

聚焦购房者

2015 上半年沈阳房地产市场调研报告



沈阳地产研究院

目录 CONTENTS

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 谢红日 余鑫芳 朱笑畦 王铁丰 郭晓娇 刁 跃 赵佳琪 马 爽
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	刘 颖

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

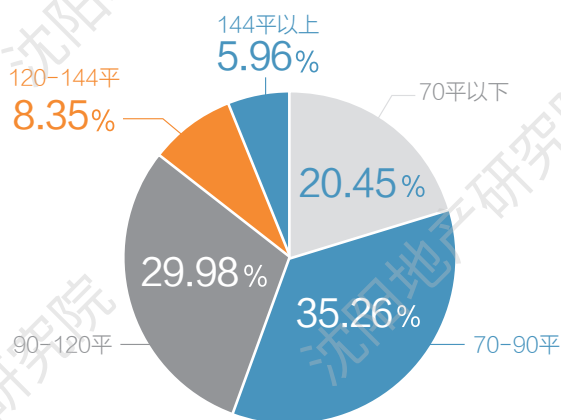
一、购房者篇	03
1、户型选择分析	
2、购房者年龄段分析	
3、购房者购房目的分析	
4、购房者职业分析	
5、购房者学历分析	
6、沈阳各区域楼盘客源分析	
7、沈阳购房者板块关注度调查	
8、购房者楼盘特色关注度调查	
9、购房者首要考虑因素分析	
10、准购房者购房时间调查分析	
二、房产政策篇	09
1、公积金贷款类政策回顾	
2、央行降息	
3、二套房首付比例调至40%	
4、个人营业税免征年限恢复至2年	
5、支持改善性住房需求	
三、市场篇	14
1、全国房地开发现状分析	
2、沈阳房地产市场现状分析	
四、土地市场篇	17
1、2015年上半年各类土地成交数量占比	
2、2015年1-6月沈阳土地成交金额比较	
3、2015年1-6月沈阳各区土地成交面积对比	
4、2015年上半年土地成交详情表	
五、下半年市场预判	20

购房者篇

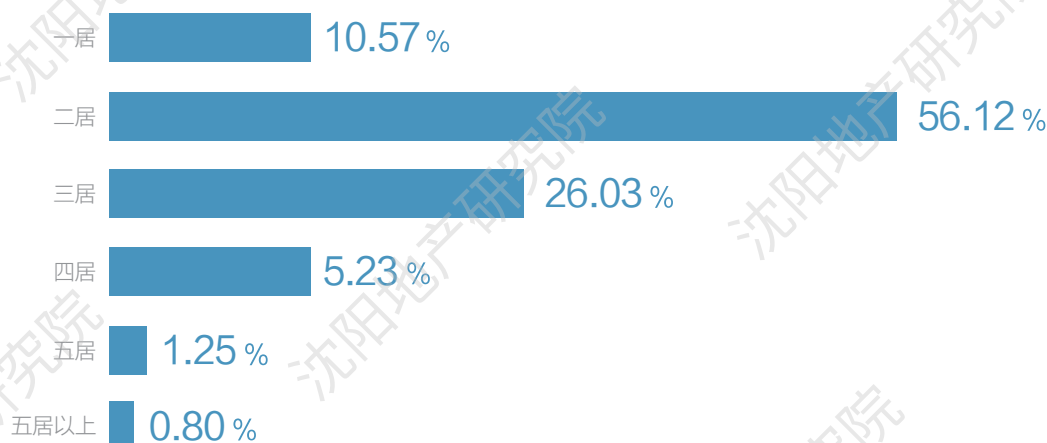
1、户型选择分析

购房者成交面积段分析

沈阳是以刚需型消费者为主体的房地产市场，根据成交数据显示，上半年，购买90平以下的购房者比例高达55.71%。购买70-90平户型产品的购房者占据了35.26%，此外，受到利好政策的影响，购买90-120平改善型消费者的比例也有所上调，达到了29.98%，而120平以上的大户型购买力有限。



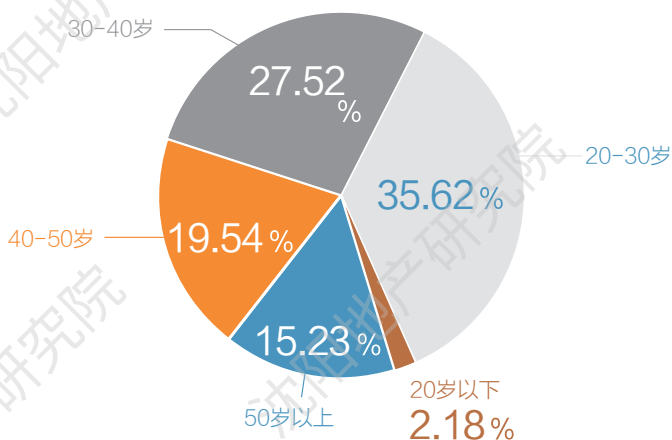
购房者户型搜索排行榜分析



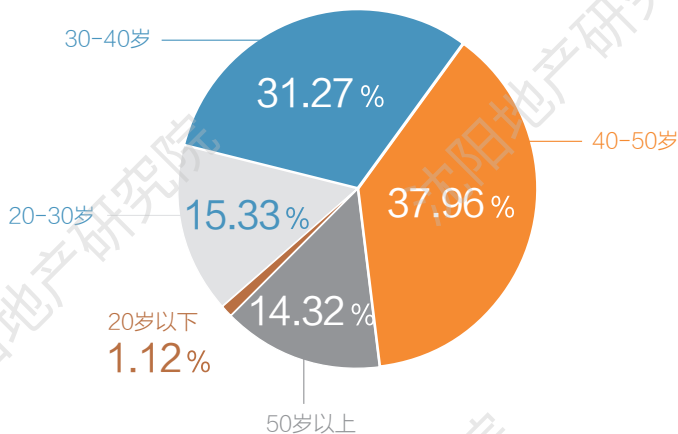
在房小二网户型搜索排行中，两居室的户型占比位居首位，比例高达56.12%，可见刚需型消费者是沈阳房地产市场的主力。同时，从三居室的占比也可以看出，改善型置业者的比例也有所上调。

2、购房者年龄段分析

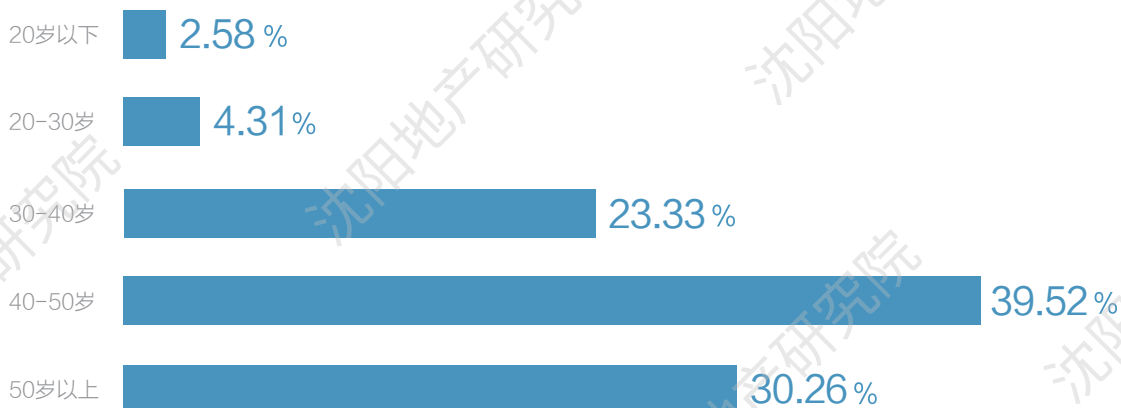
普通高层住宅 购房者年龄段分析



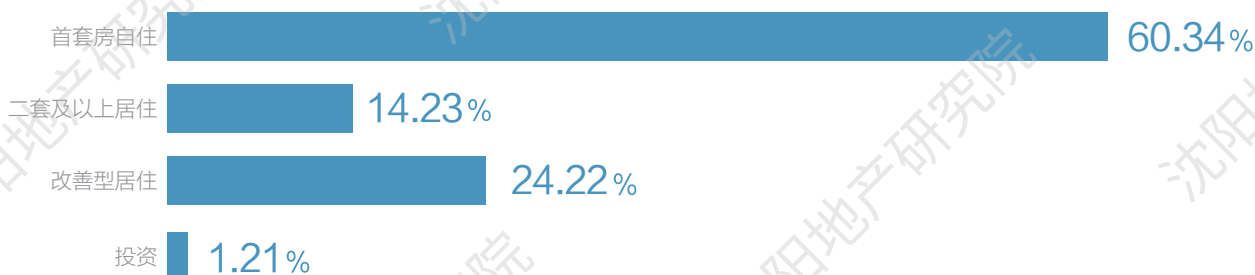
洋房产品 购房者年龄段分析



多层产品 购房者年龄段分析

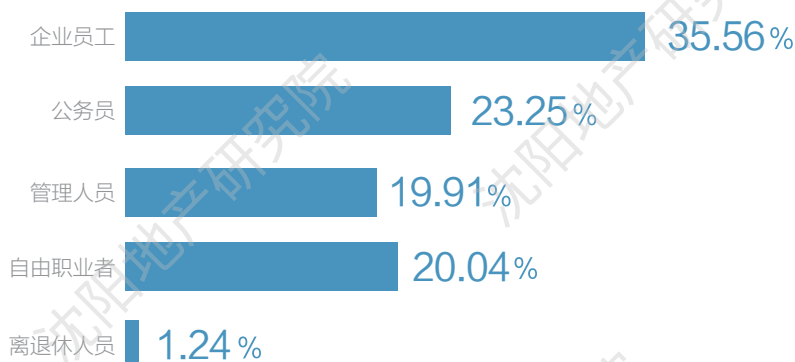


3、购房者购房目的分析

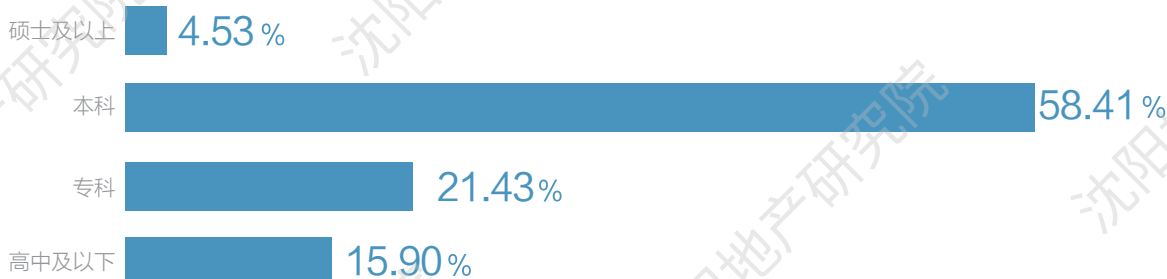


从分析来看，受到市场环境影响，投资客自发退出房地产市场。不得不买的首次置业者占据市场主力，在二套房政策利好的作用下，改善型置业者的比例有所上调，二套及改善居住占比高达38.45%。

4、购房者职业分析

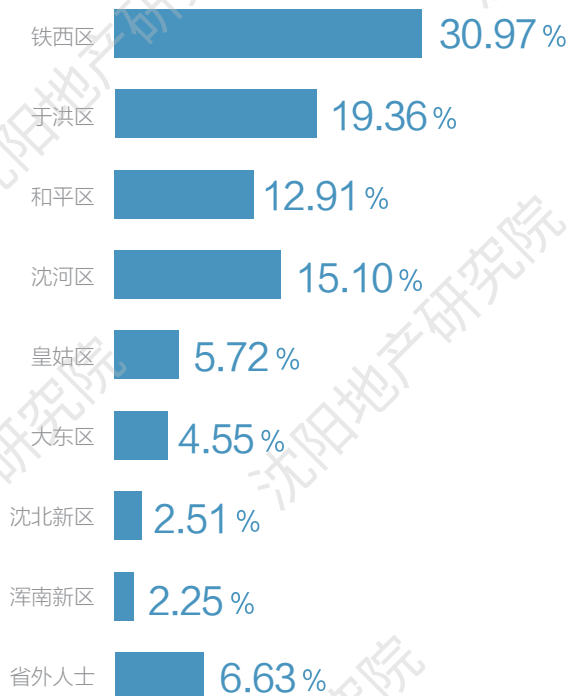


5、购房者学历分析

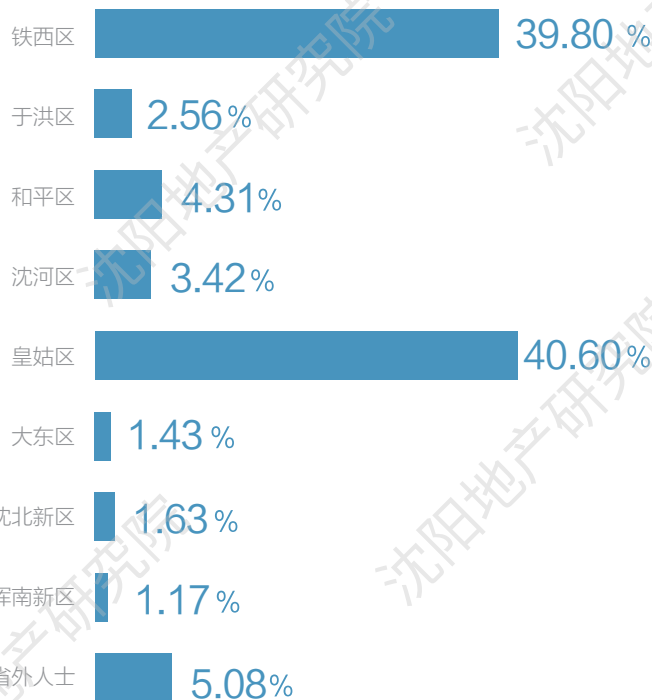


6、沈阳各区域楼盘客源分析

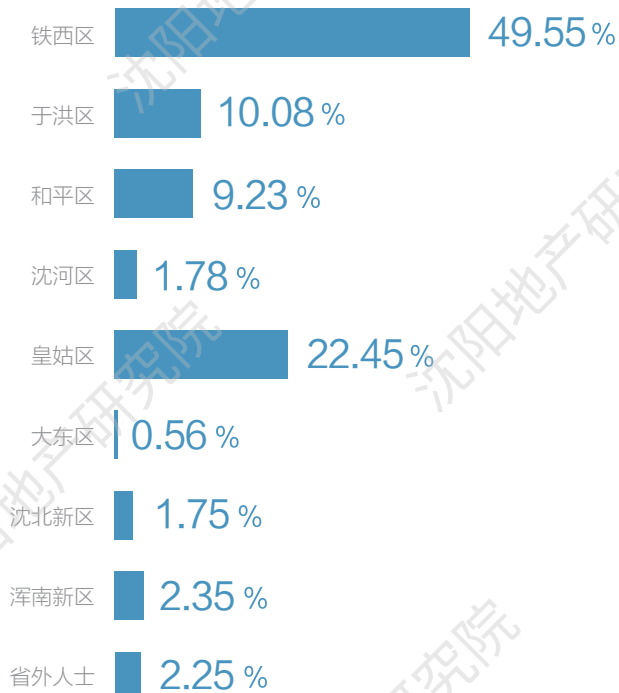
于洪新城楼盘客源分析



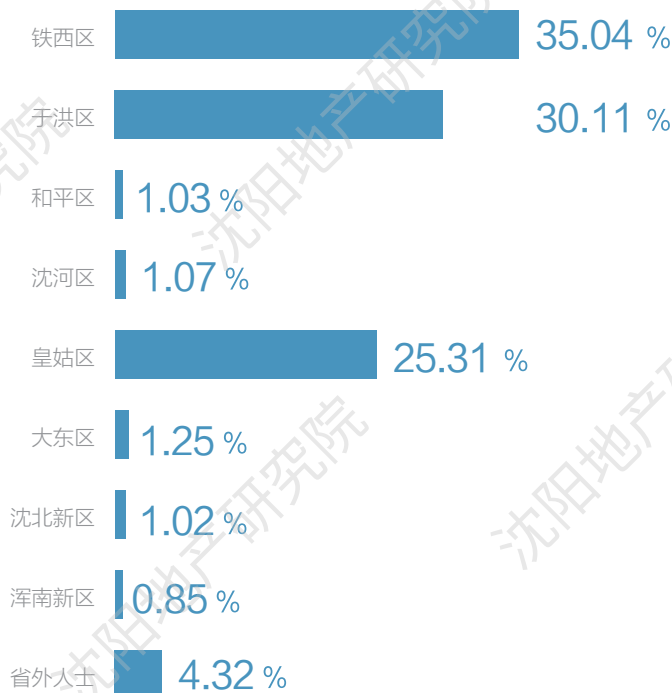
皇姑区楼盘客源分析



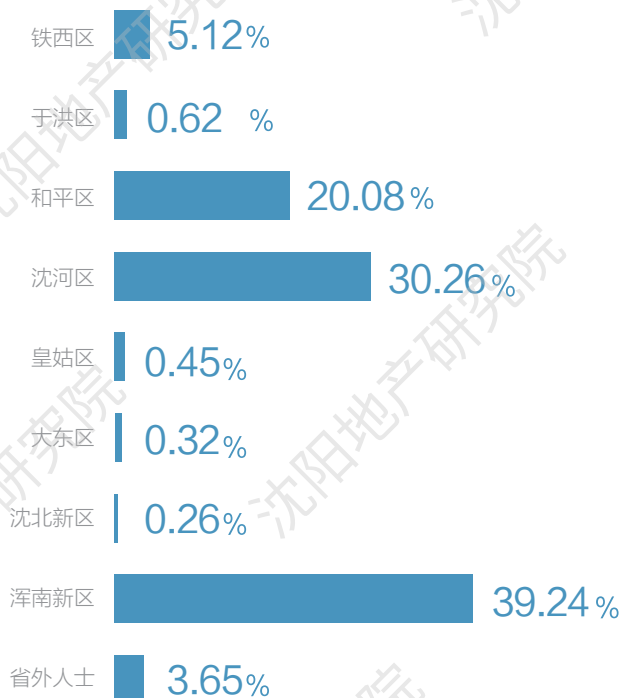
铁西区楼盘客源分析



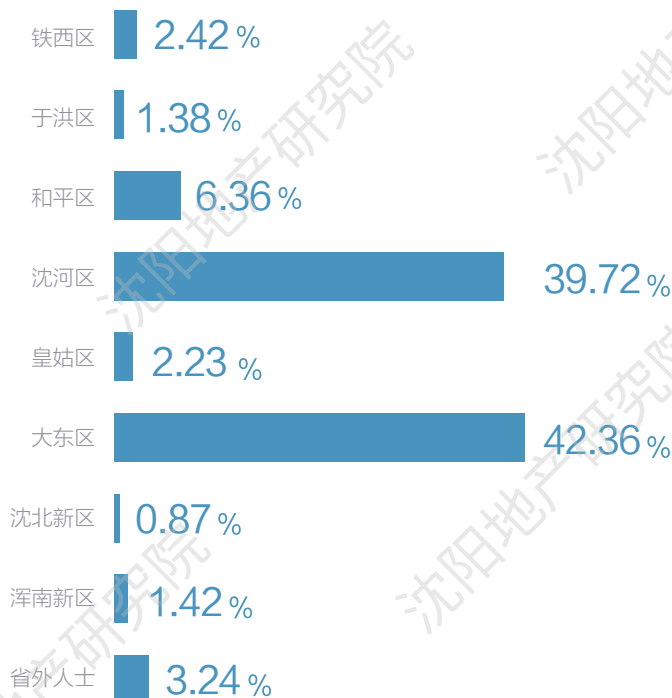
北于洪楼盘客源分析



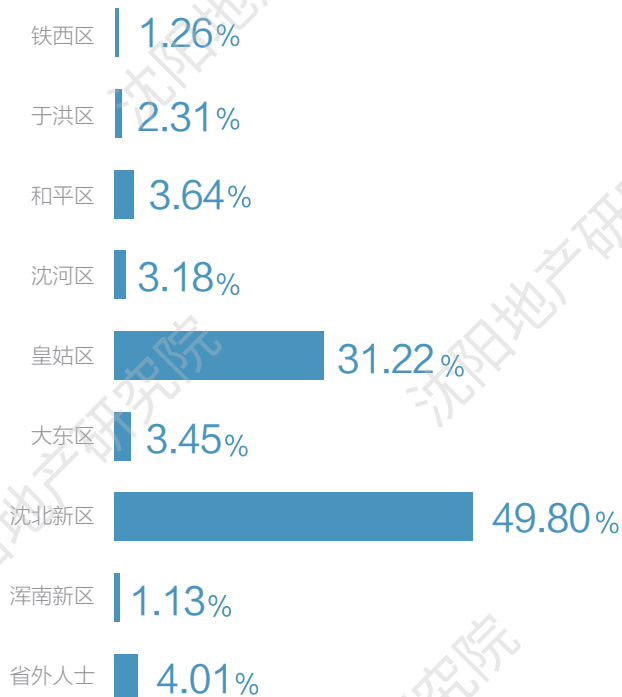
浑南楼盘客源分析



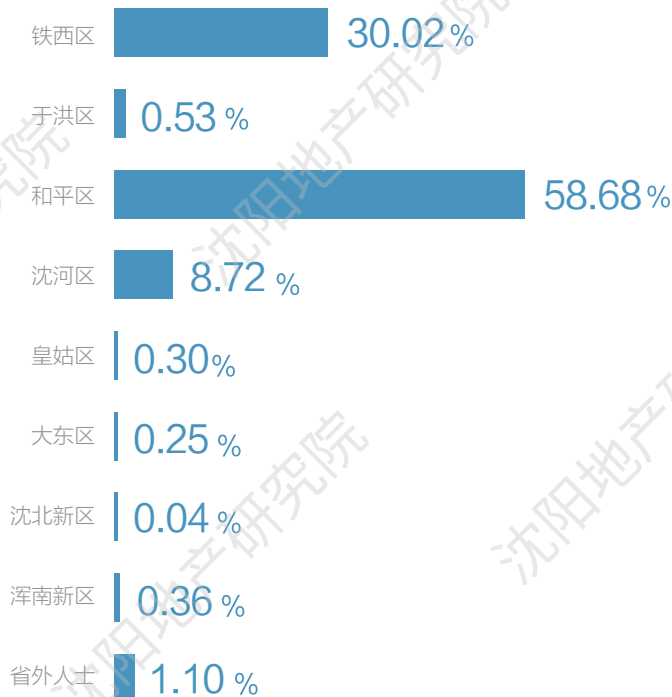
沈河区楼盘客源分析



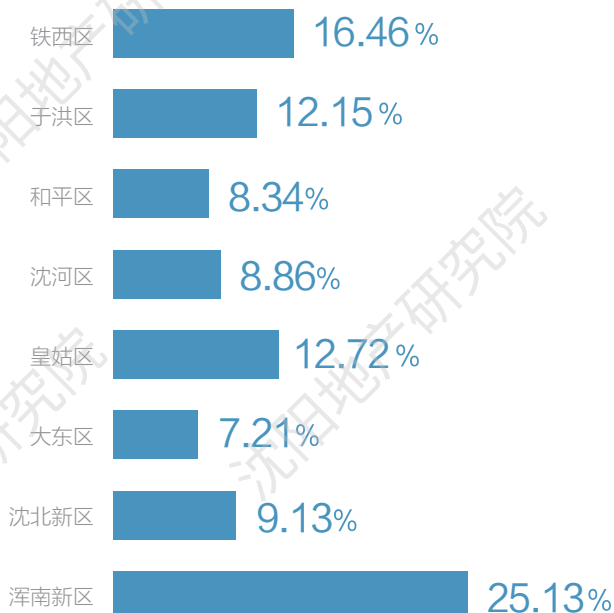
沈北新区楼盘客源分析



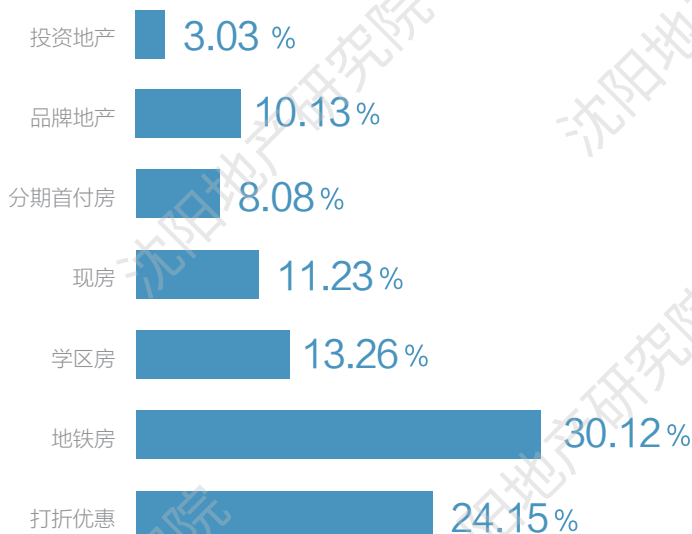
和平长白楼盘客源分析



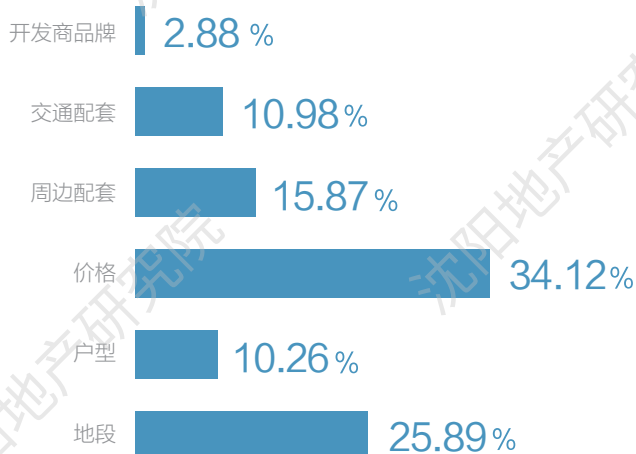
7、沈阳购房者板块关注度调查



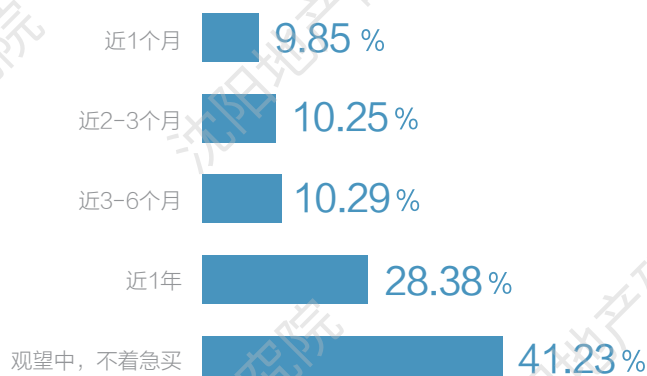
8、购房者楼盘特色关注度调查



9、购房者首要考虑因素分析



10、准购房者购房时间调查分析



房产政策篇

楼市政策（时间轴）



公积金贷款类政策回顾

1月13日：个人住房公积金贷款相关政策规定出台

政策回顾

借款人系在省直中心正常缴存公积金的在职职工，缴存申请公积金的时间由原来连续缴存满一年调整为满六个月即可贷款。同时贷款额度也相应上调。

3月1日：沈阳2015最新住房公积金贷款利率 下调0.25个百分点

政策回顾

沈阳市已经开始调整住房公积金存贷款利率，调整后的公积金贷款利率五年期以上4.00%；五年期以下（含）3.50%；本年3月1日（含）以后发放的公积金贷款，执行本通知规定；之前发放的未到期公积金贷款，自2016年1月1日起执行。

4月8日：辽宁省政府发文助力房地产

政策回顾

居民公积金贷款最低首付20%，贷款额度最高提至80万元，还贷年龄延长至法定退休年龄后5年。

4月16日：沈阳公积金贷款最高限额调至80万

政策回顾

调整住房公积金贷款限额。职工单方缴存住房公积金，贷款最高限额由35万元调至40万元；夫妻双方缴存住房公积金，贷款最高限额由55万元调至60万元；家庭成员三人以上共同申请贷款的最高限额由60万元调至80万元。

4月16日：2015辽直个人住房公积金贷款政策调整

政策回顾

- 1、缴存职工夫妻双方都在省直中心缴存公积金的，贷款最高限额为80万元。
- 2、缴存职工一方在省直中心缴存公积金的，其配偶在其他地区缴存公积金的，贷款最高限额为70万元。
- 3、缴存职工一人在省直中心缴存公积金的，贷款最高限额为60万元。
- 4、异地缴存职工申请贷款的，贷款最高限额为50万元。

5月1日：辽宁省直公积金新政：夫妻一方缴存最高即可贷款80万

政策回顾

凡缴存职工在我中心连续按月缴存公积金满6个月，无论是夫妻双方缴存还是一方缴存，只要具备偿还贷款能力，贷款的最高限额均为80万元。异地缴存职工申请贷款的，最高限额为50万元。



专业的沈阳房地产信息服务商

5月11日：沈阳住房公积金贷款利率下调0.25个百分点

政策回顾

目前，沈阳市住房公积金贷款利率有两个执行标准，根据贷款周期，分为五年以下（含五年），和五年以上。此次下调后，五年以下（含五年）已由原来的3.50%下调至3.25%，五年以上由4%下调至3.75%。

6月1日：辽宁省直公积金新政：夫妻一方缴存最高即可贷款80万

政策回顾

凡缴存职工在省公积金管理中心连续按月缴存公积金满6个月，无论是夫妻双方缴存还是一方缴存，只要具备偿还贷款能力，贷款的最高限额均为80万元。

6月8日：辽宁省直公积金提取政策再调整，缴纳契税后即可首次提取。

政策回顾

以自有资金一次性付款购买商品住房，取消原房证办结后可提取公积金的规定，调整为发生购房行为并缴纳契税后，可首次提取公积金；在房证办结后，可再次提取公积金（已达到规定提取额度除外），同时取消原提取公积金房证需在1年期内的时限规定，取消原婚前购房及拆迁补偿后购房提取公积金等相关限制规定。

研究院点评

2015年上半年，辽宁省及沈阳市公积金贷款新政频出，成为了沈阳房地产政策调整的一大亮点。公积金贷款利率下调，贷款最高额度提升至80万，职工购房成本大大降低，对市场起到一定的促进作用。

央行降息

2月28日：央行，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点

政策回顾

自2015年3月1日起，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，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1.2倍调整为1.3倍。

5月11日：央行决定5月11日起降息0.25%

政策回顾

中国人民银行决定，自2015年5月11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0.25个百分点至5.1%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，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1.3倍调整为1.5倍；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

6月28日：央行降息0.25%定向降准0.5%

政策回顾

自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

研究院点评

对于打算贷款买房，以及已购房、采取浮动利率合同的家庭来说，能节省一笔利息开支。另外，企业融资成本也进一步降低。

二套房首付比例调至40%

3月30日：央行：二套房最低首付款比例调整为不低于40%

政策回顾

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自住房，最低首付款比例调整为不低于40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

研究院点评

该政策将原来的二套房首付比例60%，降低为40%，对于改善性购房者而言，降低购房门槛，市场上的小三居及改善性住房销量有所提升，作用明显。

个人营业税免征年限恢复至2年

3月30日：财政部：个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年

政策回顾

个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

研究院点评

2015年上半年，二手房市场波澜不惊，不少二手房卖家纷纷降低房价快速脱手。营业税免征年限由5年恢复至2年，鼓励次新房上市，在一定程度上减少了交易成本，促进了市场的活跃，增加二手房市场交易量。

支持改善性住房需求

5月15日：沈阳市出台11项新政支持自住、改善性住房需求

政策回顾

实行居民申请贷款购买首套房“认贷不认房”政策，即居民及其家庭首次申请贷款或贷款已还清、再次申请贷款购买普通商品住房的，均视为首套房贷款申请。各商业银行应对首套房贷款申请给予支持，按相关规定执行首套房首付比例、贷款利率等优惠政策。

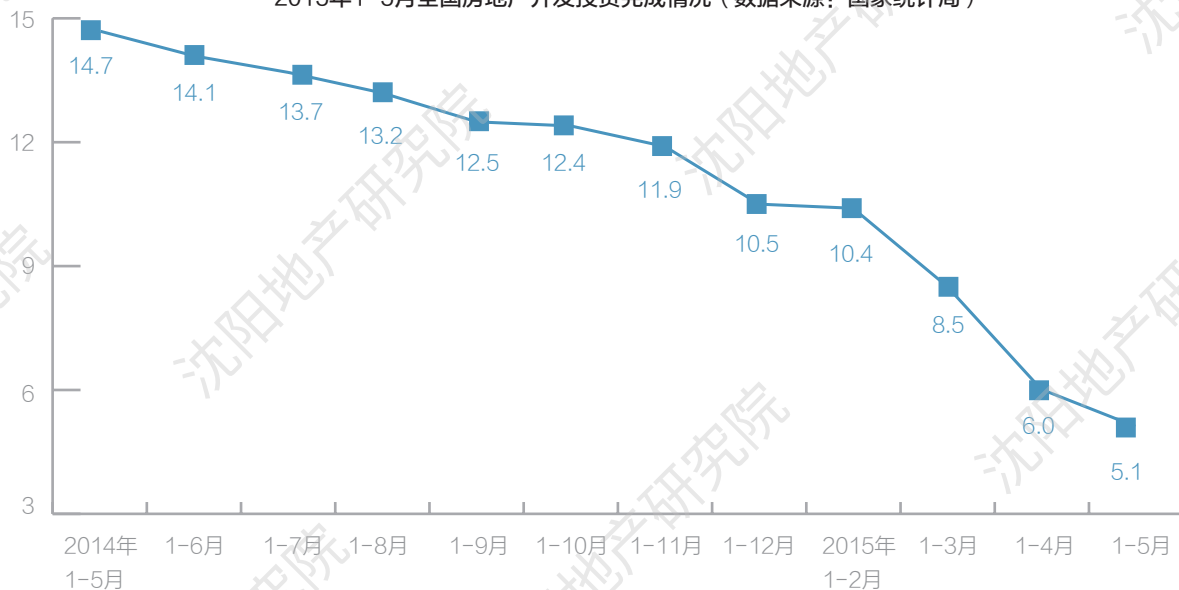
研究院点评

前些年，提高二套房首付比例，二套房利率上浮10%等对于改善性消费有所抑制，今年以来，首套贷款还清再购房依然算首套的政策，很大程度上调动了改善性消费者的积极性，对市场的促进作用不容小觑。

市场篇

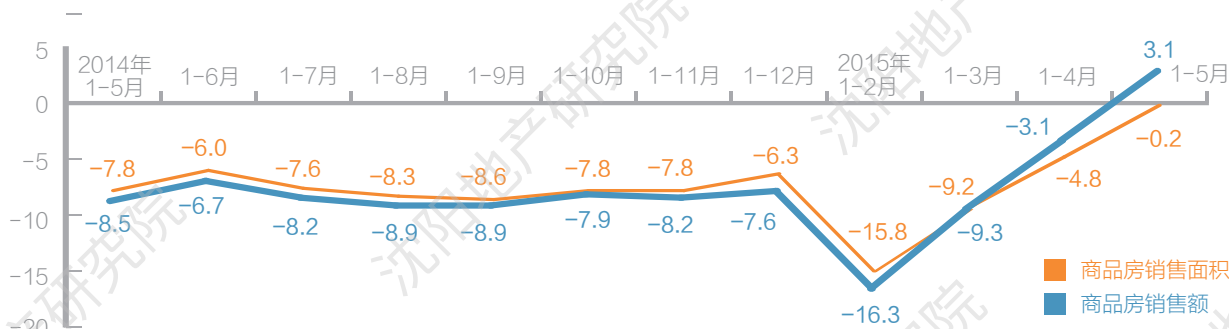
1、全国房地开发现状分析

2015年1-5月全国房地产开发投资完成情况（数据来源：国家统计局）



2015年1-5月份，全国房地产开发投资32292亿元，同比名义增长5.1%，增速比1-4月份回落0.9个百分点。其中，住宅投资21645亿元，增长2.9%，增速回落0.8个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

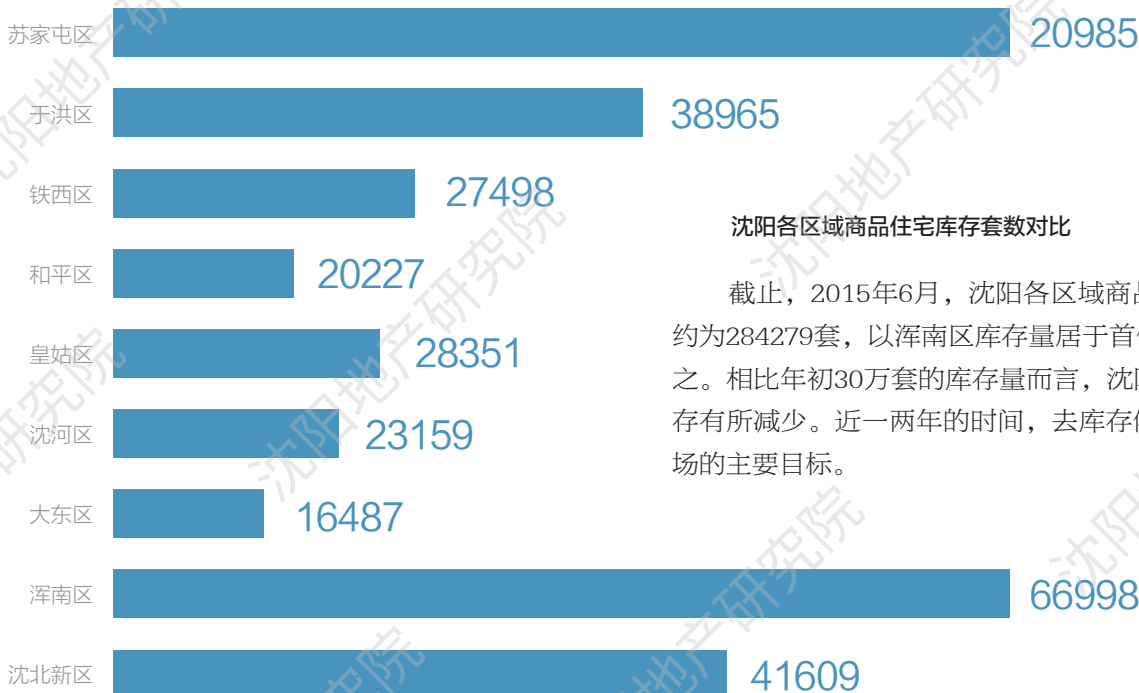
2015年1-5月全国商品房销售和待售情况（数据来源：国家统计局）



1-5月份，商品房销售面积35996万平方米，同比下降0.2%，降幅比1-4月份收窄4.6个百分点。其中，住宅销售面积同比持平，办公楼销售面积下降9.3%，商业营业用房销售面积增长3.9%。商品房销售额24409亿元，增长3.1%，1-4月份为下降3.1%。其中，住宅销售额增长5.1%，办公楼销售额下降12.4%，商业营业用房销售额下降1.4%。

2、沈阳房地产市场现状分析

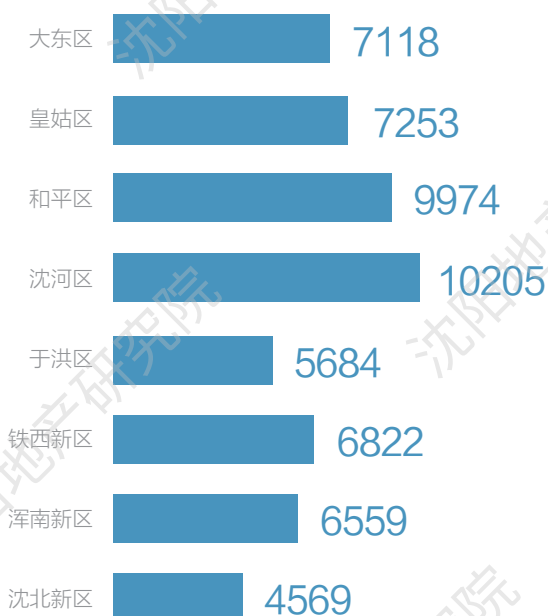
沈阳楼市以去库存为主（套）



沈阳各区域商品住宅库存套数对比

截止，2015年6月，沈阳各区域商品住宅库存套数约为284279套，以浑南区库存量居于首位，沈北新区次之。相比年初30万套的库存量而言，沈阳市商品住宅库存有所减少。近一两年的时间，去库存依然是房地产市场的主要目标。

2015年上半年各区域成交均价分析（元/平）



2015年1-6月沈阳商品房销售面积10强

排行	房企	销售面积（万平）	销售额（亿元）	销售套数
1	恒大绿洲	18.01	10.41	1625
2	中海寰宇天下	13.26	10.44	1338
3	碧桂园银河城	12.05	7.83	1330
4	中海和平之门	9.97	6.5	1160
5	阳光100国际新城	9.30	6.02	1140
6	碧桂园凤凰城	7.51	3.38	735
7	郡原小石城	7.48	4.09	932
8	中海城	7.36	4.19	690
9	万锦·香樟树	7.35	4.27	870
10	保利达翠堤湾	6.51	4.04	760

2015年1—6月份400电话排行榜

根据《沈城楼市》400电话排行以及房小二网400电话量排行显示，5500—6700元/平刚需型房产，是沈阳消费者接受能力最强的住宅产品。

房小二网400电话量排行

项目名称	参考价格
中海寰宇天下	6500-8500元/平
宏发长岛二期	6300元/平
恒大名都	5800元/平
亿海阳光	5400-6200元/平
名流印象	6500元/平
碧桂园银河城	6200元/平
荣盛昆山豪庭	7800-8100元/平
华发首府	6300-6800元/平
万锦香樟树	5800-6700元/平
恒大雅苑	5800-6200元/平

《沈城楼市》400电话量排行

项目名称	参考价格
宏发长岛二期纯水岸	6300元/平
华润橡树湾	5500元/平
名流印象	6500元/平
碧桂园银河城	6200元/平
铁西华润置地广场	起价8000元/平
华润幸福里	8300元/平
保利溪湖林语	5500元/平
亿海阳光	5400-6200元/平
万锦香樟树	5800-6700元/平
东亚翰林世家	均价6800-7000元/平

2015年上半年楼市以去库存为主，新品增量锐减

区域	各区域楼盘数	2015年上半年 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	13	9.8%
皇姑区	38	8	21.5%
沈北新区	69	2	2.9%
沈河区	27	3	11.9%
和平区	46	4	8.7%
大东区	33	2	6.1%
铁西区	37	7	18.9%
于洪区	57	6	10.5%
苏家屯区	21	2	9.5%

2015年1—6月沈阳商品住宅开盘及新产品加推数量统计

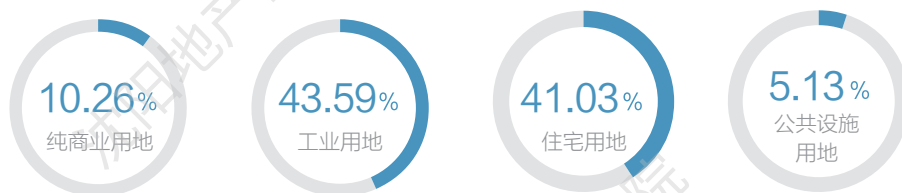
2015年1—6月，沈阳共有47个项目开盘或加推新产品，其中浑南区加推量最大，为13家。市内五区中，皇姑区新产品加推比重最大，占比为21.5%，其中中海寰宇天下、保利大都会、丽江苑、东亚翰林世家等均有新产品推出，皇姑区高性价比产品百姓认可度较高。但从新产品加推数量上来看，远远少于去年同期。

土地市场篇

上半年，沈阳土地市场陷入低迷。据沈阳地产研究院数据统计，2015年1-6月，沈阳共有39宗地块成交，成交总额约为24.86亿元。相比2014年上半年成交总额107.05亿，成交总额下滑了76.78%。

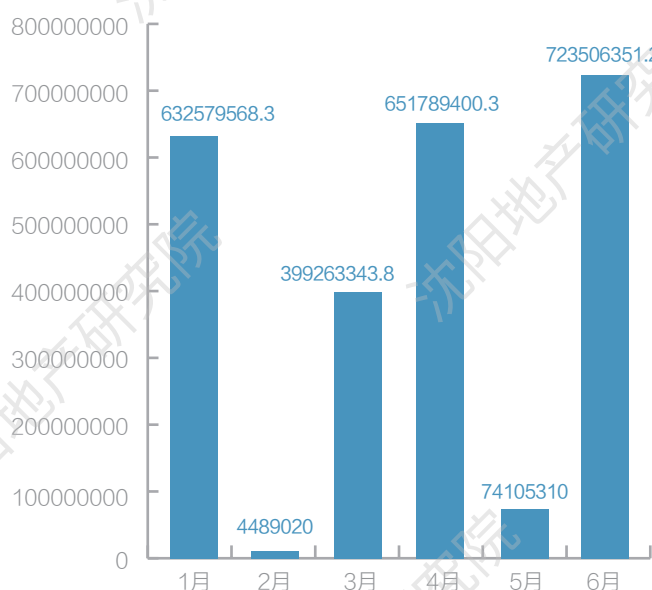
从目前来看，土地市场成交量下滑会给政府土地收入带来一定的影响，但是从长远来看，更利于降低楼市库存，平衡供需关系，有助于楼市的稳定发展。

1、2015年上半年各类土地成交数量占比



从土地用途来看，2015年上半年，居住用地占比41.03%。其中，颇受关注的是唐轩地产拿下虎石台大街地块、鼎峰进军于洪新城板块、孔雀城扩张项目周边两宗地块、澳海地产拿下开发大路地块以及碧桂园拿下青城山路地块。2015年下半年，土地储备相对充裕、产业比较发达的沈阳经济技术开发区，或将成为拿地的重点区域。

2、2015年1-6月 沈阳土地市场成交金额比较（元）



3、2015年1-6月沈阳各区 土地市场成交面积对比（平）

和平区	14486.02
皇姑区	91933.95
于洪区	46541.09
大东区	81720.76
浑南区	132083.53
苏家屯区	356606.04
铁西经济技术开发区	598468.6
沈北新区	710595.44

4、上半年土地成交详情表

交易时间	宗地编号	地块名称	土地面积 (平方米)	规划用途	成交单价 (元/平方米)	成交总价(元)	竞得单位
1月	沈北2014-019	203国道西侧-41	60490	居住商业	1310	142635420	唐轩地产
1月	2015-001	昆明北街1号	14486.02	居住	3960	361397227	沈阳沈铁房地产开发集团有限责任公司
1月	YHKF2014-041	汪河路北1号地块	31080.01	居住用地	1880	128546921.4	RE II FIVE LIMITED
2月	SJTG2013-33	陈相街道佟陈公路南市政用地1号地块	13855	公用设施用地	324	4489020	沈阳中燃城市燃气发展有限公司
3月	SJT2015-02	苏家屯区银梨路南、郁金香街东、孔雀杉路北1号地块	160398.39	居住	955	199134601.2	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
3月	SJT2015-03	苏家屯区银梨路南、紫萱香街东1号地块	66503.96	居住	821	87359601.86	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
3月	皇姑2014-02	文大路北	29419.06	居住	1369	112769140.8	沈阳首府房地产开发有限公司
4月	DL-15001	富家村2014-1	3319.91	商业	533	2654268.05	沈阳福源生态农业有限公司
4月	DL-15003	GN-YS-02-11-02	8000	商业(汽车4S店)	4821	38568000	沈阳路安通汽车销售服务有限公司
4月	JK2015-8	浑河二十五街-16	276635.07	工业	481	133,061,468.67	华晨宝马汽车有限公司
4月	JK2015-9	开发二十二号路-61	42157.64	工业	481	20,277,824.84	华晨宝马汽车有限公司
4月	JK2015-10	开发二十五号路-34	100001.81	工业	481	48,100,870.61	华晨宝马汽车有限公司
4月	沈北2014-001	沈北开发大道北侧-142	17019	商业居住	968	52718054.4	沈阳恒泉房地产开发有限公司
4月	大东G-48	东望街东(山嘴子路)地块	81720.76	工业	603	49277618.28	华晨汽车集团控股有限公司
4月	SJT2015-01	苏家屯区金钱松西路南瑰香街西1号地块	111561.67	居住	778	173589958.5	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
4月	SJT2015-04	苏家屯区紫萱香街东葵松西路北1号地块	4287.02	居住	1015	5221590.36	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
4月	YHKF2014-042	于洪区白山路东1号地块	15461.08	居住商业	2180	67410308.8	沈阳国际汽车城开发有限公司
4月	DLG-1501	段家村2014-1	10530.44	工业用地	535	5633785.4	沈阳众磊道桥有限公司
4月	DLG-1502	GN-MT-02-12	99148.19	工业用地	551	54630652.69	沈阳海思科制药有限公司
4月	DLG-1504	GN-MT-01-07	1048.78	供应设施用地(供燃气用地)	615	644999.7	沈阳新北燃气有限公司

交易时间	宗地编号	地块名称	土地面积 (平方米)	规划用途	成交单价 (元/平方米)	成交总价(元)	竞得单位
5月	沈北2014-007	虎石台南大街西侧-42地块	23414	居住商业	1055	74105310	辽宁一百岁城市建设投资有限公司
6月	沈北(G)2015-001	辉山大街西侧-33地块	66558	工业	294	19568052	沈阳飞龙伟业制药有限公司
6月	沈北(G)2015-002	辉山大街西侧-34地块	32536	工业	314	10216304	沈阳飞龙伟业制药有限公司
6月	沈北(G)2015-004	203国道东侧-83地块	20024	工业	321	6427704	沈阳信达利科技开发有限公司
6月	沈北(G)2015-007	沈北开发大道南侧-162地块	216997	工业	375	81373875	沈阳安和物流有限公司
6月	沈北(G)2015-008	沈北开发大道南侧-164地块	76060	仓储(物流仓储)	603	45864180	沈阳现代建筑产业物流园有限公司
6月	沈北(G)2015-009	沈北开发大道南侧-163地块	68616	仓储(物流仓储)	603	41375448	沈阳润商总部基地建材有限公司
6月	沈北(G)2015-014	沈北开发大道北侧-146地块	68209	工业	305	20803745	沈阳西子航空产业有限公司
6月	沈北(G)2015-024	沈北开发大道南侧-165地块	42807	仓储(物流仓储)	603	25812621	沈阳钢盟总汇钢铁有限公司
6月	DLG-1409	GN-KJ-03-10-1	20566.65	工业用地	585	12031490.25	沈阳新惠通物联网产业园发展有限公司
6月	JK2014-63	细河十北街-8	26213.21	工业	481	12,608,554.01	东北制药集团股份有限公司
6月	JK2015-7	开发二十一号路-31	9933.25	工业	481	4,777,893.25	沈阳汉德工业设施管理有限公司
6月	JK2015-20	沈西八东路-2	37475.61	工业	481	18,025,768.41	沈阳精力机械有限公司
6月	JK2015-40	浑河二十六街-11	26088.68	工业	481	12,548,655.08	沈阳施德汽车部件有限公司
6月	JK2014-15 沈西东路-20	东:用地界限西:用地界限南:沈西-东路绿化带北:用地界限	15956.43	商业	735	11,727,976.05	辽宁铁信集团
6月	JK2015-43 开发大路-24	东:用地界限南:十号路绿化带西:七号街绿化带北:开发大路绿化带	37537.61	住宅	1609	60,398,014.49	沈阳澳海澜庭房地产开发有限公司
6月	皇姑2015-01	青城山路北-1地块	62514.89	居住	1399	201154161.6	沈阳皇姑碧桂园房地产开发有限公司
6月	JK2015-45	沈新路-16	26469.29	居住商业	3040	128746626.6	沈阳博驰房地产开发有限公司
6月	沈北2015-002	蒲河大道北侧-182地块	7335	商业	913	10045282.5	沈阳仟睿达水上娱乐有限公司

2015 年下半年市场预判

1 区域分化明显，一线城市量价齐长，二线城市相对平稳，三四线市场举步维艰。

这几年，一、二、三四线城市间房地产分化愈加明显。预计2015年下半年，一线城市房价率先重回上升通道，二线核心城市房价止跌回暖略有上升，大涨机会微弱；三四线城市消化库存为主，个别城市房价可能也会有所上升。

2 房地产市场库存消化加速，库存量进一步缩减。

这几年房地产开发迅猛，形成供应有所加大、需求被抑制的供求失衡格局，库存总量创新高。沈阳楼市库存去化周期约在20个月左右，主要表现新区供应过剩的局部区域去化周期长。下半年，受低迷市场环境的影响，新开工面积大幅减少，房企减少土地购置，后续供应增量将减少。

3 楼市政策以宽松为主，利于消费者。

2015年上半年，促进百姓购房的激励政策不断，降息降准频繁，再加上辽宁省及沈阳市住房公积金屡次调低利率，提高贷款额度，以及首套房还清再购房依然算首套等政策，大大降低了消费者入市的门槛，预计2015年下半年楼市政策依然以宽松为主，利于消费者。

4 刚需在房地产市场上仍占据主力位置，改善型需求有所释放。

沈阳房地产市场以自住型为主，首次置业者占大多数。预计2015年下半年，市场需求的总体格局不会改变，但是改善购房和投资购房会明显增多，原因在于政策给力，首套住房贷款还清再购房还算首套，对改善购置型买家支持力度相当大，一旦市场回暖得到确认，改善型购房人入市信心将大大增强，包括部分投资购房者也将积极介入。

5 从营销手段上来看，降价促销不再是企业营销主流，而互联网营销，创新卖点渐成行业趋势。

2015年，“互联网+”的思维充斥房地产行业，房地产转型成了大家热议的话题。不仅在确定战略、拿地布局规划、产品开发、完善管理和流程等方面，力争纳入互联网思维，而且在宣传方式、营销方式上更是在进行互联网方面的尝试。预计2015年下半年，互联网营销将愈演愈烈。

6 房企向多元化转型，鸡蛋不再放在一个篮子里。

房地产市场的黄金期已过，已进入白银时代，随着行业整体利润率的降低，以及房产去化周期的延长，不少房企开始转型，寻求新的出路。转型新行业主要有：医疗、教育、粮油等，向高利润行业转变。

7 房企洗牌加剧，品牌房企主导市场的格局凸显。

2015年，销售竞争激烈，房企洗牌加剧，一些房企因为融资困难，难以为继，被大型房企所吞并。此外，上市房企及央企因为实力强劲，以物美价廉的产品吸引消费者，去化速度较快，在市场上站稳了脚跟。企业规模不断扩大，市场竞争地位、品牌影响力、综合实力分化越发明显，行业格局越来越由大型企业主导，强者恒强的态势愈加凸显。

8 土地市场购置量难上升，新增供量减弱。

2015年上半年，沈阳土地成交数量及金额大幅下滑，这反映了投资资金的谨慎预期以及存量土地和商品房的供应压力，这是正常的市场调整。预计2015年下半年，沈阳房企的土地购置量难有规模性增长，因为存量较大，不少房企为安全起见，拿地极为谨慎。新品的供应量也将有所减弱，利于降低库存量。

9 买方市场，抢客源的现象下半年还将延续。

2015年，楼市供大于求，进入买方市场。由于客源有限，沈阳楼市上演抢客大战，多个渠道、多个售楼处竞争客源的现象风靡楼市。预计下半年，沈阳房地产市场抢客大战还将延续，待市场供需相对平衡后，情况将有所好转。

10 房价止跌回稳，市场逐步回暖。

2015年上半年，部分房企为了快速回笼资金，通过促销打折，直接降价等形式变相降价。到2015年中期，沈阳房价基本止跌，而且万科、恒大等品牌房企率先声明下半年涨价。预测，2015年9月起，沈阳房价将进入正增长阶段，随着市场回暖，销量也将逐步回升。



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