



沈阳地产研究院

专业的沈阳房地产信息服务商



9月月报

Sep.2014/ No.010

沈阳温泉房 市场调查蓝皮书



一、温泉的疗养价值

温泉 (Hot spring) 是泉水的一种, 是一种由地下自然涌出的泉水, 其水温超过 20°C 或高于环境年平均温 5°C 以上。温泉的水多是由降水或地表水渗入地下深处, 吸收四周岩石的热量后又上升流出地表的, 一般是矿泉。泉水温度等于或略超过当地的水沸点的称沸泉; 能周期性地、有节奏地喷水的温泉称间歇泉。

泡温泉好处多

有资料表明, 温泉热浴不仅可使肌肉、关节松弛, 消除疲劳; 还可扩张血管, 促进血液循环, 加速人体新陈代谢。此外, 大多数温泉中都含有丰富的化学物质, 对人体有一定的帮助。比如, 温泉中的碳酸钙对改善体质、恢复体力有相当的作用; 而温泉所含丰富的钙、钾、氡等成分对调整心脑血管疾病, 治疗糖尿病、痛风、神经痛、关节炎等均有一定效果; 而硫磺泉则可软化角质, 含钠元素的碳酸水有漂白软化肌肤的效果。

不同的温泉有不同的疗效

酸性碳酸盐泉: 火成岩温泉形成灰色泥巴, 泉泥敷脸可美白肌肤

酸性硫酸盐氯化物泉: 对皮肤病具有疗效

酸性硫磺泉: 皮肤病、风湿、妇女病及脚气

酸性硫酸岩泉: 慢性皮肤病

碱性碳酸氢泉: 神经痛、皮肤病、关节炎

弱酸性单纯泉: 风湿症及皮肤病

弱碱性碳酸盐泉: 皮肤病、风湿、关节炎

弱咸性碳酸泉: 神经痛、皮肤病、关节炎、无色无味可饮

弱碱性硫磺泉: 神经痛、贫血症、慢性中毒症具有改善作用

硫酸盐泉: 火山地热温泉, 硫磺味浓, 治疗皮肤病

硫酸盐氯化物泉: 关节炎、肌肉酸痛、神经痛、痛风

硫磺碳酸泉: 慢性疾病如神经痛、皮肤病、关节炎

碳酸氢盐泉: 神经痛、皮肤病、关节炎、香港脚

碳酸硫磺泉: 神经痛、贫血症

低温中性碳酸氢盐温泉: 慢性皮肤病

中性碳酸温泉: 皮肤病、风湿、妇女病及脚气

氯化物泉: 水质滑腻, 可治皮肤病, 风湿痛, 神经痛

二、沈阳温泉房板块分布及概况

沈阳地区的温泉资源主要分布在沈北道义、沈北蒲河、北于洪小韩村、新民兴隆堡、胡台等地。



沈阳温泉房分布示意图

(一) 新民兴隆堡、胡台板块

板块温泉房：格林康泉府、金汇温泉雅苑、巴厘泉乡、加拿大郡、修正·一品汤城、巴斯小镇、圣菲拉小镇、中国郡、麦田泉、沈阳世界温泉部落等。

板块温泉概况：新民兴隆堡地处辽河盆地北侧，属于大民屯凹陷断裂构造地带。说得通俗一点，就是温泉水所在的地方是个“盆”，周围的水都流向这个“盆”里。这个“盆”大约在地下1600米到2500米，按照地质构造，每下降100米温度会升高约3.5℃，预计温度为65℃左右。

资料记载，新民市兴隆堡镇温泉目前探明储量3亿吨以上，开采期可达百年以上。该水质经权威部门鉴定，富含50余种有益于人体的微量元素。其中偏硅酸、氟含量达到国家有医疗价值浓度标准，被认定为“偏硅酸、氟型医疗热矿水”，具有极高的开采价值。新民温泉位于兴隆堡及胡台102国道，目标是打造“中国温泉城”。

板块温泉房产品及价格：目前，兴隆堡镇的温泉地产开发渐成规模，格林康泉府、巴厘泉乡、加拿大郡、沈阳世界温泉部落等近20家温泉项目落址于此。产品供应以多层、高层小户型温泉房为主，别墅、洋房产品也有少

量供应。目前板块温泉房的价格非常平易近人，大部分温泉房价格仅仅4000元/平左右，小户型低总价，十几万即可买一套。别墅价格大约在7500-10000元/平。

（二）于洪区光辉农场板块

板块温泉房：幸福温泉小镇、依云温泉小镇。

板块温泉概况：于洪区光辉农场板块这几年也因为温泉的开采而受到越来越多人的关注，板块内的小韩村温泉旅游，让沈阳人真切体会到了温泉水的质感。据了解，该板块的温泉采集地下2000多米深的第三系砂岩构造破碎带地层水源，出水温泉高达58℃，入户45℃以上，温泉中富含50多种微量元素和矿物质盐，其中以偏硅酸、锂、锶、锰等微量元素名列全国首位，属于弱碱性苏打水，可直接饮用。

板块温泉房产品及价格：于洪区光辉农场板块的温泉房屈指可数，目前处于热销之中的只有幸福温泉小镇及依云温泉小镇项目，都是现房，高层、多层、别墅、叠院等类别十分丰富。该板块温泉房的价格与兴隆堡板块不相上下，普通温泉房基本在4000元/平以上，户型涵盖30-50平的小户型，以及70-80平稍微大些的户型。此外，还有一大亮点是，购买这两个项目的温泉房均赠送面积50或100平的开心农场。

（三）沈北新区板块

板块温泉房：城建·锦泉蓝湾、七星九龙湾、阳光温泉花园、国御温泉度假小镇、名都清水湾温泉小镇、茵特拉肯风情小镇。

板块温泉概况：沈北地区已经探明的地热田呈“一田、两带、三盆地、四眼井”分布。“三盆地”分处道义、蒲河和新城子地区。其中，道义盆地地热水资源总量达23亿立方米，市场潜在价值8400亿元，合理开发热田的寿命可达百年，而新城子盆地地热资源情况与道义盆地相似，且储量更为丰富。“两带”即怪坡地热断裂带及七星山地热断裂带，地热田总面积达364平方公里，占整个沈北新区总面积的45%。目前，沈北共有建成及在建的温泉井4处，井深均在2000米以下，水量大且进口温度达70℃左右，每口井日出水量均达到1200吨以上。

经权威机构鉴定，沈北的地热田区域广、储量大、埋藏浅，温泉的PH值呈偏碱性，属偏硼酸、偏硅酸、氟型热矿泉，达到医疗矿泉热水指标，极具医疗保健价值。

板块温泉房产品及价格：沈北温泉主要以普通住宅为主，价格略高于新民兴隆堡及北于洪，沈北温泉多层均价约5200元/平，高层清水约4600元/平，精装6000元/平。有的楼盘规划有别墅项目，但是目前未对外销售。

三、沈阳温泉房的开发模式

（一）“温泉+旅游”模式

“温泉+旅游地产”的模式是最为重要的温泉开发模式，沈阳不少温泉项目都是温泉旅游先行，以此带动温泉房的销售。如格林康泉府引入的格林天沐温泉，美国郡温泉旅游等都是温泉旅游的主要代表，市场表现优秀。

（二）“温泉+会议休闲”模式

此种开发模式，主要利用温泉的休闲养生价值吸引中小规模的团队会议市场，该温泉会所拥有可容纳100-150人左右的中小型会议室及宴会厅，对于中小型企业而言，选中这样的地方作为会议地点，一是环境比较安

静，二是洗温泉休闲娱乐，会议效果更佳。如沈阳幸福温泉小镇的会所就有这样的会议室及宴会厅，无会期间还可用来承办婚礼，功能多元化。

（三）“温泉+开心农场”模式

购买温泉房的多为老年人，老年人一方面注重温泉养生，同时，一般有着上山下乡的经历，对田园生活尤为向往。沈阳有的温泉房推出了“买温泉房赠送田园”的模式进行捆绑销售，如幸福温泉小镇及依云温泉小镇，根据购买户型的大小分别赠送50或100平的开心农场，业主可以自己耕种，也可以托管耕种，对消费者的吸引力不小。这种开心农场仅仅为使用权，期限一般为15年左右。

（四）“温泉+医疗康养”模式

温泉吸引市场最核心的本质是健康养生，随着社会上亚健康状态人群的不断增加，人们对养生、康复的需求越来越大，把温泉和康复疗养相结合，依托引入医疗机构，把温泉的健康养生价值与日常的体检、医疗、诊断、健身、疗养等深度结合，打造温泉康复疗养基地，是比较受认可的温泉开发模式。沈阳的格林康泉府引入东北知名三甲医院，筹建医疗养生温泉度假区，就是典型的代表。

（五）“温泉+滑雪”模式

“温泉+滑雪”的开发模式以辽阳弓长岭温泉滑雪场为代表，根据北方冬季滑雪的优势，将温泉养生与滑雪特色相结合，适宜北方的温泉度假村项目。

（六）“温泉+综合开发”模式

大型复合型温泉度假项目在时下也比较盛行，涵盖温泉、酒店、滑雪、赛马、医疗、农业旅游等多功能于一体，旅游、度假、养生、休闲、生态人居度假城，更是未来的发展方向。

四、沈阳温泉房的产品类型

目前沈阳温泉房大部分以多层及高层为主，供应量大约占据95%左右，温泉洋房及温泉别墅也有少量供应。此外，酒店式公寓以及温泉会所、星级温泉会议酒店、温泉商务中心等兴起，业态逐渐丰富。

五、沈阳温泉房户型分析

（一）面积：40-120平为主流，一室、两室居多

纵观沈阳在售的温泉房，最小的面积是24平，位于修正·一品汤城和幸福温泉小镇中；最大面积的是420平，为依云温泉小镇的独栋别墅；主力面积为40-120平，几乎所有的在售温泉项目都规划有40-70平的产品，一室、两室居多，兼有三室及洋房产品，还有部分项目推出了温泉入户的独栋别墅、联排别墅。

（二）装修：多为清水房交付，存在极少数精装房

目前沈阳绝大多数的温泉房都是清水房交付，仅沈北的七星九龙湾供应了少量的精装温泉房，装修标准为1200元/平，随房赠送了用于泡温泉的浴缸等设备。其余的清水温泉房只是预留出摆放浴缸的位置，就连一些温泉入户的公寓产品，也未作装修，供业主自由装修发挥。

(三) 温泉入户形式：阳台、卫生间、浴室等处预留入水口

单泡池——预留入水口，可设独立温泉室

代表楼盘：格林·康泉府、依云温泉小镇、金汇·温泉雅苑、修正·一品汤城、加拿大郡、巴厘泉乡、幸福温泉小镇等。

温泉入户的楼盘大多会提前预留入水口，该入水口有的直接引入房间，业主可根据自身喜好，连接水管，在卧室、阳台等处摆放泡池，如格林·康泉府、金汇·温泉雅苑、依云温泉小镇等；有的入水口位于卫生间或浴室，业主可一步完成泡温泉、洗浴等需求，如巴厘泉乡、加拿大郡、幸福温泉小镇等；还有的项目提前为业主隔出或配备了专用的温泉洗浴空间，该空间的面积大多为6-10平，如巴厘泉乡、修正·一品汤城等，其中，修正·一品汤城的温泉空间为全赠送。

格林·康泉府

约36.80平 一室一厅一卫

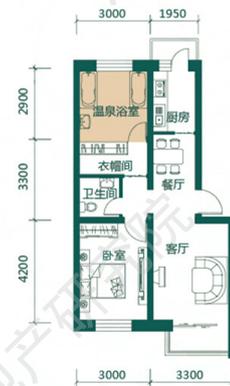
业主可自引水道，形成4-5平的独立的室外温泉泡池。



金汇·温泉雅苑

约73.3平 二室二厅一卫

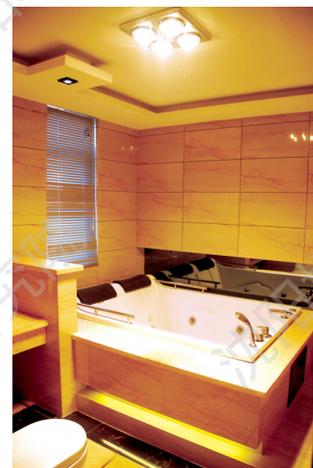
特设独立的温泉浴室，面积接近10平。



幸福温泉小镇

约32.81平 一室一厅一卫

借用卫生间，形成5平左右温泉空间，泡温泉、洗浴一步完成。



七星九龙湾

约59.91平 二室一厅一卫

南向阳台5平温泉空间、通透卫生间约4平温泉空间，赏景、泡泉随心享。



双泡池——卫生间+阳台预留入水口

代表楼盘：城建·锦泉蓝湾、七星九龙湾。

双泡池是指项目在卫生间与阳台各预留出一个人水口，无论户型大还是小，业主都可以在室内摆放两个浴缸，城建·锦泉蓝湾和七星九龙湾都是拥有双泡池的项目。其中，城建·锦泉蓝湾为24小时接入原汤温泉。

多泡池——洋房、别墅可自行设置多个泡池

代表楼盘：城建·锦泉蓝湾、依云温泉小镇、格林·康泉府

由于沈阳的温泉项目大多为清水房交付，且开发商会预留温泉入户口，所以大面积的温泉房内，会拥有2个以上的温泉浴室，比如，依云温泉小镇、格林·康泉府的别墅产品除了跟住宅一样具有温泉空间外，还在地下室特别预留了泡池空间，城建·锦泉蓝湾的每个卫生间都预留了温泉入水口，相当于多出了许多泡池。

六、沈阳温泉房的合作经营模式

为了激发置业者的购买热情，便于业主通过出租房子获利，沈阳部分温泉项目会通过物业托管，或与第三方合作的形式，代业主对房子进行经营与管理。

比如加拿大郡，正在筹备由物业直接进行房屋托管，业主无需花费任何费用，即可获得部分房产出租收益。

而格林·康泉府、城建·锦泉蓝湾，则都选择了中国首个国际级酒店管理平台途家，将业主的房屋在闲置的时候进行专业托管，并且在途家网和携程网的帮助下将房子进行经营和出租，让业主的房产投资回报更丰厚。

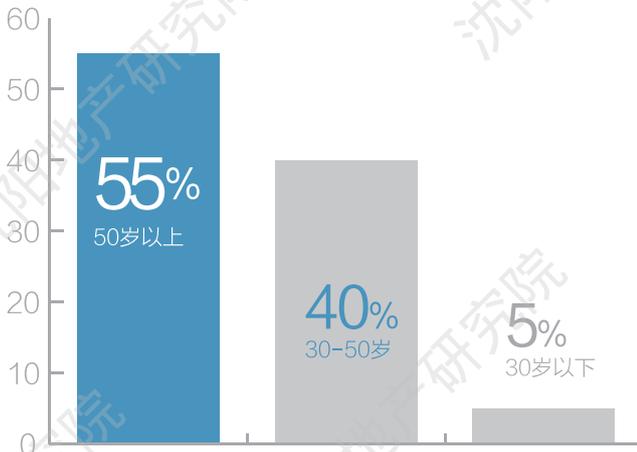
其中，格林·康泉府还携手途家，和全国129个城市，约8万套度假房资源共享，每一位业主只需用房间天数，通过租金兑换即可实现全国交换入住。

七、沈阳温泉房消费人群

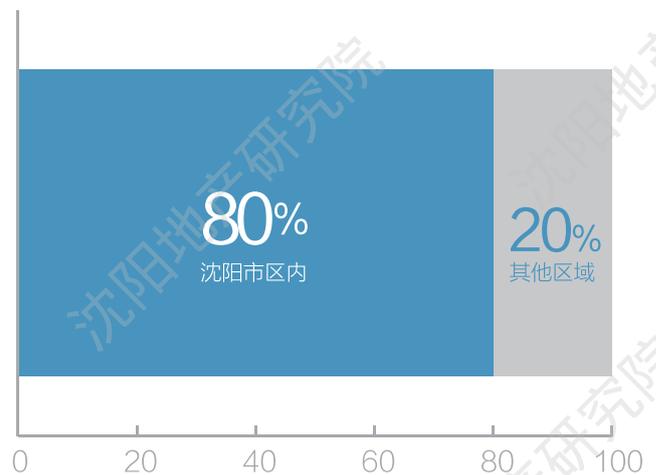
年龄上：中老年人为首要客群

沈阳的温泉房多数远离城市喧嚣，空气清新，环境好，加上温泉的保健养生功能，温泉房越来越受到老年人的欢迎。目前温泉房的首要购房群体为50岁以上的购房者，占比55%，而30岁以下购房者仅占5%。

2014年沈阳温泉房客群年龄分析



2014年沈阳温泉房客群区域分析



区域上：沈阳市区客群为主

目前沈阳温泉项目普遍分布在偏远区域，如新民兴隆堡，沈北新区，而当地人往往买不起，基本上以沈阳市区客户为主，占80%。

职业上：政府银行人员度假优选

目前大部分温泉项目除温泉本身特色外，还有异域风情景观、健身配套设施。因此，温泉房不仅为退休在家的老人安享晚年的极佳选择，也成为部分机关人员或投资者度假休闲的优选。

2014年沈阳温泉房客群职业分析



八、沈阳温泉房市场销量

据沈阳地产研究院调查显示，沈阳温泉房一直处于不温不火的销售态势，由于类别特殊，受到楼市波动影响较小。目前活跃于市场的温泉房有格林康泉府、美国郡、幸福温泉小镇、城建·锦泉蓝湾、依云温泉小镇等，月销量少则10套以上，多则四五十套。市场上，不少温泉项目已停止宣传与销售，如恒众·欧亚非国际温泉度假区明确表示今年不卖，延后至2015年重新上市。而前两年炒作火热、大家所熟知的加拿大郡等温泉项目，如今深陷人口少配套差、库存大入住低的泥潭，正艰难低调前行。

板块	项目	在售产品	上市均价	优惠信息
新民兴隆堡	格林康泉府	洋房 高层 别墅 (联排 叠拼)	洋房4800元/m ² 高层4400元/m ²	0首付、3年分期、0利息；全款98折，贷款99折；老带新赠送物业费和天沐温泉卡，购房额外赠送天沐温泉卡
沈北	城建·锦泉蓝湾	高层、小高层、洋房	5300元/m ²	起价3980元/m ² ，全款96折优惠，5成首付享98折，贷款99折，其他会员优惠3500抵1万元、5000抵1.2万，1万抵3万
	七星九龙湾	高层精装，清水	清水4600元/m ² 精装6000元/m ²	贷款95折，全款91折。40米以下3000抵1万，40-60米3000抵1.2万。60米以上3000抵1.5万
于洪区光辉农场	幸福温泉小镇	小高层、多层	4000元/m ²	1000抵5万元
	依云温泉小镇	独栋别墅、联排叠院、小高层	小高层3180元/m ² 起 联排9500元/m ² 独栋12000元/m ²	小高1万抵4万，别墅1万抵9万

九、温泉井的归属及权限

沈阳的温泉井分为两种，一种是政府打井，开发商买断，另一种是开发商自打井。前一种，以幸福温泉小镇为例，费用据说4000万，温泉井距离项目较近。后一种以依云温泉小镇为例，开发商自打井，费用也不菲。无论哪种温泉井，居民温泉水的水费都统一交给市政部门。

十、沈阳温泉水的参考价格

一般而言，温泉房有两个水表，一个是自来水水表，一个是温泉水的水表。沈阳温泉水的参考价格多在12-14元/吨。以每天一个浴缸泡温泉一次为例，每月费用约为150-300元。

十一、购买温泉房的注意事项

1、检查有无温泉井，以及温泉井与项目的距离

温泉水从温泉井引入业主自己家里的过程中，会有温度损耗的现象发生，所以一般而言，距离温泉井越近的项目，温泉水的温度越有保障，所以消费者购买温泉房还要实地考察温泉井距离项目的距离。

2、观察有无锅炉房等类似二次加热场所

据业内人士透露，有些温泉项目由于距离温泉井比较远，水温达不到温泉洗浴的标准，温泉水进入园区后，需要通过锅炉进行二次加热，所以消费者考察时也要注意项目是否有二次加热的锅炉房，以此排除是否为真温泉。

3、检查温泉地质检验证书

温泉检测报告大多由国土资源部门出具，沈阳的温泉水质有的由省国土资源局出具，有的由国家国土资源部门出具，获得温泉水质检测报告的项目，在售楼处里会有展示。检测报告上面注明了温泉水质的矿物质含量，消费者购买时可以认真查看。

4、生活配套是否完善

沈阳温泉房大多处于郊区，因此，温泉房的配套直接决定了业主的生活质量。消费者购房时最好要考察周边配套情况，如买菜是否方便等，老年人居住，更应重点考察医疗设施。

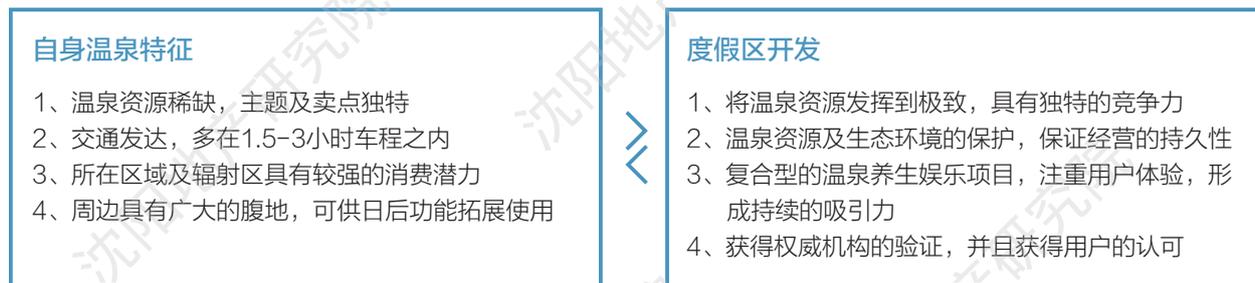
十二、国外温泉管理及开发模式借鉴

国际上温泉发展一般经历四个阶段

世界知名温泉发展阶段



世界一流温泉度假区特征



我国温泉项目大多突破了第一及第二阶段，目前进入了第三或第四个阶段，但是在温泉的使用方面，大多以度假村为主，模式还比较单一。

1、温泉疗养作为社会保障福利的一部分

据文献资料显示，在经济发达的欧美及日本等国家，利用温泉治疗疾病的功能来充实社会保障系统。在德国、法国只要取得医师诊断书，就可享受免费、部分免费的水疗服务或者交通、医疗补贴；意大利国民按照规定程序，可以在1年里接受2周的温泉疗养；日本早于1954年开始指定“国民保养温泉地”，由国库和地方财政共同出资完善温泉设施；美国各州的情况不尽相同。

我国受到经济条件的限制，目前阶段实行这种社会福利制度条件尚不成熟。在国家没有参与温泉开发的前提下，经营性组织也可以通过与政府或企业谈判的形式，发起关于温泉疗养福利作为企业员工福利制度待遇的做法，以增加非旅游旺季的客流量。

2、温泉水管理的法制化

据了解，日本、韩国等国家都出台了《温泉法》，我国的台湾在盲目开发、过量开采导致水量不足、水权制度不健全、温泉区土地利用出现问题以及出现假温泉的情况下，也出台了相关的《温泉法》。到目前为止，中国内地并没有关于温泉水的明确法律制度，有必要出台这样一部法律来调节温泉资源开采、使用、排放过程中所产生的法律关系，指导人们利用温泉的目的和方法。

3、增加美容及水上娱乐设施等温泉赢利点

借鉴法国的经验，在温泉的附属功能方面，可以增设现代化的休闲娱乐设施如水上活动设施、健身设施、室外运动设施、室内娱乐设施等，增加年轻人的客流量；同时在美容方面，可开设美容医学中心，研制化妆品配方，并且申请专利。在度假会议阶段，可以增设会议设施，提高单位团队的参与度。此外，温泉水除了循环利用外，还应该增加其他用途：如养殖热带鱼类、灌溉花木和农田等；让温泉水充分利用，更加多元化。

十二、沈阳温泉房遇到的障碍及未来发展前景

1、温泉竞相开发，创新不足。目前沈阳的一些温泉项目，为了规避风险，温泉的投资者和经营者从规划、定位到建设都存在模仿开发的现象，餐饮、服务、管理模式、价格定位等比较类似，造成了部分温泉房的同质化现象。沈阳温泉项目应该在温泉特色主题方面下更多功夫。

2、自然环境有限，娱乐设施不足。对于“泡汤”的人群来说，一方面为了养生的需要，同时也趁着节假日休闲娱乐，怡情赏景，放松身心。目前来看，沈阳的温泉项目周边自然环境一般，泡温泉之后缺少能让游客放松游玩的自然景观，同时自身娱乐设施又不充足，没有吸引游客长时间久留的吸引力。为了使旅游者在温泉地游玩较长时间，必须考虑旅游者多样化的需求，增加体育健身、文化娱乐等设施，有条件的还可增设高尔夫球场、羽毛球馆、儿童乐园等配套设施，使得温泉的养生功能与休闲度假功能形成有机结合。

3、配套设施有待于完善。大部分购买温泉房的人群是老年人，他们对医疗等配套的需求比较多，而沈阳一些温泉项目周边缺少满足居民日常生活配套，人气不足，交通不便，一定程度上制约了温泉房的销售。

4、温泉房差异化势在必行，盲目开发不可取。目前商品住宅市场萎靡不振，不少开发商纷纷转型，走特色化开发之路。但是从目前的温泉房销售来看，有些温泉项目前景并不乐观。在没有充分的市场调研，以及温泉主题规划、科学定位的情况下，温泉房的开发应该慎行。

5、温泉旅游每年倍增，温泉市场大有可为。据不完全统计，2013年“泡汤”游占元旦周边游预订总量的30%左右。随着人居水平的提高，以及温泉疗养价值的逐渐被认可，将有更多人加入到温泉旅游项目中来，沈阳的温泉市场大有可为。

6、温泉房价格还有提升空间。在美国、欧洲、东南亚等国家，温泉住宅价格通常要高于周边住宅价格几倍。目前在沈阳，温泉房价格仅仅4000元/平左右，低于沈阳普通住宅的平均价格，待温泉利好凸显以后，沈阳温泉房还有一定的升值空间。



沈阳地产研究院

官方网站

dcyjy.fangxiaoer.com

联系电话

024-88905000

E-mail

sydcyjy@fangxiaoer.com

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商