



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集团组织发起,是整合了 佳恒集团旗下《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2017年12月,地产研究院率先组建了拥有107万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 佳恒集团 董事长 赵贵武 杨晓海 总裁 地产分析师 刘贺予 焦杨帆 江 莹 董宏伟 薛 钦 房小二网

兰健欣

版权声明

本刊所有内容的版权归佳恒集团所 有,未经允许,请勿转载。

内部交流 参考资料

目录 CONTENTS 1.宏观经济 2.城建动态 3.教育信息 4.市场政策 土地市场……… 1.经营性土地供需走势 2.经营性土地供需结构 3.经营性土地环线位置 4.经营性土地属性分析 5.三季度经营性土地成交明细 三、商品住宅市场……… 1.全市商品住宅供需走势 2.全市各区域商品住宅供需走势 3.全市商品住宅库存与去化周期 4.全市商品住宅成交户型面积段分析 1.9月呈现小阳春,全市均价直逼破"9" 2.9月沈阳各区二手房向涨,三区售价过万 3.限购之下,新房与二手房上演"冰火两重天 五、沈阳三季度人气楼盘………………17 1.《沈城楼市》楼盘400电话来电量Top10 2.房小二网楼盘400电话来电量Top10 3.房小二网楼盘热搜排行Top10 六、企业市场战略布局………… 1.土地市场表现 2.营销分析

七、2018年四季度沈阳房地产市场预测……………

一、宏观资讯

1. 宏观经济

- 1)8月24日,人民银行开展中期借贷便利(MLF)操作1490亿,无逆回购操作。
- 2) 9月7日,人民银行开展MLF操作1765亿元,无逆回购操作。
- 3) 9月17日,中国央行开展2650亿元1年期MLF操作。

2. 城建动态

- 1) 省水利厅关于沈阳地铁4号线穿越浑河工程建设方案的批复
- 2) 中央大街桥9月底具备通车条件
- 3) 长白领馆区被省发改委纳入辽宁一带一路总体方案
- 4) 辽宁将围绕沈阳打造大东北游客集散中心
- 5) 沈阳市建设国家标准化改革创新先行区实施方案

开展装配式建筑,加快构建沈阳现代建筑标准体系。加强特色小镇建设、运行、评价标准研究,开展特色小镇标准创新示范活动,推动特色小镇标准化建设。

- 6) 9月20日,沈抚新区政务服务中心正式运行。
- 7) 国务院原则同意《沈抚改革创新示范区建设方案》
- 8) 沈阳南二环三好街至青年大街路段拟进行加宽改造
- 9) 辽宁省人民政府关于印发《辽宁"一带一路"综合试验区建设总体方案》通知

新理念构建"三核三区、两廊两沿、七港七路、双园双融、一网一桥"的空间布局

10) 沈阳市沈北新区打造200公顷花海公园

道义城市花海公园南起蒲河路,北至四环,东起七星大街,西至道义大街,规划面积200公顷左右,包括规划面积约20.8公顷的野花组合、规划面积约92.1公顷的向日葵、规划面积约75.7公顷的油葵。

11) 皇姑"首府新区"用地规划调整,定位沈阳北部商业中心。

3. 教育信息

1) 2018年沈阳市中小学学区划分方案公布,皇姑逐步提高落户年限

皇姑区原则上2019年要求房证、户口满1年以上;2020年要求房证、户口满2年以上;2021年要求房证、户口满3年以上;自2021年开始要求房证、户口满3年以上。

2) 沈阳于洪区出台七大教育新政

2019-2020年,投资不低于7.5亿,实施新建、联建、改建、扩建工程,特别加大与东北育才、沈阳二中、 阳市实验学校的联合办学力度,强势推动区域办学硬实力跨越式提升。

4. 市场政策

全国内重点房地产相关政策

1) 国务院常务会议为下半年的政策定下总基调

国务院常务会议要求保持宏观政策稳定,保持经济运行在合理区间。一是积极财政政策要更加积极,聚焦减税 降费。二是稳健的货币政策要松紧适度。疏通货币信贷政策传导机制,落实好已出台的各项措施。三是加快国家融 资担保基金出资到位。四是坚决出清"僵尸企业",减少无效资金占用。

2) 中央政治局会议提出坚决遏制房价上涨

7月31日,中共中央政治局召开会议,提出下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合 理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

3) 发改委: 在住房租赁等领域继续推出新的债券品种

国家发展改革委表示,创新品种企业债券已成为企业债券的主要组成部分,下一步,将在继续推进创新品种企 业债券申报发行的同时,在工作中继续探索,在住房租赁、军民融合发展等领域,继续推出新的债券品种。

4) 新个税通过,10月1日起实施。

辽宁及沈阳本地房地产相关政策

1) 辽宁将全面放开小城市落户,放宽农业转移人口落户条件

辽宁省政府7月发布《辽宁省人口发展规划(2016-2030年)》。其中预期,到2030年全省总人口4500万人, 人均预期寿命达到80.5岁。辽宁全面放宽农业转移人口落户条件,全面放开小城市和建制镇落户;同时将探索对生 育二孩的家庭给予更多奖励。

- 2) 7月起,来沈就业创业毕业生享租房补贴,最高每月1250元。
- 3) 7月16日, 辽宁出台12项户籍管理新举措

居住证办理条件放宽、办户籍业务时限缩短; 高校毕业证、取得职称、劳动模范、见义勇为者及配偶、子女、 父母可落城镇户口;高校录取新生在校落集体户口取消省内生源户口迁移限制;购房手续可作为落户凭证;夫妻双 方都可单独落户等。

冰阳地产研究院

4) 沈阳楼市升级为全域限购

8月6日,沈阳市政府办公厅下发了《沈阳市人民政府办公厅关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》, 商品住房限购区域扩大为全市行政区域(不含辽中区、新民市、法库县、康平县),将今年4月份出台的限购令再度升级 为全域限购,助燃沈城楼市,买卖双方逐步进入观望阶段。

细则如下:

- a) 本次限购只对新建商品住房进行限购。
- b) 限购的区域为全市行政区域(不含辽中区、新民市、法库县、康平县)。
- c) 沈阳本市户籍居民家庭在本市行政区域内拥有2套及以上住房的,不得在限购区域内购买新建商品住房。
- d) 非本市户籍居民家庭在本市行政区域内拥有1套及以上住房的,不得在限购区域内购买新建商品住房。非本市户籍居民家庭在本市行政区域内没有住房的,可在限购区域内购买1套新建商品住房。购买时需提供购房申请之日起前2年内在本市连续缴纳6个月及以上个人所得税或社会保险证明。通过补缴的个人所得税或社会保险证明不予认定。
 - e) 购房人家庭成员指购房人、配偶以及其未成年子女。
 - f) 购房人家庭成员中有一人具有本市户籍的, 视为本市户籍家庭。
- g) 购房人家庭已有住房套数,指在本市内购房人家庭成员名下已经办理不动产权证或房证的住房和已经办理合同备案但尚未办理不动产权证的商品住房套数之和。
 - h) 购房人及家庭成员拥有的住房无论以何种方式取得,均计入购房人家庭已有住房套数。
 - i) 通过司法裁决、回迁安置等方式取得的限购区域内商品住房,不在限购范围内。
 - 5) 8月9日, 沈阳市公安局再次出台户籍新政

购买一手房且尚未取得不动产权证的,可以凭商品房买卖备案合同、购房发票和完税证明办理落户;购买二手房 且尚未取得不动产权证的沈阳市户籍居民,可以凭:①《中华人民共和国税收完税证明》;②购房大发票(《辽宁增值 税普通发票》);③《房产交易申报表》和《房地产登记受理凭证》等相关手续到公安机关户籍窗口办理落户。

- 6) 8月28日,辽宁自贸区沈阳片区出台促进"三大产业"发展政策实施细则。
- 7) 沈阳新建小区要配建智能快件箱

9月26日,沈阳市发布的《推进电子商务与快递物流协同发展实施方案》提到,将智能快件箱纳入沈阳市公共服务设施规划;建设快递实体门店等城市末端公共取送点,方便市民在家门口收发快递;新建建筑物配建智慧邮政设施,要同步施工验收。

本章总结

A.看金融。央行3次MLF(中期借贷便利)操作共计5905亿元,意义在于促进银行信贷投放,稳定市 场预期,替代降准,提供中长期资金支持。

- B.看城建。加快特色小镇建设,城区规划"多面开花",交通条件革新趋好,产业园布局持续扩张。
- C.看教育。于洪区7大教育新政改善教育环境,扩大教育地产影响;皇姑提高落户年限,收紧学区学 位, 将促涨学区房源市场价格。
- D.看政策。全国仍以控制房价、维持稳定发展为主基调;沈阳限购从三区扩至全城,目的很明确,就是 遏制炒房,为刚需与改善客群提供良好的市场环境,但量跌价涨现象反衬刚需客户并没有全力出手,持观望 态度的购房者仍占多数。落户放宽、住房补贴等新政侧面出击削弱限购的影响,促进"真实"客户成交。

土地市场

1. 经营性土地供需走势

1) 前三季度土地成交量稳中有升, 供应先涨后跌

2018年三季度沈阳经营性土地供应21宗,面积137.27万平,环比下跌16.4%,同比上涨42.4%;成交23宗, 面积160.73万平,环比上涨19.7%,同比上涨144.3%。从数据可知,土地宗数供应波动不稳,成交市场波动趋稳, 2018年第三季度成交宗数与二季度持平,供应宗数环比下跌,恒大地产在苏家屯区的集中拿地拉平了季度成交段位。



》 沈阳地产研究院

2) 9月土地供应断崖式下滑,全年呈现"过山车"忽冷忽热

由沈阳地产研究院统计数据得知,2017年9月-2018年9月沈阳经营性土地月度供需比大于1的为8个,占比62%,土地供应市场形势良好。9月土地供应面积7.06万平,环比下降93.7%,同比下降73.8%;成交面积100.2万平,环比上涨361.3%,同比上涨314.1%。



2. 经营性土地供需结构

1) 两大区供需双双挂"0", 降温扩张明显

9月沈阳经营性土地成交15宗,铁西区2宗、沈北新区3宗、大东区1宗(挂牌)、苏家屯区9宗(挂牌);全月供应总计3宗。从各区供需来看,有2个区双双挂零,分别是于洪区与和平区,苏家屯区成交78.3万平为恒大地产集中挂牌拿地,后期将建恒大童世界项目。

2) 从供应面积上来看,浑南区以6万平位居第一,皇姑与沈河供应面积均未破万,其他区域挂"0"。9月供应较为冷清,市场不容乐观。全城限购之后楼市量跌直接影响房企拿地信心,土地竞拍更加理性,市场供应受到牵连。



2018年9月沈阳经营性土地供需走势

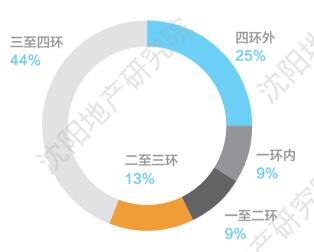
3. 经营性土地环线位置

2018年1-9月份沈阳经营性土地成交共计55宗, 其中位于三至四环地块占比44%,位居榜首,四环外 占比25%紧随其后。三环内土地日渐稀缺,与在售楼 盘排布相似。

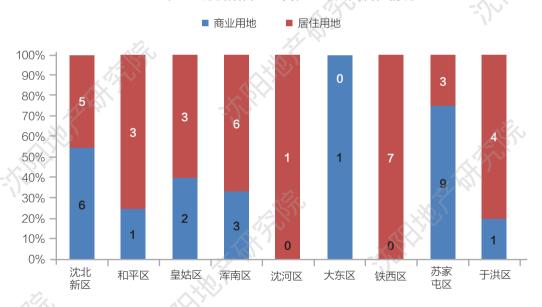
4. 经营性土地属性分析

从数据可知, 1-9月居住用地总计32宗, 占比 58%, 土地市场仍以居住用途为主要导向。沈河区、 铁西区以居住用地为主,苏家屯区内因常住人口不断 提升,生活质量日益改善、楼盘量增多,商业环境得 到了提升,大东区于9月末挂牌交易1宗。

2018年1-9月沈阳经营性土地成交环线情况



2018年1-9月沈阳各区经营性土地成交属性情况



5. 三季度经营性土地成交明细

三季度沈阳经营性土地共成交23宗,万科获得百荷湾东地块,楼盘案名为万科翡翠臻园,其他项目尚 未确定,可见万科在拿地之前已做好充分准备并迅速启动。

9月28日,恒大地产通过挂牌方式在苏家屯区竞得经营性土地9宗,将9月土地市场成交量拉平至8月。 通过近期房企拿地方式来看,挂牌交易逐渐成为房企拿地热点,土拍方式渐渐被冷落,原因是挂牌方式方 便,自由,同时出价更加理性化,限购之下各房企拿地趋于谨慎。

			, K. K.	gr ,		L'EL	
	地块名称	区域	用地 (平)	建面 (平)	规划 用途	竞拍总价 (万元)	竞得企业
	小东路南	大东区	13136.34	78818	商业	50049	中粮
	101国道东侧-93	沈北新区	29304	87912	商业	4967	中北建工有限公司
	沈北开发大道北侧-164	沈北新区	15422	38555	商业	3478	沈阳光谷联合发 展有限公司
	中德公馆(开发 二十二号路 - 69)	沈阳经济技 术开发区	17388	34776	居住商业	3500	沈阳中德开置业 服务有限公司
	出口加工区、沈阳 兴泰铜业有限公司	沈阳经济技 术开发区	70457	126822	居住	59600	沈阳盛鹏房地产 开发有限公司
	正良路南雷明钢管北	沈北新区	73546	147092	居住	44000	沈阳首开盛泰置 业有限公司
	沈马公路西1号	于洪区	27886	66926	商业	8700	沈阳奥悦冰雪旅 游投资有限公司
	南京南街东创新 路北1号地块	苏家屯区	189316	397564	居住商业	131196	沈阳润置企业管 理有限公司
	GN-GX-06-07-1	浑南区	15136	13623	商业	11353	沈阳市浑南新区 国有资产经营有 限责任公司
	107省道南侧-11	沈北新区	49979	74969	居住商业	11620	北汤国际康养小 镇开发有限公司
	107省道南侧-10	沈北新区	34945	41934	商业	3984	北汤国际康养小 镇开发有限公司
	百荷湾东(原GN- BT-02-04)	浑南区	82371	140031	居住	79818	沈阳万科美好家 商贸有限公司
	正良四路8号地块	于洪区	184578	332241	居住商业	62461	沈阳铭乾房地产 开发有限公司
	夹河路北地块	和平区	7394	36968	商业	9242	沈阳远创房地产 置业有限公司 恒大
	苏家屯区佟沟街道沈 丹高速东7#地块	苏家屯区	170800.49	170800.49	娱乐康体	6149	恒大
N	苏家屯区佟沟街道沈 丹高速东8#地块	苏家屯区	40499.31	40499.31	商业	2369	恒大
BAK	苏家屯区佟沟街道沈 丹高速东6#地块	苏家屯区	41694.40	41694.40	商业	2439	恒大
N.	苏家屯区佟沟街道沈 丹高速东4#地块	苏家屯区	57567.02	57567.02	娱乐康体	2072	恒大

T. H. T. T.

地块名称	区域	用地 (平)	建面 (平)	规划 用途	竞拍总价 (万元)	竞得企业
苏家屯区佟沟街道沈 丹高速东3#地块	苏家屯区	31094.08	31094.08	商业	1819	恒大
苏家屯区佟沟街道沈 丹高速东2#地块	苏家屯区	33030.03	16515.02	娱乐康体	1189	恒大
苏家屯区佟沟街道沈 丹高速东1#地块	苏家屯区	141992.65	141992.65	娱乐康体	5112	恒大
苏家屯区佟沟街道沈 丹高速西1#地块	苏家屯区	118686.07	142423.28	居住	20039	恒大
苏家屯区佟沟街道沈 丹高速西3#地块	苏家屯区	147778.85	162556.74	居住	24952	恒大

本章总结

自8月6日全城限购政策"出世",沈阳房地产迅速降温,从房源销量一路下滑,到土地竞拍遇冷,8月至9月被这种强力的气息所笼罩,供需双降是最直接的影响表现。挂牌交易成为9月份沈阳土地的热门交易方式,占比90%,其形式相比现场拍卖更自由、便捷,买家可以更理性的出价。面对土地市场寒潮来袭,房企拿地信心持续变弱,10月上市的16宗地块何去何从,备受大家关注。

从大势来看,三季度的遇冷或将在接下来四季度有所缓解,其中不难包括年末冲业绩,去化之后的囤地。若四季度土地市场没有改善,来年的沈阳房地产市场或将出现"大鱼吃小鱼"、强强联合开发的局面,本土房企危机感将越发严重。

三、商品住宅市场

1. 全市商品住宅供需走势

1) 三季度价涨量跌,成交量环比同比双降

由数据统计可知,2018年三季度沈阳商品住宅销售均价9862元/平,环比上涨9.3%,同比上涨19.1%;供应面积499.4万平,环比上涨21.7%,同比上涨18.8%;成交面积385.2万平,环比下降10%,同比下降3.27%。

价涨量跌为沈阳三季度商品住宅市场主要态势,新盘新品不断涌入市场促使供应量大增。限购的实施抑制了部分改善、投资及非本地置业客群,销量有所下跌,观望客群基数增大。导致价格上涨的主要原因在于改善+高端类项目的入市、7月非限购区域内高端产品的去化,提升了市场整体销售均价。



2017年三季度-2018年三季度商品住宅供需走势

2) 9月商品住宅量价齐跌,产品供应"顶风而上"

在全城限购后的两个月,市场数据都以它为焦点形成了"围合之战"。 9月商品住宅销售均价9966元/平,环比下降 1.8%,同比上涨15.5%;成交面积91.1万平,环比下降6.1%,供应端反弹明显。市场回归理性的同时,真正刚需客群出手 并不是很多,部分客群买房受限、销量下滑、价格先扬后抑、土拍遇冷,关系层层相扣,新一轮的去库存或将上演。

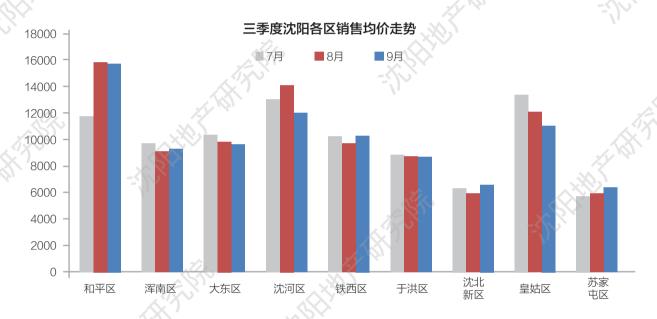


部分购房者对房价继续下跌仍有所期待,但大家需要注意的是,房子价值是不会降低的,房价下跌只是将利润空间缩 小,而且下跌幅度不会很大,同比价格还是处于上涨状态。所以若想买房,就趁现在,等待只会让你错失心仪的好房源。

2. 全市各区域商品住宅供需走势

1) 三季度各区价格涨跌参半,和平区逆势夺冠

由沈阳地产研究院统计,2018年三季度(7-9月)沈阳各区商品住宅销售均价有涨有跌,其中,大东、于洪与皇姑商品住宅销售均价呈阶梯式下跌,和平价格上涨幅度最大,9月相比7月上涨33.6%。从整体价格来看,和平区、沈河区、皇姑区稳居前三甲,作为沈阳的老城与中心区,起到了城市价格标杆的作用。



2) 9月商品住宅供过于求,销售端略显乏力

从数据可知,浑南区夺得供求双冠,供应面积47.2万平,成交面积22.9万平;沈河与大东区延续8月状况,供应继续垫底;在销售价格方面,和平区以15729元/平蝉联冠军,值得注意的是,9月,沈北新区与苏家屯区售价均破"6"。



3. 全市商品住宅库存与去化周期

1) 9月商品住宅库存量反弹,去化周期增加

8月的预测在9月份得以应验,限购之下销量下滑,库存量反弹增加,9月库存面积1769万平,环比增涨4.2%,去化周期15.1个月,环比上涨9.4%,上涨幅度较为明显。

在接下来的四季度,若房企无相关促销动作或无利好政策,增涨态势则将延续至明年1季度,回升至去年同等标位,去 库存则将成为主基调。

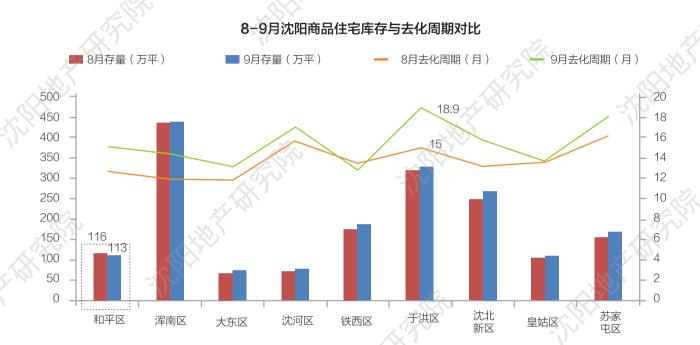
去化周期(月) 库存(万平) 2500 20 17.5 17.6 17.5 17.1 18 2000 13.8 13.8 16 13.8 13.3 13.9 13.5 13.8 14 1500 12 10 1000 500 0 20180.

2017年9月-2018年9月沈阳商品住宅库存与去化周期走势

2) 9月仅1区库存微降,于洪去化周期高涨

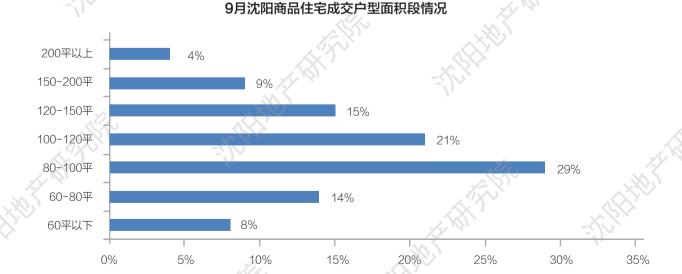
由沈阳地产研究院统计,8-9月期间,全市8大区库存呈现反弹现象,仅和平区小幅下降,成交面积113万平,环比下降2.6%;于洪区9月去化周期为18.9个月,上涨26%,逆涨幅度最大,且高于去年同期平均值。

供应持续增加、销量下滑、房价下跌、刚需购房者观望增多等多种因素促使去库存周期增加。四季度若无政策红利,以价换量现象将延续,浑南区库存或将倒流至年初段位。



4. 全市商品住宅成交户型面积段分析

从统计数据可知,80-100平占比29%,为9月成交主力面积段,刚需居住为主要用途,100-150平改善户型在市场中仍占有较大比重,主要购买客群多为本地改善与来自外埠在沈阳安家的新沈阳人。



本章总结

政策市场收紧之下,第三季度商品住宅量跌价涨,库存逆涨,沈阳房地产回归理性。伴随着土拍遇冷,房企拿地信心不足,接下来的四季度,市场波动情况或将加重。各式各样的去化营销活动将被"搬上舞台",年终销量或将有所增加,刚需+刚改客群陆续浮出水面,库存压力有所缓解。

从户型面积上来看,刚需产品仍为主力,改善类产品紧随其后,限购政策限制了外地改善与炒房投资客,激发了本地改善与刚需置业者,但观望者仍占比较多。在房价回归至万元以内,将入年终之时,众多利好优惠逐步浮现。望广大购房者把握时机,选置好房,波动之后房价必将大涨。

四、二手房市场

1.9月呈现小阳春,全市均价直逼破"9"

9月份,沈阳二手房成交均价为8924元/平方米,环比上涨2.5%,同比上涨16.3%,整体房价一路上扬。5-7月价格上扬角度平稳,8月限购只针对新房,存量房市场呈现利好,9月新房市场销量下滑,房价下跌,二手市场迎来小阳春。

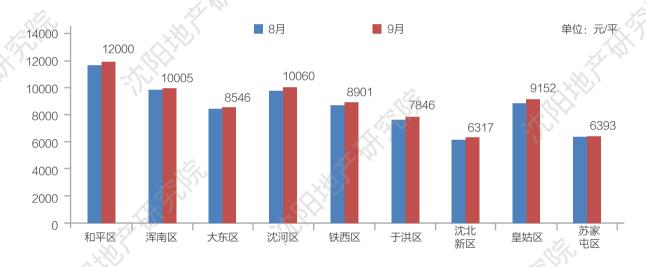
2017年9月-2018年9月沈阳二手房价格走势



2. 9月沈阳各区二手房价格上涨,三区售价过万

由沈阳地产研究院统计,9月份沈阳二手房销售均价同比8月保持上涨态势,其中和平、浑南与沈河3个 区销售均价破万,直逼新房售价。市场中购买二手房的人群在逐步增多,房源所处地理位置、居住环境及配 套是购房者重点关注要素。新房受限购牵制,销量明显下滑,给存量房创造了利好时机。

8-9月沈阳各区二手房销售均价对比



3. 限购之下, 新房与二手房上演"冰火两重天"

- 1) 限购影响蔓延至9月并未停歇,于洪区二手房售价涨幅明显;
- 2) 和平、浑南与沈河三区销售均价破万,价格一路上涨直逼新房售价。限购影响较为深远,深在新房销量与房价的抑制,远在土拍遇冷、存量房市场变热。

五、沈阳第三季度人气楼盘

1. 《沈城楼市》楼盘400电话来电量Top10

由《沈城楼市》统计数据得知,有6个项目在三季度中连续三个月荣登前十,品牌房企成功"霸屏",越来越多的购房者倾向于选择如华润、保利、碧桂园等大型知名房企,在园区配套、房源品质与设计、市场形象推广上皆具优势;

从项目区位来看,沈北新区3个,占比33%,均为刚需大盘;

从户型产品与价格上不难发现,前十中,有8个项目的主要客群为刚需置业者,占比80%,在限购之下,刚性需求主导着市场的动向,四季度或将持续蔓延。

排名	项目名称	区位	产品面积 (平方米)	参考均价 (元/平方米)	咨询热线
1	华润置地 翡翠城	皇姑区 北部经济开发区	清水高层80、100 清水洋房130-155	8000 11000	400-639-9993 转1739
2	亚泰城	沈北新区 蒲河新城板块	景观高层45-126 洋房74-144	6400 7000	400-639-9993 转1262
3	中海城	于洪区 丁香湖板块	高层85-126 小高层110-140 洋房125、137	7500-8200 8500 11000-12000	400-639-9993 转1666
4	华润置地 萬象府	铁西区 重工街板块	精装小高层92、 128、146 清水洋房139/158	13000-14000	400-639-9993 转1888
5	沈阳雅居乐 花园	沈北新区 道义大学城板块	高层89-113 新品高层121	6000-6500 7500	400-639-9993 转1261
6	万科 金域华府	皇姑区 北部经济开发区	高层80-100 洋房116	8500-9500 11000-12000	400-639-9993 转1215
7	碧桂园 银河城	于洪区 于洪新城	繁华里105-140	220-350万/套	400-639-9993 转1392
8	沈阳华强城	沈北新区 道义大学城板块	高层55-118	7500	400-639-9993 转1265
9	恒大御峰	浑南区 新市府板块	清水高层80-139 精装洋房148	9800 13300	400-639-9993 转1759
10	保利 白沙林语	浑南区 新立堡板块	洋房115-140	7500	400-639-9993 转1444

2. 房小二网楼盘400电话来电量Top10

统计房小二网楼盘来电量可知,信达·万科城、沈阳华强城、沈阳雅居乐花园位居排行前三,其中信达·万科城主推改善产品,在客群导向当面,与其他项目略有差异。

前十项目中,以万科、中海、碧桂园等品牌类房企为主,多数集中在南北两大区,地域两极化较为明显,侧面反映出广大购房者对品牌项目的需求逐渐提升。

9月沈阳新房销售均价为9966元/平方米,从房价对标客群上分析,咨询量前十项目由8月改善转向刚需。在 限购的大背景之下,刚需盘将逐步增多,态势持续蔓延。

			N. C.		
排名	项目名称	区位	产品面积 (平方米)	参考均价 (元/平方米)	咨询热线
1	信达万科城	浑南区白塔板块	高层95、120 洋房115、 125、140	10000 12700-16000	400-632-2002 转15006
2	沈阳华强城	沈北新区道义 大学城板块	高层55-118	7500	400-632-2002 转15004
3	沈阳雅居乐 花园	沈北新区道义 大学城板块	高层89-113 新品高层121	6000-6500 7500	400-632-2002 转15073
4	万科 金域华府	皇姑区北部 经济开发区	高层80-100 洋房116	8500-9500 11000-12000	400-632-2002 转15319
5	中海和平之门	和平区长白岛	棠颂96、115、145 三期87-126	15000-18000 14000-16000	400-632-2002 转15169
6	雨润中央宫园	沈北新区道义 大学城板块	小高层67-100	5000	400-632-2002 转15074
7	碧桂园 莫奈小镇	沈北新区碧桂 大街10号	小高层37-48	3000	400-632-2002 转15145
8	龙湖 香醍漫步	沈北新区 蒲丰路49号	联排350	120万/套	400-632-2002 转15102
9	万科干山府	于洪区怒江北街 与干山西路交汇	高层69、93、108	11000-13000	400-632-2002 转15592
10	步阳 江南甲第	沈北新区道义 大学城板块	高层65-88 小高层60-84 洋房86、95 现房洋房118-140	5990起 5700起 8000 9000	400-632-2002 转15133

3. 房小二网楼盘热搜排行Top10

房小二网搜索楼盘前十中,于洪区的宏发英里·蓝湾蝉联夺冠,区位发展潜力高,刚需产品迎合市场,价格接受度强,户型面积适中等优势成为购房者聚焦项目的主要原因。从属性来看,刚需大盘共计7个,占比70%,保利、金地等全国型品牌类项目上榜3个,改善类需求尚存,但活力较弱。

三季度,通过网络端口搜索的购房者,对7000-9000元/平项目搜索度较高,这与限购之前的数据(8500-12000元/平)形成了较大的反差,市场逐渐回归理性,品牌与高端改善类房源关注度逐渐被弱化。

排名	项目名称	区位	产品面积 (平方米)	参考均价 (元/平方米)	咨询热线
1	宏发英里 蓝湾	于洪区 于洪新城	多层77、86 高层37-61	9200 7300	400-632-2002 转15060
2	亚泰城	沈北新区 蒲河新城板块	景观高层45-126 洋房74-144	6400 7000	400-632-2002 转15158
3	首创光和城	浑南区 新市府板块	高层87-107	8800-9600	400-632-2002 转15121
4	保利大都会	皇姑区 北陵板块	超高层133-213	17500	400-632-2002 转15262
5	金地 铁西檀府	经济技术开发区 张士板块	精装高层88-125 洋房108-168	10500 12500	400-632-2002 转15226
6	万锦 红树湾	浑南区 新市府板块	高层80-119 洋房100-139	9000	400-632-2002 转15227
7	意大利 风情小镇	于洪区 丁香湖新城	高层116 多层70-132	精装8500-9000 精装11000	400-632-2002 转15265
8	沈阳 五彩阳光城	于洪区 平罗湾新城	洋房48-156	7200起	400-632-2002 转15299
9	水岸康城	于洪区 平罗湾新城	电梯洋房107-155 高层73、89	6188起 4188起	400-632-2002 转15148
10	金地半山麓	大东区 陶瓷城板块	高层75-125 洋房130-140	10500-11500 15000-17000	400-632-2002 转15149

本章总结

通过400来电咨询与网站SEO大数据可知,刚性置业需求已成为市场主流,改善类渐渐被弱化,但并未 受到严重的抑制。在排行前十中,上榜项目逐渐由品牌类向刚需类转化。本土企业压力递增,唯独宏发地产 领衔勇夺互联网搜索排行榜第一。

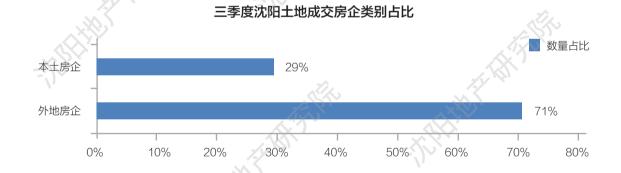
从区域来看,沈北新区与于洪区成为三季度400来电与互联网搜索热区,大量待去化的刚需产品迎来利 好时机,而现实的市场却显得低迷,销量下跌促使库存反弹。部分真实刚需客仍保持观望态度,楼市震荡威 慑买卖双方,四季度楼市路在何方?

六、企业市场战略布局

1. 土地市场表现

由沈阳地产研究院统计,三季度(7-9月)沈阳经营性土地共计成交23宗,参加土地竞拍房企共计14 家,其中沈阳本土房企共4家,占比29%,外地房企10家,占比71%。

在房企拿地方面,万科、华润、中粮各竞得1宗地块,恒大地产以成交9宗地块占据单个房企拿地面积 榜首。品牌与外地房企在沈阳竞相分羹、市场供应下滑、全城限购实施,多重压力掷于本土房企,对于资金 运营能力较弱的房企而言,未来难保会深化联合开发或被收购的可能。

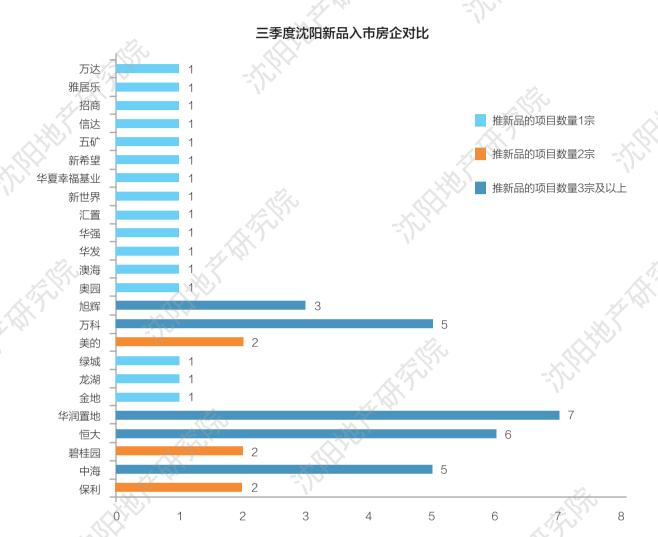


2. 营销分析

1) 三季度华润置地7盘新品入市,全城6区"多面开花"

据沈阳地产研究院不完全统计,沈阳三季度共有48个项目产品入市,其中涵盖全市24家房企,遍布全城9大区。华 润以置地7盘占据首位,恒大6盘紧随其后,万科与中海齐头并进,碧桂园仅2盘推新。

限购之下,沈阳本土项目活跃度不强,品牌房企营销活动较为频繁,为了削弱政策的直面冲击,在收揽市场中刚需 客源同时,不断挖掘潜在的改善客群,华润置地萬象府与净月臺"同月齐开",抢占市场份额,增强自身在沈阳的品牌 影响力与口碑效应。

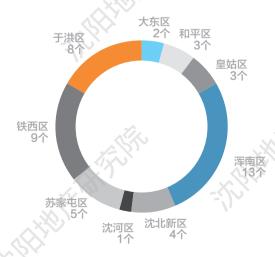


2) 浑南区13盘新品入市,去化缓慢挤压 库存至全市最高

由沈阳地产研究院不完全统计,三季度浑南区 共有13盘新品入市,在伴随高位库存、去化效果低 迷的态势之下,区域接下来的四季度对于各个楼盘 将是一场"血战"。新盘与新盘、新盘与老盘、新房 与二手房,三方互拼或将成为沈阳楼市的聚焦点。

位于沈阳市中心的沈河区,三季度仅1盘推新,全市供应垫底。区域内可开发土地资源寥若辰星,在售新盘量日益减少,在这种态势下,买房就等于抢占优质生活环境,未来这里购房需求将从新房转移至存量房。

三季度沈阳各区项目新品入市情况





3) 9月"老带新"逐渐升温,成限购下拓客重要渠道

据沈阳地产研究不完全统计,9月份,沈阳各大楼盘共举办了76场楼盘营销活动,其中,以中秋节为主题的假日活动占比 42%位居第一,与房源相关的产品营销类活动共占比39%,紧随其后,而类似于演唱会、讲座类的聚客营销"凤毛麟角"

在限购的大背景下,各家房企以去化房源为主要任务,聚客暖场类活动渐渐被搁置,在满足产品推新的同时加大维护老 业主,深度挖掘老带新的潜在客源,寻求市场机会,以保证销量的稳定可能性,大力蓄客,为年终业绩冲刺做好前期准备。

9月沈阳路盘营销活动分类对比



七、2018年四季度沈阳房地产市场预测

- · 限购持续施压, 政策市场持续收紧, 降准扩大"房贷池", 刚需客出手概率提升
- ·土地市场供应加大,挂牌交易成主要竞拍方式,房企竞拍参与度继续走低;
- · 商品住宅以价换量,房价将在万元界线波动迂回,市场理性回归为主基调;
- · 各大房企年终冲刺, 营销活动场次增多, 类别覆盖广, 渠道营销频率增多;
- · 真正刚需客群的买房预期加大,本地客群增多,外地客群逐渐退离市场主体。







联系电话 400-639-9993转0000