

# 沈阳地产研究院

## 2016年第一季度研究报告



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。

沈阳地产研究院下设数据中心、研究中心、资料中心及客服中心。截至2016年4月，地产研究院率先组建了拥有68万沈阳精准购房群体的庞大数据库，并根据购房者需求进行详细分类，数据汇总，时时更新，专人服务，对购房者做到定制化楼盘推荐，服务广大购房者。与此同时，沈阳地产研究院时刻关注百姓的购房需求及沈阳房地产市场变化，出具研究报告，对开发公司调整产品策略具有极高的参考价值。

|      |        |
|------|--------|
| 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    |
|      | 陶 勇    |
|      | 江 莹    |
|      | 郭丹丹    |
| 市场支持 | 赵国强    |
|      | 于海霞    |
|      | 徐 哲    |
|      | 孙 莉    |
|      | 王 佳    |
| 网站支持 | 房小二网   |
| 技术支持 | 张保辰    |
| 设计   | 崔俊喆    |

## 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

## 目录 CONTENTS

### 沈阳市一季度市场情况

|             |    |
|-------------|----|
| 一、沈阳市土地市场分析 | 04 |
| 二、沈阳市住宅市场分析 | 06 |

### 浑南区一季度市场情况

|             |    |
|-------------|----|
| 一、浑南区市场背景   | 09 |
| 二、浑南区土地市场分析 | 11 |
| 三、浑南区住宅市场分析 | 13 |

### 浑南各板块房地产发展现状分析

|                 |    |
|-----------------|----|
| 一、浑南区房地产板块分布示意图 | 15 |
| 二、浑南各板块成交均价分析   | 16 |
| 三、浑南区各个板块商品住宅分析 | 16 |
| （一）奥体板块         |    |
| （二）世纪大厦板块       |    |
| （三）长青板块         |    |
| （四）全运及白塔板块      |    |
| （五）浑南东路板块       |    |

### 浑南购房者意向调查分析

|                    |    |
|--------------------|----|
| 一、购房者基本情况分析        | 24 |
| 二、购房者家庭情况分析        | 25 |
| 三、购房者购房需求特征分析      | 25 |
| 四、购房者承受能力分析        | 26 |
| 五、购房者关注置业要素及置业原因分析 | 28 |
| 六、购房时间及购房预期分析      | 29 |

### 政策回顾及市场展望

|        |    |
|--------|----|
| 一、政策回顾 | 31 |
| 二、市场展望 | 31 |

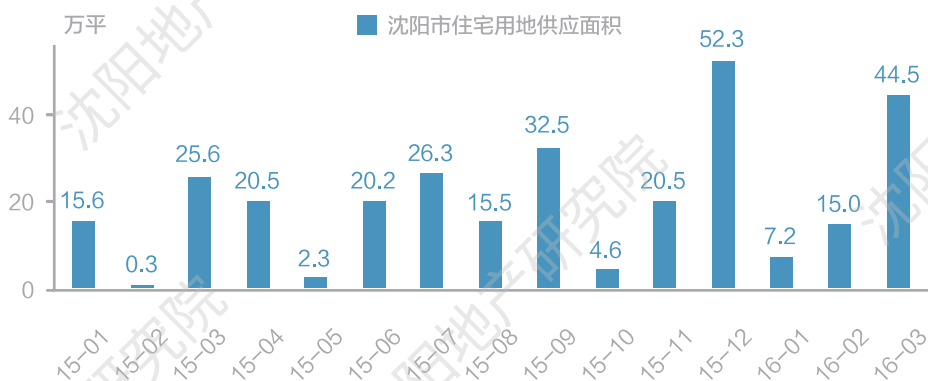
# 沈阳市一季度市场情况

## 一、沈阳市土地市场分析

沈阳市住宅用地市场在2011年至2015年间，连续四年供求下滑，不过今年一季度供求同比均大幅上涨，其中供应66.7万平，同比增长60.7%，成交64.9万平，同比增长79.3%。住宅用地成交的平均楼面价格稳步回升，3月份为2351元/平，较去年整体水平上涨26.4%。另外，总出让金为33.7亿元，是去年同期的3.3倍。

### （一）土地供应

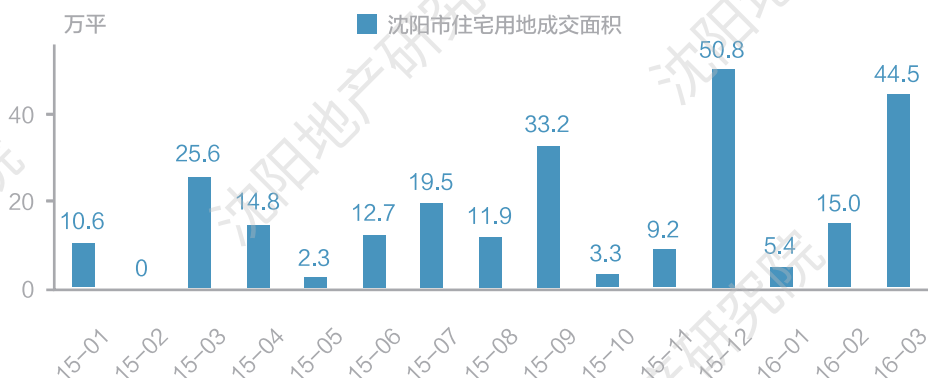
2015年1月至2016年3月沈阳市住宅用地供应面积



沈阳市住宅用地供应量连续四年下滑，2015年供应面积为236万平，在12月份供应放量，面积达52.3万平。今年一季度，全市住宅用地供应17宗地块，占地面积共计66.7万平，同比增长60.7%。

### （二）土地成交

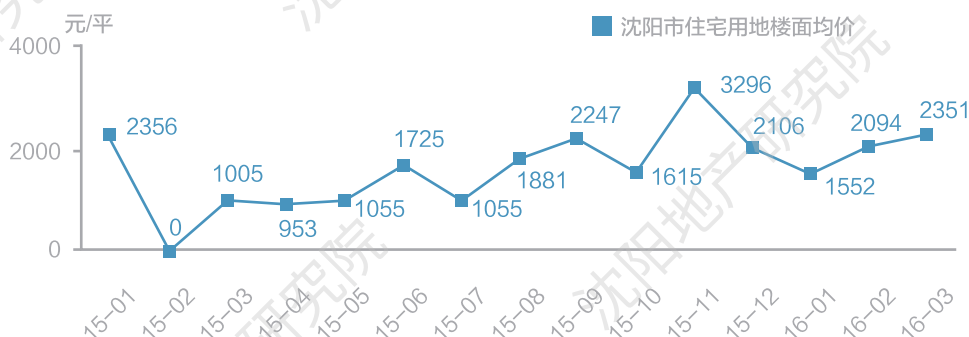
2015年1月至2016年3月沈阳市住宅用地成交面积



沈阳市住宅用地成交自2011年达到峰值后，也连续下滑，2015年成交40宗住宅用地，面积共计194万平，同比下降40.8%。今年一季度成交16宗地块，面积共计64.9万平，同比增长79.3%。

### (三) 土地成交价格

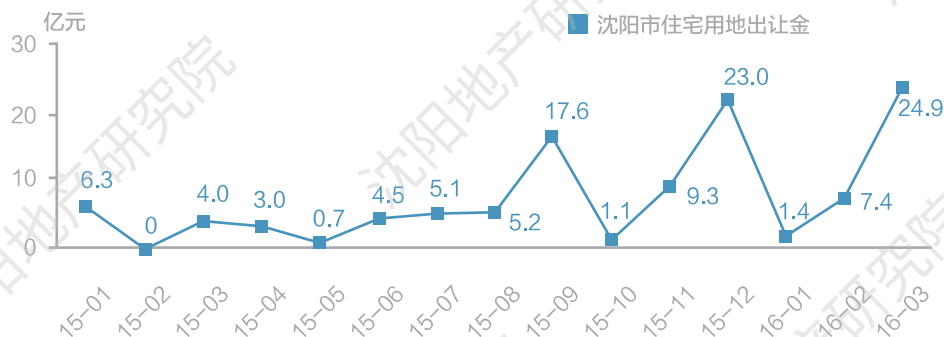
2015年1月至2016年3月沈阳市住宅用地成交平均楼面价



整体来看，从去年二季度开始，沈阳市住宅用地成交的平均楼面价格呈上涨趋势，在11月份达到年内3296元/平的最高水平，全年平均价格为1860元/平。今年1至3月内，楼面均价连续两月上涨，3月份为2351元/平，较去年整体水平上涨26.4%。

### (四) 土地出让金

2015年1月至2016年3月沈阳市住宅用地出让金



受土地供求锐减的影响，沈阳市住宅用地出让金在2015年降至96亿元，同比下降58.5%。今年一季度成交地块总出让金为33.7亿元，是去年同期的3.3倍，其中3月份成交10宗地块，出让金为24.9亿元。

### (五) 住宅用地成交详情

2016年一季度沈阳市住宅用地成交一览表

| 地块名称         | 区域   | 建设用地面积 (m²) | 规划建筑面积 (m²) | 成交价 (万元) | 竞得方             | 成交日期      |
|--------------|------|-------------|-------------|----------|-----------------|-----------|
| 于洪区造化村6号地块   | 于洪区  | 32001       | 48001       | 5568     | 辽宁融涛伟业置业有限公司    | 2016-1-14 |
| 于洪区南阳湖街东1号地块 | 于洪区  | 22320       | 44639       | 8812     | 辽宁益格豪尔房地产开发有限公司 | 2016-1-14 |
| 中央路南侧-7地块    | 沈北新区 | 5617        | 16851       | 2646     | 沈阳百集房地产开发有限公司   | 2016-2-5  |
| 水上运动学校       | 和平区  | 9444        | 76496       | 30499    | 沈阳万科中山置业有限公司    | 2016-2-5  |

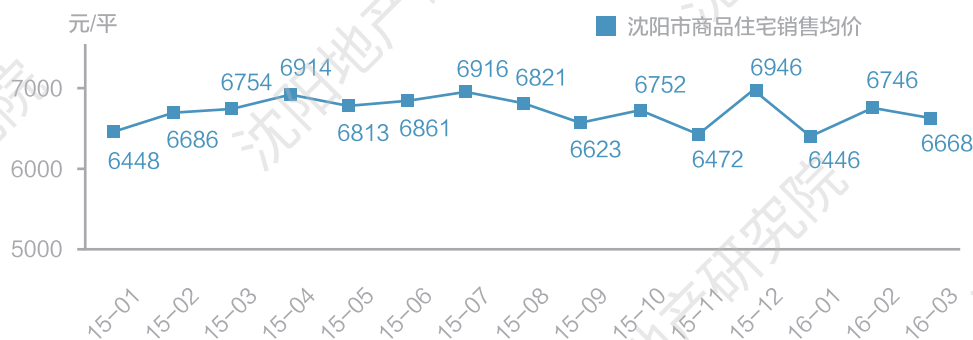
| 地块名称          | 区域  | 建设用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 规划建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 成交价<br>(万元) | 竞得方                | 成交日期      |
|---------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------|-----------|
| 于洪区马三家蒲河3号地块  | 于洪区 | 75291                       | 127995                      | 10124       | 沈阳宸邦置业有限公司         | 2016-2-16 |
| 燕塞湖街-7        | 铁西区 | 59242                       | 130333                      | 30368       | RE III ONE LIMITED | 2016-2-16 |
| 广昌路南          | 沈河区 | 5340                        | 15487                       | 6268        | 沈阳辉能置业有限公司         | 2016-3-8  |
| GN-YG-02-05-1 | 浑南区 | 137881                      | 275762                      | 45776       | 恒大地产集团(沈阳)投资有限公司   | 2016-3-22 |
| GN-YG-02-05-2 | 浑南区 | 161788                      | 323576                      | 53714       |                    | 2016-3-22 |
| 三台子松山路南       | 皇姑区 | 70016                       | 231054                      | 88494       | 沈阳华润置地紫云府房地产有限公司   | 2016-3-29 |
| 新安江街19号       | 皇姑区 | 1553                        | 3105                        | 1507        | 辽宁亿科房地产开发有限公司      | 2016-3-31 |
| 中心医院北         | 皇姑区 | 976                         | 3320                        | 1575        |                    | 2016-3-31 |
| 二三厂           | 皇姑区 | 2794                        | 7824                        | 3703        |                    | 2016-3-31 |
| 151巷          | 皇姑区 | 2788                        | 10594                       | 2042        | 沈阳鑫一江房地产开发有限公司     | 2016-3-31 |
| 三台子十一号地(地块一)  | 皇姑区 | 25876                       | 72454                       | 20997       |                    | 2016-3-31 |
| 三台子十一号地(地块二)  | 皇姑区 | 35566                       | 113812                      | 24469       |                    | 2016-3-31 |

## 二、沈阳市住宅市场分析

今年一季度，在季节性回暖的同时，政府为加快去库存，促进房地产市场的平稳健康发展，从中央到省市地方陆续出台了一系列的政策，推动了市场的加速回暖。一季度沈阳市住宅市场共成交205.5万平，同比下降3.1%，但3月份同比增长27.8%；3月份销售均价为6668元/平，较年初上涨3.4%；浑南区、和平区、于洪区是销售的热点区域。供应方面，一季度新增供应183.3万平，同比增长85.1%。目前市场库存2763万平，仍然较高，不过因销售速度加快，去化周期明显降低，已降至25个月。

### (一) 销售均价

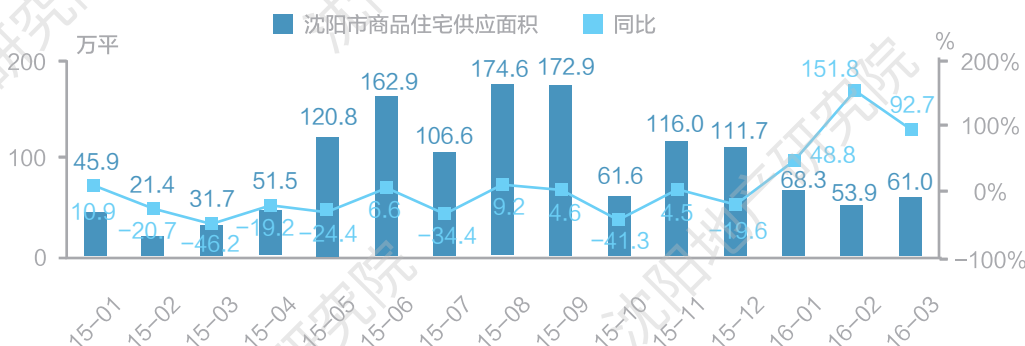
2015年1月-2016年3月沈阳市商品住宅销售均价



沈阳市商品住宅经历去年的年终翘尾后，今年一季度回归常态，继续保持稳中回升态势，3月份销售均价为6668元/平，环比下降1.2%，但较年初上涨3.4%。

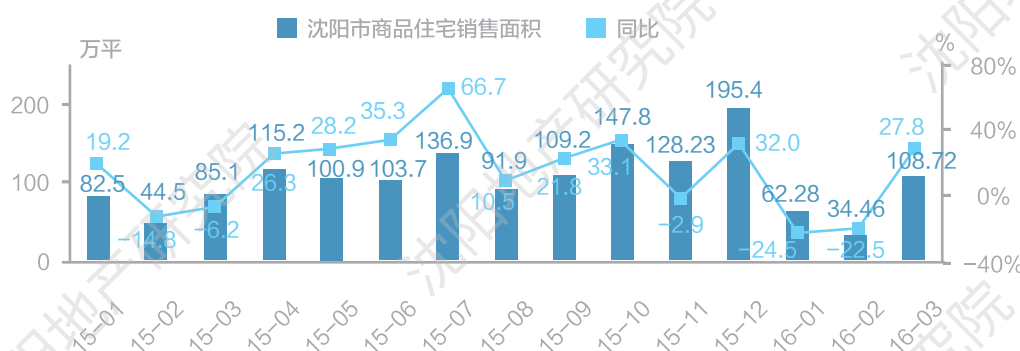
## (二) 供求关系

2015年1月-2016年3月沈阳市商品住宅供应面积



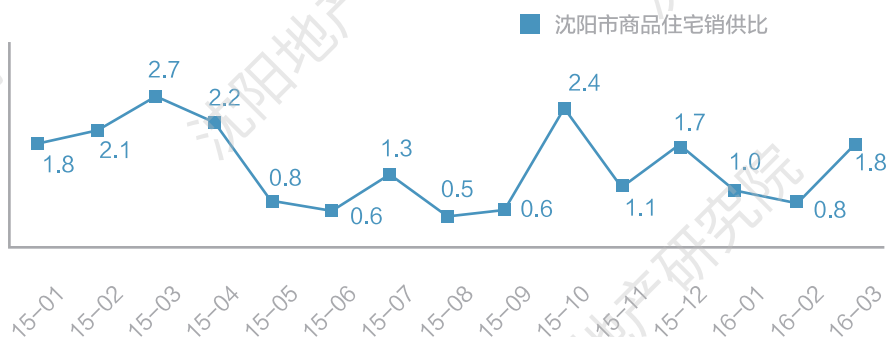
去年底定下了今年去库存的总基调，各相关部门集中推出一系列新的政策，市场预期向好，因此今年一季度新增供应量较去年同期大幅增长，全市住宅一季度新增供应183.3万平，同比增长85.1%。

2015年1月-2016年3月沈阳市商品住宅销售面积



沈阳市商品住宅市场在去年四季度成交放量，1月、2月受到元旦、春节的影响，销量下降明显，一季度共成交205.5万平，同比下降3.1%，不过3月份市场明显回暖，成交108.72万平，同比增长27.8%。

2015年1月-2016年3月沈阳市商品住宅销供比

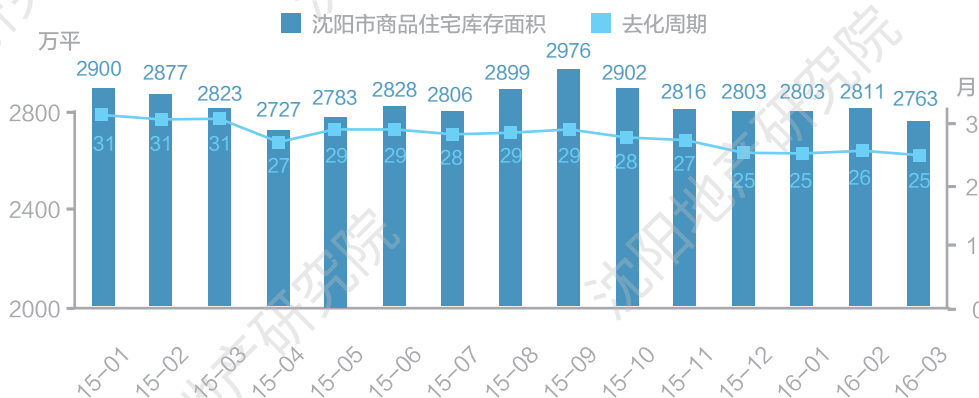


销供比方面，从去年至今有三分之二的月份销供比高于1，去年总体销供比为1.1，今年一季度为1.2，市场供求关系略有改善。



### （三）市场库存

2015年1月-2016年3月沈阳商品住宅库存及去化周期

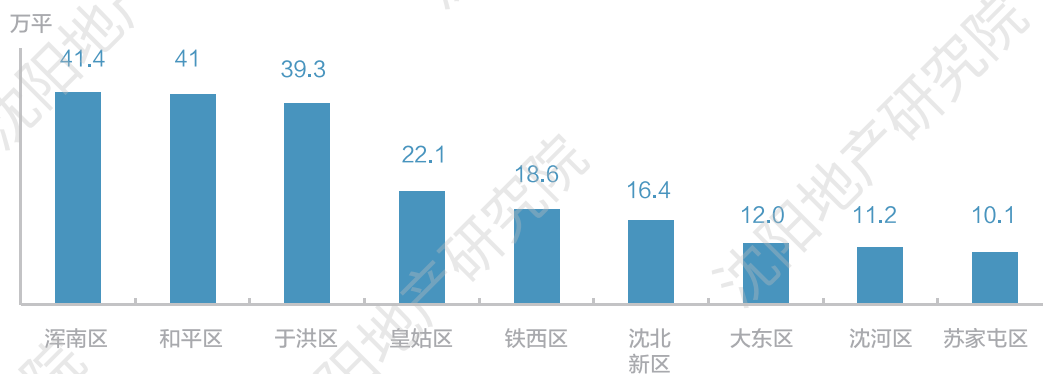


2015年以来，沈阳市商品住宅市场回暖，在销量上升的同时，市场也适时新增供应，结果是市场库存仍较高，去化周期因销售速度加快而明显降低。

沈阳市商品住宅库存面积在去年初为2900万平，今年三月末降至2763万平，降幅仅为4.7%。去化周期由去年初的31个月，降至25个月，降幅较为明显。

### （四）各区域销售

2016年一季度沈阳各区域商品住宅销售情况



从各区域商品住宅的销售情况来看，浑南区、和平区、于洪区仍然是市场关注的热点区域，今年一季度的销售面积分别为41.4万平、41万平、39.3万平，三区销售合计占全市的比重为57.4%。



# 浑南区一季度市场情况

## 一、浑南区市场背景

### 1、浑南区规划变迁过程

**浑南新区：**浑南区的前身为始建于1988年的沈阳高新技术产业开发区，1991年升格为国家高新技术产业开发区。2001年市委、市政府决定在高新区基础上成立浑南新区，进入了新的发展阶段。

北京奥运会申办成功后，沈阳比赛场地落址现今的奥体中心，以此为契机，在2008年之前浑南新区加大基础设施建设力度，开发建设项目170多项，城市功能已得到基本完善，区域房地产市场迎来首次快速发展期。

**东陵区（浑南新区）：**2010年，市委、市政府作出行政区划调整，将原东陵区浑河以南区域和浑南新区、航高基地三个区域整合为沈阳市东陵区（浑南新区），区域面积约600平方公里，其中浑南新城57平方公里，区域发展迎来新的起点。

2013年第十二届全运会在沈阳主办，全运村、新行政中心等落址莫子山，以及浑南大学城、省图书馆、省博物馆等陆续兴建，地铁、轻轨等配套设施逐步完善，大浑南开发建设全面启动，浑南区再次引起市场的关注。

**浑南区：**2014年8月，沈阳市东陵区（浑南新区）正式更名为浑南区。2015年，浑南区政府制定《“十三五”发展规划纲要》，坚持走高新技术产业和新兴产业发展之路，确定了重点发展“新一代信息技术、生物医药、智能装备、航空制造、汽车零部件、现代建筑、电子商务、文化创意和设计服务、休闲旅游”等九大产业，保障区域社会经济的稳健快速发展。

2015年10月，沈阳市委、市政府及各部门搬迁至浑南行政中心，为区域经济的发展再打下一块坚实的基石，具有强劲的向心力，将会吸纳越来越多的资源，助推区域的发展。

### 2、浑南区房地产业发展过程

浑南区是典型的以产业带动发展，以发展吸引人口，以人口促进房地产业。伴随着区域社会经济的发展，浑南区房地产业经历了“小板块——带状发展——全面开花”的过程，近年来始终成为全市的热点区域。

**第一阶段：**在区域发展的早期，人口净增长较缓慢，生活配套设施还未健全，因此房地产业发展也较为缓慢。此时主要围绕在两个板块，一是建筑大学和理工大学周边，二是青年大街浑河桥附近。前者因为高校的迁入，人口的相对集中，教职工、周边小商业主、回迁户等需求，带动了小板块的发展，嘉华新城、江南水乡等一批小区先后建成。浑河桥附近得益于靠近主城区，区位优势明显，交通便利，率先发展起来。

**第二阶段：**借着奥运的契机，浑南新区大兴基础设施建设，奥体中心附近快速升值，浑南大路、青年南大街、沈营大街等主干道周边的楼盘迅速崛起，形成带状分布，如万科新榆公馆、首创国际城等楼盘。另外，浑河作为区域内重要的环境景观资源，也是各大房企争夺的焦点，万科金域蓝湾、金地长青湾、河畔新城、伊丽雅特湾等楼盘屹立在河畔。在这个过程中，市场量价快速增长，在2008年前后达到一个顶峰，此后由于政府将发展重心转向沈北新区，浑南区便暂时陷入了价高量低的尴尬处境。

**第三阶段：**2010年大浑南的格局形成，尤其是全运会的承办，配套场所的建设，以及大量的政府、事业单位和高校的南迁，区域内路网不断优化，初步形成“公交+地铁+轻轨”的公共交通格局，学校、商超和医院等生活配套不断完善，再加上宏观经济的带动，工业园、产业园内快速发展，地产行业“南向东扩，全面开花”，大浑南置业的板块范围也逐渐清晰起来，形成奥体中心、全运、白塔堡、长青、21世纪大厦等五大主力板块，这些板块集中了区域内几乎全部的普通住宅品牌项目和区域总体65%的项目。

**浑南区品牌房企布局情况**

| 开发商  | 开发项目    | 开盘时间      | 交房时间       | 所在板块  |
|------|---------|-----------|------------|-------|
| 金地集团 | 金地国际花园  | 2007年11月  | 2009年3月    | 奥体    |
|      | 金地长青湾   | 2008年11月  | 2010年5月    | 长青    |
|      | 金地滨河国际  | 2008年11月  | 2010年6月    | 长青    |
|      | 金地檀郡    | 2010年8月   | 2011年9月底   | 奥体    |
|      | 金地锦城    | 2013年10月  | 2014年9月    | 二十一世纪 |
|      | 金地艺境    | 2013年10月  | 2014年12月   | 长青    |
| 万科地产 | 万科新榆公馆  | 2005年9月   | 2006年      | 奥体    |
|      | 万科新里程   | 2007年10月  | 2008年10月   | 长青    |
|      | 万科金域蓝湾  | 2008年11月  | 2009年12月   | 长青    |
|      | 万科明天广场  | 2011年10月  | 2013年12月   | 二十一世纪 |
| 荣盛发展 | 荣盛·爱家郾都 | 2011年11月  | 2012年5月    | 奥体    |
|      | 荣盛·紫提东郡 | 2012年10月  | 2013年5月    | 浑南东路  |
|      | 荣盛锦绣观邸  | 暂未确定      | 暂未确定       | 浑南东路  |
| 保利地产 | 保利·白沙林语 | 2014年9月   | 2015年10月   | 浑南东路  |
|      | 保利紫荆公馆  | 预计2016年6月 | 预计2016年12月 | 全运村   |
| 华发股份 | 华发首府    | 2012年3月   | 2013年12月   | 奥体    |
|      | 华发岭南荟   | 2012年4月   | 2013年12月   | 长青    |
| 首创置业 | 首创国际城   | 2009年     | 2010年      | 奥体    |
|      | 首创光和城   | 2013年9月   | 2015年7月    | 全运村   |
| 恒大地产 | 沈阳恒大江湾  | 2011年1月   | 2011年12月   | 浑南东路  |
| 绿城   | 绿城沈阳全运村 | 2011年12月  | 2014年6月    | 全运村   |
| 华润置地 | 华润·奉天九里 | 2012年4月   | 2014年5月    | 长青    |
| 万达地产 | 沈阳万达公馆  | 2012年11月  | 2014年9月    | 奥体    |
| 中海地产 | 中海康城    | 2014年1月   | 2015年10月   | 全运村   |
| 绿地   | 绿地·海域香庭 | 2014年3月   | 2015年10月   | 全运村   |
| 碧桂园  | 碧桂园公园里  | 2014年4月   | 2014年10月   | 白塔    |
| 旭辉地产 | 沈阳旭辉御府  | 2014年9月   | 2015年10月   | 全运村   |

1993年就已经进入沈阳市场的万科，在十一年后的2004年正式踏上浑河南岸，开发的第一个项目是位于沈营路的新榆公馆，其后是2007年的万科新里程和万科金域蓝湾，2011年商住项目万科明天广场正式登场。

金地集团深耕浑南区域市场始于2006年，第一个项目是奥体板块的金地国际花园，2007年开始打造长青湾楼盘，2010年后金地檀郡、金地锦城、金地艺境等项目先后亮相，至此已有6个项目在此布局。金地项目凭借所占居区位、环境和交通等优势资源，精耕细作，注重品质，在区域市场赢得较好的口碑。

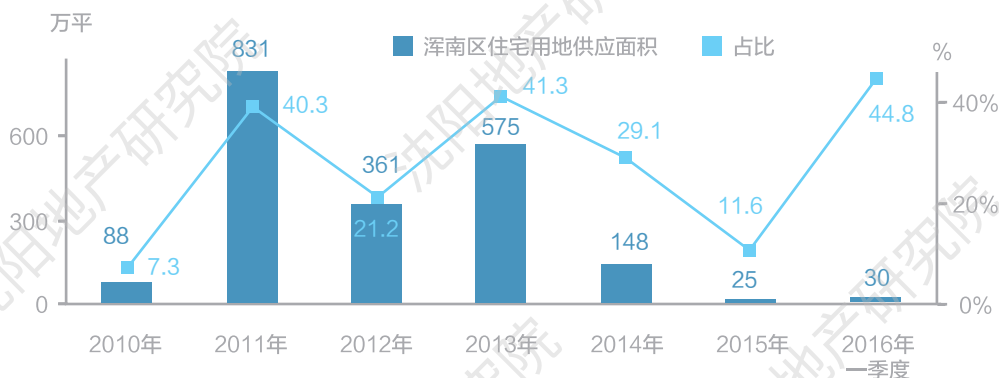
2010年以后，荣盛发展、保利地产、恒大地产、华发股份等陆续进驻，尤其是全运村的规划落地后，在绿城的带动下，首创置业、中海地产、绿地、碧桂园、旭辉地产等房企开始云集全运板块。到目前为止，浑南区域市场已经聚集了14家房企、27个项目，成为全市品牌项目较为集中的区域。

## 二、浑南区土地市场分析

浑南区土地市场在2011年和2013年供应放量，2014年以来供应锐减，土地成交自2011年之后连续四年下滑，2015年仅成交3宗住宅用地，今年一季度成交2宗，均被恒大地产拿得。由于区域房地产市场价值的快速提升，土地价格也呈现明显上涨趋势，今年一季度住宅用地成交楼面均价为1660元/平，较去年整体水平上涨46%。

### （一）浑南区土地供应

2010年至今浑南区住宅用地供应面积



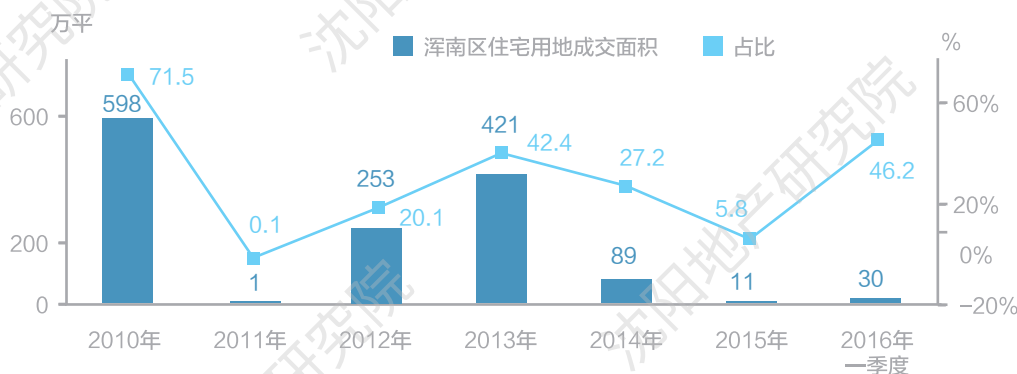
近年来浑南区城市建设快速发展，土地市场在2011年和2013年供应大举放量，主要集中在全运村和大学城等三环以外的区域，2014年以来供应逐渐递减，不过仍是全市土地供应的热点区域。

2015年推出37宗地块、总占地面积147万平，其中住宅用地5宗，占地25万平。今年一季度有7宗地块入市，总占地面积为48万平，在全市土地供应面积的比重为15.7%，其中住宅用地只有2宗，占地面积合计30万平。

### （二）浑南区土地成交

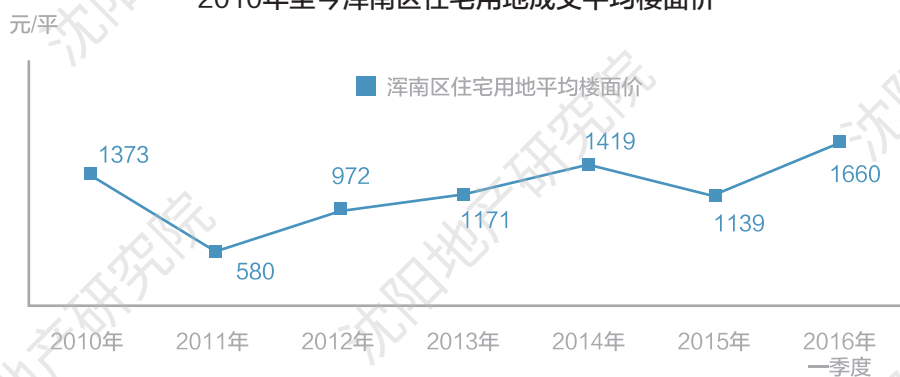
浑南区土地市场成交自2011年达到峰值后，连续四年下滑，2015年仅成交30宗，总占地面积为119万平，仅为2014年的38%。其中，住宅用地成交主要集中在2010年和2013年，2015年仅成交3宗土地，占比11万平。今年一季度成交2宗住宅用地，占地30万平。

2010年至今浑南区住宅用地成交面积



### （三）浑南区土地成交价格

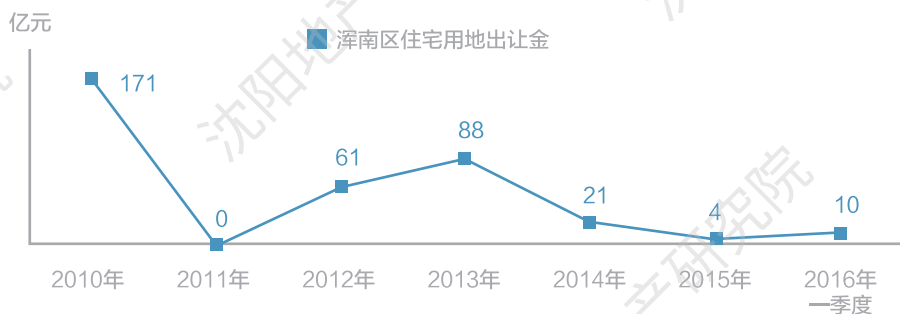
2010年至今浑南区住宅用地成交平均楼面价



整体来看，浑南区土地市场成交的平均楼面价呈上涨趋势，2015年住宅用地成交的平均楼面价为1139元/平，今年一季度为1660元/平，较去年整体水平上涨46%。

### （四）浑南区土地出让金

2010年至今浑南区住宅用地出让金



受土地供求锐减的影响，浑南区土地出让金也大幅下滑，2015年降至10亿元，其中住宅用地出让金为4亿元。今年一季度成交2宗住宅用地，总出让金为10亿元。

## 5、浑南区住宅用地成交详情

浑南区2015年以来住宅用地成交一览表

| 宗地名称          | 建设用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 规划建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交价 (万元) | 竞得方              | 成交日期      |
|---------------|--------------------------|--------------------------|----------|------------------|-----------|
| GN-SW-01-13   | 50395                    | 186461                   | 13444    | 沈阳万润新城建设发展有限公司   | 2015-7-3  |
| GN-AT-07-25   | 28202                    | 76144                    | 13310    | 沈阳华麦实业有限公司       | 2015-7-9  |
| GN-GX-07-27   | 33108                    | 66217                    | 10694    | 大连博安置业有限公司       | 2015-10-9 |
| GN-YG-02-05-1 | 137881                   | 275762                   | 45776    | 恒大地产集团(沈阳)投资有限公司 | 2016-3-22 |
| GN-YG-02-05-2 | 161788                   | 323576                   | 53714    |                  | 2016-3-22 |

浑南区在去年仅成交3宗住宅用地，其中在七月份，沈阳万润新城建设发展有限公司竞得GN-SW-01-13地块、沈阳华麦实业有限公司竞得GN-AT-07-25地块，大连博安置业有限公司10月份竞得GN-GX-07-27地块。

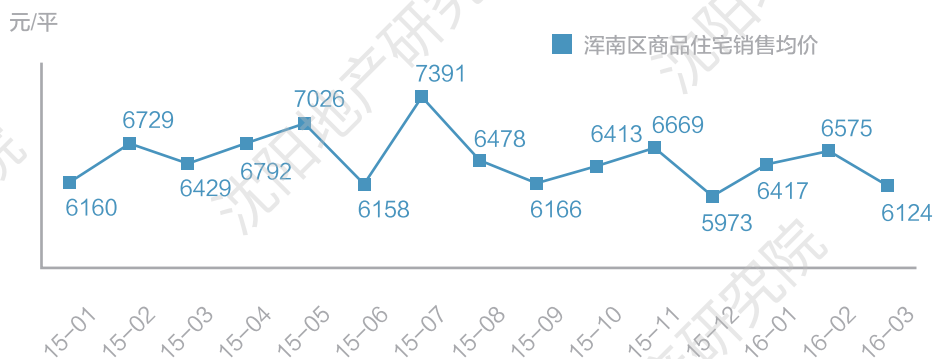
今年一季度成交两宗地块，地块名称分别为GN-YG-02-05-1、GN-YG-02-05-2，均被恒大地产拿得。

## 三、浑南区住宅市场分析

浑南区住宅市场在2015年引起热捧，成交324.6万平，同比大幅增长46%，今年3月份市场爆发，同比增长34.6%；去年下半年来，全运村和白塔等板块成交占比提高，拉低了整体市场均价，3月份销售均价为6668元/平。供应方面，2014年新增入市体量过大，2015年减至上年的55%，今年一季度新增入市35.8万平，同比增长342%。库存方面有所降低，截至今年3月底，区域待售总面积为719万平；由于去化速度加快，去化周期明显降低，已降至27个月。

### (一) 销售均价

2015年1月-2016年3月浑南区商品住宅销售均价走势图

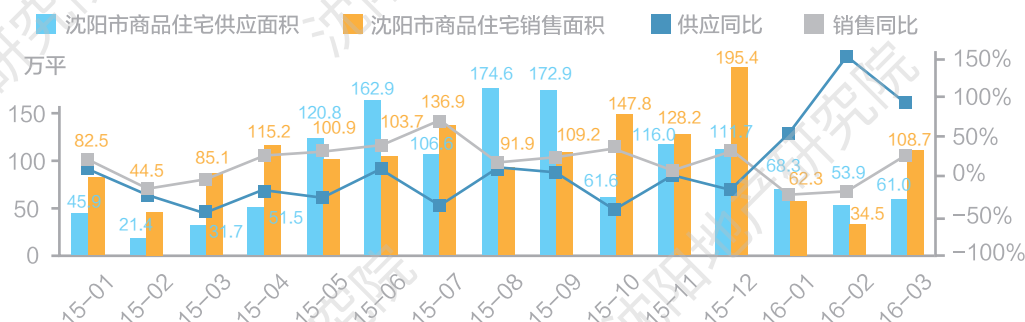


浑南区商品住宅销售均价在去年7月达到7391元/平的年内峰值，即开始步入下行态势，主要原因是去年下半年之后，全运板块、白塔板块的销量上升，这些区域的楼盘价格普遍处在价格洼地，拉低了整体均价水平。3月份浑南区商品住宅的销售均价为6124元/平，环比下降6.9%。



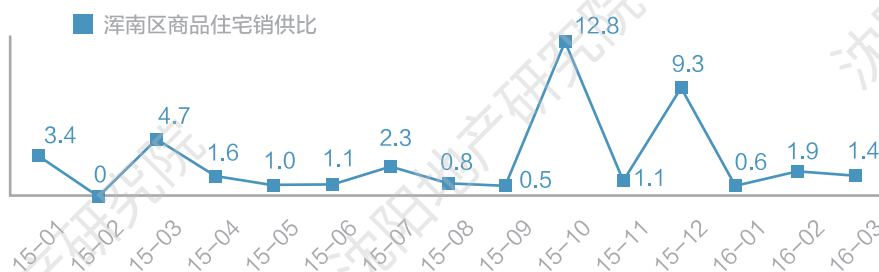
## （二）供求关系

2015年1月-2016年3月浑南区商品住宅供应面积及销售面积走势图



浑南区商品住宅在2014年新增入市体量过大，去年新增供应198.7万平，同比降幅为45%。今年一季度，商品住宅新增供应35.8万平，是去年同期的4.4倍。浑南区住宅市场是全市最火热的区域，2015年成交324.6万平，同比大幅增长46%，今年一季度由于季节性影响，成交39.8万平，同比下降7%，不过3月份市场开始爆发，同比增长34.6%。

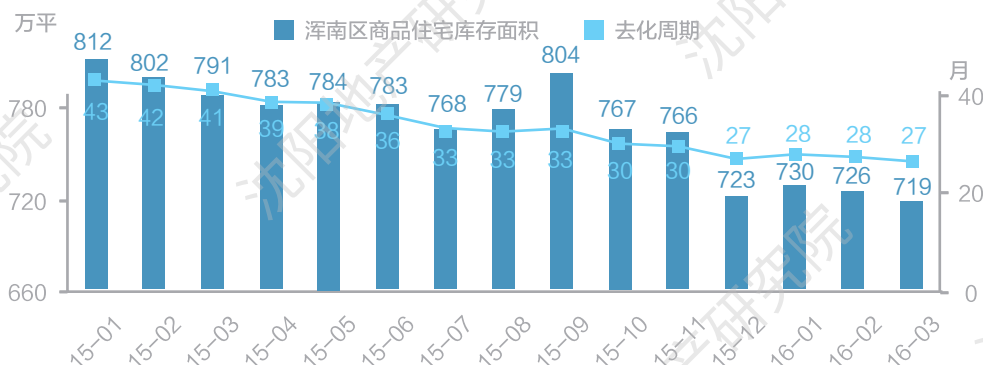
2015年1月-2016年3月浑南区商品住宅销供比走势图



销供比方面，浑南区在去年9月和12月，由于商品住宅的新增量提前入市，而当月销量较大，造成销供比达到12.8、9.3的高值，去年需求大幅增加，全年销供比平均水平为1.6，今年一季度供求较平稳，销供比降至1.1。整体来看，市场供求关系略有改善。

## （三）市场库存

2015年1月-2016年3月浑南区商品住宅库存及去化周期走势图



浑南区商品住宅库存面积在去年初为812万平，今年三月末降至719万平，降幅为11.4%，去化周期也减少了16个月，降至27个月。不过，浑南区库存量占全市总体的比重为26.0%，仍是沈阳市库存最大的区域，去库存压力仍然较大。

# 浑南各板块房地产发展现状分析

## 一、浑南区房地产板块分布示意图 (不含南京南街及棋盘山地区)

### 奥体板块

统计商品住宅: 7家

板块成交均价: 7406元/平

板块优势: 浑南门户、奥体商圈、立体交通

板块劣势: 刚需产品供应不足

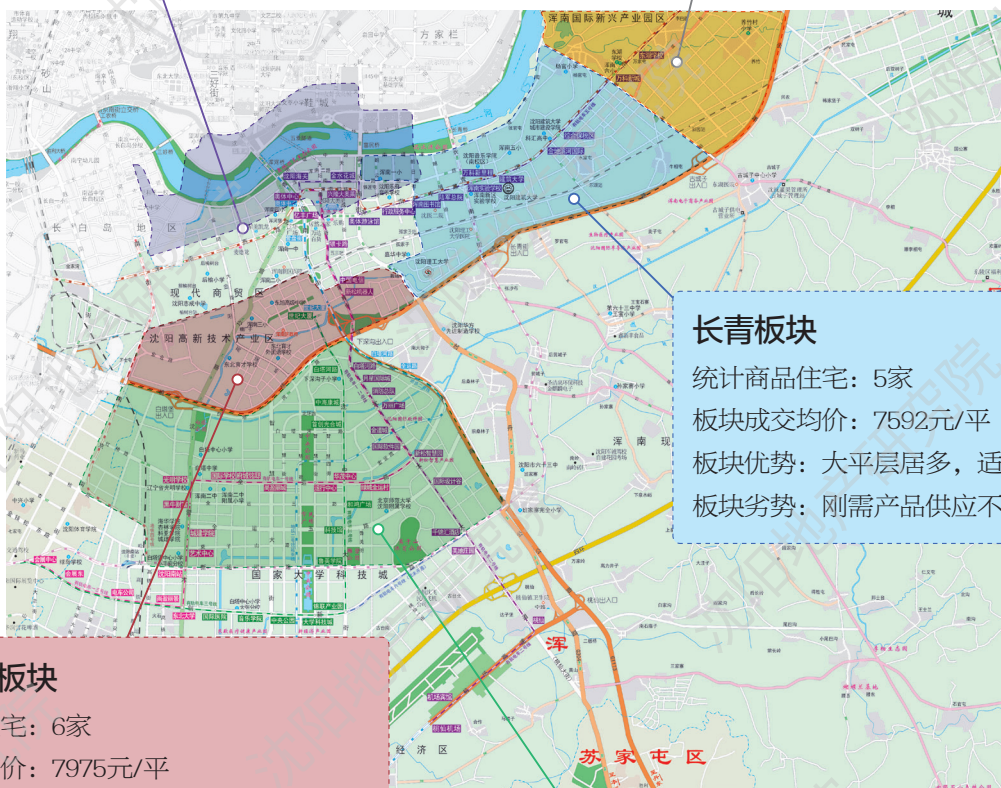
### 浑南东路板块

统计商品住宅: 5家

板块成交均价: 5613元/平

板块优势: 价格实惠

板块劣势: 交通不便利



### 长青板块

统计商品住宅: 5家

板块成交均价: 7592元/平

板块优势: 大平层居多, 适宜改善居住

板块劣势: 刚需产品供应不足

### 世纪大厦板块

统计商品住宅: 6家

板块成交均价: 7975元/平

板块优势: 两居及三居产品充足, 交通便捷

板块劣势: 价格略高

### 全运及白塔板块

统计商品住宅: 13家

板块成交均价: 5847元/平

板块优势: 政府南迁, 带动板块发展

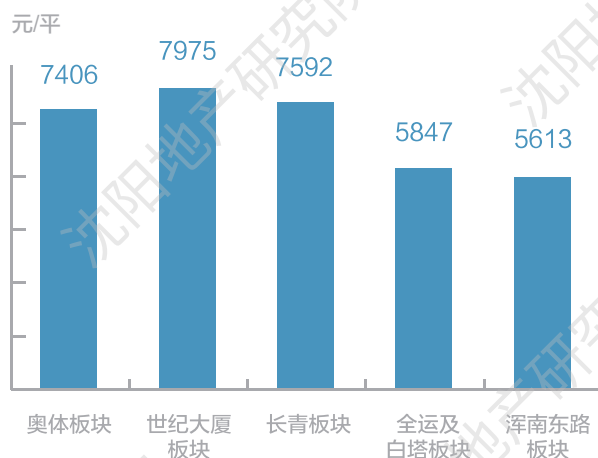
板块劣势: 目前人气不足



## 二、浑南各板块成交均价分析

2016年1-3月，浑南区各个板块商品住宅成交均价如右图所示：世纪大厦板块成交均价居于各板块之首，这主要受到板块内万科明天广场及金地檀府精装房的影响。此外，长青板块目前由于大平层高端产品供应为主，价格达到了7592元/平。奥体板块商品住宅均价7406元/平，大平层产品拉高了板块房价，但是名流印象及万锦香樟树等刚需产品均衡了板块价格。

目前来看，全运及白塔板块以及浑南东路板块，仍然属于浑南的价格洼地，5000多元/平的大众价格，为刚需阶层置业浑南提供了机会。



## 三、浑南区各个板块商品住宅分析

### (一) 奥体板块

|      |                                      |          |                                 |
|------|--------------------------------------|----------|---------------------------------|
| 板块属性 | 青年小户或高端改善                            | 供销比      | 1.27: 1                         |
| 在售产品 | 一居室305套、二居室281套<br>三居室418套、四居室315套   | 主力成交价格   | 刚需房6300元/平<br>大平层12000-16000元/平 |
| 客群特征 | 自住比例91.3%，投资比例8.7%                   | 售楼处月均到访量 | 738组                            |
| 客群来源 | 浑南、沈河、和平、大东、铁西为主，浑南及沈河区成交客户占比达50%以上。 |          |                                 |

**参考范围：**北至浑河，南至远航中路，东至富民街，西至金阳大街。

**板块特征：**地处浑南商业核心区，商业及交通配套极其成熟。早期开发产品进入二手房市场，土地供应稀缺，新建商品住宅供应量不足。在售产品中，南北通透的两居室产品量不足，产品以一居室小户型、三居室及三居室以上产品为主，客群为单身人群、少量婚房置业者或者改善型置业者。

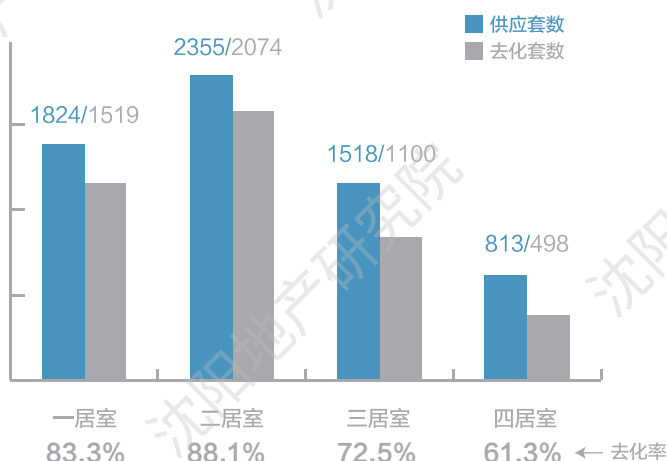
**主要楼盘：**名流印象、华发首府、万锦香樟树、浦江御景湾、保利达江湾城、万达公馆、名流公馆。

**板块优势：**浑南商业核心区，拥有万达广场、兴隆大奥莱、亿丰时代广场、招商钻石山等商业配套，地铁、公交、有轨电车等立体交通通达，板块配套成熟度较高。

**板块弱势：**新楼盘较少，产品供应不充足。

## 1、奥体板块产品供应及去化情况

从奥体板块产品去化程度来看，一居及两居刚需类产品去化达到了80%以上，三居室去化率72.5%，四居室去化率61.3%，相对缓慢。从剩余产品来看，产品货量1300余套，各个面积段的产品货量均不充足。而且市场上两居室产品需求量较大，奥体板块刚需两居供不应求。



## 2、项目解析

浑南版图中，奥体板块是最先开发的地块。由于开发较早，目前不少项目已经处于二手房状态。在售新楼盘主要有华发首府、名流印象、万锦·香樟树、保利达·江湾城、浦江御景湾、华发首府等不足十家。

华发首府、名流印象以一居小户型以及三居室户型为主，名流印象2#新产品涵盖70-80平的两居室，尚未入市。名流印象凭借地段及价格优势，去化速度较快，2016年3月销售102套，销量居于板块之首。华发首府以40多平一居室以及160平以上产品为主，余量不多，预计在今年年底即可清盘。

奥体板块涵盖两居室产品的楼盘有保利达·江湾城、浦江御景湾、名流公馆以及万锦香樟树，四家楼盘在售两居产品合计约300套。万锦·香樟树三期为现房状态，凭借高性价比，受关注度较高。浦江御景湾及保利达·江湾城两居室去化率均达到了60%以上。

## 3、客群分析 自住型购房是主体

奥体板块占据浑南商业核心，交通发达，目前板块内小户型产品价位多处于5800-6800元/平，具备一定的投资属性。但是从沈阳地产研究院调研来看，浑南小户型用于投资的比例不足10%，可见区域内自住型购房依然是主体。

## 4、区域新品

| 项目名称     | 所在位置         | 主推产品 | 面积段        | 销售均价                                                                      | 目标客户     | 产品动态                            | 项目优惠           |
|----------|--------------|------|------------|---------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------|----------------|
| 万锦·香樟树三期 | 浑南西路与金阳大街交汇处 | 高层   | 81、99平     | 6500元/平                                                                   | 婚房刚需客群为主 | 新推2#、3#产品，面积有81、99平，1梯2户，34层封顶。 | 全款96折<br>贷款98折 |
|          |              | 洋房   | 洋房105-157平 | 洋房一楼带花园地下室均价14000-15000元/平，二楼标准层均价9100元/平，三楼、四楼标准层均价8800元/平，顶楼均价为8400元/平。 | 首改客群为主   | 5层电梯洋房一梯2户3个单元                  | 全款96折<br>贷款98折 |

## （二）世纪大厦板块

|      |                                                           |          |                             |
|------|-----------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|
| 板块属性 | 首改主流                                                      | 供销比      | 3.37:1                      |
| 在售产品 | 一居室189套、二居室1001套<br>三居室2027套、四居室90套                       | 主力成交价格   | 清水6300-6500元/平<br>装修9500元/平 |
| 客群特征 | 投资占比24.4%，自住占比约75.6%。<br>刚需客群年龄段25-35岁；<br>改善客群年龄段35-45岁。 | 售楼处月均到访量 | 656组                        |
| 客群来源 | 浑南、沈河、和平区域为主，其它区域及外埠购房者为辅。                                |          |                             |

**参考范围：**南至沈阳绕城高速、西至沈营大街、东至新隆街、北至远航西路。

**板块特征：**世纪大厦板块是浑南又一个热点板块，该板块占据地铁优势，企事业单位众多。板块内的大品牌主要有万科及金地，相比奥体板块而言，世纪大厦板块内产品以两居室及三居室为主，填补了奥体板块南北通透两居产品的不足。从产品供应来看，三居室多于两居室，从去化率来看，两居室去化率占居首位。

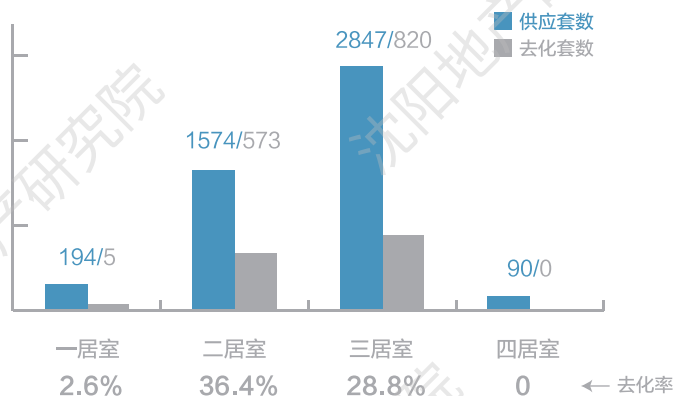
**在售楼盘：**万科·明天广场、金地·檀府、益华御才湾、沈铁田园牧歌、万锦紫园、伯爵源筑

**板块优势：**1、地铁效应明显，有较大的发展空间。2、板块拥有LG、动漫基地等企事业单位，周边员工的居住需求比较旺盛。3、产品货量充足，可选范围较大。

**板块弱势：**周边商业环境有待改善，现有配套无法支撑中高端消费者。

### 1、世纪大厦板块产品供应及去化情况

从世纪大厦板块的产品供应可以看出，三居室产品供应2847套居于首位，可见板块是以改善型产品为主的区域。板块内的两居室供应1574套，兼顾了刚需客群的需要。板块内的一居室及四居室产品供应较少，主要因为这部分客户需求较少，开发商的产品供应也相对不足。



世纪大厦板块二居及三居是主力产品。从去化率来看，并不是很高，这主要受到部分新产品尚未开盘的影响。由于奥体板块缺少南北通透两居室，刚需及改善客群移居世纪大厦板块，利于产品去化。

## 2、项目解析

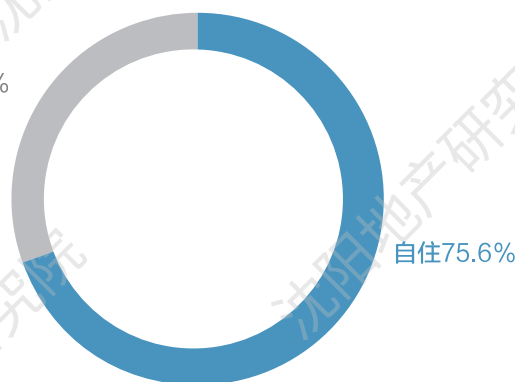
世纪大厦板块的品牌楼盘主要有万科·明天广场和金地·檀府，万科·明天广场推出产品以79-90平两居以及95、98平紧凑三居室为主，也涵盖134平的宽敞三居室，装修房均价约9500元/平，从销售情况来看，每款产品月销量均在100套以上，受关注程度较高。

金地·檀府新产品涵盖80多平两居室，110-140平三居室以及158平以上户型，产品链比较丰富，新产品已开盘销售，增加板块内品牌产品供应。此外，板块内的益华御才湾占有价格优势，均价5500-6500元/平，推出产品的去化率也达到了50%左右。

## 3、投资型客群占比达24.4%

从调研结果来看，与其它板块有所不同的是，世纪大厦板块的投资客群占比约24.4%，高于奥体及其它板块，这主要受到世纪大厦板块地铁交通以及产品优势的影响。从区位上看，紧邻奥体板块，而且大品牌楼盘涵盖南北通透的产品，再加上板块内企事业单位众多，需求旺盛，增加了投资人群的吸引力。

投资24.4%



自住75.6%

## 4、区域新品

| 项目名称    | 所在位置       | 主推产品            | 面积段（平）                                  | 销售均价                                     | 目标客户          | 产品动态                | 项目优惠                                   |
|---------|------------|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------|
| 金地·檀府   | 新隆街与高科路交汇处 | 高层及洋房           | 86、88、110<br>115、126、130<br>140、158、162 | 高层<br>7200元/平<br>洋房<br>9500-<br>10000元/平 | 刚需、首改<br>二次改善 | 新品合计<br>约400套       | —                                      |
| 万科·明天广场 | 浑南新区新隆街    | 装修高层<br>75-134平 | 79、90、95<br>98、134                      | 9500元/平                                  | 刚需、首改<br>二次改善 | 17#、18#、<br>19#3栋高层 | 蓝卡客户99.8折<br>商贷98折<br>公积金99折<br>一次性97折 |

### （三）长青板块

|      |                                    |          |                             |
|------|------------------------------------|----------|-----------------------------|
| 板块属性 | 刚需及二次改善为主                          | 供销比      | 2.68:1                      |
| 在售产品 | 一居室150套、二居室243套<br>三居室套763、四居室252套 | 主力成交价格   | 清水7000-7600元/平<br>装修8500元/平 |
| 客群特征 | 首次置业客群及终极置业人群。                     | 售楼处月均到访量 | 285组                        |
| 客群来源 | 浑南50%，和平15%，沈河10%，其它占居25%。         |          |                             |

**参考范围：**西至富民街、北至浑河、南至沈阳绕城高速、东至祝科街。

**板块特征：**长青板块在浑南的发展比较早，河景房是板块的一大特色。万科、华润、金地等品牌地产均落址于此。经过几年的开发，目前万科·金域蓝湾及金地·长青湾前期产品售罄，在售楼盘日渐稀缺。

从产品供应来看，板块内面向刚需客群的两居室供应稀缺，仅有800余套，刚需楼盘不再是板块主导，区域内三居室及四居室产品1015套，板块凸显出改善居住的特征。

从区域配套来看，板块内教育配套比较丰富，拥有浑南一小、建筑大学、音乐学院等教育资源，兴隆以及金地琥珀天地等大型商业配套逐渐丰盛，加之地铁9、10号线的建设，有轨及公交的跟进，使得长青板块体现出适宜居住的特点。

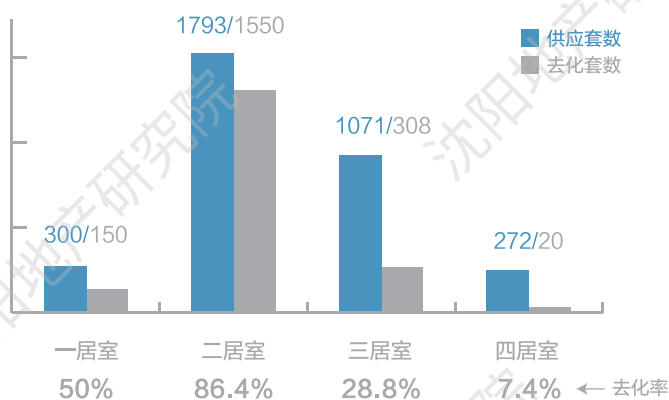
**在售楼盘：**华润·奉天九里、金地·棕榈岛、泰荣湾、正达泓府、朗明居

**板块优势：**一线河景、配套齐全，交通便利，适宜居住。

**板块弱势：**刚需产品供应不足。

### 1、长青板块产品供应及去化情况

从右侧图表不难看出，长青板块一居室及两居室在售产品不足，一居室产品仅有150套，两居室产品的去化率也较高，达到了86.44%。板块内三居室及四居室产品供应相对较充足，板块改善居住特征显著。



### 2、项目解析

板块内的大品牌楼盘主要有金地·长青湾的8期产品金地·棕榈岛及华润·奉天九里两家。金地·棕榈岛2014年9月上市，共涵盖5栋高层，河景房是其主要卖点，合计1000多户。2016年该楼盘两居室即将清盘，主力产品集中在106-174平的三房以及198-208平的大平层，超高层建筑形式，景观优势比较明显，精装房售价7300-9500元/平。

华润·奉天九里的95平两居室及129平三居室目前剩余约100多套，6期新产品以大户型为主，186、193平，预计售价在9500-10000元/平。板块内的朗明居楼盘是定位刚需的楼盘，不过两室及三室的产品去化率达到了70-80%，均价将近7000元/平。板块内的泰荣湾剩余货量100套左右，处于尾盘销售的状态。

### 3、区域新品

| 项目名称   | 所在位置           | 主推产品    | 面积段      | 销售均价          | 目标客户  | 产品动态                  | 项目优惠           |
|--------|----------------|---------|----------|---------------|-------|-----------------------|----------------|
| 正达泓府   | 浑南区长青桥南岸东走100米 | 高层大平层   | 170-320平 | 未定            | 改善型人群 | 170平、217平三居室以及320平四居室 | 未正式开盘销售        |
| 华润奉天九里 | 浑南区长青桥南200米    | 6期17#楼王 | 186、193平 | 9500-10000元/平 | 改善型人群 | 一梯一户                  | 全款95折<br>贷款96折 |



#### (四) 全运及白塔板块

|      |                                      |          |           |
|------|--------------------------------------|----------|-----------|
| 板块属性 | 自住及投资居多                              | 供销比      | 1.82:1    |
| 在售产品 | 一居室383套、二居室4032套<br>三居室1565套、四居室190套 | 主力成交价格   | 高层5500元/平 |
| 客群特征 | 自住为主，投资占比20-35%。                     | 售楼处月均到访量 | 708组      |
| 客群来源 | 浑南55%，和平18%，沈河12%，其它区域15%。           |          |           |

**参考范围：**北至三环路、南至四环路、西至南京南街、东至沈丹高速。

**板块特征：**全运板块属于浑南新兴的板块，得益于全运会的召开，使得板块城市建设迅速发展。全运板块按照现代化新城标准建设，道路宽敞，中央公园等提升绿化率。四馆四厦以及新沈阳南站均投入使用，地铁正在建设之中，尤其是沈阳市政府南迁的利好，板块发展潜力被人们所看好。目前板块房价较为平易近人，普通高层5000-5500元/平，洋房7000-7500元/平，土地供应充足，不少楼盘尚有土地待开发，库存量比较大。

白塔板块拥有原有住民，区域人气较为旺盛，新楼盘开发商进驻之后，提升板块居住品质。板块拥有白塔公园自然资源，上亿广场商业配套，公交车众多，居住氛围浓郁。目前在售楼盘主要有碧桂园·公园里及小石城·梦想小镇，月销300套左右，处于热销状态。

**主要楼盘：**绿城·沈阳全运村、中海·康城、月星国际城、旭辉御府、信达尚城、碧桂园·公园里、小石城·梦想小镇、万锦·红树湾、听雨观澜、首创光和城、府城铭邸、华新名筑、泰莱枫尚等。

**板块优势：**1、房价比较便宜，高层均价5000-5500元/平，真正的低价入市。2、市政府南迁带动板块发展。3、按照现代化新城标准建设，城区建设超前。4、四馆四厦以及新沈阳南站配套现行。

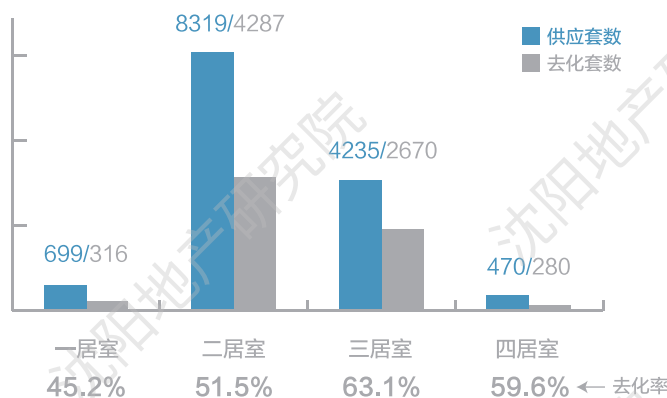
**板块弱势：**1、沈阳三环之外，距离市中心较远。2、除白塔外，板块人气略有不足。3、公交及轻轨为主，地铁二号线南延线以及地铁四号线尚未开通。4、板块完全成熟大概需要3-5年的时间。

#### 1、全运及白塔板块产品供应及去化情况

从全运及白塔板块的产品供应来看，板块内两居室的供应量最大，达到了8319套，去化率51.5%，刚需客群是板块的主力消费人群。此外，板块三居室产品供应为4235套，去化率63.1%，四居室去化率59.6%，可见全运及白塔板块的刚需及改善型产品均有很大需求。

#### 2、项目解析

全运及白塔板块楼盘销售处于冰火两重天的状态，绿城·沈阳全运村、碧桂园·公园里、小石城·梦想小镇处于热销状态，堪称板块销售前三甲。而有一些楼盘处于不温不火或者停工状态，表现低迷。





绿城·沈阳全运村在全运板块颇具代表性，该楼盘距离新市政府比较近，自身配套完善，有北师大一贯制附属学校，目前已经开学，另外五星级喜来登酒店处于营业之中，此外项目还有全民健身中心以及老年大学等配套，园林建设等凸显出绿城的品质，公交车以及有轨电车通往此地，均价5500元/平，定价不高，吸引不少改善型客群在此居住。

碧桂园·公园里是碧桂园收购汇置地产的项目，汇置公园里原来建设的是别墅、洋房为主打的高端产品，碧桂园·公园里产品进行了重新定位。推出的多层精装产品低公摊，70多平南北两居以及88平精装三居室，定价不足7000元/平，保持了旺销态势。项目也有高层、洋房、别墅产品推出，价位亲民，颇受欢迎。

郡原地产品具有浑南“神盘”之称，营销举措层出不穷。产品供应多元化，高层、洋房、别墅俱全，高层均价5200元/平，性价比高是优势，小石城·梦想小镇月售300套左右。此外，全运板块的旭辉御府以及白塔板块的月星国际城、中海康城受关注度也比较高，楼盘月销售处于20-150套不等。

### 3、区域新品

| 项目名称     | 所在位置        | 主推产品   | 面积段                                              | 销售均价                                                        | 目标客户    | 产品动态                           | 项目优惠                                                    |
|----------|-------------|--------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 小石城·梦想小镇 | 红椿东路2甲-111号 | 高层洋房别墅 | 高层<br>63-94平<br>洋房<br>101-153平<br>别墅<br>120-260平 | 高层<br>5200元/平<br>洋房<br>7500-8000元/平<br>别墅<br>15000-25000元/平 | 刚需及改善客群 | 别墅总价<br>160-530万元/套<br>赠送面积1:1 | 洋房1万抵3万<br>全款97折<br>贷款98折<br>别墅5万抵10万<br>全款97折<br>贷款98折 |

#### （五）浑南东路板块

|      |                                           |          |           |
|------|-------------------------------------------|----------|-----------|
| 板块属性 | 刚需客群为主                                    | 供销比      | 1.6:1     |
| 在售产品 | 一居室70套、二居室1773套<br>三居室317套、四居室130套        | 主力成交价格   | 高层5500元/平 |
| 客群特征 | 刚需自住为主，投资不足5%。                            | 售楼处月均到访量 | 500组      |
| 客群来源 | 浑南25%，大东25%，沈河25%，其它区域25%。606所等附近厂矿客群比较多。 |          |           |

**参考范围：**北至浑河、南至三环路，西至祝科街、东至沈中线。

**板块特征：**浑南东路板块地处浑南东部，跨过王家湾桥（原名长安桥）即是中街商圈，因此除了浑南居民外，也吸引了大东区及沈河区的居民来此居住。板块拥有浑河自然资源，有公交车及有轨电车直达区域。在售楼盘5家，均为品牌地产，由于地块较大，金地、格林及其仕地产均有低密度洋房供应。恒大江湾主打精装修产品，板块楼盘存在差异化特征。从房价来看，该板块商品住宅均价仅为5613元/平，在浑南属于真正的房价洼地板块。

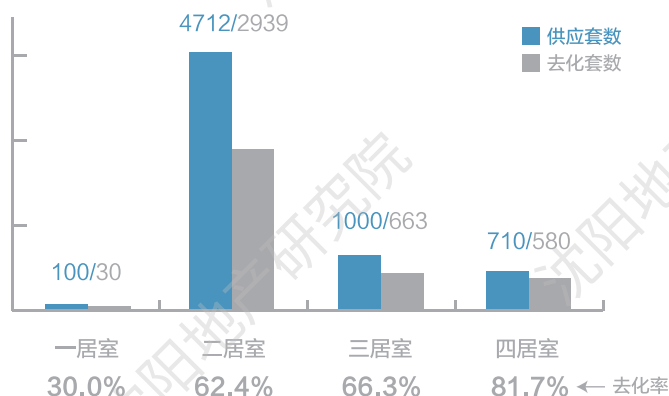
**主要楼盘：**格林·阳光城、金地·艺境、其仕·盛和祥、恒大江湾、荣盛·紫提东郡。

**板块优势：**1、板块房价便宜，低价入市。2、板块环境较好，适宜居住。

**板块弱势：**1、板块没有地铁规划，交通不够发达。2、大型商业配套尚未开业。3、无重点教育配套。

## 1、浑南东路板块产品供应及去化情况

从浑南东路板块产品供应来看，二居及三居是板块产品主力，去化率均达到了60%以上。一居室及四居室为非主力产品，去化率分别为30%及81.7%。板块品牌地产居多，主要定位为刚需及首改型群体，由于价位比较便宜，此类产品比较受关注。



## 2、项目解析

格林·阳光城属于板块热销楼盘之一，涵盖多层、小高层及高层产品，48平一居室产品，去化率30%左右，两居室去化61%，三居室去化45%，高层均价4300元/平，小高层均价4500元/平，多层均价6000元/平，且户型有赠送，刚需客群关注度极高。

其仕·盛和祥是其仕地产在浑南打造的楼盘，洋房及高层产品在售，两居室及三居室产品均去化了54%左右，项目高层均价5100元/平，洋房均价5800元/平，性价比也很高。格林·阳光城及其仕·盛和祥两个楼盘月销量均在100套左右。

恒大江湾以高层精装产品为主，在售产品面积比较大，三居室所剩无几，四居室169-186平，去化率也达到了70%以上。

## 3、区域新品

| 项目名称   | 所在位置    | 主推产品  | 面积段                      | 销售均价                                | 目标客户             | 产品动态                                                                                       | 项目优惠           |
|--------|---------|-------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 格林·阳光城 | 浑南中路58号 | 洋房小高层 | 洋房 75-108平<br>小高层 78-99平 | 洋房 6500-7000元/平<br>小高层 5500-6000元/平 | 刚需客群为主<br>首改客群为辅 | 新加推的洋房包括78平和87平的两房，以及110平的三房，都是南北通透的标准户型，1-3层基本售罄。小高层18层封顶，产品包括78平和86平的两房，以及97平的三房，均为南北户型。 | 6000元抵12000元优惠 |

## 小结：浑南各板块差异化特征明显

- ★**奥体板块**：奥体板块消费者认可度高，但两居室产品供应不足，刚需置业者选择余地有限。
- ★**世纪大厦板块**：两居及三居供应充足，首改客群逐渐转移世纪大厦板块，房价略高，考量消费者资金实力。
- ★**长青板块**：板块开发较早，目前产品供应不足，且以大平层为主，二次改善人群为主要消费群体。
- ★**全运及白塔板块**：潜力板块，百万大盘居多，库存量比较大。目前产品供应量较大，刚需置业可低价入市。
- ★**浑南东路板块**：房价不高，品牌刚需房较为丰富，不占有交通优势，但路桥建设后可直达中街，吸纳部分沈阳及大东区的客户群体。

## 2016年第一季度浑南购房者意向调查分析

沈阳地产研究院通过《沈城楼市》读者以及房小二网意向客户，对浑南区的购房者及准购房者进行了调研，并整理、统计、分析出第一季度浑南购房者的购买意向，总结如下。

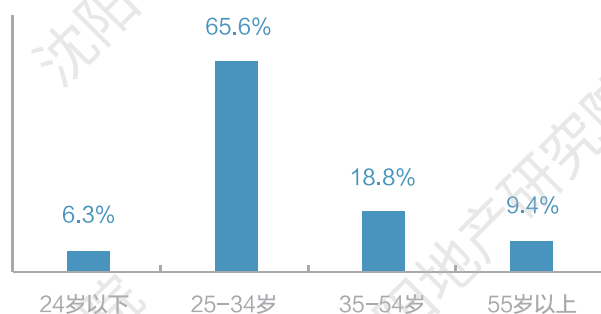
调研样本范围：浑南购房的意向客户

调研样本数量：10233位

### 一、购房者基本情况分析

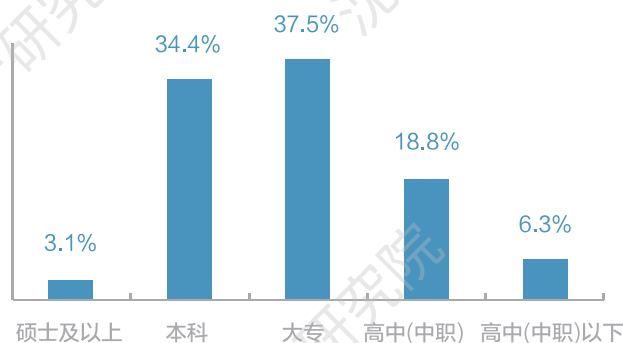
#### （一）购房者年龄

对浑南购房者年龄的调研结果显示，25-34岁人群占比最高，达到了65.6%，其次是35-54岁的人群占比18.8%，两者合计84.4%，可见婚房以及改善置业群体是浑南区购房者的主力人群。而24岁以下以及55岁以上人群占比均不足10%。



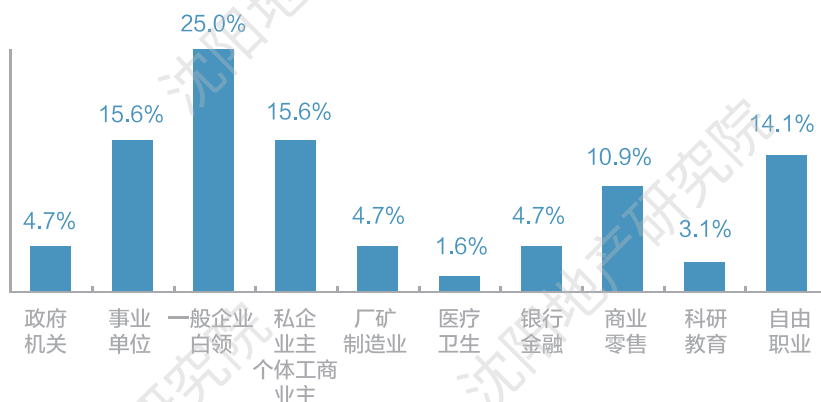
#### （二）购房者学历

在接受调查的浑南区购房群体中，本科及专科学历分别占居34.4%及37.5%，是主要购房群体，高中以下以及硕士以上人群占比较少。



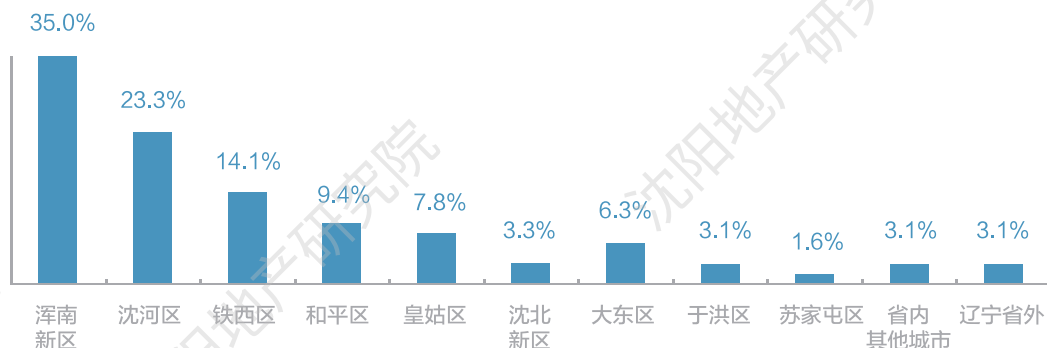
#### （三）购房者职业分析

从浑南购房者的职业特征来看，一般企业白领占比最高，占比为25.0%；其次为事业单位、私企业主及个体工商户，占比分别达到了15.6%；值得关注的是，自由职业者作为新生力量达到了14.1%的比例，从事商业零售业的人群占比大约10.9%。而政府机关、医疗科研等行业人群购房动力略有不足。



#### （四）常住区域分析

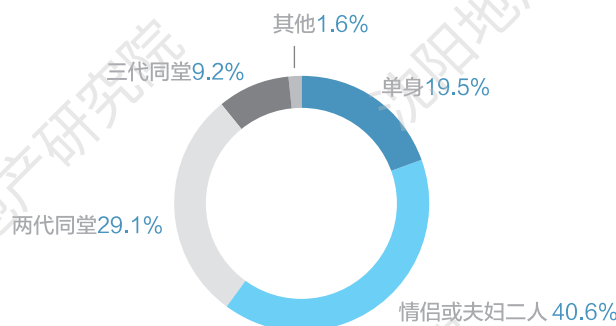
从浑南购房者的常住区域来看，排名第一位的是浑南新区，占比为35%，浑南原有住民以及在浑南工作的人群，更青睐于在浑南购房；沈河区因为距离浑南比较近，占比达到了23.3%；此外，铁西人对浑南房产接受程度也比较高，占比14.1%；而大东、和平以及其它区域，占比均在10%以下。



## 二、购房者家庭情况分析

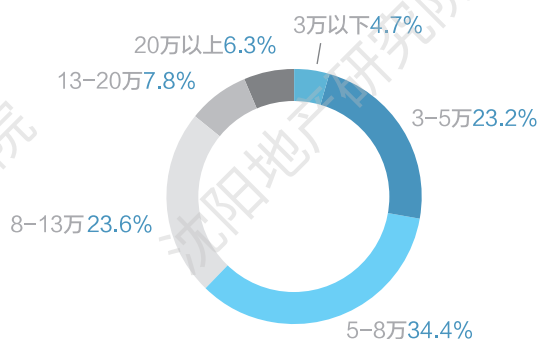
#### （一）家庭结构分析

从调查群体的家庭结构来看，情侣或夫妇二人购房占比40.6%，排在首位，可见婚房置业需求最为旺盛，两代同堂的家庭紧随其后为29.1%，这也从侧面反映出刚需及改善型人群是浑南的主力购房群体。



#### （二）家庭年收入

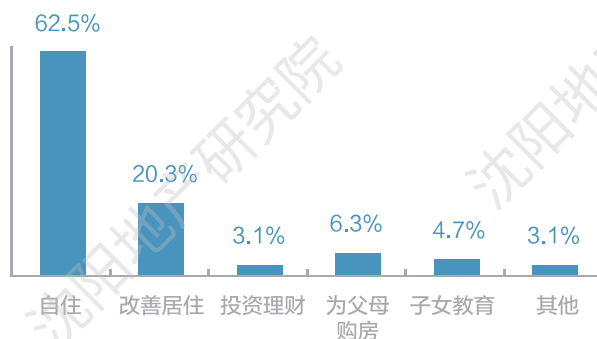
在家庭年收入的调查中，家庭年收入5-13万为主力区间，占比58%，其中家庭年收入5-8万的占比34.4%，排在第一位，年收入3-5万及8-13万占比次之，在浑南购房的大部分人群来源于工资性收入。



## 三、浑南购房者购房需求特征分析

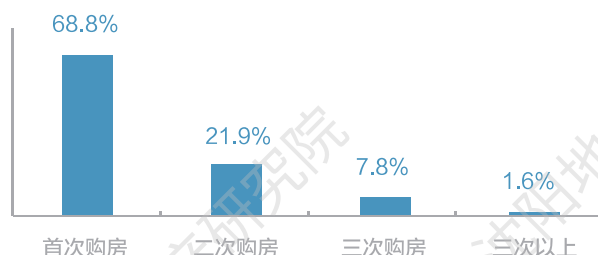
#### （一）购房目的

62.5%的人群在浑南购房的目的是为了自住，20.3%的购房者是为了改善居住条件，投资占比仅为3.1%，为父母购房以及为子女教育购房的占比也比较小。在浑南，刚需自住购房以及改善型住房属于主力购房需求。



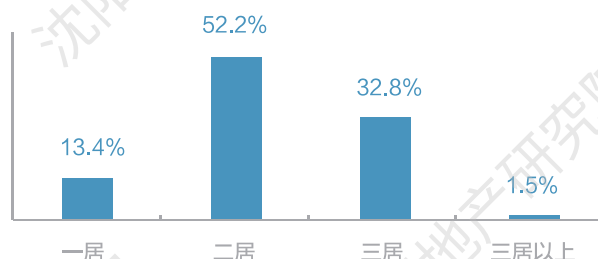
## （二）购房次数

在购房次数调查中，首次购房占比68.8%，排在首位；二次购房占比21.9%，排在第二位，此为改善居住条件的购房需求；三次及三次以上占比分别为7.8%、1.6%。首次及二次购房比例居多，体现出健康市场的特征。



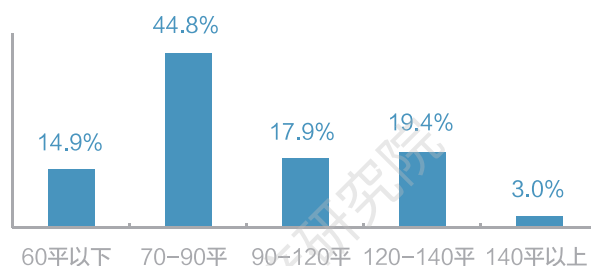
## （三）购房户型需求

两居室需求量超过半数，达到了52.2%，三居室需求占比32.8%，两居及三居是主力购房需求。一居占比13.4%，多为单身自住以及投资性需求。三居以上需求为小众群体，占比仅为1.5%。



## （四）购房面积需求

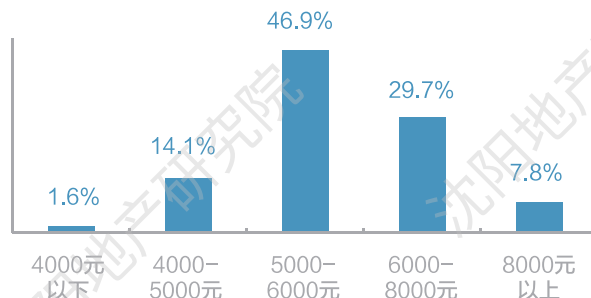
购房面积需求调查显示，70-90平需求占比44.8%，居于首位；90-120平首次改善型产品需求占比17.9%；120-140平二次改善型产品需求占比19.4%，140平以上产品占比3.0%。从购房需求来看，70-90平户型是主力需求，90-140平户型需求占比37.3%，也占据了相当大的比例。



# 四、浑南购房者承受能力分析

## （一）承受最高单价

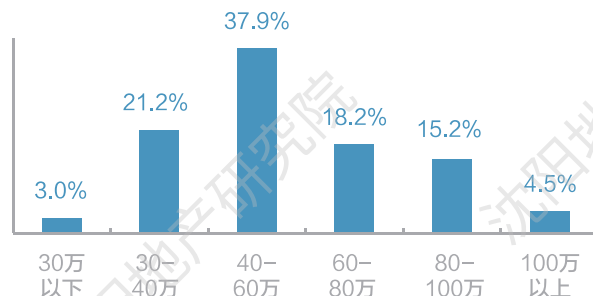
从浑南购房者房产单价承受能力来看，接受单价5000-6000元/平的人群占比最高，达到了46.9%；接受6000-8000元/平的占比29.7%，居于第二位；接受4000-5000元/平的占比14.1%，排在第三位；接受8000元/平以上的占比仅为7.8%，在浑南接受房屋单价超过8000元/平的人群略有不足。





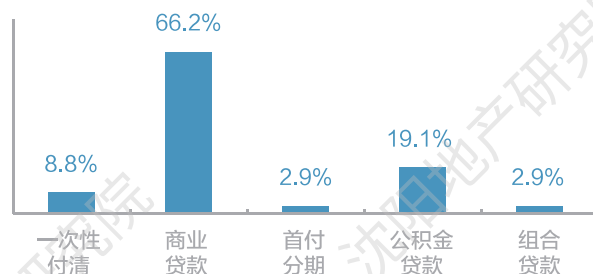
## （二）承受最高总价

浑南购房者中，接受房屋总价40–60万的购房者占居大多数，达到了37.9%；接受30–40万的购房者次之，比例为21.2%；接受60–80万的购房者占比18.2%，排在第三位；80–100万以上的购房者占比15.2%，排在第四位；100万以上购房者接受比例为4.5%。综合来看，主力购房群体接受的房屋总价处于40–60万。



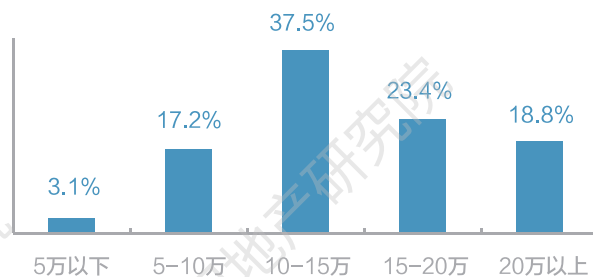
## （三）付款方式

从贷款方式的调查来看，贷款购房比例91.2%，全款购房占比8.8%。付款方式最多的是商业性贷款，占比66.2%，公积金贷款占比19.1%，组合贷款占比2.9%。首付分期占比2.9%，为非主流需求。



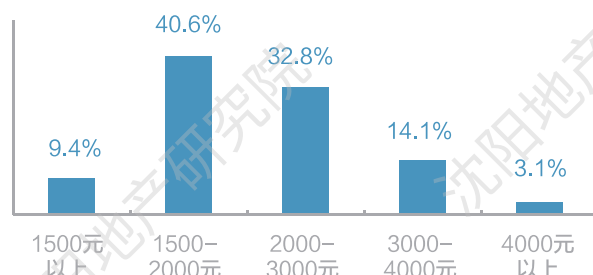
## （四）最高首付款

从浑南购房者能接受的最高首付款来看，首付10–15万的人群占比最高，达到了37.5%；首付15–20万的占比23.4%，排在第二位；能接受首付款20万以上的占比18.8%，排在第三位；接受首付款5–10万的购房者占比17.2%，5万以下的占比3.1%。首付款接受10–20万之间的购房者占比最高，达到了60.9%。



## （五）最高月供

在对浑南购房者月供还款能力的调查显示，月供1500–2000元的占比排在第一位，达到了40.6%；排在第二位的是月供能力在2000–3000元的购房者，占比32.8%；而月供3000–4000元的购房者也达到了14.1%，4000元以上人群占比较小，仅为3.1%。市场上，不少高收入年轻群体，首付款能力不足，但是承受的月供能力比较高，成为年轻人购房的新特点。



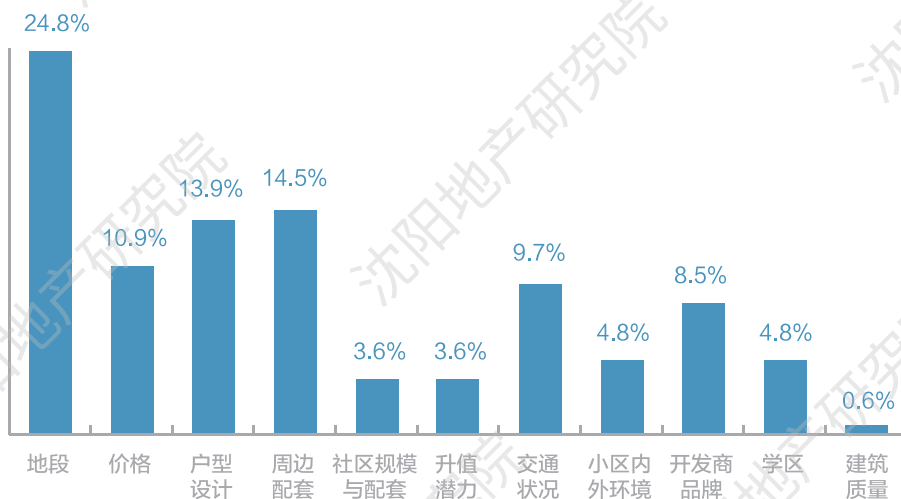
## 五、浑南购房者关注置业要素及置业原因分析

### （一）关注的三个因素

从浑南购房者关注的置业要素排序可以看出，地段是购房者关注的首要要素，地段论在消费者购房过程中得到了充分体现。周边配套的关注度占比14.5%，生活配套的完善程度，在购房关注的要素中排列第二位。排在第三位的是户型设计，占比13.9%，户型的舒适度对于北方购房者而言也十分重要。相比之下，购房要素排在第三位的是房屋的价格，占比10.9%，可见消费者在购房过程中，价格固然重要，但是更关注的是地段、配套及户型设计。

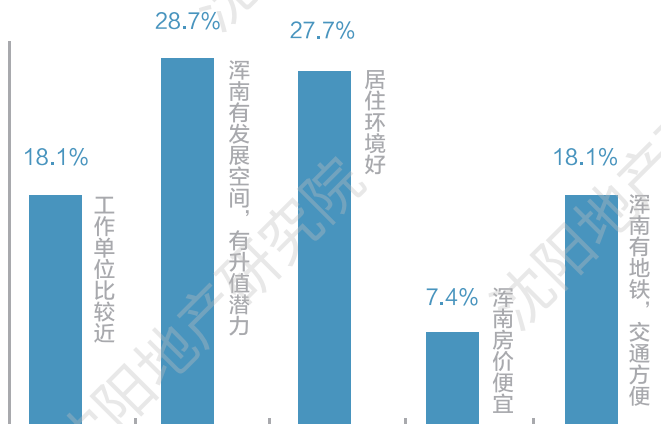
交通状况在购房关注要素中排列第五位，占比9.7%，购房过程有无地铁对购房者会产生或大或小的影响。购房者对开发商品牌的关注度8.5%，学区及小区内外环境占比4.8%，购房者除了第一梯次的地段、配套、户型、价格、交通外，第二梯次关注的是开发商的品牌及学区、环境等要素。

从调研来看，购房者对社区规模与配套、升值潜力以及建筑质量的关注度比较低。在购房过程中，老百姓更多的是考虑楼盘的性价比，均好性的楼盘受到的关注度会更高一些。



### （二）在浑南购房的原因

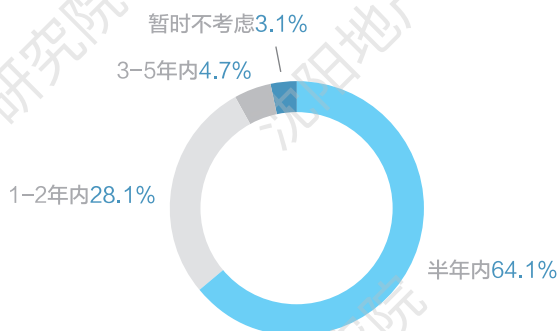
这两年在浑南购房的群体占比较大，在浑南购房的原因调查当中，“浑南有发展空间，有升值潜力”的占比最高，达到了28.7%，浑南这几年发展迅猛，沈阳百姓有目共睹，增加了购房者的信心。浑南按照现代化新城标准建设，区域绿化率高，选择“浑南的居住环境好”的比例达到了27.7%，居住环境也是吸引购房者的主要因素之一。此外，选择“浑南距离工作单位近”以及“浑南有地铁，交通方便”的占比为18.1%，而浑南房价便宜的比例最低，占比为7.4%。



## 六、浑南购房者购房时间及购房预期分析

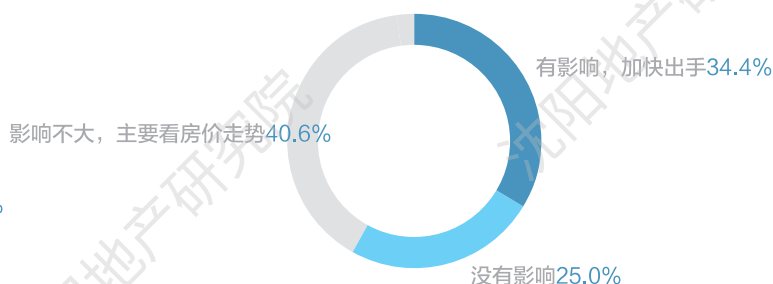
### （一）原计划购房时间

在原计划购房时间的调研中，浑南购房者中准备在半年内购房的占比最高，达到了64.1%，这部分人群主要以刚需群体居多；1-2年准备购房的比例为28.1%，这部分人群中多为改善型住房，目前有房居住，所以购房时间更为宽松。而选择3-5年购房以及暂时不考虑的人群占比较小。



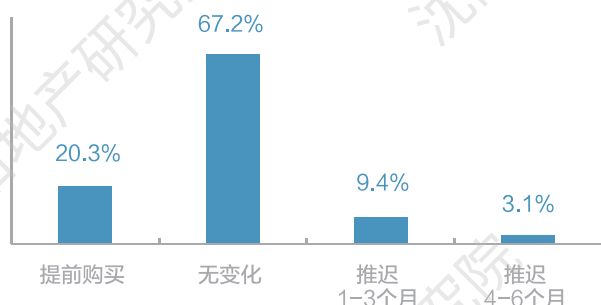
### （二）政策对购房的影响

2015-2016年房地产政策频出，对购房者又会产生哪些影响呢？40.6%的人群认为“影响不大，主要看房价走势”；此外，34.4%的人群认为“有影响，加快出手”，政策的促进作用影响了大约30%的人群；“认为没有影响的”占比为25%。“没有影响以及影响不大”的合计占比达到了65.6%，可见大部分百姓购房愈加理性，会根据自己的节奏来购房，不受到房地产政策的影响。



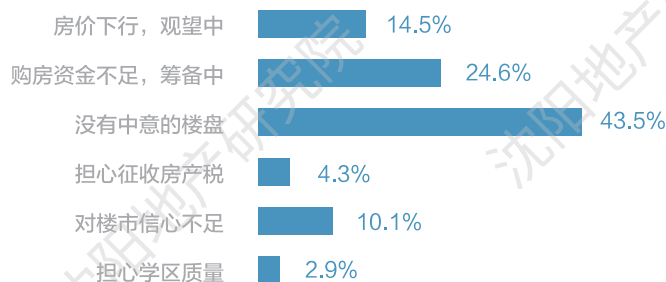
### （三）房地产行情对购房计划的影响

房地产行情跌宕起伏，对购房者的影响也有所不同。认为“房地产行情不会影响购房计划”的占比排在第一位，达到了67.2%，可见房地产行情不会左右大部分人的购房行为；选择“提前购买”的比例为20.3%，这部分人群受到市场影响比较大；因为房地产行情而推迟购房计划的比例合计仅为12.5%，大部分购房者并不会因为市场行情变化而选择推迟购房计划。



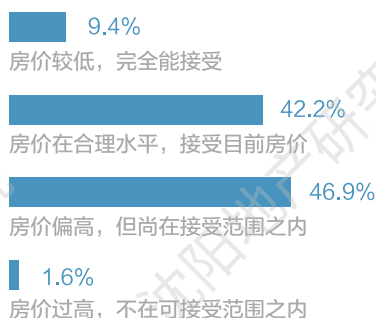
### （四）制约购房的主要因素

本次调研，对尚未出手购房的人群也进行了原因调查，其中认为“没有中意的楼盘”人群占比达到了43.5%，浑南现有产品供应没有满足这部分人群的需求；“自身资金不足，筹备中”的人群占比24.6%；而认为“房价下行，观望中”以及“对楼市信心不足”的占比为24.6%，担心征收房产税以及担心学区质量的人群合计占比7.2%。



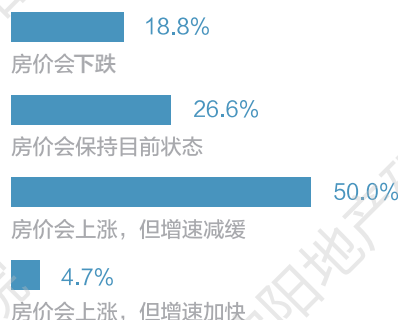
### （五）房价水平

在浑南购房者对房价的调查来看，46.9%的人群认为“房价偏高，但尚在接受范围之内”；42.2%的人群认为“房价在合理水平，能接受目前的房价”；认为房价过高及认为房价较低的人群占比较少。



### （六）未来两年沈阳房价预期

在购房者对沈阳未来两年房价预期的调查结果显示，认为“房价会上涨，但增速减缓”的占比达到了半数，认为“房价会保持目前状态”的占比为26.6%，认为“房价会上涨，但是增速加快”的占比为4.7%，认为沈阳房价不会下跌的比例合计81.3%，认为房价会下跌的比例仅为18.7%。



## 购房者调查小结

从以上调查结果能够分析出浑南购房者住房需求的基本态势，总结起来，主要体现在以下几个方面：

#### 一、刚需自住及改善型住房是浑南区主要购房需求。

调查结果表明，在浑南购房群体中，自住购房占比62.5%，改善居住占比20.3%，合计占比82.8%，投资型需求占比仅为3.1%。尽管购房原因分析中，认为“浑南有发展空间，有升值潜力”的占比达到了28.7%，但是因为纯粹投资而在浑南购房的比例不足，从中也可以看出沈阳房地产市场的健康态势。

#### 二、房产政策或行情变化对大约30%的人产生影响。

在房产政策对购房是否产生影响的调查结果显示，“没有影响及影响不大”的占比合计65.6%，“有影响，加快出手”的占比34.4%；房产行情对购房计划的影响调查结果显示，“购房计划无变化”的占比67.2%，“提前购买或推迟”的占比为32.8%，可见房地产政策以及行情变化只对大约30%的人产生影响，沈阳大多数购房者按照原有计划进行购房。

#### 三、浑南房地产供应与需求之间存在供求矛盾。

在对制约购房的因素的调查结果显示，没有中意的楼盘占比高达43.5%，浑南房地产供应与需求之间存在一定的供求矛盾。一方面是消费者的购房需求，一边是开发商的产品供应，两者并没有完全契合，开发商调整产品战略还有一定的空间。

#### 四、沈阳购房者对沈阳房地产市场比较乐观。

在对目前房价接受程度以及未来两年房价预期的调查结果表明，能接受目前房价水平的占比高达89.1%，认为未来两年沈阳房价不会下跌的比例合计81.3%，可见沈阳购房者对沈阳房地产市场依然抱有乐观的态度。



# 政策回顾及市场展望

## 一、政策回顾

在去年底中央经济工作会议上，定下了今年房地产业去库存的总基调。3月5日全国两会的政府工作报告中指出，完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存，促进房地产市场平稳运行。

2月24日，辽宁省政府发布《关于化解房地产库存的若干意见》，共15条；3月28日，沈阳市正式发布《关于促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）》，共计22条。从中央各部委到省市出台的这一系列政策，归纳起来是从供需两方面进行调整，其中需求端的政策主要涉及信贷政策调整、税费减免、鼓励农民进城购房和鼓励企业并购重组等，供应端的政策主要涉及棚改货币化、发展房屋租赁市场、控制土地供应和推动房地产功能转型等多个方面。

信贷政策方面，2月2日央行下调首付比例，居民家庭首次购房的商业房贷，首付款最低降至20%，二套房首付最低降至30%，贷款的基准利率为4.9%。公积金贷款力度得到提高，实行“认贷不认房”政策，贷款的基准利率降为3.25%，首付最低20%。沈阳市最高贷款额度提高为单方50万元、双方70万元、三方90万元，主借款人可与其父母或子女互用住房公积金进行贷款，互用住房公积金账户余额偿还贷款。另外，扩大住房公积金缴纳范围，将逐步涵盖符合条件的农民工、个体户和乡镇企业从业人员等群体。

在交易税费方面给予奖励支持，首套房契税最低按1%征收，房交会期间给予购房补贴。降低二手住房交易税费，2年及以上房龄的房产对外销售免征营业税，居民互换住房的，实行“零税费”政策，1年内换房的根据面积差每平方米补贴50元。另外，5月1日起全面实施营改增，住房贷款利息支出等专项可以在纳税前扣除。

沈阳市在吸纳外来人口方面也出台了多条政策，对高端人才、高校毕业生和在校生成购房给予购房补贴、贷款政策支持和税费补贴。全面推进居住证制度，鼓励农民进城买房居住，两地分居家庭在沈阳市购房安家的，按购房面积每平方米补贴100元。调整“以居住时间为准”的入学政策，就近入学，方便购房人子女就学。

## 二、市场展望

2016年是浑南区实施“十三五”规划的开局之年，也是“发展大浑南、支撑大沈阳”新的历史时期起始之年。沈阳已被确定为国家全面改革创新试验区，浑南作为全市改革创新试验的先行区，将极大地增强区域发展的内生动力；国家自主创新示范区获批在即，浑南作为沈阳片区的核心区，将享受到巨大的政策红利，将进一步激活区域内业已形成的创新资源和发展潜力；随着市委、市政府驻地的迁入，浑南作为沈阳新的行政中心、科技中心、文化中心和商贸中心，各类资源要素已呈现出加速聚集的趋势，将会快速提升区域价值和影响力。

有了产业和经济的支撑，以及市政公共服务设施的不断完善，区域内人口已连续五年净流入，且增速居沈阳各区之首，未来仍将保持这种势头，由此可以预见浑南区房地产的市场价值将会快速提升。

目前，区域市场的库存压力较大，但随着新一轮刺激政策的影响，市场去化速度加快，市场需求会得到有效释放，而根据“二十二条新政”的要求，浑南区属于严格控制新增供地的区域，所以未来浑南区的库存总量将会下降，库存结构将会得到优化，供求关系的改善也会带来区域价格看涨的预期。对于购房者而言，现阶段的各项优惠政策，前所未有，是购房较好的窗口期。





**沈阳地产研究院**



官方网站

[dcyjy.fangxiaoer.com](http://dcyjy.fangxiaoer.com)

联系电话

**024-62625700**

E-mail

[sydcyjy@fangxiaoer.com](mailto:sydcyjy@fangxiaoer.com)

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商