

2019年1月 沈阳市房地产市场分析报告



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

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

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

一、宏观资讯	04
1.宏观经济	
2.城区建设	
3.交通环境	
4.教育动态	
5.市场政策	
6.重点项目	
7.热点聚焦	
8.本章总结	
二、土地市场	09
1.经营性用地供需走势	
2.经营性用地供需结构	
3.经营性用地环线分布	
4.经营性用地属性分析	
5.经营性用地成交明细	
6.市场总结及预判	
三、商品住宅市场	13
1.全市商品住宅供需走势	
2.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分析	
5.本章总结	
四、二手房市场	17
1.首月二手房销售均价保持平稳	
2.“倒挂”扩张，沈河区价差明显	
3.本章总结	
五、沈阳1月人气楼盘	20
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	
4.本章总结	
六、企业市场战略布局	23
品牌房企参拍意向回升，深耕布局成主线	
七、2019年2月沈阳房地产市场预测	23

一、宏观资讯

1. 宏观经济

1) 1月4日，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点。

此次降准将释放资金约1.5万亿元，净释放长期资金约8000亿元。属于定向调控，有利于支持实体经济发展，金融市场稳健的货币政策取向没有改变。

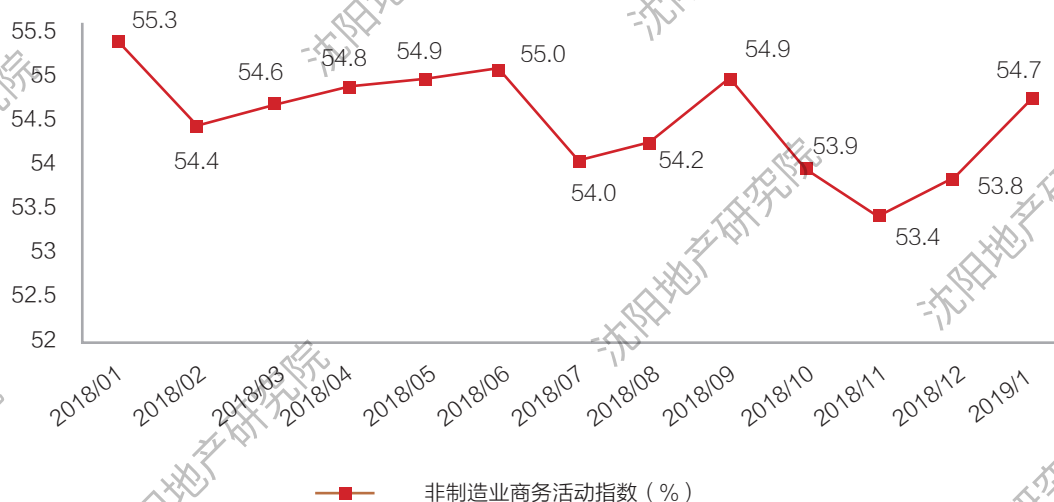
2) 房地产行业呈收缩态势，建筑业生产增速放缓

2019年1月份，非制造业商务活动指数为54.7%，比上月上升0.9个百分点，且高于2018年均值0.3个百分点，非制造业总体扩张步伐有所加快，开局向好。其中服务业商务活动指数为53.6%，比上月上升1.3个百分点，服务业景气度升至7个月以来的高点。但证券、房地产等行业连续位于收缩区间，行业景气度偏弱。

建筑业景气度高位回落。受冬季低温天气和春节临近企业员工集中返乡等因素影响，建筑业生产增速有所放缓。从市场需求看，新订单指数为55.8%，虽比上月回落0.7个百分点，但连续位于较高景气区间，市场需求总体稳定，近期建筑业有望继续保持平稳扩张。

季节调整：采购经理调查是一项月度调查，受季节因素影响，数据波动较大。现发布的指数均为季节调整后的数据。

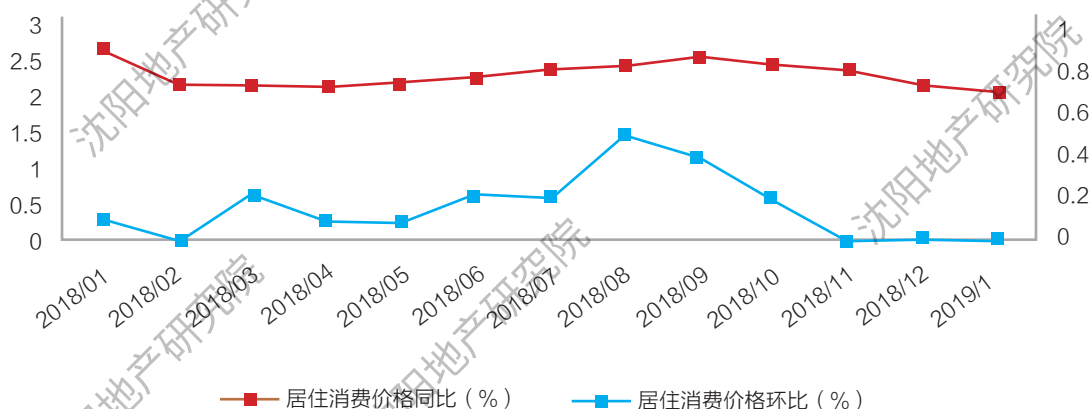
2019年1月非制造业商务活动指数（经季节调整）



3) 居民居住类消费价格指数趋稳

从数据得知，1月份全国居住类消费价格指数同比上涨幅度缩减，环比保持平稳。受节假日影响，春节前城市务工人员集中返乡，工地陆续停工，城市主力购房群体发生改变，消费需求同步进入“冰封期”，理性置业维稳居住消费价格指数。

2018年1月-2019年1月全国居民居住消费价格走势

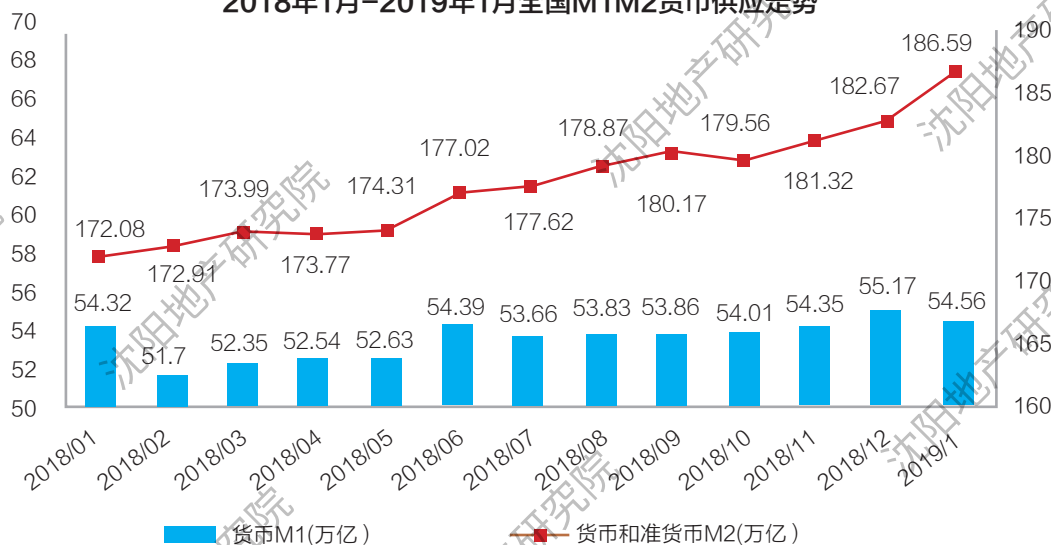


4) M1、M2同比与环比增速双涨，市场供过于求

由沈阳地产研究院统计，1月M2货币量为186.59万亿，环比增长2.1%，同比增长8.4%，增速比上月末高0.3个百分点，比上年同期低0.2个百分点；M1货币量为54.56万亿，同比增长0.4%，增速分别比上月末和上年同期低1.1个和14.6个百分点，同比增速回落。

M2相比M1高出3.4倍，且M2增速较快，M1波动趋稳，市场供过于求。房地产市场应加大去库存力度，避免空置房源过剩，开发投机过热、需求不足所造成的泡沫风险。

2018年1月-2019年1月全国M1M2货币供应走势



2. 城区建设

1) 辽宁省出台40项举措加快推进沈抚改革创新示范区建设

从财政及金融、创新及产业、环保及土地三大方面出发，以更大力度、更实举措加快推进沈抚改革创新示范区建设，营造改革创新政策环境。同时，在2019年省政府工作报告中提及：“全面推进沈抚改革创新示范区建设，加快建设成为东北地区改革开放的先行区、优化投资营商环境的标杆区、创新驱动发展的引领区和辽宁振兴发展的新引擎”。

2) 看沈阳市2019五大重点城建项目，知城市未来发展主线。

► 完善交通设施建设，提升综合枢纽功能。重点推进地铁骨干线网建设，地铁9号线通车运营，10号线试运行，启动2号线南延长线和3号线；完成长青街、沈辽路、胜利南大街快速路，加快推进浑南大道、沈康高速、棋盘山四环隧道等快速交通系统建设；继续实施云龙湖桥、长安桥接线等主次干道连接线工程。

► 突出生态环境建设，提高人居环境质量。实施蒲河、细河、北沙河等河流超标断面治理；进一步完善“一河两岸”沿线绿化、亮化设施。

► 统筹公用设施建设，提高承载保障能力。建设三座污水处理厂及配套管网工程；实施排水防涝工程，建设七大排水系统；启动5G实验网建设。

► 加强补齐民生短板，改善居住出行条件。实施老旧小区及背街小巷提质改造，完善新建住宅小区配套设施，新增行人过街设施；新建机动车停车位，继续更新电动公交车。

► 整治农村人居环境，建设生态宜居乡村。新建改造乡镇垃圾中转站和渗沥液处理配套设施；实施农村人居环境综合整治；对最美乡村、特色小镇建设给予补贴等。

3) 铁西区2019打造产业生态圈，使“一园一城一谷”成为推动新一轮振兴发展的强大引擎，完成金谷园区“两横三纵”路网建设。

4) 百里运河2019年实施七大工程重装升级，新建运河绿道21公里，对44个游园绿化景观进行提升，同时将在百里运河将建全域Wi-Fi系统。

3. 交通环境

1) 沈阳地铁、公交进入二维码乘车时代，互联网乘车平台正式开通试运行。

2) 浑南大道快速路计划2019年完成主体建设，建成后将在浑南区形成一条西起胜利大街东至文汇街的东西向快速路。

3) 沈阳地铁2号线南延线和3号线将于今年9月开建。

4) 辽宁省明确无障碍环境建设目标，两年实现城市道路无障碍全覆盖。

5) 浑南区现代有轨电车4号线、6号线于1月5日双线开通。

6) 沈阳西站，新民北站高铁与公交将无缝换乘。

7) 100路、108路、305路等3线路引入沈阳南站公交枢纽，并开通2条夜间直达公交线路。

4.教育动态

- 1) 沈阳市共22所幼儿园拟评定为“沈阳市四星级幼儿园”，其中浑南区8所幼儿园入围，位居区域入围量第一。
- 2) 辽宁拟增33所五星级幼儿园，沈阳10家幼儿园入围。
- 3) 2020年，辽宁省公办幼儿园和普惠性民办幼儿园学位覆盖率计划达到80%，鼓励有条件的地区实施免费一年学前教育。

5.市场政策

国家重点房地产调控政策及事件

- 1) 2019年央行工作会议提出：稳健的货币政策保持松紧适度

会议要求：进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，促进经济金融持续健康发展。

- 2) 1月15日，财政部与住房城乡建设部联合印发了《公共租赁住房资产管理暂行办法》。

根据《暂行办法》，公租房资产管理的原则包括所有权和使用权相分离；合理配置、高效使用、规范处置；资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合。《暂行办法》自2019年1月1日起施行。

- 3) 小区配套幼儿园需移交教育部门，不得办成营利性幼儿园。
- 4) 取消300平以下、投资额30万以下建设工程消防备案。

辽宁及沈阳本地房地产相关政策

- ★为增强区域人才吸引力，沈阳将实行更加开放的永久居留政策。

简析：通过人才引进策略与条件的放宽，以及具有针对性的一系列优惠政策与便捷服务，增大落户可能性，有效的提升沈阳市现有库存产品的去化，促进楼市健康发展。

6.重点项目

- 1) 产值将达100亿的京东（辽宁）数字经济产业园落户沈抚新区。
- 2) 中东欧16个国家馆正式落户沈阳市铁西区，16国签证服务中心即将设立。
- 3) 五爱市场将建国外商品批发零售中心，加快商品转型升级。
- 4) 自贸区沈阳片区进出口商品展示中心将于2019年4月份开建。
- 5) 沈抚新区与全国25家驻辽商会协会正式签约，总部大厦集中落户沈抚新区。
- 6) 快手官方运营基地落户五联商业广场。

7. 热点聚焦

1) 华润置地(沈阳)官宣:万象·九宜城并非华润置地旗下商业项目,亦非华润置地关联企业,敬请广大租户及消费者注意区分。

2) “七省”提出针对房地产市场将按照“一城一策”原则制定针对性的地方政策。

3) 大连取消落户房屋转让限制,打响辽宁省房地产政策放松第一枪。

4) 2019年1月1日起,青岛市高新区暂停公证摇号售房。

5) 东莞出台全国首个“两天无理由退房”新规。

6) 深圳首次实现住房租赁在线登记备案。

7) 海口实施人才落户新政,进一步放宽落户的学历、年龄等条件。同时,海口市暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅。

8) 内蒙古申请住房公积金贷款须连续足额缴存6个月(含)以上。

9) 深圳高房价溢出效应放缓,东莞频现首付贷分期首付。

10) 杭州、宁波将研究制订楼市调控“一城一策”方案。

11) 北京闲置商业、办公、厂房可依规改建为集体宿舍。

12) 官方重申北京市副中心和雄安新区房价必须稳定。

13) 北京:拖欠工程款将不允许新建项目、自愿退租直管公房可购共有产权房。

14) 南京出台全装修监管新政:楼盘申请价格备案时,毛坯、装修分别备案。

8. 本章总结

A. 看经济。银行存款准备金率下调、房地产行业位于收缩区间,货币金融持续稳健中性,实体经济发展提速。春节过后,建筑业生产活动指数将有所回升。

B. 看城建。从城区建设规划的进一步落实,到生态环境的改善提升,城市居民幸福指数将得到逐步攀升。侧面有助于沈阳楼市良性发展,促进城市中心圈与新区的有效连接,实现全局提速,实现人口基数增长,激增全市GDP。

C. 看交通。地铁与有轨电车“双轨双线”并驾齐驱,公交线路在以市民生活需求为基准之上进行大幅调整,同时浑南达到快速路兴建计划的实施,进一步有效改善沈阳市交通道路环境,让市民出行更便捷、更顺心,提升劳动力跨区划。

D. 看教育。“星级幼儿园”评定结果已公布,刺激学前教育业良性竞争发展。同时提及到2020年,公办与普惠性幼儿园占比80%,弱化因学前教育机构分布所导致的区域市场失衡,进一步稳固市场秩序,健康发展。

E. 看政策。金融货币持续稳健中性、松紧适度，从宏观经济层面维稳楼市；公租房权益的分离进一步加强产品市场管理与法律规程。沈阳坚持“房住不炒”为主基调，在持续调控的道路上采取“一城一策”战略，通过人才引进增大落户概率，实现楼市库存产品有效去化。

F. 看项目。沈抚新区在2019年将迎来加速发展，数十家企业纷纷签约落地于此，一个兼具生态、宜居、高新产业的创新型示范区雏形渐露。不仅有效的缓解了城市中心区人口密集居住与活动带来的问题，同时增大周边市县异地人群来沈阳安家置业，提升城市整体劳动力与消费水平，促进整体发展。

G. 看热点。1月份，部分城市根据各自房地产市场发展现状进行了相关政策发布与方向的确定。其中，“七省”（不完全统计）提出将按照“一城一策”制定地方性政策，个别城市从公积金、建筑工程或商品房买卖等渠道采取了监管条例的发布。无论是放松还是收紧，此趋势将有效的促进城际楼市合理健康发展，中央提出的“房住不炒”仍为核心导向。

二、土地市场

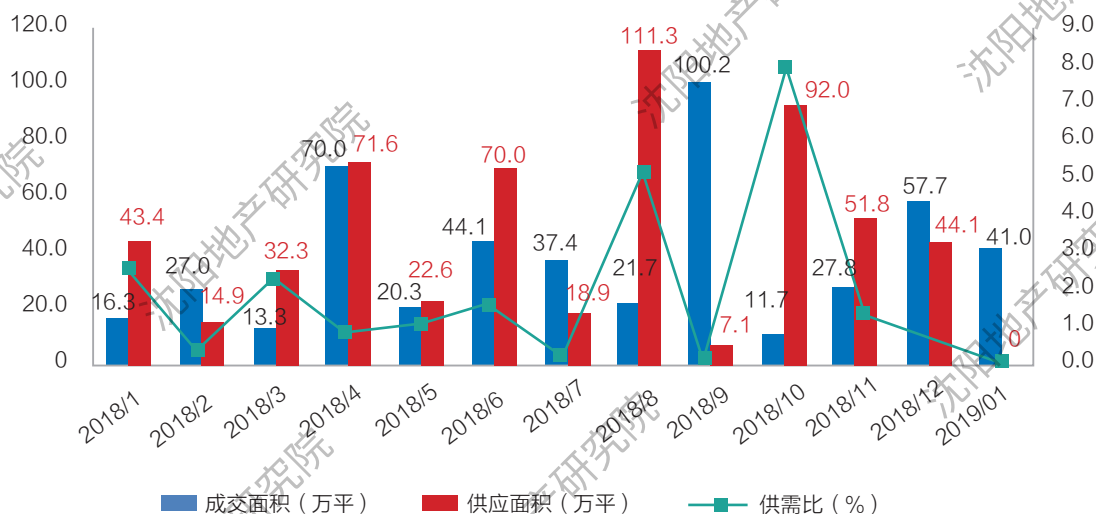
1. 经营性用地供需走势

1月土地“0”供应触底，成交端回落趋稳

2019年1月份，沈阳经营性用地供应0宗，成交5宗。自2017年3月-6月无新增供应之后，时隔18个月，经营性用地市场再次进入“冷静”调整期，对比2018年1月份，呈现供降销涨态势。

1月沈阳经营性用地供需比为0，成交总面积为41万平，环比下降29%，接近2018全年平均值38万平，基本保持平稳态势。2019年首月，供需比失衡，持续增加土地供应的计划并没有实施。在房企拿地信心回升的道路上，短时间内供应端将持续收缩态势。

2018年1月-2019年1月沈阳经营性用地供需走势



2.经营性用地供需结构

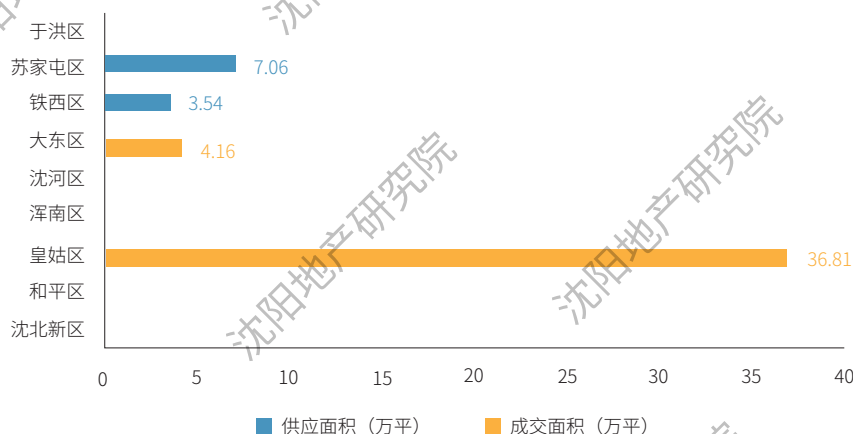
五区供需挂“0”，皇姑区位居成交榜首

1月沈阳经营性用地成交面积40.97万平，仅皇姑区与大东区有成交，共计5宗。其中，皇姑区成交4宗，总计36.81万平，成为当月热门区域；大东区成交1宗，在区域政府工作会议之后蓄势而发，提前预热打响全年土地“攻坚战”。

皇姑区开年发力，4宗热地集中入市。作为以教育闻名的老城区，1月份成交地块中有1宗附有配建学校需求，土地市场逐渐向市场需求为主力倾斜。

从地块位置来看，3宗位于首府新区，万科与旭辉拿地“携手并进”，助推板块发展建设，改善居住环境与配套资源。

1月沈阳各区经营性用地供需走势

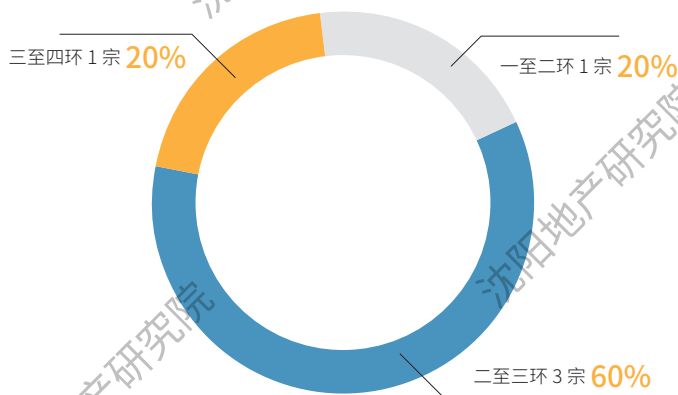


3.经营性用地环线位置

1月份，沈阳经营性用地成交共计5宗，二至三环间成交3宗，占比60%，数量最多；一至二环与三至四环各成交1宗，分别占比20%；城市中心与四环外均无成交。

从土地成交位置来看，相比2018年而言，范围有收缩趋势，向城心回归的萌芽渐露。而其中位于三至四环间的青城山路北-3地块，紧邻西三环（绕城高速），2019年经营性用地环线位置占比将会发生较为明显的变化。

1月沈阳已成交经营性用地环线位置分布情况



4.经营性用地属性分析

由沈阳地产研究院统计，1月沈阳经营性用地成交共5宗，均为居住用地。在用地规划上，居住属性仍为市场主力。侧面反映出商品住宅市场需求端仍有较大空间，在满足人们购房需求的同时，促进片区居住环境与品质的提升成为重中之重。

同时，在成交的5宗地块中，学校与商业配建需求成为热点。从“竞租赁”到“附配建”，市场针对性较为明显，相同点是都有竞得人买单，不同之处在于后者对提振竞买信心更有力。

这种合二为一的供应模式是充分利用土地资源、节约集约的表现？还是“土地供应双轨制”逐渐退市的风向标？只有时间能够验证这一切。

5.经营性用地成交明细

1月份，沈阳经营性用地共成交5宗，其中现场竞拍出让3宗，挂牌交易2宗，溢价率最高为29.23%，品牌房企竞拍意向回暖，相比2019年末拿地信心增强。

皇姑区2019年首月发力，成交4宗，未来品牌类高端项目将陆续入市，大幅度提升所在片区的居住品质与生活配套水平。值得关注的是，华润置地在竞拍轮次超20轮后成功竞得青城山路北-3地块，与华润置地翡翠城形成“双轨并驱”之势。

地块名称	区域	用地（平）	规划用途	成交楼面价 （元/建筑平方米）	竞拍总价 （亿元）	溢价率	竞得企业
东望街西-4	大东区	41581.74	居住	3500	3.64	2.94%	金地
车辆段西	皇姑区	6521.95	居住	4350	0.85	1.26%	旭辉
青城山路北-3	皇姑区	27160.18	居住	4200	2.51	29.23%	华润置地
西窑钢材市场地块（一期）-1	皇姑区	186280.99	居住商业	3866	16.56	0.16%	万科
西窑钢材市场地块（一期）-2	皇姑区	120625.76	居住商业	4078	10.74	0.20%	
		27500	中小学用地				

6.市场总结及预判

2019年首月，新增供应0宗、品牌房企参拍意向与竞拍信心回升、土地位置向城心靠拢、老城发力等热点或成为引导沈阳土地市场全年走势的新风向。

大家或许认为“0供应”与2018年的“持续增加住房用地供应量”有些相悖。但，从市场走势及政府官方透露的消息来看，供应节奏放缓早已成为2019全年基调，相比2018年，供应端将会有明显的回落趋势。

辽宁省政府官网公示信息中提及“严控增量、盘活存量，深入推进低效用地再开发，完善僵尸企业土地盘活利用支持政策。积极推进闲置土地盘活利用”，或许这就是首月土地市场供应骤降的有利说辞。同时也是近一段时间内，部分烂尾项目“复活”的根本原因，房企在拿地方式上由竞拍向收购/并购模式转移的缘由。

★★猜想★★

2019年沈阳土地市场将会迎来新一轮的变革，主要体现在以下几个方面：

1. 土地市场持续增加供应，但节奏放缓，地块入市审核趋严收紧；
2. 土地属性仍以居住用地为主，以“节约集约”为重心，把控土拍市场走向；
3. 土地位置逐渐向城心靠拢，整体范围呈现收缩态势，三至四环间供应下降；
4. 房企拿地仍持续理性态度，溢价率低位趋稳，楼面价环比将呈现小幅上涨。

三、商品住宅市场

1.全市商品住宅供需走势

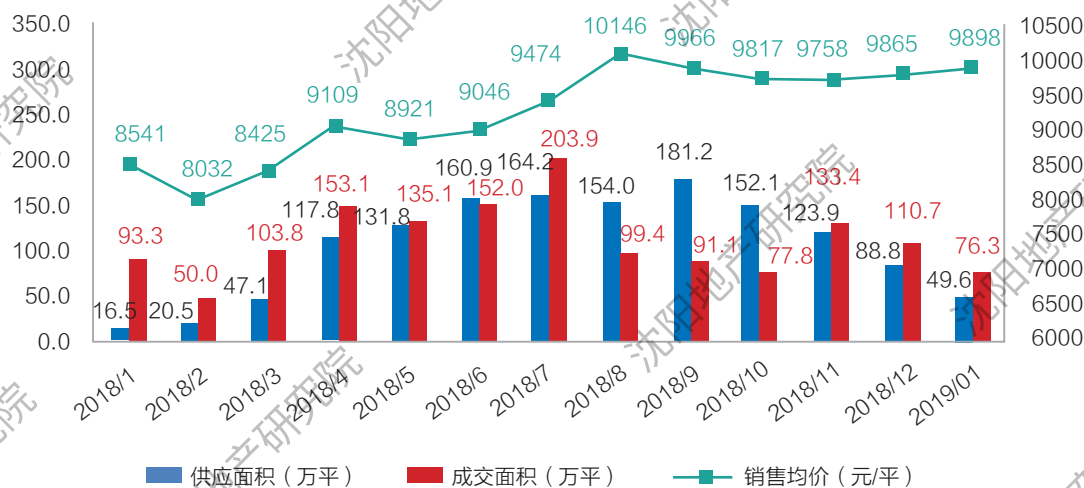
供需端连续3个月“双降”，销售均价保持平稳

1月沈阳商品住宅销售均价9898元/平，环比微涨0.34%，基本趋于稳定；成交面积76.3万平，环比下降31%；供应面积49.6万平，环比下降44.1%，供需两端连续3个月均呈现下探趋势，年终特惠并未带来市场回暖，往年的返乡置业旺季也未呈现。各项目均在2018年年末抢先推盘，力争完成年度业绩指标，2019年首月节奏放缓，伴随着购房者置业愈加理性，致使“双降”产生。

从数据图表中可清晰看出，供应面积近一年呈现“中端高、两端低”态势。从全局来看，1月份供应面积同比上涨201.2%，住宅供应量仍保持增长态势。

2月份，市场迎来春节过渡期，供应端仍将保持下探趋势，在返乡置业与春节假期的时间节点上，沈阳房地产市场销售端将如何发展？值得大家期待。

2018年1月-2019年1月商品住宅供需面积与销售均价走势



2.各区域商品住宅供需走势

供应端：苏家屯区逆袭夺冠，三大老城区挂零

据统计，1月份，苏家屯区供应面积14.6万平，逆势上涨夺得供应端榜首。而作为沈阳老城区的大东、沈河及皇姑，在1月份均无新增供应。

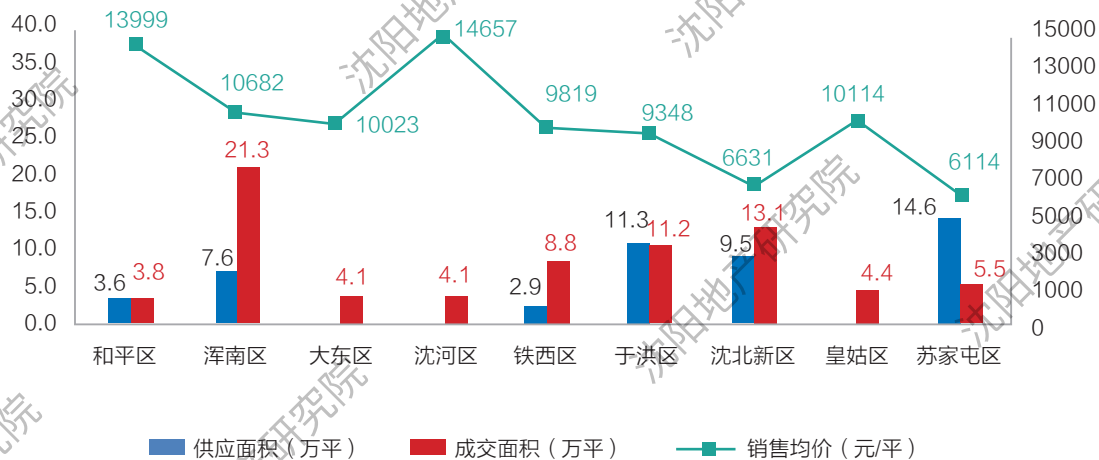
从各区供求数据来看，供不应求的区域有7个，占比78%，刚需产品较为集中。苏家屯区大量产品供应主要集中在万科明日之光与沈阳孔雀城2个项目。

销售端：浑南区稳居第一，区域成交格局趋稳

1月份，浑南区成交面积21.3万平，稳居榜首，整体格局趋于稳定，刚需产品集中的区域占据排行前五。和平区垫底，成交项目主要集中在长白岛板块。

各区域销售均价变动幅度较小，基本趋稳。苏家屯区仍为全市价格洼地，沈河区领衔价格标杆。

1月沈阳市各区域商品住宅供需面积与销售均价走势

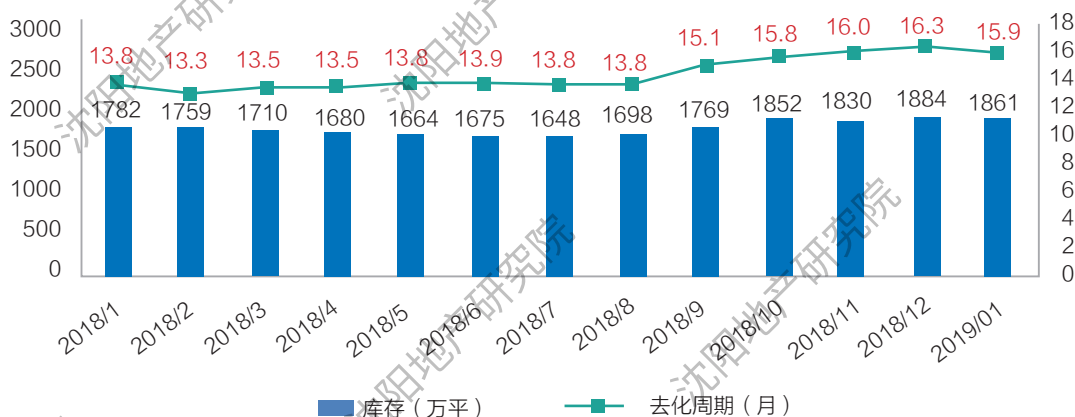


3.全市商品住宅库存与去化周期

1) 商品住宅库存量下降，去化周期缩减

1月份，沈阳商品住宅存量为1861万平，环比下降1.2%，同比上涨4.4%；去化周期为15.9个月，环比下降2.4%，同比上涨15.2%。从全局来看，近4个月内两大系数基本处于稳定状态。由于2018年度业绩考核节点已过，各楼盘相继放缓推盘增量节奏，消化产品主要以库存为主，故呈现下探趋势，并且此态势将延伸至2月份。

2018年1月-2019年1月沈阳商品住宅库存与去化周期走势

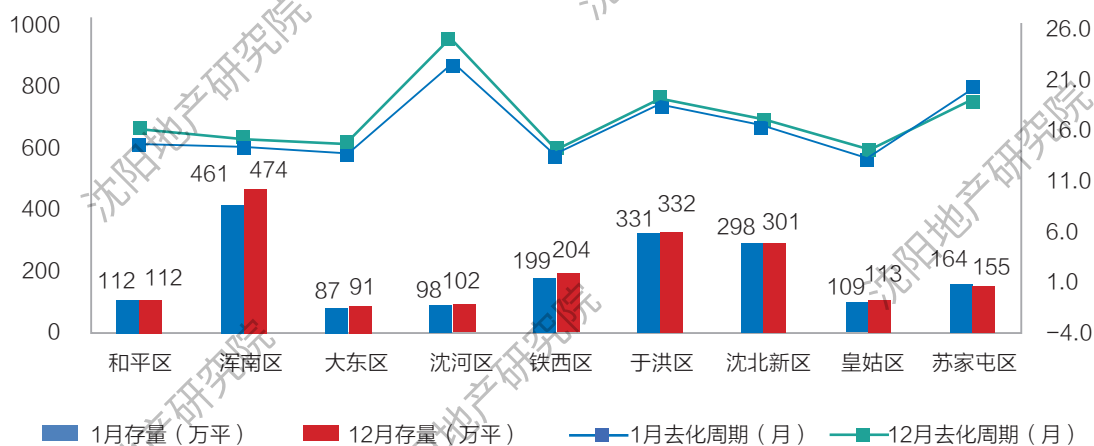


2) 全市仅苏家屯区存量与去化周期呈现上涨

由沈阳地产研究院统计，1月份，沈阳全市8个区域库存量与去化周期呈现不同幅度的下降，仅苏家屯1个区域呈现“双涨”态势。浑南区以461万平的库存量仍位居最高位，在未来市场中仍需较长时间消化；沈河区去化周期在1月份位居第一，长达22.6个月，环比下降9.7%。和平区库存量为112万平，趋于稳定状态。

苏家屯区1月份新增供应量的上涨致使去化周期增加，区域产品去化速度慢，原因在于城区交通环境较差，公共交通略少，居住配套与环境有待改善。虽然区域价格处于洼地，但是购房者对区域的购买意向较低，未来缓解去化周期的关键点在于居住幸福感的提升。

1月沈阳市各区域商品住宅库存量与去化周期走势

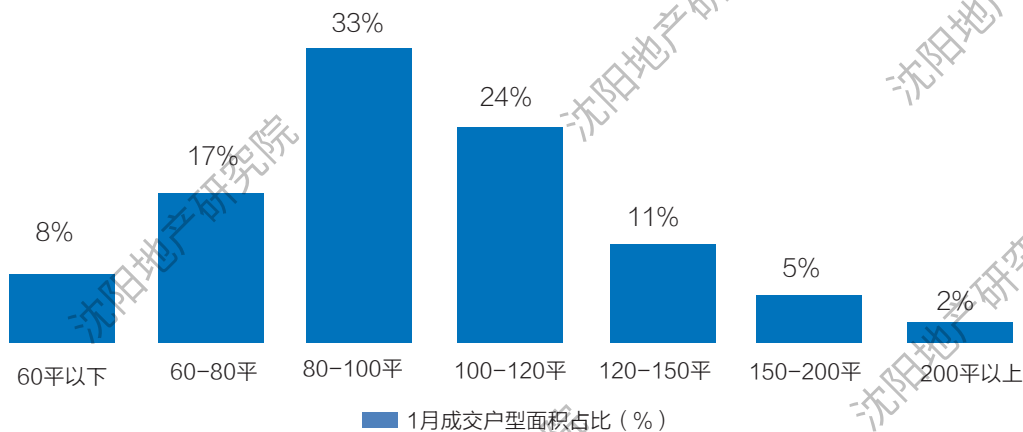


4.全市商品住宅成交户型面积分析

据统计，1月份沈阳商品住宅成交户型面积以80-100平为主，100-120平改善户型位居第二。在年终特惠期间，改善类产品虽没有占主导地位，但部分购房人群根据自身条件理性置业，一次性选择相对面积较大的产品，同比特惠之前价格相差无几。

随着年终特惠与春节特惠的结束，改善类户型面积占比或有所下降，置业重心仍将以80-100平的二三室房源为主。

1月沈阳商品住宅成交户型面积走势



5.本章总结

每年的第一季度，可以说是“辞旧迎新”的过渡期。争先推盘力求完成业绩之后的节奏放缓，是供需两端齐降的主要原因。市场开年进入调整阶段，房企运营资金与回笼速度成为接下来市场能否回暖的重要指标。预计二季度市场开始回暖。

从全市库存量来看，产品去化任重道远。供应端低位盘整正是有效消化库存产品的最佳时机，同时特价房产品的分批量入市，对消减库存量起到了促进作用。春节期间供需两端仍持续下降，节后或有小幅回升，同时伴随着早期待建项目的地块陆续开工与新盘/新品的入市，库存量下降态势将回归平稳，不反弹则是较好状态。

80-100平仍为市场成交主力面积段，受众客群对产品的青睐直接影响户型面积段的占比。特惠过后进入淡季，前期的120-150平改善户型占比或有所下降，70-90平的二居室户型仍将成为买卖双方的重要关注对象。

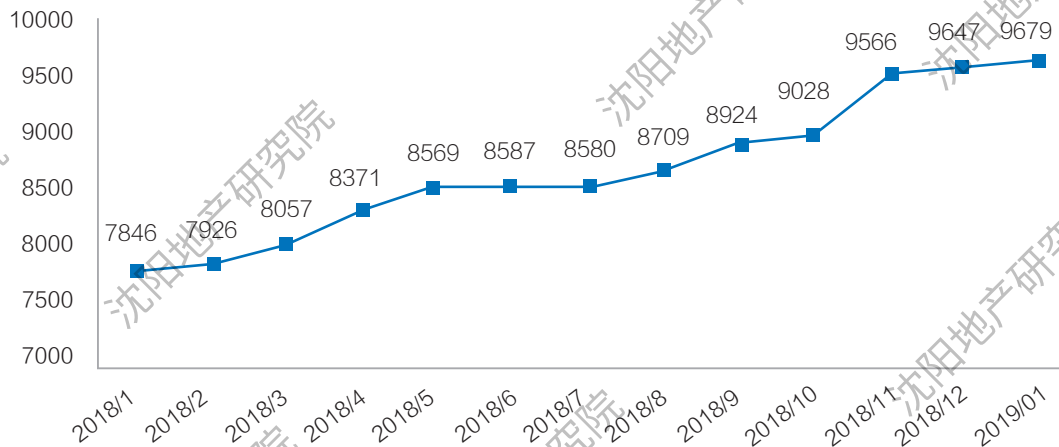
四、二手房市场

1.首月二手房销售均价保持平稳

1月份，沈阳二手房销售均价为9679元/平方米，环比上涨0.3%，同比上涨23.4%，经过快速上涨后进入平稳期。

受新房产品高端化、郊区化的影响，供应与需求错配，刚需购房者通过二手住宅满足自身住房需求已成为趋势。但二手房价的“倒挂”让部分购房者开始转移至新房市场，出于客群流向的原因，二手房市场开始以平稳盘整之势对应“倒挂”带来的影响。随着新房售价稳中有升，二手房市场将逐渐回暖，短期内仍以求稳为主。

2019年1月沈阳二手房销售均价走势

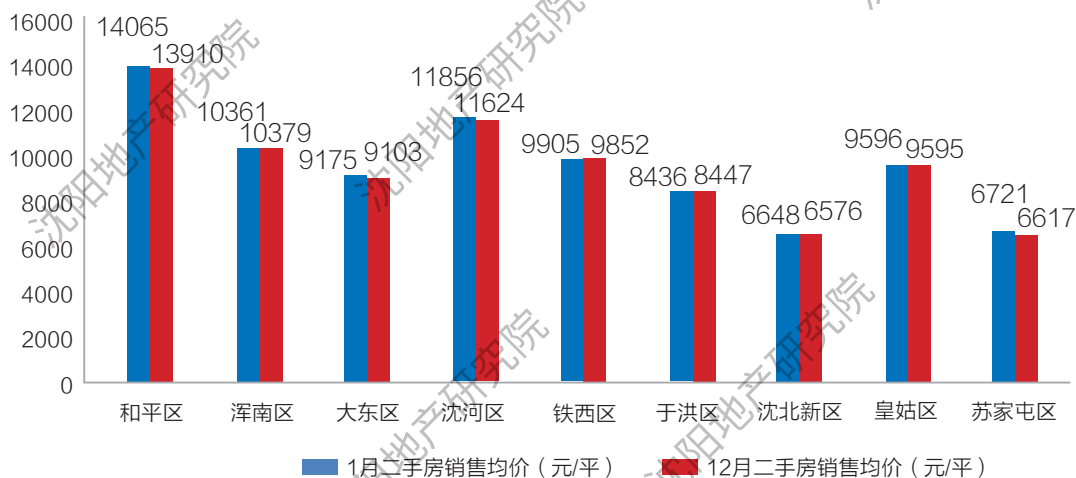


2. “倒挂”持续扩张，沈河区价差明显

由沈阳地产研究院统计，1月份，和平区二手房销售均价14065元/平，位居价格榜首，环比上涨1.1%。9个区域中，仅浑南区与于洪区二手房价呈现下降趋势，下降幅度约为0.15%。

从城区建设与楼市发展角度来看，浑南与于洪主要受新房市场高位库存挤压，二手房市场压力递增，竞争环境相比二环内愈加严重，分流影响较低，销售均价并无优势可言。

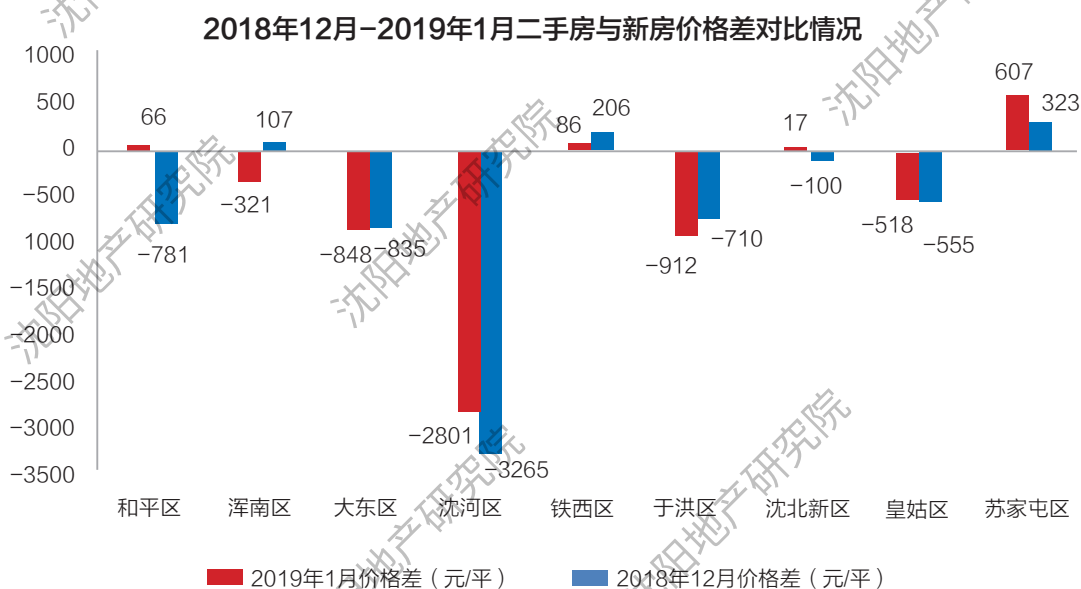
1月沈阳市各区二手房销售均价走势



从二手房与新房销售均价对比数据来看，开年首月“倒挂”区域新增1个，5个区域呈现不同幅度上涨。但全市销售均价处于平稳状态。

沈河区价格差较大的主要原因在于，大批量的二手房/老旧小区集中于东沈河（方家栏）及南塔一带，价格相对而言偏低，拉低了综合对比系数。从另一个角度来看，沈河区土地新增供应有限，在新房/新品走向高端化的情势之下，供应与需求匹配率下降，部分购房者通过二手住宅满足自身住房需求，致使价格差逐渐呈现收缩态势。

*价格差=二手房销售均价-新房销售均价，相关数据为同期内统计。



3. 本章总结

新房限购对客群的挤压、二手房的成熟配套助推其价格持续上涨，倒挂现象已成为常态，但整体销售均价处于平稳，区域间分化加剧。沈阳老城区居住成熟度较高，也是致使二手房源价格持续上涨的主要原因。

随着各项目房企开年融资已完成，工地陆续复工，前期的待建地块进去启动模式，新房市场3月份开始或有回暖之势。届时，二手房市场将面临新一轮的竞争压力。

五、沈阳1月人气楼盘

1. 《沈城楼市》楼盘咨询量Top10

由《沈城楼市》统计数据得知，在排行前十中，以华润、恒大、万科、碧桂园为代表的品牌项目占比过半，成为市场主力。本土房企代表楼盘长堤湾与宏发英里·蓝湾跻身前五，其中长堤湾项目首次上榜，因其低价位受到购房者密切关注。

品牌房企仍持续保持着市场热度，品牌效应在购房者选择房源的过程中仍起到很重要的影响。无论是产品建设还是物业服务，在市场中皆具有一定的竞争优势，对中小型房企冲击力较大。从整体来看，刚需产品仍为市场主力消化对象。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	热线
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	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
3	长堤湾	苏家屯区 会展中心板块	高层45-83	4500起	400-639- 9993转1102
4	宏发英里·蓝湾	于洪区于洪新城	多层84 高层37-77	9600 7500	400-639- 9993转1394
5	万科·城市阳光	铁西区 重工业街板块	高层120、130 洋房133、135	12500 17000-20000	400-639- 9993转1688
6	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	11000 8000	400-639- 9993转1739
7	沈阳华强城	沈北新区 道义大学城	高层55-118	7500	400-639- 9993转1265
8	保利达·翠堤湾	沈河区 东沈河板块	小高层59-107 电梯洋房110	7000-8000 待定	400-639- 9993转1456
9	恒大名都	苏家屯区 会展中心板块	清水高层80-118 精装高层126、133	6500 7500	400-639- 9993转1115
10	碧桂园·太阳城	沈北新区 蒲河新城板块	高层88 小高层129、134 洋房143	6500-7000 6500-7000 7000-7800	400-639- 9993转1246

2.房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘咨询量可知，剑桥公馆蝉联咨询量排行榜首位，成为跨年“网红”楼盘，其自身产品面积与周边成熟配套优势，唤起购房者咨询的欲望。从销售价格来看，楼盘单价处于皇姑区房价高位档，因产品户型面积较小，拉低了房源总价，在此档位中具有较强的价格竞争优势。

从楼盘区域分布来看，浑南区的落榜与皇姑区4盘入围形成了鲜明的对比，在刚需为主的市场中，主城区的改善类产品在1月份咨询量得到提升。房地产市场迎来洗牌阶段，向城心靠拢或将成为2019年市场主流。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	剑桥公馆	皇姑区北陵板块	高层37-65	15000-16000
2	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义大学城	高层89-121 洋房118-141	8000 9500-10000
3	华润置地·崑崙御	皇姑区北部经济开发区	高层150	13000
4	越秀·星汇云锦	沈河区南塔板块	高层123-249	17000-24000
5	中海寰宇天下	皇姑区塔湾板块	高层/小高层69-128	15000
6	颐盛·壹号公馆	大东区龙之梦板块	1.2期精装高层 89-141 清水小户型48-69	13500 11000-12000
7	东亚·翰林世家	皇姑区北陵板块	高层79、83	12000
8	碧水丽城	铁西区重工业街板块	小高层/多层45-140	小高层9300 多层11000
9	万科·翡翠公园	于洪区于洪广场板块	洋房120、135	13000
10	亚泰城	沈北新区蒲河新城板块	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，华沃·滨河湾位居第一，性价比较高的刚需产品得到了广大购房者的认可。在前十中，以刚需产品为主的楼盘有7个，占比70%，迎合市场主流。

从区域分布来看，于洪区与浑南区占据前八，通过网站搜索楼盘的客群多为年轻人，对刚需中小户型较为关注，买来用作婚房或婚前置业，短期内态势仍将持续。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	华沃·滨河湾	于洪区于洪新城	洋房、多层73-121 小高层60-72 别墅135-276	8319起
2	宏发英里·蓝湾	于洪区于洪新城	多层86 高层38-77 小高层90	9800 6188起 9800
3	万锦·红树湾	浑南区新市府板块	高层80-119 洋房100-139	9500 12000
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89-134 小高层138 洋房120-168	13000 14000 17000
6	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
7	城建万科翡翠书院	浑南区长青板块	高层96-124 小高层137 洋房127-142	13000-15000 16000 17000-19000
8	亚泰城	沈北新区蒲河新城	景观高层45-125 洋房74-144	——
9	郡源·悦城	皇姑区北部经济开发区	高层75-108	8700-9200
10	金地·半山麓	大东区陶瓷城板块	高层75-125 清水高层77 洋房130-140	10500-11500 9000起 15000

更多楼盘信息，请登录房小二网查询：www.fangxiaer.com

4.本章总结

从咨询量与搜索排行来看，刚需产品仍为市场主力，购房者对品牌的接受力与选择导向提升。同时，以皇姑、沈河及大东为代表的老城区开始得到购房者的青睐，纯刚需与外围上班族置业者在陆续减少，作为婚房与刚改的需求悄然提升。

购房者在买房时都具有一定的地域情怀，长期活动在浑南区内及邻近周边的客群，85%都会选择在浑南安家置业，去沈北新区买房的几乎为零。因此，在楼盘区域分布改变的同时，客群分布也在同步发生改变。

刚需客群经过各楼盘洗礼后，市场中存留的待置业者购房时间多为半年至1年左右，少量客群因子女教育需要进行二套再置业。2019年上半年品牌或改善类项目将占据咨询排行榜主力，但整个市场仍将以刚性需求为主。

六、企业市场战略布局

品牌房企参拍意向回升，深耕布局成主线

由沈阳地产研究院统计，1月沈阳经营性用地共计成交5宗，共吸引10家品牌房企参加竞拍，首月土拍市场成为品房企的拿地盛宴。因各房企融资陆续完成，2019年市场营销与城市战略布局已初步制定，这种参拍热度或将持续至年中。

从房企拿地需求来看，均作为城区深耕布局之用，其中万科动作之迅速，已确定项目整体规划，案名定位万科·首府云城，地块陆续开始进入动工模式。对于其他8家参拍房企而言，不保准有扮演“看客”的可能，但能够出现在土拍名单中，已足够说明对囤地具有一定的欲望。

从1月土地成交数据来看，5宗地块中，4宗溢价率近约2%，房企拿地信心仍不足。受到“严控增量”的牵制，在土地供应节奏放缓、房企理性竞地的情况下，2019年土拍市场能否上演“抢地”大战，还需各家房企根据自身的营销战略而定。

七、2019年2月沈阳房地产市场预测

- ▶ 政策层面仍将持续调控，货币金融维稳为主，沈阳城市建设开启“复工”模式；
- ▶ 土地供需两端持续走低，受春节假期影响，仍将有维度归“0”的可能；
- ▶ 商品住宅市场受春节影响，供应端将持续走低，春节返乡特惠季牵引销售端走向；
- ▶ 二手房市场在“倒挂”作用下，价格持续趋于稳定，区域内价格差持续收缩；
- ▶ 随着各大房企融资完成，新一轮市场布局开启，广告投放与营销活动陆续增多。