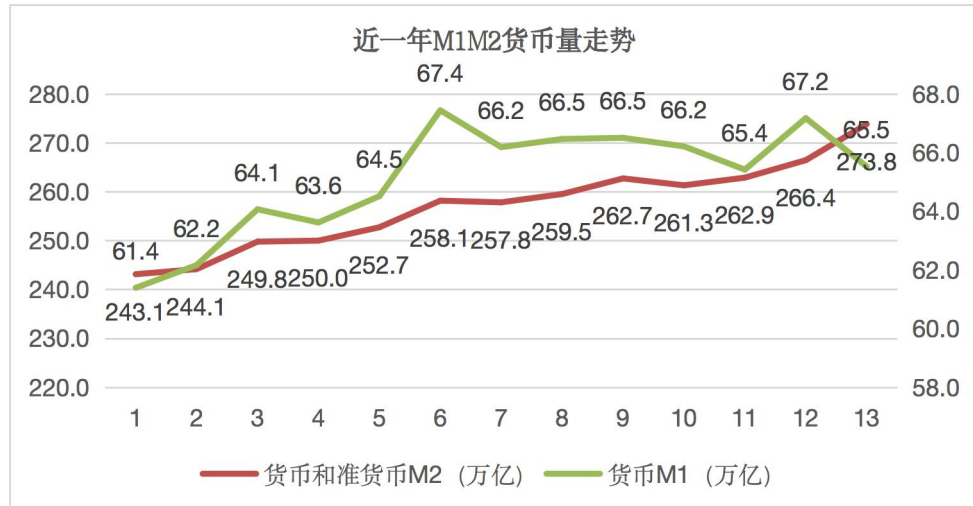
2) 1月份，一年期限MLF中标利率相比上月持平，1月16日操作7790亿。本次MLF续做维持操作利率不变，打消了市场对降准后马上下调MLF利率的预期，稳健的货币政策取向并未发生改变，这与去年7月降准时的操作情况保持了一致。



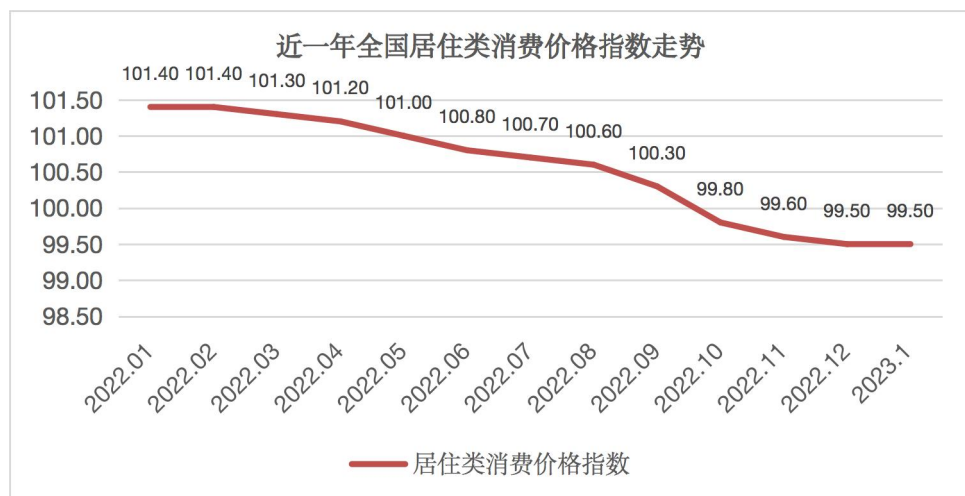
3) 1月份，非制造业商务活动指数54.4%，高于上月近13个百分点，高于临界点，非制造业景气水平触底回升。反弹势头迅猛。建筑业商务活动指数56.4%，高于上个月2个百分点。



4) 2023年1月末，广义货币(M2)余额273.81万亿元，同比增长12.6%，增速分别比上月末和上年同期高0.8个和2.8个百分点。狭义货币(M1)余额65.52万亿元，同比增长6.7%和上年同期高8.6个百分点。



5) 1月份，国家统计局发布数据，2023年1月份，全国居民消费价格同比上涨2.1%，环比上涨0.8%。其中居住价格同比下降0.1%，环比持平。



2. 金融信息

- 1) 1月10日，住房和城乡建设部印发意见，明确要求到2025年，全国住房公积金要基本形成数字化发展新模式；
- 2) 根据1月5日央行、银保监会下发的关于首套住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知，沈阳大部分银行首套房贷利率有望下调至3.9%，部分银行提前执行；
- 3) 1月31日，“沈阳住房公积金助企、惠民、提质服务再出新举措”的新闻发布会上，沈阳住房公积金相关人士表示近期将出台系列举措，其中在阶段性支持职工家庭互助购房提取公积金政策的执行周期上，职工购房时限由原来的2022年12月31日延长至2023年6月30日，即2022年10月1日至2023年6月30日，职工家庭成员在本市购买自住住房，职工本人及其配偶、子女、夫妻双方父母在2023年8月31日均可提取住房公积金支付购房首付款或购房全款。

3. 市场政策

1) 全国类政策重点提炼

- a) 1月在召开的中央经济会议上，其中住房和城乡建设部2023年关于房地产工作上指出，房地产工作要增信心防风险促转型。其中对于购买第一套住房，要大力支持。首付比、首套利率该降的，都要降下来；对购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给与政策支持；对购买三套以上住房，原则上不支持。

2) 沈阳城市政策提炼

- a) 1月1日起，沈阳推行二手房“带押过户”政策。目前沈阳市自然资源局及沈阳不动产登记中心已出具相关办理流程细则；
- b) 1月20日，辽宁省人民政府关于印发《辽宁省进一步稳经济若干政策举措》的通知中鼓励合理住房消费。鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴政策，落实非住宅类商品房去库存支持政策，对购买非住宅商品房实际用于居住用途且为首套刚需的，水电气暖等收费价格参照住宅保准执行。

4. 城区建设

- 1) 1月3日，浑南区新运河路南智慧三街东-1地块规划调整。主要为满足地铁站点控制要求，拟于该地块西部增加35米宽公园绿地，面积约0.59公顷；
- 2) 根据沈北新区重点招商工作，沈北金科酒店项目拟由保利大酒店综合体进行重新盘活。项目总占地406亩、双方洽谈收购14万平的金科城市广场，经营业态以保利大酒店为主；最终引进五星级酒店品牌，填补沈北五星酒店的空白；
- 3) 1月6日，沈抚示范区2023年首次招商引进大会上，总投资195亿元、23个项目完成签约及正式启动。主要包括以辽宁中医药大学杏林学院、沈阳科技学院等10所大中专院校的“沈抚大学城”等项目；
- 4) 1月12日，铁西经开“康芝制药”地块内3.54公顷一类工业用地性质调整为商务、商业用地；
- 5) 作为沈阳市率先开展既有住宅增设电梯试点的区县，2023年沈河区拟为既有住宅增设电梯22部；
- 6) 根据沈阳市自然资源局批后公布文件，浑南区奥体、科技城、榆树台等四大板块规划出炉；

5. 交通环境

- 1) 1月7日，在沈阳市政协十六届二次会议期间，政协委员表示，2023年沈阳地铁3号线和2号线南延长线将建成通车，9号线东延线及10号线南延线开工建设；
- 2) 1月9日，辽宁省高速公路建设总指挥部扩大会议上，全长199公里、估算投资287亿元的“沈阳第二绕城高速”计划于2025年开工、2028年建成通车；

6. 教育动态

- 1) 1月12日，沈阳市大东区教育局位于大东区工农路76号的沈阳市博才初级中学综合楼建设项目规划许可进行批前公示；

7. 其它动态

- 1) 1月，沈阳恒隆市府广场三期总承包工程项目AT5主楼底板顺利完成浇筑；
- 2) 1月14日沈阳中街，沈阳首家胡同主题，将沈阳中街15条周边具有代表性的老胡同置入其中，由中央里文化旅游景区斥资千万打造的文商旅综合商业体“大世面”启幕；
- 3) 1月，铁西经开区中央大街32号荣信商业项目希尔顿欢朋酒店正式签约公示。

二、 土地市场

1. 1月份沈阳各区土地市场成交量

继去年9月份沈阳市二次集中供地挂牌交易后，1月份暂无住宅用地成交。

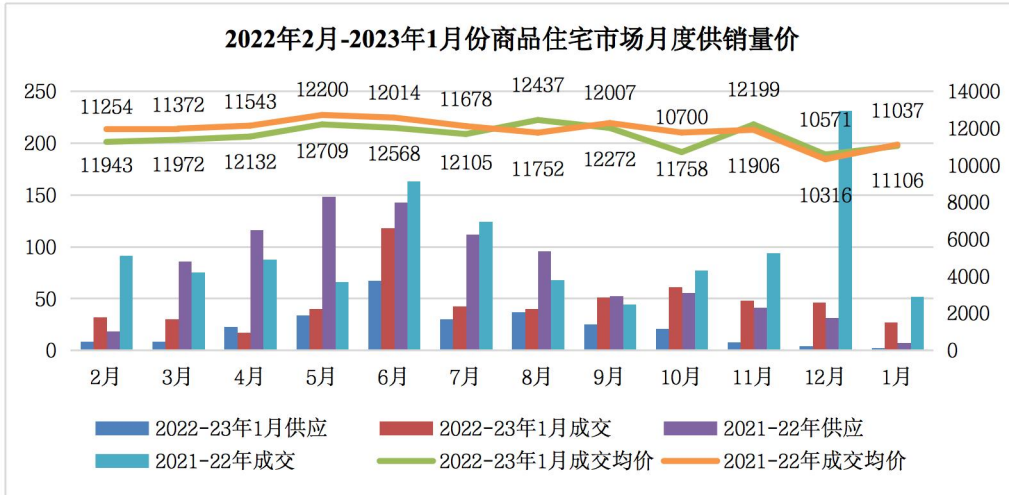
2. 1月沈阳各环线土地市场成交量

1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

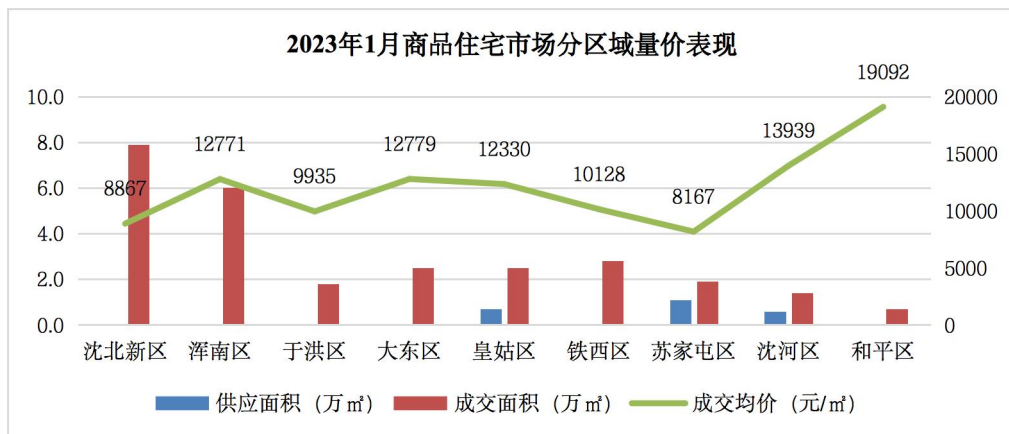
1月份，沈阳商品住宅供应面积2.4万平米，同环比均呈明显下降；
成交面积27万平米，同环比均呈一定萎缩、整体备案数据表现不振；
销售均价为11037元/平米，价格环比提升、同比基本持平。



2. 商品住宅市场分区域量价

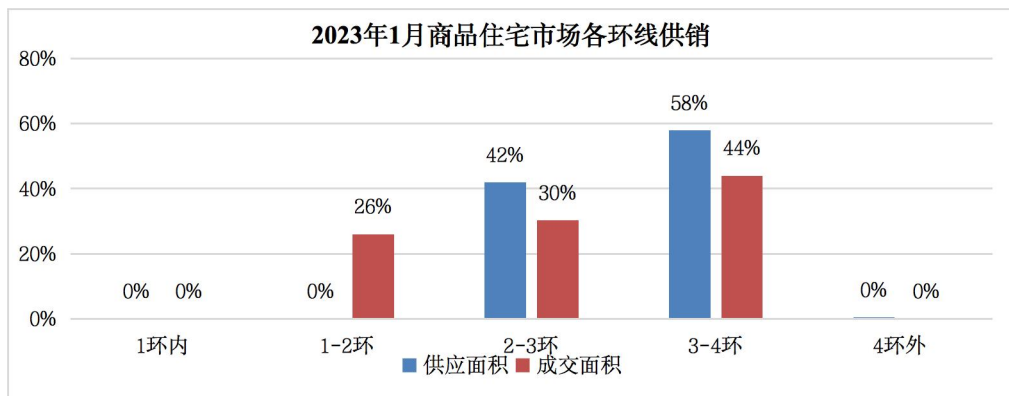
12月份，除皇姑区、苏家屯区及沈河区等有少量供应外（新增供量基本在1万平之内），总体无大量新增；沈北新区及浑南新区仍位居全市销售前两名；

价格层面，和平及沈河两区依旧遥遥领先。



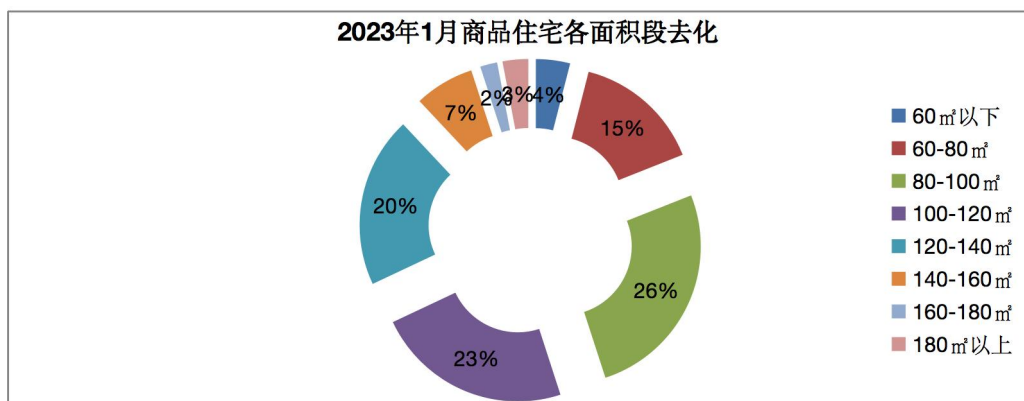
3. 商品住宅市场各环线供销

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。1月份，1-2环线区域成交占比突增明显。



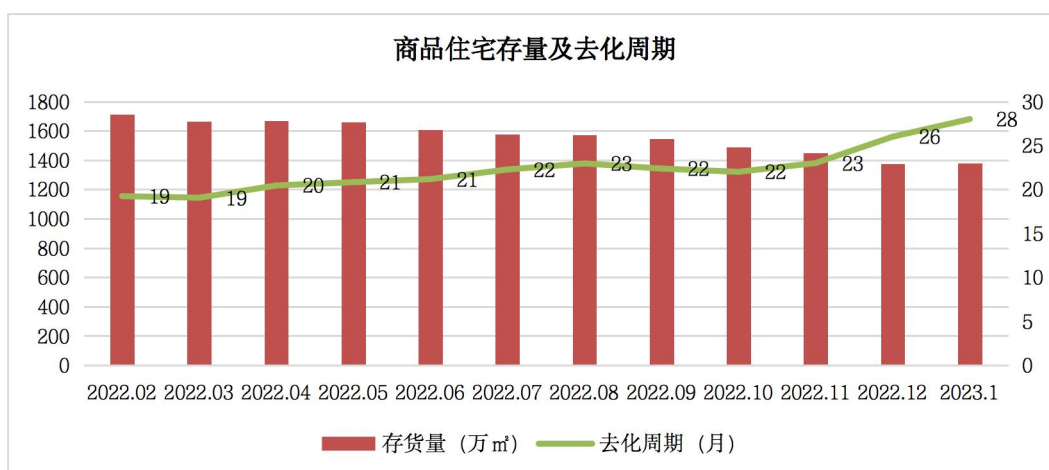
4. 商品住宅各面积段去化

阶段 80-100 平米首置初改产品销售为主，占比 26%，但 100-140 平米产品仍为主力。



5. 商品住宅存量及去化周期

截止 1 月末，受新年销售放缓，沈阳市可售商品住宅库存量环比有所上升，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 28 个月，去化周期提升。



6. 项目销售排名

2023年1月商品房成交面积 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	1.7
2	联东 U 谷浑南新装备产业园	浑南区	白塔	0.9
3	万达盛京 one	沈北新区	道义大学城	0.9
4	中海汇德里	大东区	黎明文化宫	0.7
5	中海润山府	浑南区	新市府	0.6
6	沈阳嘉泰仓储物流园	铁西区	经开北	0.6
7	亚泰鲲鹏府	沈北新区	道义蒲田路	0.5
8	国奥新城	沈北新区	道义蒲田路	0.5
9	中旅万科城	浑南区	棋盘山	0.5
10	万科浑南新都心	浑南区	营城子	0.5

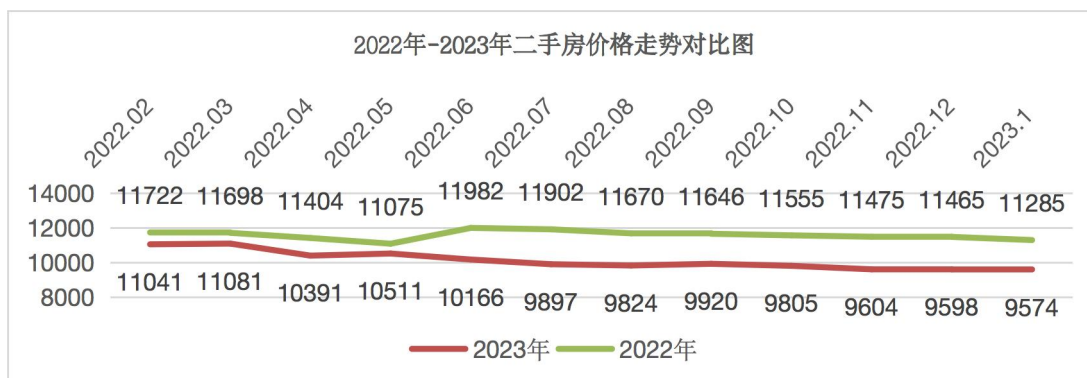
7. 房企销售排名

2023年1月房企商品房成交面积TOP10			
排名	房企	面积 (万㎡)	套数
1	万科	3.5	331
2	中海	1.9	144
3	嘉城集团	1.8	211
4	华润置地	1.8	149
5	龙湖	1.7	153
6	联东	1.7	15
7	金地	1.3	102
8	旭辉	1.3	123
9	碧桂园	1.1	84
10	保利发展	0.9	75

四、 二手房市场

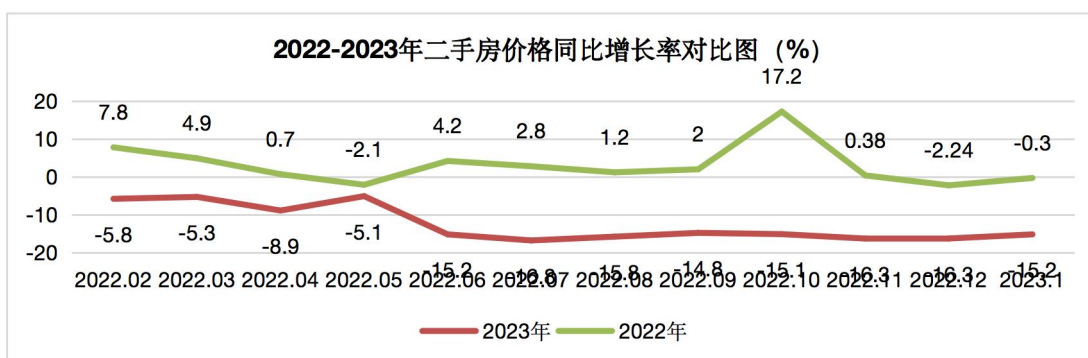
1. 二手房价格走势对比

1月份，沈阳二手房销售均价9574元/平米，价格同比下降15%、环比微跌0.3%，存量市场售价逐渐跌势减缓，筑底迹象进一步加强。



2. 二手房价格增长率同比对比

2022年1月份，沈阳市二手房销售价格同比下降15%；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，存量住宅价格下跌阶段性减缓。



五、 1 月份市场总结:

1、 宏观市场:

1) **宏观经济:** 1 月份整体贷款利率保持稳定状态, 商务活动指数及市场流通中的货币量出现活跃, 居住类价格指数筑底迹象加剧。广义货币增长迅速, 信贷规模大幅增长, 宽货币向宽信用的转化有所加快, 有刺激经济快速复苏的预期;

2) **市场政策:** 上层层面对于房地产基调放松; 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, 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:** 新年伊始, 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, 近几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, 土地市场预计集中的挂拍仍最先出现在 3-4 月份。

3、 商品住宅市场:

1 月份, 在市场淡季及新年假期因素制约下, 市场供销总量仍以下降趋势为主, 同时由于市场流速的下降, 同期库存去化周期攀高。阶段内 80-100 平之内首置初改产品销售为主, 刚需及刚改客户加速进场; 售价出现反弹。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, 但存量市场大格局下, 局部板块及局部项目的率先反弹是大几率。

4、 二手房市场:

1 月份市场周期性因素影响仍较明显, 二手房价格指数及成交仍以低位为主。