

2016年4月份 沈阳房地产市场月度研究报告



沈阳地产研究院

出品	佳恒传媒集团
院长	赵贵武
总裁	杨晓海
总经理	巢玉欣
研究员	王 岩
	陶 勇
	江 莹
	郭丹丹
市场支持	赵国强
	于海霞
	徐 哲
	孙 莉
	王 佳
网站支持	房小二网
技术支持	张保辰
设计	崔俊喆

版权声明

本刊所有内容的版权归佳恒传媒集团所有，未经允许，请勿转载。

内部交流 参考资料

目录 CONTENTS

2016年4月沈阳商品住宅量价齐升

一、供求关系	03
二、市场库存	04
三、销售均价	05
四、各区域销售统计	05

沈阳二环外60平以下小户型成交客群分析

一、职业分析	06
二、学历分析	07
三、购房次数	07
四、年龄段分析	07
五、家庭结构分析	07
六、家庭年收入调查	07
七、购房目的	08
八、贷款方式	08
九、户籍占比	09
十、研究院小结	09

2016年与购房者息息相关的房产政策解读

一、营改增	09
二、贷款比例	10
三、契税优惠及契税补贴	10
四、其他政策及执行情况	11
五、新政对购房者的影响	11

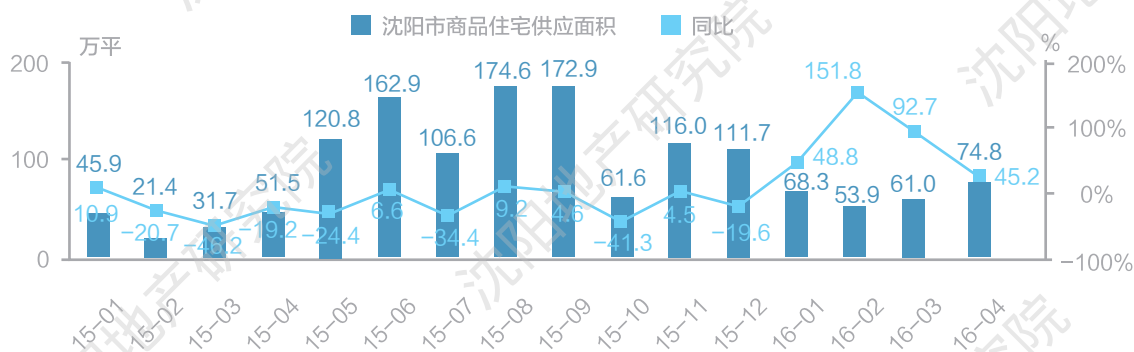
2016年4月沈阳商品住宅量价齐升

2016年4月，沈阳商品住宅市场回暖趋势明显，呈现出量价齐升的态势。4月销售均价7089元/平，同比上涨2.5%；4月销售面积157.8万平，供应面积74.8万平，销供比达到2.1。截止4月底，全市商品住宅库存量约2680万平，去化周期降为22个月。浑南区、于洪区及和平区依然是销售前三甲区域。



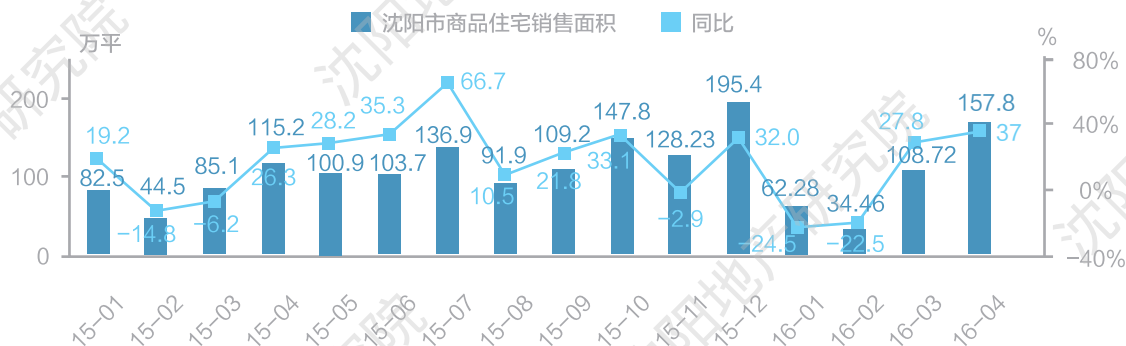
一、供求关系

2015年1月-2016年4月沈阳市商品住宅供应面积



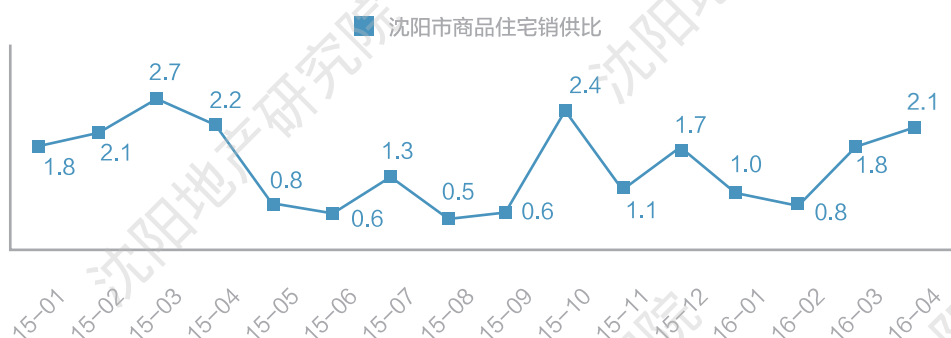
2016年4月，沈阳房地产市场表现活跃，开发商产品供应量增加，4月沈阳商品住宅供应面积74.8万平，同比增长45.2%。今年春节过后，尤其是3-4月份，出现了一波购房高潮，开发商趁着销售旺季推售新品，供应量同比有所增加。

2015年1月-2016年4月沈阳市商品住宅销售面积



2016年4月沈阳商品住宅销售面积157.8万平，同比增长37%，环比增长45.1%，销售面积仅次于2015年12月的195.4万平，在16个月中排在第二位。一方面受到4月房交会的影响，有效客户在房交会期间集中购房备案，导致销售面积大幅增长，二来4月份购房者看房热情高涨，也受到市场回暖的影响。

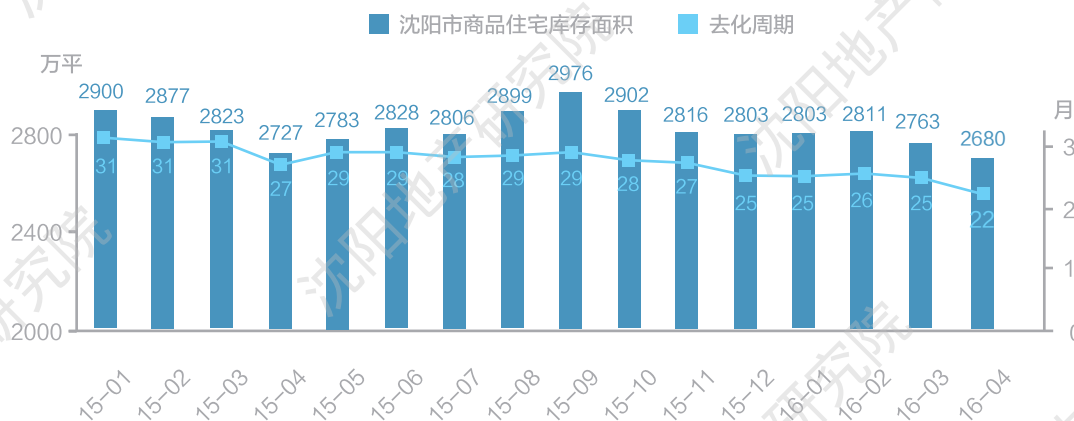
2015年1月-2016年4月沈阳市商品住宅销供比



4月份，沈阳商品住宅供应面积74.8万平，销售面积157.8万平，月度销售面积大于月度供应面积，超出83万平。从上图可以看出，从2015年1月至2016年4月的16个月的时间段内，有11个月的销供比超过了1，尤其是4月份销供比达到了2.1，市场供求关系略有改观。

二、市场库存

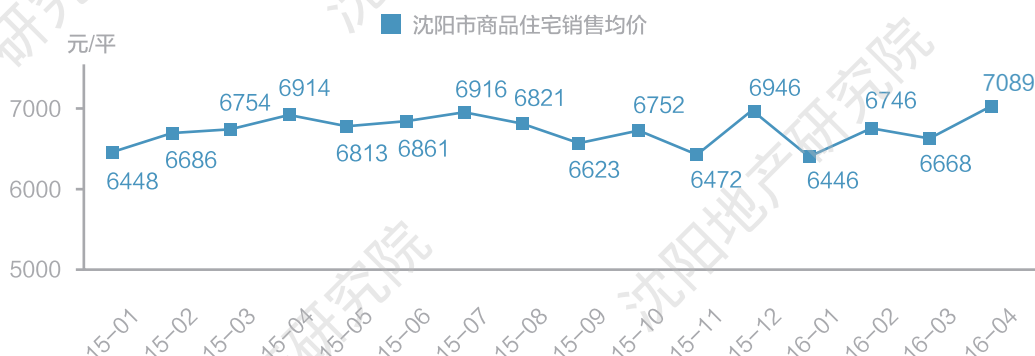
2015年1月-2016年4月沈阳市商品住宅库存面积及去化周期



2016年4月，沈阳商品住宅库存量为2680万平，较3月份下降了83万平，降幅为3%。相比2015年初的2900万平，下降了220万平，降幅为7.6%。去化周期从上个月的25个月降至22个月，明显降低。

三、销售均价

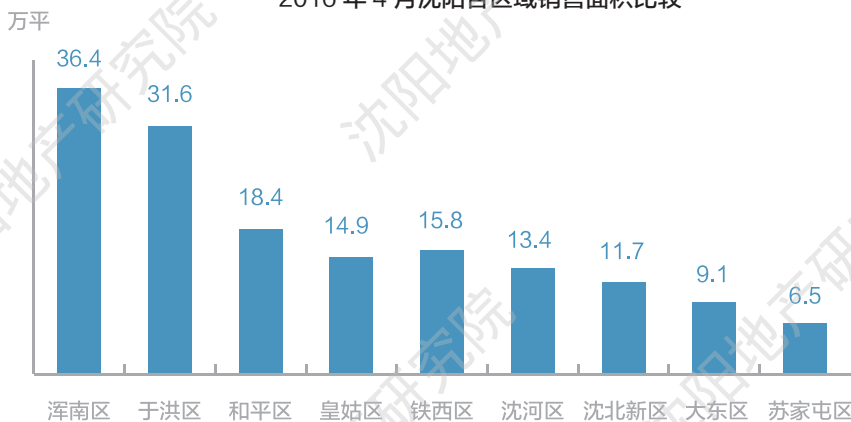
2015年1月-2016年4月沈阳市商品住宅销售均价



2016年4月，沈阳商品住宅销售均价为7089元/平，价格出现了上扬的趋势，达到了2015年1月以来的最高位，同比上涨2.5%，环比上涨6.3%。

四、各区域销售统计

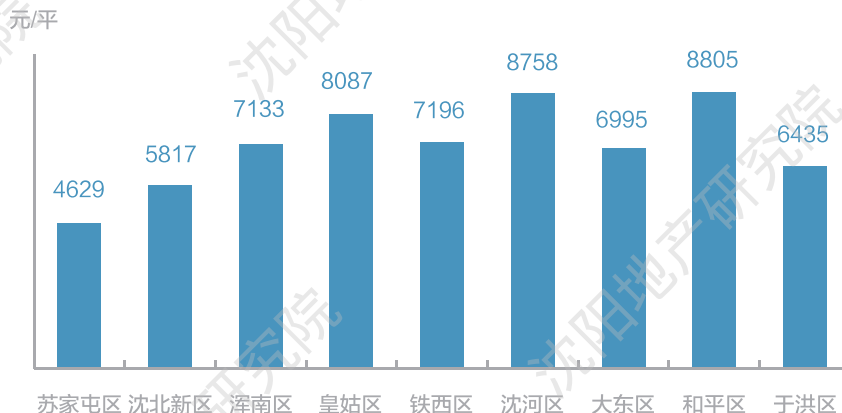
2016年4月沈阳各区域销售面积比较



从沈阳各区域的销售面积来看，浑南区、于洪区以及和平区依然占据前三甲的地位，三区合计销售面积86.4万平，占据沈阳市总销售面积的一半以上。

沈阳购房者对浑南区的居住环境及发展潜力认可度比较高，区域销量排名第一位。于洪区位于沈阳二环边，距离沈阳老城较近，且有地铁交通优势，房价6000多元/平，楼盘因为高性价比而畅销。和平区的热销楼盘主要集中在长白岛内外，长白区位优势，学区优势明显，品牌开发商聚集，改善型产品迎合市场需求，综合因素使得和平长白成为购房者热衷的区域之一。

2016年4月沈阳各区域商品住宅销售均价



从各区域商品住宅销售均价来看，和平、沈河、皇姑商品住宅成交均价突破了8000元/平，属于房价较高的区域，排在前三位。浑南区及铁西区紧随其后为7000元/平以上，大东区房价6995元/平，在市内五区的房价中排在最后一位。于洪区商品住宅均价6435元/平，依然属于性价比较高的区域。沈北新区及苏家屯区属于房价洼地，均价仅为4000-5000元/平。

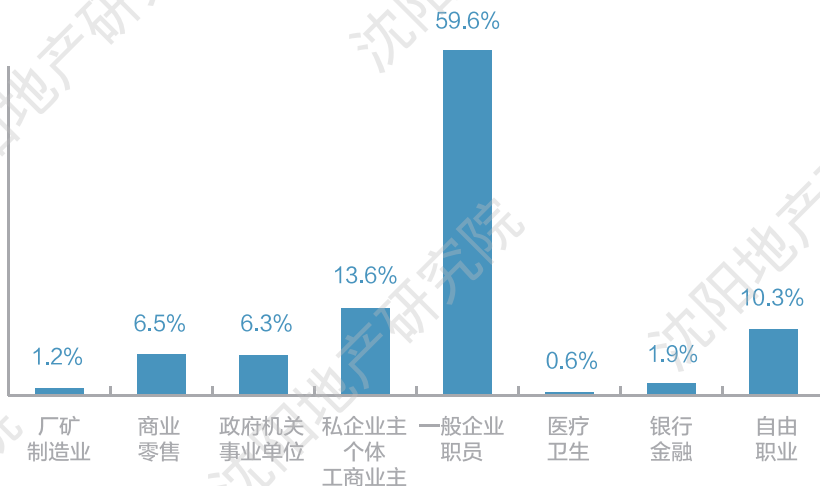
沈阳二环外60平以下小户型成交客群分析

在沈阳房地产市场上，60平以下小户型属于非主力产品，但是出于产品格局上的考虑，开发商依然有60平以下小户型的产品供应，那么60平以下小户型的消费客群具有哪些特征？

沈阳地产研究院近期通过对3942位小户型成交客户调研，了解到二环外60平以下小户型成交客群的购买行为，下面将研究结果分享如下。

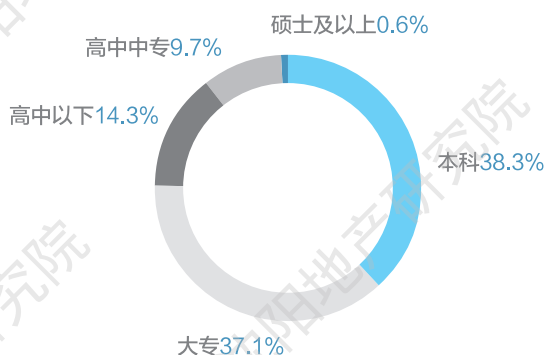
一、职业分析

从职业特点来看，一般企业职员是二环外60平以下小户型的主要购买群体，占比接近6成；排在第二位的是私企业主、个体工商业主以及自由职业者，占比在10%以上；而商业零售及政府机关事业单位等人群对60平以下小户型的需求相对不足。可见购买小户型的群体大部分为打工者或者工薪阶层。



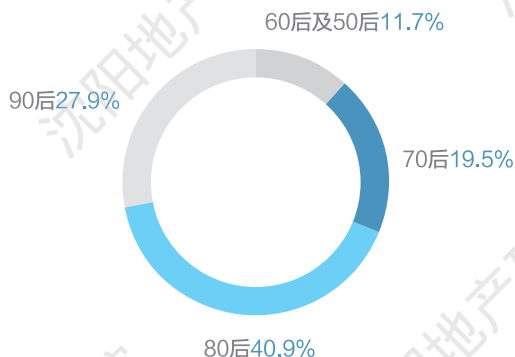
二、学历分析

在小户型购买群体的学历调查中，本科及大专学历者占居大多数，占比达到了75%以上，高中及高中以下占比20%左右，而硕士及以上学历消费者对小户型不感兴趣。



四、年龄段分析

从购买小户型的年龄段来看，50后及60后占比11.7%，这个年龄段买小户型主要用于养老自住；70后占比19.5%，其中涵盖部分学区房需求；80后是小户型购买的主要年龄段；90后已经加入买房之列，占比27.9%。

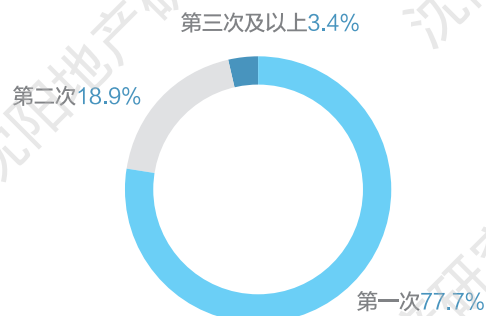


六、家庭年收入调查

从家庭年收入调查来看，年收入3-5万的家庭购买小户型的占比较大，达到了40%以上，年收入5-8万选择小户型的占比将近30%，年收入3万以下及8-13万的个人或家庭选择小户型的比例在10%左右，可见购买小户型人群的年收入大部分集中在3-8万之间。

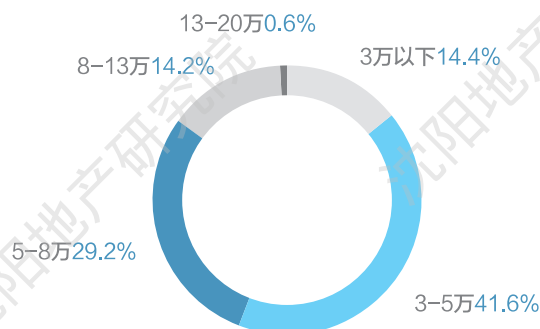
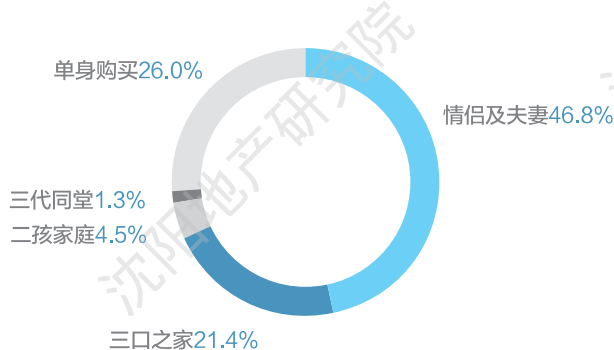
三、购房次数

从购房次数调查来看，买小户型的群体中绝大多数的人群是首次购房，二次购买占比不足20%，三次以上购房行为选择小户型的人群占比较少，仅为3.4%。



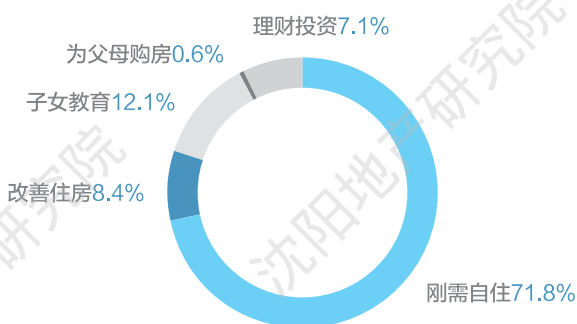
五、家庭结构分析

从选择小户型人群的家庭结构来看，情侣及夫妻家庭占比接近半数，排在第一位。单身购买的占比26%，排在第二位，三口之家选择小户型的占比也达到了20%以上，排在第三位。



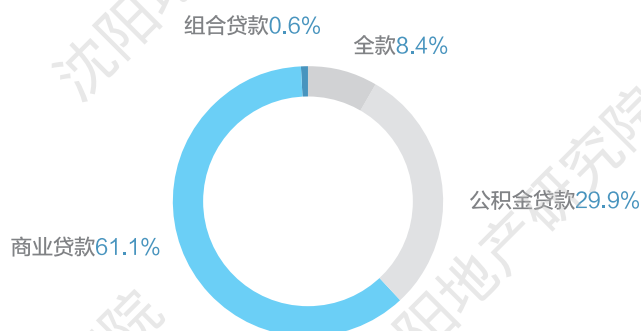
七、购房目的

70%以上的小户型购房者买房是为了自住方面的需求，此外，因为子女教育而选择小户型学区房的占比达到了12.1%，原来租房或者市中心老房子因为改善居住条件而选择小户型的占比为8.4%，买小户型投资的占比在7%左右。小户型购买人群的购房目的调查结果，反映了沈阳房地产市场以自住为主的市场特征。



八、贷款方式

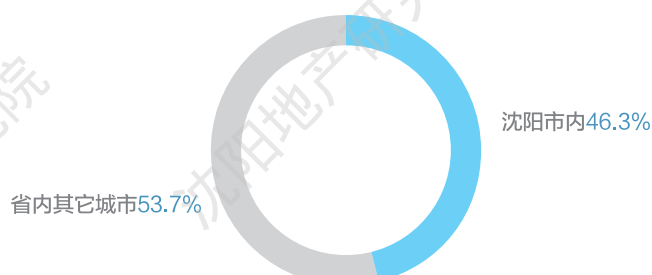
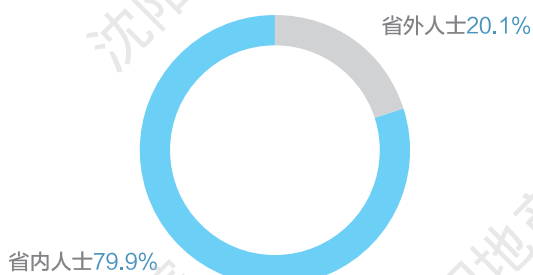
购买小户型的群体中，半数以上的人群会选择商业贷款，接近3成的人群公积金贷款，选择全款购买小户型的占比为8.4%，组合贷款占比最少。



九、户籍占比

从小户型购房者的户籍来源来看，接近80%的购房者来自于辽宁省内，约20%的购房者来自于省外其它城市。而从购买小户型的省外户籍来看，主要集中在吉林、黑龙江以及内蒙古地区，体现出沈阳中心城市的核心地位。

从购买小户型的辽宁省内户籍来看，省内其它城市的人群购买比例高于沈阳行政区内的人群占比，省内其它城市在沈工作的人群，更倾向于购买二环外小户型。



十、研究院小结

1.通过以上调查结果可以看出，省外以及省内其它城市人群是二环外小户型的主要购买群体，省外人群占比20%，省内其它城市人群占比53.7%，可见沈阳作为东北中心城市对周边人口的吸附力比较大，尤其是90后的大学毕业生选择在沈阳就业置业的明显。

2.从消费者购买二环外小户型的用途来看，70%是自住型需求，投资占比仅为7%，沈阳市场的健康态势从小户型的需求中可见一斑。

3.在购买力方面，4成以上买小户型的家庭年收入集中在3-5万之间，他们多为企业打工人员或者工薪阶层，70%以上是首次购房，买房主要是在沈阳安家置业的目的。

4.从家庭结构来看，情侣或夫妻选择小户型的占比最高，出于家庭人口的居住需求，他们更倾向于两居室小户型产品，增加居住的功能性，开发商在产品供应方面应酌情考虑。

2016年与购房者息息相关的房产政策解读

一、“营改增”

主要内容：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等纳入征收范围，沈阳也在“营改增”试点之内。

此次“营改增”涉及自然人缴纳增值税征管，主要体现在个人二手房交易方面：个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

研究院解读

为企业减负：“营改增”意思是以前缴纳营业税的应税项目改成缴纳增值税，营业税是对“毛收入”征税，没有任何扣除，企业生产每经过一道环节，都须缴纳全额营业额，这造成了重复征税，加重了企业税负。“营改增”的意义就是将重复征收的部分减掉，有利于为企业减轻负担。

二手房交易：原来沈阳市民二手房普通住宅交易中的营业税更多的是按照销售价格（二手房评估价）来计算，尤其是房龄没超过2年的二手房出售，需要全额征收5.6%的营业税。

“营改增”之后，个体纳税人税负只减不增，无论普通住宅还是非普通住宅，只要房龄满2年，都免征增值税。不满2年的普通住宅交易，增值税也会少于原本按照全额5.6%征收的营业税。如下图显示，未满2年的100万的普通住宅交易，增值税比原来的营业税节省了8400元。

对市场影响：从目前二手房交易来看，“营改增”能够减少未满2年的二手房交易税费，而沈阳市场上大部分处于交易中的二手房房龄超过2年，因此，短期内不会对市场造成太大的冲击。

个人转让二手房的增值税与原营业税计算方法对照表

类型	原有营业税增收办法		营改增后征收办法	
	税率	计算方法	税率	计算方法
普通住宅（评估价 100 万）	未满 2 年 5.6%	$100 \text{ 万} \times 5.6\% = 5.6 \text{ 万}$	5%	$100 \div (1 + 5\%) \times 5\% = 4.76 \text{ 万}$
	满 2 年 免征	——	免征	——
非普通住宅 (买入 60 万, 卖出 100 万, 含税)	满 2 年	$(100 - 60) \text{ 万} \times 5.6\% = 2.24 \text{ 万}$	免征	——

二. 贷款比例

主要内容：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

沈阳实施情况：目前沈阳大部分商业银行均已实行首套房最低首付款20%的政策，首套房贷还清，再购房依然算作首套房；二套房首付比例多为30%，个别银行调整到40%，利率为基准利率上浮10%。

公积金贷款方面，首套房贷不还清不能使用公积金贷款购房，首套房贷还清再购房还算首套房，家庭夫妻二人如果前期没有使用过公积金贷款，那么可以同时申请两套房，一套算作首套房，首付20%；另一套算作二套房，首付30%。

研究院解读

首次置业者：商业贷款首付款比例由原来的30%降为20%，对于资金实力不强首次置业者是一种利好，尤其是一些在沈阳工作的外地人以及租房客户，可以低首付购房，若征信良好，还可享受最低8.5折利率，减轻购房成本，但初次置业者也要把后续的月供还款能力考虑在内，避免对生活造成太大压力。

类别	首套房首付比例	首套房利率	二套房首付比例	二套房利率
商业贷款	20%	5 年以上基准利率 4.9%，贷款利率折扣 8.5 折或 9 折	30% 或 40%	基准上浮 10%
公积金贷款	20%	5 年以上基准利率 3.25%	30%	基准上浮 10%

二次置业者：此项政策，影响最大的是改善型置业者，以总价100万的二次置业者为例，如果首套房贷还清再购房，首付款只需要支付20万即可，利率也可以享受首套房的折扣优惠，如果按照之前的政策首付款需要40万，利率上浮10%，调整后着实减轻了很大压力，大大加快了改善型置业者入市的速度。

三. 契税优惠及契税补贴

主要内容：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善型住房，面积为90平及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平以上的，减按2%的税率征收契税。

沈阳实施情况：沈阳22条房地产新政中规定，对个人购买住房给予奖励政策。凡个人购买住房契税税率超过1%的部分，市及区、县（市）两级财政给予补贴。契税补贴实行先征后补，契税补贴领取需要材料：申请人本人持已备案的商品房买卖合同、房屋所有权证、契税完税证明、身份证。

类别	建筑面积	原税率	新税率	补贴后
首套房	90 平以下	1%	1%	无补贴
	90 平以上	1.5%	1.5%	1%
二套房	90 平以下	3%	1%	无补贴
	90 平以上	3%	2%	1%

（仅供参考，具体以税务及房产部门征收为准）

研究院解读

对百姓的影响：此项契税优惠政策不涉及首次购买90平以下普通住宅的人群，原来是按照1%征收现在还是按照1%征收。但是90平以上的置业群体会受益，无论是首次还是二次购房，90平以上的置业群体契税超过1%的部分均可获得补贴，减轻购房成本。

对市场的影响：沈阳60%的购房群体为刚需型购房，该政策对市场大部分客群不会产生影响，但对于改善型群体而言，可以节省少则几千多则上万的税费，惠及至少30%的人群。

四. 其他政策及执行情况

类别	执行情况
公寓落户条件	公寓如果是自住功能，可以申请落户，户籍科工作人员会前往公寓内进行查验，确认购房用途为自主方可办理。
毕业生租房补贴：博士每月 800 元、硕士每月 400 元、学士每月 200 元，领取租房补贴期限最长不超过 3 年。	原籍非沈阳市的全日制高校毕业生，博士在 35 周岁以下、硕士在 30 周岁以下，首次在沈阳就业或自主创业，以及学士在 25 周岁以下，首次在沈阳自主创业，在沈阳市无任何形式自有住房的，就业人员凭签订的劳动合同、缴纳养老保险证明，创业人员凭营业执照、缴税证明等，给予租房补贴。
主借款人可与其父母或子女互用住房公积金进行贷款，互用住房公积金账户余额偿还贷款。	1. 父母与子女可以共同购房，但是主借款人需要有公积金贷款。2. 如果父母或子女都有公积金，共同贷款则可以提高公积金贷款额度，单方 50 万、双方 70 万、三方 90 万。3. 夫妻之间可以互提公积金偿还商业贷款，但是父母的公积金不能偿还子女的商业贷款。4. 父母及子女共同使用公积金购房，户口要求在同一个户口簿上。

五.新政对沈阳大约30%的购房者产生影响

沈阳地产研究院在房产政策对购房是否产生影响的调查结果显示，“没有影响及影响不大”的占比合计65.6%，“有影响，加快出手”的占比34.4%；房产行情对购房计划的影响调查结果显示，“购房计划无变化”的占比67.2%，“提前购买或推迟”的占比为32.8%，可见房地产政策以及行情变化对大约30%的人产生影响。



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.fangxiaoe.com>



沈阳地产研究院



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