

3月第3周 周报

Mar.2014/ No.003

专业的沈阳房产信息服务商

北于洪销量稳进 仍是刚需首选



沈阳地产研究院

一、北于洪板块概况

于洪区位于沈阳的西部和北部，辖区面积499平方公里，广袤而平坦的于洪大地为房地产业发展提供了丰富、优质的土地资源。北部于洪区域房地产业发展具有良好的软硬环境。近年来，区委、区政府围绕投资环境，着力建设“实力于洪、活力于洪、文化于洪、美丽于洪、幸福于洪”，实施了以“畅净美安”为目标的硬环境建设；以“企业当家”为主题的软环境建设；以“春风沐民”为主题的民生工程建设，使全区的经济社会发展环境得到了极大的改善提升。

北于洪区房地产业发展还有着便捷的交通条件，沈阳市多个出入口均在其行政区域内，沈彰高速、沈阳绕城高速公路、京哈铁路等组成了于洪区四通八达的路网体系。北部于洪区房地产业发展有着优美的自然环境。于洪区水资源丰富，北侧有蒲河、九龙河，更有沈阳市的城市绿肺、沈阳市最大的人工湖——丁香湖。

近些年来一些大的品牌开发商，例如万科、华润、中铁、美的等先后入驻北部于洪区域，在这片不大的区域内形成了群雄逐鹿的局面，开发的产品业态种类十分丰富，包括养生休闲的洋房、宜居的刚需高层等。目前已有的项目有卓尔·沈阳客厅、中海城、华润橡树湾、中铁万科·香湖盛景等30个项目。

同时，区域内还引进了各项公共基础设施配套。公交线路有106、136、208、233、260、329等多条公交线路，通达城区各地，另外正在规划中的地铁10号线，计划于2017年通车，为该区域的交通再添助力。教育配套上有省政府幼儿园、东北育才小学等。医疗资源有儿童医院、辽宁中医院等。此外，还有舍利塔、回龙寺等历史人文景观，更为该区域增添一份人文底蕴。此外经过几年来不懈的努力，蒲河生态廊道（于洪段）现已基本完成御林叠翠、平湖望月两个景观节点及蒲河两岸绿化的建设。中段水泊观莲、永安秋水两个景观节点的建设也正在积极进行中。

二、北于洪板块房产特点：品牌化、生态化、低密度、高性价比

品牌特征	生态特征	低密度特征	高性价比特征
北于洪共有30家楼盘。 实力央企：五矿、保利、华润、中海、中铁，共5家。 一线房企：万科、恒大、远洋、绿地、宝能、银亿，共6家。 本土品牌：富禹、金沙、雍森、世纪华泰、渥尔夫、友隆兴业（明华子公司），共6家。 品牌地产占据总量的50%以上。	外部生态：丁香湖是沈阳面积最大、生态环境最好的人工湖，湖区占地面积4.1平方公里，水域面积3.1平方公里，碧波荡漾，景色宜人。 内部生态：丁香湖楼盘大部分以宜居为主要特色，绿化率高达30-50%，注重内部景观的营造，这也构成了板块楼盘的一大生态特征。	目前区域涵盖多层、洋房等低密业态产品的项目约25家，占据了总量的83%左右。 区域楼盘容积率多在2.0-2.5之间。低密、舒适特征较为明显。	2014年3月，北于洪商品住宅上市均价约6723元/平。 二环边的有利区位，正在完善的商业，不断跟进的交通、教育配套，以及品牌楼盘的保障，凸显出北于洪产品的高性价比。 北于洪已成为沈阳最热销的板块之一。

三、5家纯新盘今年入市 增加区域供应量

【**兴隆御府**】兴隆御府地处于洪区怒江北街与赤山路交汇处，共涵盖21栋楼，其中多层10栋，小高层及高层7栋。兴隆御府以80-90平的户型为主打，再配以少量的50平两居及百平三房，客群定位为刚需及改善型人群。项目已于3月16日开始认筹。预计均价高层6200元/平、小高层6600元/平、多层7100元/平。

【**美的城**】项目占地40万平，总建筑面积100万平，其中规划有花园洋房、电梯洋房、瞰景高层及5万平商业广场，容积率2.15。一期产品主推6栋花园洋房，9栋电梯洋房及7栋高层。面积区间花园洋房120-139平，电梯洋房97-123平，高层71-112平，价格未定，预计上半年入市。

【**五矿弘园**】项目位于黄河大街省体育训练中心原址，项目定位刚需及改善型人群，产品以高层为主，涵盖部分商业。2号线地铁医学院站与园区无缝对接，直接入户，地铁房优势明显，销售信息未对外释放。

【**金辉·湖畔里**】金辉·湖畔里位居重工街及白山路交汇处，推出产品有花园洋房及高层，面积段为60-110平，主力产品70-90平，客群定位刚需及刚改。

【**玉祥明居**】位于怒江北街与松山路交汇处西行200米，产品涵盖48-94平高层、144-192平洋房、60-127平洋房，项目签约辽宁省实验学校于洪分校，学区优势是主要卖点。项目预计4月开盘。

四、北于洪楼盘销售状况较好 未受到“降价”言论影响

近年来，于洪区一直是百姓购房的热点区域，北于洪也不例外。据地产研究院数据统计，2014年3月（截止3月25日），北于洪楼盘的整体销售状况较好。中海城3月开盘，月销量达到100套以上，数量非常可观，荣当区域冠军。此外，普宅项目月销售套数多在30-50套左右，部分改善型高端楼盘也能达到30套以上，市场表现良好。

北于洪主要楼盘在售产品一览表

项目名称	房源套数	户型大小	成交均价	月销售套数
华润橡树湾	在售四期产品，新推9#高层，360套	高层70、80、90平	5500-6000元/平	—
中海城	首推3栋33层高层，2栋6层洋房。合计房源约400余套	高层99、114平；洋房约95、120、130平	6280元/平	110
华邑世纪城	多层和洋房，200套左右	多层79-116平	6500-7500元/平	30
金沙美丽岛	高层去化库存为主。新推16#6层洋房，共36套	高层58-110平 花园洋房81、88平	高层5600元/平 洋房7000元/平	50
丽晶公馆	2栋27层高层，房源约216套	户型以53、60、62、77平两房为主	约7100元/平	28
宝能水岸康城	瞰景高层14#，15#，将近400套	高层71-89平 洋房105-159平	4500元/平	6
沈阳恒大御景湾	精装高层4栋，25层，房源约275套	高层86、105、110、125、135、154平	6800元/平	40左右

北于洪的房价并不高，依然算作沈阳的房价洼地。区域高层住宅均价多在6000元/平上下。区域内楼盘整体品质较高，开发商品牌、园林打造、楼盘品质、物业服务等方面都堪称上乘，价格方面却占有优势，凸显出区域楼盘的超高性价比。区域内地铁房及洋房价格略高一些，多达到7000元/平，更适合改善居住。

五、区域存量房不成气候 中介挂牌量不足40套

本周，地产研究院对万科魅力之城、阳光尚城、保利上林湾三个代表性二手房项目进行了分析。调查显示，万科魅力之城成交均价为7000元/平，阳光尚城6800元/平，保利上林湾6600元/平。区域以新楼盘为主，二手房社区较少，中介机构挂牌量均未超过40套，销售情况欠佳。

六、北于洪洋房售价集中在8000-9000元/平

在居住环境品质日益提高的今天，北于洪区域凭借其多景观多水系的自然生态环境，成为沈阳打造宜居洋房的重点区域。

楼盘名称	面积区间（平）	均价（元/平）
宝能·水岸康城	105-159	4400
中海城	96-166	5800-8000
中铁·丁香水岸	85-97	8000
华润·橡树湾	150-278	8500-10000
银亿·格兰郡	77-110	8000-9700
朗香邸	110-158	6800
沈阳·五彩阳光城	85-270	5108
恒盛·阳光尚城	150-165	9500
中铁万科·香湖盛景	152-200	8500-14000
美的城	97-139	未定
玉祥·明居	144-192	未定
卓尔·沈阳客厅	115-150	8000

北于洪的30家楼盘中，涵盖洋房产品的楼盘将近一半，已经成为沈阳洋房产品供应较为集中的区域，存在销售压力。洋房面积区间为77-278平，面积段跨度较大，可选择的产品种类较为多样。主力面积集中在90-150平之间。在售产品的均价由4400-10000元/平不等，大部分洋房产品售价集中在8000-9000元/平之间。价格较高的洋房产品多为临近丁香湖、蒲河水系的邻水洋房产品，因为生态环境佳，居住舒适度高而受到改善型置业的青睐。

七、地缘性客户及外地人更青睐在北于洪购房

据沈阳地产研究院最新抽样调查显示，北部于洪购房客群主要集中在北于洪、皇姑区、铁西与外地，且外地为不可小觑的力量，部分项目“外地人”购房者占比高达60%。

该区域购房者年龄主要集中在35岁以下，七成以上为大专本科学历，从事各行各业，其中以教育、政府企事业单位居多，板块北部个体户、农民占也占据相当的比例。购买洋房产品的人群多数事业步入稳定发展期，有固定的月收入，家庭年收入多数在10-15万/年之间，买房多以自住为主，其次是追求品牌与环境改善。

八、配套发展不均衡 完善尚需时日

北于洪市政配套总体较成熟，但存在布局不均的情况。区域内黄河北大街三台子周边配套十分完善，乐天玛特、乐购、何氏眼科、地铁口使之成为链接道义与市中心的重要枢纽。

此外，区域荷兰村附近新盘较多，配套未完全跟上，但发展较快，中海、华润、恒大、绿城等名企自身大型商业规划将为区域增色不少。相反，位于此板块北部的永强工业园周边景观资源虽多，市政配套非常不完善。因此，北于洪配套的成熟需要区域更均衡发展相互带动。

北于洪市政配套详细情况

交通	公交：106、116、121、138、157、190、192、232、236、260、268、290、294、326、208、233、397、136、293
	地铁：二号线、（未来将开通六号线、十号线）
教育	小学：辽宁省实验学校于洪分校（小学、初中）、沈阳市实验学校中海城小学、沈阳于洪区北陵乡八家子小学、沈阳市于洪区丁香小学、沈阳市于洪区西窑小学、东北育才小学
	中学：沈阳市第十一中学、沈阳市第122中学、沈阳市第一四七中学、沈阳市于洪区造化初级中学、沈阳师范大学第二附属学校等
	大学：沈阳医学院、辽宁广告职业学院、沈阳医学院成人教育学院、辽宁广播大学
商业	大型商超：乐天玛特、三台子乐购、中兴超市，未来将建成家乐福超市、怒江北街兴隆大家庭和恒盛广场
	名企大盘自身商业：华润万家（华润橡树湾自身商业，2014年底投入使用）；中海创富广场大型商业（预计2016年投入使用）；绿地老街坊家乐福；卓尔商业（2015年投入使用）；恒大城商业配套（2016年建成）
	普通商业：怒江北街、黄河北大街沿街商业，永强农贸市场、KFC、农产品综合市场、各小区底商等
银行	中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、中国交通银行、沈阳农商银行、盛京银行、中国邮政等
医院	辽宁中医药大学附属第二医院、739医院、242医院、武警总队医院、463骨科医院、何氏眼科等
景观	永安桥、蒲河廊道、丁香湖公园、沈阳小韩村温泉等



沈阳地产研究院

官方网站

dcyjy.fangxiaer.com

联系电话

024-88905000

E-mail

sydcyjy@fangxiaer.com

官方微信



专业的沈阳房产信息服务商