

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2月份

【地产研究院】

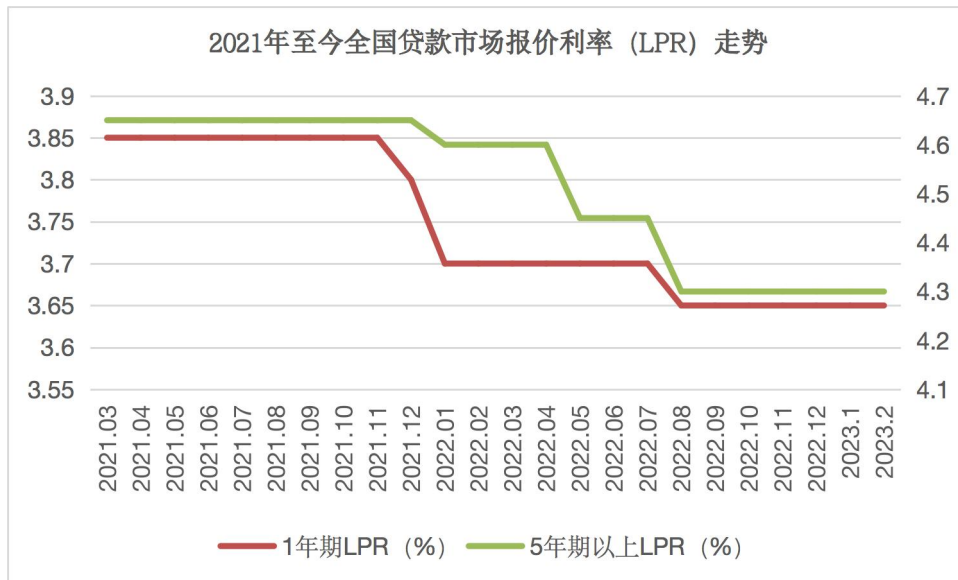
目录

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.....	7
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.....	8
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
2.二手房销量走势.....	9
五.月度市场总结	9

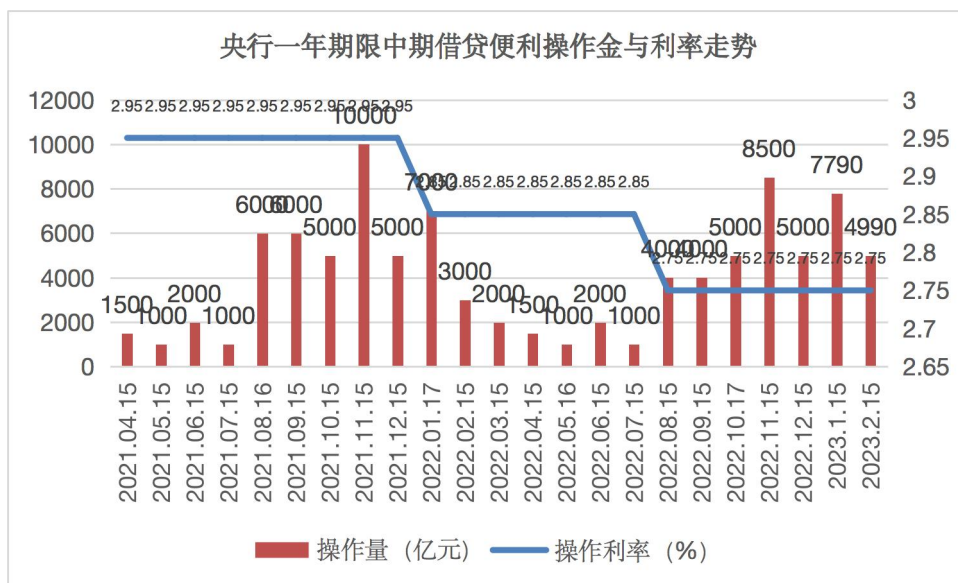
一、 宏观市场

1. 宏观经济

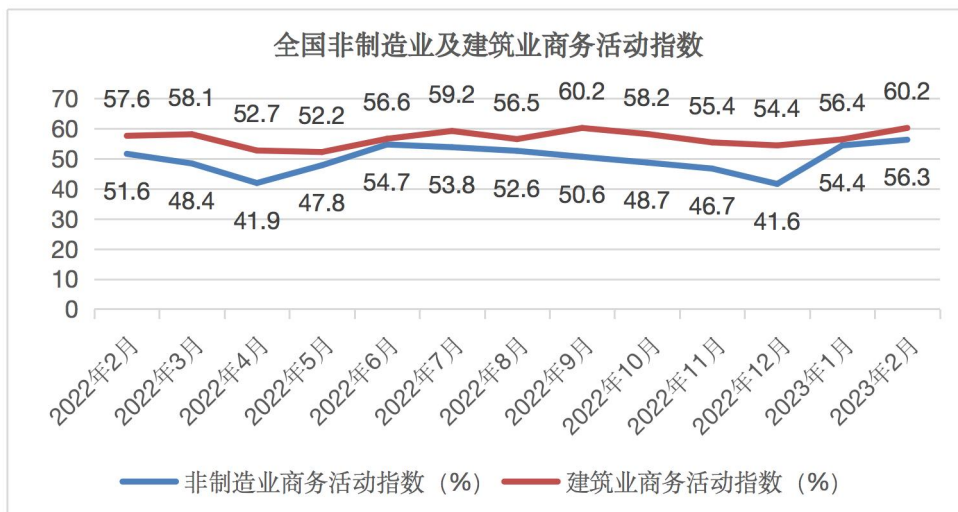
1) 2023年2月，贷款市场报价利率（LPR）最新报价为：1年期LPR为3.65%，较上月持平；5年期以上LPR为4.3%，较上月持平。整体市场仍以稳需求为主基调，LPR保持较低水准。



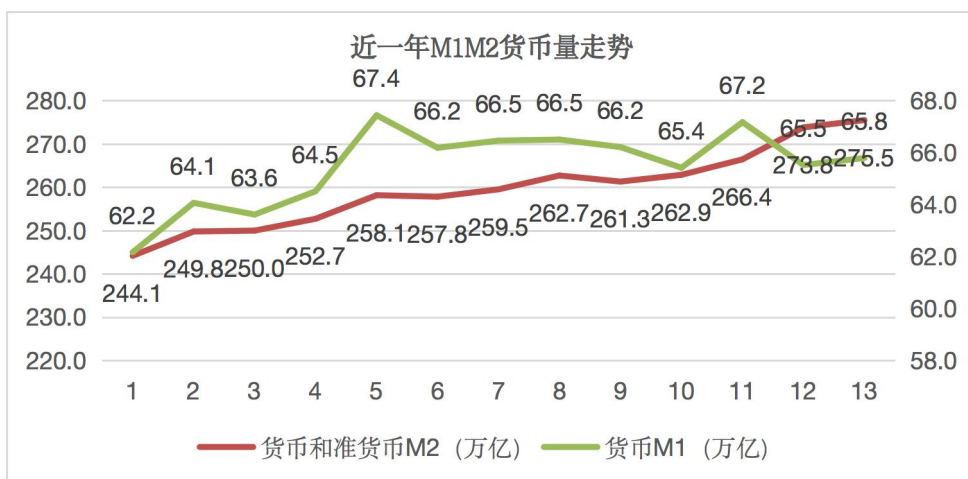
2) 2月份，一年期限MLF中标利率相比上月持平，2月15日操作4990亿。本次MLF续做维持操作利率不变，打消了市场对降准后马上下调MLF利率的预期，稳健的货币政策取向并未发生改变，延续去年7月起降准时的操作情况。



3) 2月份，非制造业商务活动指数56.3%、较上月高出2.1%，持续两月处于临界点之上，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60.2%，高于上个月3.8个百分点。



4) 2023年2月末, 2月末, 广义货币(M2)余额275.52万亿元, 同比增长12.9%, 创七年新高. 其中主要原因之一为当月信贷大幅多增, 有效提振了存款派生, 推动M2增速高位上行, 创下近7年以来新高。



5) 2023年2月份, 全国居民消费价格同比上涨1.0%。1—2月平均, 全国居民消费价格比上年同期上涨1.5%。其中医疗保健、居住价格环比分别上涨0.2%和0.1%。



2. 金融信息

本月暂无重大金融政策信息。

3. 市场政策

1) 全国类政策重点提炼

a) 2月2日, 根据自然资源部《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》, “其中已供应未竣工住宅用地面积超过近三年平均完成交易量5倍的城市, 应当从严压缩计划规模直至暂停供地”, 文件重在优化完善集中供地政策;

2) 沈阳城市政策提炼

a) 2月18日, 沈阳沈阳市委、市政府印发了《实施积极生育支持措施促进人口长期均衡发展实施方案》, ①其中对夫妻双方共同依法生育三个子女的本地户籍家庭, 三孩每月发放500元育儿补贴, 直至孩子3周岁止; ②落实支持多孩家庭购买自住住房的政策, 对生育二孩、三孩未满18周岁的居民家庭在沈阳行政区域内已拥有2套住房的, 可在我市限购区域内再购买1套新建商品住房。对生育二孩、三孩未满18周岁的住房公积金缴存职工家庭, 使用住房公积金贷款购买自住住房的, 贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的1.3倍。

4. 城区建设

- 1) 沈阳市自然资源局就《浑南区新南站及中央公园核心板块控制性详细规划》的主要内容进行批前公示, 征询公众意见;
- 2) 沈阳市自然资源局就《三台子历史文化片区核心板块控制性详细规划》的主要内容进行批前公示, 征询公众意见;
- 3) 太原街更新规划出炉, 预计累计投资25亿元, 引进华润、大美集团、成都天府好乐、捷安泊智慧停车等8个企业, 全力推进两广场、三街路、三庭院、80个老旧小区及完整社区的升级、提质、改造工作;
- 4) 沈阳市自然资源局就《沈北新区云汉小镇核心板块控制性详细规划方案》的主要内容进行批前公示;
- 5) 浑南新区城建局发布“辽宁省沈阳市浑南区王家湾冬运中心配套基础设施建设PPP项目咨询服务”的招标公告;
- 6) 2月6日, 大东区东中街万泉片区城市更新项目EPC项目管理中标候选人正式公示, 根据股权关系, 华润中标, 将负责管理建设;
- 7) 根据2023年省、区政府工作报告, 正式官宣“东塔机场”迁建获国家批复;
- 8) 浑南区长青南街、浑南中路“格林地块”规划容积率调整, 由不大于2.5变更为不大于2.91;
- 9) 2月24日, 沈阳市核心板块(皇姑区)推介及项目签约大会暨城市更新合伙人启动仪式上, 皇姑区相关单位对“首府科创核心区、北行商贸核心区、三台子文化核心区”等三大板块作了专项推介;
- 10) 2月21日, 沈阳FTC金融中心购物广场发布3月1日起停止营业, 闭店改造公告。据悉该商场未来打造沈阳第2座、东北第3座大悦城——沈阳金融中心大悦城;
- 11) 2月27日, 据沈阳市城乡建设局信息, 沈阳市正式下发2023年第一期城建项目投资计划,

共安排项目 284 个、计划投资 254 亿元。

5. 交通环境

- 1) 2月1日沈阳地铁6号线一期工程土建施工第二十合同段公开招标公告, 预示着沈阳地铁6号线南段(苏家屯段)正式启动;
- 2) 2月14日, 沈阳市自然资源局发布《沈阳市轨道交通线网规划(修编)》(草案), 其中规划了3条市域快线和20条地铁线路;
- 3) 根据沈阳发改委最新消息, 沈阳地铁6号线一期工程初步设计及概算调整批复。线路全长34.51公里, 设置车站29座、换乘站14座;
- 4) 2月20日, 沈阳地铁4号线工程全线“主动脉”变电系统一次性受电成功, 标志着地铁4号线顺利实现全线“电通”, 这是继地铁实现“洞通”、“轨通”后又一关键节点。

6. 教育动态

- 1) 2月23日, 皇姑区教育局举行沈阳市第120中学实验学校授牌仪式, 北塔中学正式挂牌为沈阳市第120中学实验学校。

7. 其它动态

- 1) 2月1日, 皇姑区政府与旭辉集团签订战略合作协议, 基于旭辉铂悦公望、旭辉首府铂辰时代为基础, 引入新能源产业中心、金融产业大厦、数字经济产业园及协助皇姑区构建中医药产业医疗配套项目;
- 2) 2月4日, 在2023年沈阳市首批重点项目集中签约暨开工活动显示, 累计494个项目集中签约, 投资总额5329.39亿元, 956个亿元以上项目集中开工, 年度计划投资1007.6亿元;
- 3) 停工10余年的华丰嘉德项目将由沈阳新世纪企业发展集团有限公司与辽宁富安金融资产管理有限公司共同注资重启;
- 4) 和平区部分停缓建项目拟重启。于2009年购得地块的马路湾宏发项目, 其1号楼已与洲际集团签订合作意向书, 引进皇冠假日酒店; 于2004年购得地块的中山路与和平大街交汇处东大国际项目, 经过与中法的沟通协调, 竭尽全力为企业争取最大利益, 目前企业正在制作最新方案力争实现复工;
- 5) 位于全运五路南、沈营大街东的浑南红星美凯龙爱琴海购物公园项目计划于2023年3月20日复工。

二、 土地市场

1. 2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, 2月份暂无住宅用地成交。

2. 2月沈阳各环线土地市场成交量

2月份各环线内住宅用地均无成交。

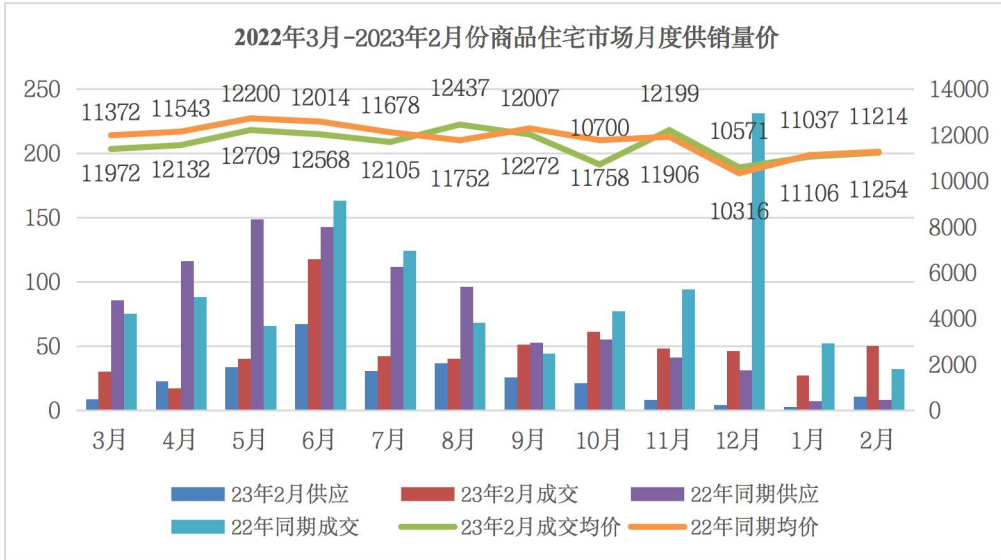
三、商品住宅市场

1. 商品住宅市场月度供销量价

2 月份，沈阳商品住宅供应面积 10.7 万平米，同比新增供应上升 33.8%；

成交面积 50.2 万平米，同比上升 56.9%、环比 1 月上升 86%；

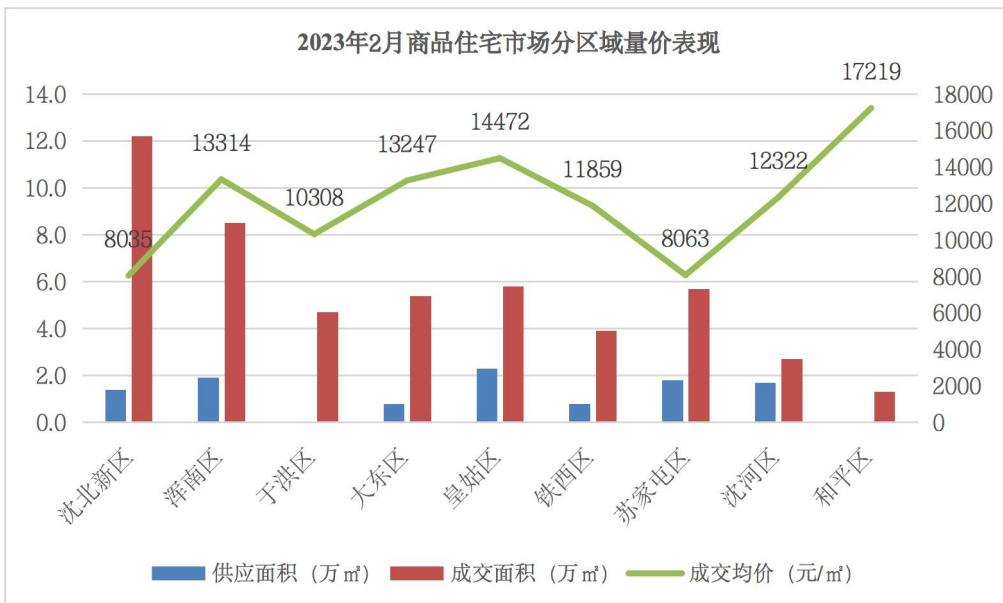
销售均价为 11214 元/平米，价格同比去年微跌 0.4%、环比价格提升 2%。



2. 商品住宅市场分区域量价

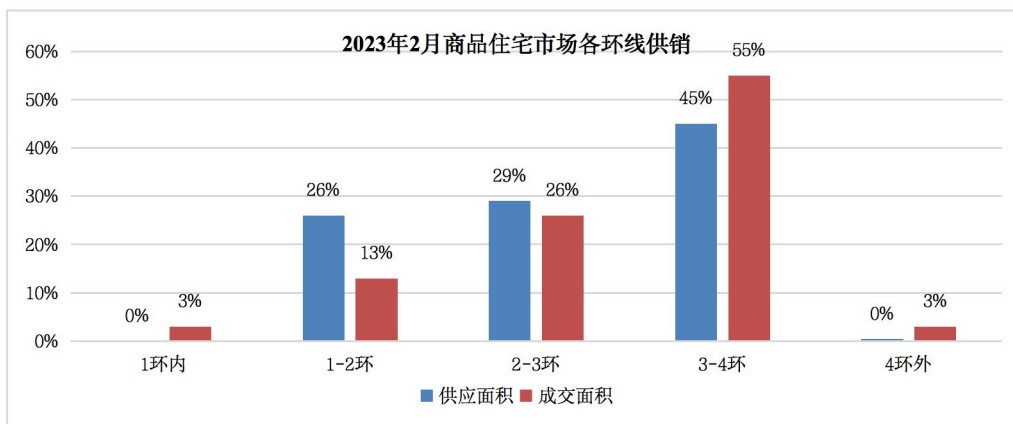
2 月份，除于洪区、和平区暂无新增供应外，其他区均有上市出现、但规模目前较低，以 3 万平之内为主；沈北新区及浑南新区仍位居全市销售前两名、苏家屯本月抢眼，环比增幅近 200%；

价格层面，和平区价格基数依旧保持领先，皇姑区及铁西区价格环比反弹明显、增幅 17%。



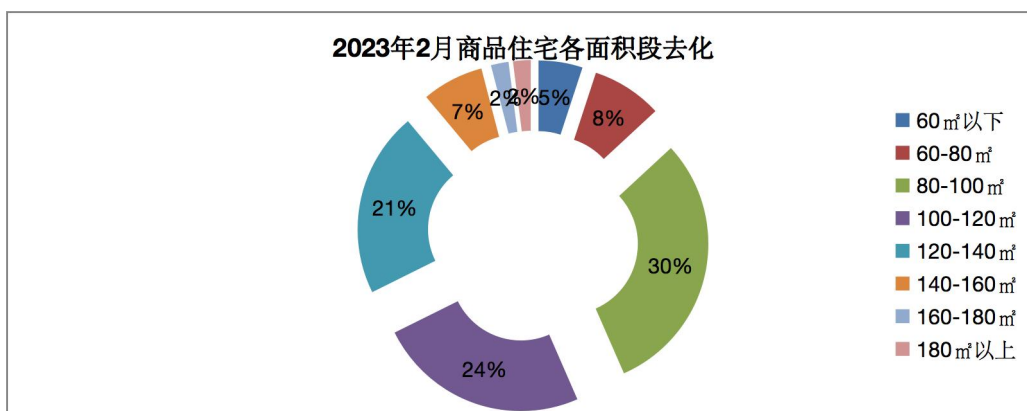
3. 商品住宅市场各环线供销

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。2 月份， 3-4 环线区域成交占比环比 1 月占比由 61% 缩至 55%。



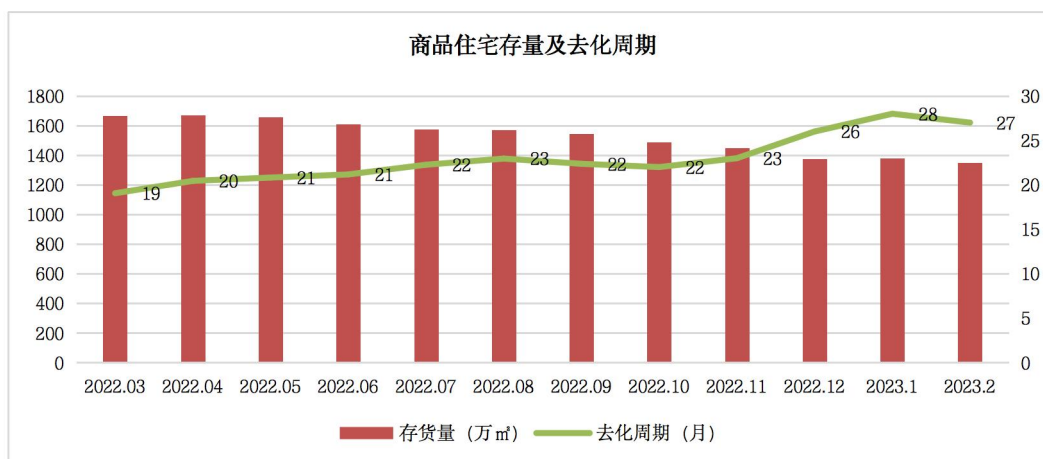
4. 商品住宅各面积段去化

阶段 80-100 平米首置初改产品销售为主， 占比 30% (1 月 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 2 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 27 个月。



6. 项目销售排名

2023年2月商品房成交面积TOP10				
排名	项目	区域	板块	面积(万㎡)
1	奥园国际城	苏家屯区	会展	2.9
2	名京国际	铁西区	工人村	2.8
3	鲁班尚品	沈北新区	道义大学城	1.9
4	万达盛京 ONE	沈北新区	道义大学城	1.3
5	中海汇德里	大东区	黎明文化宫	1.2
6	嘉润香麓山	沈北新区	辉山	1.1
7	万科浑南新都心	浑南区	营城子	1.0
8	华润置地时代之城	大东区	黎明文化宫	0.9
9	中旅万科城	浑南区	棋盘山	0.9
10	碧桂园云和天境	苏家屯区	八一	0.8

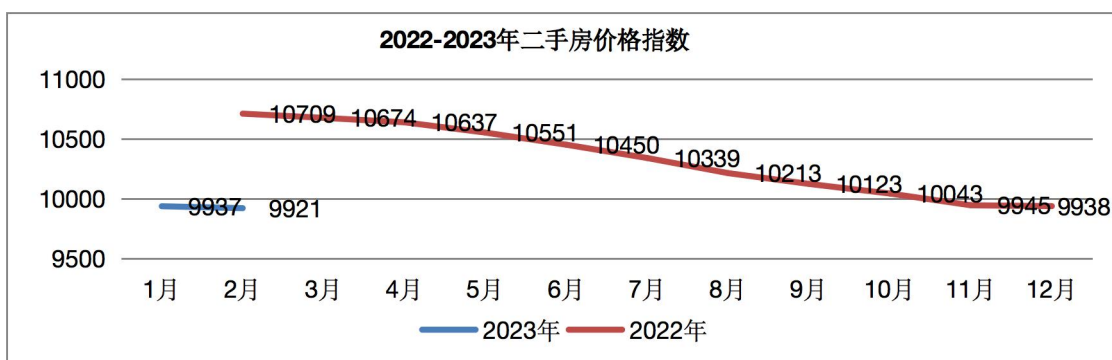
7. 房企销售排名

2023年2月房企商品房成交面积TOP10			
排名	房企	面积(万㎡)	套数
1	万科	5.5	489
2	华润置地	4.3	369
3	中海	3.4	266
4	龙湖	3.2	279
5	奥园	2.9	344
6	名京	2.8	455
7	金地	2.8	231
8	保利发展	2.6	218
9	碧桂园	2.4	179
10	沈阳鲁班房产	1.9	95

四、 二手房市场

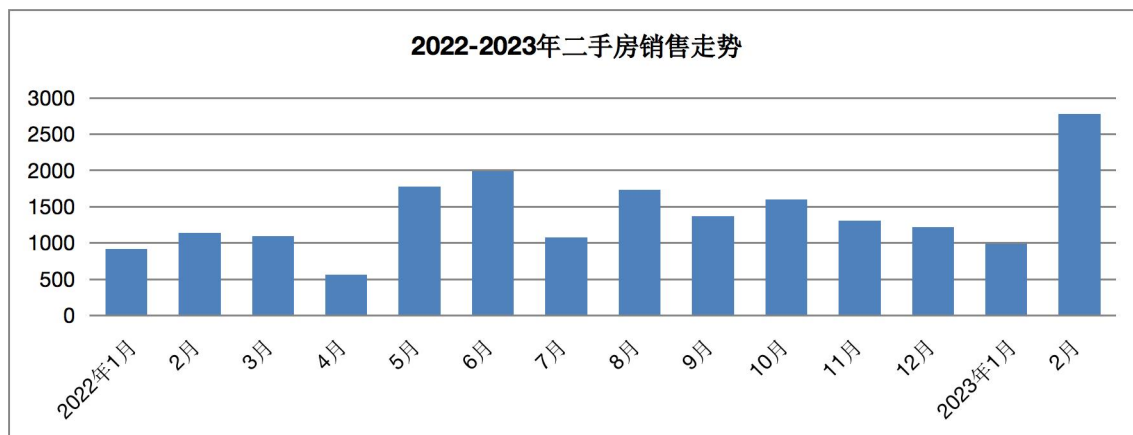
1. 二手房价格走势

2月份，沈阳二手房销售均价约9921元/平米，价格同比下降7%、环比微跌0.2%，存量市场售价逐渐跌势减缓，筑底迹象进一步加强。（贝壳价格指数）



2. 二手房销量走势

2月份，沈阳市二手房销售套数暴增、达2777套，同比去年145%、环比增长180%。二手房市场火热，但较一手房市场出现反差（已售商品住宅套均面积按22年104平标准计，则1月份商品住宅成交折合套数约4826套），占比新房的销量约58%。（贝壳成交统计）



五、 2月份市场总结:

1、 宏观市场:

1) **宏观经济:** 2月份市场景气指数持续反弹、高于临界点之上，活跃度持续。广义货币增长迅速，信贷规模增长，供需两端主要指标全面改善，服务业、消费、房地产投资明显反弹，经济整体好转趋势确立；

2) **市场政策:** 上层层面关注到市场流速的下降，库存新增对于后市的潜在冲击，阶段性提出关于新增供地的政策指导；沈阳地方政策层面针对三孩家庭出台相关解限内容，需求端刺激动作更为精细化操作。

3) **城市发展:** 1-2月各区、板块等规划推出频次相对较大。道路、交通等重大设施有序推进。关于房地产投资、复工及部分停缓建项目的重启，行业复苏加快。

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:

2月份，市场销量同环比反弹扩大，市场“小阳春”迹象突出，但售价仍以蛰伏为主。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。但在三年疫情的深刻影响下，购房群体的购买能力受损较大，同期在行业震荡冲击与房地产金融属性加持的光环逐渐褪去，市场反弹耐力仍有待观察。

4、 二手房市场:

2月份，二手房销量反弹明显，市场热度依旧，但与价格因素关联分析，二手房的价格持续走低，以价换量、高性价比是二手房市场的主要特征。