

2017年2月份 沈阳市房地产市场总结报告



沈阳地产研究院



出品 佳恒集团
 董事长 赵贵武
 总裁 杨晓海

地产分析师 王 岩
 焦杨帆
 吴 雪
 陶 勇
 李雪飞
 江 莹
 郭丹丹

网站支持 房小二网
 设计 崔俊喆

目录 CONTENTS

一、政策动态盘点.....03

二、商品住宅市场分析.....03

 1. 销售均价

 2. 供求关系

 3. 市场库存

 4. 各区域市场动态

三、土地市场分析.....06

 1. 土地供应情况

 2. 土地成交情况

 3. 土地成交价格

 4. 土地出让金

 5. 居住用地成交详情

关于我们 ABOUT US

沈阳地产研究院成立于2013年11月6日，由中国专业的房地产信息运营商佳恒集团组织发起。沈阳地产研究院是整合佳恒集团旗下《沈城楼市》、房小二网媒体信息资源为一体的旗舰式地产研究机构。

沈阳地产研究院下设数据中心、研究中心、资料中心及客服中心。截至2016年4月，地产研究院率先组建了拥有68万沈阳精准购房群体的庞大数据库，并根据购房者需求进行详细分类，数据汇总，时时更新，专人服务，对购房者做到定制化楼盘推荐，服务广大购房者。与此同时，沈阳地产研究院时刻关注百姓的购房需求及沈阳房地产市场变化，出具研究报告，对开发公司调整产品策略具有极高的参考价值。

版权声明

本刊所有内容的版权归佳恒集团所有，未经允许，请勿转载。

内部交流 参考资料

一、政策动态盘点

2017年人民银行金融市场工作会议

2017年人民银行金融市场工作会议于2月16日至17日召开，部署2017年金融市场和信贷政策重点工作。其中，关于房地产业方面提到，2016年“因城施策”住房信贷政策有效落实，化解产能过剩金融服务工作有序开展，2017年要继续完善差别化住房信贷政策，加强房地产金融宏观审慎管理，促进房地产市场平稳健康发展。

住建部举行房地产和棚户区改造有关情况新闻发布会

2月23日，在国务院新闻办公室举行房地产和棚户区改造有关情况新闻发布会上，住房和城乡建设部部长陈政高、副部长陆克华介绍房地产和棚户区改造有关情况。2016年，坚持分类调控、因城因地施策，落实地方主体责任，努力促进房地产市场平稳健康发展。房地产去库存取得初步成效，热点城市房地产市场趋于稳定，棚户区改造任务顺利完成。

今年，按照中央经济工作会议提出的要求，要继续解决三四线城市库存过多的问题，继续鼓励、引导农民工和农民进城安居，提高城市基础设施建设水平，增强对农业转移人口的吸引力，继续推进三四线城市的棚改货币化安置，继续提高比例，减少重复建设，加快进度，今年计划目标是改造棚户区住房600万套。

中央财经领导小组第十五次会议

2月28日，在中央财经领导小组第十五次会议上，提出要做好2017年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调，把握好经济社会发展大局，确保经济平稳健康发展，努力提高经济运行质量和效益；确保供给侧结构性改革得到深化，经济结构调整取得有效进展。

建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定。要调整和优化中长期供给体系，实现房地产市场动态均衡。

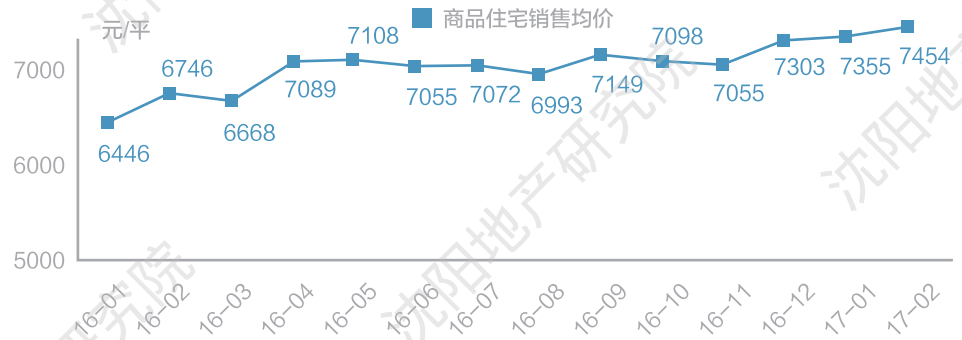
二、商品住宅市场分析

2月份，沈阳商品住宅市场成交量价齐涨，供应继续下降，库存压力进一步缓解。销售方面，2月份销售80.2万平，环比上涨34.5%，同比大幅增长76.3%；销售均价为7454元/平，环比上涨1.3%。供应方面，2月份新增供应13.8万平，环比大幅下降75.3%，同比降幅也高达74.4%。2月份短期市场供不应求，库存面积降至2607万平，同比下降7.5%；去化周期降至21个月，较去年同期下降了5个月。各区域供求方面，铁西区和浑南区新增供应量相对较大，浑南区和于洪区的销售面积相对较大。

1、销售均价

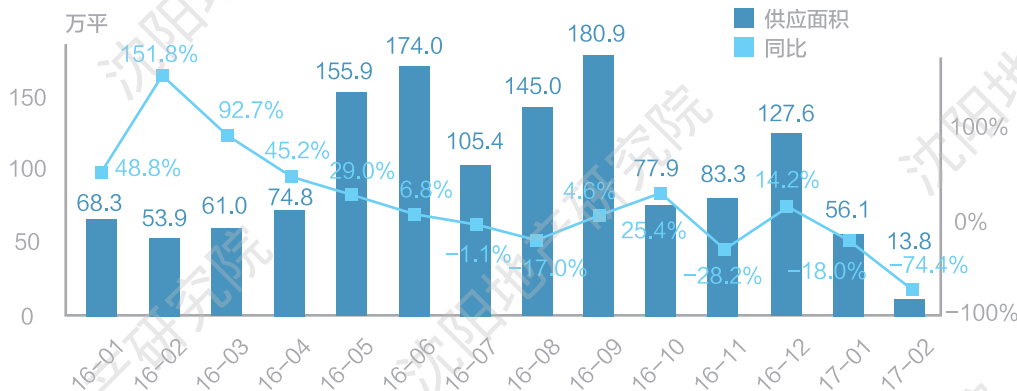
沈阳商品住宅市场的销售均价，在去年末经历一番回调之后，今年连续两个月上涨，总体延续了从去年初以来的上涨态势。2月份，沈阳商品住宅销售均价为7454元/平，环比上涨1.3%，较去年同期增长10.5%。

2016年1月-2017年2月沈阳市商品住宅销售均价



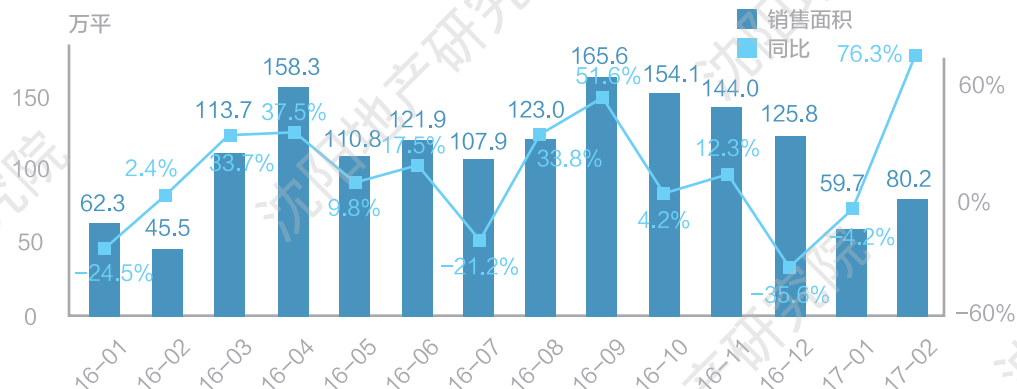
2、供求关系

2016年1月-2017年2月沈阳市商品住宅供应面积



由于季节性原因，沈阳商品住宅市场的供应量，自去年12月份达到一个小高峰之后，1月、2月连续下滑，2月新增供应量为13.8万平，环比大幅下降75.3%，较去年同期也大幅下降74.4%。预计随着市场的季节性回暖，供应量也将会迎来一个“小阳春”。

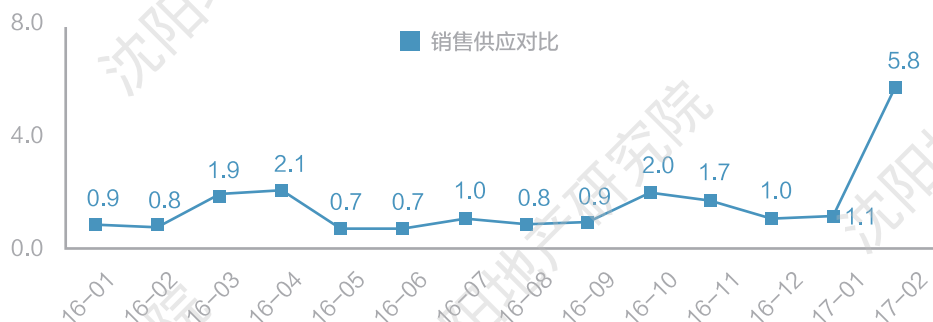
2016年1月-2017年2月沈阳市商品住宅销售面积



在成交方面，沈阳商品住宅市场销量受春节长假影响，1月份降幅较大，2月份止跌且大幅反弹，全月成交80.2万平，环比上涨34.5%，与去年同期相比，涨幅高达76.3%。今年沈阳市场的主要目标仍是去库存，去年的各项鼓励百姓购房的政策仍将继续，目前各房企已纷纷加大营销力度，未来两月将会迎来今年市场销售的第一波高潮。

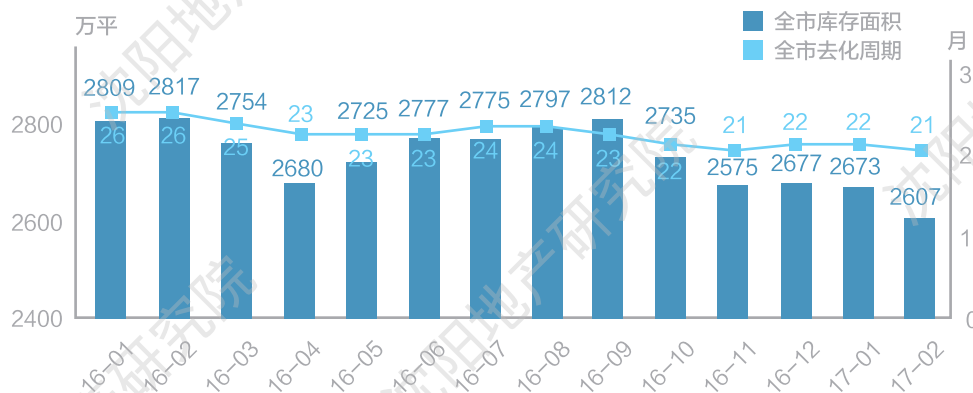
销售供应对比来看，2月份由于销售大幅回暖，而供应有出现较大幅度的下降，致使销售供应对比大幅攀升，销供比为5.8，短期市场供不应求。

2016年1月-2017年2月沈阳市商品住宅销供比



3、市场库存

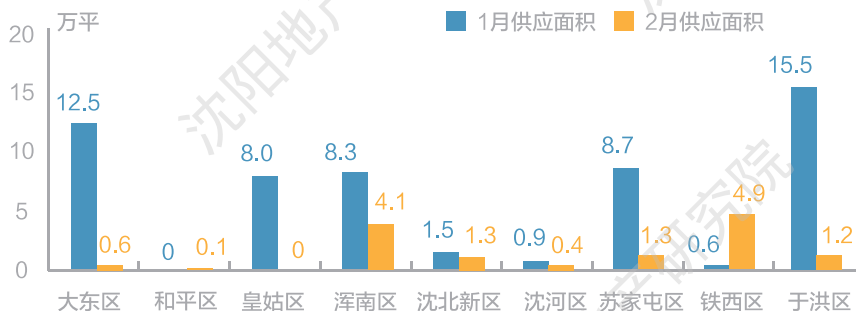
2016年1月-2017年2月沈阳市商品住宅库存及去化周期



由于商品住宅市场供应连续两月下降，而成交快速止跌反弹，市场库存和去化周期保持下降态势，均为去年以来的最低水平，去库存压力在持续改善之中。其中，截至2月底住宅库存面积降至2607万平，较去年同期减少7.5%；去化周期方面，截至2月底降至21个月，较去年同期下降了5个月。

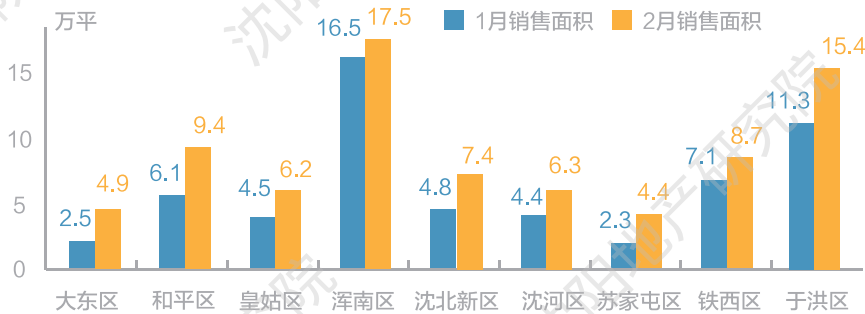
4、各区域市场动态

2017年1-2月各区商品住宅供应面积



各区域商品住宅的供应方面，2月份供应面都比较偏低，其中铁西区新增供应面积为4.9万平，排在各区首位，占全市比重为35.5%；其次是浑南区，新增供应面积为4.1万平，占比29.4%。

2017年1-2月各区商品住宅销售面积



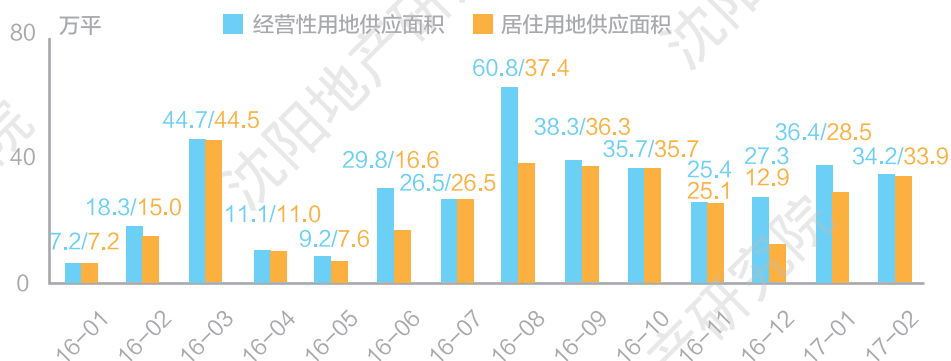
从各区域商品住宅的销售情况来看，与1月相比，各区域均有不同程度增加。各区相比较，浑南区商品住宅销售面积继续保持领先地位，全月销售面积为17.5万平，占全市销售的比重为21.8%；其次是于洪区，销售面积为15.4万平，所占比重为19.2%。

三、土地市场分析

2月份，沈阳总共推出6宗经营性用地，均为居住类用地，占地面积共计34.2万平，同比大幅增长87.0%。6宗地块中，仅有1宗地块流拍，其余均已成交，占地面积共计33.6万平，同比大幅增长124.5%；建筑面积共计65.3万平，同比大幅增长85.6%。本月居住类用地成交的平均楼面地价为4783元/平，环比增长48.9%；土地出让金为31.2亿元，环比增加173.0%。其中，由华润置地竞得的东北制药总厂地块，楼面地价6420元/平；佳兆业竞得的省气象局西地块，楼面地价6160元/平；保利地产竞得的化工厂北地块，楼面地价5930元/平，为本月的明星地块，引起市场各方关注。

1、土地供应情况

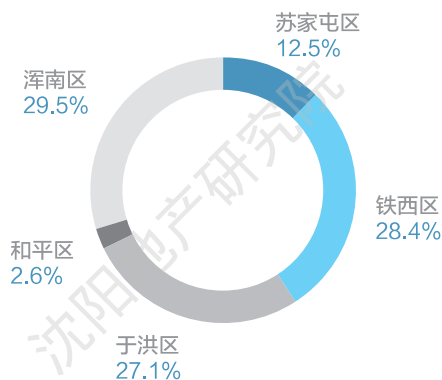
2016年1月-2017年2月沈阳市经营性用地供应面积



2月份沈阳市推出6宗经营性地块，均为居住类用地，总占地面积为34.2万平，与去年同期相比，大幅增长87.0%。其中，铁西区、和平区各有2宗地块，于洪区、苏家屯区各有1宗地块。

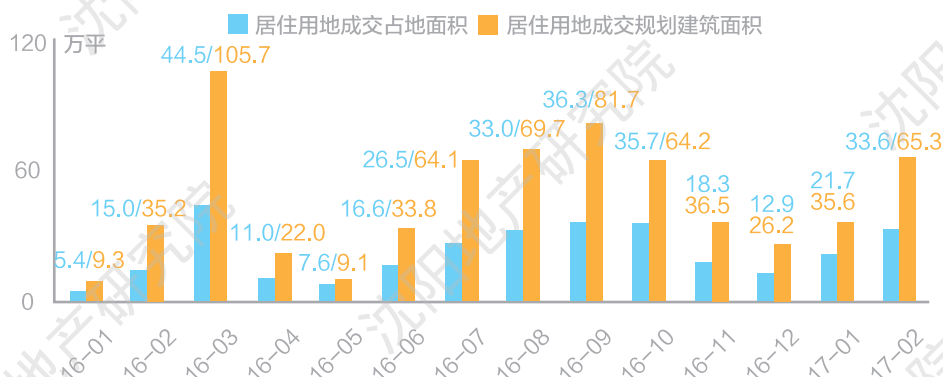
从各区域的居住用地供应来看，今年1-2月，有五个区域推出9宗地块，其中，浑南区供应2宗地块，占地面积共计18.4万平，占全市比重29.5%；铁西区供应2宗地块，占地面积共计17.7万平，占全市比重28.4%；于洪区供应2宗地块，占地面积共计10.1万平，占全市比重27.1%；苏家屯区供应1宗地块，占地面积共计7.8万平，占全市比重12.5%；和平区供应2宗地块，占地面积共计1.6万平，占全市比重2.6%。

2017年1-2月沈阳市各区域居住用地供应面积占比



2、土地成交情况

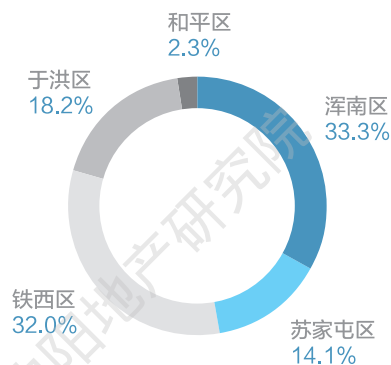
2016年1月-2017年2月沈阳市居住用地成交占地面积及规划建筑面积



本月推出的6宗居住用地中，仅有1宗流拍，其余全部成交，占地面积共计33.6万平，同比大幅增长124.5%；建筑面积共计65.3万平，同比大幅增长85.6%。在成交地块中，铁西区有2宗地块，于洪区、和平区和苏家屯区各有1宗地块。

从各区域的居住用地成交来看，今年1-2月，浑南区成交2宗地块，占地面积合计18.4万平，占全市比重为33.3%；铁西区成交2宗，占地面积合计17.7万平，占全市比重32.0%；于洪区成交2宗地块，占地面积合计10.1万平，占全市比重18.2%；苏家屯区成交1宗地块，占地面积7.8万平，占全市比重14.1%；和平区成交1宗地块，占地面积1.3万平，占全市比重2.3%。

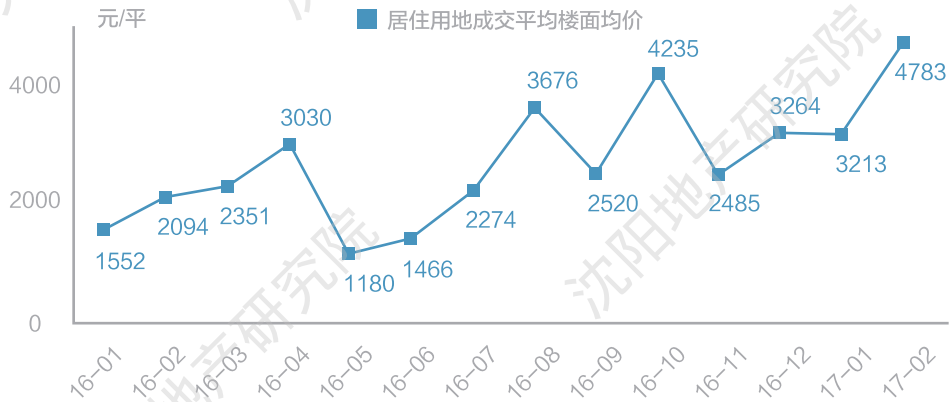
2017年1-2月沈阳市各区域居住用地成交面积占比





3、土地成交价格

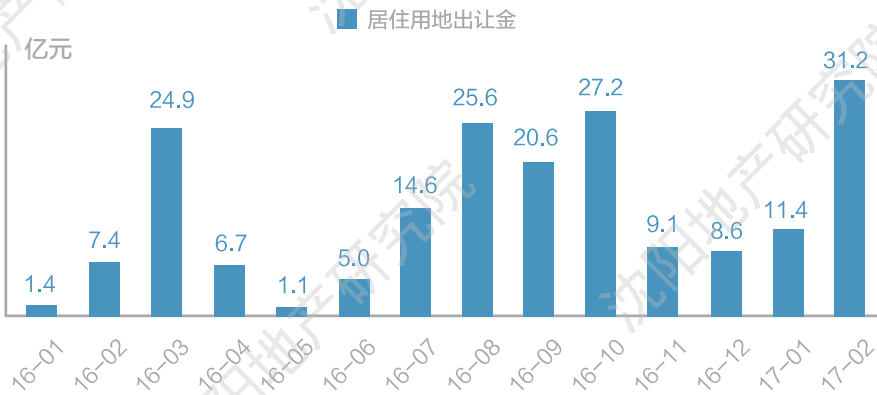
2016年1月至2017年2月沈阳市居住用地平均楼面地价



2月份沈阳市居住类用地成交的平均楼面地价为4783元/平，创下了去年以来的最高纪录，环比增长48.9%。其中，东北制药总厂地块、省气象局西地块以及化工厂北地块等三宗地块，引起了房企积极争抢，均以较高的溢价率成交，成交楼面地价分别为6420元/平、6160元/平、5930元/平。

4、土地出让金

2016年1月至2017年2月沈阳市经营性土地出让金



2月份，沈阳市居住类用地的出让金为31.2亿元，也创下了去年以来的最高纪录，环比增加173.0%。其中，东北制药总厂的出让金为15.58亿元，化工厂北地块出让金为10.26亿元。

5、居住用地成交详情

2016年1-2月沈阳市居住用地成交一览表

宗地名称	区域	建设用地面积(平)	规划建筑面积(平)	成交价(万元)	竞得方	成交日期
于洪区汪河路北2号地块	于洪区	32513	68277	18708	沈阳鼎峰瑞阳置业有限公司	2017-1-11
GN-SW-01-56-2	浑南区	56790	96543	28384	沈阳广兴房地产开发有限公司	2017-1-11
GN-MZ-02-08	浑南区	127325	190987	67227	沈阳广兴房地产开发有限公司	2017-1-11
丁香屯-3	于洪区	68274	112652	19849	辽宁天易晶城房地产开发有限公司	2017-2-15
东北制药总厂	铁西区	110311	242684	155803	华润置地(沈阳)有限公司	2017-2-21
化工厂北地块	铁西区	66551	173034	102609	保利(长春)恒富房地产开发有限公司	2017-2-21
苏家屯区湖西街道中央大街东银梨路北地块	苏家屯区	77685	85453	9955	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	2017-2-22
省气象局西地块	和平区	12947	38840	23926	佳兆业地产(辽宁)有限公司	2017-2-24

数据来源: 沈阳地产研究院搜集整理



沈阳地产研究院以“专业的沈阳房地产信息服务商”为宗旨,以专业数据、百姓视角追踪市场动态,解读产品信息,释放地产观点,为购房者及业内送去更多置业参考。

欲知更多详情请登录沈阳地产研究院官方网站

<http://dcyjy.fangxiaer.com>



沈阳地产研究院

沈城楼市



官方网站

dcyjy.fangxiaoer.com

联系电话

024-62625700

E-mail

sydcyjy@fangxiaoer.com

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商