

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3月份

【地产研究院】

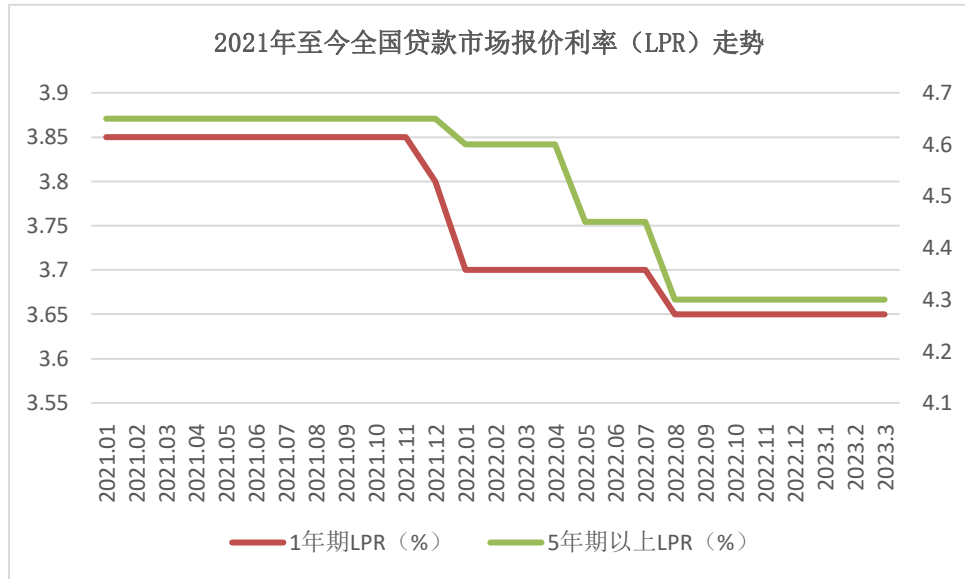
目录

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	5
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.....	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.....	8
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
2.二手房总价段销售情况	10
3.二手房面积段销售情况	10
五.月度市场总结	10

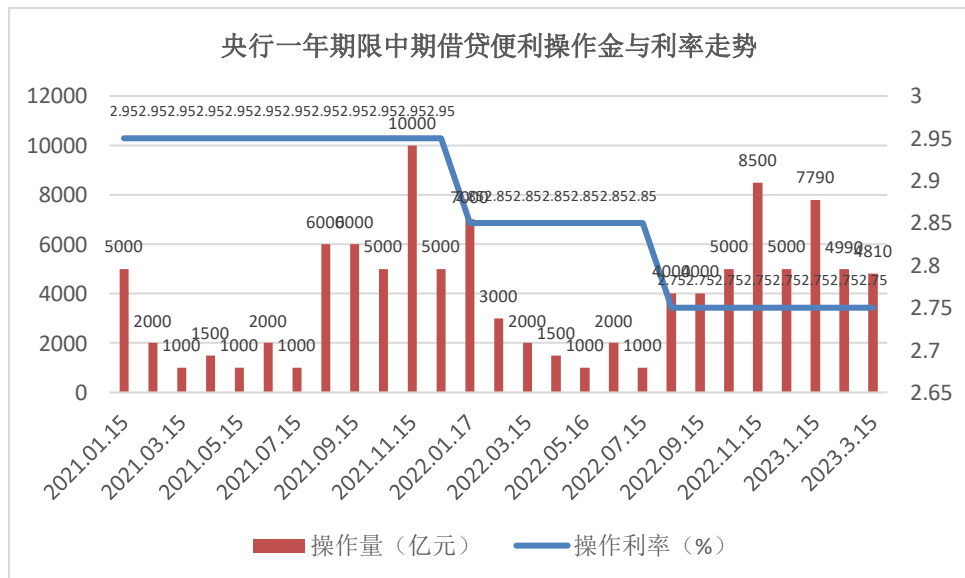
一、 宏观市场

1. 宏观经济

1) 2023年3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。

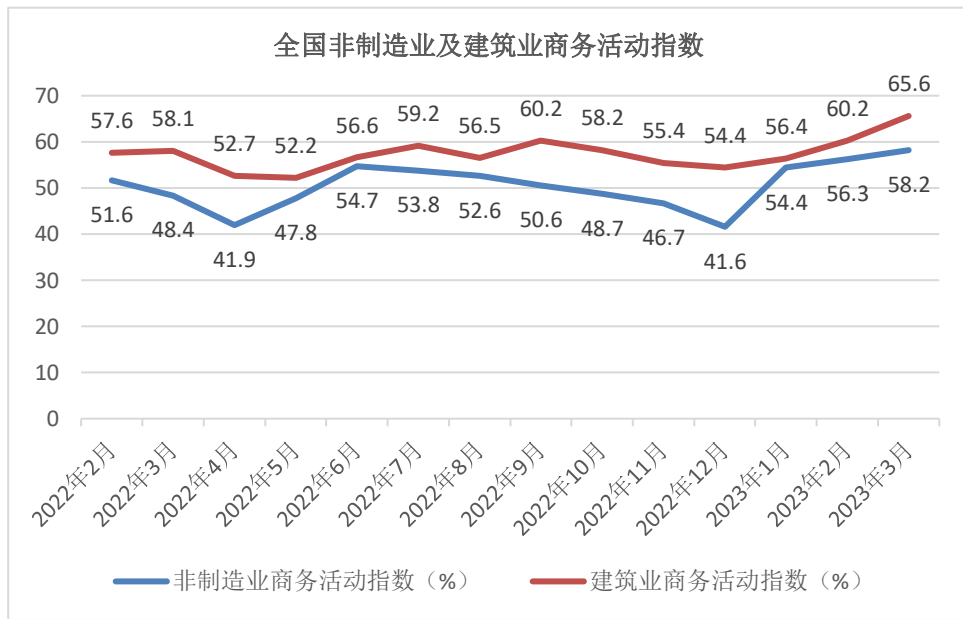


2) 3月份，一年期限MLF中标利率相比上月持平，3月15日操作4810亿。本次MLF续做维持操作利率不变，打消了市场对降准后马上下调MLF利率的预期，稳健的货币政策取向并未发生改变，延续去年7月起降准时的操作情况。

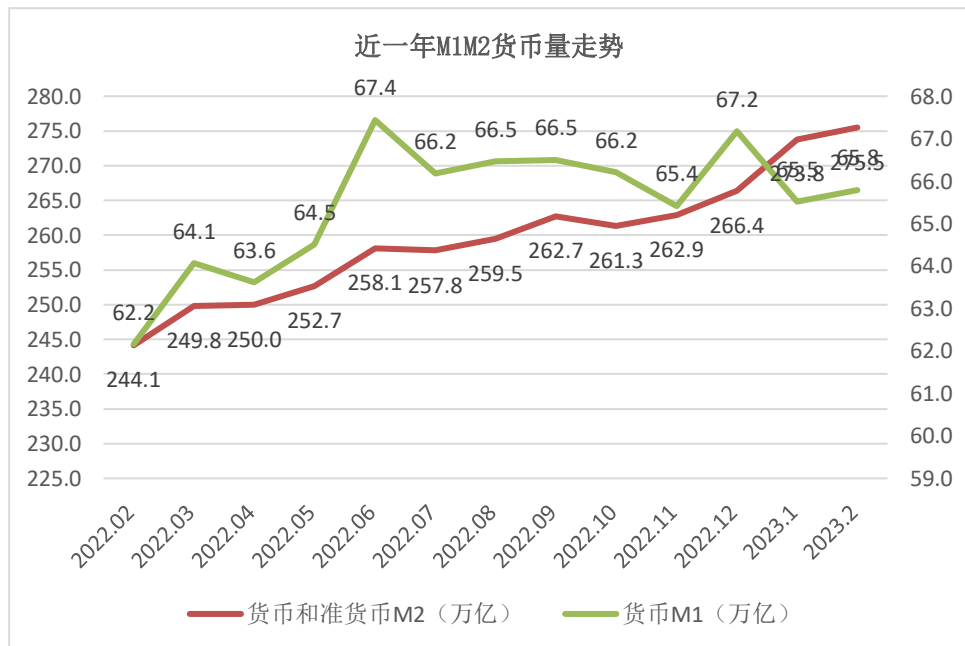


3) 3月份，非制造业商务活动指数为58.2%，比上月上升1.9个百分点，为近年高点，非制造业恢复发展步伐加快。建筑业加速扩张。商务活动指数为65.6%，高于上月5.4个百分点。从企业用工看，建筑业企业用工需求持续增加，从业人员指数为51.3%，连续三个月保持在扩张

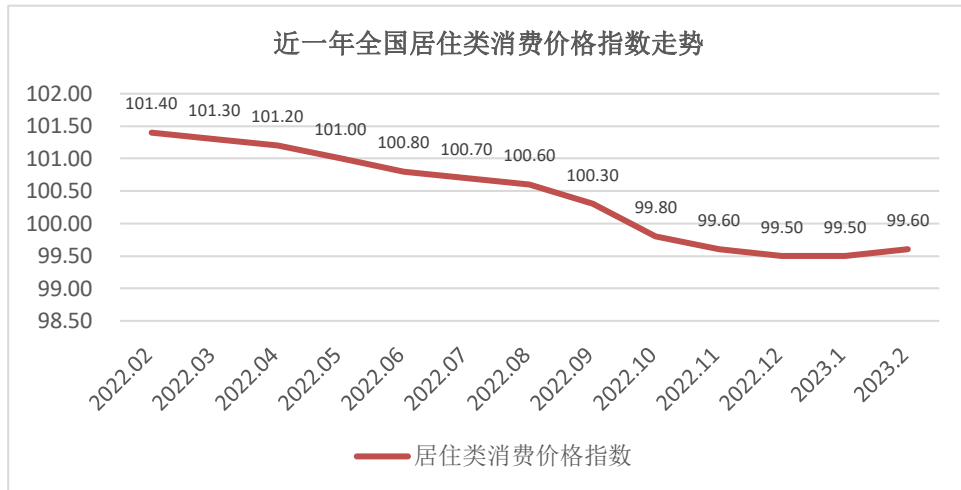
区间。



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

- 1) 3月17日，中国人民银行发布消息，决定于3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）；

3. 市场政策

1) 全国类政策重点提炼

a) 3月5日，全国“两会”中国国务院总理李克强作2023年政府工作报告，关于房地产的核心内容主要包含两方面：

一是在“有效防范化解重大经济金融风险”中提出，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；

二是在“保障基本民生和发展社会事业”中提出，加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题；

2) 沈阳城市政策提炼

a) 全面优化营商环境，沈阳市启动企业不动产转移登记“全城通办”业务；

b) 沈阳首个“二手房带押过户”交易成功办理，距离系统正式开放又近了一步。根据芒果提供的资料为：

各方须提供的要件材料如下

- 1、买卖双方须携带个人或单位身份证明、不动产买卖合同、本次交易不动产的不动产权证书。
- 2、买方金融机构须携带不动产登记（抵押）申请书、借款人的主债权合同及抵押合同。
- 3、卖方金融机构须携带不动产登记证明（他项）复印件（需加盖金融机构公章）、抵押权注销申请、抵押权人同意书。

不动产登记中心受理后为当事人出具受理凭证。

c) 3月28日,为进一步支持刚性和改善性住房需求,促进沈阳市房地产市场良性循环和健康发展,沈阳市房产局与沈阳市自然资源局联合印发了《关于促进我市房地产市场良性循环和健康发展的通知》。

d) 月28日,沈阳市个人住房商业贷款转住房公积金贷款政策新闻发布会召开,出台了《沈阳市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》。

4. 城区建设

- 1) 3月1日沈阳市自然资源局就《沈阳王家湾滨水地区城市设计方案(草案)》出炉,进行批前公示,征询公众意见;
- 2) 沈阳市自然资源局发布《皇姑区首付科创核心板块(陵园单元)》控制性详细规划批前公示;该板块规划定位为国家级烈士陵园示范区、沈阳科创产业发展核心区、公园城市建设先行区;
- 3) 3月6日,沈北新区科教融合片区城市更新项目规划出炉;
- 4) 3月15日,沈阳市铁西区(经开区、中德园)发布“西峡湾·国际城”板块规划,板块围绕国际文化商务交流中心的目标为定位,规划“慢生活+新经济”主题功能定位;
- 5) 3月17日,大东区虎石台大街西地块位于《欧盟南单元控制性详细规划》的用地性质调整进行批前公示,征询公众意见;

5. 交通环境

- 1) 沈阳市发改委发布关于地铁6号线一期工程初步设计及概算调整,6号线官宣,“鸭绿江北街-苏家屯”34.51公里、29座车站、换乘站14座。地铁6号线也是第一条进入苏家屯区的地铁线路;
- 2) 3月6日,沈阳市城乡建设局发布沈阳市城市轨道交通第四期建设规划(2025-2030年)环境影响评价第一次信息公示。沈阳新增8条地铁线路,200公里,投资1232亿;
- 3) 3月8日沈阳地铁1号线东延线10座车站正式命名;
- 4) 3月10日,沈阳国际工程咨询集团发布沈阳地铁9号线二期工程社会稳定风险评估信息公告,意味着距离9号线二期建设又近了一步;

6. 教育动态

- 1) 丁香湖板块的英才二小、永安机床小镇的南京一校、于洪新城的新城三小、于洪广场的沈师二校太湖校区都将投入建设,于洪区的四大板块也都将迎来新的学校。
- 2) 启工二校北一分校建设进入尾声,楼体外立面、门窗等都已完工,学校预计6月全面完工,完工后即可投入使用,该小学最早招生时间为2023年9月

7. 其它动态

- 1) 中街“盛京大家庭”升级改造启动;
- 2) 3月1日在政府相关部门的指导和社会各界帮助下,沈阳恒大文化旅游城项目实现新年后的全面复工;
- 3) 原沈阳钟厂地块(沈阳方城地区)将要新建大型文化产业更新项目;

- 4) 沈阳一方广场官宣4月将更名“沈阳文化路万达广场”，万达运营一方广场最终确定；
- 5) 3月15日沈抚示范区方大生命健康产业小镇暨辽宁方大医院复工仪式举行；

二、 土地市场

1. 3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，3月份暂无住宅用地成交。

2. 3月沈阳各环线土地市场成交量

3月份各环线内住宅用地均无成交。

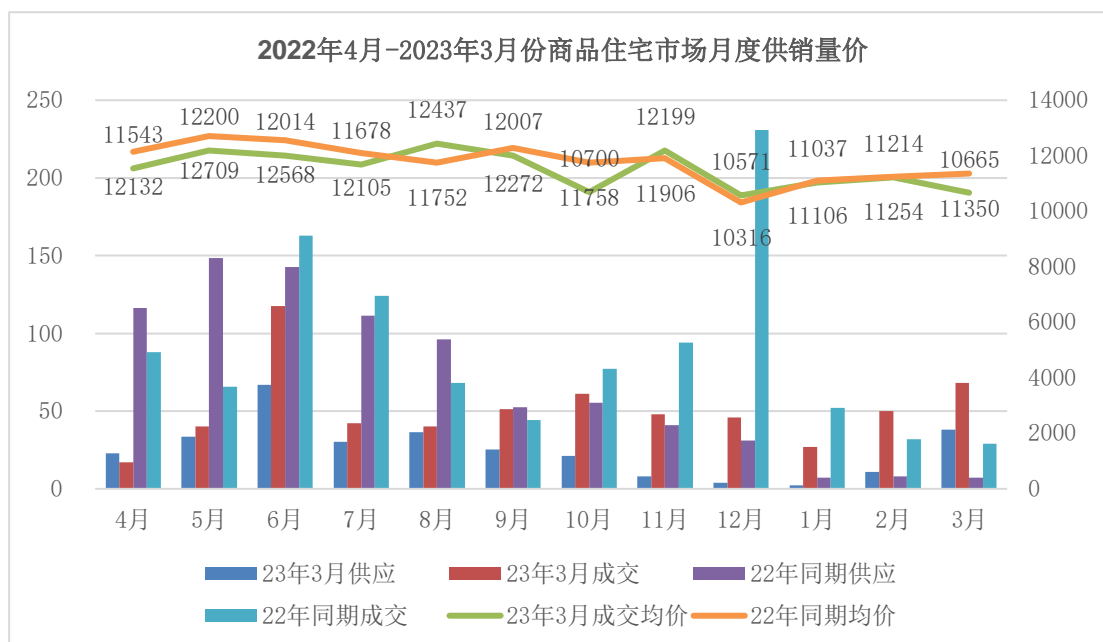
三、 商品住宅市场

1. 商品住宅市场月度供销量价

3月份，沈阳商品住宅供应面积38万平方米，同比新增供应上升442.9%；

成交面积68万平方米，同比上升134.5%、环比上升35%；

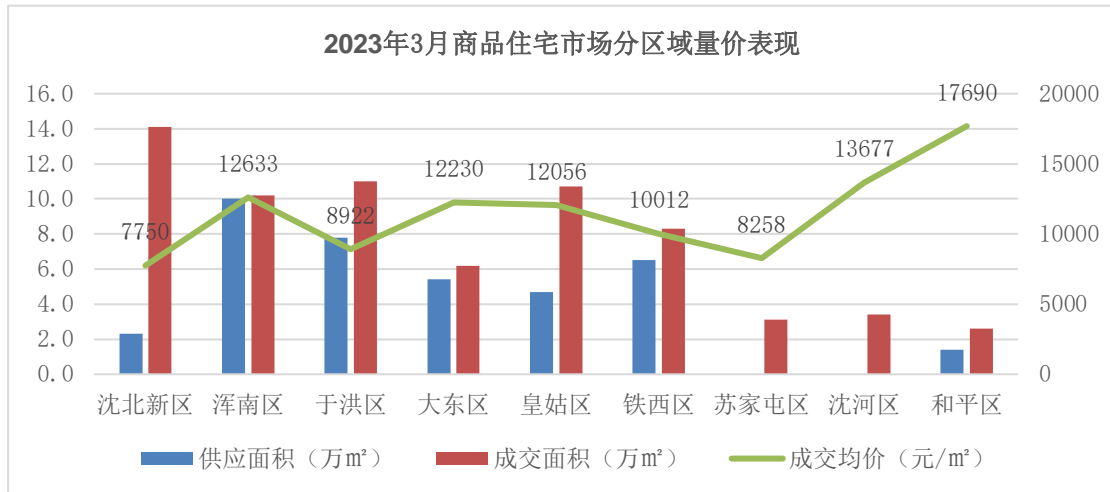
销售均价为10665元/平米，价格同比下降5%、环比下降6%。



2. 商品住宅市场分区域量价

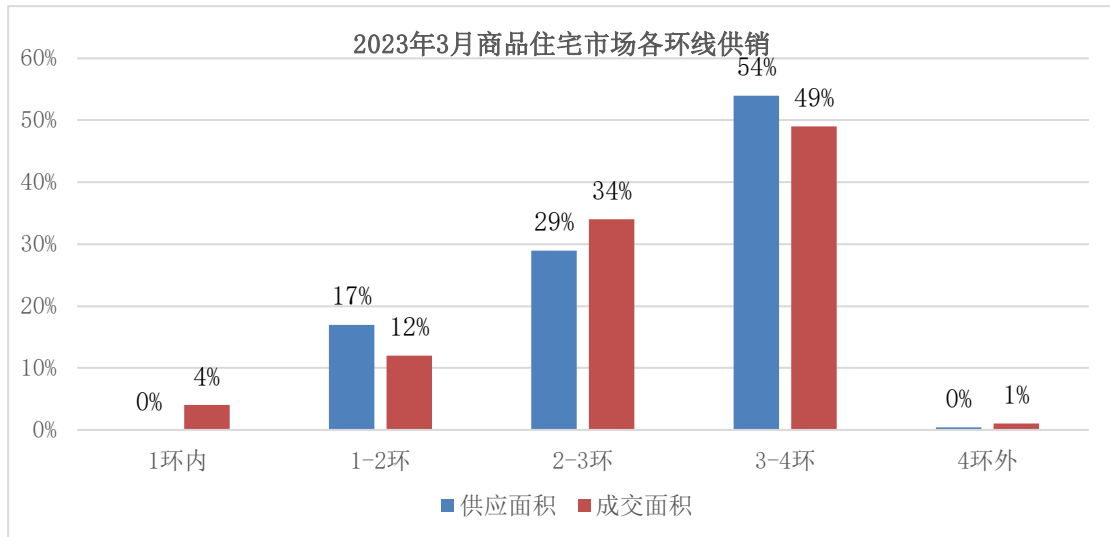
3月份，除苏家屯区、和平区暂无新增供应外，其他区均有上市出现，浑南区供应10万方，为3月份供应首位；沈北新区销售仍位居榜首，于洪区本月抢眼，环比增幅近511%；

价格层面，和平区价格基数依旧保持领先，除苏家屯、和平及沈河区外，各区价格环比均有所下降，最高下降幅度约17%。



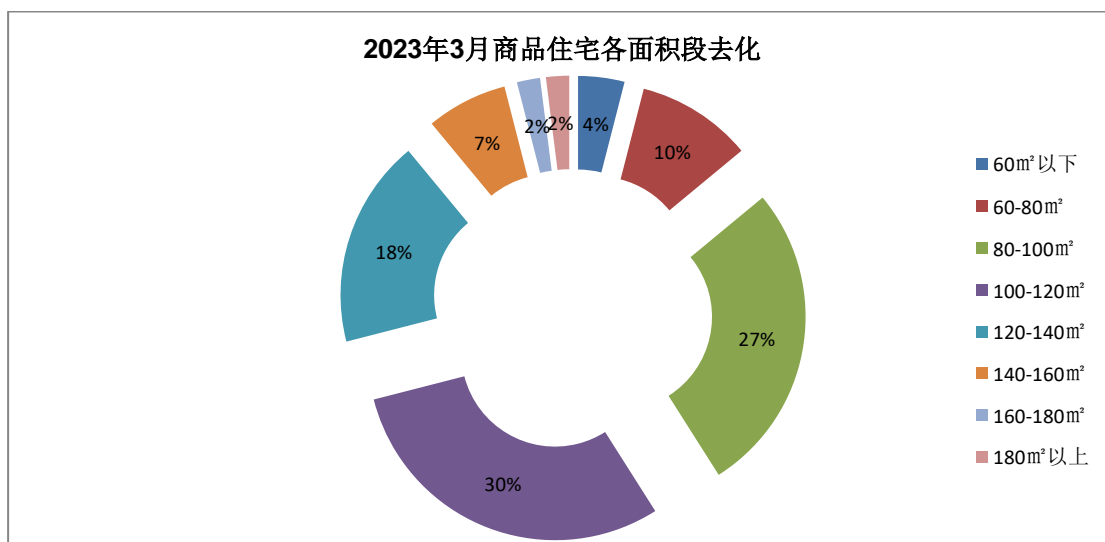
3. 商品住宅市场各环线供销

沈阳市 3-4 环延续 2 月份势头，为全市成交集中区，供应面积最高， 2-3 环区域成交面积相对 3-4 环较低，但仍为全市热点成交区域。



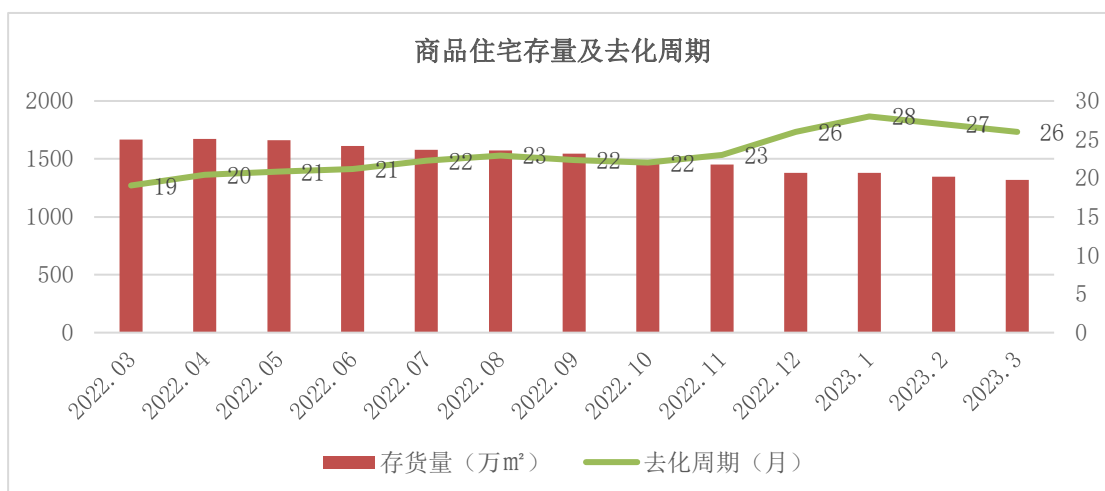
4. 商品住宅各面积段去化

3 月份成交以 100-130 平米首改/改善型产品为主，占比 30%，但 80-100 平米产品仍为主力。



5. 商品住宅存量及去化周期

截止3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26个月。



6. 项目销售排名

2023年3月商品房成交面积TOP10				
排名	项目	区域	板块	面积 (万m²)
1	中铁逸都	沈北新区	道义蒲田路	2.0
2	招商·公园1872	皇姑区	四台子	1.6
3	金地江山风华	皇姑区	首府新区	1.5
4	旭辉首府铂辰时代	皇姑区	首府新区	1.2
5	中海汇德理	大东区	黎明文化宫	1.1
6	华润置地荣华府	皇姑区	首府新区	1.0
7	亚泰鲲鹏府	沈北新区	道义蒲田路	1.0
8	保利紫云	铁西区	建设公园	1.0
9	鲁能公馆	大东区	二台子	1.0
10	华润置地时代之城	大东区	黎明文化宫	1.0

7. 房企销售排名

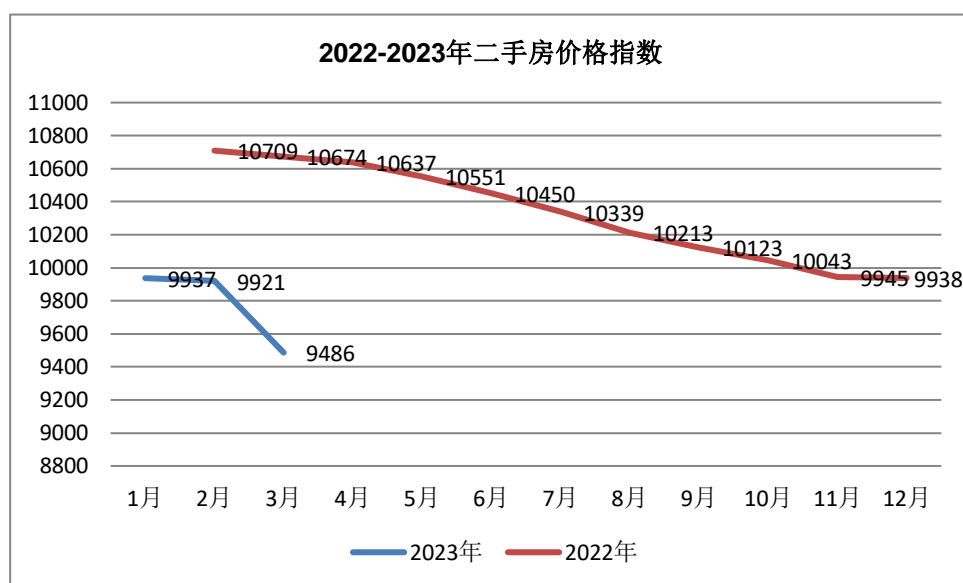
2023年3月房企商品房成交面积 TOP10			
排名	房企	面积 (万㎡)	套数
1	华润置地	5.1	423
2	万科	4.9	452
3	保利发展	4.8	395
4	龙湖	4.0	360
5	中海	3.4	264
6	金地	3.4	308
7	招商	3.4	333
8	旭辉	3.0	274
9	中铁	2.3	259
10	汇置	1.9	181

四、 二手房市场

1. 二手房价格走势

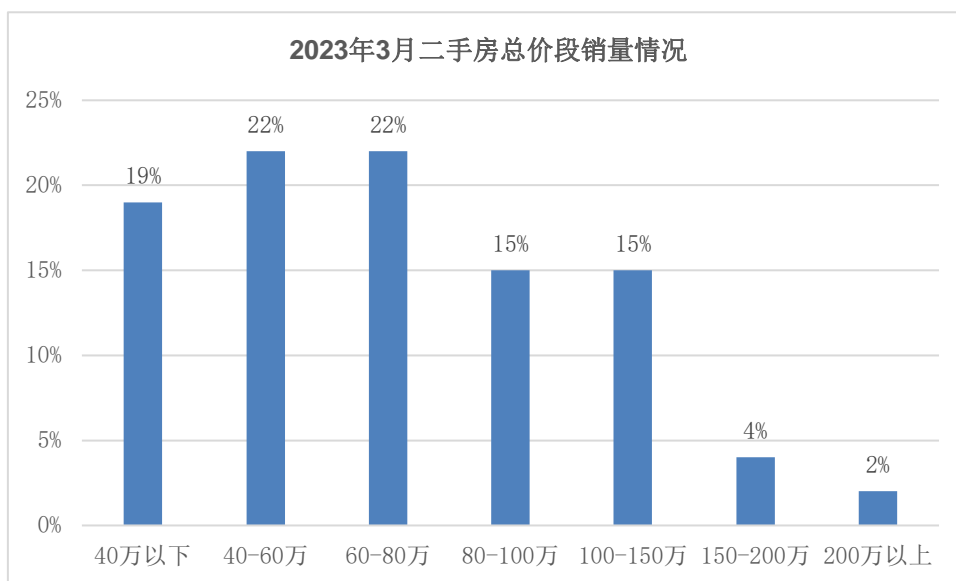
3月份，沈阳二手房销售均价约9486元/平米，价格同比下降11%，环比下降4.4%；

存量市场售价下滑，以价换量。



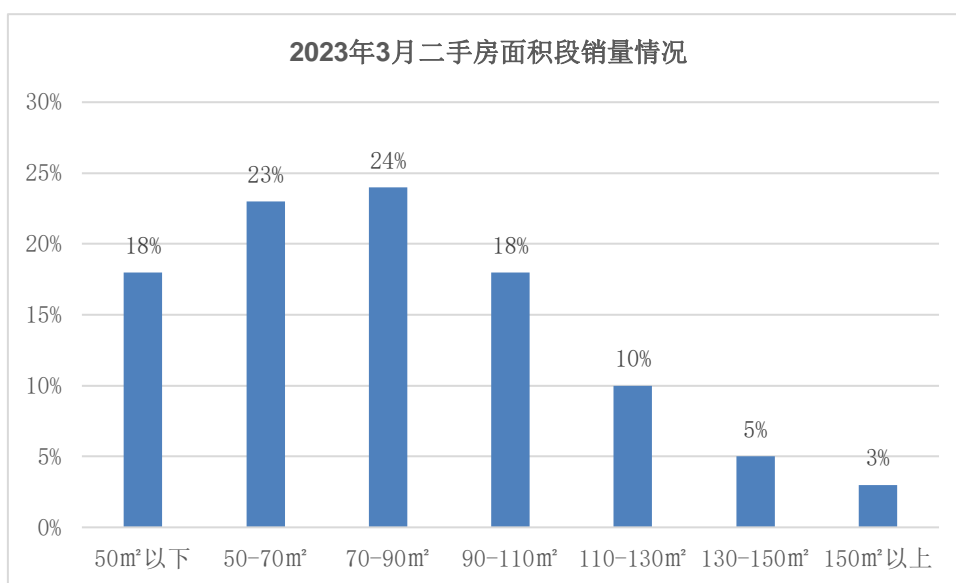
2. 二手房总价段销售情况

3月份，沈阳市二手房产品销售总价集中在40-80万。



3. 二手房面积段销售情况

3月份，沈阳市二手房产品销售面积段集中在50-90m²，其次为50m²以下及90-110m²，各占比18%。



五、 3月份市场总结：

1、 宏观市场：

1) **宏观经济：**3月份市场景气指数上升，为近年高点，非制造业恢复发展步伐加快。建筑业加速扩张。广义货币增长迅速，信贷规模增长，整体经济形势向好。

2) **市场政策：**沈阳3月政策持续宽松，“商转公”政策的出台，以及“沈五条”中提出的首套利率降至3.8%，在一定程度上为购房者减轻还贷压力、降低购房成本，体现了支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场良性循环和健康发展的目标。

3) **城市发展：**各城区发展建设动作频繁，科创、文化交流板块规划动作提速，沈阳市城市发展向好。

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 4-5 月份。

3、 商品住宅市场：

3 月份，市场供求平稳，同比大幅上升，价格微降。住宅市场企稳，成交量持续上涨，环比增速放缓。

4、 二手房市场：

3 月份，二手房销量以价换量略有增长，在成交的总价结构上及面积段结构上均有一定变化，市场回暖趋势明显。