

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4月份

【地产研究院】

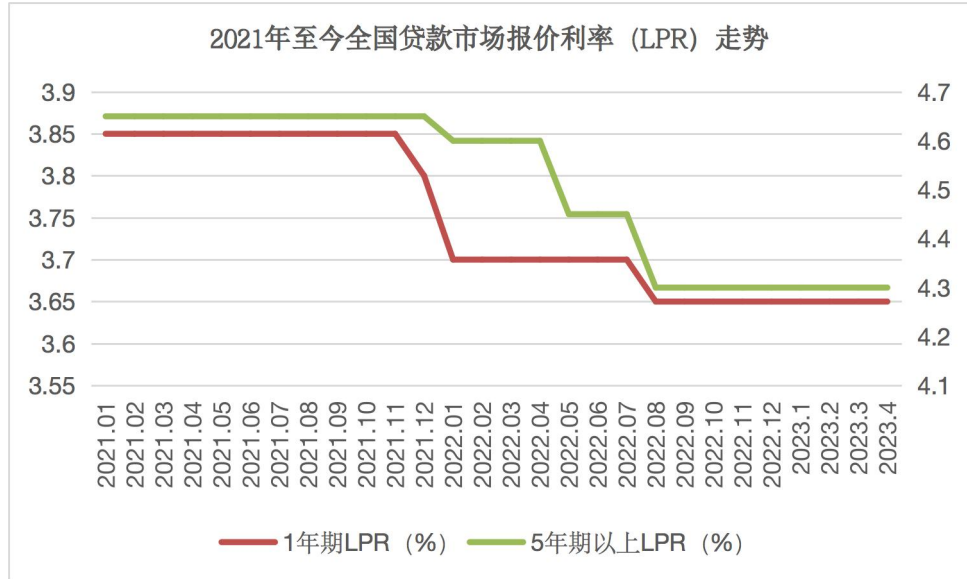
目录

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.....	9
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	11

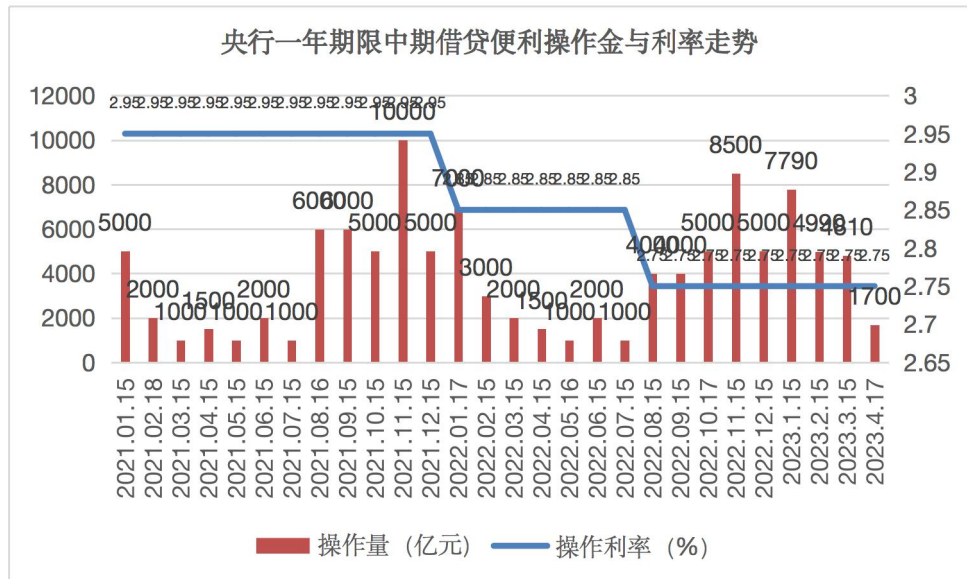
一、 宏观市场

1. 宏观经济

1) 2023年4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。“因城施策”下多地松绑房地产政策，降低首付比、压降房贷利率加点、提高公积金提取额度、解除限售限购等房地产宽松政策，支持首套刚需等合理住房需求。目前房地产行业销售、拿地、投资仍然疲软，后续房地产领域货币金融政策仍有宽松空间，5年期以上LPR报价仍有下降空间。

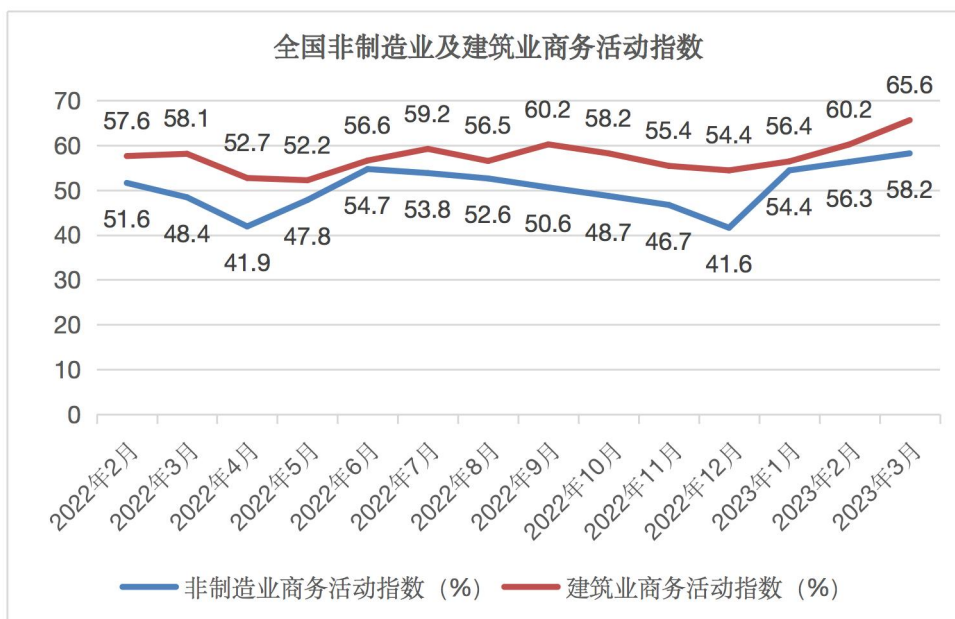


2) 4月份，一年期限MLF中标利率相比上月持平，4月17日操作1700亿元，缩量约3100亿元。4月份的MLF缩量打破了之前连续8个月月度4000亿元以上的续作模式，符合市场普遍预期，疫情过后的1季度市场复苏，当前市场流动性处于明显充裕水平。

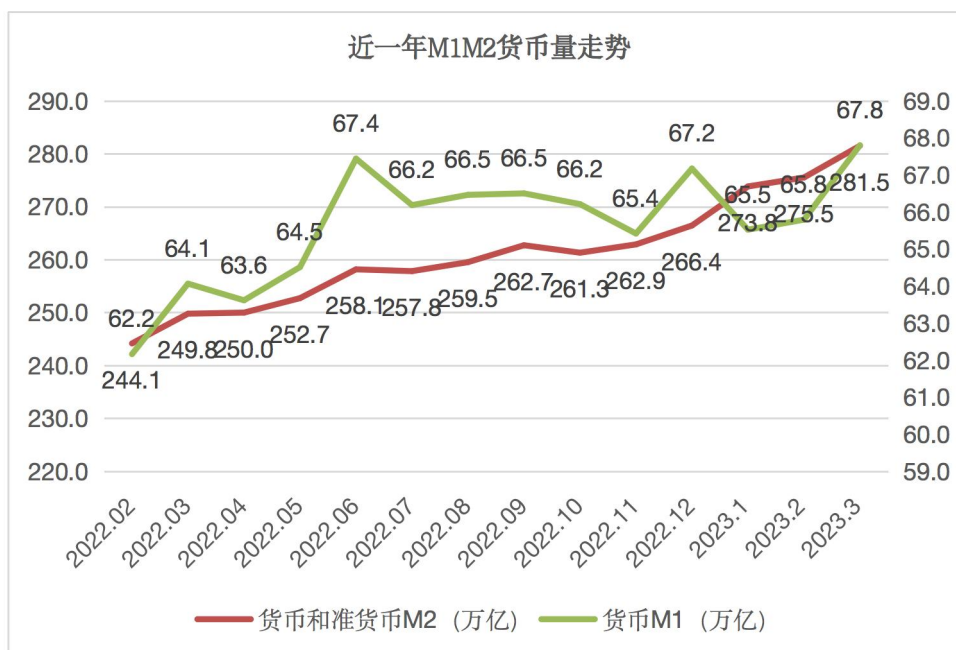


3) 3月份，非制造业商务活动指数为58.2%，比上月上升1.9个百分点，为近年高点，非制造业恢复发展步伐加快。建筑业加速扩张。商务活动指数为65.6%，高于上月5.4个百分点。从企业用工看，建筑业企业用工需求持续增加，从业人员指数为51.3%，连续三个月保持在扩张

区间。



4) 2023年3月末, 广义货币 (M2) 供应量 281.5 万亿元, (M1) 供应量 67.8 万亿元, M1-M2 增速差为向上正值, 企业的货期存款增速大于定期存款增速, 企业和居民交易活跃, 微观主体盈利能力较强, 经济景气度上升。



5) 2023年3月份, 全国居住类居民消费价格同比下降2%, 较上月同比增长回落0.2个百分点。近一年来, 全国居住类居民消费价格指数逐渐下滑, 受疫情及市场发展的影响, 客户信心不足, 本年初开始逐渐呈现复苏迹象, 指数小幅度攀升。



2. 金融信息

1) ——。

3. 市场政策

1) 沈阳城市政策提炼

推行住房“以租换购”：进一步完善“租购并举”制度，拓宽沈阳市保障性租赁住房房源筹集渠道，鼓励产权人将家庭闲置的存量住房释放出来，投入到住房租赁市场，更好地解决新市民、青年人的住房困难问题。同时，对出租家庭在获得租金收入后，合理的改善需求予以支持。

实施“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现住房出售后1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税优惠。

推行二手房“带押过户”：减少交易风险、降低交易成本、增加买卖双方交易的安全性和可靠性。实现房屋所有权转移登记、抵押权设立登记、抵押权注销登记合并办理无缝对接，大大节省交易时间。破除了传统“先还后卖”模式，有利于活跃二手房市场。

科学安排土地供应：合理制定年度土地储备、出让计划。结合已供土地开发利用及市场库存情况，科学确定供地总量、容积率、商住比和出让时序，采取清单化、滚动式供应土地。

首套个人住房贷款利率动态调整机制：按照人民银行、银保监会《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》要求，二季度起新发放首套住房个人住房贷款利率下限由一季度的LPR-40BP调整为LPR-50BP，即由3.9%降至3.8%。4月1日起至6月30日有效。

支持公寓类非住宅去库存：对购买公寓类非住宅实际用于居住且为首套刚需的，水电气暖收费价格参照住宅标准执行。

优化商品房预售资金监管：以重点监管额度和企业信用评价为依据，动态调整监管资金比例，实施差异化、精细化管理。

优化限购区域：继续对和平、沈河、铁西、皇姑、大东、于洪等六区（不含二环外）实施限

购政策。

降低首付比例：自4月13日起对非限购区域（二环外），首套住房、二套住房商业贷款首付比例分别按20%、30%执行。

3) 市区政策

1) 4月15日至5月5日，浑南区组织域内各房企和浑南餐饮商会会员单位，为广大市民带来“超多+惊喜”的购房补贴政策。

· 优惠政策一：看房送大礼

凡在本次活动期间到浑南区域内售楼处看房的市民，均可领取浑南区餐饮商会提供的会员单位“就餐优惠券”，数量有限，先到先得。

· 优惠政策二：买房领补贴购

买新建商品住房补贴：

活动期间（4月15日—5月5日），购买浑南区域内新建商品住房并完成《商品房买卖合同》网签备案的市民，在享受“2023年沈阳市春季房地产展示交易会”发放的100元/㎡的补贴基础上，还享受浑南区额外给予的契税50%补贴（按缴纳额度先征后补）。

购买二手住房补贴：

活动期间（4月15日—5月5日），购买浑南区域内二手存量住房并完成房屋转移登记及取得《不动产权证书》的市民，给予契税50%补贴（按缴纳额度先征后补）。

· 优惠政策三：购房抽大奖

在2022年10月“爱上浑南”购房消费季活动中购买新建商品住房的购房者，以及参加本次活动购买新建商品住房的购房者，都可参加一次“抽大奖”活动，大奖为家用小汽车一辆！

2) 皇姑区在全市春季房交会期间，于“五一”期间再次推出“购房有礼，1%补贴”活动。

3) 沈河区优惠政策，对于个人购买本次房交会参展楼盘的商品住房，100㎡以下商品住房补贴5000元，100-150㎡商品住房补贴7500元，150-200㎡商品住房补贴10000元，200㎡以上商品住房补贴15000元。

4. 城区建设

1) 沈阳现代化都市圈由沈阳、鞍山、抚顺、本溪、阜新、辽阳、铁岭和沈抚示范区七市一区共同组成，总面积7万平方公里，人口2000余万，城镇化率超过75%。3月8日，在市政府新闻发布厅召开了“振兴新突破 我要当先锋”主题系列新闻发布会。市发展改革委、市工业和信息化局、市交通运输局负责同志围绕着力促进区域协同发展，在引领沈阳现代化都市圈建设上实现新突破作情况介绍。重点实施七大工程实现沈阳现代化都市圈建设新突破：1.实施规划共绘引领工程；2.实施交通共联畅通工程；3.实施产业共链协作工程；4.实施平台共享拓展工程；5.实施生态共保提升工程；6.实施文旅共建融合工程；7.实施社会共治联动工程。

2) 沈环线满都户大桥改扩建工程将在今年年底建设完成，实现通车。

5. 交通环境

- 1) 地铁2号线南延线风水电安装累计完成86%，装修工程累计完成35%，已进入动车调试阶段；地铁4号线风水电安装工程完成约90%，装修工程完成约70%，全线实现电通，即将进入动车调试阶段。

6. 教育动态

- 1) 4月14日，沈阳市自然资源局发布“沈阳市和平区教育局位于和平区仙岛南路南小学新建工程项目规划许可批前公示”。沈阳市和平区教育局开发的和平区仙岛南路南小学新建工程项目，规划用地性质为教育用地，面积为14015.39平方米。
- 2) 沈阳市和平区教育局开发的和平区仙岛南路南小学新建工程项目，规划用地性质为教育用地，面积为14015.39平方米。建设单位现已委托设计单位按照相关技术标准和规范完成建设工程规划设计方案，现予以公示并公开征求意见。

7. 其它动态

- 1) 和平湾领事馆区在4月份要计划开工建设，总面积是60万平方米，拟引进20-30个领事馆进驻，目前俄罗斯领事馆已经完成了选址；
- 2) 金廊沿线华丰嘉德广场及京城中心项目复工；

二、 土地市场

1. 4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，4月份暂无住宅用地成交。

2. 4月沈阳各环线土地市场成交量

4月份各环线内住宅用地均无成交。

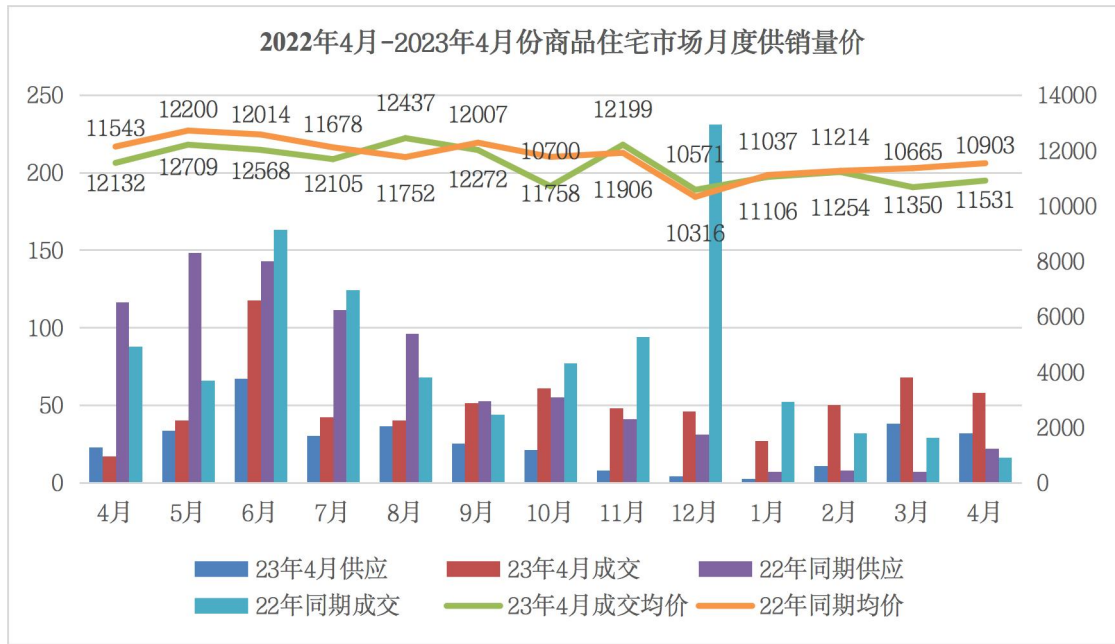
三、 商品住宅市场

1. 商品住宅市场月度供销量价

4月份，沈阳商品住宅供应面积32万平米，同比新增供应上升45.5%；

成交面积68万平米，同比上升262.5%、环比下降15%；

销售均价为10665元/平米，价格同比下降5.4%、环比上升2%。

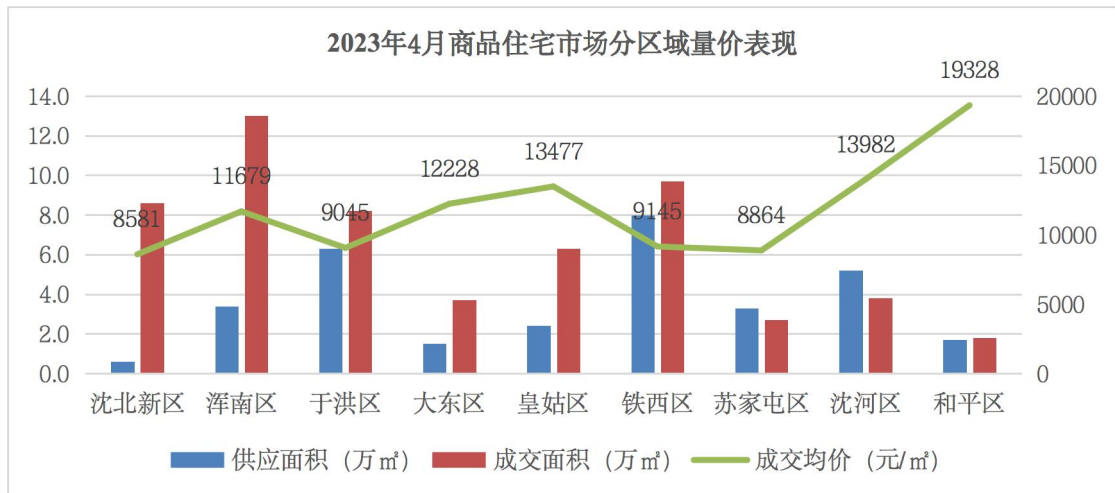


2. 商品住宅市场分区域量价

4月供应结构(区域)：铁西区供应8万㎡居首，其次于洪区6.3万㎡，沈北新区供应最少0.6万㎡

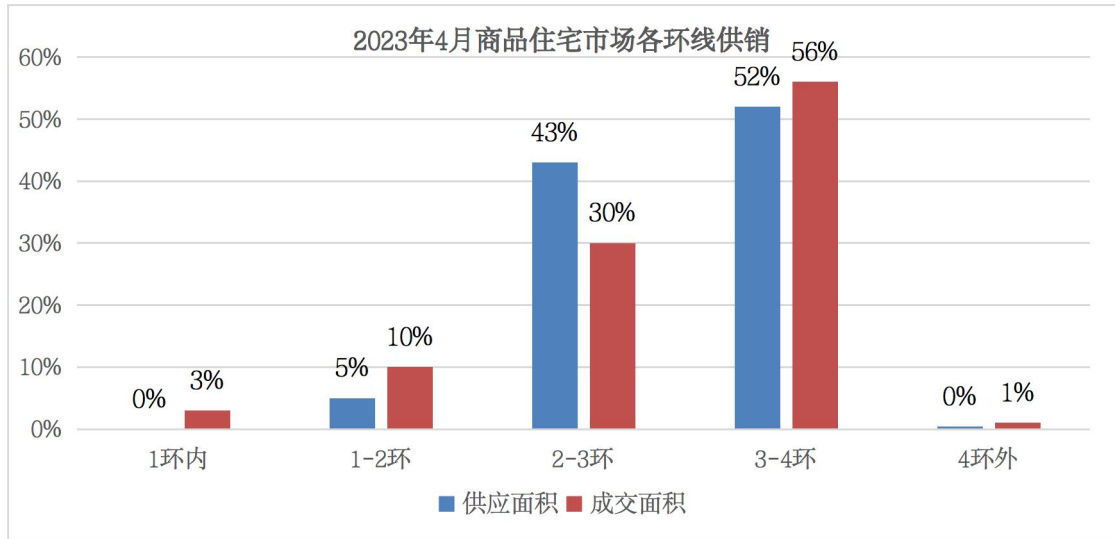
4月成交结构(区域)：浑南区成交13万㎡居首，其次铁西区9.7万㎡，除浑南、铁西、沈河外各区成交量均下滑

4月成交价格(区域)：和平区19328元/㎡排名首位，其次沈河区13982元/㎡，浑南、铁西价格环比下滑



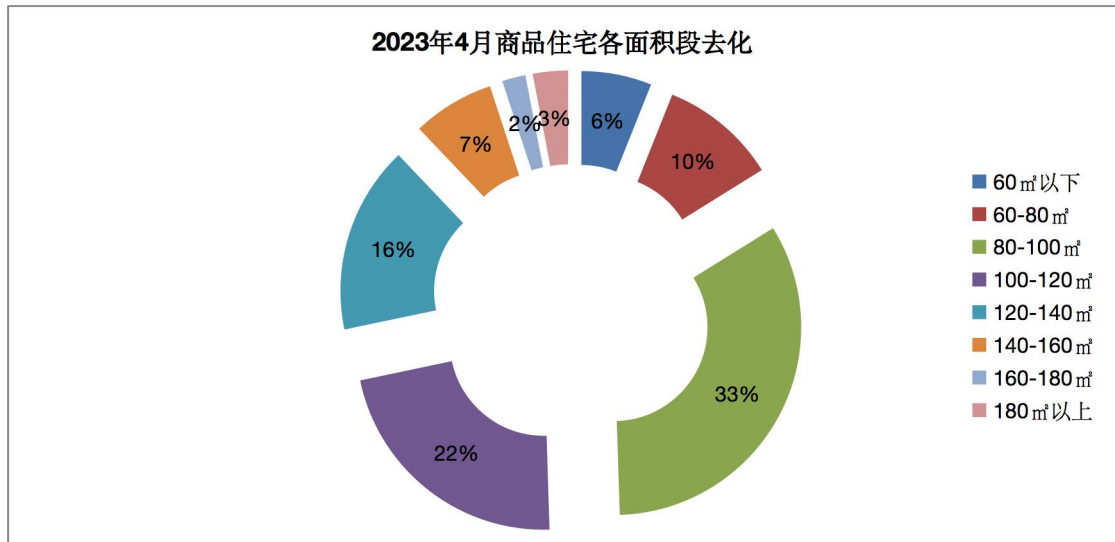
3. 商品住宅市场各环线供销

本月新增供应主要集中在3-4环，供应占比52%，2-3环供应占比43%，3-4环仍为成交热点，成交占比56%，环比小幅上升。



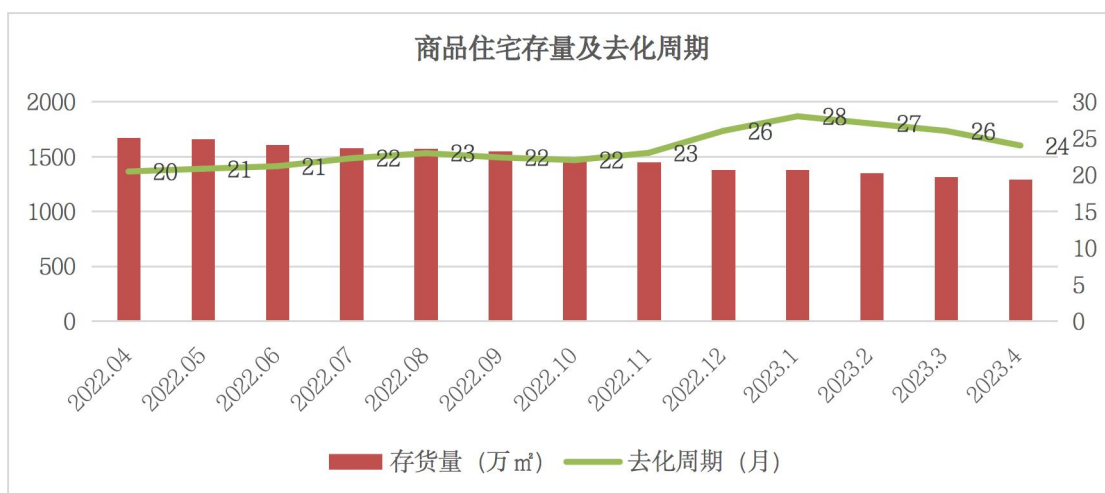
4. 商品住宅各面积段去化

4月份成交 80-100 m² 为需求主力面积，占比约 33%，100-140 m² 环比大幅下滑。



5. 商品住宅存量及去化周期

截止 4 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 24 个月。



6. 项目销售排名

2023年4月商品房成交面积 TOP10				
排名	项目	区域	板块	面积 (万㎡)
1	荣盛和悦名邸	铁西区	经开北	3.7
2	荣盛锦绣天地	铁西区	经开北	1.8
3	东升鸿璟园	于洪区	沙岭	1.8
4	环球港动感城	浑南区	新市府	1.4
5	联东U谷	沈北新区	虎石台	1.3
6	招商·公园 1872	皇姑区	四台子	1.1
7	旭辉铂宸府	沈河区	北站	1.0
8	保利云上	浑南区	东湖	1.0
9	保利天汇	沈河区	农大	0.9
10	车创沈阳汽车创智城	大东区	欧盟经济开发区	0.8

7. 房企销售排名

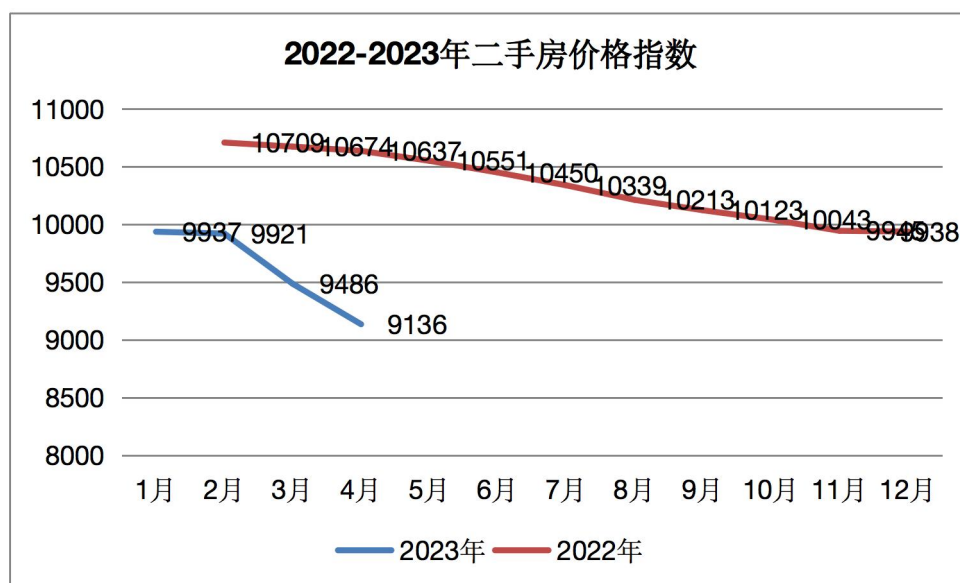
2023年4月房企商品房成交面积 TOP10			
排名	房企	面积 (万㎡)	套数
1	荣盛	6.1	593
2	保利发展	4.4	359
3	万科	3.4	343
4	华润置地	3.3	267
5	龙湖	3.0	261
6	联东	2.6	22
7	旭辉	2.5	280
8	招商	2.2	210
9	东升	1.8	188
10	金地	1.8	152

四、 二手房市场

1. 二手房价格走势

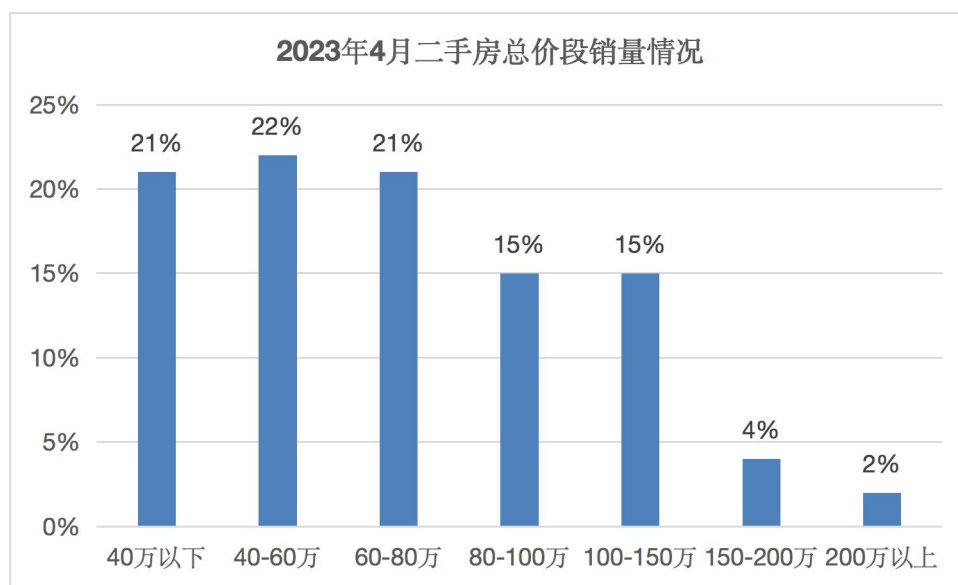
4月份，沈阳二手房销售均价约9136元/平米，价格同比下降14%，环比下降3.7%；

存量市场售价下滑，以价换量。



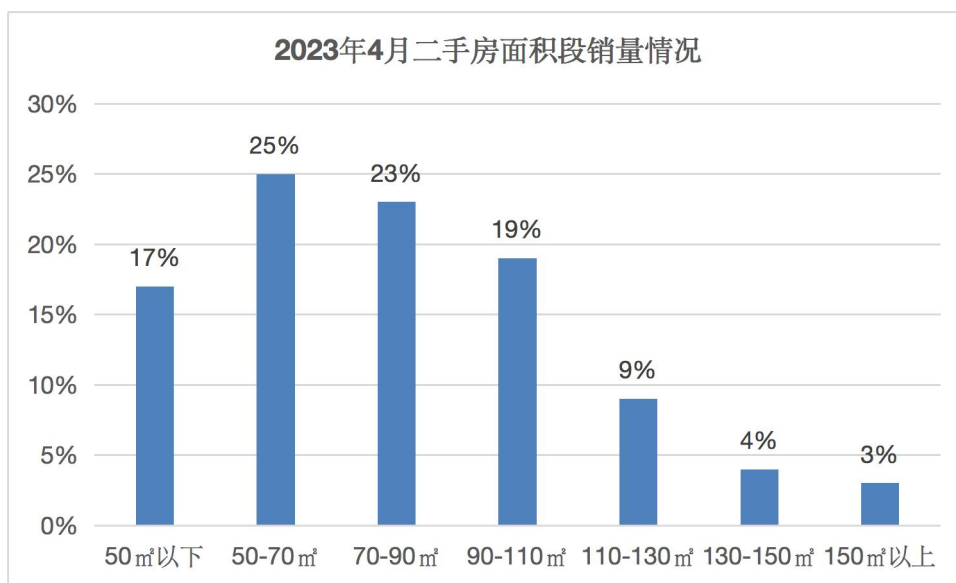
2. 二手房总价段销售情况

4月份，沈阳市二手房产品销售总价集中在80万以下，200万以上的成交量占比4%，环比上月提升2%。



3. 二手房面积段销售情况

4月份，沈阳市二手房产品销售面积段集中在50-90㎡，其次为90-110㎡占比19%。



五、 4 月份市场总结:

1、 宏观市场:

1) **宏观经济:** 4 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:** 4 月沈阳春季房交会开启, 各类购房补贴接踵而至, 浑南、皇姑等区域成交量上扬, 但楼市整体表现相对平淡, 楼市活跃度仍然较低, 随着房地产行业进入新阶段, 楼市发展也由过去的持续扩张期进入了新的平稳运行期。从前期成交规模变化态势及政策基调看, 未来成交仍会低位延续, 楼市成交新平衡区或仍会下降。

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, 大环境及楼市影响下, 房企拿地欲加审慎, 土地市场不容乐观

商品住宅市场:

4 月份市场供求下滑, 价格维稳。沈阳市商品住宅新增供应 32.4 万 m², 同比涨 49%, 环比降 15%, 商品住宅成交 57.6 万 m², 同比涨 259%, 环比降 17%, 成交均价 10903 元/m², 同比降 5%, 环比涨 2%;

3、 二手房市场:

4 月份, 二手房销量环比略有下滑, 但 4 月份的二手房交易相对来说还是相当火爆的, 整体发展趋势由火爆转向常温。