

辽宁省部分城市房地产市场情况调查报告

为了解当前房地产市场实际情况，掌握各地住房供需变化，分析研判后期价格走势，评估调控政策效果，促进房地产业健康发展，根据国家发展改革委价格监测中心工作部署，近期我局组织鞍山、铁岭、朝阳、盘锦等城市发展改革委开展了房地产市场情况调查。现将有关情况报告如下：

一、近两年我省房地产市场发展现状

2020年初，新冠疫情爆发，对全省房地产销售造成巨大冲击，4月份以后，疫情得到有效控制，各地全面推进复工复产工作，房地产市场企稳向好，但“房住不炒”仍是主基调。省统计局发布数据显示，2020年全省房地产开发投资同比增长5.1%，商品房销售面积3743.4万平方米，同比上涨1.3%，实现商品房销售额3366.3亿元，同比增长10.4%，销售均价为8992元/平方米，同比上涨9.0%。从数据看，我省房地产开发投资保持较快增长，商品房销售面积同比转降为升，销售金额和销售均价延续上涨走势，但总体保持在合理范围内。

2021年，疫情防控进入常态化，全省经济形势持续稳中向好，各地在一系列调控政策和各项保障措施共同作用下，房地产市场始终保持平稳运行。主要呈现以下特点：

（一）房地产投资韧性较强

从开发投资情况看，1-8月全省房地产开发投资同比增长3.9%；而后受国内外经济形势、产业政策变化等因素影响，房地产市场开始收紧，1-10月全省开发投资2634.7亿元，同比下降2.0%。从土地出让情况看，截至10月末，朝阳市居住用地实际出让面积162.63万平方米，同比增长4.42%，出让金额24.01亿元，同比增长5.35%；盘锦市出让居住用地面积56.37万平方米，同比增长26.93%，出让金额8.38亿元，同比增长64.38%。总体来看，在疫情常态化背景下，我省房地产投资依然表现出较强韧性。

（二）消费者需求不断升级

随着人口增速降低，城镇化率放缓，住房刚性需求总体看减，但改善需求占比提升，消费者购房需求正从住得上向住得好转变。据调查了解，鞍山市住宅主体户型以两室一厅、三室一（二）厅为主，城市中心和热点地段房价坚挺、需求旺盛，而城市边缘地段新建商品房价格弹性较小，普遍供大于求。盘锦市中高品质洋房、多层、小高层等大面积住宅项目开发成为市场主流，区位配套、建筑密度、园林绿化、物业服务质量等整体规划建设水平成为影响住房消费的主要因素，住房市场消费升级趋势明显。

（三）商品房价格涨幅合理

1-10月全省商品房销售面积2819.1万平方米，同比下降

7.7%，商品房销售额 2569.4 亿元，同比下降 5.8%，销售均价为 9114 元/平米，同比上涨 2.01%。在我们调查对象中，盘锦市商品房销售价格 4648 元/平米，同比上涨 2.56%，鞍山、铁岭、朝阳等地销售价格与上年同期基本持平。据盘锦市反映，近年来商品房价格波动幅度均控制在 5%以内，增幅略低于城镇人均可支配收入 7%的增长速度，房价收入比为 3.8，处于 3-6 的合理区间，房价增长并未给消费者购房带来较大压力，价格波动水平相对健康。

（四）二手房交易有所好转

国家统计局 11 月 15 日公布，10 月份全国 70 个大中城市二手房价格环比下降的城市数量达到 64 个，超 9 成城市二手房价格环比下跌。但近年来，我省各地大力推进老旧小区改造，住宅环境不断改善，二手房和租赁住房销量均有所上升；同时，随着城镇化进程的持续推进，越来越多的人落户城市，特别是沈阳、大连作为核心城市，优质企业分布较多，产业发展优势明显，对人口形成强大的集聚效应，都将对二手房市场形成有力支撑。据鞍山市珺之荟、铁岭市苹果等房产中介机构反映，预计明年二手住宅挂牌数量和成交量将有所增加，交易价格变化幅度在正负 5%范围内。

（五）保障房建设效果明显

各地根据自身实际，分别采取政府投资（购买）公租房、棚户区改造、老旧小区改造及改善周边配套建设等形式，加

强保障性住房建设。鞍山市共集中兴建、配建政府投资公租房（廉租房）16041套，同时积极推进老旧小区配套改造，成果被收入省老旧小区改造经验汇编，改造经验在全省交流，示范项目赴京参展。盘锦市累计完成各类棚户区改造132046套，公租房（廉租房）4117套，全市保障性住房覆盖率达到32%，通过全面保障，城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到缓解，外来务工人员居住条件相对改善。

二、各地现行房地产市场政策措施情况

我省严格贯彻落实中央关于房地产工作的重要部署，坚持调控目标不动摇，坚决遏制投机炒房行为，因地制宜，精准施策，确保全省各地房地产市场平稳健康发展。主要有以下几个方面：

（一）公积金贷款政策方面

鞍山市印发了《鞍山市住房公积金贷款管理办法》（鞍公积金委发〔2017〕4号）和《鞍山市个人住房公积金贷款实施细则》（鞍公积金委发〔2017〕5号），对购买自住房的首次提取比例、再次提取间隔以及累计提取额度做了具体说明。朝阳市印发了《朝阳市住房公积金归集管理实施细则》、《朝阳市住房公积金贷款管理实施细则》、《朝阳市住房公积金提取管理实施细则》（朝公积金发〔2021〕24号），对公积金的归集、贷款和提取管理作出明确规定。

（二）商业银行贷款政策方面

鞍山市商业银行房地产贷款及个人住房贷款占全部贷款比例应满足人民银行、银监会管理要求（银发〔2020〕322号）。铁岭市在项目上，主要支持刚需和改善型普通住宅项目，审慎支持商业地产项目（建公〔2019〕31号）。盘锦市个人住房贷款占比管理要求分别高于（银发〔2020〕322号）文件1至2个百分点；房地产贷款集中度超出管理要求的地方法人银行业金融机构，需结合当地房地产市场和自身实际，制定业务调整过渡期内逐步达到管理要求的实施方案，明确向管理要求边际收敛的具体举措。

（三）价格备案管理和土地招拍挂政策方面

鞍山市印发了商品房销售明码标价实施细则（鞍价发〔2011〕34号），要求商品房经营者在申请商品房预售许可证前，通过“鞍山市商品房网上备案系统”向市场监督管理局、市房产局申报项目基本情况和预售价格。土地招拍挂方面执行《招投拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》国土资源部39号令有关规定。

此外，鞍山市还采取以下措施，促进房地产调控政策落实。一是**坚决做好疫情防控工作**。紧密结合房地产行业实际，全力抓好开发企业疫情防控，切实维护人民群众生命安全和身体健康。二是**推动建设停滞和建成后闲置项目盘活**。贯彻落实省住建厅《关于建立项目“超市”推动房地产建设停滞

和建成后闲置项目盘活的通知》(辽住建房〔2020〕4号)文件精神,对本地区项目进行排查梳理。三是提供商品房网上销售宣传。联合媒体推出网上看房宣传渠道,对户型进行视频推荐,为开发企业进行商品房销售助力。四是指导举办线上线下房展会。先后举办“2021鞍山首届家博会”和“云看房·鞍山2021直播房展会”,促进商品房销售,为鞍山市房地产行业赋能。

三、当前房地产市场存在的主要问题

在调查过程中,有关部门、房地产开发企业、房地产中介机构等普遍反映了一些共性问题,希望引起重视。

(一) 住房市场供需不均衡

房地产市场的结构性矛盾主要体现在产品结构与市场供求失衡。据盘锦市反映,当前消费者更倾向于选择大面积、户型设计合理、区位配套齐全、物业管理水平高的低密度高端地产。目前特色高端地产供给层次还不明显,没有形成系统的针对不同消费人群的差异化供给;教育、旅游、文化养老等特色非住宅地产模式仍处于起步阶段,市场规模小,成熟度低。同时,部分积压库存存在户型设计不科学、物业管理不完善等问题,与市场需求不匹配。

(二) 市场活力释放不充分

从区域看,受资源禀赋、人口老龄化等因素影响,省内除沈阳、大连市外,其他三四线城市人口净流出数量逐年上

升，尤其是后疫情时代背景下，购房者经济能力不同程度下降，导致购买信心不足。从房源类型看，尽管城市优质住宅开发项目不断增加、体量逐渐增大，但新项目集中区域配套发展水平未能充分跟进，周边生活、教育、医疗配套设施尚不完善，教育不均衡导致学区问题依旧成为困扰大多购房者特别是刚需购房者的核心问题。

（三）住房租赁市场不完善

由于住房租赁投入大、租金收益率低、市场不确定风险较高，各类市场主体和资本涉足住房租赁领域积极性不高，机构化、专业化、规模化运营的市场主体发育不充分。盘锦市受流动人口少、人均居住面积大等因素影响，租赁市场需求不旺，尚处于起步阶段；租赁企业专业性不强，持证经纪人数量不足，行业缺乏龙头标杆企业。截至目前，全市租赁住房房源 1.99 万套，除公租房等保障性住房外，主要以个人发布为主，租赁主体为外来务工人员、学区需求。

四、应对措施

今年是“十四五”开局之年，也是城镇化进程快速发展的关键时期，我们要积极探索房地产业发展的新模式、新途径，科学规划城市资源，为促进房地产行业转型升级打下坚实基础。

（一）加强住房结构调整

科学调节房地产发展的结构和速度，力求在动态发展中

实现供需的相对均衡。一要积极探索居住用地供应方式，稳定用地价格，防止高地价导致高房价，结合库存去化周期变化，合理调节住宅用地供给；二要统筹安排住房和建设总量、供应结构、空间布局 and 开发进度，合理确定商品住房和保障性住房供应比例；三要在银行结构性贷款方面有一定的针对性，引导消费者理性消费和减少投资行为，完善差别化住房信贷政策，支持中低收入群体自住性和改善性住房需求。

（二）培育发展租赁市场

以推进新型城镇化建设为契机，加快培育住房租赁市场，不断满足多层次住房需求。一要严格落实国家、省出台的一系列关于发展住房租赁市场的政策措施，积极培育住房租赁机构，各县（区）至少成立一家国有住房租赁公司，提高租赁住房专业化、规模化经营水平。二要降低公租房申请门槛，满足中低收入家庭、住房困难家庭、新就业职工以及外来务工人员等住房需求。三要引导开发企业与住房租赁企业合作，探索将库存商品住房用于租赁住房，促进商品房由单一销售向租售并举模式转变。

（三）健全市场监管机制

加强对房地产开发、销售及服务行为的监管，确保房地产市场信息对称、交易公平。一方面，建立房地产市场平稳健康发展联席会议制度，涉房部门加强联动，密切协作，实现部门信息共享。另一方面，充分运用“信用综合应用管理

平台”的监管功能，强化对房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业的信用管理；完善信用档案记录评价办法，实施信用分级分类监管，健全守信激励和失信惩戒机制；发挥房地产行业协会作用，增进企业合作与交流，推动行业自律，增强契约精神。

辽宁省发展和改革委员会价格监测局

2021年12月6日