

2014年沈阳房地产市场盘点及2015年预判 购房者及业内市场信心指数 调研蓝皮书



沈阳地产研究院

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传媒集团组织发起。沈阳地产研究院是整合佳恒传媒集团旗下《沈城楼市》、房小二网、都市短信几大媒体信息资源为一体的旗舰式地产研究机构。

沈阳地产研究院站在大数据时代的背景之下，承载沈阳房地产市场17年的深厚积淀，组建庞大的市场调研团队、数据分析团队、专家顾问团队，以“研究创造价值”的宗旨，为沈阳房地产市场的投资商、开发商、中介机构提供权威可靠的决策参考，为老百姓理性购房提供置业指导。沈阳地产研究院主要从事与沈阳房地产市场相关的政策解读、市场走势判断、专项调研、项目及产品定位、企业咨询及百姓购房服务咨询等多项研究。沈阳地产研究院致力于打造“专业的沈阳房地产信息服务商”，精准服务沈阳地产业，造福百姓千万家。

2015或将迎来市场理性升级时代

走过了2003-2013这被称为“地产黄金时代”的十年，2014年的转折让不少人陷入了迷茫之中，量价齐跌的成绩单给房地产市场带来了不小的冲击，房地产还能走多远、现阶段房子该不该买成了各方争论的焦点。其实把眼界放宽来看，无论在哪一领域都没有永远的辉煌，房地产同样如此，如果可以让稳定、理性的发展作为常态，其实是一大幸事，而2015年的沈阳房地产市场正将迎来这一阶段。

不同城市呈现差异化发展特征

我国各个城市房地产发展水平有所差异，结合各城市的不同发展状况来看，房地产市场在2015年也将向不同的方向迈进。北京、上海、深圳等一线城市依旧存在很大的购房需求，这些城市每年的外来人口也还在逐渐增加，这就很可能造成市场在2015年量价齐升；而像沈阳、杭州这样的1.5线城市应该会保持比较稳定的可观销量，价格方面可能会出现适量上扬，这与城市的持续发展、城市人口的逐渐扩容相关。在2015年二线城市的市场将不易出现明显变化，观察分析发现，这类城市的产品供应与需求基本没有严重失衡，新的一年在成交量和价格方面不会出现明显的浮动，总体保持稳定发展。

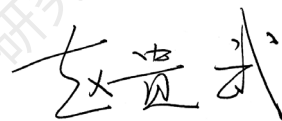
相对来说，三、四线城市的市场境遇要严峻得多，很多城市都存在市场供应量过大的问题，而这些城市的城市人口数量增长以及经济发展速度却不如二线及以上城市那样迅速，市场需求不足以消化过大的市场供应，因此在2015年甚至是接下来的数年调整供需结构都将是这些城市亟待解决的问题。

2015年注重品质的高性价比产品将受欢迎

沈阳房地产市场环境较为稳健，住宅发展早已经从粗犷型向精细型发展，在未来，品质好、价格合理的高性价比楼盘更容易被购房者接受，因此专注于产品的内在品质是至关重要的。2015是充满机遇的一年，符合刚需及刚改型群体需求的高性价比产品，定会取胜市场。



佳恒传媒集团董事长
沈阳地产研究院院长



目录 CONTENTS

出品	佳恒传媒集团
院长	赵贵武
总裁	杨晓海
总经理	孙 莉
研究员	王 岩 焦杨帆 蒋小芳 王 欢 申智超 赵磷歌 李欣瑶
市场支持	宋玉波 张治华 李雨珊
网站支持	房小二网
技术支持	张保辰
设计	崔俊喆

一、2014年全国及沈阳主要楼市政策回顾·····	05
二、2014年1-11月全国房地产开发和销售情况·····	14
三、2014年1-12月沈阳商品住宅销量情况·····	15
1、2014年1-12月沈阳商品住宅增量套数与销售套数对比	
2、2014年1-12月沈阳商品住宅增量面积与销售面积对比	
3、2014年1-12月沈阳商品住宅均价走势图	
4、2014年沈阳各大城区商品住宅均价走势	
5、2014年沈阳商品住宅开盘及新品加推数量统计	
6、2014年沈阳商品住宅月度开盘及加推情况	
7、房小二网2014年1-12月400电话排行榜	
8、房小二网2014年1-12月网友点击率排行榜	
四、2014年沈阳存量房市场年终盘点·····	18
五、2014年土地市场情况分析·····	19
六、2014沈阳房企营销方式盘点·····	26
七、2014年终沈阳购房百姓信心指数调查·····	28
八、2014年沈阳开发商业内调研结果分析·····	30
九、沈阳购房百姓与开发商业内人士楼市信心对比图·····	31
十、2015年沈阳房地产市场20种发展趋势预判·····	32

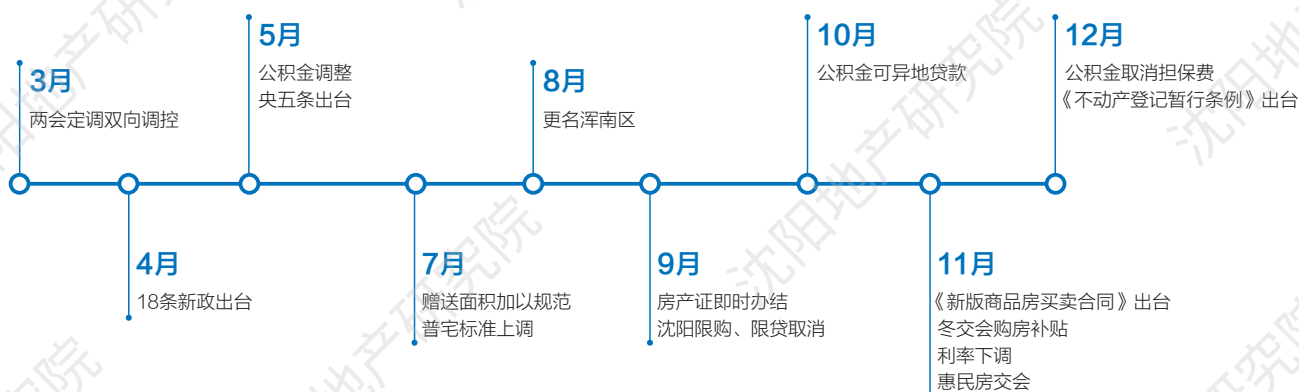
版权声明

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

- (一) 政策类
- (二) 房企类
- (三) 产品类
- (四) 营销类
- (五) 存量房类
- (六) 2015年沈阳土地市场展望

一、2014年全国及沈阳主要楼市政策回顾



2014年3月5日

两会定调2014房地产双向调控，满足自住性需求，抑制投机投资性需求

政策回顾

2014年3月5日，《政府工作报告》提到，要完善住房保障机制。坚持分类指导、分步实施、分级负责，加大保障性安居工程建设力度，推进公租房和廉租房并轨运行。创新政策性住房投融资机制和工具，采取市场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。

研究院点评

本报告是十年以来，政府工作报告中首次没有强调“房地产调控”，但其核心思想指向了“因地制宜，分类调控”——对于一线城市，抑制、遏制投资投机性需求；对于高库存城市，控制供地结构，控制供应结构。

现在看来，分类调控手段指的是，能局部调控就不整体调控；调控手段对整体影响越小越好；能用经济手段调控就不用行政手段，能由城市调控就不要由中央政府调控。纵观全年，贯彻得还是比较到位的。

2014年4月18日

沈阳推出18条新政推进现代建筑产业发展，三环内楼盘全装修

政策回顾

2014年4月18日，《沈阳市加快推进现代建筑产业发展若干政策措施》的通知出台，通知共包括18条政策措施，与房地产关系最为密切的，有在全市推广应用装配式建筑技术，在全市推广商品住宅全装修，购买采用装配式建筑技术的商品住宅，公积金贷款首付比例为20%，购买全装修商品住宅，公积金贷款首付比例为30%等。

研究院点评

《措施》规定，在全市推广应用装配式建筑技术，也就意味着，盖楼时所使用的混凝土，要有20%选用预制成品而非现场浇筑。也就相当于一栋楼的楼梯、墙面都采用预制成品，就像“搭积木”一样建房。

而所谓“全装修”，就是指商品住宅竣工验收前，所有功能空间的固定面，即包括地面、墙面、屋顶等，全部铺装或粉刷完成。此外，房屋内的厨房和卫生间内的基本设备，如马桶、水盆等，也全部都会安装完成。

目前在沈阳，的确出现了采用装配式建筑技术的房地产项目，如沈河区的万科·春河里、沈北的亚泰城等，但并未形成气候，该项技术能否真正得到普及，还得走着瞧。

2014年5月12日

“央五条”出台，力挺首套房贷款需求

政策回顾

“央五条”包括：一是合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求；二是科学合理定价，综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平；三是提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款；四是有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监测分析；五是建立信息沟通机制，对社会关注的热点问题，及时给予回应。

研究院点评

央五条强调了优先满足首套房贷需求，所以如果能真正落实到位，对于购房者，尤其是对于刚需一族来说，可谓极大的利好，更有利于住宅产品回归原本的“居住”属性。但具体实施情况来看，2014年首套房贷利率依然以基准利率居多，老百姓并未得到更多实惠。

2014年5月上旬

沈阳上调公积金贷款额度，单人最多可贷35万，最长贷至65岁

政策回顾

2014年5月上旬，沈阳上调了公积金的贷款额度。申请人一方缴存住房公积金，贷款最高限额从30万提升至35万元；申请人及共同申请人双方缴存住房公积金，贷款最高限额从50万提升至55万；家庭成员三人以上共同申请贷款的最高限额为60万元；郊县贷款最高限额按规定执行。

在公积金贷款期限及年龄限制方面，公积金贷款最低期限为1年，最高期限为30年，且男性、女性均不得超过法定退休年龄。但是，沈阳市年满50周岁的男性和年满45周岁的女性，如果连续缴存公积金3年及以上且首次申请公积金贷款，可以将贷款最长年限向后延5年。也就是说，男性由60岁延至65岁，女性由55岁延至60岁。

沈阳近几年公积金调整额度时间表

调整时间	单人贷款额度	双人贷款额度	家庭贷款额度
2014.4	35万元	55万元	60万元
2012.2	30万元	50万元	——
2009.3	25万元	40万元	——

研究院点评

此次住房公积金调整之前，一直是2012年2月调整的数额。根据以前的政策，借款人正常还贷一年以上才可以申请提前部分偿还公积金贷款，政策调整后，这一时限被调整为半年以上。每次偿还本金由不低于10000元且大于等于贷款余额的20%调整为10%。提前全部偿还贷款的，由原来的正常还贷一年以上调整为半年以上。而且，每次偿还本金由不低于1万元且大于等于贷款余额的20%调整为10%。提前部分还款后，公积金中心将重新计算借款人的月还款额。

贷款额度的提高、贷款年限的延长，都在一定程度上减轻了购房者的置业负担，尤其是对首套房的置业者而言，是一项利好。但从整体市场上看，此次政策对整体销售的影响还是有限的，加之购房者实际能贷款到的额度，受缴纳公积金的比例影响，并不是所有申请者都可以申请到最高额度，所以，此次调整对楼市大环境几乎未造成影响。

2014年7月1日 新版《建筑工程建筑面积计算规范》实施，买房送阳台飘窗成历史

政策回顾

住建部发布的新版《建筑工程建筑面积计算规范》自7月1日起实施。《规范》明确：飘窗、双层挑高露台、地下室都要算面积，购房者需买单。

关键词	旧规	新规
飘窗	建筑飘窗突出外墙结构边线不大于0.6米，高度（含上下结构厚度）小于2.2米且窗台面抬高0.3米以上的，不计算建筑面积	凸（飘窗） $\geq$ 净高2.1米，窗台与室内楼地高差 $\leq$ 0.45米，按其围护结构外围水平面积计算1/2面积
阳台	凡房屋结构范围内标注阳台、空中花园、入户花园等建筑空间，均按阳台计算建筑面积，即按投影面积计算1/2面积	凸阳台其结构底板水平投影面积计算1/2面积；凹阳台其结构外围水平面积计算全面积
地下室	地下室（半地下室）全赠送	地下室（半地下室）结构层高 $\geq$ 2.2米计算全面积；地下室（半地下室）结构层高 $\leq$ 2.2米计算1/2面积
夹层	局部楼层面积规定不明确	结构层高 $\geq$ 2.2米计算全面积；结构层高 $\leq$ 2.2米计算1/2面积

研究院点评

送面积是楼盘销售过程中最诱人的优惠手段之一，开发商通过“赠送”，增加了房屋的实际使用面积，迎合了购房者“花小钱买大房”的心理。

但实际上，很多有赠送面积的房子都会比没有赠送的房子价格略高，而且由于赠送面积不纳入产权证，后期业主面临拆迁、转让等情况时，实际居住面积无法得到认可，法律上只认可产权登记面积。同时根据《物权法》等相关规定，一些屋顶花园、底层庭院属于小区业主共同所有，开发商无赠送支配权，这也为置业者在后期使用时埋下了使用权方面的纠纷隐患。该政策出台后，让购房者的产权更清晰。

不过，由于该政策针对的是政策出台（2014年7月1日）后报批的项目，所以此前的“赠送”还是可以继续，以至于并未对今年在售楼盘的销售情况和价格造成太大影响，只是迫使接下来报批的项目，需要改革户型设计，进而在营销上作出调整。

2014年7月21日 沈阳市城区普通住房价格认定标准提高至11230元/平

政策回顾

7月21日，沈阳市普通住房价格认定标准予以公布。自公布之日起，和平区、沈河区、铁西区、皇姑区、大东区、东陵区（浑南新区）、于洪区、苏家屯区和沈北新区实行统一的普通住房价格认定标准，新标准为11230元/平方米。

沈阳普通住宅价格标准调整历程

执行时间	2008年5月1日	2011年1月24日	2012年4月13日	2014年7月21日
一级区域价格	6700元/平方米	8290元/平方米	9470元/平方米	11230元/平方米
二级区域价格	5950元/平方米	6720元/平方米	7810元/平方米	11230元/平方米
三级区域价格	5370元/平方米	无三级区域	无三级区域	无三级区域
一级区域划分	沈河区、和平区、皇姑区 大东区、铁西区	沈河区、和平区、皇姑区 大东区、铁西区、浑南新区	沈河区、和平区、皇姑区 大东区、铁西区 浑南新区、东陵区	沈河区、和平区、皇姑区 大东区、铁西区 浑南新区、东陵区
二级区域划分	浑南新区、经济技术开发区	东陵区、于洪区 苏家屯区、沈北新区 棋盘山国际风景旅游开发区	于洪区、沈北新区 苏家屯区、棋盘山	于洪区、沈北新区 苏家屯、棋盘山
三级区域划分	东陵区、于洪区 苏家屯区、沈北新区 棋盘山国际风景旅游开发区	无三级区域	无三级区域	无三级区域

研究院点评

沈阳城区普通住房认定标准上一次调整时间为2012年4月，沈河区、和平区、皇姑区、大东区、铁西新区（包括经济技术开发区）、东陵区（浑南新区）认定标准为9470元/平方米；于洪区、苏家屯区、沈北新区和棋盘山国际风景旅游开发区为7810元/平方米。

新标准实施后，城区内很多原本属于豪宅的产品瞬间变成普通住宅，缴纳契税比例由原来4%降至1.5%。以100平单价11000元/平的住宅为例，购房者缴纳契税一项即可省2.7万元。新标准的出台直接降低了这一部分购房者的置业成本，有利于单价万元左右房源的去化。这一政策的出台也标志着另外一种救市手段的出现，更加表明地方政府救市之心的急切。

2014年8月5日 东陵区（浑南新区）更名为浑南区

政策回顾

2014年8月5日，沈阳市人民政府根据《民政部关于辽宁省沈阳市东陵区更名为浑南区的批复》（民函[2014]171号）精神，沈阳市东陵区（浑南新区）更名为浑南区。

研究院点评

据了解，2010年2月28日起，东陵区、浑南新区、航高基地三区合署办公，对外统一更名为东陵区（浑南新区）。2013年下半年，东陵区（浑南新区）又与沈阳棋盘山国际风景旅游开发区合并，合并后仍沿用东陵区（浑南新区）这一名称。至2014年年中，东陵区浑河以北城区已全部划出，主要辖区在浑河以南，因此原区名不宜再沿用。

近年来，沈阳不断南拓，浑南成为了重中之重，不少市民将浑南视为置业的首选地，将东陵区更名为浑南区是打造浑南品牌、继续扩大对外开放的需要，这也促使浑南的范围再度扩大，区域内的新楼盘相应增多，更有利于区域发展。目前来看，区域居民并未因此次更名，而遭受太大的生活影响。

2014年9月12日 沈阳限购政策全面取消，未来以市场调节为主

政策回顾

9月12日，沈阳市房产局宣布取消住房限购政策，也就是说，从9月12日起，沈阳本市户籍居民在沈阳本地购买住房（含商品住房、二手住房）不再提供住房情况查询记录，非本市户籍居民购买住房不再提供纳税证明或社会保险证明。

研究院点评

限购取消后，沈阳本地居民购房没有数量限制，可自由改善居住条件或购买多套住房；外来人口不用提供社保证明等即可购房，不用等工作多年后再买房了；尤其是有改善性购房需求的购房者变得活跃了起来。

不过，改善型置业者关注的，并非产品，而是各大银行是否已落实新的首套房认定标准。重启看房计划的改善型购房者略有增加，但大多为边看房边观望，以至于各大楼盘的销售量在短期内并未出现大幅攀升。

但是，限购松绑的作用会在未来显现。刚性购房需求总是需要释放的，改善型、投资型购房需求也会增长，而取消限购，是回归市场本源的做法，相当于将购房的决定权交回给老百姓，所以限购松绑的作用有，但不在现在，而在将来，这个将来的时间不会太长，具体时间取决于政策导向。

2014年9月 沈阳商品房转移登记 实施即时办结

政策回顾

沈阳市房屋登记中心（包括沈河、和平、铁西、大东、皇姑5分所，浑南及于洪房屋登记分中心）实施商品房转移登记（不含解疑项目）可即时办结。届时，《房屋所有权证》立等可取。其中，一次性付款的商品房由开发建设单位和购房人申请办理，购房人或开发建设单位可持对方出具的委托书单方申请办理。

研究院点评

以往，商品房转移登记需要10个工作日，实施即时办结后，审批环节被精简，手续办理时间被大大缩短，有效减少了市民的等待时间，也提高了商品房交易速率，有助于提高商品房在市场上更加科学、高效的流通交易。

2014年9月30日 央行取消“限贷”，购房利率可7折 还清首套房贷款再买房算首套

政策回顾

要求对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构自主确定。

拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，执行首套房贷款政策，再次购房时最低只需首付三成即可。

研究院点评

目前来看，首套房贷还清后，再购房算首套已经在沈阳实施，再结合之前的“认贷不认房”，即不管购房人

过去是否有过购房记录或是贷款记录，只要贷款结清，就可以再次申请购房贷款，有利于改善型置业者入市，尤其是对于有刚性需求的改善型置业者而言，是极大的利好，而且促进了市场上三房产品的销售，促使许多家庭通过再次置业，升级居住条件。

不过，“贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍”这一政策在执行层面却大打折扣，沈阳大部分银行针对首次购房并没有实行7折利率，而是以基准、9折或95折居多，许多银行表示利率7折几乎无可能。反倒是有不少开发商打出了“7折利率”的营销噱头，实为将7折利率与实际利率的差额补贴给购房者，或直接减免相应房款。看来，银行执行真正的7折利率，还有待时日。

2014年10月9日 公积金可异地缴存通贷 取消保险公证等费用

政策回顾

10月9日住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》。

《通知》要求，各地要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续，并推进异地贷款业务，即职工可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明，向户籍所在地住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。

《通知》规定：住房公积金个人住房贷款担保以所购住房抵押为主。取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。

研究院点评

各地实现住房公积金缴存异地互认和转移接续后，有助于购房者在全国各地购房，能够有效促进各城市的商品房交易。同时，由于公积金贷款利率大大低于商业贷款利率，所以也减轻了购房者的置业压力。

目前，辽宁省已经实行了公积金省内通贷，但是外省公积金在沈阳购房的政策并没有落地执行。目前公积金并未实现全国联网，各省际通贷遭遇执行难。沈阳原来已经执行缴存半年即可贷款、最低首付款20%等政策，所以，出台新政对实际购房影响不大，但是对消费者的购房信心起到鼓舞作用。

2014年11月1日 《新版商品房买卖合同》正式实施

政策回顾

住建部重新修订《新版商品房买卖合同》，要求11月1日正式实施。在2014年10月1日后变更合同当事人或者预售房屋的，应当使用新版合同。商品房预售行为的合同当事人，应当签订新修订的商品房买卖合同，同时，沈阳市商品房网上合同备案系统也同期启用新的合同文本样式，合同当事人通过网上签约的方式使用示范文本。

研究院点评

与旧版合同相比,《新版商品房买卖合同》的内容更细化,涉及到“一房多卖,退一赔一”、“先验房,再交钱”、“学区房”没学校、增加套内建筑面积误差的处理办法以及购房者关心的绿化、配套、学校、医院等方面的内容,也对此前常出现的各类纠纷均进行了明确规定,更有利于保护消费者的权益。

但是据调查,沈阳并没有执行新版商品房买卖合同,《新版商品房买卖合同》的执行情况还有待于观察。

2014年11月14日

2014沈阳冬交会重启购房补贴 推16条优惠政策

政策回顾

11月14日至16日,“中国·沈阳2014年冬季房地产展示交易会”在沈阳国际展览中心举行。此次展会期间,市政府不仅重启购房补贴,更针对购房者与参展企业推出了16条优惠政策,针对购房者的主要包括给予被征收居民购房契税补贴,给予在房交会现场购房的市民每平30-130元的现金补贴,首套房贷款利率下浮等。利好参展商的,主要包括土地成交余款可分期支付,提高安措费的拨付比例,对供水、燃气等配套工程实行定额管理等。

研究院点评

虽然这一系列的优惠是一个有时限性的政策,且覆盖面窄,即购房补贴仅限于购房者在房交会期间购买参展楼盘,但却双向利好购房者与开发商,释放出政策的倾向性,提振了市场信心,并坚定了一部分“万事俱备,只欠政策”的购房者的购房决心,促使楼市销量小幅攀升。

2014年11月22日

央行降息,一年期贷款基准利率下调0.4%、存款基准利率下调0.25%

政策回顾

11月21日,央行宣布,自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍;其他各档次贷款和存款基准利率相应调整,并对基准利率期限档次作适当简并。

研究院点评

这是继2012年7月后,两年多来央行首次降息。降息是对于国家宏观经济的措施,相对于其他经济实体宽松量化的防御措施,对房地产市场影响有限。但对于购房者而言,还是有实惠的。按照商业房贷100万元,基准利

率，按20年等额本息还款计算，降息前月供为7485.2元。此次降息后，月供将降至7251.12元，每月减负234.08元，全年可减负2808.96元。

2014年11月25日 2014沈阳冬季惠民房交会举办

政策回顾

12月12日-14日，2014沈阳冬季惠民房交会在沈阳国际展览中心举办。房交会期间，个人购买参展企业销售的商品住房，可享受购房补助政策，每建筑平方米给予补助30-150元不等。至于购房补助款的领取，购房人可在办理房证时，向交易大厅办证窗口提出申请，拿到房证后持本人身份证件和房证在购房补助审核窗口领取《房交会补助领取凭证》，然后在购房补助发放窗口领取购房补助款。

研究院点评

之所以将这届房交会单独提出来，是因为此次房交会打破了沈阳每季只举办一次大型房交会的惯例，并以“惠民”为主题。

粗略统计，2014年沈阳共举办房交会12场，平均每月一场。其中，大型房交会4场，区域性房交会8场，每场都给出了购房补贴、低价折扣等大力度优惠，加之有前期成交的房源在房交会期间集中备案，促使房交会当周成交量较比同期均大幅增加。

2014年12月1日 沈阳市正式取消公积金贷款担保收费

政策回顾

2014年10月，住建部、财政部、央行等三部门发文，要求取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。在这些收费项目中，与沈阳有关的只涉及强制性机构担保费用。12月起，沈阳公积金贷款担保费也被取消。

研究院点评

此前沈阳公积金贷款需缴纳的担保费标准，按照1年至30年分成六段，制定了新的收取比例。贷款担保期限1年至5年，按贷款额的0.3%收取；贷款担保期限6年至10年，按贷款额的0.6%收取；贷款担保期限11年至15年，按贷款额的0.7%收取；贷款担保期限16年至20年，按贷款额的0.8%收取；贷款担保期限21年至25年，按贷款额的0.9%收取；贷款担保期限26年至30年，按贷款额的1%收取；在交纳贷款担保服务费时，不足200元将按200元收。例如，市民刘先生准备采用公积金贷款50万元购买一个商品房，预定还款期为20年，按照以前的规定，他需要缴纳的担保费为 $500000 \times 0.8\% = 4000$ 元。如果新的政策实施后，这4000元将会节省下来。

沈阳市取消公积金贷款担保收费是一件利民举措，此举将进一步盘活房地产市场，推动更多的市民利用公积金买房。

2014年12月22日 公布《不动产登记暂行条例》自2015年3月1日起施行

政策回顾

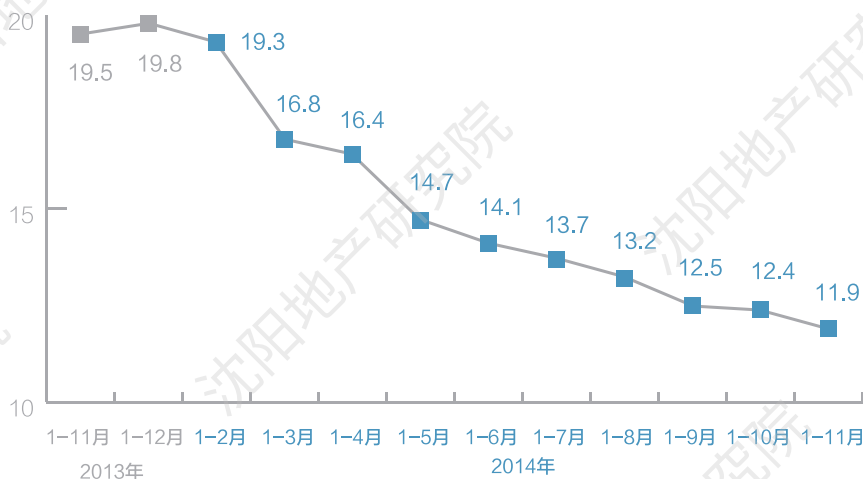
12月22日，第656号国务院令，公布《不动产登记暂行条例》自2015年3月1日起施行。《条例》共六章三十五条，对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定。

研究院点评

《不动产登记暂行条例》出台后，在社会上引起了轩然大波，不少人觉得是反腐的利器，将促使更多人抛售手中的房产，造成房价下跌。但不动产登记制度主要功能并不是反腐，而是保护广大民事主体的私人财产权，并提高交易效率，维护交易安全。即使短期内出现抛售房产的现象，也不会对整个市场造成震撼性的影响。

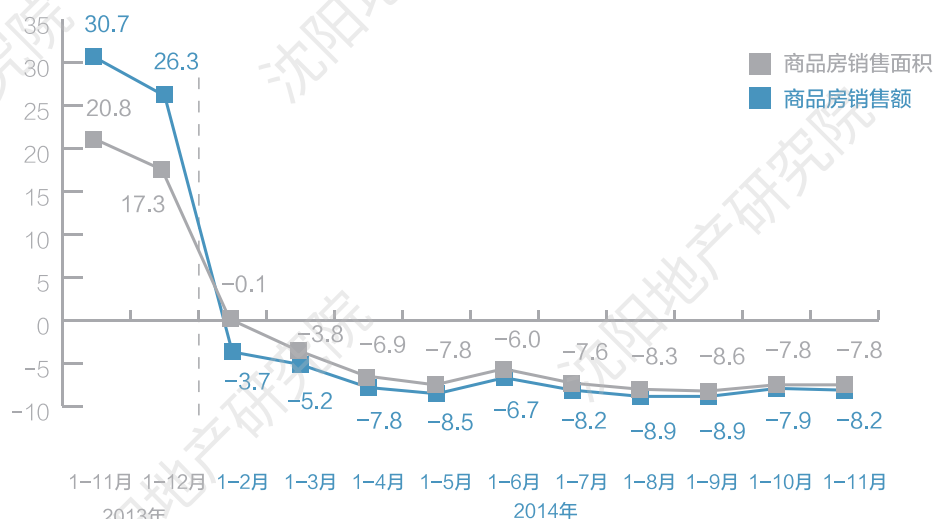
二、2014年1-11月全国房地产开发和销售情况

全国房地产开发投资增速



据国家统计局数据显示，2014年1-11月，全国房地产开发投资增速连续11个月递减。今年大经济环境以及楼市背景下，开发投资增速放缓是市场自身调节的结果。

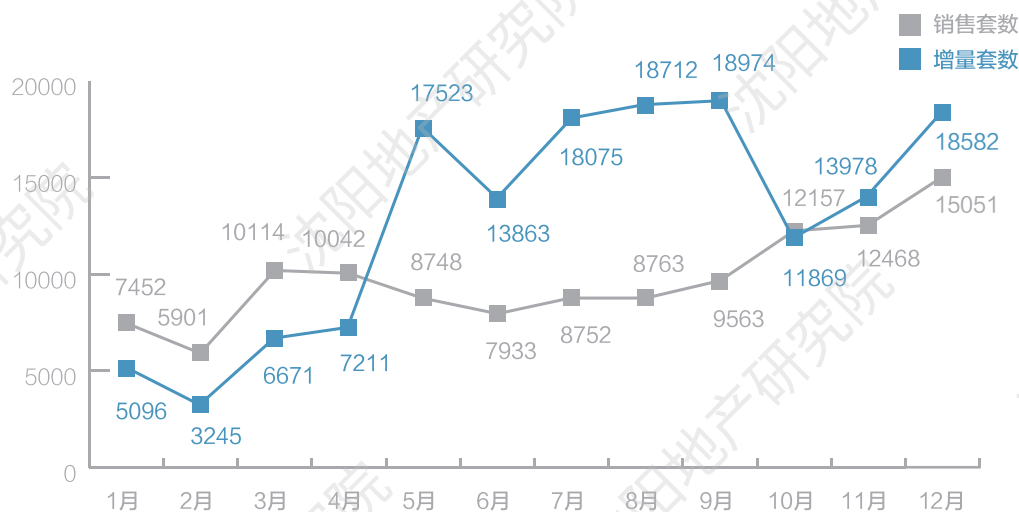
全国商品房销售面积及销售额增速



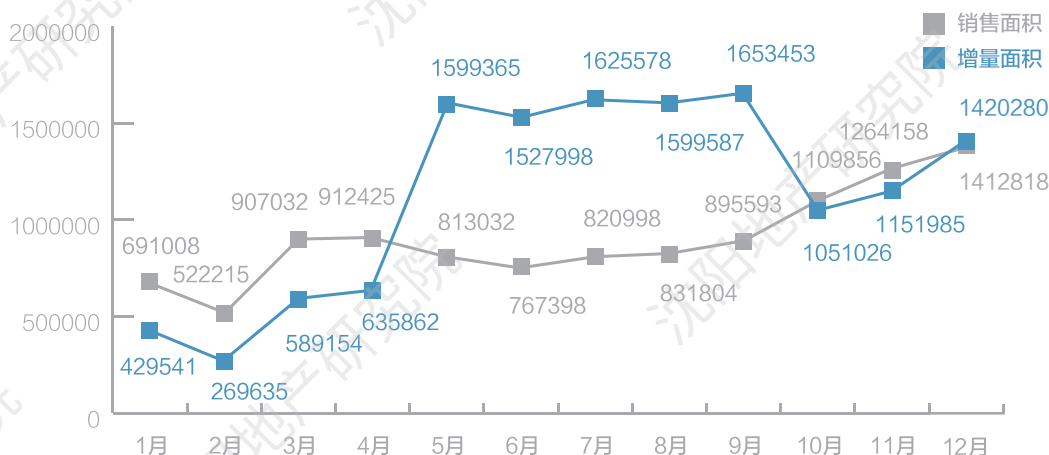
1-11月份，全国商品房销售面积101717万平方米，同比下降8.2%，降幅比1-10月份扩大0.4个百分点。其中，住宅销售面积下降10.0%，办公楼销售面积下降9.2%，商业营业用房销售面积增长7.1%。商品房销售额64481亿元，下降7.8%，降幅比1-10月份收窄0.1个百分点。其中，住宅销售额下降9.7%，办公楼销售额下降20.9%，商业营业用房销售额增长7.2%。11月份，商品房销售面积13223万平方米，比10月份增加1861万平方米；商品房销售额8096亿元，比10月份增加938亿元。单月销售面积和销售额创今年各月新高，在多重政策利好及优惠促销下，全国楼市出现翘尾行情。

三、2014年1-12月沈阳商品住宅销量情况

1、2014年1-12月沈阳商品住宅增量套数与销售套数对比（套）



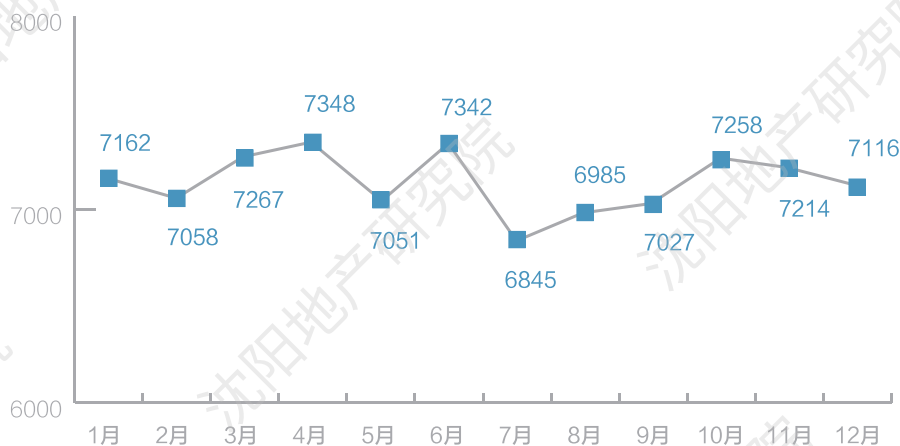
2、2014年1-12月沈阳商品住宅增量面积与销售面积对比（平）



从以上图表可以看出，2014年沈阳房地产市场销售的高峰出现在3-4月份及10-12月，2014年推盘的高峰期出现在5-10月。总体来看，2014年是沈阳房地产市场较为平淡与波折的一年，开发公司降价促销此起彼伏，在众多政策利好以及促销利好基础之上，10-12月楼市出现翘尾行情，达到这一年的最高点。

3、2014年1-12月沈阳商品住宅均价走势图

2014年1-12月沈阳商品住宅成交均价走势图（元/平）



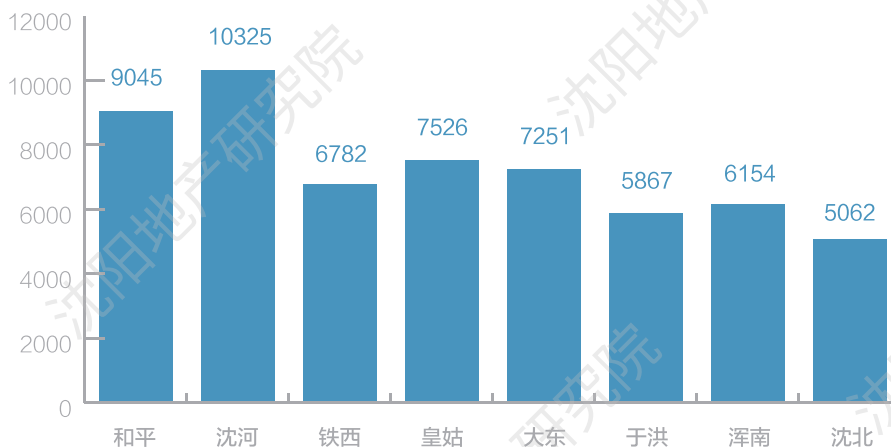
2014年1-12月，沈阳商品住宅成交均价约7139元/平，最高点出现在4月份，均价为7348元/平，最低点出现在6月，均价为6845元/平，全年商品住宅成交均价基本在7100元/平上下200元浮动。

2014年，沈阳商品住宅出现了2007年以来的首次月度下跌，但是各房企一般都有自己的销售节点，有的下跌只限于个别组团、楼栋或楼层，大多以特价房的形式出现，且有一定的降价周期。

总体来看，2014年沈阳房地产市场尽管打折促销此消彼长，但是房价并未出现大范围大幅度下跌的情况，依然维稳运行。

4、2014年沈阳各大城区商品住宅均价走势

2014年沈阳各大城区商品住宅均价比较（元/平）

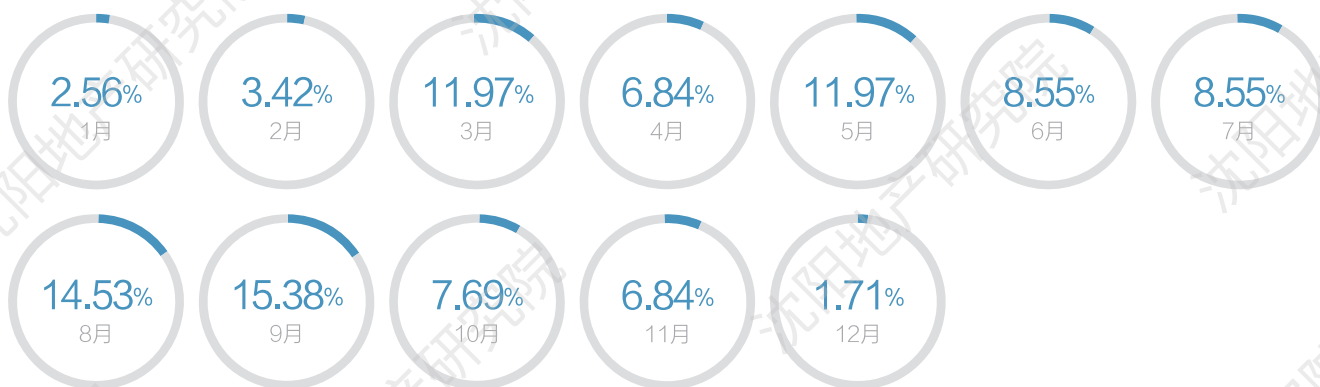


2014年沈阳市内五区中，沈河区房价居首，为10325元/平。和平长白岛及长白南板块拉低了和平区的整体均价，皇姑及大东区商品住宅均价都在7000元/平以上，铁西老城区商品住宅数量较少，而开发区内的商品住宅价格大多维持在4000多元/平，所以铁西区整体均价仅为6782元/平。沈北新区商品住宅均价处于最低点，为5062元/平，加上地铁2号线北延线的利好，成了刚需置业的首选。浑南区及于洪区由于性价比较高，是百姓关注度最高的购房热点区域。

5、2014年沈阳商品住宅开盘及新品加推数量统计

区域	各区域楼盘数	2014年开盘或加推数	本区域开盘加推占本区域楼盘数的比值
浑南区	132	28	21.2%
皇姑区	38	20	52.6%
沈北新区	70	10	14.3%
沈河区	26	4	15.4%
和平区	44	18	40.9%
大东区	35	6	17.1%
铁西区	44	15	34.1%
于洪区	74	33	44.6%
苏家屯	20	6	30%

6、2014年沈阳商品住宅月度开盘及加推情况



2014年1-12月，沈阳共有140个项目开盘或加推新产品，其中1、2、12月份加推数量较少，三个月之和占比全年总开盘量的7.69%。上半年的3、5月份是新品加推的高峰期，单月推盘数量占比达到11.97%，6-7月份，新品加推数量有所减弱，但是到了8-9月份，再次迎来推盘小高潮，抢占金九。值得注意的是，2014年10月，推盘数量并不大，市场依然以去化库存为主，这也是2014年的新品加推的不同之处。

7、房小二网2014年1-12月400电话排行榜

项目名称	参考价格
中铁·丁香水岸	均价5000元/平
碧桂园·银河城	起价5555元/平
皇姑·华润置地广场	起价6180元/平
首创·光和城	均价5800元/平
保利·溪湖林语	均价4700元/平
华府丹郡·乾豪	均价4700元/平
V街区	均价4900元/平
信达·尚城	起价5080元/平
中海和平之门	均价6500元/平
银亿·格兰郡	均价5000-6000元/平

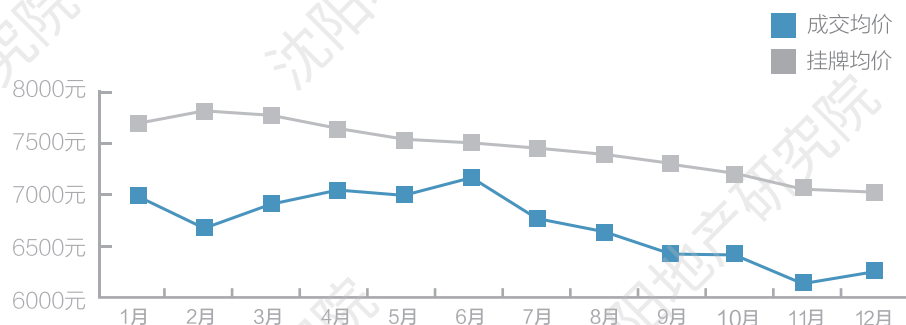
8、房小二网2014年1-12月网友点击率排行榜

项目名称	参考价格
越秀·星汇蓝海	均价6500元/平
华发·首府	均价8500元/平（含精装）
郡原·小石城	均价5000元/平
保利·香槟国际	均价7500元/平
华府丹郡	均价5200元/平
依云首府	均价7800元/平
步阳·江南甲第	均价6900元/平
碧桂园·太阳城	起价3333元/平
中海·寰宇天下	起价6888元/平
荣盛·昆山豪庭	起价7280元/平

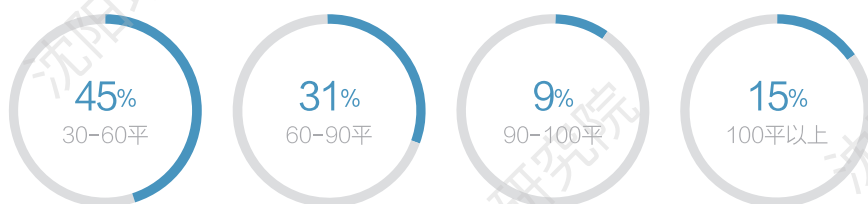
四、2014年沈阳存量房市场年终盘点

1、2014年沈阳存量房成交均价走势

2014年沈阳存量房市场受新房市场以及整体大环境趋冷的影响，出现了量价齐跌的情况，4月份开始成交价大幅下跌，从7千价格段位跌到6千价格段位，去库存压力严重。情况到9月份稍有好转，限购政策取消释放外地购房者购房需求，存量房市场开始缓慢复苏，但较往年金九银十成色不足，成交均价也没有冲击7千价格段位。11-12月份到达传统的房产销售淡季，存量房成交均价又开始回落，虽然是传统的销售淡季，但受政策利好的影响，只是小幅回落。



2、2014年沈阳存量房成交面积分析



从上图可知，2014年沈阳存量房成交面积区间占比比重最大的为30-60平方米段，占比达45%，其次为60-90平方米段，占比为31%，占比最小的为90-100平，占比为9%，由数据可知30-90平的刚需户型占比达76%。

3、中介惨淡经营 靠租赁维持生计

2014年无论是对于新房市场还是存量房市场都是同样严峻的，据沈阳地产研究院调查数据显示，自2013年年末以来，各大区域都面临着中介机构倒闭的现象。有中介经纪人反映，2014年的市场情况要比08年经济危机还要惨淡，而受损最为严重的就是中型的中介机构，它们没有品牌连锁店的抗风险与抗击打能力，同时又有较高的成本支出，所以在冷淡的市场环境中最为脆弱，大部分中介依靠租赁维持生计。

五、2014年土地市场情况分析

1、2014年沈阳市经营性土地情况

2014年沈阳土地市场1-12月经营性土地总计供应136宗，成交土地98宗，照比2013年沈阳经营性土地出让286宗总数来看，今年沈阳土地市场经营性土地出让宗数仅为去年的34%。

从出让面积和出让总价来看，2014年经营性土地出让面积总计535.26万平方米，成交面积351.47万平方米，出让总价169.1亿元。2014年沈阳经营性土地无论是从供应量来看还是从成交土地面积来看，照比2013年全年经营性土地出让面积1509.3677万平米，出让总价505亿元，可以说惨遭滑铁卢，这也是沈阳土地交易市场连续四年下降。

2014年各月成交量情况表现

月份	挂牌地块 (宗)	成交地块 (宗)	成交住宅 商业地块 (宗)	成交商业 地块(宗)	住宅用地 成交面积 (平)	商业用地 成交面积 (平)	挂牌总面积 (平)	成交总面积 (平)	成交总金额 (元)
1	25	23	10	13	703299.48	55810.58	822905.44	759110.06	4,575,795,108
2	4	2	1	1	64369.71	32396.43	344941.68	96766.14	902,279,615
3	5	2	2	0	31397.85	0	282105.79	31397.85	153,356,236
4	9	8	3	5	251841.4	38758.28	303349.22	290599.68	3,053,729,162
5	18	8	4	4	231957.41	104035.39	732537.2	335992.8	1,334,998,262
6	8	3	2	1	167452.65	3922.58	440159.26	171375.23	685,188,377.6
7	16	15	4	11	122225.2	70060.8	281237.47	192286	604,779,243.9
8	5	3	0	3	0	132756.3	229755.3	132756.3	252,008,664.9
9	3	1	1	0	35241.41	0	55447.69	35241.41	79,920,469.6
10	9	7	5	2	184729	9943.17	222895.24	194672.52	1,078,890,680
11	9	7	4	3	344330.76	21595.07	489397.69	365925.83	2,041,773,392
12	25	19	11	8	556109.23	352503.56	1147885.39	908612.79	2,151,231,041
总计	136	98	47	51	2692954.03	811838.99	5352617.37	3514736.61	16,913,950,252

2014沈阳土地市场各类土地成交面积



2014年1-12月各类土地成交情况表

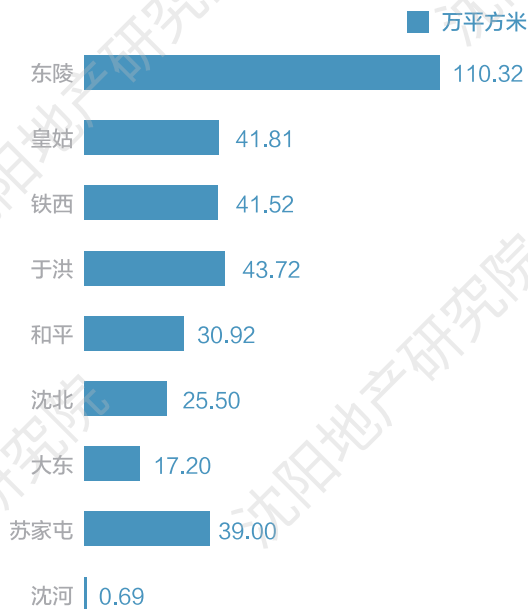
图中数据为成交总面积



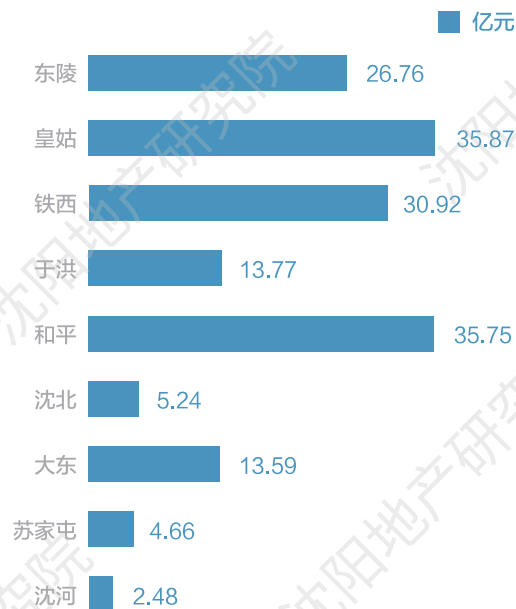
2014年各区土地成交情况

2014年沈阳9区(沈河、大东、和平、皇姑、沈北、铁西、于洪、东陵、苏家屯)皆有土地出让,其中出让土地面积最多的三个区域分别是东陵区110.32万、于洪区43.72万、皇姑区41.81万平方米,其次是铁西区、苏家屯区、和平区、沈北新区、大东区、沈河区。

2014年沈阳九区出让土地面积



2014年沈阳九区出让土地总收益



从图表可见，沈阳九区政府在2014年出让经营性土地收益情况，收益前三的区域分别是皇姑区、和平区、铁西区、即便东陵区土地出让面积居首位，但该区域建筑平方米成交均价较低，因此土地出让收入不敌其他区域。

2014年出让土地信息

2014年沈河区出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积 (平)	土地用途	出让总价 (元)	得标单位
2014-021	老久华	6909.97	商业	248,924,759.28	沈阳皇城置业有限公司

2014年和平区出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积 (平)	土地用途	出让总价 (元)	得标单位
CB2014-1	滨河北路北-1	64426.39	居住、商业	580,868,332.24	北京远舟投资管理有限公司
CB2014-2	滨河北路北-2	183749.15	居住、商业	2,256,439,562	北京远舟投资管理有限公司
2014-017	南十一马路 南地块一	10891.6	居住、商业	90,839,211.48	赵立峰
2014-018	南十一马路 南地块二	3033.2	商业	67,773,820.8	沈阳金叶房地产开发有限责任公司
2014-019	北市一街西	14149.35	居住、商业	470,211,199.2	沈阳和荣房地产开发有限公司
MR2013-13	雪莲街西	32941.49	商业 (4 S店)	109,102,214.88	沈阳中升丰田汽车销售服务有限公司

2014年苏家屯出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积（平）	土地用途	出让总价（元）	得标单位
SJT2012-23	苏家屯区姚千街道 旅游产业大道北 1号地块	63077	居住	55,993,452.90	辽宁同泰博海投资有限公司
SJT2013-42	苏家屯区雪莲街 西四环路北 3号地块	60322	商业（批发零售用地）	93,981,676	沈阳华翔发展置业有限公司
SJT2014-09	苏家屯区佟沟街道 沈本大道西 1号地块	82658	商业	103,405,158	沈阳绿地南航房地产开发有限公司
SJT2014-10	苏家屯区佟沟街道 沈本大道西 2号地块	184014.5	居住、商业	212,279,127.2	沈阳绿地南航房地产开发有限公司

2014年东陵（浑南新区）出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积（平）	土地用途	出让总价（元）	得标单位
DL-13063	SHN02-02-01	51236.21	居住商业	184,578,446.53	沈阳黑牛投资有限公司
DL-13064	SHN02-02-02	50559.05	居住商业	182,265,375.25	沈阳黑牛投资有限公司
DL-13109	SHN08-02-14-1	24916.91	居住	59,531,481.37	沈阳万润新城置业有限公司
DL-13098	上深沟村 2013-1-1	733.17	商业	1,386,424.47	金地集团
DL-13099	上深沟村 2013-1-2	819.71	商业	1,550,071.61	金地集团
DL-13100	上深沟村 2013-1-3	612.61	商业	1,158,445.51	金地集团
DL-13101	上深沟村 2013-1-4	590.72	商业	1,117,051.52	金地集团
DL-13102	上深沟村 2013-1-5	2140.48	商业	4,047,647.68	金地集团
DL-13103	上深沟村 2013-1-6	619.57	商业	1,171,606.87	金地集团
DL-13104	上深沟村 2013-1-7	728.43	商业	1,377,461.13	金地集团
DL-13105	上深沟村 2013-1-8	664.35	商业	1,256,285.85	金地集团
DL-13108	GN-MZ-03-16	2284.5	商业	4,322,274.00	沈阳万润新城置业有限公司
DL-13107	GN-SM-04-05	2431.24	商业（加油站）	18,968,534.48	沈阳冷链物流发展有限公司
DL-14004	佟家峪村 2013-1-1	2171.15	商业	1,967,061.90	沈阳卫杰房地产开发有限公司
DL-14005	SHN07-01-22-1	11849.18	商业	25,196,096.36	辽宁太阳谷置业有限公司
DL-14006	SHN07-01-22-2	11309.96	商业	28,704,678.48	沈阳东荣置业有限公司
DL-14007	SHN07-01-22-3	11308.62	商业	32,971,412.48	沈阳通盈置业有限公司

2014年东陵（浑南新区）出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积（平）	土地用途	出让总价（元）	得标单位
DL-14013	下高士村2013-2	956.39	其他商务设施用地	926,741.91	沈阳南湖科技开发集团公司
DL-14015	GN-GJ-01-06-1	7436.14	居住 商业	70,396,450.16	沈阳上亿投资有限公司
DL-14017	CYS01-02-01-01-1	7955.62	商业用地（汽车4S店）	38,274,487.82	中冶交通（沈阳）置业有限公司
DL-14018	CYS01-02-01-01-2	8000.00	商业用地（汽车4S店）	38,488,000	沈阳路安通汽车销售服务有限公司
DL-14019	GN-YS-02-16-1	9999.12	商业用地（汽车4S店）	48,105,766.32	沈阳中升仕豪汽车销售服务有限公司
DL-14020	GN-YS-02-22-1	10500.00	商业用地（汽车4S店）	50,515,500	沈阳宾驰汽车销售服务有限公司
DL-14021	GN-YS-02-22-2	7002.71	商业用地（汽车4S店）	33,690,037.81	沈阳宾驰汽车销售服务有限公司
DL-14022	CYS01-02-01-01-3	8100.00	商业用地（汽车4S店）	38,969,100	长春友驰汽车销售服务有限公司
DL-14023	青草沟2013-1-1	1625.67	商业	1,282,654	沈阳市东陵区冠霖峰农场
DL-14024	青草沟2013-1-2	1858.09	商业	1,466,033	沈阳市东陵区冠霖峰农场
DL-14025	青草沟2013-1-3	666.67	商业	526,003	沈阳市东陵区冠霖峰农场
DL-14026	青草沟2013-1-4	4256.35	商业	3,358,260	沈阳市东陵区冠霖峰农场
DL-13083	SHN03-01-13-3	10096.57	商业	18,658,461	张浩
SWJ03-02-17	SWJ03-02-17	55297.71	一类居住用地（R1） 商业设施用地（B1）	77,073,948.20	中冶交通（沈阳）置业有限公司
SWJ03-02-19	SWJ03-02-19	45737.02	一类居住用地（R1） 商业设施用地（B1）	63,693,374.05	中冶交通（沈阳）置业有限公司
SFXC14-020	沈抚新城14020	22688.33	居住（农民回迁）	28,587,295.8	中冶抚顺置业
SFXC14-021	沈抚新城14021	95024.68	居住、商业（农民回迁）	119,455,525.2	中冶抚顺置业
SFXC14-024	沈抚新城14024	41975.39	居住、商业（农民回迁）	53,098,868.35	中冶抚顺置业
DL-14028	GN-YS-02-16-2	7000.00	商业用地（汽车4S店）	33,712,000	沈阳金廊华林汽车销售服务有限公司
DL-14029	GN-YS-02-16-3	7000.00	商业用地（汽车4S店）	33,712,000	沈阳路百通汽车销售服务有限公司
DL-14030	GN-YS-02-16-4	7595.07	商业用地（汽车4S店）	36,577,857.12	沈阳业乔创业汽车销售服务有限公司
DL-14016	GN-SW-02-04	88951.47	居住、商业	348,191,634.2	沈阳港丰巨宝房产开发有限公司
DL-14035	CYS01-02-01-01-4	5800	商业（汽车4S店）	27,938,600	辽宁京沈汽车销售服务有限责任公司
DL-14039	GN-MZ-02-04	92602.78	居住、商业	194,354,714.7	沈阳盛业置业有限责任公司
DL-14040	GN-MZ-02-01	106895.46	居住、商业	224,352,191.5	沈阳兴业文华置业有限责任公司
DL-14041	GN-MZ-03-20	156954.89	居住、商业	329,416,923.1	沈阳万润新城置业有限公司
DL-14042	GN-YX-02-11	53380.16	商业	96,276,456.58	沈阳盛业置业有限责任公司
DL-14043	GN-YX-02-13	34505.66	商业	62,234,408.38	沈阳兴业文华置业有限责任公司
DL-14044	GN-YX-02-18	28400.92	商业	51,223,899.32	沈阳顺合置业有限责任公司

2014年皇姑区出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积（平）	土地用途	出让总价（元）	得标单位
2013-058	北塔钢材市场	160374.6	居住、商业	1,234,273,012.96	华润置地
2014-001	天山路南	12308.01	居住、商业	125,357,081.85	博驰地产
2014-002	金山钢材市场	145070.11	居住、商业	1,084,587,663.39	东亚新华
2014-004	珠江街西	7634.03	居住、商业	103,609,055.16	辽宁德尊投资有限公司
2014-006	淮河南街西	3665.86	居住、商业	67,085,238	自然人檀琪
2014-007	黄河南大街52号	2119.37	商业	60,496,780.84	沈阳万嘉房地产开发有限公司
2014-015	皇姑区政协	5800.14	居住、商业	92,918,242.8	丁丽
2014-024	岐山路南	3130.52	居住、商业	47,834,345.6	东古圣德房地产
2014-025	三台子4、5号地	67720.37	居住、商业	616,593,968.9	沈阳万科紫台置地有限公司
2014-012	剑苑小区南	10373.7	商业、居住	154,356,637.58	沈阳桥泰房地产开发有限公司

2014年大东区出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积（平）	土地用途	出让总价（元）	得标单位
2014-003	联合路174号	32396.43	商业、娱乐康体用地	428,216,011.74	辽宁立达财富置业有限公司
2014-009	东望街西-1	35515	商业	331,536,076.50	沈阳陶瓷大都汇置业有限公司
2014-014	东望街西-2	104375.65	居住、商业	600,159,987.50	大连博安置业有限公司

2014年铁西区出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积（平）	土地用途	出让总价（元）	得标单位
TX2013-14	恒基A地块	4282.8	商务设施	48,410,629.8	沈阳市铁西新城建开发有限责任公司
TX2013-15	八十八中学	24533.83	居住、商业	265,642,497.7	邵建林
TX2013-19	化工厂北厂区A地块	51832.3	居住、商业	545,327,628.3	抚顺万科房地产开发有限公司
TX2013-30	东方家园	36054.5	居住、商业	525,836,855.25	辽宁报业世鸿置业有限公司
TX2014-02	东兴汽车地块	64369.71	住宅、商业	474,063,603.24	其仕地产
JK2013-168	浑河六街-10	23763.82	住宅商业	49,747,180.79	沈阳茗乔房地产开发有限公司
JK2014-14	十三号街-11	3922.58	商业（加油、加气站）	29,034,937.16	沈阳地铁经营有限公司
JK2014-16	曹后公路-4	8128.28	商业（零售商业用地）	18,154,500	沈阳华毅房地产
JK2014-25	燕塞湖街-6	184528.40	居住、商业	925,151,586.2	金地集团
TX2014-07	生日城地块	11687.32	商业用地和商务用地	207,390,000	辽宁世代广场
JK2014-55	浑河二十二街-1	523.19	商业（批发零售）	855,415.65	沈阳市房产局
JK2014-56	浑河二十二街-2	526.31	居住、商业	860,516.85	沈阳市房产局
JK2014-57	浑河二十二街-3	534.07	商业（批发零售）	873,204.45	沈阳市房产局
JK2014-58	浑河二十二街-4	542.35	商业（批发零售）	886,742.25	沈阳市房产局

2014年于洪区出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积（平）	土地用途	出让总价（元）	得标单位
YHKF2013-046	于洪区于洪产业大道北4号地块	146413.96	居住用地	222,915,254.10	沈阳新湖地产
2014-013	大榆路西-2	76890.27	居住	468,261,744.30	沈阳明鸿地产
YHKF2014-09	304国道南1号地块	70396.43	商业用地（批发零售用地、其他商服用地）	124,601,681.10	沈阳中集产业园投资开发有限公司
2014-016	赤山路南沼气加气站	2037.88	沼气压缩气加气站	33,425,307.76	沈阳绿之源燃气管理有限公司
YHKF2014-011	沈于路西5号地块	35241.41	居住	79,920,469.60	沈阳君盾置业有限公司
2014-028	洪湖北街东（沈阳水泥厂）	42744.84	居住、商业	154,356,637.58	沈阳世百居置业有限公司
YHKF2014-034	于洪区304国道北D-1地块	8927.62	商业	23,890,311.12	沈阳五洲国际工业博览城
YHKF2014-036	于洪区于洪新城36-1号地块	54599.53	居住	269,776,277.73	沈阳冠隆置业发展有限公司

2014年沈北区出让土地情况

宗地编号	土地名称	土地面积（平）	土地用途	出让总价（元）	得标单位
沈北2013-019	102国道东侧-27	3323	商业	2,851,134	沈阳煤业（集团）有限责任公司
沈北2013-023	沈北开发大道南侧-154	36580	商业	57,862,244	沈阳市北兴置业有限公司
沈北2013-007	203国道西侧-32	90361	居住商业	135,812,583	沈阳国大基业房地产开发有限公司
沈北2013-010	203国道西侧-35	42955	商业（其他商服用地）	65,635,240	沈阳国御温泉酒店有限公司
沈北2013-012	蒲河大道南侧-86	24609	商业	42,420,994.20	沈阳宏达汽车驾驶技术学校
沈北2013-059	沈北开发大道南侧-158	57270	居住商业	220,008,432	沈阳华海房屋开发有限公司

2014年年度土地市场住宅用地之最

2014年沈阳土地市场成交地块单价NO.1：1月16日辽宁报业世鸿置业有限公司4167元/建筑平方米拍铁西东方家园地块。

2014年沈阳土地市场地块成交总价NO.1：4月9日北京远舟投资管理有限公司斥资22.56亿摘得和平区滨河北路北-2地块，紧随其后的分别是华润置地12.34亿摘得皇姑北塔钢材市场地块，东亚新华地产10.84亿拿地皇姑区金山钢材市场地块。

2014年沈阳土地市场成交地块面积NO.1：11月14日金地集团拿地铁西经济技术开发区燕塞湖街-6地块，地块规划面积达184528.4平方米。

2014年沈阳土地市场成交地块溢价率NO.1：7月8日自然人丁丽购得皇姑区政协地块，溢价率高达31.41%。

六、2014沈阳房企营销方式盘点

营销方式与“赢销”结果总是息息相关的，作为国民支柱产业的房地产行业也在不断摸索尝试着与其自身发展方式相契合的营销手段，从这两年房企在营销方式上的变化来看，其所支出的营销费用越来越高昂，为了在供大于求的激烈的市场环境中抢夺市场份额，房企或办主场活动，或铺渠道，或低价促销，三天两头的抽奖、特价、暖场活动，让房企们的营销迅速进入“烧钱”时代，很多出之无名的活动更是让消费者如堕云雾，那么在众多的营销方式中，哪些又是引领今年市场的主流呢，下面请依次观之。

1、斥巨资建乐园

2013年年末沈阳孔雀城投入百万打造冰雪嘉年华，今年5月金地艺境花重金打造的马戏嘉年华和夏日游乐场活动，华润中央公园打造的冰上乐园活动带领房企进入“嘉年华新纪元”。除了以上这些名副其实的大型乐园类嘉年华活动，小型的暖场活动也被习惯性的冠以“嘉年华”，据统计，周末活动60%以上都与“嘉年华”这个名词“缔结良缘”。

研究院点评：当售楼处变成一座座游人如织的乐园，从房企的角度观之，我们看到的是代价高昂的快乐，因为这些乐园需要价格不菲的娱乐设施，更需要人工雕琢，“乐园活动”的优势是能够为房企迅速吸聚人气，增加客户流量，而弊端则是鱼龙混杂，目标客群所占份额并不大。但这类活动从游玩者的角度观之，又大为降低了快乐成本，人们不用自己掏腰包去游乐场所即可享受到相当的快乐。

2、借势电商 进入全渠道营销时代

告别了纯广告投放，2014年房企纷纷借力电商，充分打开电商的优势渠道，并结合自己所拥有的，主要是直销渠道进行全渠道营销方式。

研究院点评：房企看重的不再是线上资源，注重的不再是大面积的宣传作用，而是更为直接有效的点对点的营销效果，也就是说，房企不再希望把费用浪费在非目标客群的身上，而是希望自己的付出可以即时见效。

3、全民营销 谁来接招

2013年起碧桂园首先发起全民营销战术，以内部销售人员为核心点，进行全面的销售网络的延伸和扩展。2014年8月1日，万科宣布新推万科购房中心和线上经纪人平台“万享会”，拉开全民营销新篇章，除这两家房企，很多全国性的甚至地方性的企业纷纷试水全民营销，如华海地产推出的“海员计划”，亚泰城推出的全民经纪人计划等等。

研究院点评：全民营销同样是今年房企营销的一大亮点，很多房企都打出了全民营销的口号，也给出了等同于二手房经纪人佣金价格的奖励，然而大多数是口号响，见效少。尤其是在沈阳真正实践起来的并不多，效果并不理想。

4、社会化媒体营销 以小利吊注意力

社会化媒体是以微信、微博、QQ、论坛等基于线上人际关系网络传播的自媒体为宣传平台的。尤以时下火爆的微信为宣传主要阵地，用“无房企 不微信”来形容这种营销方式的鼎盛形势最为恰当，虽然一时间，房企纷

纷以此为自我宣传的最佳出口，但对于如何利用这一渠道，该宣传什么内容，什么频率都不太得法，而且这一渠道的引流作用也十分有限。

研究院点评：社会化媒体营销几乎零花费的传播让人无法弃之不用，而同时因为其是自媒体，人人可用，也就不具备“中心性”，信息容易被淹没，只有通过精心策划的事件及活动和利益的驱动可以起到不错的宣传效果，但也只能是短暂的影响，所以与其作为宣传平台莫不如作为企业的服务平台，成为企业与客户及时沟通的渠道，有利于企业的口碑影响和粉丝的培养。

5、史无前例的“展会年”

2014年以房小二网为代表的房产电商媒体主办的展会拉开了企业自办展会的序幕，紧随其后，中海地产、郡原地产等品牌自主举办的房展会纷纷登场。此外，今年应该是沈阳有史以来举办最多房展会的一年，四季房交会、区域房交会、惠民房交会，再加上品牌自己举办的展会，大大小小的展会不下十余场。

研究院点评：房交会是品牌与目标客群最大规模的线下接触，房展会对于那些在沈开发多个楼盘的品牌房企无疑是一个不错的营销方式，展会推出的独家优惠和一系列活动，起到了宣传和大范围吸聚客户的目的。

6、一二手联动 广开客源

借力二手房经纪人是今年房企营销另一大趋势，通过一定的佣金激励政策，使区域内的房产经纪人成为楼盘的编外售楼员，通过这一渠道，进一步打开客源渠道，经纪人带客户直接到项目，促成交易，效果即现。据沈阳地产业研究院调查数据显示，2014年单浑南一个区域就有高达90%的中介门店开启一二手联动服务模式，而给出的激励政策由1%—5%不等。

研究院点评：一二手联动虽然是立竿见影的营销手段，但当区域内有多个项目启用这一营销渠道时，则会导致价格战，导致经纪人的佣金价格越来越高，于是开发商对于这一方式不得不从成瘾变成了戒瘾。

7、事件营销 悬念营销 话题营销 营销解放还是无底线？

随着自媒体的繁荣，“去中心化”成为信息宣传的一大特点，一方面传统媒体的主导地位在削弱，一方面信息变得极为丰富，真假莫辨，于是信息越来越难于传播到目标客群那里。所以为了“上头条”，营销文案和创意变得越来越赤裸、暴力和没有遮拦，甚至是低俗。

研究院点评：漫无目标的借势时下的热点也大大浪费了人们的时间，人们了解产品的路径变得越来越离奇和曲折，“受骗上当”的感觉经常萦绕着人们的生活，而夸大虚空的宣传究竟起到了什么作用，效果还难以评估，不过这也许就是时下社会人们不得不走入的宣传定势。

8、暖场活动 逼定客户

节假日售楼处的暖场活动应是2014年房企营销方式中较为通用的一种，而这一类活动中又以DIY为最常见，通常参与的对象都是项目的业主，DIY后的“作品”一般都会赠与业主。据沈阳地产业研究院调查数据显示，2014年单是圣诞节前后举办暖场活动的企业就多达63.2%，可见暖场活动已经成为售楼处现场最常见的营销手段。

研究院点评：一般来说暖场活动的花费较少，这种活动有利于活跃案场气氛，从而使购房者对项目及产品产生信心，也可以促进项目与业主间的粘性和关系，增加客户对于项目的好感和印象。

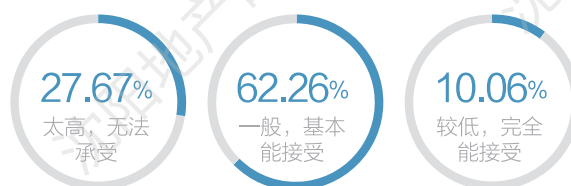
七、2014年终沈阳购房百姓信心指数调查

为研究购房者对于市场的信心指数以及对现阶段价格、区域的看法，沈阳地产研究院对1805位购房者进行了调查，结果如下：

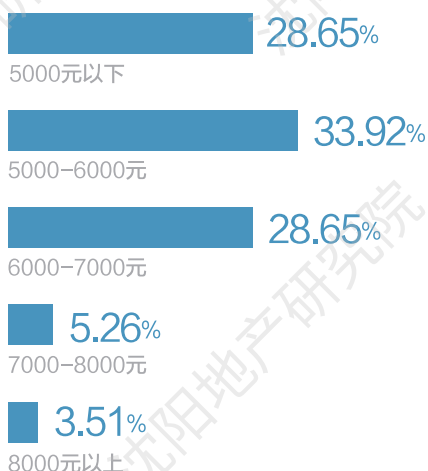
沈阳购房百姓计划买房的时间



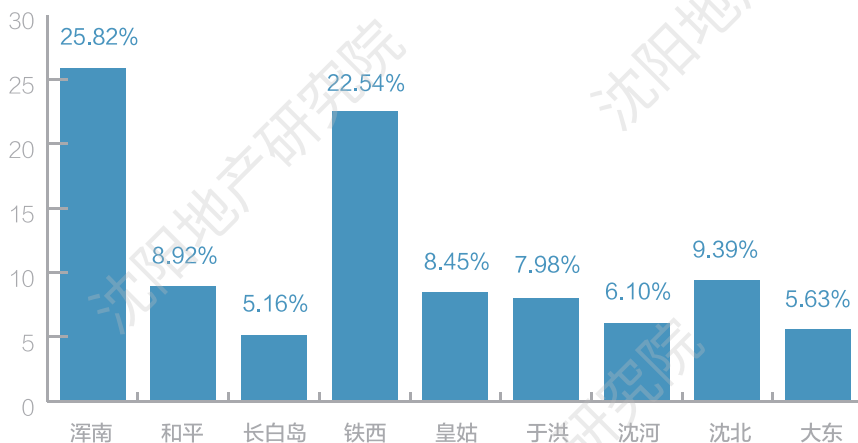
如何评价沈阳现在的房价



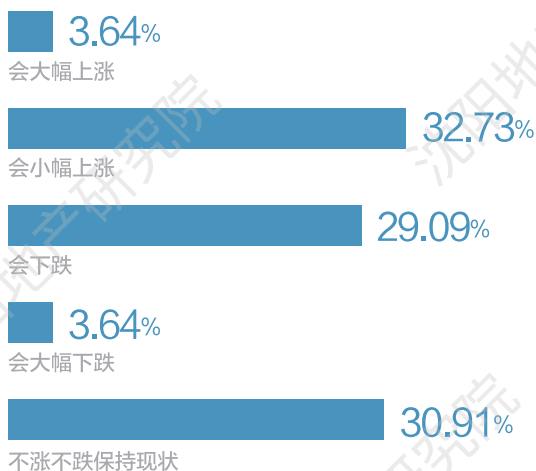
购房百姓能承受的房款单价



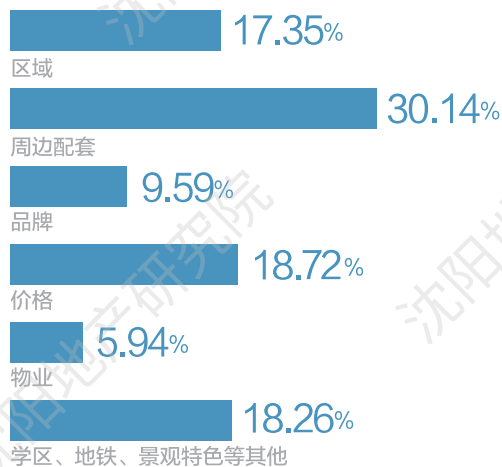
意向买房区域



2015年沈阳房价走势调查占比



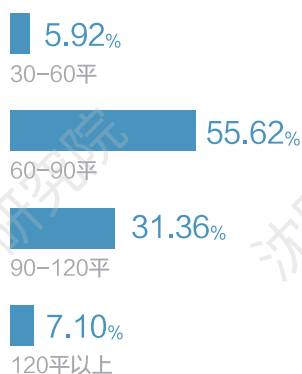
购房时第一关注的因素调查



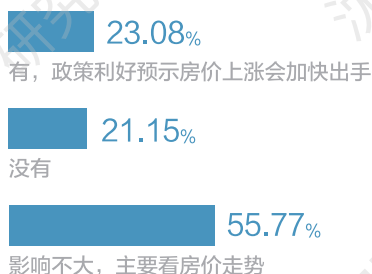
选择对应区域的原因



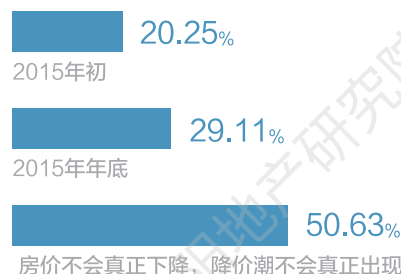
您的意向购买面积



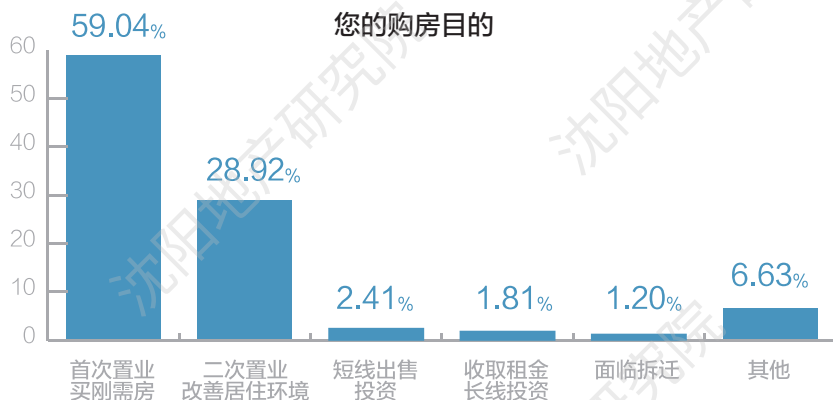
政府出台房贷等利好政策对您的购房计划是否有影响



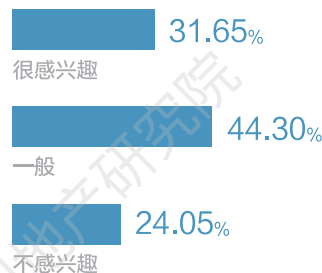
您判断何时可能是房价的谷底



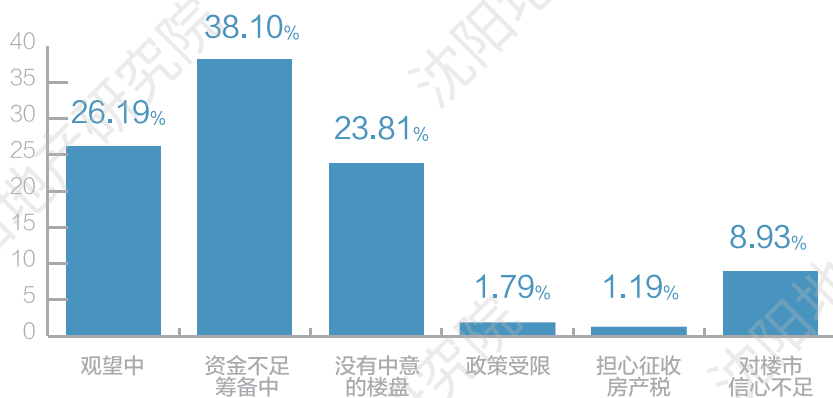
您的购房目的



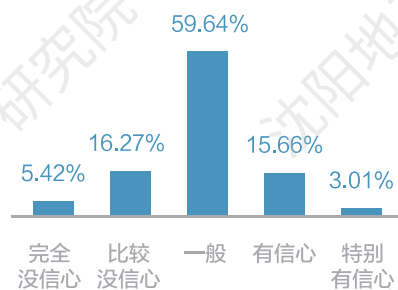
现在许多开发商都在推售特价房源、0首付或首付分期，您是否感兴趣？



目前制约您购房的主要因素



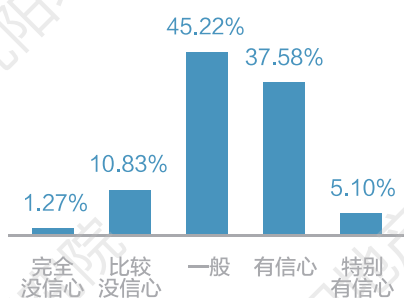
你对沈阳未来房地产走势的信心指数如何



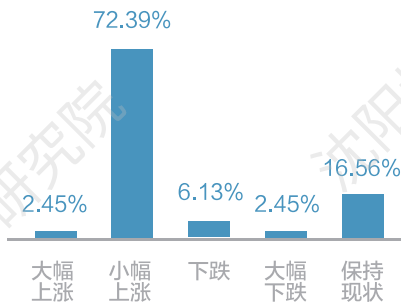
八、2014年沈阳开发商业内调研结果分析

沈阳地产研究院共对1021余名业内人士进行了问卷调查，从各项分析指数来看，业内并没有失去对市场的信心。

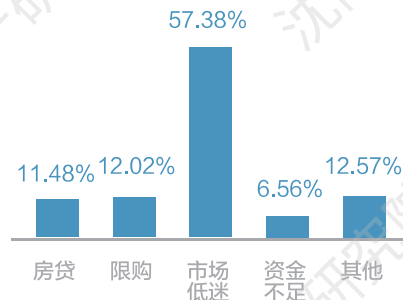
您对沈阳2015年房地产走势的信心指数如何



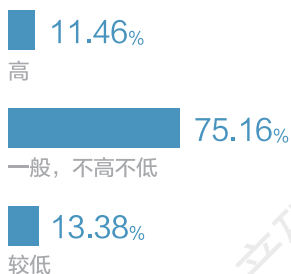
您觉得2015年沈阳房价会有怎样的走势



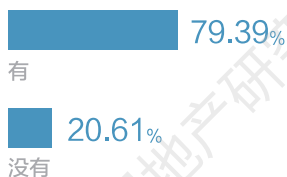
哪类政策或因素会重大影响推盘和销售计划



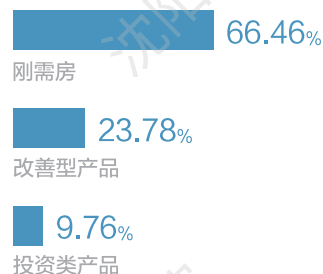
您觉得沈阳现在的房价高吗



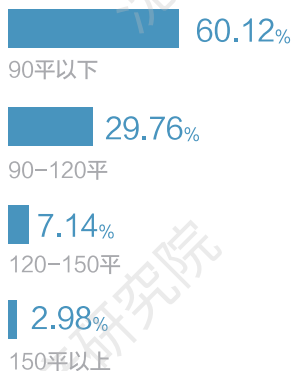
2015年有无新品上市计划



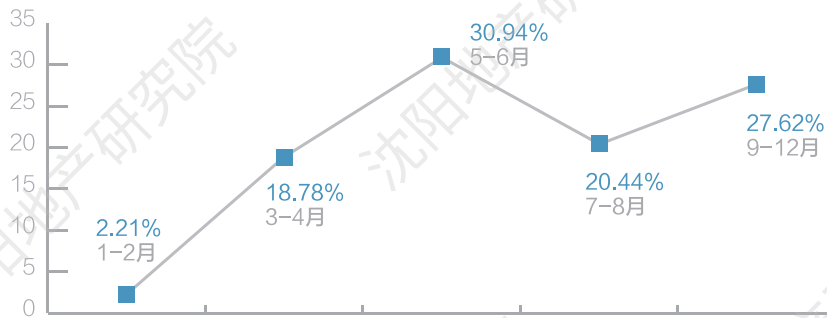
2015年上市产品以什么类型为主



2015年销售的主要产品面积



您认为2015年购房热潮集中在哪几个月



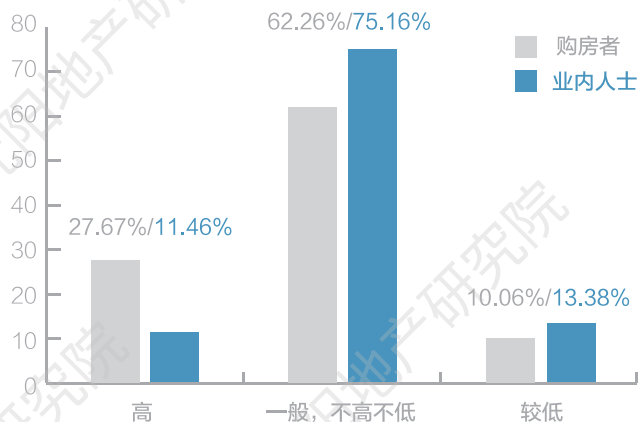
您觉得哪些宣传渠道最有效



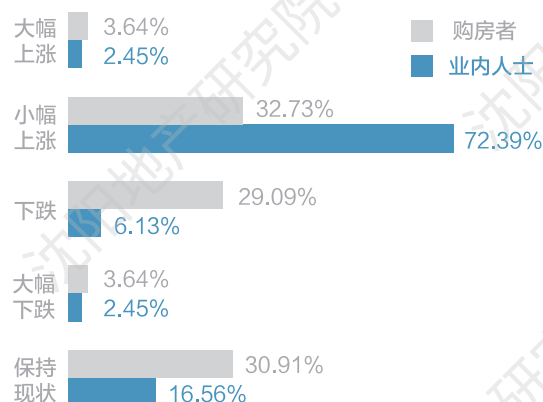


九、沈阳购房百姓与开发商业内人士楼市信心对比图

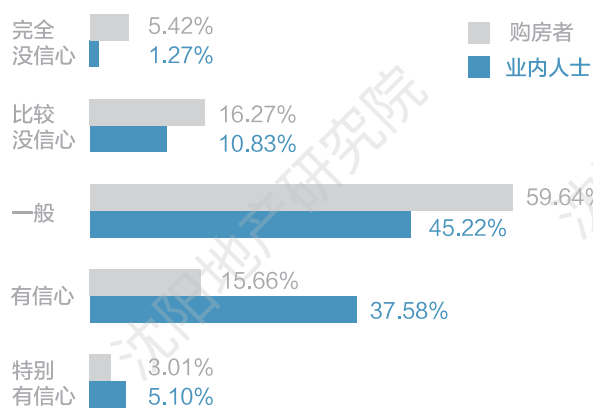
如何评价沈阳现在的房价对比图



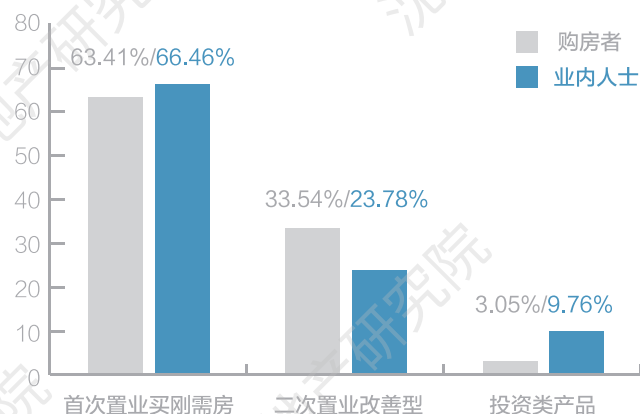
2015年沈阳房价走势调查对比图



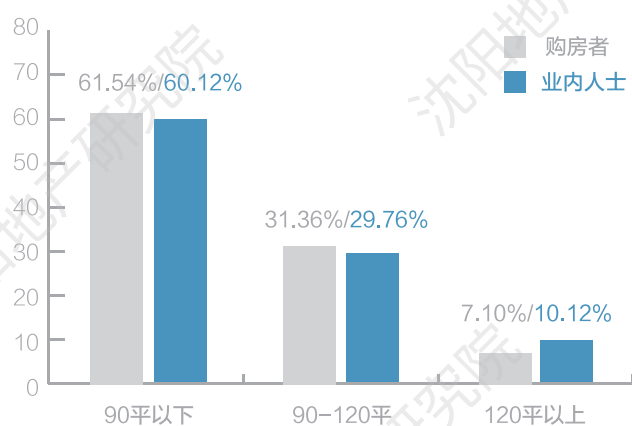
对沈阳未来房地产走势的信心指数对比图



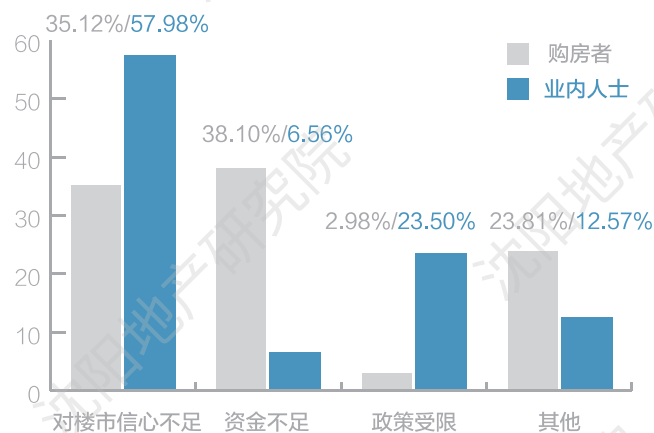
您购买的房源类型/2015销售的房源类型



您2015年意向购买面积/2015主要销售面积段



目前制约您购房的因素/影响推盘销售计划因素



十、2015年沈阳房地产市场20种发展趋势预判

（一）政策类

1、进一步降息的可能性加大

2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。作为传统工具，下调贷款基准利率在当前环境下可能更为直接、有效。预计2015年底前降息的可能性进一步加大，这既是购房者的迫切需求，也是增强楼市信心的表现，还能有效撬动企业部门需求。

2、房地产市场进入法制化发展进程

2015年，房地产行业的法制化进程将不断加快。《不动产登记暂行条例》、《租房法》、《新版商品房买卖合同》、以及小产权处理办法、修改农村土地承包法等一系列法案，有的已经出台，有的正在酝酿之中，房地产的法律体系日益健全。

3、调控政策减少 市场调节为主

2014年以来，国家并没有出台一刀切的房地产调控政策，而是根据各个城市的发展程度不同，采取差异化的调节政策。2015年，也将是一个政策真空年、真正发挥市场的调节与配置作用，根据市场供求关系制定产品策略、市场策略和价格策略，让房地产行业重回市场本身。

（二）房企类

1、房地产利润率下降 行业吸引力减弱

2014年全国房地产开发投资增速持续递减，这个态势将延续到2015年，整个房地产市场将依然以去库存为主，前些年其他行业纷纷进军房地产的现象将有所减弱，房地产利润降低，社会利润趋于平均，行业吸引力将大大降低。

2、大中型房企走上多元化发展之路

地产白银时代，转型成为房企关键词。2015年万科除住宅领域外，也会拓展消费地产和产业地产领域，还将加大商业服务、教育、养老等社区配套服务。此外，恒大进军快消品及能源行业，万达将做大文化旅游板块，绿地等也加快了全球化和多元化的力度。此番转型的均是大中型房企，选择的行业包括金融、文化、农业、消费品等多个领域。

3、房企洗牌加速 中小房企举步维艰

从全国来看，房地产行业的集中度会进一步提高，不仅大中型房企存在并购重组现象，中小企业因为资金链不足，会面临更加困难的境地。2015年，中小型房地产公司的处境将愈发艰难。



专业的沈阳房地产信息服务商

(三) 产品类

1、3月份刚需群体集中入市，市场回暖

2014年，沈阳房地产市场波动起伏，不少购房者进入深度观望态势。预计2015年3月份开始，被压抑的刚需客群将集中入市，尤其是婚房置业者，迫于结婚的压力，将不得不入市购房。

2、新产品上市量将减少，去库存依然是主旋律

2014年，沈阳大部分房企只完成了总目标的30%或50%，大部分房企并没有完成销售任务，2015年沈城楼市依然以去库存为主，新品上市量相对不足。

3、房价平稳运行，不会出现太大波动

2014年，为了应对市场的转变，很多大型房企采取了“以价换量”的方式来赢得市场，取得了不错的成效，中海、华润等大型品牌房企在疲软的市场中做出了正确的预判，从而保证了较好的市场占有率。2015年，大部分房企将继续采取这一策略，保持较为平稳的价格，不会轻易上调，而另一方面由于2014年的沈城房价已经触底，因此大幅下降也不易出现。

4、高端住宅市场，不温不火

受到整体经济环境以及房产税风波、不动产登记条例等多方影响，有钱阶层的购买力将有所下降，预计2015年高端住宅领域将延续2014年不温不火的销售态势，别墅、大平层等纯粹豪宅难以畅销，但是100-150万左右的经济型别墅会受到都市新贵的推崇。

5、改善型产品将得到更大程度释放

2014年限购取消、首套房贷还清，再购房还算首套购房政策的调整等都为改善型需求的释放创造了条件，2015年这种相对宽松的环境还将延续，改善型购房者也很可能在这一阶段做出购房行为，从而改善生活质量。

6、沈阳2-3环房产升值空间大

沈阳扩城步伐不断加剧，于洪新城、三台子、东沈河、于洪广场、铁西与于洪连接带等2-3环地段形成了较为浓厚的人居氛围，生活配套不断完善，宜居程度与日俱增。与三环之外城区相比，2-3环房产生活便利度较高，与市中心相比，2-3环房产在价格方面占有优势，在未来有一定的升值空间。

7、品质竞争将更加激烈

购房者越来越重视生活的质量与品位，因此近年来房地产产品一直朝着“精品方向”发展。2014年沈城房企销售前十无一例外是品牌开发商，这也印证了购房者对于高品质产品的信任，2015年这种现象将更加明显。想要在疲软的市场中赢得占有率，除了强效、多元的营销方式，产品的品质也至关重要。楼市从卖方市场转换成买方市场，购房者愈发理性，对于产品将更加挑剔，开发者也将迎合这种购房需求，加大产品品质投入，从而在品质竞争中突围。

（四）营销类

1、经纪人胃口变大 “中介”或被开发商抛弃

近两年，一二手联动模式在房产市场上逐渐走俏，这种“见客快”的营销模式让开发商尝到了甜头，于是二手房经纪人助力新房销售的形式红极一时。据沈阳地产研究院数据显示，2014年参与到一二手联动模式的中介经纪人达到80%之多，随着经纪人联动的模式渐被重视，经纪人的“胃口”也与日俱增，导致同区域内对经纪人的刺激政策展开了激烈的价格战，经纪人只会对提供较高佣金的项目“卖命”，养大的胃口让开发商对这一渠道逐渐产生厌弃感，为应对这一现象，部分房企开展“全民营销”模式，宁可将优惠放给普通市民和老客户。

2、网络抢房兴起

2014年的“双十一”万科与阿里、远洋与京东以及其他一些房企与电商的合作取得了较为可观的成绩。万科称其开网店后48小时店铺销售5000万元，远洋和京东金融的众筹截至11日晚8点便有超十万人参与，筹金超过700万元人民币；“双十二”碧桂园也宣布进驻淘宝，将销售引向互联网领域。越来越多的消费行为开始在网络进行，房企也看到了网络销售的广阔前景，这种低成本、高效率的营销方式将越来越盛行，另一方面这种网络销售总是伴随着较大力度的折扣和优惠，非常吸引购房者。

3、包销、分销、代理模式更为流行

今年房地产媒体从单纯的媒体属性的电商向房产代理行业进军。2014年大部分网络媒体电商涉水日深，受限于实际成交的效果检验机制，房产媒体的媒体属性日益退化。

除了进军代理行业，许多电商也开始涉足房产的包销和分销模式，对于房产媒体而言，营销不再是纸上谈兵，而需要结合实际，行之有效的营销手段和渠道，这对于曾经只限于信息传递的媒体具有重大的挑战。

4、数字营销中心或在北方兴起

在我国南方不少城市，开发商开始转变营销模式，从看房送电影票等传统模式转变为高大上的数字体验中心。弧幕影院体验实景房、iPad扫描房型直接观看3D模型，不少高精尖的产品直接同房产销售联系起来，这种数字化案场将取替传统售楼处，直接增强购房者的自主体验，这种数字营销中心或成为未来房产营销标配。

5、自媒体营销将进一步升级

微信、微博等自媒体在近年来走红，除了信息传播与交流，这些“自媒体”也成为营销的新手段。现在已经有许多房企及相关机构设立了官方微信平台、微博等，将营销信息第一时间传递给购房者，并可以进行双方交流，提升服务质量。2015年这些“自媒体”将得到更大程度的利用，除了信息宣传，企业还将让此成为自身的服务平台，并可以进一步调动自己的“粉丝”及“关注者”帮其进行宣传，从而夸大宣传效应。

（五）存量房类

2015年存量房市场回暖趋势不可挡 小型中介生存将更艰难

2014年对于存量房市场而言，仿似寒冬，新房市场销售不佳，而同样受制于供需关系的存量房市场同样难捱。那么，是不是沈阳的刚需客群已经饱和？其实不然，在沈阳地产研究院走访多家中介机构调查后发现，与增量房市场情形类似，大部分的存量房客群处于观望状态，很多中介机构的工作人员表示，来询问存量房情况的人依旧很多，只是大多数都只是来询问，处于“等一等”的状态，这就表明存量房市场的客群依旧有比较大的量，而且已经积蓄了1-2年的时间，所以市场依然很大。再加之限购、限贷、信贷等政策上的利好，更有消息说，存量房营业税免征将由5年缩短到2年，可以说逐渐宽松的政策环境也为存量房的回暖铺好了道路。此外，学区的因素也有利于存量房市场的销售，近两年学区的划分变动较大，也为存量房市场的销售添了一把火。

（六）2015年沈阳土地市场展望

2014年沈阳土地供应量及出让土地面积纷纷走低。2015年沈阳房地产市场去库存压力较大，行业供过于求基本面未变，不过，在2014年土地供应面积下降的背景下，2015年的供需缺口将收窄。在土地供应面积下降的背景下，预计2015年房地产投资仍将持续下行，房地产投资增速以及新开工面积也将同步下降。

沈阳地产研究院的宗旨

- 1、**建立购房资源数据库：**建立沈阳庞大的购房资源数据库，做到定制化楼盘推荐，针对性购房指导，服务广大购房百姓。
- 2、**权威行业解析：**掌握房地产市场动态，并结合国家宏观经济、政策，解读房地产业现状及未来，科学研判市场走势。
- 3、**引导理性置业：**关注百姓购房，为消费者提供免费咨询服务及楼盘推荐服务，及时有效、精准深入地解读购房政策等进行解读，指导百姓理性购房。
- 4、**房地产市场研究：**为开发企业提供产品差异化研究、专题研究、产品线研究等，为明晰产品定位献计献策，为房企提供利润最大化、运营最优化的解决方案。
- 5、**企业咨询服务：**为沈阳开发企业或将在沈阳开发项目的企业提供房地产项目的咨询和专项服务，在踏实调研的基础之上，为项目立项提供可研性分析。



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