

2019年2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报、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2018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 白晓彬

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.房企动态	
6.市场政策	
7.重点项目	
8.本章总结	
二、土地市场	08
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.经营性用地成交明细	
5.市场总结及预判	
三、商品住宅市场	11
1.全市商品住宅供需走势	
2.各区域商品住宅供需走势	
3.市内热销板块面积与均价走势	
4.全市商品住宅库存与去化周期	
5.全市商品住宅成交户型面积分析	
6.本章总结	
四、二手房市场	15
1.房价稳中有升，反超去年11月新房均价	
2.三区价格下降，苏家屯区“倒挂”明显	
3.热搜小区销价涨跌参半，沈北新区成焦点	
4.本章总结	
五、沈阳2月人气楼盘	18
1.沈城楼市报楼盘咨询量Top10	
2.房小二网楼盘搜索量Top10	
3.本章总结	
六、企业市场战略布局	20
营销活动数量锐减，产品亮相如春回大地	
七、2019年3月沈阳房地产市场预测	21

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

一、宏观资讯

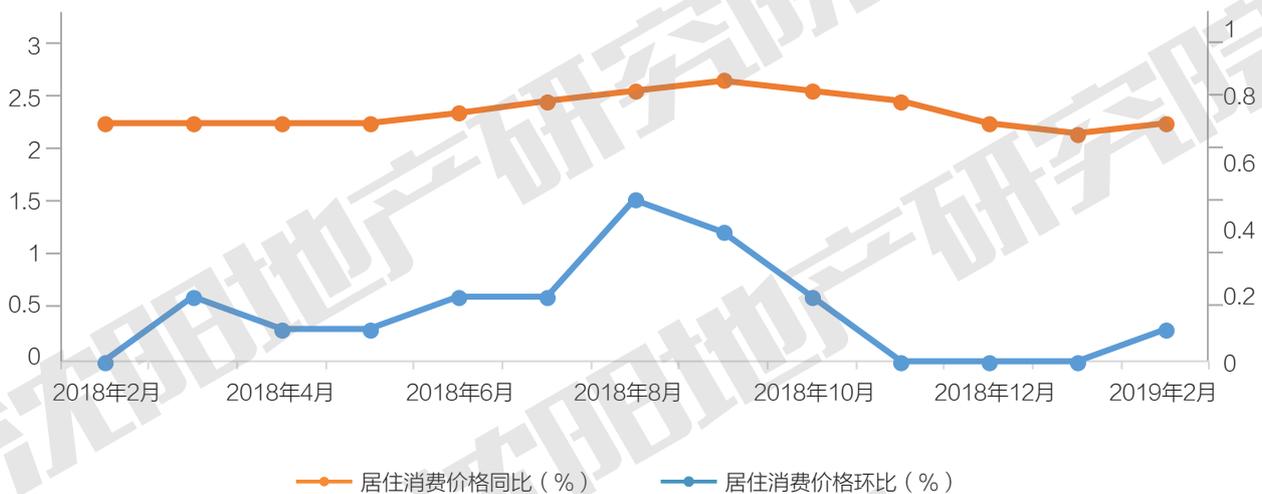
1. 宏观经济

1) 国务院：货币政策不转向，坚持不搞“大水漫灌”；“全面降准”和“定向降准”结合，缓解民营、小微企业融资难融资贵。

2) 2019年1月全国首套房贷款平均利率为5.66%，环比上月下降0.35%；二套房贷款平均利率为6.02%，较上月回落0.02%，连续三个月下行。

3) 2月份，全国居民居住消费价格同比上涨2.2%，环比上涨0.1%，市场活跃度增强，在房地产业与建筑业发展提速的阶段中，CPI居住价格将呈现稳涨态势。

2018年2月-2019年2月全国居民居住消费价格走势



4) 房地产业活动指数下滑，建筑业进入发展提速期

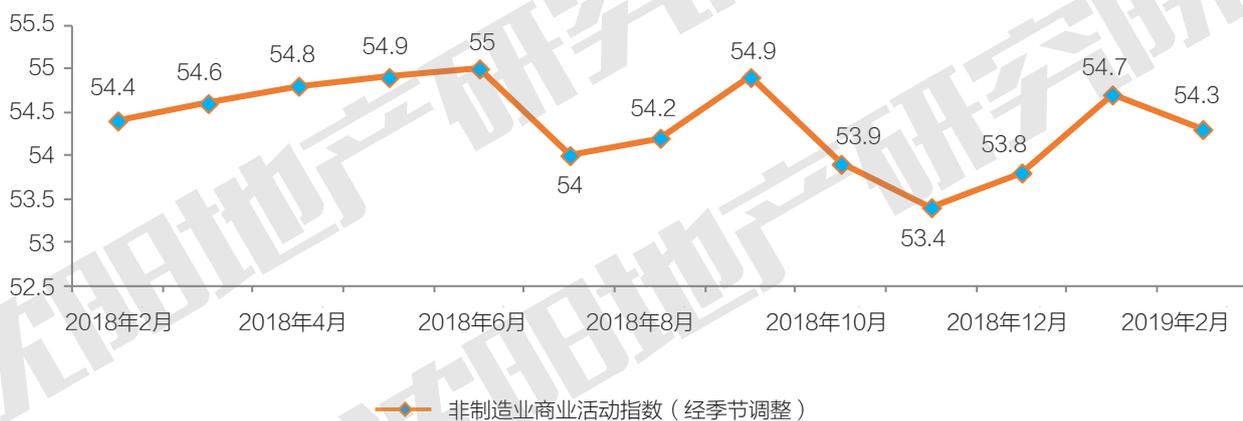
2019年2月份，中国非制造业商务活动指数为54.3%，比上月回落0.4个百分点，总体继续保持增长，但活动呈现减速状态。

据统计，房地产业、居民服务等行业商务活动指数低于临界点，业务总量有所回落。建筑业商务活动指数为59.2%，比上月回落1.7个百分点，建筑业景气度高位回调。

受春节假日和雨雪天气等因素影响，建筑业商务活动指数为59.2%，比上月回落1.7个百分点，但建筑业总体仍保持较快增长。从市场预期看，业务活动预期指数为66.7%，环比上涨2.2个百分点，同比上涨1个百分点，继续位于高位景气区间。随着气候转暖，建筑业有望继续保持快速发展。

▶ 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2月非制造业商务活动指数（经季节调整）



2. 城区建设

- 1) 沈阳今年将解决15万个车位缺口，市民可与行政事业单位错时共享停车泊位。
- 2) 沈抚新区先后开展8次拆违行动，共拆除各类违建约3万平。
- 3) 《2019年省〈政府工作报告〉责任分工方案》：支持沈阳建设高品位步行街。
- 4) 皇姑区：1900余万元改造农贸市场见成效。

3. 交通环境

- 1) 沈阳地铁拟上调票价，2元起步、上不封顶。
- 2) 沈阳地铁九号线皇姑屯站，地上房屋进入拆迁阶段。
- 3) 浑南大道快速路实施隧道一期建设工程施工。
- 4) 沈阳地铁9号线将于今年5月通车运营，10号线年底试运行、明年5月通车运营，2号线南延线和3号线今年9月同时开工。

4. 教育动态

- ▶ 沈阳2019年全面消除56人以上大班额幼儿园，再建20所公办幼儿园。

5. 房企动态

2月12日，苏宁易购董事长张近东在新春团拜会上宣布，苏宁易购正式收购万达百货有限公司下属全部37家百货门店。

6. 市场政策

国家重点房地产调控政策及事件

1) 住建部征求意见：住宅拟以套内使用面积交易

2月18日，住房和城乡建设部官方网站发布《关于<城乡给水工程项目规范>等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》，其中第二部分2.4.6条指出，“住宅建筑应以套内使用面积进行交易。

▶ 简析：如果未来商品住宅按照房屋套内面积进行交易，将牵引房源销售单价的上涨或公摊面积费用由开发商买单，但是后者发生的概率趋于“0”。无论按照建筑面积还是套内面积，住宅公摊部分仍将存在，不会被取消。

2) 两部门：三年内免征高校学生公寓房产税、印花税

对高校学生公寓免征房产税；对与高校学生签订的公寓租赁合同，免征印花税。高校学生公寓，是指为高校学生提供住宿服务，按照国家规定的收费标准收取住宿费的学生公寓。

3) 国家发改委：放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制

在具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化累积互认，加快消除城乡区域间户籍壁垒，统筹推进本地人口和外来人口市民化。

4) 国务院办公厅印发《关于加强金融服务民营企业的若干意见》

本土与中小型房企或迎来春天。融资规模稳步扩大，融资效率明显提升，融资成本逐步下降并稳定在合理水平，充分激发民营经济的活力和创造力。

5) 2019年人民银行金融市场工作会议

加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。

辽宁及沈阳本地房地产相关政策

1) 2019年，辽宁省针对未完成处置任务的地区削减新增用地指标

▶ 强化用地管理，按照节约集约、从紧把握，鼓励用好存量的原则，严控增量、盘活存量，对批而未供及闲置土地盘活处置实施奖惩考核。

▶ 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，对政府原因造成的闲置土地，要与土地使用权人重新签订补充协议，约定净地出让期限；

▶ 到期仍未交地的，要明确有关部门责任并依法处理后，才可采取协议有偿收回的方式处置。

2) 辽宁：物业服务将按等级确定参考价格

2019年，辽宁将制定与《标准》相对应的物业收费参考价格，引导物业服务市场建立“质价相符”的机制，缓解因服务不到位引发的矛盾纠纷。

3) 辽宁省严控农地非农化严查违法占用耕地

针对农村地区设施农用地、仓储、物流、农产品加工和一二三产业融合发展等用地问题，将抓紧研究完善农村建设用地管理与严格耕地保护的政策措施，严控农地非农化。

4) 沈阳发布促进就业相关实施方案，三方面施行留住人才战略

《方案》缩短了就业/见习补贴范围与期限，调整了见习基本生活费与保险费；提高了创业担保贷款额度，最高可申请15万元；设置了学徒每人每年补贴最低标准不低于4000元。

通过对就业与创业提供相关优惠政策及补贴，提升人才留守指数，降低沈阳人口外流量。同时，与落户相关优惠政策相结合，有效的促进房地产市场健康发展。

7. 重点项目

1) 2019年，辽宁省装配式建筑占比将达到12%。

2) 沈抚新区再签两大数字贸易总部基地项目，总投资金额约8亿。

3) 2019年，沈抚新区将全力实现项目建设“三个1000亿”。

4) 2019年，沈阳首批投资137.3亿元推进63个城建项目。

5) 辽宁2019年将加快建设沈阳地铁等100个重大项目，推进足球特色小镇项目、国家级辽河湿地生态文旅综合体项目等100个重大招商项目签约落地。

8. 本章总结

A. 看经济。国务院定调金融市场“全面降准”和“定向降准”结合，中小型房企迎来红利期；1月全国首套、二套房贷利率同步下降，市场活跃度将增强；天气渐暖，建筑业发展有望提速。市场进入三月，楼市春天临近。

B. 看城建。增进公共区域建设，改造老城旧宅建筑，提升城市综合展现力。从新区发展转至城市中心改造，繁荣度日益提升，进一步加强市民生活的幸福感。

C. 看交通。地铁票价拟上涨引热议，地铁房效应或将被重启；浑南大道快速路施工启动，二环南移促进南城楼市走俏，注意避免片区内房价上涨过快。

D. 看教育。沈阳市针对幼儿教育开年实施多项管制工作，有效整治环境并提升公办性质机构所占比例。缓解基础教育配套在房地产市场对房价的负面干扰，优化全市区域之间的教育分配，弱化“教育大区”的概念，促进市场健康发展。

E. 看政策。从外地人落户条件放宽、金融稳控再到住房交易面积的优化，以居住价值为本，人们居住需求为导向，将房地产市场扶向健康的轨道。沈阳实施三大人才策略，引进并留住人才成为政策实施的关键。

2019年，辽宁省以“严控增量、盘活闲地”为主基调，有效缓解流拍地块闲置与项目烂尾占地的空置问题，促进土地市场稳定，合理调整资源的应用。

F. 看项目。地铁交通与产业综合体类项目成为今年的主要发展对象。优化城区配套建设的同时，改善市民生活环境与品质，增进外环附近待开发区域建设提速，缓解高位库存给房地产市场带来的压力。

二、土地市场

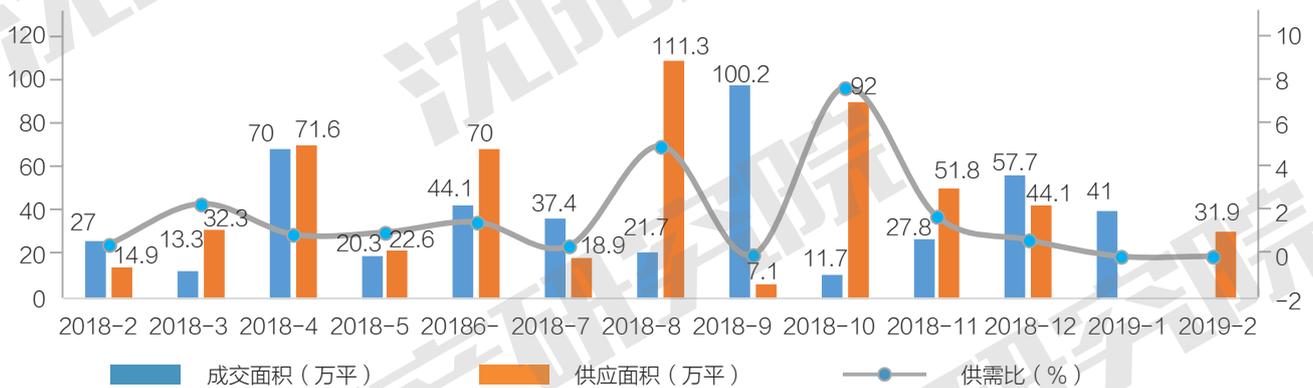
1. 经营性用地供需走势

► 土地“0”成交，市场玩“蹦极”

2月份，沈阳经营性用地成交0宗，“蹦极”一跃触底；供应地块5宗，总面积31.9万平。春节前后，土地市场波动不稳，供需两端交替下探至谷底，天气变冷与春节假期成为该现象发生的主要原因。

市场波动不稳或是“严控增量”导向的产物，“蹦极”只能激增房企愈加理性，对市场的判断愈发敏感。波动越激烈，距离平稳线越近，达到“避风港”越快。

2018年2月-2019年2月沈阳经营性用地供需面积走势



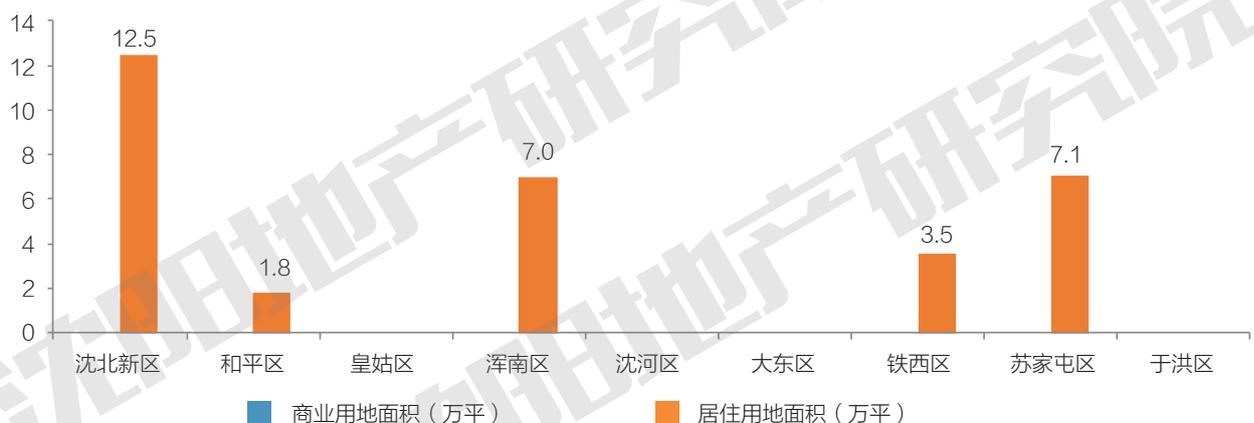
2. 经营性用地供需结构

► 商业用地无市，沈北供应夺冠

2月沈阳经营性用地无成交，市场处于停滞调整期。全市仅五区有新增土地供应，其中沈北新区以12.5万平的成交面积占据第一。

2019年，居住价值将在土地市场中逐渐被强化，与新房市场呼应并行，从地块的规划用途属性即可清晰看出。2019年前2个月，商业用地无市，居住用地霸屏，未来大量住宅新品陆续涌入市场。但新区仍为市场销售主力，老城区土地已近饱和。

2月沈阳各区域经营性用地供需面积走势

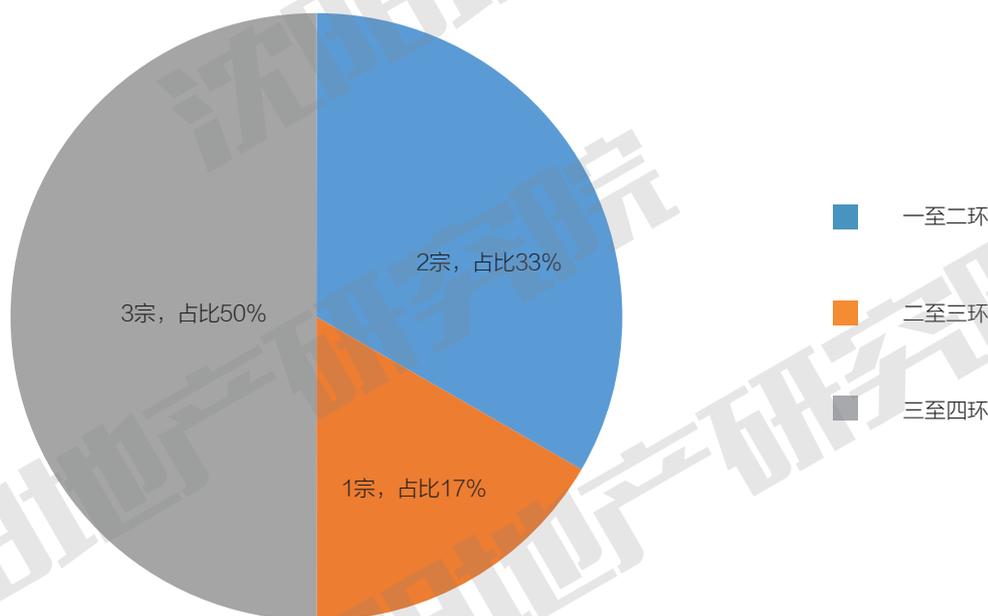


3. 经营性用地环线位置

▶ 三环内供应回暖，土地市场重归城心

2月份，沈阳经营性用地供应6宗，其中位于三至四环间共计3宗，占比50%；一至三环共3宗，占比50%。从数据来看，三环内用地呈回暖之势，但将时间段外延可知，2019年1-2月，三环内土地成交占比约80%，综合2月入市地块，市场已走向回归城心之路，今年的土地成交楼面价或将高于往年。

2月沈阳已入市经营性用地环线位置分布情况



4. 经营性用地供应明细

2月份，沈阳经营性用地供应总计6宗，总面积31.9万平，当月无成交。从规划用途来看，均为居住用地。商业用地在2018年有所回暖，进入2019年呈现回落之势，实体商业不景气对商业用地供应节奏产生较大影响。

对于沈阳实体商业而言，互联网电商的兴起给其带来强力的冲击，多家商超门店关闭或在运营数量上缩减，进而促使纯商业用地供应趋于理性，社区商业成为主角。

分析2018年成交的商业用地属性可知，多以休闲娱乐、旅游康养用途为主，纯商业用地为个案，作为配套辅助支撑，这正是市场经济发展的作用产物。

从地块备注来看，仅1宗挂牌地块增加了限制条件，其他5宗净地均保持常态，相比去年土拍市场，略显宽松。另外，北方重工与创新路北-1地块分别在2018年10月24日与11月7日因无房企参拍而导致流拍。2月再入市，一方面加强土地利用，充分合理的应用资源；另一方面，严控闲置用地增量，维持市场健康发展。

2月经营性用地供应明细

地块名称	区域	用地(平)	规划用途	起拍价 (元/建筑平方米)	容积率	商业占比	备注
北方重工	铁西区	35359.58	居住商业	3920	$1.0 < R \leq 2.0$	8-10%	——
苏家屯区中央大街西银梨路北	苏家屯区	70580.82	居住商业	1560	$1.0 < R \leq 1.8$	$\geq 12\%$	——
集贤街63巷5号	和平区	6913.02	居住商业	6680	$1.0 < R \leq 2.8$	$\geq 10\%$	——
砂南路18、18-1、20号	和平区	11154.56	居住商业	6835	$1.0 < R \leq 1.8$	$\geq 12\%$	——
正良路南科讯包装	沈北新区	124689	居住	3120	$1.0 \leq R \leq 2.5$	10%	——
创新路北-1	浑南区	70151.78	居住商业	3756	$1.0 < R \leq 1.5$	$\geq 30\%$	最高限价5100元/建筑平方米；限地价、竞产权无偿移交政府。

5. 市场总结及预判

可曾记得，笔者在2019年1月市场报告中对土地市场的预判？从2月份市场发展趋势来看，已然实现。成交端为零，归结于1月份的零供应，因果效应。2月6宗地块的入市，为3月市场成交端打下了良好的基础。

随着天气变暖，工地陆续进入复工状态，建筑业与土地施工活跃度逐渐攀升，市场步入回暖进程。未来将促进新房供应增量，商品住宅供应端向好。

据统计，2019年前2个月，用地面积超12万平的地块有3宗，同比去年多1宗。同时在剩余用地单位面积上，均大于同月地块基数。2019年入市地块面积之大，侧面增大了未来入市项目住房建筑面积的总量，全市房地产市场库存面积仍将持续高位盘整。

三、商品住宅市场

1. 全市商品住宅供需走势

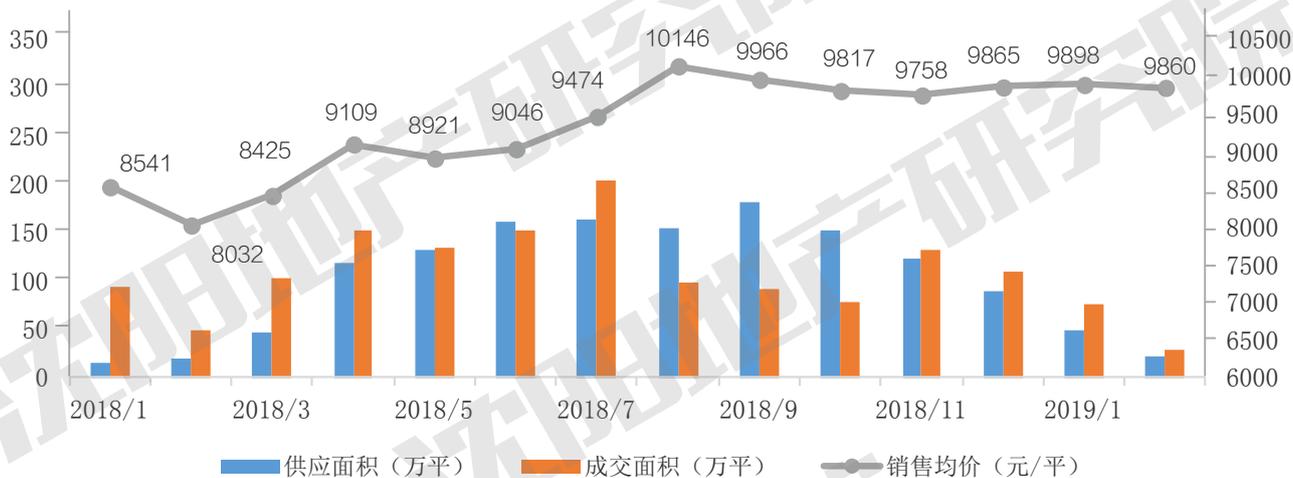
► 供需端连续4个月“双降”，销售均价微降平稳

2月份，沈阳商品住宅销售均价为9860元/平，环比下降0.38%，回落至2018年末，整体态势保持平稳。市场供需端呈现双降态势，供应面积22.3万平，环比下降55%，同比上涨8.7%；成交面积29.3万平，环比下降61.6%，同比下降41.5%。

受春节假期影响，供需两端销量明显下滑，假期当周（2.4-2.10）商品住宅零供应，销售面积仅约0.8万平，双端同步探底，春节大促、返乡置业旺季终成泡影。

整体来看，供应端自2018年9月份以来，开始呈现阶梯式下滑。2月相比上年9月下降87.7%，控增量已成近期主态势。随着天气变暖，市场活跃指数回升，楼市回暖即将到来。

2月沈阳市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“昙花一现”，四区挂零

2月份，浑南区供应面积为9.9万平，位居供应端榜首。作为沈阳老城区的和平、大东及皇姑均无新产品入市。苏家屯区继1月夺冠之后，供应端下行至谷底，犹如楼市“昙花一现”。

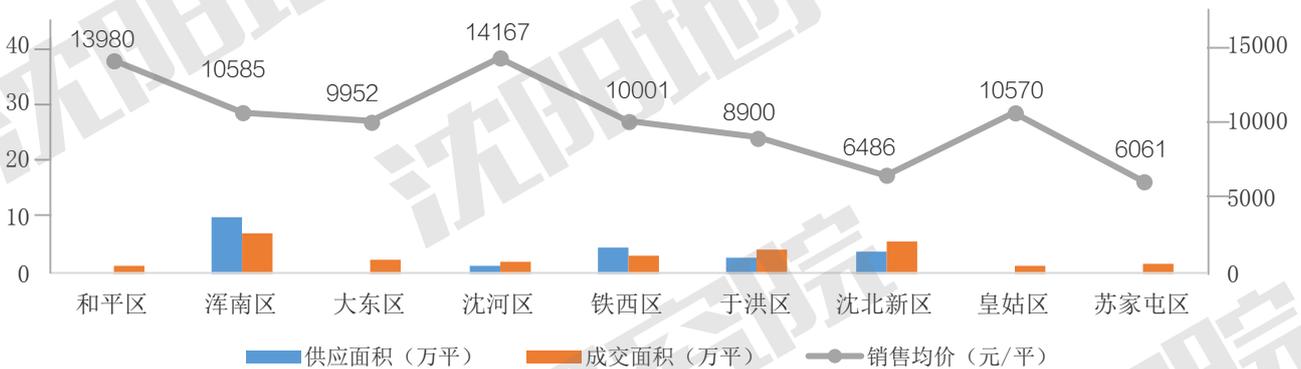
因受春节假期影响，沈阳商品住宅市场2月上旬0供应触底，春节假期过后有所回暖。市场销售主力集中在华发全运首府、中粮·锦云天城、华润置地·万象府、中海城等项目。单从产品上来看，以改善型产品居多，刚改与二套房市场需求有望回暖。

► **销售端：浑南区蝉联冠军，五区房价过万**

2月份，浑南区成交面积7万平，蝉联冠军。位居前五均为刚需产品集中的区域，整体格局趋于稳定。皇姑区以成交面积1.4万平成绩垫底，北部经济开发区与东三台子板块为产品去化主力。

据统计，2月房价过万的区域有5个，其中沈河区引领沈阳高房价标杆。值得注意的是，大东区房价始终处于万元上下波动。随着品牌房企陆续进驻与深耕布局，高端改善类项目案名发布、早期成交地块启动，2019年的大东区房价将在二季度开启维持在万元以上。

2月沈阳市各区域商品住宅供需面积与销售均价走势



3.市内热销板块面积与均价走势

由沈阳地产研究院统计，2月沈阳各板块成交前十中，道义大学城以成交面积8.7万平位居榜首，超第二位新市府板块2倍之多。经济技术开发区紧随其后，位列第三名。

板块的销售排名由各自内部的项目所牵引，道义大学城板块领跑全城，主要受于沈阳雅居乐花园、亚泰城、祥联·大河原著等良好的销售表现。鉴于品牌房企不断进驻，生活配套日益完善，越来越多的刚需购房者安家于此，价格也是引导购房者的主要原因之一。

2月沈阳热销板块面积与价格走势



从板块销售均价来看，道义大学城以销售均价6428元/平垫底，与销售面积形成“南北两极”之势，客观直接地反映出刚需消费群体对板块与价格的衡量，以及参考重心。

南塔板块销售均价15662元/平，位居十大板块之首。作为沈河区高端产品与高价位项目的集中地，销售面积能够挤进前五，说明目前市场中改善需求仍占比较大。

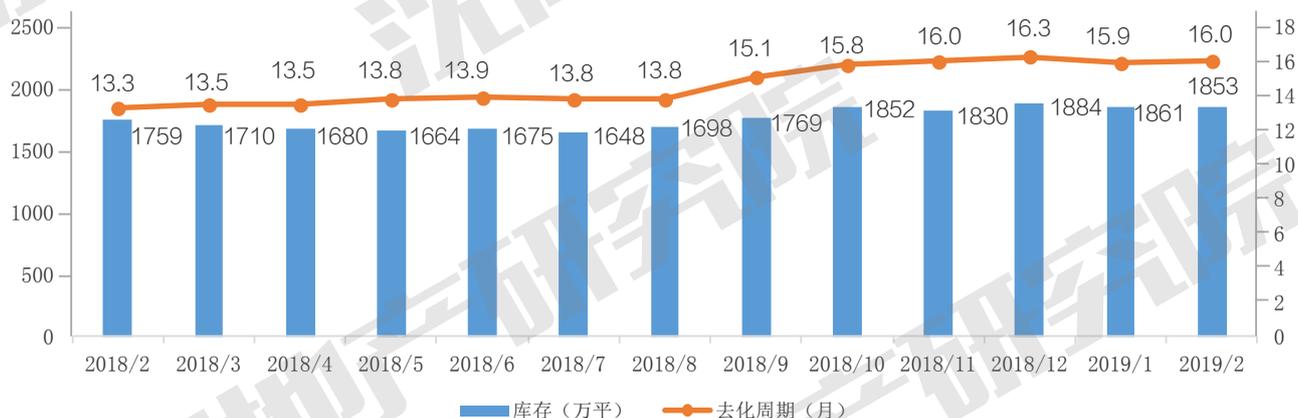
4. 全市商品住宅库存与去化周期

1) 库存量持续下行，去化周期反弹

2月份，沈阳商品住宅存量为1853万平，环比下降0.5%，同比上涨3.9%；去化周期为16个月，环比上涨0.7%，同比上涨15.9%，呈现反弹趋势。春节期间商品住宅零供应，节后两端开始回暖，成交量明显回升，库存量略有下降。

从去化周期来看，近四个月趋稳于16个月。土地进入动工阶段，未来将有批量新盘/新品集中入市，楼市“小阳春”随之而来，供应端小幅回暖，而库存量处于高位警戒线。

2018年2月-2019年2月沈阳商品住宅库存与去化周期走势

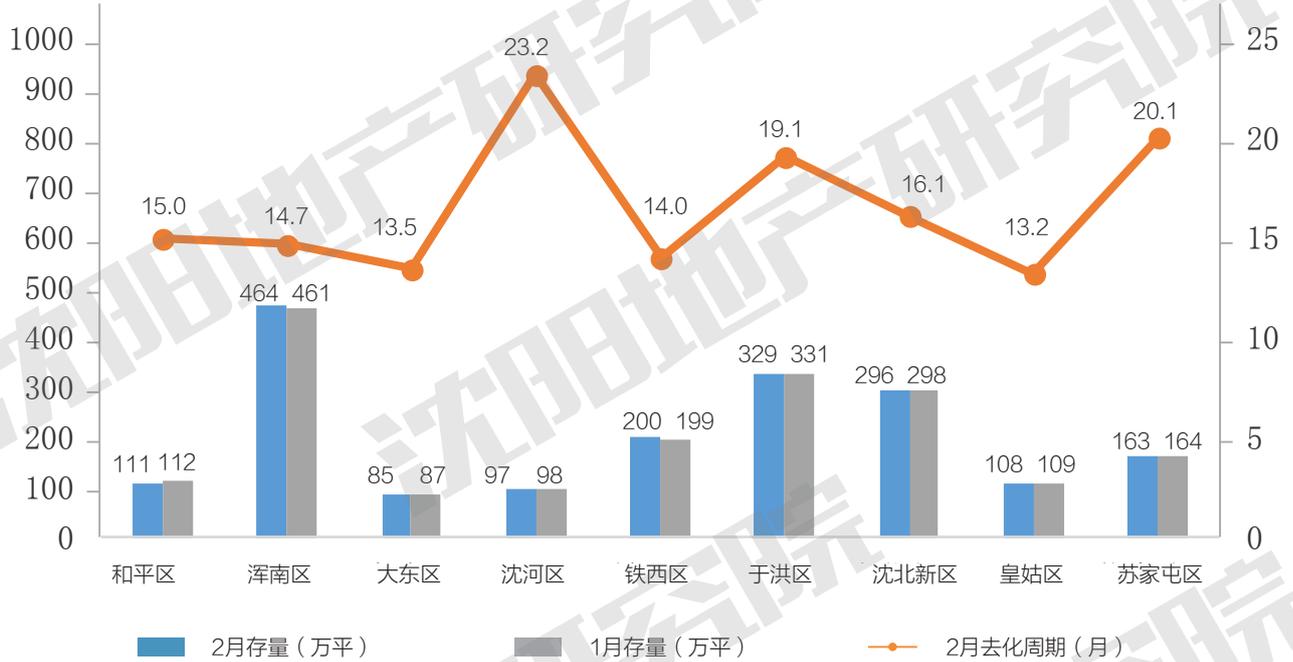


2) 铁西与浑南库存量上涨，沈河高价产品消化慢

2月份，沈阳全市7个区域库存量与去化周期均呈现不同幅度的下降，仅铁西与浑南库存量呈现上涨。浑南区以463万平的库存面积稳居首位，区域内待消化产品量较大，持续时间较长。如何解决长期空置的高库存问题，是促进浑南区楼市稳定发展的重要因素。同时，于洪区与沈北新区库存量颇高，仅次于浑南区，均约为300万平。

沈河主城区现存大量高端产品，其高额价位致使受众群体范围较小，去化周期最长，为23个月。苏家屯区与于洪区部分板块，因居住环境与生活配套处于完善中，客户购房意向略显不足，致使去化周期相对较长，在20个月左右。改善城区环境与配套或成为缩减周期的关键点。

2月沈阳各区域商品住宅库存量与去化周期走势

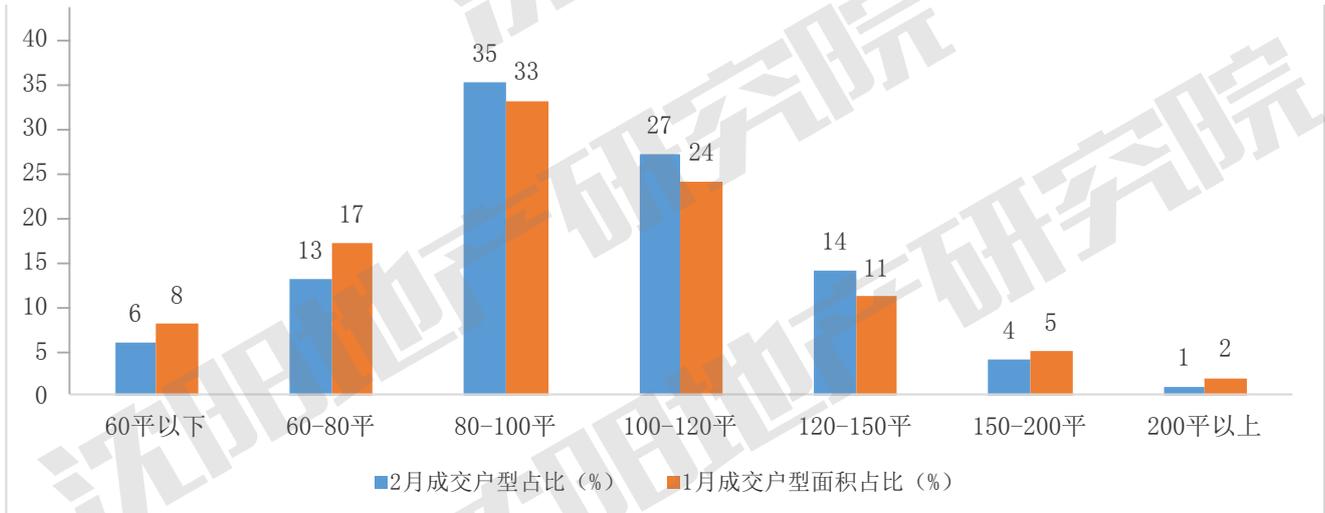


5. 全市商品住宅成交户型面积分析

2月份，80-100平户型产品仍为市场销售主力，100-150平改善户型成交量上涨，80平以下小户型市场占有率逐渐下行。

对目前市场中户型面积的需求分析，买房目的倾向于长久居住，而非短期内转手或过渡。一次性挑选心仪房源成为主流，小面积产品逐渐被弱化。客群对居住空间的要求随着生活水平提高与家庭人员数量的增加而增强。

2月沈阳商品住宅成交户型面积走势



6. 本章总结

每年的2月份，正是北方楼市的淡季，南方楼市的旺季。返乡置业与旅游度假的两队“迁徙大军”擦肩而过。从全国300城的市场销售情况得知，2月楼市处于低迷状态占比较多，南方部分城市销量不比从前。沈阳市场行情受假期影响较为明显，2月上旬供销双端下行触底，节后逐渐回暖。

3月楼市值得期待。工地复工、市场投资加速、供需双端回暖，楼市春天渐渐来临。房价仍将持续平稳态势，涨跌幅度不会太大，在3%以内进行调整。

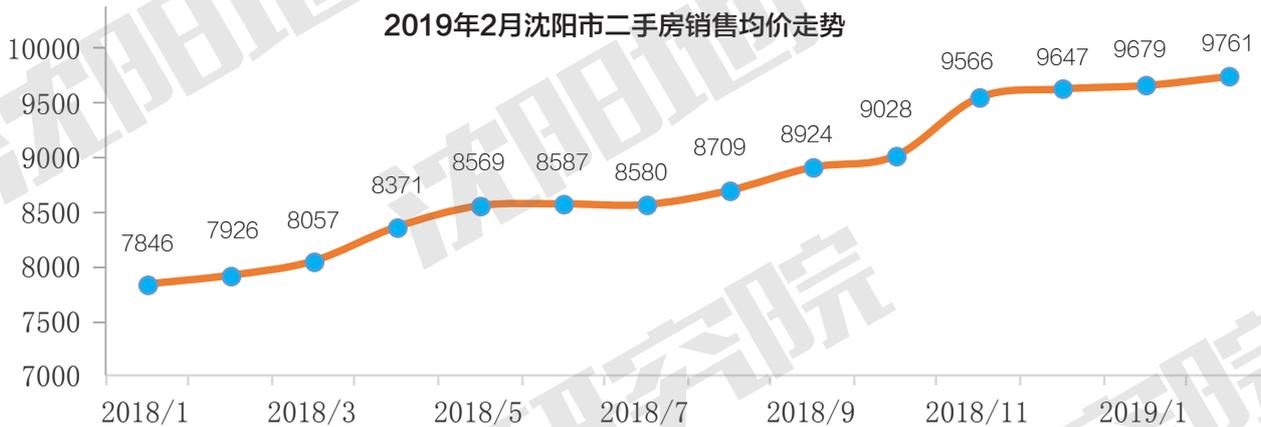
在高位库存与新盘/新品不断入市的双重压力下，沈阳楼市健康的标准不仅仅表现于房价的稳定，更重要的是人们居住幸福感提升与一二级市场并行发展。

四、二手房市场

1. 房价稳中有升，反超去年11月新房均价

2月份，沈阳二手房销售均价为9761元/平方米，环比上涨0.8%，同比上涨23.2%，自去年11月后进入平稳期。

随着二手房市场持续向好，2月份销售均价已反超2018年11月份的新房均价，对比系数为0.11%。虽然间隔一个季度，但若新房维稳、存量房稳涨的态势持续发展，全市二手房价“倒挂”或在下半年呈现。

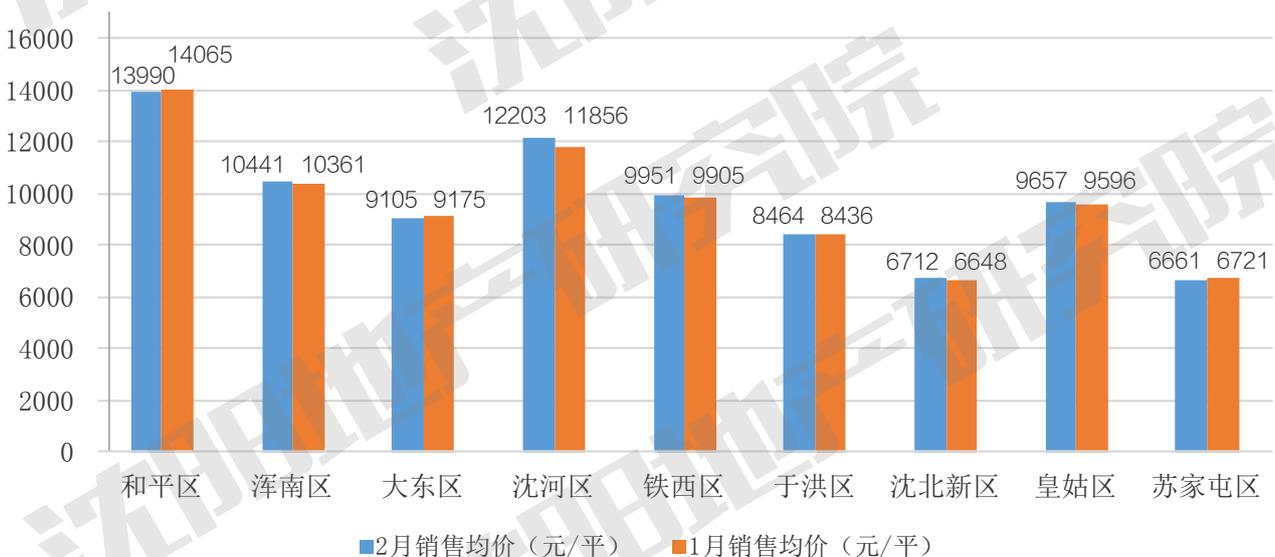


2. 三区价格下降，苏家屯区“倒挂”明显

2月份，和平区二手房销售均价为13990元/平，位居榜首，环比下降0.5%。全市九区中，价格下降的区域有3个，分别是和平区、苏家屯区与大东区，下降幅度在0.5%-1%之间，其他6区均呈现不同程度上涨。

为什么价格会出现下降呢？从目前市场销售情况可知，和平、苏家屯及大东三区新房销量均处于低位盘整，其有价无市成为二手房市场的利好时期。在片区内资源配套共享的环境下，调整价格，成为抢占市场份额的有效策略。

1-2月沈阳二手房销售均价对比走势

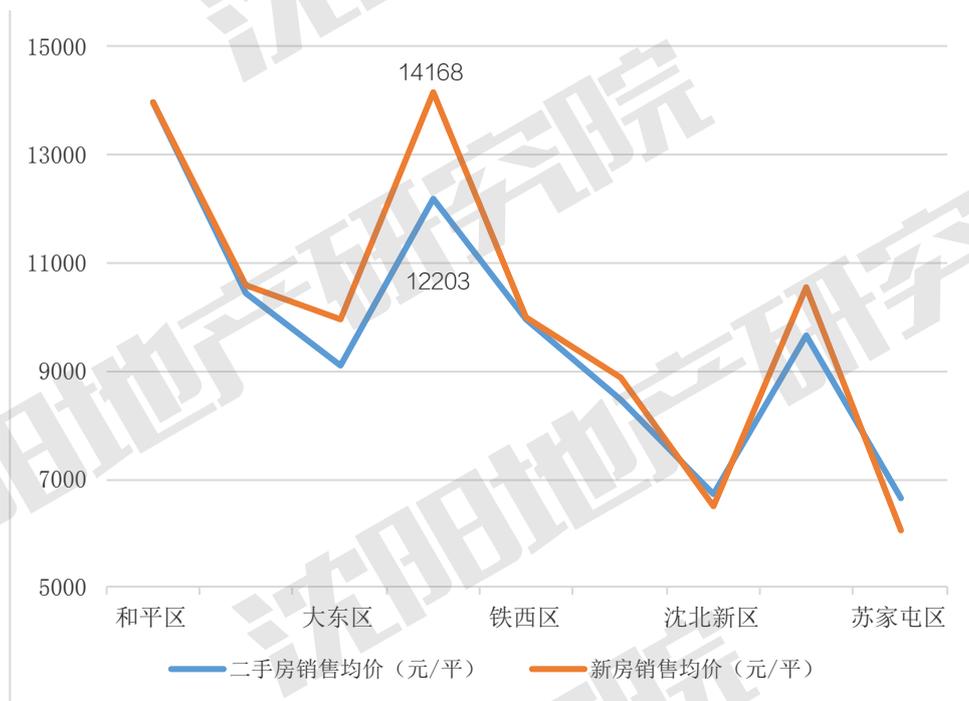


从二手房与新房销售均价对比数据来看，沈河区价格差为1965元。值得注意的是，新房价格最高的区域为沈河区，而二手房价格最高的区域为和平区。主要原因是，沈河区二手房主要集中于方家栏、南塔及东沈河板块，范围内在售新房均价相对沈河主城区较低。和平区的新旧小区分布较为均匀，长白岛内多为新楼盘。因此，新房与二手房价格形成了明显的反差。

随着沈河区向东发展持续扩张，未来城区建设改善提升，二手房价将逐步呈现上涨态势。

价格“倒挂”较为明显的为苏家屯区，从目前楼盘分布情况来看，二手房主要集中在区中心板块内，生活配套相对完善。华润置地·公元九里案名已确定，目前项目处于前期运营阶段，认筹启动之日，将是板块新房价格上涨之时。届时“倒挂”区间将呈现收缩态势。

2月沈阳市二手房销售均价走势



3. 热搜小区销价涨跌参半，沈北新区成焦点

2月份，沈阳小区热搜榜前十中，沈北新区的项目有6个，成为当月二手房市场热门区域；浑南区占比30%，其中万锦·红树湾为在售套数最多的单盘；于洪区虽然仅宏发英里·蓝湾1个项目入围，但凭借其自身的产品与配套优势，夺得热搜榜首。

从产品与价格层面来看，本次入榜项目皆以刚需产品为主，与市场主流相符。房源售价区间为6000-9000元/平，低于当月新房售价，优势较为明显。同时，南部房价均高于北部，居住环境与生活配套的完善度对价格起到了牵引作用。

看租金。南北区同样形成两极分化。沈北、于洪两区租金为1300元/月，以浑南为主的南区租金为1500元/月，其中月星国际城月租金最高值达1900元/月。

注明：房源均为已交付入住的新房，在售套数与租房套数随时间而变动，具体以实际为准。



排名	项目	区域板块	在售套数	参考均价 (元/平)	环比上月 (%)	租房套数	参考租金 (元/月)
1	宏发英里·蓝湾	于洪区 于洪新城板块	460	7797	-0.04	16	1175
2	沈阳雅居乐花园	沈北新区 道义大学城板块	526	7256	-0.09	33	1300
3	万锦·红树湾	浑南区 新市府板块	609	8871	0.21	1	1600
4	碧桂园·太阳城	沈北新区 蒲河新城板块	415	6523	-0.03	16	1150
5	三盛·颐景御园	沈北新区 蒲河新城板块	319	5459	0.08	12	1300
6	月星国际城	浑南区 新市府板块	234	9278	-0.06	23	1449
7	亚泰城	沈北新区 道义大学城板块	360	6853	0.46	7	1250
8	华海·蓝境	沈北新区 道义大学城板块	231	7025	-0.07	3	1200
9	荣盛锦绣御景	沈北新区 蒲河新城板块	128	6001	0.14	0	—
10	郡源小石城	浑南区 白塔板块	273	9238	0.37	61	1455

4. 本章总结

新房价格趋稳，二手房价格稳中有升，全市销价“倒挂”为时不远。或许全国大部分城市二手房市场处于降温阶段，但从沈阳目前市场来看，并无低头之势。主要原因在于“一城一策”对新房与二手房市场的调控，新区新房占优，老区二手房抢手。倒挂并不是一种健康的现象，只是反映政策对新房市场的一种调控奏效结果，同时也是市场预期的一個新转折点。

五、沈阳2月人气楼盘

1. 沈阳楼市报楼盘电话咨询量Top10

华润蝉联冠军，市场倾向品牌效应

由沈阳楼市报数据统计，2月份楼盘咨询量排行前十中，本土房企开发的项目有4个，相比之前入围数量有较大提升。从产品与价格来看，刚需仍为市场主力，华润置地·二十四城蝉联冠军。通过近期的市场销售情况得知，该项目新品入市，市场反应良好，占据单周成交榜首，同时带动了铁西区的成交总量。

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	保利·云禧	铁西区 重工街板块	高层105-130 洋房130-150	12500-14000 15000-16000	400-639-9993转1903
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	意大利风情小镇	于洪区 丁香湖新城	多层洋房70-108	11000	400-639-9993转1418
5	万科西华府	铁西区 张士板块	高层95-115 南区洋房130 洋房115、135	10000 12000 13500-14500	400-639-9993转1729
6	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
7	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
8	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	400-639-9993转1770
9	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	400-639-9993转1460
10	丽江苑	皇姑区 东三台子板块	多层洋房52-95	6800-10800	400-639-9993转1210

2. 房小二网楼盘电话咨询量Top10

浑南成热门区域，宜居需求变主流

统计房小二网楼盘电话咨询量可知，华润置地·长安里在2月咨询量排行中位居榜首，剑桥公馆下滑至第4名。从房企类别来看，榜单被品牌房企霸屏，占比90%，置业客群对产品的需求从刚需转向改善，但购房目的仍以首套刚需为主，只是在产品面积与房企品质上，更加倾向于品牌与宜居。

从楼盘区域分布来看，浑南区成为当月热门区域。沈河区、铁西区楼盘未入榜。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	华润置地·长安里	浑南区东湖板块	精装高层100-126 清水洋房120-160	14000-14700 16000-17000
2	信达·万科城	浑南区新市府板块	洋房115、125、140	14000-16000
3	中海城	于洪区丁香湖板块	精装高层85-125 清水洋房125、137	9000-95000 11000-12000
4	剑桥公馆	皇姑区北陵板块	高层37-65	15000-16000
5	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 15000
6	亚泰城	沈北新区蒲河新城	景观高层45-125 洋房74-144	—
7	保利·茉莉公馆	和平区长白岛	高层85-115	8000
8	恒大盛京印象	浑南区新市府板块	高层81-130 洋房141-148	10500 14000-18000
9	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87-107	8800-9600
10	万科·明日之光	苏家屯区会展中心板块	高层73-133 洋房109-146	7000 11000

3. 本章总结

品牌房企在2月成为热点，尤其华润置地夺得双冠。浑南区与铁西区内刚需热销产品引领着市场走向。但从入榜房企来看，前者倾向于改善，后者主为刚需。

本土房企数量的增长，一方面原因在于房价相对较低，另一方面在于主推产品迎合市场主流。顺势而行，精准营销是抵抗外地房企给予压力的有力“武器”。

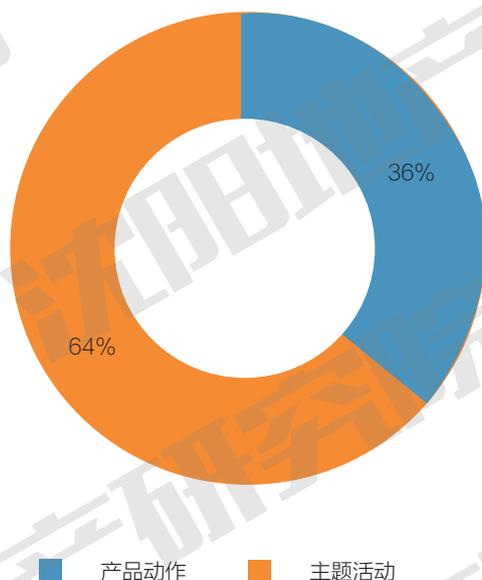
上榜的品牌楼盘居多，侧面反映出购房者在选择房源时对房企资质需求的提升。这或许是品牌房企在产品、物业服务与营销方面略胜一筹的主要原因。还原居住品质，营造幸福生活，是市场主流方向，也是各房企宣传推广的主要砝码。

六、企业市场战略布局

营销活动数量锐减，产品亮相如春回大地

由沈阳地产研究院统计，沈阳房企营销活动数量相比1月下降幅度较大，其中产品相关活动约10个，占比36%，与1月基本持平。少了新品入市，多了产品亮相。主题类活动占比64%，为2月房企营销活动主力。2019开年房企营销动作放缓，实为业绩冲刺后的调整与回归。在全年营销预算初定后，市场活动频次将有所回升。

2月沈阳房企营销活动占比情况



当月热点归于华润、龙湖、中粮与华发4大品牌房企身上。华润置地发布苏家屯区新盘案名为华润置地·公元九里、龙湖三盘齐发布局大东与浑南、中粮·锦云天城首开引爆沈北、华发全运首府推出美好生活“优+”系列产品。

春回大地，万物复苏，沈阳楼市春天正在悄然来袭。上半年推新动作不断，下半年旺季顺势登场。主题活动作为房源去化的有力策略，是开发商惯用的手法。排除节假日类活动，还有事件营销。3月份，在活动数量上会有明显增加。

七、2019年3月房地产市场预测

- ▶ 十三届两会召开，房地产再次定调；建筑业与房地产业活动指数提升；经济维稳。
- ▶ 土地供需两端逐渐回暖，土地启动开工模式，房企进入“跑马圈地”抢市场阶段。
- ▶ 商品住宅市场在春节后逐渐呈现回暖之势，房价波动趋稳，库存总量持续下行。
- ▶ 二手房价稳步上行，在新房价稳的态势下，全市“倒挂”为时不远，市场或降温。
- ▶ 天气渐暖，购房者活动指数提升，售楼处到访率将上涨，楼盘咨询量及搜索量呈增长态势。
- ▶ 年初是各房企融资完成并制定新一年营销战略的关键期，一季度末开始市场布局，营销活动频次将呈现增多态势。2018年成交地块陆续进入定名与动工阶段。



沈阳地产研究院

沈城楼市报

买房都需要

房小二网

www.fangxiaoer.com

联系电话

400-639-9993转0000

专业的沈阳房地产信息服务商