

2018年沈阳房地产市场总结 及2019年市场展望



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。



专业的沈阳房地产信息服务商

出品 佳恒集团

董事长 赵贵武

总裁 杨晓海

主编 焦杨帆

责任编辑 刘贺予

网站支持 房小二网

设计 翟丽丽

目录 CONTENTS

第一章、年度十大关键词	04
第二章、沈城大事件	06
第三章、市场分析	09
一、经济篇	09
1. 全国经济持续稳健发展	
2. 地方经济态势平稳良好	
二、政策篇	12
1. 全国政策调控400余次	
2. 全市限购与引进人才政策“软硬并举”	
三、土地篇	17
1. 沈阳市土地市场“12宗最”	
2. 沈阳土地市场数据分析	
四、住宅篇	28
1. 沈阳市商品住宅市场分析	
2. 沈阳市二手房市场分析	
五、项目篇	34
1. 《沈城楼市》楼盘咨询量Top10	
2. 房小二网楼盘咨询量Top10	
3. 房小二网楼盘热搜排行Top10	
六、企业篇	37
1. 多元布局，品牌房企争做“领头羊”	
2. 跑马圈地，外地房企仍为拿地主力	
3. 商战交锋，楼盘营销活动渐入心境	
七、客群篇	38
1. 客群年龄在房地产市场的占位	
2. 置业目的在买房过程中的影响	
3. 购房客群对于区域选择的需求	
4. 家庭结构在置业计划中的影响	
5. 家庭收入影响产品面积的选择	
6. 产品单价与区域选择交叉分析	
第四章、2019年市场展望	45
一、宏观经济稳健，政策持续调控	
二、土地供应增持减速，分化加剧	
三、商品住宅量价齐涨，稳步前行	
四、二手房价稳涨，“新房”预警	
五、刚需为主，二套改善需求增加	
六、房企战略：内争外拓、稳扎稳打	

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

第一章 年度十大关键词

1.经济走向平稳

货币稳健中性、居住类消费价格指数稳中有升、房地产开发投资回落趋稳、个人按揭贷款先扬后抑、首套房贷款利率连续上涨20余个月、国内生产总值增速回落，多项经济数据指标反映出2018年整体经济在平稳良性前行。

2.政策持续收紧

2018年是房产调控年，从新房、二手房到土地市场，全国范围内楼市调控400余次，全部指向加强房地产市场规范与促进楼市平稳发展。从国家层面来看，租赁与商业类产品一直持续促增长、报开发状态，原因是为了凭借其产品优势重点解决库存与房屋的空置问题。

除了房地产硬性政策，还有软性辅助类政策进行引导，其中包括高校毕业生人才引进与落户、电子商务与产业项目落地、中介服务平台规范及对建筑行业标准实施的相关条款等。整体市场秩序在调整中逐步走向规范、平稳、健康的发展道路。

沈阳4月17日与8月6日的“两次限购”对市场影响层层递进，从3个区域扩至全城，让整个楼市进入调整集中期，逐渐走向理性轨道之上。坚持“房住不炒”，促进房地产市场健康平稳发展，成为2018年主基调，也是2019年的铺路石。

3.土地流拍频发

据统计，2018年全国流拍地块已超1800宗。再看沈阳，全年土地流拍12次，其中有3宗地块“回锅”入市后顺利成交，结算后总计流拍9宗地。在楼市调控趋严的大背景下，房企拿地放缓，土地供应端持续增量，以求供需平稳，市场回归理性。

致使土地流拍的主要原因有：政策调控收紧，市场回归理性；房住不炒，房企拿地谨慎，信心不足；限制条件增多，约束加大，土地总价与风险预算成本提升；房价下滑，资金周转紧张，融资压力增大，拿地欲望下降。

4.市场回归理性

这一词语或将成为2018年度最热词，无论是住宅还是土地，任何与下滑、下降牵连的数据走势最终都能归结到理性中来。那么何为理性？回归到什么程度才算正常？个人觉得，当市场供需两端趋于平衡或在合理的微量波动区间内，保持平稳的态势，即为理性，而为了达到这一目标所要走的路程，即为回归。这也为抑制泡沫产生找到了突破口，两者相克相生，就像水可以灭火，但有时候也需要火。

5.新房价格波动

为了防止房价过快上涨，沈阳市先是出台了三区限购政策，在加快、加强促进楼市平稳健康发展的目标下，随后“全城限购”降临沈城大地。商品住宅市场在政策调控中变得理性，供销量波动趋稳，销售价格有所回落，整体市场逐渐呈现良性发展态势。



专业的沈阳房地产信息服务商

6.二手房价倒挂

沈阳新房市场受限购政策影响，房价逐渐降温，在本地与外地买房条件的约束下，二手房市场迎来了利好时机，成交价格全年一路上涨，年末终于出现了二手房价格倒挂的景象。政策调控效果显著，投机与改善需求受到挤压，房住不炒已成大势。

7.刚性需求盛行

随着2017年10月“买房是用来住的，不是用来炒的”楼市定位一出，刚性需求在全国房地产市场的角色位置得到提升。2018年1月，住建部再次重申此定位的重要性与不可动摇性，进一步加固刚需市场的稳定。

自沈阳限购出台以后，刚需产品成交量上涨，较为集中的区域稳居全市9区成交榜前三甲，且对标客群已占据新房市场主力。2018年可谓是刚需盛行之年，此态势将延至2019年，市场主基调保持不变。

8.住宅库存反弹

2018年1月-7月，沈阳商品住宅库存量呈下降趋势，楼市去化效果明显，房价顺势上涨。自8月全城限购政策一出，库存量开启反弹模式，部分客群受到抑制或挤压，主力产品逐渐向刚需市场倾斜，去化周期在12月达到全年峰值，压力提升。

9.房企改名热潮

市场竞争压力逐日递增，众多企业逐渐走向多元化时代，房地产行业也没有逃脱这种危机感。据不完全统计，年内已有近20家房企通过更名去掉“地产”二字。大家所熟知的房企，如大连万达商业地产改为“大连万达商业管理”、时代地产更名为“时代中国”、龙湖地产更名为“龙湖集团控股”、保利地产变更为“保利发展控股集团股份有限公司”、美的地产更名为“美的置业集团”、海航地产更名“海航航空”等。

房企更名的背后，更重要的原因是寻求市场盈利突破点，同时也为地产业务融资开辟更广阔的空间，踏足更多的领域来提升集团整体经济竞争力与市场抗压能力。

10.融资密集加码

据不完全统计，全年房企完成融资约30笔，融资规模合计约1100亿，9月-11月期间表现更为频繁。由于融资期限已到，以各大品牌房企为“领头羊”的房地产圈刮起一阵融资风。高负债让部分房企一时间产生了压抑感，甚至影响到了房企拿地信心与城市的战略布局。真可谓是“开发有风险，融资须谨慎”。

第二章 沈城大事件

2018年对于沈阳城市发展而言，可谓“遍地开花”。从“三引三回”签约1038个项目、协议投资额5260亿元，到东北振兴“一带五基地”建设方案时间与框架确定，再到国家主席、中央军委主席习近平总书记来沈发表六条重要讲话，沈阳在振兴的道路上迎来新机遇。

除了城市建设层面，辽篮夺冠、国米青训学院落地、东北5G试点首选沈阳等一些列利好消息翩然而来。还有让全市房企心跳加速的限购政策，激活了大批量真正买房用于居住的刚需客户，致使市场主基调走向刚需。在您的记忆中，2018年的沈阳大事件又将是哪一件呢？

一月：沈阳经济区一体化，过境免签6天，十六届一次会议

- A. 沈阳经济区一体化行动与框架协议正式签署，“五市”协同发展正式进入轨道；
- B. 沈阳与大连实施144小时过境免签，促进对外贸易发展，加速旅游文化产业提升；
- C. 同月，沈阳市第十六届代表大会第一次会议顺利召开。

二月：120亿产城项目落户皇姑区，地下综合管廊施工提速

- A. 皇姑区120亿“首府云城”项目计划引入600家企业供职3万个；
- B. 沈阳市政府与京东集团、北京联东投资集团签署战略合作框架协议；
- C. 地下综合管廊青年公园至万柳塘公园南线管廊盾构区间提前一个月实现洞通。

三月：辽宁“一带五基地”框架确立

- A. 京沈高铁(辽宁段)联调联试，向正式运行更进一步；
- B. 京东集团拍得于洪区两宗地块，“亚洲一号”总投资25亿元项目正式落户于洪；
- C. 东北地区首家“空中医疗救援基地”在辽宁省人民医院落成；
- D. 辽宁发布全省“一带五基地”建设框架方案并第一时间进行了全方位的解读。

四月：地铁2号线新增4站、沈阳三区限购、辽篮夺冠

- A. 沈河区、和平区、浑南区(三环内)三个区实行限购政策，楼市开始进入调整期；
- B. 地铁2号线北延线新增四站：辽宁大学站、人杰湖公园站、蒲河路站、蒲田路站；
- C. 沈阳市获批国家跨境电商试点城市；
- D. 沈阳成为联通集团、移动集团同时选中的全国12个5G示范网络建设试点城市之一；



专业的沈阳房地产信息服务商

E. 辽宁男篮在沈阳主场获得CBA联赛总冠军;

F. 《沈阳市建设创新创业人才高地若干政策措施补充意见》出台,人才政策新9条。

五月: 苏家屯区签约38.65亿,沈阳列入建设项目审批改革试点城市

A. 《沈阳市建设东北亚国际化中心城市规划纲要(2018—2035年)(讨论稿)》等9份规划方案通过,再次明确沈阳市在东北振兴与“一带一路”中的重要位置与发展规划;

B. 《沈阳市2018年全面创新改革试验方案》公布,持续优化人才发展环境;

C. 国务院印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》,沈阳市列入其中;

D. 苏家屯区10个项目签约投资总额38.65亿元;

E. 北站北广场地下一层作为专用蓄车场正式向出租车免费开放。

六月: 《沈阳市建设东北亚国际化中心城市规划》通过,国米青训学院落户和平区

A. 全国首家“金融双创示范基地”启动;

B. 东北首家国际米兰青训学院——沈阳国米青训学院成立,落户和平区;

C. 沈阳路70号建筑、辽大、沈音、黎明文化宫等122栋建筑为沈阳第四批历史建筑;

D. 《沈阳市建设东北亚国际化中心城市规划(2018—2030年)》审议通过。

七月: 沈海立交桥南引道拆除重建工程启动

A. 沈阳东一环快速路工程重要施工节点的沈海立交桥南引道拆除重建工程启动。

八月: 全城限购、东塔桥通车,2018沈阳中小学学区划分方案发布

A. 沈阳商品住房限购区域扩大到全市范围(不含辽中区、新民市、法库县、康平县);

B. 2018年沈阳市中小学学区(含13个县区)划分方案正式发布;

C. 长青街快速路工程开工建设,东塔跨浑河桥通车;

D. 从2019年起,将每年6月第三周的星期六,定为沈阳市全民健身国际徒步节。

九月: 习近平主席在沈阳发表重要讲话,于洪区出台七大教育新政

A. 习近平总书记于9月28日下午,在沈阳主持召开东北振兴座谈会,发表重要讲话;

B. 盛京银行2018沈阳国际马拉松赛正式开跑,17个国家和地区2万名选手参加比赛;

C. 沈阳三个城区入围2018年中国百强区榜单;

D. 皇姑区陵园街全线实现贯通，沈阳最长跨河桥——中央大街跨浑河桥竣工通车；

E. 恒大童世界文化旅游项目在苏家屯区启动，恒大沈北绿茵小镇在沈北新区启动；

F. 于洪区出台七大教育新政，完善教育体制改革与行业行规，助力教育事业腾飞。

十月：棚改任务提前完成，华晨宝马追加投资30亿欧元、增5000岗位

A. 华晨宝马铁西新厂开工仪式顺利举行，李克强总理和德国总理默克尔分别致贺信；

B. 宝马集团和华晨集团联合宣布，对华晨宝马投资将增加30亿欧元，未来3-5年内，将创造5000个新的工作岗位，在人才引进与房地产市场发展上起到了促进的作用；

C. 沈阳棚户区改造开工16612套，提前完成国家、省棚改任务。

十一月：苏宁智慧产业小镇选址于洪区、宝能环球金融中心成新地标

A. 市政府与苏宁控股集团签署《沈阳市人民政府与苏宁控股集团建设苏宁国际文创智慧产业小镇项目合作协议》；

B. 沈阳宝能环球金融中心T2塔楼核心筒顺利封顶，成为沈阳又一新地标；

C. 京沈高铁辽宁段正式具备开通条件，百年老站皇姑屯站正式关闭。

十二月：东一环快速路全线开放，市房产局定调“住有所居、住有宜居”

A. 沈阳市房产局定调“住有所居”、“住有宜居”，在坚持“房住不炒”的道路上稳步前行，2019年仍持续政策调控，维持市场健康发展为主基调；

B. “东北新闻发布厅”在沈阳创新天地揭牌；

C. 东一环快速路已具备通车条件并全线开放，提速南北同行，缩短往返时间，增大跨区域工作与置业概率；

D. 京东“亚洲一号”于洪项目封顶；

E. 2019年和平区将继续加大民生投入，改造11所学校塑胶跑道、在长白岛建成两所公办幼儿园，将砂山体育场改造成体育主题公园，城市环境与教育建设更上一层楼；

F. “中国服装定制产业基地”落户沈河。



第三章 市场分析

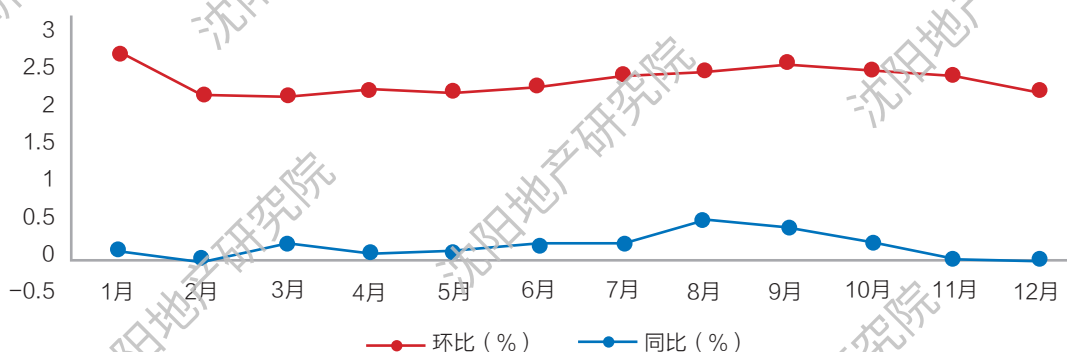
一、经济篇

1. 全国经济

(1) 居民居住类消费信心下降

从数据得知，2018年全国居住类消费价格指数同比上涨幅度缩减，环比波动趋稳。受房地产市场波动影响，居民在居住类消费上愈发理性，同时房企谨慎拿地，开发投资连带受到影响。尤其在2018年12月，环比与同比至全年“谷底”，居住消费进入“冬眠期”。2019年一季度会有所回暖，但不会有太大改善。

2018年全国居住类消费价格指数走势



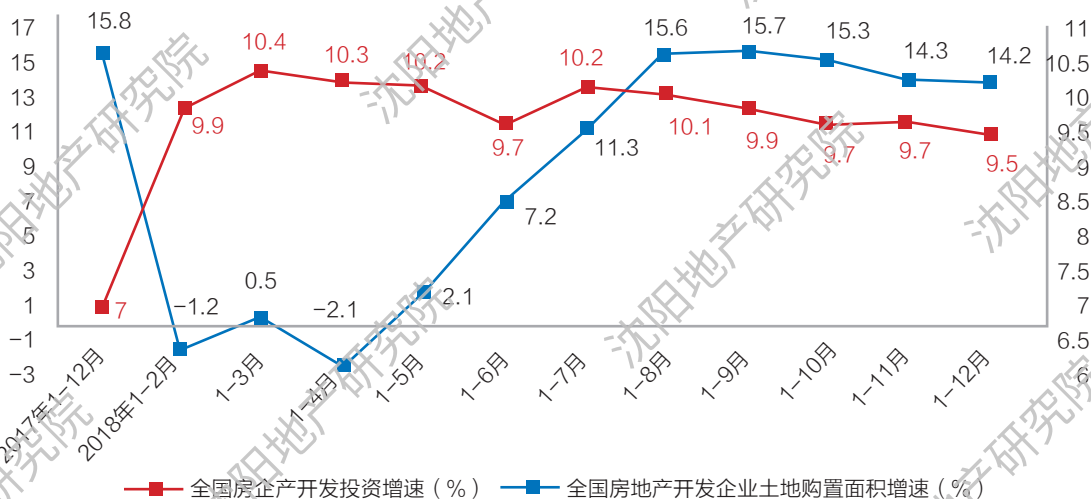
(2) 房地产开发投资增速先涨后跌，仍以住宅为主

据统计，2018年1-12月，全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85192亿元，增长13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。东北地区投资4720亿元，增长17.5%，提高1.3个百分点。

从全年趋势来看，两大系数均处于正向增长态势，虽然增速在8月份过后同步下行，但相比去年均为增长区间，大势向好。拿地放缓、投资减速，相互递进的链锁反应，直观的反映房地产市场走向理性，热度走向温和。

2019年开年，态势或将延续一段时间。随着房企融资完成，开始进入布局市场模式，年中房地产市场将迎来小阳春。

2018年全国房地产开发投资与土地购置面积增速走势

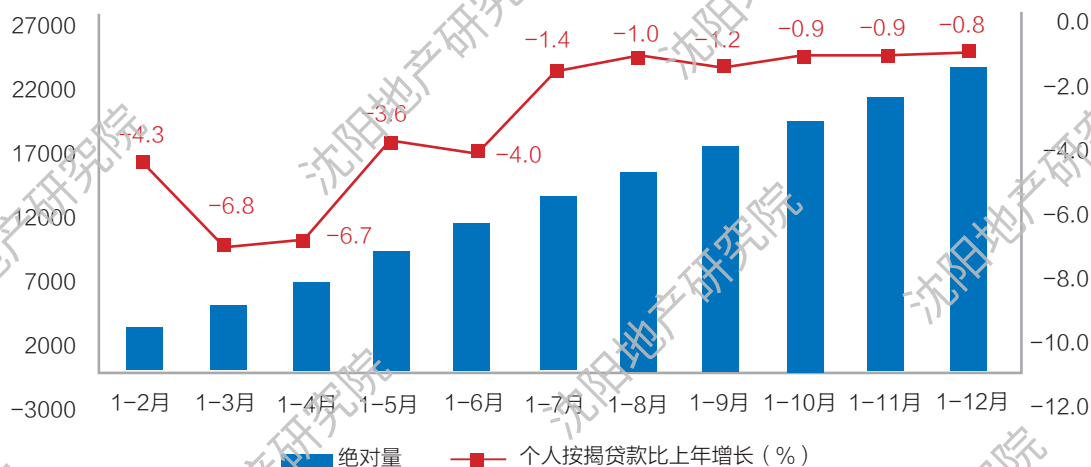


(3) 全国个人按揭房贷增速大势上涨

2018年1月-12月，全国个人按揭贷款绝对量为23706亿元，稳步增涨；按揭贷款增速为-0.8%，相比去年，仍处于负增长区间，但就2018年整体态势而言，状态良好。

个人按揭贷款增速回升，房地产市场发展平稳，置业需求从一季度开始逐渐回升，市场空间较大，住宅产品需求仍为重要指标。

2018年全国个人按揭贷款绝对量与同比增速走势





专业的沈阳房地产信息服务商

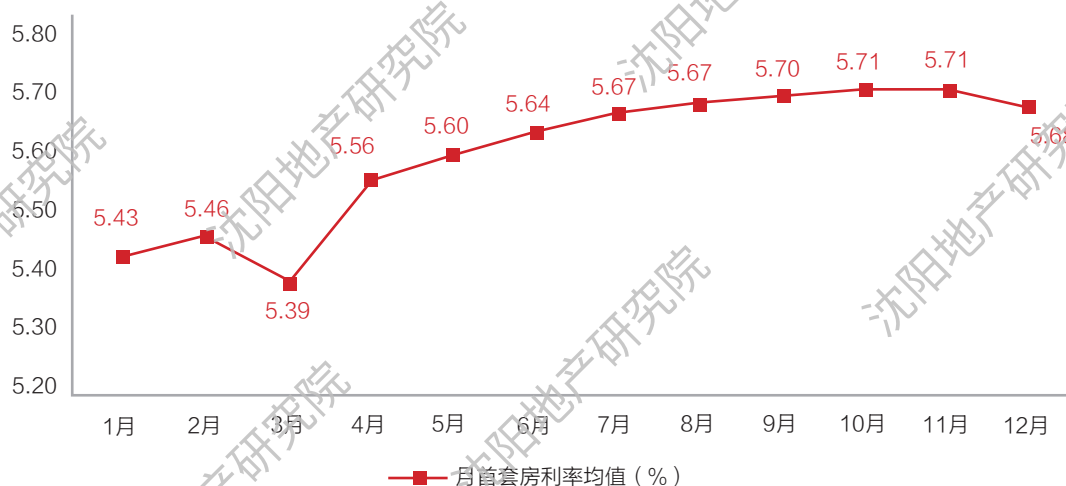
(4) 首套房利率均值波动上涨

2018年1月-3月，首套房利率较为波动，到4月份开始呈现稳步增长态势，直到12月份有所回落。全年利率大势上涨，月均增长率为0.41%，同时政策调控持续收紧，对于刚需首套购房者而言，不失为利好信息。

房贷利率呈现下探趋势，市场刚需群体占据主要部分，加之限购政策调控，银行出现利率下调也不失为保障刚需利益的措施之一。但短期内出现大幅度利率调整可能性极小。

进入2019年，货币政策依旧保持稳健，“松紧适度”保障了资金流动性合理充裕，资金面利好出现。此外，新年伊始，贷款需求将会迎来一波高潮，银行通过降低利率来提高竞争力，扩大市场占有份额，也有助于提升业务量。

2018年全国首套利率均值走势

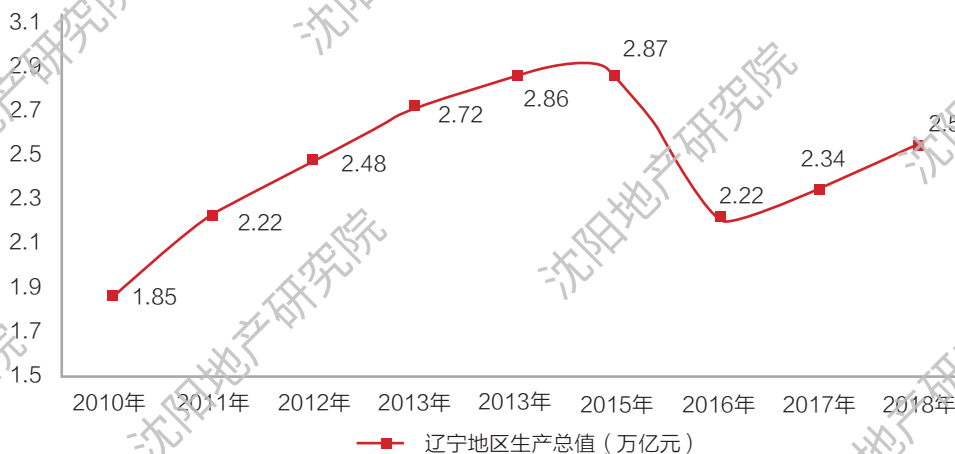


2. 地方经济

辽宁省2018年地区生产总值2.53万亿元，比上年增长5.6%左右，近三年呈现稳增态势，总体经济良性发展。

区域生产总值反映了阶段时间内各产业活动成果之和，在经济向好的态势下，人们生活水平日益提高，输出能力增强，消费活动指数同步上升，对房地产市场将起到提振作用。

2010年-2018年辽宁省地区生产总值走势



二、政策篇

全国政策调控400余次

1. 调控加码，“稳”字当先

2018年，是全国楼市调整的一年，是抑制投机、防止泡沫的一年，是坚持“房住不炒”、遏制房价上涨的一年，是推进租赁住房建设与资产证券化的一年。在多达400余次的政策调控下，无论从国家层面还是深入地方，“严控”二字都成为房地产市场“脱虚入实”的重量级筹码。

从3月份两会政府工作报告进一步强调以“稳”字当先，继续实行差别化调控，到5月份住建部重申“坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松”，7月份中央政治局会议强调“坚持因城施策，合理引导预期，坚决遏制房价上涨”，再到12月份中央经济工作会议再次强调“房住不炒”定位，坚持因城施策、分类指导，中央不断明确和强化调控基调，彰显调控决心，从政策、监管和舆论层面持续保持高压态势。

从金融政策层面看，整体处于稳健中性。四次降准、一次加息，个人贷款年限延长15年，三大利好政策促进房地产市场销售端发展，有效地增持资金引流，对严控下的整个楼市，起到了小幅松缓作用。

对于2019年，坚持“买房用来居住”的定位不可动摇，且楼市调控将持续进行。

2. 重要内容盘点

发布时间	政策/时间	政策简述
2018年初	央行宣布：对普惠金融实施定向降准政策，措施将从2018年起实施。	银行存款准备金率第一次下调
1月15日	政府将不再是居住用地唯一供应者	国土资源部：深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点。
1月16日	住房城乡建设部再次重申：调控松绑系误读，坚持调控毫不动摇。	“房住不炒”，坚持房地产市场调控目标与政策的连续性、稳定性，坚决遏制投机炒房，确保房地产市场稳定。
1月25日	国土部和住建部同意沈阳等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案	要求11城丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。
1月30日	住建部：进一步加强违法建设治理	坚决遏制新增违建，治理存量违建，建立健全惩防长效机制，完善配套违章制度。
2月2日	财政部国土部：土地储备金预算专款专用	土地储备资金实行专款专用、分账核算，并实行预决算管理。
3月5日	全国人大会议召开	房地产走势，以“稳”字当先！
3月13日	国家发改委：2018全面放宽城市落户条件	加快农业转移人口市民化
3月22日	央行开展的逆回购中标利率上行5个基点	本次市场操作利率小幅上行符合市场预期，有利于为供给侧结构性改革和高质量发展营造适宜的货币金融环境。
4月16日	央行宣布：从4月25日起，降准1个百分点	银行存款准备金率年内第二次下调
4月19日	工商银行：个人住房贷款人最高年龄从65周岁延长到70周岁	个人住房贷款最长期限仍然是30年
4月25日	推进住房租赁资产证券化相关工作的通知	重点支持资产证券化，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。该文件是国务院提出加快发展住房租赁市场之后，两部委联合下发的第一个落地文件。

发布时间	政策/时间	政策简述
5月11日	开展治理违规提取住房公积金工作	优先支持提取住房公积金支付房租，重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。
5月19日	住建部重申：坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松	加快制定实施住房发展规划、抓紧调整住房和用地供应结构、切实加强资金管控、大力整顿规范市场秩序、加强舆论引导和预期管理、进一步落实地方调控主体责任。
6月24日	央行宣布：从2018年7月5日起，下调存款准备金率0.5个百分点	银行存款准备金率年内第三次下调
6月25日	关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为，治理房地产市场乱象专项行动的通知	治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告。决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。
7月19日	发改委：在住房租赁等领域继续推出新的债券品种	持续推进企业债券品种创新，将在继续推进创新品种企业债券申报发行的同时，在住房租赁继续推出新的债券品种。
7月31日	中央政治局会议提出坚决遏制房价上涨	中共中央政治局召开会议，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。
8月30日	国家发展改革委办公厅发布关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知	严控房地产化倾向、严防政府债务风险为底线，加快建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制。
10月7日	央行宣布：从2018年10月15日起，下调存款准备金率1个百分点	银行存款准备金率年内第四次下调
10月8日	国务院常务会议明确，因地制宜完善棚改货币化安置政策	坚持将老城区内脏乱差的棚户区和有工矿、林区、垦区棚户区作为改造重点。因地制宜调整完善，棚改货币化安置政策。
10月11日	国家发展改革委办公厅关于督察《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》落实情况的通知	进一步明确大中城市均不得采取购买房屋、投资纳税等方式设置落户限制。加大对农业转移人口市民化的财政支持力度并建立动态调整机制，支持和引导进城落户农民依法自愿有偿转让上述权益。
10月28日	中共住房和城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通报	坚决落实“房住不炒”，加大分类调控、精准施策力度，加快推进住房制度建设。推进形成租购并举的住房制度。坚持因城施策，促进供需平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制投机炒房，促进房地产市场平稳运行。
11月9日	《中国金融稳定报告（2018）》给予房地产相关政策建议	出台房地产市场健康发展长效机制、防范房地产领域的不当和过度融资、保持房地产金融政策的连续性和稳定性。
12月6日	住建部发布《绿色建筑评价标准》、《装配式混凝土建筑技术标准》等在内的10项标准	从建筑施工建材与技术层面促进房地产市场合理化、标准化。
12月22日	个人所得税专项附加扣除暂行办法正式发布	首套住房贷款利息支出，在实际发生贷款利息的年度，按照每月1000元的标准定额扣除，扣除期限最长不超过240个月。纳税人只能享受一次首套住房贷款的利息扣除。
12月24日	全国住房和城乡建设工作会议在京举行	以稳地价稳房价稳预期为目标，住建部：2019年调控仍将持续。

地方政策

1. 全城限购，引进人才

谈及2018年的沈阳房地产市场，作为圈里的一份子，以长叹之声动人心扉。两次限购对楼市调控增量加码，从4月份3区限购扩散至8月份的全城，在以全国人大会议提出的“稳”字当先、“房住不炒”为指引下，沈城楼市的主基调逐步成型。一时间刚需市场兴起，投机与改善需求受到抑制，回归理性之下的房价受到合理引导。与此同时，大量人群被挤压至存量房市场，截至年末，二手房市场成功出现房价倒挂，政策调控效果得到了充分的展现。

但，凡事都有两面性，在限购政策的背景下，沈阳市商品住宅库存量却呈现逆涨现象。在这种情况下，人才新政、落户宽松、促进县/新城去库存等利好政策与营销特惠浮出水面，让库存增量有所平稳。对于土地市场而言，并没有具体的相关单独成型调控文件，但大势以持续增加土地供应，优化土地结构，合理调控闲置土地，充分利用可开发资源为主。2018年的沈阳楼市在“因城施策”的战略引导下逐渐趋于理性，一二级市场全年在寻求供需平衡的道路上携手前行，向健康平稳的理想状态发展。

2. 重要内容盘点

发布时间	政策/时间	政策简述
1月11日	沈阳住房租赁交易服务平台正式推广应用	15个功能模块实现房屋租赁“一站式”规范管理，引导住房租赁市场向新模式转变。
1月23日	《沈阳促进建筑业持续健康发展》《沈阳大力发展装配式建筑》	2020年，全市装配式建筑占比力争达50%，商品住房成品化比率达50%以上。
2月13日	《关于印发辽宁省住房和城乡建设厅2018年住房制度改革和房地产工作要点的通知》	大力发展住房租赁市场、重点化解县城房地产库存，促进房地产市场平稳健康发展、完善住房公积金制度、改善物业管理
2月22日	《关于调整提取住房公积金支付房租办理事宜的通知（新政）》	在提取住房公积金支付自租房、公租房房租的原有要件基础上，增加由房屋租赁登记备案机关出具的《房屋租赁登记备案证明》原件，取消《提取住房公积金支付房租申请表》。
3月2日	24条人才政策：沈阳市人才新政全面落地	高层次人才“零门槛”落户 就医还有补助
3月5日	沈阳市人民政府办公厅关于印发《沈阳市推进市域义务教育优质均衡发展实施方案的通知》	房企不得以“学区房”为名开展销售活动
3月17日	国家发展改革委关于印发《北京市与沈阳市鼓励北京企业积极参与沈阳经济区旅游市场开发建设区域特色城市休闲旅游产业	
3月26日	关于印发《沈阳住房公积金缴存职工信用信息管理暂行办法》的通知	取消职工5年内提取住房公积金和申请住房公积金个人住房贷款资格

发布时间	政策/时间	政策简述
4月7日	沈阳市高校毕业生首次购房补贴实施细则	博士毕业生补贴6万元、硕士毕业生补贴3万元、本科毕业生补贴1万元。申请时毕业年限、首次购房时间均不超过五年的可享受一次性购房补贴。
4月17日	《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》	沈河、和平、浑南(三环内)限购。; 进一步加大土地供应, 供应规模不低于2017年水平; 坚决遏制投机炒房行为, 限售范围从三区扩至全城。
4月22日	沈阳出台九条“人才新政”补充意见	对“人才新政24条”形成了有力支持和补充
5月2日	《中共辽宁省委辽宁省人民政府关于加快构建开放新格局以全面开放引领全面振兴的意见》	对引进的符合条件的国内外高层次人才, 加大在人员奖励、配偶随迁、落户、住房、子女教育、医疗、养老等方面支持服务力度。
5月15日	沈阳房产局关于印发《商品房预售资金监管办法》实施细则通知	监管账户仅限开发企业本项目预售资金的收存、拨付; 该监管账户不可支取现金, 不得办理除查询功能以外的网上银行业务, 不得办理质押, 不得作为保证金账户及办理其他业务。监管账户的管理、监管资金的收存及拨付由监管银行负责实施。按照销售商品房项目中每幢建筑的工程进度, 按节点申请支取相应比例的资金。
6月8日	沈阳市扩大有效投资促进经济高质量发展的若干政策措施	对因使用权人自身原因造成闲置1年以上不满2年的, 按照土地出让或划拨价款的20%征收土地闲置费, 并限期开发; 闲置满2年的, 依法收回。
6月13日	辽宁省住房和城乡建设厅关于开展房地产市场秩序专项整治工作的通知	全面规范房地产开发企业和房地产中介机构的开发、销售和中介行为, 严厉打击炒房、囤房等扰乱房地产市场秩序行为, 抑制房价过快上涨, 保障房地产交易安全, 营造公平竞争、平稳健康发展的房地产市场环境。
7月5日	辽宁推出12项户籍管理新举措	大中专院校毕业生、职业院校毕业生以及留学归国人员, 凭毕业证、居民身份证, 可以在各市的城镇地区办理落户。
7月20日	沈阳市人力资源和社会保障局等八部门关于印发《沈阳市吸引人才就业创业租房补贴实施细则的通知》	7月起, 来沈就业创业毕业生享租房补贴, 最高每月1250元。
8月6日	沈阳市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知	沈阳全市限购: 增加住房用地和商品住房供应量; 实施商品住房价格指导; 加强舆论引导和预期管理。
8月9日	沈阳市公安局再次出台户籍新政, 房证未到手也能落户	购买一手房且尚未取得不动产权证的, 可以凭商品房买卖合同、购房发票和完税证明办理落户。

发布时间	政策/时间	政策简述
9月17日	沈阳市推进电子商务与快递物流协同发展实施方案	沈阳新建小区要配建智能快件箱，推进园区建设升级，保障基础设施建设用地。
9月26日	沈阳市人民政府办公厅关于印发《沈阳市居家养老服务体系建设实施方案（2018-2020年）》的通知	新建居住区按照每百户建筑面积不低于35平的标准，配套建设居家养老服务设施，与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。已建成居住区按照每百户建筑面积不低于25平的标准，配套建设居家养老服务设施。
11月15日	辽宁省人民政府关于印发《辽宁省加强滨海湿地保护严格管控围填海实施方案》的通知	严格限制房地产开发、低水平重复建设旅游休闲娱乐项目及污染海洋生态环境的项目
11月20日	沈阳市人民政府办公厅关于进一步完善学前教育奖补政策的通知	要大力发展公办幼儿园，扶持普惠性民办幼儿园。公办幼儿园：执行城区收费标准的，每生每月补助365元；执行农村地区收费标准的，每生每月补助200元；普惠性民办幼儿园：执行城区指导性收费标准的，每生每月补助240元；执行农村地区指导性收费标准的，每生每月补助200元。
11月30日	《辽宁省绿色建筑条例》将于2019年2月1日起正式施行	政策从全过程提出了绿色建筑的要求，明确因采用墙体保温技术增加的建筑面积不计入容积率核算；采用地源热泵技术等清洁能源技术的绿色建筑，供暖制冷系统用电参照居民用电价格执行等。
12月10日	我省出台多项举措力推县城和新城新区房地产去库存	符合条件的农民工将纳入住房公积金覆盖范围；控制商品房增量，消化存量，保持供求基本平衡。
12月14日	新修订的《沈阳市物业管理条例》正式发布	停车费扣除管理成本后的场地占用费归全体业主共有；新建小区前期物业服务合同不得超过3年；住宅的建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同，合同期限不得超过3年；住宅专项维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的管理原则。
12月24日	辽宁省委省政府关于加快民营经济发展的若干意见	企业用地可采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性出让等方式供应。加快解决企业土地房屋产权历史遗留问题。在符合规划、不改变用途的前提下,现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款差额。



专业的沈阳房地产信息服务商

三、土地篇

1. “12宗最” 写给2018年沈阳土地市场

成交单价最贵——铁路机械学校地块

2月2日，位于皇姑区一环旁、市委党校北侧的铁路机械学校地块进行拍卖。到场参加拍卖的共有11家房企，其中不仅包括较多国内一线的知名房企，如龙湖、金地、旭辉、万科、美的、碧桂园、新世界、中海等。最终经过61轮的苦战，渥尔夫（辽宁嘉丰万基置业有限公司）胜出，以成交单价11900元/平方米，总计21.52亿元成功竞得该地块，后期建设项目案名为清华樾府，该地块最终成为2018年成交单价最贵地块。

拿地最多房企——恒大集团

提及拿地最多的房企，大家可能会瞬间想到华润、龙湖、旭辉、金地等，因为在2017年他们给沈阳房地产市场留下了深刻的印象，同时也是沈阳楼市热门品牌房企。回望2018年，有一个房企，它低调地在9月29日一天内，通过挂牌交易方式连拿9宗经营性用地，将所在区域的土地成交量一天之内翻盘成为当月榜首，它就是在苏家屯区投资建设文旅康养产业项目“恒大童世界”的恒大集团。

城市最中心——团结路59号地块

6月28日，沈阳土地交易中心迎来了六月的第二场土拍。其中，来自沈河区的团结路59号地块因其10.38亿的超高起拍总价和北站金融区、城市中心黄金地理位置、优越的交通、商业配套引起各路开发商的关注。最终，旭辉集团以成交楼面价4800元/建筑平方米，总计约10.73亿将该地块收入囊中，后期建设项目定案名为旭辉铂宸府。

从沈阳环线版图来看，皇寺处于沈阳最中心位置，因该地块在所有成交地块中距离皇寺最近，最终荣登成为2018年度“最中心”地块。

成交面积最小——迎宾街东地块

10月10日上午，“银十”首场土拍在沈阳市土地交易中心开启。作为具有“镀金”地块之称的迎宾街东地块在当天遭到疯抢。最终，沈阳金迪哈投资有限公司以总价约0.25亿元竞得迎宾街东地块，成交单价达13600元/平方米，溢价率为21.9%。该地块用地面积仅为1831.64平方米，成功荣获2018年度成交面积最小的地块。

成交面积最大——南京南街东创新路北1号地块

8月16日，华润置地东北大区以挂牌交易方式成功摘得苏家屯区南京南街东创新路北1号地块，进军苏家屯新南站、会展区域，土地成交总价13.12亿元。据土地规划局公布的地块数据显示，该地块总用地面积189316.33平方米，用地性质为居住商业用地，商业比例不大于30%。华润置地进军苏家屯区，将有助改善居住品质，配套与公共环境，提升商业服务的水平。同时，该地块也顺势成为2018年度成交总面积最大的地块。

成交总价最高——领事馆东-2地块

11月7日，以挂牌方式出让的领事馆东-2地块位于长白岛领馆区内，一经入市引起业内、媒体界及市民们的热切关注。最终，沈阳中东港商业地产开发有限公司以成交单价5851元/建筑平方米，总计26.41亿元竞得长白领事馆东-2地块，成功晋升为2018年成交总价最高地块。

“摊事儿”最多——铁西区

据沈阳地产研究院统计，2018年全年流拍/被终止交易地块共计12宗，其中铁西区以7宗“问题”地块占据榜首，成为2018年“摊事儿”最多的区域。

最有“远见”——恒大童世界项目地块

9月29日，恒大集团以挂牌交易方式在苏家屯区连续摘得9宗经营性用地，总面积78.3万平，成交总价约6.6亿元。据沈阳地产研究院调查，恒大童世界项目地处于苏家屯区佟沟互通附近，距离南四环约7公里，周边交通条件优越，地势开阔平台，开发价值较高。距离苏家屯区佟沟新城较近，具有建设文旅康养综合体项目良好的基础条件。因其地理位置以沈阳为中心，辐射外埠市县，即为最有“远见”地块。

最“冷”区域——沈河区

由沈阳地产研究院统计，2018年沈阳市土地市场共成交经营性用地79宗，其中成交数量最少的为沈河区，仅2宗，占比2.5%；沈北新区以成交22宗占据榜首。沈河区成交地块数量最少，致使成为2018年成交地块最少的区域。

溢价率最高——蒲河大道南侧-108地块

4月19日上午，蒲河大道南侧-108地块的使用权在沈阳土地交易中心公开拍卖。最终，沈阳百岁生物科技产业园开发有限公司以成交楼面价2300元/建筑平方米，总价约0.4亿将该地块收入囊中，溢价率高达187.5%，同时成为2018年度溢价率最高的经营性用地。

“热度”最高——沈北新区

由沈阳地产研究院统计，2018年沈阳市土地市场共成交经营性用地79宗，其中沈北新区成交22宗占据榜首，出让总金额为40.7亿，致使成为2018年成交地块最多的区域。

最尴尬——维世佳、沈阳金泰集团地块

9月6日，原定于上午入市拍卖的维世佳、沈阳金泰集团地块，因无房企参加竞拍致使其流拍。10月23日，该地块迎来转机，由沈阳国土官网公布将于11月13日再次入市拍卖。可愿望终成泡影，因某种原因被迫终止交易，连续2次未能成功出让，略显尴尬。

小结

2018年沈阳土地市场在持续增加供应的主基调上波动前行。先扬后抑的态势受限购政策的影响较大，房企在调控中逐渐理性，放缓拿地、资金预算调整致使部分地块流拍。同时，大量品牌房企下沉至三四线城市布局，与市区内个别地块擦肩而过。9-11月份，土地市场表现的“凉气”十足，流拍频发、参拍房企数量递减、挂牌交易受到热捧，直至12月份，市场才有所好转。

2019年的土地市场将会如何，完全取决于各房企来年的营销战略与市场布局，住宅与土地市场同舟共进退。政策调控不放松，土地市场将仍然保持理性的态度持续前行。

2. 市场数据

2018年是土地市场回归理性的一年，全国流拍地块已超1800宗，沈阳全年土地流拍12次，其中有3宗地块“回锅”入市后顺利成交，结算后总计流拍9宗地。

随着土地市场的调控深入，限地价、竞自持、竞配建等土地出让条件加重，房企的利润空间同步被压缩。同时，楼市限购的实施更是让土地市场“雪上加霜”，改善与投机需求被抑制，销售增速放缓，房企回款压力较大，再加上融资渠道持续收紧，致使房企拿地更加谨慎。

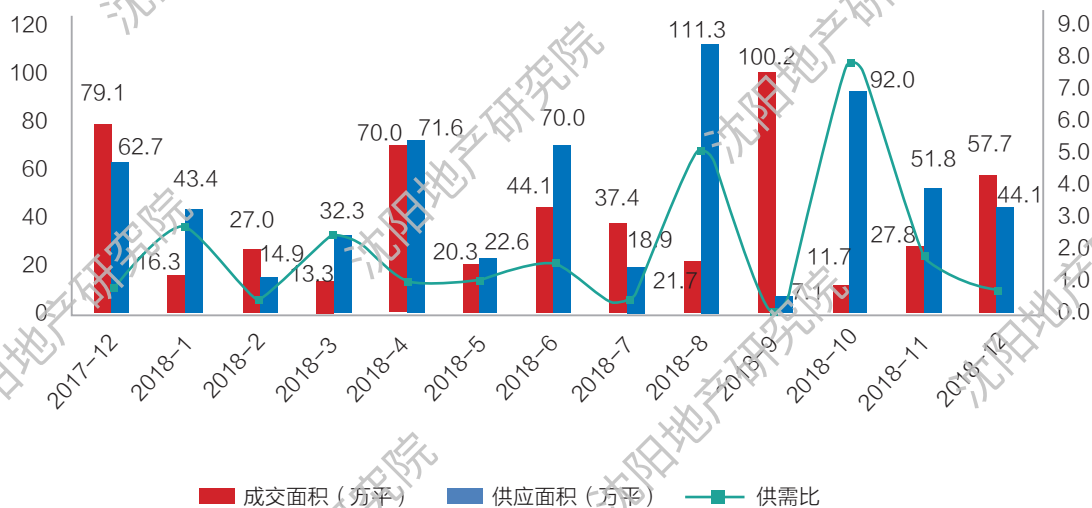
由沈阳地产研究院统计，2018年沈阳土地市场全年供应经营性用地91宗，总供应面积528.1万平，总成交面积约447.5万平，供需比为1.18，相比2017年的1.02，空间有所拉升。主要原因是受楼市限购影响，房企对市场预判愈加谨慎理性，同时银行对房地产行业的资金监管呈收紧态势，融资层面与往年相比形势较为严峻，种种原因致使房企拿地信心降低，土地成交结果与之前预期略有偏差。2019年沈阳土地市场仍将持续增加供应，但增速会有所放缓，区域供应结构分化现象将加剧。

(1) 经营性土地供需走势

由沈阳地产研究院统计，2018年12月沈阳经营性用地成交11宗，用地总面积57.7万平，环比上涨107.7%，同比下降27.1%；新增土地6宗，用地总面积44.1万平，环比下降14.9%，同比下降29.7。

12月份，沈阳土地市场供应端呈现环比同比双降，供应面积呈现收缩态势。从图表得知，8月-12月土地市场供应面积逐月递减，虽说全年土地仍以持续增加供应为主基调，但是随着商品住宅市场受限购影响，房企逐渐趋于理性，与此同时大大降低了参拍意向与拿地信心，市场在过渡期做出了有效调整，全年有8个月供需比 ≤ 1 ，整个市场逐渐向供需两端平衡靠近。

2018年沈阳经营性用地供需走势

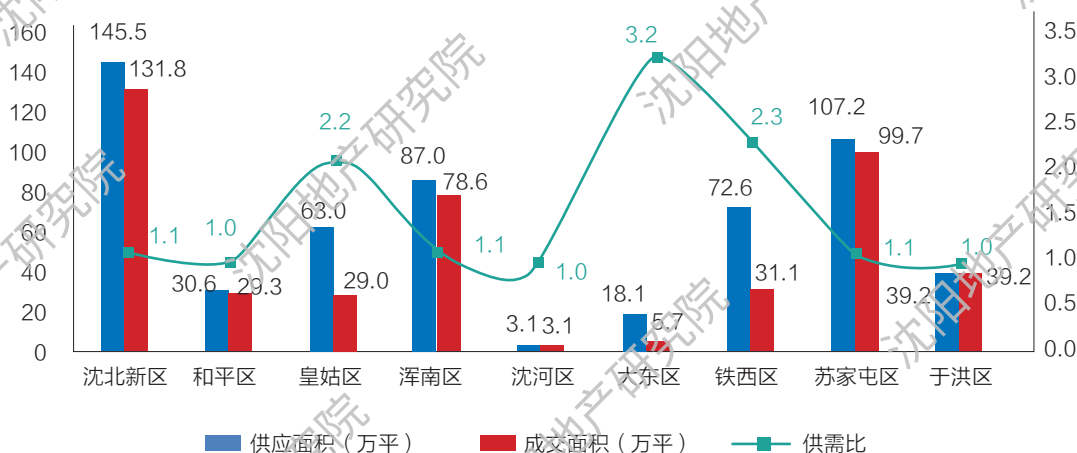


(2) 经营性土地供需结构

从数据可知，2018年，沈北新区经营性用地供应面积145.5万平，成交面积131.8万平，供需两端位居全市九区第一，苏家屯区与浑南区紧随其后，位列前三甲。沈河区与大东区土地市场表现乏力，主要原因在于区域内可开发资源稀少，从城区规划来看，2019年的东沈河、大东区的望花板块与陶瓷城板块或将成为两个区域土地主要供应来源。

从供需比上来看，全市九区2018年均 ≤ 1 ，大东区供需比高达3.2，铁西区以2.3紧随其后。致使大东与铁西供需比差较大的主要原因是供应入市的地块，在土地拍卖交易前因无房企参加竞拍致使流拍，形成了供过于求的“假象”。

2018年沈阳各区域经营性用地供需走势

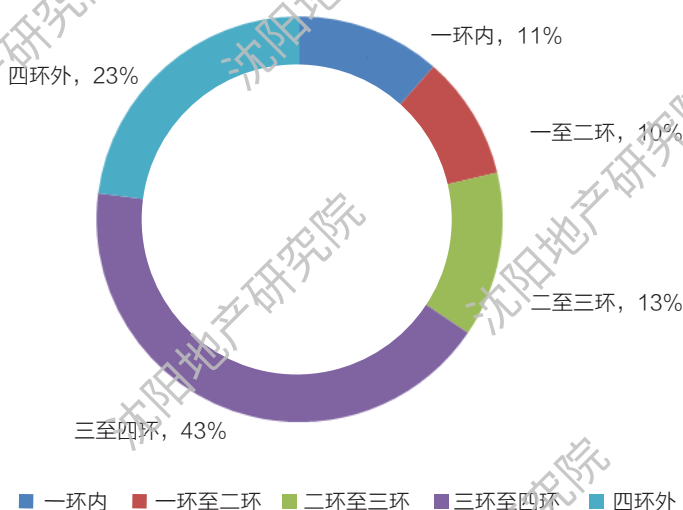


(3) 经营性土地环线位置

2018年，沈阳经营性用地成交共计79宗，三至四环间成交34宗，占比43%，成交宗数占比最大，多为居住类用地；三环以内共计27宗，占比34%；四环外18宗，占比23%，以特色小镇、文旅/健康、产业综合体等产业项目为主要研发产品的用地。

目前沈阳土地供应主力仍为三至四环间，主要分布于浑南区、沈北新区、铁西区及于洪区，商业类土地在今年得到有效供应，二环内土地因其所在位置及地段优势，出则必抢，资源稀缺，显得尤为珍贵。四环外18宗地块，仅恒大集团地产一家房企拿地数量就占了一半，在东北振兴与沈阳经济区一体化的促进下，更多品牌房企对城市外环区域“虎视眈眈”，将未来的营销重点从市区中心逐步外移，可谓是“大树之下好乘凉”。

2018年沈阳经营性用地环线位置分布情况





(4) 经营性土地属性分析

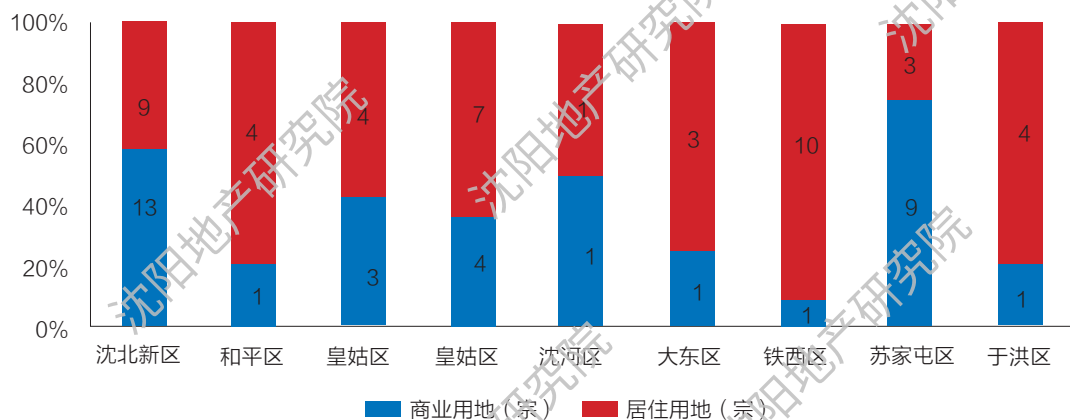
据统计，2018年沈阳经营性用地成交总计79宗，其中居住用地45宗，占比57%；商业用地34宗，占比43%。两类用地接近平衡，对比2017年而言，商业用地成交宗数增加近300%，其中起到主力推进作用的是酒店、住宿、娱乐康养类用地。

从商业与居住用地分布来看，浑南区与铁西区居住用地较为集中，同时这两个区域在商品住宅市场中备受刚需置业者青睐，此形势将会在2019年持续。在商业用地成交数据中，沈北新区以成交13宗位居榜首，苏家屯区成交9宗，位列第二，实为恒大童世界项目规划用地。

从沈阳近2年房地产发展趋势来看，品牌企业（如恒大、富力、中南高科等）逐渐布局四环周边，开启“产业+”运营模式，综合体及特色小镇项目日益增多，在激活外郊待开发存地上起到了重要促进作用，商住比例向平衡发展。

2018年，沈北新区发力，在促进区域旅游及文化产业发展的同时，地铁2号线北延长线4个站点的新增，助推了土地入市进程，同时也增大了房企拿地的欲望。布局在以七星乐园、蒲河景观大道及“稻梦空间”少数民族旅游资源为重心的大圈层中，特色温泉与产业小镇类项目较为突出。

2018年沈阳各区域已成交经营性用地属性分布



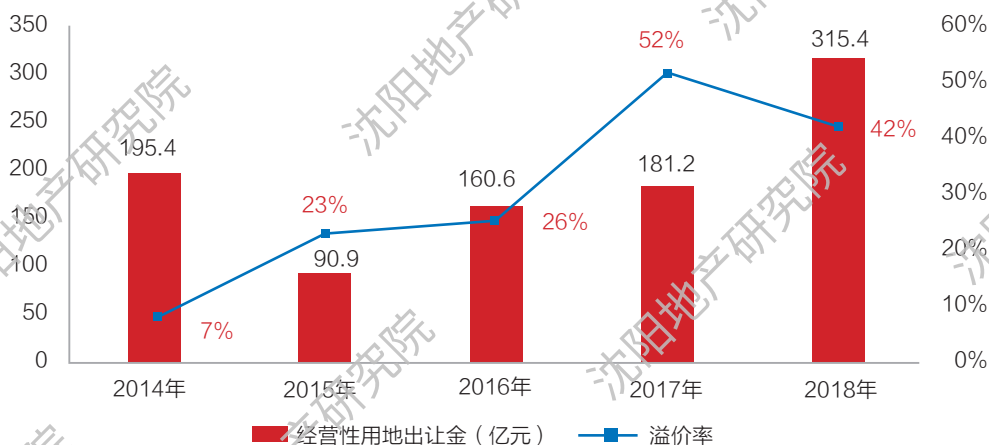
(5) 经营性土地出让金额

2014年沈阳土地出让金为195.4亿元，在近5年内位居第二，而土地溢价率却处于底端，主要受商品住宅高位库存量的牵制，当年沈阳仅3家品牌房企拿地，实为土地储备供应充足。

2018年沈阳土地出让金315.4亿元，达到近5年内峰值。从目前沈阳土地市场供应与成交态势来看，2019年或将有所回落，三环内可开发土地日益减少，棚户区与“二手地”仍在市场中占有一定份额，房企间的战场仍以三至四环区域为主。

2018年土地溢价率有所回落，相比2017年下降了19.2%。全国土地市场回归理性，地块流拍已超1800宗，沈阳土地市场处于同步状态。房企拿地放缓、参拍意向降低，致使土地溢价率骤然下降。2019年仍持续“先扬后抑”，在调整中力求供需平衡。

近5年内沈阳经营性用地成交出让金与溢价率走势

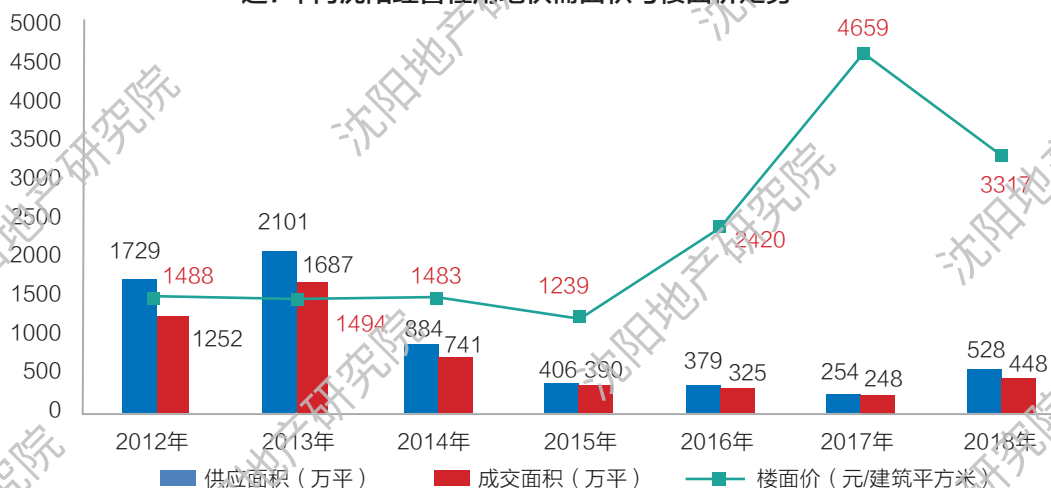


(6) 经营性土地楼面价格

2013年-2017年，沈阳土地供需面积呈现持续下降态势。从2014年沈阳市取消限购到2016年出台的10例促进库存消化的房产政策，着重点多集中在如何解决高位库存的问题上，土地市场一时间受到“冷落”。2017年，沈阳土地成交楼面价为4659元/建筑平方米，达到近7年内最高值，同年商品住宅价格也呈现了较大的上涨态势。

商品住宅与土地市场两者就像面包与面粉，基础材料价格上涨，成品价格必然上升。2017年沈阳市出台“三环外存量房限售”，政策调控的萌芽悄然出头，同年土地供需面积下探至“谷底”。2018年，政策调控的萌芽终于“开花结果”，限购从三区扩至全城，一时间让房企对楼市的态度从高涨转为理性，土地成交楼面价下降至3317元/建筑平方米，环比下降28.8%，挂牌竞拍成为恒大、中粮、新城控股等为代表房企热衷选择的交易方式。

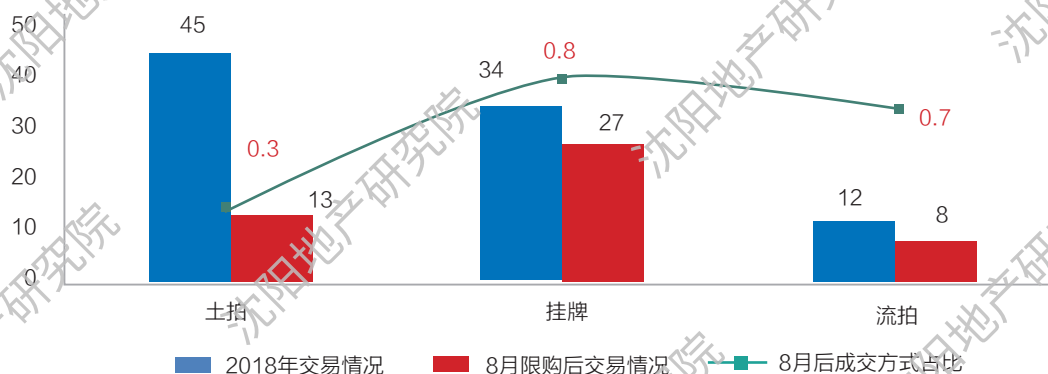
近7年内沈阳经营性用地供需面积与楼面价走势



(7) 经营性用地交易方式

由沈阳地产研究院统计，2018年以土拍方式交易为主的地块共45宗。8月限购之后，成交方式逐渐向挂牌交易方式倾斜，共27宗，占总量的80%，土拍方式成交仅占20%。全年土地流拍12宗，8月限购后流拍的地块占比70%，限购政策影响的不仅仅是商品住宅市场，房企对整个房地产市场的判断与抉择同时产生了偏移。

2018年沈阳土地交易方式对比走势



(8) 经营性用地收购情况

2018年，沈阳土地市场共计发生地块被收购事件8起，其中碧桂园继并购鑫时代长白地块，定名碧桂园御长白之后，2018年持续并购态势，连续收购银亿沈北地块与壹号官邸，扩张态势明显，拿地方式有所转变。而作为并购的元老级房企融创中国，在2018年却选择放缓拿地，仅在沈阳市场以收购1宗地块收尾，目前在售项目共计10个。

地块名称	房企	项目名称	所在区域	主推产品（平）	参考价格（元/平）	咨询电话
沈北吉宝地块	融创	融创·观澜壹号	沈北新区	高层86-128 洋房110-141	8000 10000	400-639-9993 转1206
浑南中旅地块	万科	中旅·万科城	浑南区	洋房75-130	—	400-639-9993 转1091
北皇姑地块	郡源	郡源·悦城	皇姑区	高层75-108	8600	400-639-9993 转1212
积水地块	远洋	远洋仰山	浑南区	小高83、99 洋房125、139	8500-9500 11500-12500	400-639-9993 转1893
壹号官邸	碧桂园	碧桂园·峯华盛京	铁西区	别墅395-435	530-850万/套	400-639-9993 转1882
银亿地块	碧桂园	碧桂园银亿 大城印象	于洪区	高层88-225 洋房135	9200 10000-11500	400-639-9993 转1004
农大板块地块	龙湖	—	沈河区	—	—	—
华光灯泡厂	九洲福尔	九州御峯	和平区	—	—	—

(9) 经营性土地成交明细

2018年，沈阳市经营性用地成交共79宗，沈北新区以成交22宗地块位居全市区域排行第一，沈河区以2宗地块垫底。市中心区域可开发土地资源日益减少，从区域发展形式来看，2019年东沈河、大东区望花板块及首府新区或将成为市场热点。

从成交地块属性来看，仍以居住用途为主，但商业用地在2018年呈现上升趋势，用途从纯商业逐渐倒向服务业、娱乐康养及住宿酒店类。顺应城市建设发展，品牌房企试水娱乐康养与文旅类特色产业项目。土地供应端满足市场需求且持续增量，逐渐走向理性平稳道路。

2018年沈阳市商品房用地交易明细

竞得时间	地块名称	所属区域	土地面积 (平方米)	规划用途	容积率	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/建筑平方米)	竞得企业	溢价率
12.26	功勋地块南	铁西区	58998.27	居住、商业	$1 < R \leq 2.4$	106905	7550	阳光城	25.83%
12.25	盛京医院 北侧地块	沈北新区	150381	居住	$1 < R \leq 2.8$	78739	1870	新城控股	0
12.25	时代金科 北侧地块	沈北新区	56664	居住	$1 < R \leq 2.5$	26774	1890	新城控股	0
12.25	亚泰四期 北侧地块	沈北新区	50058	商业	$R \leq 2.8$	9811	700	新城控股	0
12.25	107省道 南侧-9	沈北新区	18584	商业(娱乐 康体)	$R \leq 1.3$	2102	870	沈阳锦泉蓝湾	0
12.25	107省道 北侧-11	沈北新区	4380	商业(餐饮 用地、旅 馆用地)	$R \leq 1.5$	296	450	沈阳美加欧	0
12.25	蒲河大道 北侧-196	沈北新区	20741	商业(娱乐 康体用地)	$R \leq 1.5$	1556	500	沈阳仟睿达	0
12.25	203国道 西侧-47	沈北新区	3804	商业(零售 商业用地)	$R \leq 1.2$	411	900	沈阳晟基商贸	0
12.25	蒲河大道 南侧-95	沈北新区	62458	居住、商业	$1 < R \leq 1.5$	14081	1503	沈阳蒲河 房地产	0
12.12	沈辽路北一巷	沈阳经济技 术开发区	14162.22	居住	$1 < R \leq 1.5$	10300	4850	铁西城建	0.66%
12.12	203国道 西侧-53	沈北新区	136879	居住	$1 < R \leq 1.8$	39700	1610	沈阳熙源置业	0.63%
11.13	塔湾街东	皇姑区	8612.25	商业	$R \leq 2.6$	9700	4310	万嘉	0.23%
11.9	青光街西	大东区	17814.69	居住、商业、 道路交通	$1 < R \leq 6.8$	44256	5868	沈阳地铁昊瑞	0
11.9	合作街西	大东区	6872.99	居住、商业、 道路交通	$1 < R \leq 6.7$	25327	5500	沈阳地铁昱瑞	0
11.7	GN- YX-02-30-1	浑南区	19998.57	商业	$R \leq 2$	13551	3388	中国水利 水电六局	0
11.7	蒲河大道 北侧-211	沈北新区	36495.00	商业(旅馆、 其它商务)	$R \leq 4$	8248	565	付英天	0
11.7	领事馆 东-2地块	和平区长白 岛经济区	188074	居住、商业	$1 < R \leq 2.4$	264101	5851	中东港	0
10.24	北方重工 转向系统	沈阳经济技 术开发区	17453.69	居住	$1 < R \leq 1.8$	15080	4800	北京中梁	12.30%
10.24	积水潭医院南	沈阳经济技 术开发区	10023.86	商业服务业	$R \leq 1.5$	4811	3200	沈阳金峰	26.40%



竞得时间	地块名称	所属区域	土地面积 (平方米)	规划用途	容积率	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/建筑平方米)	竞得企业	溢价率
10.24	东北大马路285号	大东区	19073.56	居住	$1 < R \leq 1.8$	20256	5900	龙湖	21.80%
10.16	鹏欣东	浑南区	60030.65	居住商业	$1 < R \leq 1.7$	31126	3050	万锦控股	1.67%
10.10	迎宾街东	沈河区	1831.64	社会停车场用地兼容商业	$R \leq 5.2$	2491	13600元/平方米	金迪哈投资	21.90%
10.10	世纪联华	皇姑区	8692.01	居住商业	$1 < R \leq 4.0$	23990	6900	方林	1.47%
9.29	佟沟街道沈丹高速东7#地块	苏家屯区	170800.49	商业(娱乐康体用地)	$R \leq 1.0$	5149	360	恒大	0
9.29	佟沟街道沈丹高速东8#地块	苏家屯区	40499.31	商业	$R \leq 1.0$	2369	585	恒大	0
9.29	佟沟街道沈丹高速东6#地块	苏家屯区	41694.40	商业	$R \leq 1.0$	2439	585	恒大	0
9.29	佟沟街道沈丹高速东4#地块	苏家屯区	57567.02	商业(娱乐康体用地)	$R \leq 1.0$	2072	360	恒大	0
9.29	佟沟街道沈丹高速东3#地块	苏家屯区	31094.08	商业	$R \leq 1.0$	1819	585	恒大	0
9.29	佟沟街道沈丹高速东2#地块	苏家屯区	33030.03	商业(娱乐康体用地)	$R \leq 0.5$	1189	720	恒大	0
9.29	佟沟街道沈丹高速东1#地块	苏家屯区	141992.65	商业(娱乐康体用地)	$R \leq 1.0$	5112	360	恒大	0
9.29	佟沟街道沈丹高速西1#地块	苏家屯区	118686.07	居住	$1 < R \leq 1.2$	20039	1407	恒大	0
9.29	佟沟街道沈丹高速西3#地块	苏家屯区	147778.85	居住	$1 < R \leq 1.1$	24952	1535	恒大	0
9.28	小东路南	大东区	13136.34	商业	≥ 6	50049	6350	中粮	0
9.11	101国道东侧-93	沈北新区	29304	商业(旅馆用地、其它商务用地)	$R \leq 3.0$	4967	565	中北建工	0
9.11	沈北开发大道北侧-164	沈北新区	15422	商业(旅馆用地、其它商务用地)	$R \leq 2.5$	3478	902	沈阳光谷联合发展	0
9.6	中德公馆	沈阳经济技术开发区	17388	居住商业	$1 < R \leq 2$	3500	1020	中德开置业	2.00%
9.6	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	居住	$1 < R \leq 1.8$	59600	4700	富禹	10.60%
9.6	正良路南雷明钢管北	沈北新区	73546	居住	$1 < R \leq 2$	44000	3000	首开	3.10%
8.29	沈马公路西4号	于洪区	27886	商业用地	2.4	8700	1300	奥悦冰雪旅游投资	0
8.16	南京南街东创新路北1号地块	苏家屯区	189316	居住商业	$1 < R \leq 2.1$	131196	3300	华润	0

竞得时间	地块名称	所属区域	土地面积 (平方米)	规划用途	容积率	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/建筑面积)	竞得企业	溢价率
7.23	GN-GX-06-07-1	浑南区	15136	商业	$R \leq 0.9$	11353	8334	浑南国资	0
7.17	107省道 南侧-11	沈北新区	49979	居住商业	$1 < R \leq 1.5$	11620	1550	北汤国际	3.33%
7.17	107省道 南侧-10	沈北新区	34945	商业	$R \leq 1.2$	3984	950	北汤国际	1.06%
7.10	百荷湾东	浑南区	82371	居住	$1 < R \leq 1.7$	79818	5700	万科	70.15%
7.6	正良四路 8号地块	于洪区	184578	居住商业	$1 < R \leq 1.8$	62461	1880	三盛宏业	0
7.3	夹河路北地块	和平区	7394	商业	$R \leq 5.0$	9242	2500	沈阳远创	0
6.28	雨田中学西	沈北新区	170367	居住	$1 < R \leq 2.5$	85184	2000	中粮	5.26%
6.28	107省道 南侧-8	沈北新区	34958	商业(娱乐康 体设施用地)	$R \leq 1.2$	3943	940	北汤国际	2.13%
6.28	团结路59号	沈河区	29424	居住	$1 < R \leq 7.6$	107337	4800	旭辉	3.45%
6.21	华光灯泡厂	和平区	7077	居住商业	$1 < R \leq 4.0$	30571	10800	九洲福尔	83.05%
6.21	丁香湖19号 东-1号地块	于洪区	88344	居住商业	$1 < R \leq 2.2$	186583	9600	中铁	99.58%
6.21	南十一马路 南侧棚户区 改造项目	和平区	10891	居住商业	$1 < R \leq 2.7$	16762	5700	北京中梁	14.00%
6.21	水厂地块	皇姑区	99424	居住商业	$1 < R \leq 2.5$	106881	4300	金科	19.44%
5.18	时代包装地块	铁西区	15402	居住	$1 < R \leq 2.2$	33885	10000	中南	72.41%
5.1	中兴东	浑南区	72714	居住	$1 < R \leq 1.5$	47991	4400	三盛宏业	0
5.1	聚宾街东	浑南区	114584	居住	$1 < R \leq 1.5$	68750	4000	三盛宏业	0
4.27	102国道 东侧-36	沈北新区	73020	居住	$1 < R \leq 1.5$	15334	1400	嘉源置业	7.69%
4.27	102国道 东侧-35	沈北新区	186567	居住	$1 < R \leq 1.5$	39179	1400	嘉源置业	7.69%
4.25	怒江街西	皇姑区	2556	商业	$R \leq 3$	4685	6110	沈阳润汇	1.83%
4.25	102国道东 侧-37地块	沈北新区	25408	商业	$R \leq 1$	2566	1010	嘉源置业	12.22%
4.25	102国道东 侧-34地块	沈北新区	72651	商业	$R \leq 1$	7338	1010	嘉源置业	12.22%
4.25	祝科街西地块	浑南区	16463	商业(五星 级酒店)	$R \leq 1.9$	2221	710	辽宁利丰星行	9.23%
4.19	G13地块	浑南区	67992	居住	$1 < R \leq 1.7$	86690	7500	保利	87.50%
4.19	蒲河大道南 侧-108地块	沈北新区	11478	商业(餐 饮、旅馆)	≤ 1.5	3960	2300	百岁生物	187.50%



专业的沈阳房地产信息服务商

竞得时间	地块名称	所属区域	土地面积 (平方米)	规划用途	容积率	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/建筑面积)	竞得企业	溢价率
4.19	三环北下坎子三期地块	于洪区	56879	居住	$1 < R \leq 2.4$	48461	3550	民安	65.12%
4.19	沈飞日野地块	铁西区	65256	居住	$1 < R \leq 2$	77002	5900	招商	84.37%
4.19	沈阳星光玻璃纤维有限公司地块	铁西区	29688	居住	$1 < R \leq 1.6$	23276	4900	金科	58.06%
4.19	装备西地块	铁西区	8399	居住	$1 < R \leq 2$	16798	10000	沈阳光耀恒荣	36.61%
4.19	铸研北地块	铁西区	3619	居住	$1 < R \leq 2.2$	7644	9600	正轩海川	42.86%
4.4	曹仲南堤西路南-1(南)地块	和平区	79763	居住商业	$1 < R \leq 2$	176300	11050	万科	36.00%
3.6	苏家屯区枫杨路南地块	苏家屯区	18161	商业	$R \leq 2.8$	10984	2160	苏宁	0
3.14	国防科工办地块	皇姑区	17390	商业	$R \leq 5.4$	42259	4500	辽宁金昌源	0
3.10	皇姑区梅江街西侧	皇姑区	62636	居住	$1 < R \leq 1.8$	49044	4350	美的	67.31%
3.10	三环北下坎子二期地块	于洪区	34327	居住	$1 < R \leq 2.4$	23891	2900	民安	68.60%
2.13	沈本路西	浑南区	179942	居住	$1 < R \leq 1.9$	174364	5100	中海地产	54.55%
2.20	铁路机械学校	皇姑区	90436	居住	$1 < R \leq 2$	215237	11900	嘉丰万基	138.00%
1.26	南京南街西	苏家屯区	6666	商业	$R \leq 2$	3333	2500	新生活集团	19.79%
1.26	华茂西地块	浑南区	136833	居住	$1 < R \leq 2.4$	114940	3500	万达	15.02%
1.26	智慧二街西	浑南区	20000	商业	$R \leq 2$	17200	4300	郡源	34.38%

四、住宅篇

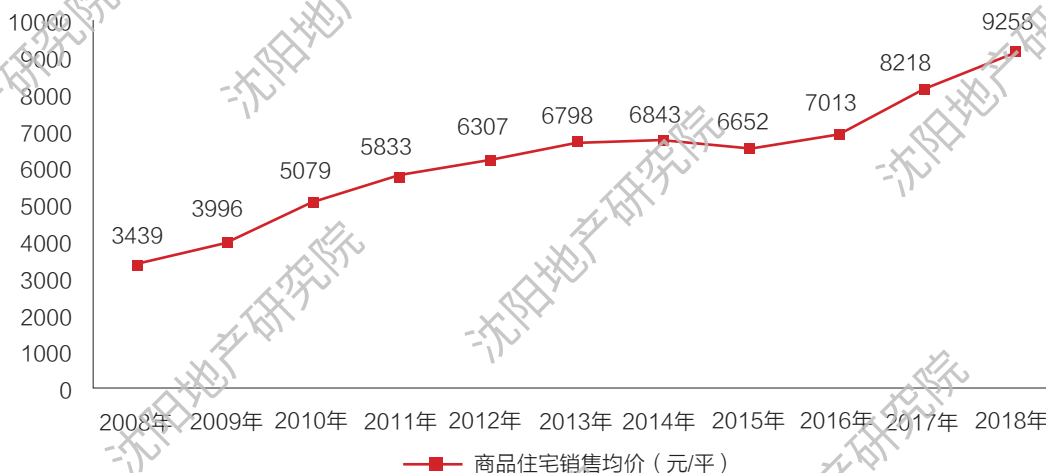
1. 商品住宅市场

(1) 沈阳市商品住宅年度供需走势

2018年，沈阳商品住宅销售均价为9258元/平，10年间房价上涨幅度约169.2%，年均增长率为10.4%，近三年间平均每年上涨约1000元，对比2008年至2015年，增速有所提升。

2013年，在全国持续增加供应大背景下，沈阳商品住宅市场库存量持续增涨，房价进入平稳状态，直至2015年出现小幅下滑迹象。沈阳楼市全力去库存时间随之而来，众多利好政策纷纷登上“舞台”，房源销售价格一路上扬。2018年沈阳商品住宅销售均价破“9”，在限购调控之下，增速相比2017年下降了26.3%，房价上涨速度得到了有效的遏制。

2008年-2018年沈阳商品住宅销售均价走势

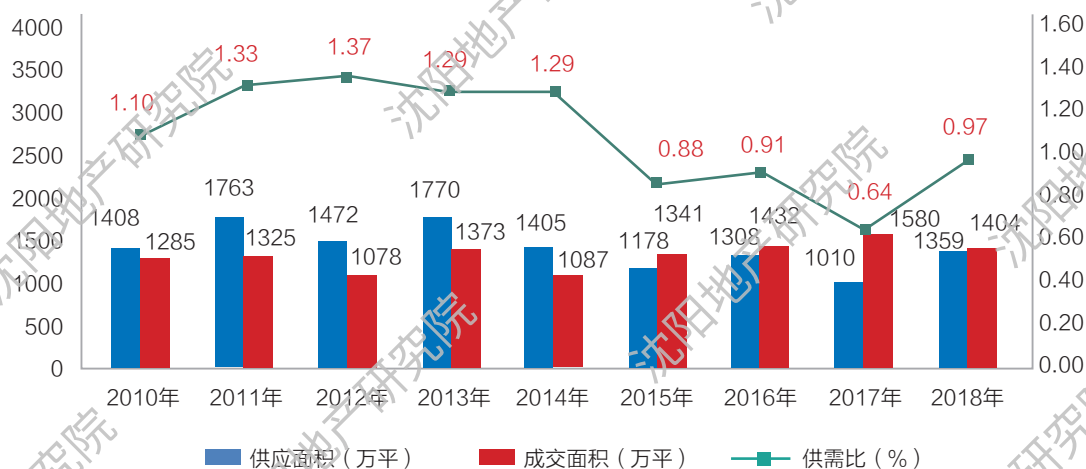


2018年，沈阳商品住宅供应总面积1359万平，环比上涨34.5%；成交总面积1404万平，环比下降11.2%；供需比为0.97，近8年间供需比最接近1的年份。

从数据中得知，供需两端的“分水岭”位于2014年。2010年-2014年间，沈阳楼市主态势为供过于求，在住房商品化的浪潮里，买房需求得到了充分的释放，各大房企持续增加供应量。为了促进市场平稳发展，2011年出台了限购令，全市库存量升至高位。2015年限购取消，“二胎”正式开放，全市进入去库存阶段，销售端有所回暖，2015年至2018年的4年间，供不应求成为市场主基调。

2018年，沈阳房地产市场在“两次限购”的调控下，供需走向平衡。2019年政策调控仍将持续，为了缓解调控带来的库存高位不降，人才引进、落户放宽、降准降息，个人房贷等利好政策或将持续跟进，在促进楼市平稳的同时，更加有效的助力城市发展。

2010年-2018年沈阳商品住宅供需面积走势



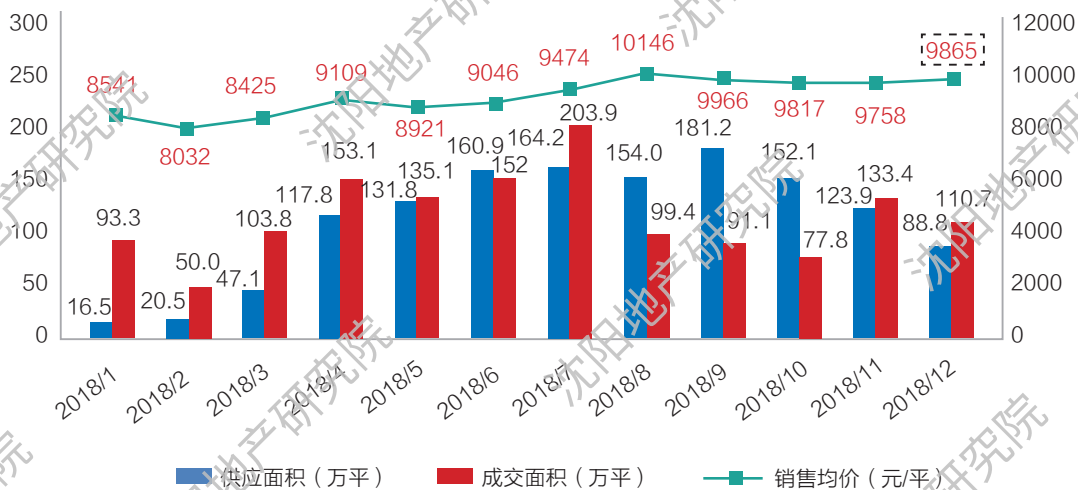
(2) 2018年沈阳商品住宅月度供需走势

由沈阳地产研究院统计，12月沈阳商品住宅销售均价9865元/平，环比上涨1.1%，同比上涨16.6%，全年楼市房价稳中有升，尤其是在8月限购之后，房价处于平稳发展态势，维持在9800元上下波动。

从供需面积来看，12月份供应总面积88.8万平，环比下降28.4%，同比上涨40.6%；成交总面积110.7万平，环比下降17%，同比下降17.5%，供需两端全年呈现波动不稳态势。

在市场供需与政策调控的博弈之间，最理想的状态不失为寻找一个平衡点，全年“过山车”式的走势正是波动调整的动线图。限购下的“先扬后抑”，是政策调控效果的直观展现。

2018年沈阳市商品住宅供需面积与销售均价走势

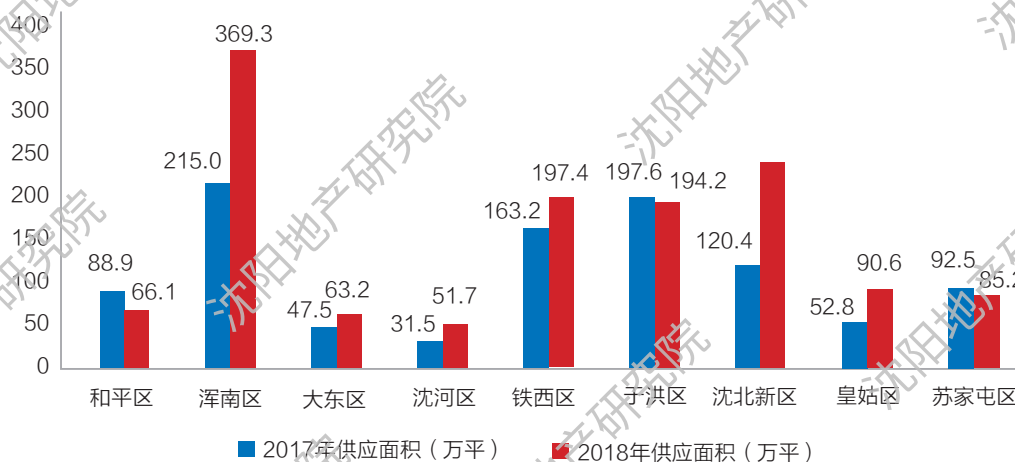


(3) 全市各区商品住宅供需走势

2018年，沈阳9个区域中，有6个区域供应端呈现上涨态势，其中沈北新区增量幅度最大，环比2017年上涨100.2%，夺得榜首；浑南区供应面积369.3万平，单区供应量最多，环比上涨71.8%，刚需产品占据市场主要份额。

从产品供应增量的数据中不难看出，目前沈阳商品住宅市场主要库存集中在浑南区、沈北新区、铁西区及于洪区，四大区域也是2018年新盘/新品入市的集中区。无论是房企布局，还是购房者安家置业，热度不减致使供应增量遥遥领先于其他5大区。

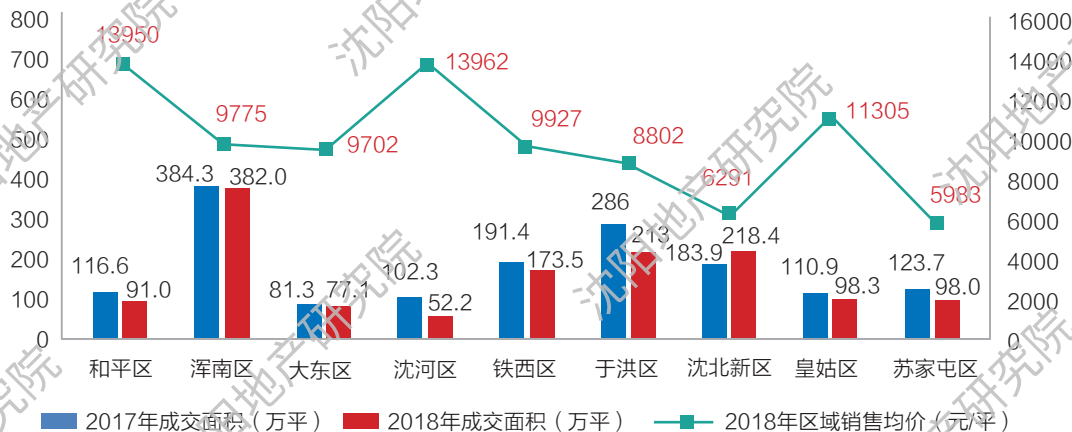
2017年-2018年沈阳市商品住宅各区供应面积走势



从数据图表中可知，浑南区2年内成交面积维持平稳状态，且稳居榜首。在9大区域中，仅沈北新区成交面积呈现增长态势，环比2017年上涨18.8%，位居成交榜第二。成交面积榜前四名与供应面积排名相对应，侧面反映出市场供需主力分布走势。

区域市场形成“两极分化”局面，由外向内呈现递减态势，供需主力集中在三至四环间。随着土地“内争外拓”格局的形成，越来越多的住宅新盘/新品仍持续集中于二环之外。短期内市场仍将保持刚需为主的态势，2019年“居住价值”仍是政策调控与房企的着力点。

2017年-2018年沈阳市商品住宅各区成交面积走势



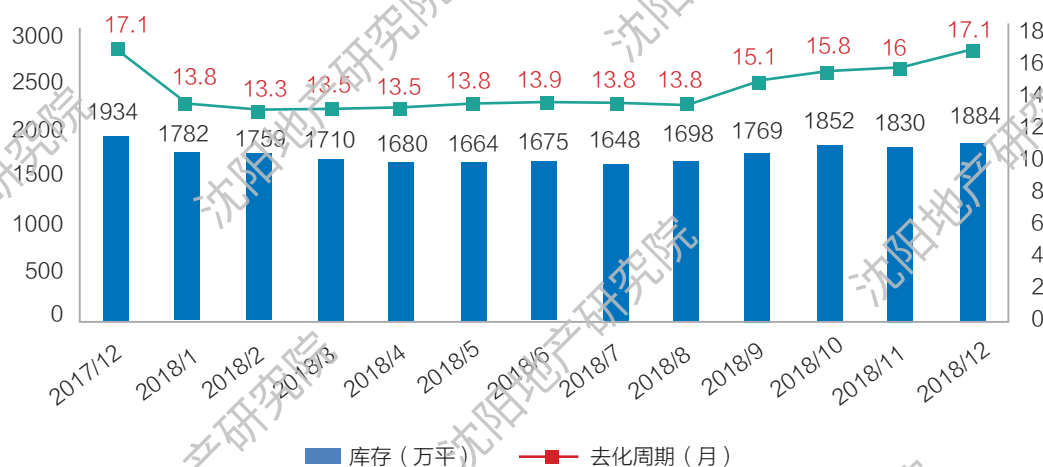


(4) 商品住宅库存量与去化周期

如果说市场供需量是判断房地产市场阶段发展的依据，那么楼市库存则是整个市场未来短期内的衡量砝码。从全年库存与去化周期走势来看，2018年首月去化周期收缩较为明显，下降幅度为19.3%，并持续保持13.8直到“8.6限购”前。从限购后首月起至年末，去化周期一路上扬，12月份回升至17.1个月，与去年同比持平。

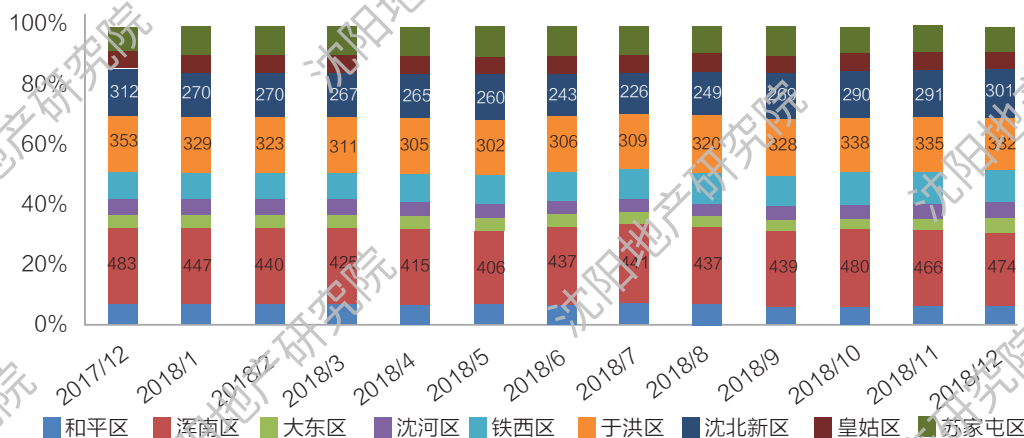
在市场持续不断增加供应与限购政策调控双重作用之下，沈阳商品住宅库存量在四季度出现了明显的反弹迹象。据统计，12月份，库存面积为1884万平，达到2018年最高位。

2019年一季度，市场供应端先抑后扬，春节期间去化产品以库存为主，库存量与去化周期将同步呈现下降态势。随着项目工地年后陆续恢复作业，2018年准入市新盘开启认筹/开盘模式，供应端逐渐回暖，库存短期内趋于平稳状态。



2018年沈阳9大区库存面积中，浑南区以月均451万平的高库存零位居第一，于洪区与沈北新区紧随其后。依据市场行情判断，这三个区域不仅是库存高位区，同时也是住宅消化热区。在“此消彼长”的节奏下，全年全区库存量基本保持平稳发展，12月同比皆有不同程度下降。在未来市场中，如何将多年留存的商品住宅有效去化将是首要解决的关键问题。

2018年沈阳各区域商品住宅库存面积走势

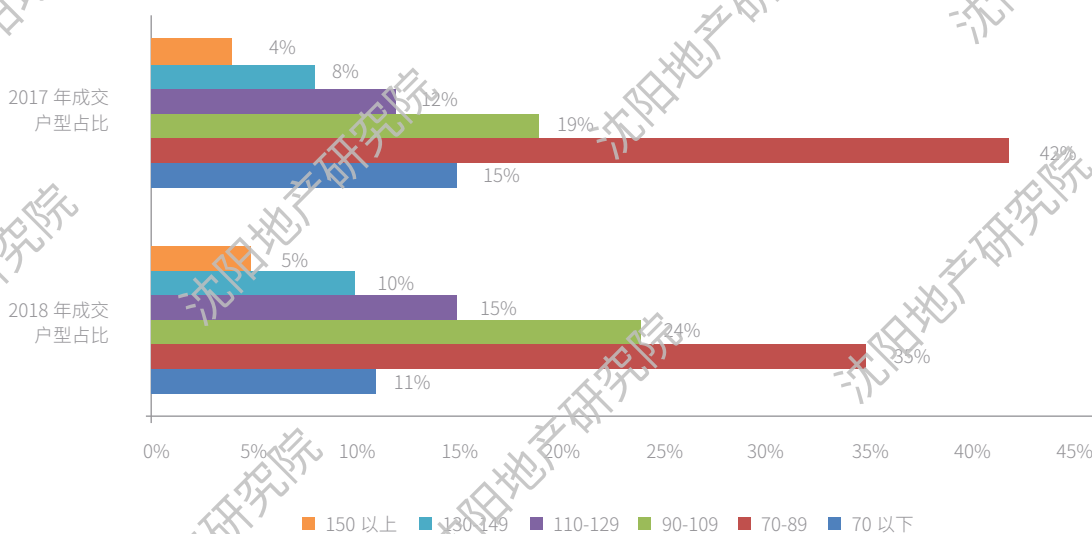


(5) 商品住宅成交户型面积走势

2018年，沈阳商品住宅成交主力面积段为70-89平，占比35%；90-109平户型成交量位居第二，环比上涨21.1%；110平以上户型成交量相比2017年有所增加，70-109平面积段呈现收缩态势。

市场中70平以下的刚需小户型逐渐被购房者消化，70-90平的经典户型与90-100平的大两房成为市场主力热销产品，人们在选择房源满足居住的基本需求同时，对空间舒适度的追求日益提升。

虽然8月份“限购令”对改善需求产生了抑制作用，但从数据来看，110平以上产品相比2017年成交有所提升，主要原因是部分外地置业者受限，而本地二套改善需求影响较小。



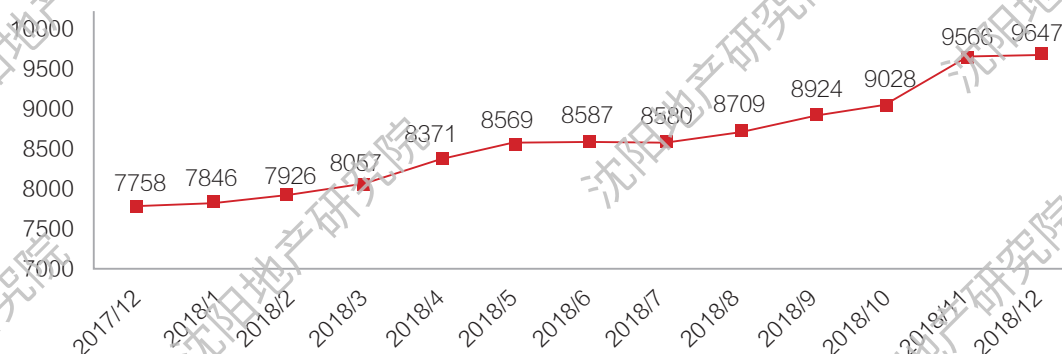
2. 二手房市场

(1) 全年二手房价稳步上涨，增长幅度约23%

2018年12月份，沈阳市二手房销售均价为9647元/平，环比上涨0.85%，增速回落85.8%；同比上涨24.4%，一年之内上涨近2000元。

从整个价格走势来看，全年可分为2个波峰期，即4月与11月。限购政策在其中起到了助推的作用，将大部分改善客群挤压至二手房市场。新房与二手房价格对比指数在年末两个月维持在1.02，价格走向平稳期。

2018年沈阳市二手房销售均价走势





专业的沈阳房地产信息服务商

(2) 90平以下先扬后抑，144平以上需求稳增

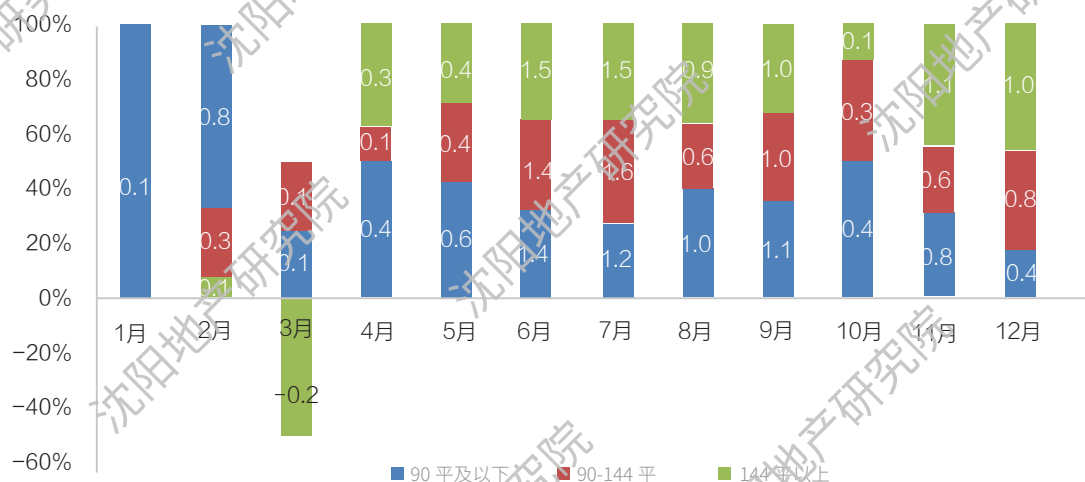
2018年12月份，沈阳市90平以下二手房房源的销售价格环比上涨0.4%，90-144平的房价上涨0.8%，144平以上的房价上涨1%。

从全年数据来看，3月份时，二手房价格整体增速下降，其中最为明显的为144平以上房源，出现负值，环比下跌0.2%。90平以下房源的价格先扬后抑，90平以上房源价格波动趋稳。

全年二手房价保持上涨态势。新房市场以刚需为主，促使部分改善客群被挤压至存量房市场，加之政策对外地置业者的限制，促进了地段与配套条件优越的二手房销售量增加。

从增长指数来看，144平以上房源月度增长超1%有5个，相比其他面积，数量最多，侧面反映出市场中产品关注热度与价格上涨幅度。

2018年沈阳市二手房户型面积价格分类指数环比走势



五、项目篇

1. 《沈城楼市》楼盘咨询量Top10

统计《沈城楼市》楼盘来电咨询量得知，华润置地·二十四城位居2018全年来电咨询量排行榜首位，紧随其后的为佳和新城与保利·茉莉公馆，位居前三甲。

华润置地·二十四城自2016年7月首次开盘以来，每次推新均有良好的销售业绩。项目高层产品对刚需客群具有较强的吸引力，同时因其紧邻地铁1号线，完善的配套与交通优势，加上适中的市场价格，让众多置业者关注这里。

从排行中可清晰看出，全国品牌类房企占80%，侧面反映出购房者在买房时对于开发企业品牌效应的关注度，同时值得注意的是位居第二的佳和新城，在众多品牌房企的竞争中脱颖而出。主要原因是，项目位于沈阳市高位房价的集中热区，沈河区方家栏板块内，但因其周边竞品仅其仕·和悦一个且尚未开盘，而且片区内居住环境与生活配套相比沈河区中心略有偏差，对比之下，价格相对较低。从地段与未来发展趋势来看，具有一定的购买吸引力。

无论从区域还是产品来看，市场仍以刚性需求为主导，品牌效应不一定代表的就是改善需求，更多的是在物业服务、产品建设、园区环境及配套完善度上。客观反映出当下人们买房更加注重居住的舒适度与房源实用性，恰恰与“房住不炒”的大势定位相融合。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	咨询电话
1	华润置地二十四城	铁西区张士板块	四期高层84-143 洋房130-150	8800 12000	400-639-9993 转1701
2	佳和新城	沈河区方家栏板块	高层58-150	清水7200	400-639-9993 转1305
3	保利·茉莉公馆	和平区长白岛	高层85-116	7800	400-639-9993 转1183
4	信达·万科城	浑南区新市府板块	洋房 115、125、140	14000-16000	400-639-9993 转1145
5	中冶·上和郡	和平区长白岛	青藤60-80	11200	400-639-9993 转1516
6	沈阳雅居乐花园	沈北新区 道义大学城	高层89-121	8000	400-639-9993 转1261
7	亚泰城	沈北新区蒲河新城	景观高层45-125 洋房74-144	详情请咨询售楼处	400-639-9993 转1262
8	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
9	宏发英里·蓝湾	于洪区于洪新城	多层84 高层38-77 小高层90	9600 7500 9600	400-639-9993 转1394
10	碧桂园·银河城	于洪区于洪新城	繁华里105-140	详情请咨询售楼处	400-639-9993 转1392

2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘咨询量可知，剑桥公馆荣获咨询量排行第一，成为2018年度网络来电咨询的“一匹黑马”，小面积段的高层产品与教育配套优势让其在全年波动的市场中崭露头角。无论从项目的受众客群还是综合竞争能力来看，顺应市场发展大势成为其逆势登峰的主要原因。

本土项目宏发英里·蓝湾，以自身的刚需产品、接受度颇高的价位及区域优势，位居排行榜第二位，吸纳了大批量的年轻受众客群。通过房小二网来电排行不难看出，上榜项目与《沈城楼市》Top10略有差异，这是因互联网与纸媒的受众客群比重略有偏差而至，但主基调皆以刚需市场为主，整体态势未有改变。

排名	项目	区域	主推产品（平方米）	参考均价（元/平方米）
1	剑桥公馆	皇姑区北陵板块	高层37-65	15000
2	宏发英里·蓝湾	于洪区于洪新城	多层84 高层38-77 小高层90	9600 7500 9600
3	佳和新城	沈河区方家栏板块	高层58-150	清水7200
4	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87-107	8800-9600
5	金地·樾檀山	浑南区奥体板块	高层80-134 小高层138 洋房120-168	13000 15000 18000
6	信达·万科城	浑南区新市府板块	洋房115、125、140	14000-16000
7	中海·和平之门	和平区长白岛	棠颂96、115、145 3期87-140	15000-18000 14000-16000
8	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义大学城	高层89-121	8000
9	金地·名著	皇姑区北陵板块	高层120、150	15000-17000
10	亚泰城	沈北新区蒲河新城	景观高层45-125 洋房74-144	—

3. 房小二网楼盘热搜排行Top10

房小二网搜索楼盘排行前十中，首创光和城位居第一，性价比较高的刚需产品得到了广大购房者的认可。同时，中海、保利、金地、万科品牌房企稳居前十，购房者对品牌房企的青睐度逐渐增强。宏发英里位居第二，引领本土房企屹立于市场混战之中。

热搜前十的楼盘主要集中在浑南区与于洪区，市场以刚性需求为主力，改善需求空间被压缩，投机市场被抑制，整体格局逐渐向纯居住需求倾斜，理性置业将延至2019年。

排名	项目	区域	主推产品（平方米）	参考均价（元/平方米）
1	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87-107	8800-9600
2	宏发英里·蓝湾	于洪区于洪新城	多层84 高层38-77 小高层90	9600 7500 9600
3	城建万科·翡翠书院	浑南区长青板块	高层96-124 小高层137	13000-15000 16000
4	金地·樾檀山	浑南区奥体板块	洋房127-142 高层80-134 小高层138 洋房120-168	17000-19000 13000 15000 18000
5	亚泰城	沈北新区蒲河新城	景观高层45-125 洋房74-144	——
6	金地·半山麓	大东区陶瓷城板块	精装高层75-125 清水高层77 洋房130-140	10500-11500 7700起 15000-17000
7	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 11000-13000
8	意大利风情小镇	于洪区丁香湖新城板块	多层洋房70-108	11000
9	万锦·红树湾	浑南区新市府板块	高层80-119 洋房100-139	9500 13000
10	保利大都会	皇姑区北陵板块	超高层149-213	17000



专业的沈阳房地产信息服务商

六、企业篇

1. 多元布局，品牌房企争做“领头羊”

2018年，全国经济稳健发展，在银行金融体系对房地产行业放款收紧情势之下，迈入改名浪潮的房企数量逐渐增多。据统计，2018年从实施“去地产化”走向“产业+”的房企已达20余家。在全国政策类调控次数环比增长66.7%的市场上，房企面对融资渠道收窄的态势，也许去地产标签、涉足更多产业领域是获得银行加大资金“援助”的重要策略之一。谈及产业项目，在2018年沈阳市场中，有两个重大事迹让人记忆犹新。

恒大地产集团——“南征北战”

对于恒大地产集团而言，可以说是采取“农村包围城市”战略，不鸣则已一鸣惊人。9月30日，沈阳恒大童世界文化旅游项目在苏家屯区启动，项目专为2-15岁的少年儿童打造的全球唯一全室内、全天候、全季节的大型童话神话乐园。当日，恒大沈北绿茵小镇项目在沈北新区启动。同时，沈抚新区恒大养生谷、抚顺康颐生态小镇项目分别举行奠基仪式，正式落户辽宁。四大项目，全龄化布局，开启“健康·成长”战略路线。

其实，恒大集团早在2017年已经涉足健康产业。12月14日在广州举行了产品发布会，将酝酿许久的“恒大养生谷”正式推出，旨在打造恒大标准下的养生胜地，同时宣示恒大集团布局全国的步伐就此开启。

华润置地——紫气“东”来

11月28日，沈河区委书记王忠昆代表沈河区与华润置地东北大区黄岩副总经理就华润万象生态文旅城签订投资协议，标志着该项目正式入驻沈河。华润万象生态文旅城选址于沈河浑河滩地，总投资超100亿元，未来将打造成为集文旅产业、商贸产业、科技创新产业和生态休闲产业等多业态为一体的大型城市综合体，并将为沈河产业转型升级、城市品质提升注入强劲动力。

华润置地作为首个布局“东沈河”的品牌房企，在城市战略布局中实为重要一步，可以称得上是“一箭三雕”。

1) 开疆拓土。从“囤地”的角度来看，目前市区二环内可开发土地资源日渐稀缺，可以说已成为出则必抢的态势，作为土地供需两端垫底的沈河区，一路向东则是市场发展大势，华润置地高瞻远瞩的预判战略在与其他品牌房企竞争中，略胜一筹。

2) 产业升级。在沈阳，华润置地以品牌开发商形象深深烙印的大众心中。本次进驻东沈河，开启生态文旅产业布局，在助推区域建设发展的同时，为自己在沈阳城市布局及市场竞争中，赢得了重要的“砝码”。

3) 品牌推广。一个成功的房企，不仅要建造出一个好的楼盘，同时也需要好的口碑市场。在成熟的项目运营中，华润置地逐渐从居住向城市建设大领域发展，让更多的沈阳本地居民享受更加幸福的生活，精神上的“攻心计”。

2. 跑马圈地，外地房企仍为拿地主力

由沈阳地产研究院统计，2018年沈阳土地市场共成交经营性土地79宗，其中外地品牌房企拿地49宗，占比62%；本土房企拿地23宗，占比29%。从数据得知，目前土拍市场仍以外地房企竞得为主，在运营与周转资金的对比下，品牌房企具有相对优势。

随着全国品牌房企陆续下沉至三四线城市，对于二线城市的布局重心有所偏移。本土房企须全力进军，缩短与其之间的竞争力差距，弱化劣势效果，占位市场份额，这就需要在土地竞拍上发挥积极的作用，抢地“囤粮”，已做好后方充足补给。

3. 商战交锋，楼盘营销活动渐入心境

每当节假日相关节点之前，是各房企最忙碌的时候。对于“商品”的供给方，他们想的更多的是如何让自己的产品受到对应客群的喜欢、如何让产品在市场中的声音尽可能放大、如何让营销事件成为热门话题、如何有效的将视觉与文字类广告信息有效的转移成真实到访。

2018年，全国性品牌类房企玩的是“连连看”，高端类项目演的“艺术片”，在夹缝中生存的楼盘打的是“价格战”，而大多数项目唱的歌曲则是“限时特惠”。

不是房地产市场不好，开发商想的营销策略多了，而是竞争对手增多，能力增强，所处的环境让各个房企逐渐走向楼市的“最强大脑”。2019年楼市维稳环境已定，无论开发商是高调唱戏，还是低调走量，最终都无法逃离“脱虚入实”的格局。

七、客群篇

在房地产市场中，无论是开发商研发产品、市场营销定位，亦或是项目主要配套建设，都与购房者需求息息相关。养老地产，以50岁以上客群为主，注重医疗、文娱、交通、环境及生活配套；旅游地产，涉及全龄化产业，从幼儿到老年，都需要前期研判；刚需类项目，则吸纳更多的单身、准婚、上班一族，对交通、生活配套、物业有较高的要求标准。

为了更好的了解沈阳市场中购房者真实的想法，本次购房意向调研采取双端模式，即线上微信用户调研与线下实际采集，统计汇总结果2000余份。最终得出沈阳购房者对意向房源所在区域、价格、配套、面积等元素需求，通过数据交叉分析，客观且直观的反映需求端的主要方向。

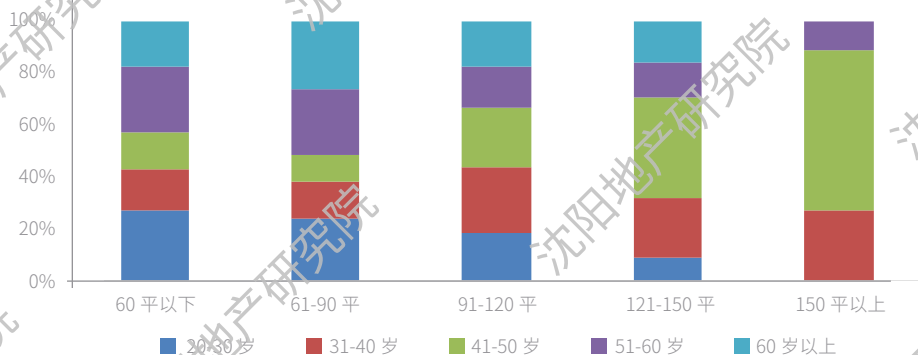
1. 客群年龄在房地产市场的占位

客户年龄与产品面积交叉分析

在客群对意向产品面积的需求判定中，随着年龄的不同，产品面积呈现两极分化，30-50岁之间的购房者对90-150平户型产品较为关注，他们处于事业上升至成熟期，经济与家庭基本保持稳定，多数买房用于提升居住舒适度，享受空间带来的幸福感。

30岁以下、50以上的人群青睐选择90平以下产品，用于刚需置业或养老居所，置业目的性较强。在市场回归理性阶段，此类客群也成为主力消费群体，购买欲望较强。

客群年龄与产品面积分析



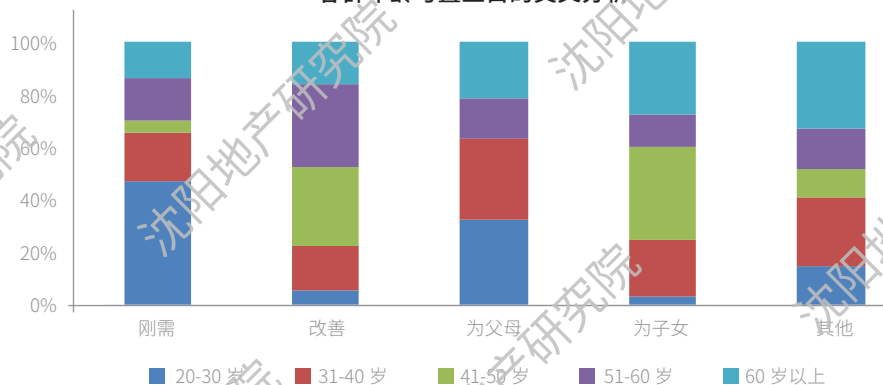


客群年龄与置业目的交叉分析

不同年龄的客群，买房目的也有所不同。通过数据统计得出，刚需产品主要对位客群年龄为20-30岁；位于41-50岁区间的购房者主要买房用于改善居住品质环境及为子女置业。60岁以上的这部分人群，用于养老置业占比100%，而51-60岁的人群用于养老占比较大，约70%；50岁以下选择“其他”类别的置业者，多数有投资的需求。

沈阳商品住宅市场从上半年的“刚需为主，改善为辅，少量投资”，到下半年的“刚需盛行，改善骤降，投资受制”，房企始终将客群买房需求列为营销的最终服务目标。2018年沈阳实施了2次限购，意在遏制房价过快上涨，侧面抑制炒房投机，改善客群虽然受到挤压，但需求端仍处于较高水平，主要为沈阳本地客群对居住环境改善的向往。

客群年龄与置业目的交叉分析

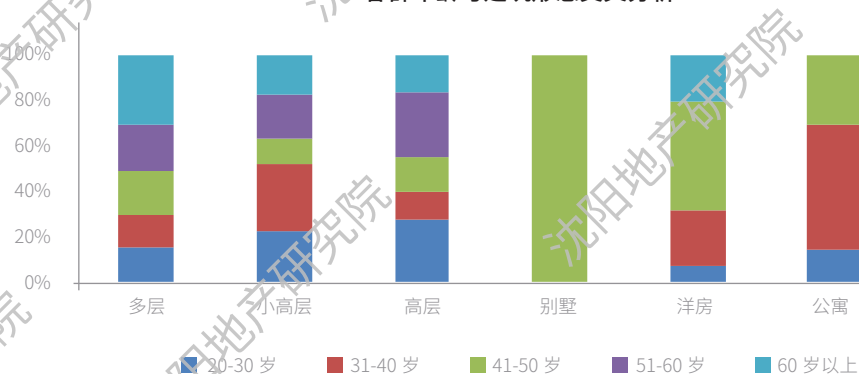


客群年龄与建筑形态交叉分析

随着年龄增长，置业者对建筑形态高度的需求差异化愈发明显。年轻一族喜欢高层、小高与公寓，50岁以上且用于自住的客群，比较青睐选择多层及洋房产品。选择“其他”标签的人群，主要集中在商业与门市产品，但占比较少，未超过总数的5%，需求力较弱。

41-50岁的客群在别墅、洋房及公寓产品占比较大，主要用于改善与投资。据统计，此年龄段内，想买洋房、别墅与公寓产品的人群占比约为4%，客群基数较小，原因在于别墅产品的特殊性与当前刚需市场大环境所致。

客群年龄与建筑形态交叉分析

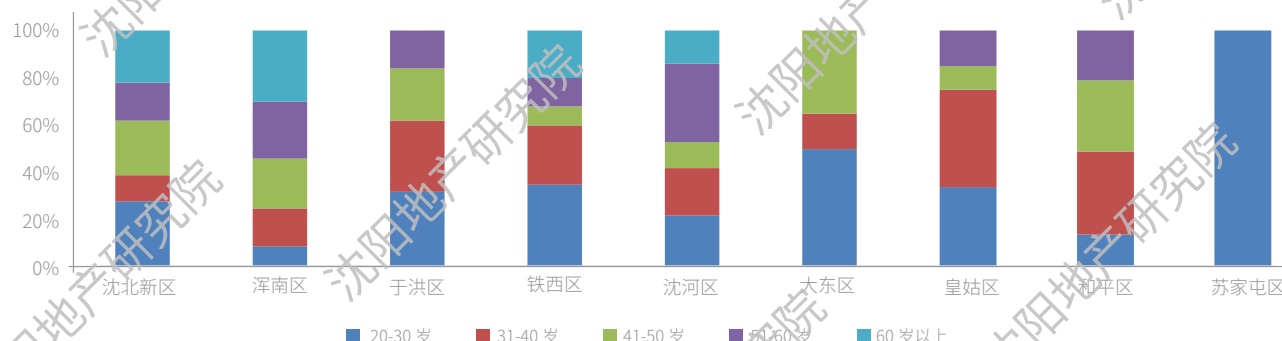


客群年龄与意向区域交叉分析

从每个区域的客群年龄分布来看，30岁以下置业者主要倾向选择苏家屯区、沈北新区、大东区、铁西区，这四个区域恰好是刚需产品较为集中的区域，也是自8月限购后沈阳市成交量靠前的区域。

大家可能会为问，为什么浑南区没有受到年轻人青睐与追捧呢？事实是因为41-60岁之间的购房者占了较大比重，其中大部分置业者买房目的是为了子女结婚或自己养老。很多年轻置业者首套房的首付都是由父母支付，这就形成了这类人群意向选择区域的导向。沈北新区优越的生态环境与浑南区利好的配套设施，吸引了多数用于养老的客群，区域市场化逐渐形成。

客群年龄与意向区域交叉分析

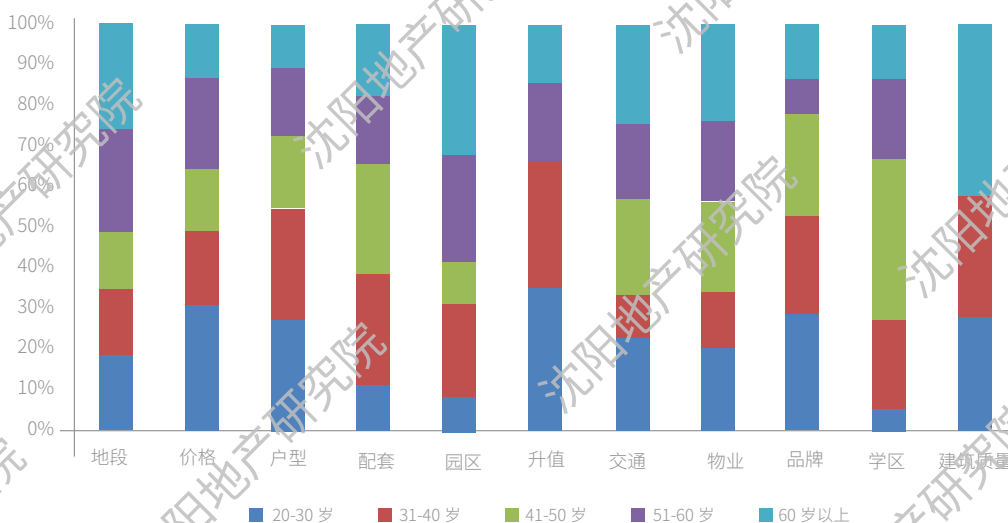


客群年龄与关注元素交叉分析

据抽查，随着年龄增长，户型、价格、品牌元素对购房影响逐渐被弱化，园区、地段、物业占比越来越高。对于建筑质量而言，较为关注的人群主要分布在25-35岁及60岁以上人群。

30岁以下的年轻置业者比较关注价格、品牌与产品升值空间，对项目未来发展有一定前瞻预判性。随着城市结婚人群日益趋向大龄化，在购房年龄分布形成了反差。前几年关注学区教育的主要集中在25-35岁之间，而当下市场35-45岁人群则成为学区资源的青睐者，多数为70、80后人群，家庭经济条件稳定且良好。

客群年龄与置业关注元素的交叉分析



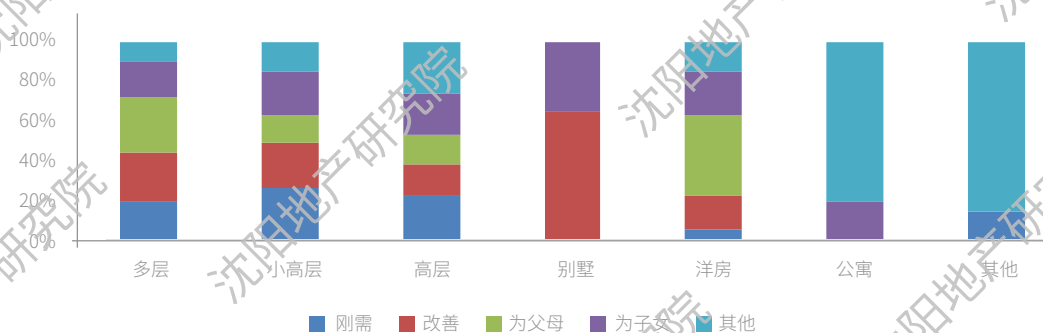


2. 置业目的在买房过程中的影响

置业目的与建筑形态交叉分析

从数据得知，刚需客群主要选择小高层与高层产品，户型面积普遍适中，价格相对而言略低；多层、洋房和别墅类产品受到改善客群青睐，关注热点是大户型、大开间、楼层低、居住密度小等。公寓与其他（商业）主要用于投资，目前市场需求力较弱。

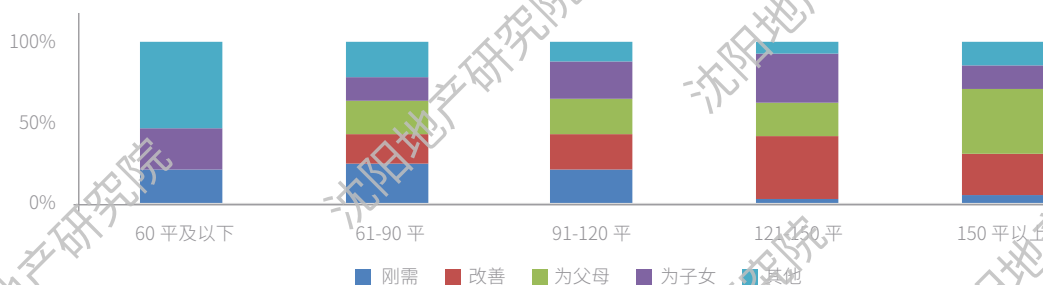
置业目的与建筑形态交叉分析



置业目的与产品面积交叉分析

在产品面积需求层面，用于刚需置业客群多数选择了60-90平的房源，改善类客群比较倾向于121平以上的大面积户型，更加注重居住的舒适度与空间享受感。

置业目的与产品面积交叉分析



购房者的置业目的是房企在建设项目、研发产品前期首要分析的重点，商品住宅市场以需求为导向，不断完善居住环境与配套设施，在满足客群居住需求的同时，提升居住幸福感。在整个过程中，开发企业不仅仅扮演“建造者”的角色，同时也是城市的“美化者”。

3. 购房客群对于区域选择的需求

客群户籍与意向区域交叉分析

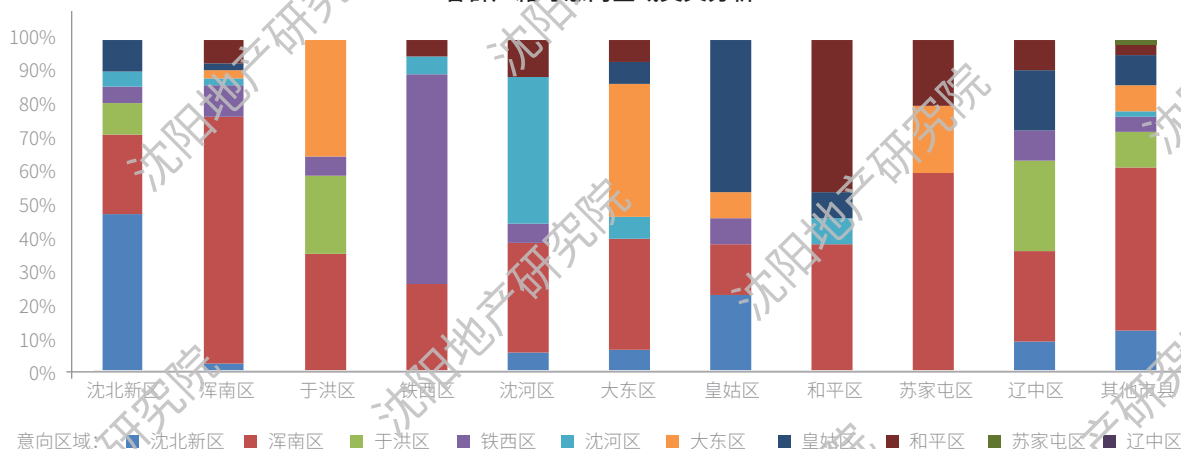
在对购房者进行街访调研的过程中，发现大多数人对区域具有一定的依赖性，他们生活或工作的主要活动区域对他买房的选择起到了很大的引导作用。例如，你工作在浑南区，那么你可能会在大东区、和平区买房，你不会选择在沈北新区购置一所用来自住的房子。还有一部分人群，为了跟随子女或父母，在其居住的周边进行置业。

由沈阳地产研究院统计，在所有被调研的客群中，想要在浑南买房的人群占比45%，户籍在浑南且想在浑南买房的占比约80%，户籍位于苏家屯区的位居第二，距离浑南区较近，且区域发展与环境优于苏家屯区。

在沈阳居住且户籍是其他市县的客群中，省内来自朝阳的占比10.8%，位居第一；铁岭的客群占比7.7%；来自营口的客群量排在第三，占比6.2%。省外的购房者中，来自黑龙江的占比9%。整体来看多数以北方区域为主，少数来自江西、湖南、武汉等地。

外地客群主要倾向选择在浑南区安家置业，主要的原因在于对沈阳城市发展重心、区域经济与环境发展的权衡，同时浑南区快速发展也是沈阳市对外的宣传主力。无论自贸区、综合保税区、有轨电车还是新市府，都吸引着各个行业人群的关注，侧面起到引导购房者的作用。

客群户籍与意向区域交叉分析





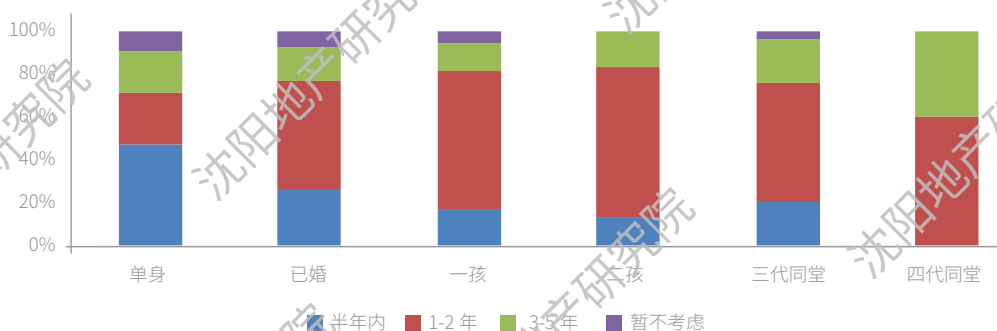
4. 家庭结构在置业计划中的影响

家庭结构与置业时间交叉分析

从数据得知，单身人群多数计划在半年内买房，购买需求度位居最高；已婚与有孩子的家庭多数集中在1-2年内，虽然对房源的购买欲望没有单身人群高，但考虑在半年内置业的不占少数。同时，还存在一部分观望者，视市场变动而决定是否置业，成为市场中的潜在客群。

基于市场客群置业计划与家庭结构的对比，不难看出，短时间内想要买房的主力集中于单身及已婚的置业需求者。房企在产品定位与入市时间选取上应考虑到这一点。

家庭结构与置业时间交叉分析

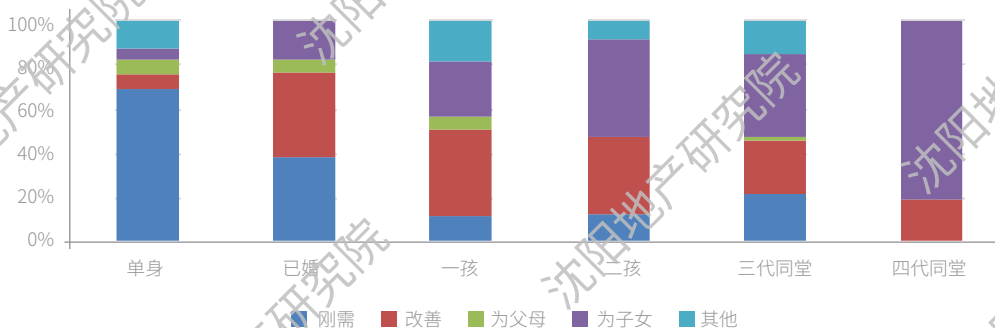


家庭结构与置业目的交叉分析

单身与已婚者在买房时，置业目的略有偏差。前者大多数用于婚前置业或准婚房，以刚需产品为主；后者多数考虑为子女置业或增大居住环境，置换一个附带婴儿房的产品。在数据表中，四代同堂的客群仅占比2%，为子女置业实为资金援助。

随着家庭结构的变化，刚性需求呈现下降趋势，改善需求在已婚一族中占比较大。在其他置业目的中，投资与养老占比较大，且养老需求集中在三代同堂。

家庭结构与置业目的交叉分析

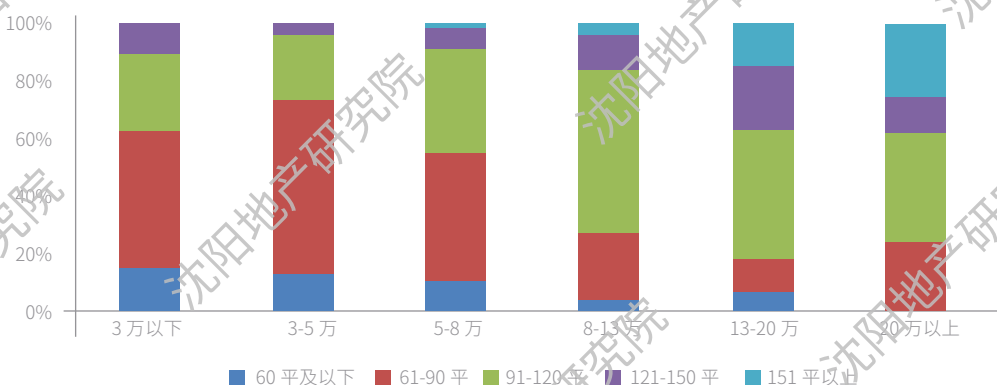


5. 家庭收入影响产品面积的选择

买卖双方能否顺利签订协议，起到关键作用的仍是购房者的家庭经济因素。不同的家庭环境对房源类别、价位及面积的需求有所不同。据调研数据统计，选择购买61-90平房源的客群，家庭年收入一般在5-8万左右；年收入在8-20万的人群比较青睐于91-120平产品。

随着收入的逐渐提升，小面积需求逐渐下降，151平以上产品需求呈现上升趋势。部分客群虽然家庭收入较好，但仍选择60平左右的房源，主要是应父母需求而选择的养老居所。

家庭年收入与产品面积交叉分析



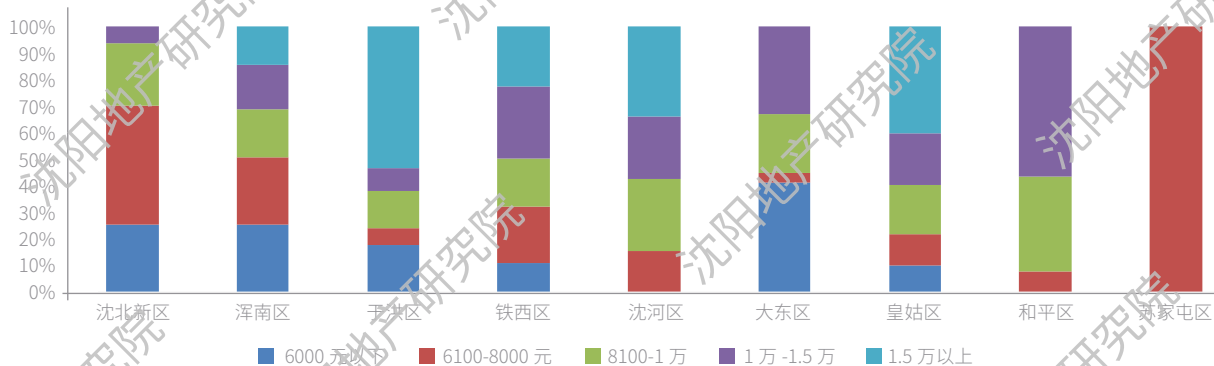
6. 产品单价与区域选择交叉分析

从目前沈阳商品住宅房价分布来看，主要呈现的现状是由中心向边缘递减，由南向北递减，由西向东递减。

从购房客群对产品单价接受度与意向区域来看，想在于洪区置业的客群能够接受产品单价在1万5以上，对区域未来发展期望值较高，接受能力强，同时对于区域内产品更多倾向于多层洋房；沈北新区多数集中在6100-8000元，随着区域环境与交通条件的改善，刚需置业者与开发企业将目光纷纷锁定这里，房价在合理区间内稳定增长。

浑南区因现存楼盘数量位居全市九区之首，产品类别多样，价格区间跨度大，客群承受能力分布较为平均；想要在苏家屯区置业的客群普遍认为房价应在6000-8000元之间，虽然区域被冠名“价格洼地”，但是从客群的接受能力来看，未来片区楼市具有很大的发展空间。

产品销售单价与意向区域交叉分析





第四章 2019年市场展望

2018年的沈阳房地产市场，在以健康平稳发展为目标道路上迂回前行。无论从宏观经济与政策、一二级市场，还是房企与购房者对楼市的态度，理性成为全年的“中枢神经”。2018年存量房整体价格走势一路上涨，且在年末出现价格“倒挂”现象，两次限购政策的实施或是主要幕后推手。

2019年沈阳楼市，软硬兼施，预期可控，比如降准降息、利好政策进场、调控持续进行、二手房价增长速度放缓、区域土地供应分化加剧等。市场环境无论怎么变，其重心仍将以健康平稳发展为主，波动只是短期内的调整状态，平衡才是最终目标。

一、宏观经济稳健，政策持续调控

1. 经济稳健发展，开发投资先抑后扬

(1) 金融市场。货币仍将持续保持稳健中性，在银行存款准备金与贷款利息层面或将有所松动，从金融体系层面牵制楼市中的“买卖”双方，维持平稳健康的发展。

(2) 价格指数。居住类消费价格指数持续稳中有升，但增长速度或有所回落；房地产开发投资一季度有所下降，年中或出现小阳春；个人按揭贷款总额随着整体市场将出现波动态势，增速放缓。

2. 政策持续调控，“软硬”兼并维稳市场

在坚持“房住不炒”的主线上，沈阳将持续采取“因城施策、软硬兼并、双手并举”的战略，促进与维持市场健康平稳发展。2019年的沈阳楼市，限购政策仍将持续，但利好政策或将登台，比如降准降息、增大引进人才与农村人口在城市落户的优惠、公积金贷款放款及受众人群逐步放宽、加大促进租赁产业发展、优化土地出让附加条件等。

二、土地供应增持或减速，告别分散寻焦点

谈及土地市场，大家可能会马上联想到理性、房企放缓、流拍等关键字。2018年的土地市场确实让人记忆犹新，对于全国土地市场趋冷而言，沈阳却略显不同。下半年市场，尤其是四季度开始进入快速调整期，在上半年房企拿地热度尚存，热门地块有80%出自8月之前。

2019年，沈阳土地市场以持续增加供应为主基调，房企愈加理性，竞拍方式或将挂牌为主，权重有反超的可能。在融资逐渐完成的情况之下，品牌房企在一季度开始发力，战略布局逐渐呈现，但随着可开发土地资源日益减少，溢价率与楼面价不会有太大的差值空间。东沈河、首府新区及望花板块的欧盟经济开发区附近的地块将陆续入市，三至四环仍为主战场。“地主”或将在下半年产生。

三、商品住宅量价齐涨，稳步前行

1. 房价稳中有升，破万可能性较小

2018年沈阳商品住宅销售均价先扬后抑，在由“8”字头到破“9”、再到破“万”，可谓是一路飘红。在这种态势之下，限购政策“双连击”，层层递进，由三区扩至全城，致使房价有所回落，市场回归理性，政策调控及时且发挥了积极向上的引导作用。

2019年，沈阳楼市将仍然坚持遏制房价上涨过快，维持健康发展，政策调控长效机制，保持良好的发展态势。刚需市场仍为主力，房价导向于该类产品的需求群体，保持在“9”字头，在合理区间波动调整，破“万”的可能性较小。

2. 供需双端平稳减速，波动调整维持平衡

2018年库存量上涨，2019年的商品住宅市场供需端将呈现先抑后扬的局面。伴随着2018收尾，工期停滞，一季度供应持续低位盘整，二季度开始有所回转。因库存量处于高位，去库存将成为部分房企在2019年需要应对的重点。总之，2019年的供需双端相比2018年会有所回落。

3. 库存量保持高位盘整，去化周期缩短

房地产市场中的库存量与供需双端息息相关，就好比小学应用题的进出水问题，出水太快，进水太慢，则水位下降，反之则涨。库存过高或过低对楼市都有负面的影响。

库存过高。大量空置房源形成，购房者居住舒适度下降，同时周转资金牵制相关房企或导致断链、倒闭乃至烂尾楼的产生。

库存较低。若供应增速不够，则会产生供不应求的市场现象，激增楼市房价上涨，整个市场会偏离正常轨道。

有效的调节是维持整个楼市健康发展的关键，2019年沈阳房地产市场供应端在面临全市高位库存、大量新盘新品不断入市的情况之下，增速或将呈现回落迹象，有效的盘活库存产品将成为2019年的重要任务之一。

四、二手房价平稳增涨，倒挂拉响“新房”预警

随着沈阳人才引进相关政策落地、落户政策放宽、城镇化人口转型加速及招商引资与大批量高才毕业生留驻沈阳等利好形势的产生，二手房市场在2018年可以称得上是“如鱼得水”。新房市场的限购调控，将部分改善与投资客群挤压到二手房市场，催促“房价倒挂”现象的产生。侧面反映出限购政策调控效果显著，市场受到了合理的引导。

2019年沈阳二手房市场，受“限购”持续施压，房价将持续上涨，回落的几率较小。在租金层面，“个税”的实施或将助推房租上涨。2018年12月18日，沈阳龙湖微信官宣其长租公寓产品“龙湖冠寓”即将抵沈，或在2019年入市，届时将打破万科在沈阳长租公寓市场“独大”的局面。

龙湖“试水”沈阳长租公寓市场，或将与万科一同改善二手房租赁产品在配套服务、租住品质上的硬件环境，以及简化、调整相关合约手续，促进二手房市场健康发展。



五、刚需仍为主力，二套房改善需求增加

2017年“洋房时代”开启，伴随着“二孩”政策落地，大批量改善客群浮出水面，改善产品陆续登台，房价迅速上涨，全年位于高位盘整，市场需求的上涨速度倒向改善。

进入2018年，上涨势头未减，至4月份房价首现“破九”。正在此时，沈阳出台了三区限购，遏制了过快上涨态势，但面对大量的改善与投机客群，力度略显不足，房价持续上涨。时至8月份，全城限购政策出台，在年末的5个月内，整体房价被控制在9800元左右，市场进入理性调整期，刚需成为市场主力，改善与投资需求受到抑制。客群从“刚需为主，改善增长，投机”到“刚需盛行，改善减量，投机趋零”。

对于2019年，购房客群将仍以刚需为主，改善需求的主要来源则是本地置业者为父母或子女选择的第二居所。公寓在2019年或将成为热度产品，因其属于商业性质，且不限购，更加倾向于单身置业与养老需求者。

六、房企域内布局、外拓邻邦，理性拿地稳扎稳打

抢地“囤粮”

由沈阳地产研究院统计，2017年在沈拿地的品牌房企占比57%，2018年上升至62%，本土企业在市场竞争中压力逐年增大。虽然下半年品牌房企因市场波动因素拿地放缓，但从全年来看仍为市场“大股东”。

2019年，品牌房企融资逐步完成，排除下沉至三四线城市的战略布局，对于沈阳土地市场，仍以品牌/外地房企为主。2018年两大新势力品牌房企，阳光城与新城控股进军沈阳，抢地之势毫不逊色，前者收官2018，后者连拿3宗沈北地块。2019年或有地产“新生”陆续报道，他们或许进入沈阳不是首选商品住宅市场，而是“剑指”产业项目，采取由外向内的围合战略。

营销“亮剑”

在限购的影响作用下，各房企市场营销策略也随之发生改变。迎合节假日类的周期性暖场活动随着市场主基调的改变而降温，相比增多的是优惠活动的样式与力度的提升。同时，从全年市场来看，品牌房企的房展会成为一道靓丽风景线，保利购房节、首创抖房节、金地品牌季、旭辉high购节、华润部分房源限时特惠等大型项目联动活动，上演了一场场买房盛宴。

在主攻售卖房源的同时，房企渐渐对体验营销、品牌推广有所重视。集团总部或市外项目媒体品鉴会、全民健步与登山节活动、亚泰城的户外马拉松等，通过有效的媒体与全民参与，进行自身的品牌推广。

2019年，沈阳房地产政策持续调控，在这样的大背景下，无论是消化库存还是提升新品的去化速度，特惠仍为“重头戏”，产品发布会与全城造势仍为前奏曲。特价房的饥饿营销穿插在重要营销节点之上，点缀整个市场。

产业“布局”

近几年，随着银行对房地产企业资金监管的力度加强，房企融资从额度到审批环节，难度逐年递增。在这种环境之下，结合企业自身未来长远的发展规划，“去地产化”改名之风悄然刮起，仅2018年就有约20家房企将“地产”改为“集团”，有的企业跨界至科技、生物、金融及农副产业。

恒大童世界与足球小镇，华润置地签约东沈河打造生态文旅城，富力沈北新区拿地规划万亩文旅康养类小镇，品牌企业开启布局沈阳外环建设产业小镇的步伐，2019年此态势将持续发酵。