

3月第2周 周报

Mar.2014/ No.002

专业的沈阳房产信息服务商

全运板块竞争加剧
房价未现全面下浮



沈阳地产研究院

一、全运板块现状

作为全运经济的核心，全运村板块俨然成为了整个区域发展的重中之重。在大浑南没有开发之前，这里更多的还是田园风光。2010年大浑南建设启动后，全运村板块的发展带动了沈阳南部城乡格局的变化。

全运村所在的浑南全运村板块，在空间布局上非常清晰，南北轴线为功能轴，分布着市行政中心、文化创意中心等主要建筑群，东西轴线为生态景观轴，排列着各种主题的带状公园。北起沈阳三环路，南至机场北路，西至规划路，东至机场高速路，总规划面积57平方公里的浑南新城，是“十二运”的主功能区，也是承担沈阳市未来行政中心、科技中心、文化中心重任的新兴城区。

按规划设计，浑南新城全运村板块将建成集行政中心、全运村及设施、省档案馆、省博物馆、省科技馆、省图书馆、接待中心、会议中心、国际学校、国际医院、沈阳南站枢纽、桃仙机场新航站楼等多样基础配套设施、多样功能集群的现代城市板块。

浑南新区启动建设以来，在教育配套方面，沈阳建筑大学、沈阳理工大学、沈阳音乐学院已经进驻大学城并投入使用。东北育才学校、东北育才外国语学校、浑南新区与辽宁省实验学校合作创办的浑南一小等省内名校和一批覆盖全区的中小学，充分满足全区适龄儿童及青少年的就学需求。浑南新区医疗体系建设也在全面发展，陆军总院浑南分院、浑南新区医院已经落成并投入使用，设施先进的社区服务中心和卫生服务站已完成点面布局，初具规模的现代化医疗服务体系已经形成。

从城市空间的拓展来看，浑南新城全运村板块已经成为沈阳全市开工项目最多、开工面积最大的城市主战场。同方、月星、金道等13家商业综合体项目相继入驻新城，建设内容包括五星级酒店、写字楼、酒店式公寓及住宅等，总占地面积约430万平，总建筑面积约1714万平。

作为南部新城区域，全运村板块内，不仅拥有沈本大道、全运北路、全运南路等畅达新老城区的交通规划，更有新南站、桃仙机场、沈抚沈丹高速公路等城际与国际化的重要交通枢纽。除区域内20余条公交线路外，浑南有轨电车和地铁形成的立体交通网络助力便捷生活。中央公园与全运村南侧的莫子山公园以及新建成的市民中心也助力全运板块成为浑南新城核心。

二、市政建设

依托于全运会的利好，全运板块的现代化市政配套有所跟进，四馆四厦、中央公园、莫子山体育公园等令板块面貌发生了很大改观。此外，地铁的规划也是全运板块未来发展的重要支撑。不过，全运板块中与居民息息相关的生活配套等尚未完善，板块成熟尚需时日。

全运板块市政配套详情

类别	小项	具体细则
交通	重要公交	214/188/333/334/335/327/150/154
	地铁	地铁2号线延长线、未来地铁4号、8号、10号线
	轻轨	有轨电车1号线、2号线，未来有轨电车3号线
	相关建设	沈阳新南站

教育	中小学、幼儿园	东北育才中学、东北育才幼儿园、沈阳音乐学院附中、浑南新区实验学校分校、浑南五十一中、白塔中学、项目园区规划配备幼儿园、小学、白塔中心小学
	高校	沈阳建筑大学城市建设学院、辽宁中医药大学杏林学院、辽宁师范大学海华学院、沈阳化工大学科亚学院、东北大学新校区、沈阳远见国际学校。
商业	综合体商业	全运村喜来登五星级酒店、滨河风情商业街、新城亿丰时代广场、同方、月星国际城、金道等10余家商业综合体
景观	公园	莫子山体育公园、中央公园、白塔公园、雕塑公园
	河流	白塔运河、沈抚运河
其它	三大中心	市行政中心、文化创意中心、文化科技中心。省档案馆、省博物馆、省科技馆、省图书馆
	高新产业	浑南高新产业区、东软集团、沈阳动漫产业基地等高新企业

三、全运板块房产分析

1、百万大盘有8家

从全运板块楼盘体量来看，板块内的百万平项目主要有：万锦红树湾（100万）、绿城·沈阳全运村（180万，定位中高端）、听雨观澜（中高端）、星河湾（108万，高端）、月星国际城（200万）、金道城（186万）、华茂中心（100万）、盛融万恒·府城铭邸（120万）共8家，可持续开发周期至少5年以上。

2、刚需及改善类产品供应

目前全运板块共有商品住宅约28家。按照客群定位主要分为刚需、刚改及高端住宅两类产品。刚需、刚改类产品有16家，约占总量的57%。2014年，老盘开始推新及新项目崭露头角，区域产品供应量比较大。目前全运板块普通楼盘每天接待客户不足10组，活动或开盘期约20-30组，楼盘去化速度一般。

全运板块主要项目销售情况

项目名称	在售产品	成交均价	推货量
万锦红树湾	高层60-115平、洋房90-160平	未定	高层及小高层大约8栋，洋房少量
中海康城	小高 85-114平、洋房89-142平	小高6200元/平、洋房7700元/平	洋房3栋，房源126套；19层小高3栋
首创光和城	高层59-108平、洋房88-125平	高层5800-6000元/平、多层7200元/平	主推5栋高层
绿城·沈阳全运村	精装高层93-180平	9000元/平	精装高层21栋
君海朗郡	高层63-120平	4400元/平	共24栋楼，在售3栋
百荷湾	多层40-140平、高层50-94平	多层5900元/平、高层5500元/平	1栋高层、2栋多层

全运板块刚需产品价格分析

2014年始，全运板块的房价被推上了风口浪尖，关于降价的传闻传得沸沸扬扬。而据沈阳地产研究院调查显示，全运板块的价格波动只是少数楼盘个别产品的行为，板块楼盘并未出现整体大幅度下滑。从营销手段上，有些楼盘的报价从均价改为起价，一定程度上造成了楼盘价格下降的假象。

不过，在业界也存在部分楼盘运营艰难的声音，并有碧桂园、保利、招商等实力地产进军板块的传闻，不管怎么说，这是市场经济环境下，楼盘的正常洗牌现象。

据统计，目前全运板块高层住宅均价约5826元/平，依然算作沈阳的房价洼地。部分楼盘的价格更为亲民，仅仅4000多元/平，这在整个房地产市场上都较为罕见。对于在南部工作的人群，以及未来在地铁沿线工作的人群而言，如果购房的经济实力有限，趁着全运房产低价运行阶段，不妨早下手为宜。

3、高端产品分析

目前落址全运板块的高端项目主要有星河湾、汇置公园里、绿城·沈阳全运村、听雨观澜及桃仙机场板块的别墅项目。裕沁听月轩、裕沁碧苑据说也涵盖别墅等高端产品，具体产品信息尚未释放。

四、逆市拿地 开发商对板块有信心

2014年初，金地1306万元拍得8宗浑南商业地块，均位于上深沟村，属于全运板块之内。此外，黑牛食品旁地块距离全运村仅仅4.3公里。

重点项目分析——高端豪宅

星河湾：是全国著名豪宅品牌，进入全运板块后备受业内外关注。沈阳星河湾的“第一居所”计划即将在次展开。据了解，一期项目总建筑面积约108万平。目前沈阳星河湾只是打出了招聘信息，产品信息并未正式对外公布。有消息说产品面积段可能分两种，250-350平及120-150平，价格未定。

绿城·沈阳全运村：绿城·沈阳全运村在售产品为140-300平的精装平层官邸，均价在14000元/平，93-180平的精装二代高层，均价在8500元/平起，此外还有一定量的别墅产品，目前价格未定，面积未定。

洋房产品分析

全运板块内至少15家楼盘涵盖洋房产品，供应量比较充足。洋房面积段主要集中在90-140平之间，更有140-300平的洋房平层出现。洋房价格基本在7000元/平以上，万元洋房也现身板块。

别墅产品分析

桃仙机场板块是沈阳较早的别墅区，吸引了一大批商旅人士来此定居。据粗略统计，目前全运板块在售别墅项目9家，把其它涵盖别墅产品但未入市的项目计算在内，别墅总数将达12-13家之多，依然是沈阳市名副其实的别墅区。

目前，板块内的高端产品整体推盘速度缓慢，销售状况不算太理想。但是从长远来看，全运板块有众多高端项目支撑，必将推升板块身价，对未来发展无疑是一种利好。

一般来讲，开发商拿地具有一定的前瞻性，众多开发商尤其是品牌地产在全运板块集中拿地，可以看出开发商对板块未来抱有很大信心。

得标人	宗地编号	地块名称	土地面积 (平方米)	规划用途	起拍价格 (元/建筑平方米)	成交价格	成交总价
沈阳黑牛投资有限公司	DL-13063	SHN02-02-01	51236.21	居住商业	1439	1441	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	1440	1442	182,265,375.25
沈阳万润新城置业有限公司	DL-13109	SHN08-02-14-1	24916.91	居住	2170	2172	59531481.37
沈阳万润新城置业有限公司	DL-13108	GN-MZ-03-16	2284.5	商业	1890	1892	4322274
金地集团	DL-13098 — DL-13105 共8宗地块	上深沟村 2013-1-1 —— 2013-1-8	6909.04	商业	1889	1891	13064994.64

五、未来前景判断

制约板块发展的因素分析

(1) 地产行业快速发展的时代已经结束。今年初，国内各界对于地产市场行情就存在了很多争议，看空楼市的声音不绝于耳，力挺地产行业稳健的也大有人在。不过，从这些争议中我们可以看出，地产市场快速发展的时代已经过去了，稳健调整，经营方式改革是不可阻挡的趋势。

(2) 各开发商推出的项目，产品近似度较高，同等定位的楼盘项目竞争日益激烈。大部分项目定位为中高端市场，推出的产品户型面积大，总价较高，相近的产品导致这一区域内的行业竞争尤为激烈，这对于开发商的综合实力提出了更高的要求。

(3) 基础生活配套有待完善。目前，浑南全运村板块在交通、餐饮、零售、休闲娱乐等基础的生活配套上，还略有不足。这对一部分想要在这了安居的购房者产生了很重要的影响，再结合近期房地产市场渐浓的观望情绪，这对于全运板块地产市场的发展也是一个重要的抑制因素。

促进板块发展的因素分析

(1) 现代化的城市规划，崭新的市容风貌。全运板块借全运会的东风得到了政府的大力支持。全新的规划理念、超前的市政配套、轨道交通、学校、机

场、会展、高铁等等，这些优势集中在一起的时候，这个板块在未来实现城市职能和提升居住舒适度来讲具有非常明显的优势。

(2) 宜居的生态环境，也是全运板块未来一个重要的发展优势。2013年接天连地的雾霾，让人们对于居住的自然条件更加注重。全运村板块立足浑南优越的自然景观，宜居的生态环境，辅以科学合理的城区规划，在这样的大环境下无疑具有很强的吸引力。

(3) 实力开发商进驻，优化全运地产市场结构。目前地产市场处于结构性调整阶段，沈阳全运村板块在历经全运会后，也步入后全运时代，也在经历着这样的阵痛与升级，一些实力不足的开发商经受不了市场的考验，退出这一区域。而像星河湾、中海、金地、招商地产等大的品牌开发商则迎难而上，提升产品品质、优化区域地产市场的产品配置结构，这对于该区域地产市场的长远发展具有重要的意义。

(4) 城镇化加剧，全运板块崛起是种必然。城镇化是房地产的重大推动力，沈阳作为东北中心城市，具有很大的城市聚合作用。随着城镇化的加剧，三环外的全运板块自然在沈阳城市扩容首批利好范围之内，在基础设施不断健全的情况下，全运板块的崛起只是时间早晚的问题。



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



专业的沈阳房产信息服务商