

3月第1周 周报

Mar.2014/ No.001

专业的沈阳房产信息服务商

沈北道义房地产 发展报告



沈阳地产研究院

一、道义板块概述

道义隶属于沈北新区，是沈北新区建设“东北第一生态新城市”的先导区。规划面积100平方公里，具有独特的战略地位和发展优势。

道义拥有沈阳最具规模的大学城，汇聚了辽宁大学、沈阳师范大学、沈阳航空学院、沈阳工程学院、沈阳医学院等著名本科院校及辽宁省美术职业学院、沈阳北软信息学院等多所职业院校，在校师生数量已超过20万，是沈阳所有新区中人气最旺的板块之一。

道义配套近几年迅速完善，大型疗养型医疗机构盛京医院沈北院区正在建设，积家购物中心、华润万家、福瑞佳超市已经开业，满足道义居民日常需求。此外，明华集团引入的乐购超市以及皇家首座引入的新玛特购物中心蓄势待起。

更值得关注的是，地铁2号线延长线的“航空航天大学站”已经开通，2014年6月将向北再建三站，地铁给道义交通带来了重大利好。

道义的生态环境近几年有了很大改观，这得益于沈北新区政府对蒲河的治理，现如今的蒲河生态廊道两侧植被丰富，景致怡人，景观小品栩栩如生，生态环境极佳。

2006年开始房地产开发企业陆续进驻沈北道义，百益龙、碧桂园等是较早进入道义的首批开发商。此后，龙湖、汇置、雅居乐、新湖等品牌地产商也分别选址道义建设中高端住宅，大大提升了道义的人居水平。目前道义地区的楼盘项目大约40家，普通住宅供应量充足，价格平易近人，是老百姓入住的绝佳时机。

二、道义产品分析

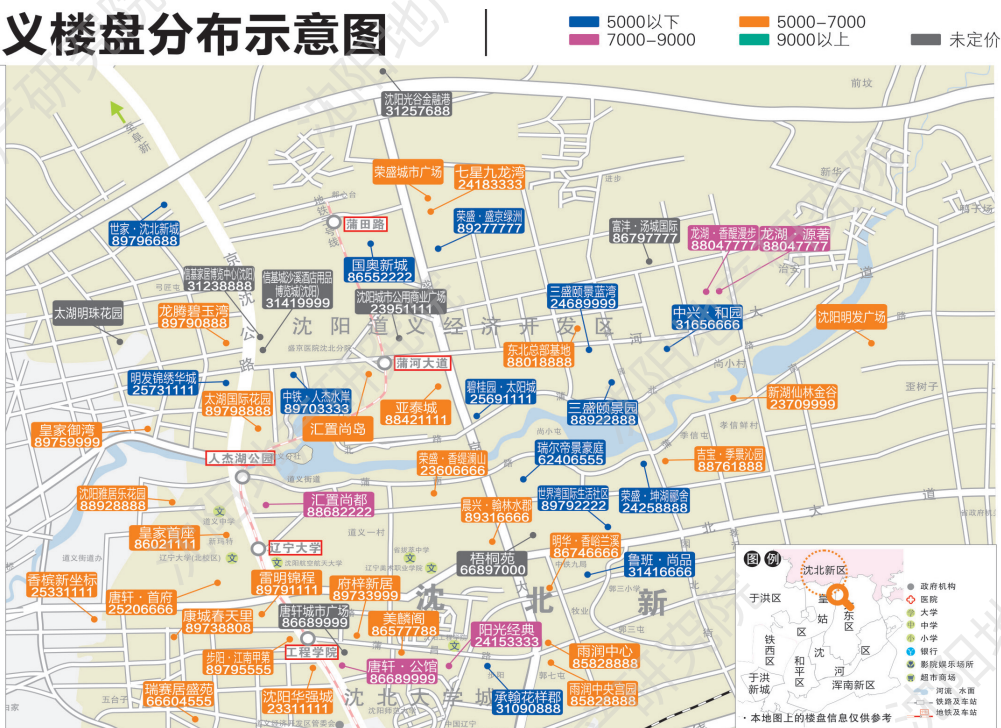
北部·道义楼盘分布示意图

特惠抢楼盘

唐轩·首府
限时1万抵2万
一次性96折
贷款98折
公积金99折
更有幸运抽奖活动
电话：024-25206666

明华·香峪兰溪
5057
11# 小高层 1-9-2
129.61平
总价直降13万
电话：024-89646666

皇家首座
5323
北金鹰财富新地标
14# 1-6-2
电话：024-86021111



目前道义地区的产品主要以刚需产品为主打。据统计的40家道义楼盘中，其中含有40-120平以下多层或高层产品的楼盘有31家，占总量的77.5%。别墅、洋房等高端产品占据总量的22.5%。

(1) 普通住宅户型结构配比分析

据沈阳地产研究院对道义板块在售10家普通住宅的户型结构供应情况进行抽样调查，总结道义房产板块刚需类产品户型结构大致如下：

楼盘名称	在售产品	总套数	户型配比		
			一房	二房	三房
碧桂园·太阳城	7栋高层	988套	21.3%	73.5%	5.3%
唐轩公馆	2栋高层	412套	31%	68.9%	——
唐轩首府	2栋高层	438套	30.1%	69.9%	——
沈阳华强城	8栋高层及小高层	1260套	——	64.8%	29.5%
晨兴翰林水郡	1栋多层	48套	——	100%	——
步阳江南甲第	1栋小高层	96套	33.3%	66.7%	——
亚泰城	3栋高层	492套	——	90.2%	9.8%
承翰花样郡	1栋高层	138套	33.33%	66.67%	——
美麟阁	高层、多层各1栋	216套	22.22%	77.78%	——
明华香裕兰溪	多层、高层、小高层共8栋	884套	24.43%	73.08%	2.49%

由上图可知：道义商品住宅户型配比方面，60-90平两居产品占有量最大，30-50平的单室小户型产品其次，三房及四房改善型产品占比较小。可见，道义目前呈现出明显的自住型置业特征，以刚需型需求为主，改善型需求为辅。

(2) 道义板块热销产品解析

项目名称	销售套数	主推产品	成交均价	热因解析
亚泰城	89	高层82、103平	4700元/平	价格优势，地铁利好以及亚泰城的品质使然。
唐轩·首府	32	48-92平	5900元/平	
唐轩·公馆	38	高层35-88平、洋房88-163平	高层6200元/平 洋房7600元/平	
明华·香裕兰溪	22	高层37-80平、多层80-120平	高层4600元/平 多层5200元/平	商场及价格优势
康城春天里	28	多层43-87平	5600元/平	稀缺多层，性价比高
步阳·江南甲第	50	高层50-100平、主推70多平	5188起	地铁、商场优势
美麟阁	36	高层40-86平	6300元/平	地铁优势

(3) 道义板块主要消费人群分析

目前道义普通住宅的主要消费群体为：原皇姑居民、原北于洪居民、道义、新城子等地缘性客源为主。目前，道义以价格为主导的消费倾向比较明显，在北部板块中道义商品住宅价格具有绝对优势，吸引更多刚需置业者前去购房。

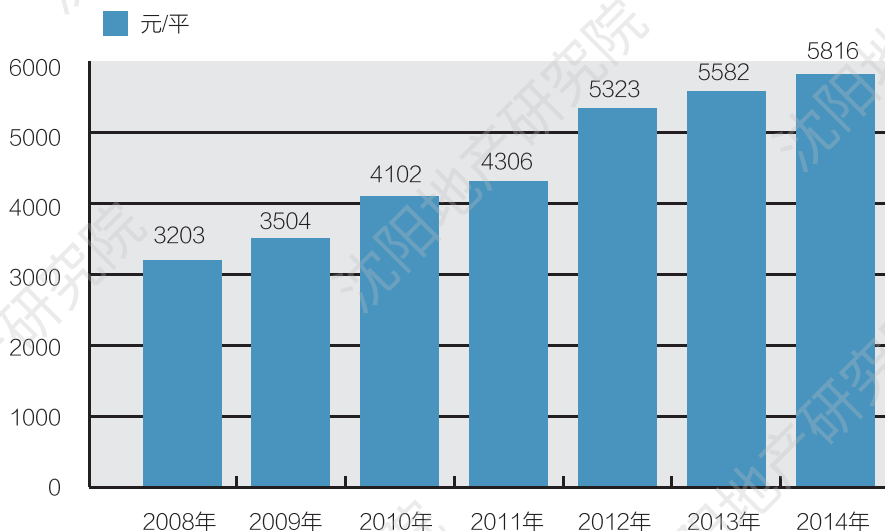
不过从近期道义部分楼盘信息反馈来看，2013年下半年-2014年，由于北皇姑及北于洪板块的崛起，商品住宅供应量的增加，一定程度上对道义的消费客群产生了部分截流。

三、道义房价特征

(1) 2008-2014年道义商品住宅价格走势图

2008-2014年，道义房价扶摇直上，从2008年3203元/平上升至2014年的5816元/平，涨幅达2613元/平。从走势图上可以看出，2008年至2012年道义房价呈阶梯式上涨，幅度较大，一方面该阶段处于道义板块的上升期，另外也受到沈阳整体房价走势的影响。从2012年至2014年，道义房价处于稳中有升的态势，涨幅有所缩小，这与沈阳房地产市场受到调控影响整体价格放缓相关。预计2014年随着地铁2号线北延线的继续建设，房价还会进一步上扬。

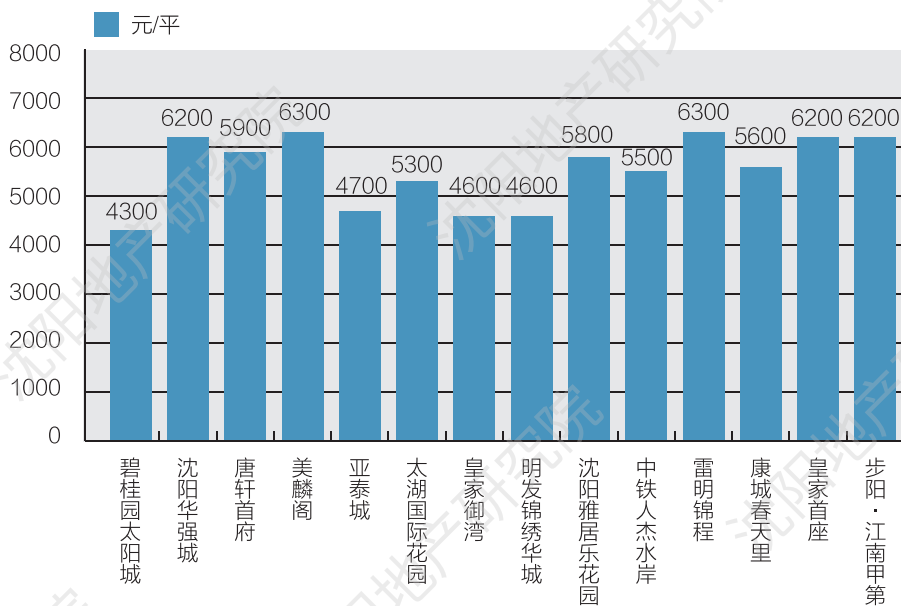
2008-2014年道义商品住宅均价走势图



(2) 道义地铁房价格比较

目前道义地铁沿线共有商品住宅约14家，地铁房均价5535元/平，是纯正的地铁房价格洼地。从地铁1、2号线沿线房产来看，在地铁开通前属于地铁房的蓄势阶段，一旦道义未来三站地铁口设立后，地铁房将迎来新一轮的涨价潮，因此，2014年上半年不失为购入道义地铁房的有利时机。

2014年3月道义地铁房价格比较



（3）蒲河道义段河景房价格比较

在沈阳，北有蒲河，南有浑河，然而两大水系两侧的河景房价格却大相径庭。据不完全统计，目前浑河浑南段的河景房价格大约在8500-10000元/平以上，相比之下，蒲河两岸的河景房价格却更为平易近人。

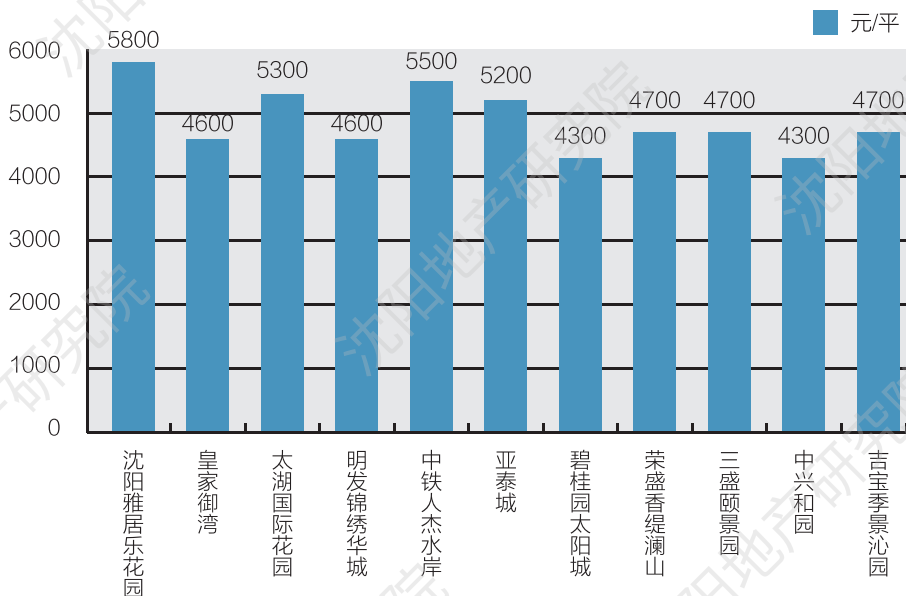
据地产研究院数据显示，目前蒲河道义段的住宅数量大约11家，涵盖高层、洋房、多层、别墅等多重产品线，高层上市均价约4881元/平。尽管雾霾越来越严重，但是显然道义河景房并未因此而受到消费者的普遍认同。

道义河景房之所以价格便宜，一是道义近些年缺乏政策支持，板块热度不如以往；二是道义蒲河沿线的美景未被广大消费者所认知；三是河景房多处于道义腹地，交通上略有欠缺。不过随着百姓购房对环境的越加重视，未来道义河景房有着很大的升值空间。

（4）同房价其它板块价格对比

目前与道义房价相当的板块主要有南京南街及苏家屯板块（5452元/平）、铁西开发区板块（5585元/平）、沈抚新城板块（4976元/平）等。下面就板块潜力等分析如右表：

道义河景高层价格比较



板块名称	板块人气	商业配套	交通优势	购买人群	发展潜力
道义板块	居民及大学城师生，人气旺盛	积家购物中心（已开业） 福瑞佳广场（已开业） 华润万家超市（已开业） 新玛特（未开业） 乐购超市（未开业）	地铁2号线北延线（部分开通，部分6月份开通）	北皇姑居民及新城子等地边缘性消费者	交通、医院、环境、教育俱佳，发展后劲足
南京南街及苏家屯	尚未大规模入住，人气略显冷清	名京广场（未开业） 奥园会展广场（未开业）	规划地铁10号线、地铁4号线	南部居民为主，部分养老房选址于此	依托于大浑南发展的利好，由于目前房价基数低，升值也在所难免
铁西开发区	企业职工居多	荣信财富广场（未开业） 荣盛幸福广场（未开业）	地铁1号线	开发区职工	开发区职工需求旺盛，房价小幅略涨
沈抚新城	人气不足	亿丰中心商业 君悦酒店等	城际轻轨	抚顺客户比较多	需要政策给力，扩城后更有发展空间

四、道义商业现状及未来发展空间

从满足社区居民基本生活所需的小面积社区商铺，到满足整体区域消费所需的大中型商业地产，道义的商业迅速经历着从无到有，到愈发“步入高端”的过程，其发展为业内所侧目，引起了众多市民和业内专业人士的极大关注，已成为沈阳楼市的热点地区之一。

目前，道义地区的商业消费“重心”主要聚集在福瑞佳超市和已经封顶的积家购物广场两大休闲购物场所，其余主要依赖的是社区商铺和大学城商铺。除去住宅部分，道义不乏大型商贸和有大规模商业规划的项目，不过由于规划、资金、运作等因素，这些项目的完工尚且需要假以时日。

以下为近期推出的2014年沈北区域重点规划项目

2014年沈北重点商业地产项目计划		
新建项目	规模	业态规划
吉林亚泰房地产开发有限公司 亚泰商住项目（二期）	占地40万平	酒店式公寓、商业街
沈阳高棋房地产开发有限公司 香港置地人杰湖商住项目	占地40万平	英国剑桥大学城城市风格的建筑群、大型商场、大型超市、全景写字楼、酒店式豪华公寓等
百益龙置业有限公司太湖明珠商业综合体项目	约19.5万平	高档住宅公寓、配套设施、大型超市
续建项目		
总部基地（沈阳）投资控股有限公司 东北总部基地项目	约467万平	建设总部经济区
江苏雨润食品产业集团有限公司 农副产品全球采购中心项目	约333万平	建设集农副产品展示交易、电子拍卖、冷链物流、加工仓储、配送、检验检测以及配套商务、办公、研发、餐饮、酒店、住宿、购物等多功能于一体的综合性农副产品交易集散中心。
新沣集团有限公司（琦丰发展有限公司） 奥特莱斯项目	约72万平	重点建设国际品牌直销折扣店、零售商场、会展中心、宾馆酒店等集餐饮、娱乐为一体的第四代商业OUTLETS项目。项目建成后将引进170余家国际一线品牌，成为东北地区第一家国际品牌销售中心和集散地。
江苏雨润食品产业集团有限公司 雨润中央公园商住项目	约21万平	建设酒店、住宿、购物等多功能于一体的高档住宅及配套。

通过以上的表格我们可以看出，2014年道义区新增商业地产项目增长趋势，新增项目的每期的规模集中在19—40万平这个面积区间内，而续建项目整体规模多为超过300万平方米的大体量商业集群。在商业引入上，以满足日常生活的超市、商场行业占比不高，2013年下半年至今，在沈阳道义地区计划建设的和已经投入使用的项目有华润万家、辽宁大学附近的新玛特、奥斯莱斯、另外华强购物中心、唐轩首府百货、步阳商业广场、苏宁电器、欢乐嘉年华也都签约计划入驻。再加上原有的积家购物中心、福瑞家超市、乐淘等项目，道义地区的超市商场已有近20家。道义区域有楼盘近30余个，常住人口近20万人，而一个运营良好的商场每天可以满足数万人的客流量，据此可以看出目前道义地区的商场超市已经接近饱和。

另外行业集聚中心、产业基地也占据了很大比例。东北总部基地、江苏雨润集团的农副产品全球采购中心项目、还有正在建设的东北建材交易中心项目也都落户于此。这些基地型商业项目，为优化道义经济结构，推动沈北经济开发区的经济发展提供了强大的助力。

五、未来前景判断

（1）地铁轻轨新北站，立体交通助力区域发展

道义已经确立的地铁2号线延长线共6站，其中“师范大学站”、“航空航天大学站”已经开通，辽宁大学站建设但未开通。此外，地铁“人杰湖站”、“蒲河大道站”以及“蒲田路”站即将于2014年6月开始建设。地铁对于区域房价的提升有较大影响。

未来新北站的建设也将大力助推区域的发展。沈阳新北站的建设将实现与地铁和公交的“无缝衔接”。而道义至铁岭的“沈铁轻轨”的开通更将加速沈北新区对周边区域的辐射作用。建成后新北站附近将建设大型公交枢纽站，届时实现轨道交通、公路、高铁“零换乘”的车站。换言之，沈北未来将有立体交通网，将大力助推区域发展。

（2）新兴产业聚集区，商贸地产迅猛发展

目前，道义已吸纳了包括国内3G手机领军企业新邮通讯、INTEL研发中心、日本大宇宙软件园、中兴通讯软件研发基地、欧美亚Co蓝谷、鲁美艺术家创作基地等光电、软件、创意三大产业集群，有产业支撑的道义更有发展后劲。

（3）依托沈北大学城 省实验入驻夯实教育配套

道义集合了雄厚的教育资源，除了大学城外，辽宁省实验学校沈北分校入驻道义，计划于2015年建成并投入使用。进一步夯实沈北教育配套资源。未来，道义将成为沈阳名副其实教育胜地。

（4）道义商圈愈加成熟 置业者纷纷涌入

目前积家购物中心、福瑞佳商场、华润万家超市都纷纷在道义大街安营扎寨，餐饮、购物、休闲等等生活配套完完全全地满足了这里的大众需求，使得道义大街一带成为了沈北地区的重要商圈。未来随着更多商家的进驻，沈北道义的商业魅力更将凸显出来。

（5）盛京医院沈北院区等完善区域医疗配套

区域内的盛京医院沈北院区已经竣工，预计于2014年正式开诊。盛京医院的建成终结了沈阳北部没有大型现代化综合性医疗机构的历史。新医院除了为沈北新区及沈阳的普通百姓服务，还将辐射沈阳经济区乃至东北地区的高端人群，对于整个区域经济的带动作用不可小觑。

（6）北皇姑及北于洪区域成熟 利于道义与母城连接

2013-2014年，诸多房企纷纷进驻北皇姑及北于洪，这将进一步促进两大板块的成熟。尽管短期来看，北皇姑及北于洪项目对道义的楼盘客流造成了部分截流，但是从长远来看，北于洪与北皇姑区域完善后，将更加促进居民的向北居住的热情，道义将彻底与母城连接在一起。



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