

2019年第一季度 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

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

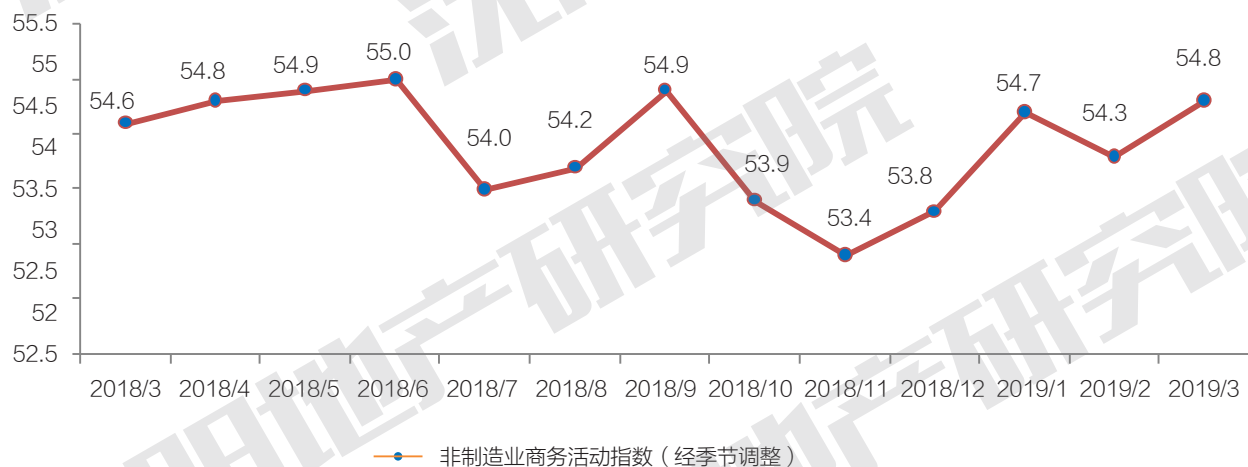
一、宏观市场	04
1.宏观经济	
2.市场政策	
3.城市要闻	
4.城区建设	
5.交通环境	
6.教育动态	
7.重点项目	
8.企业动向	
9.本章总结	
二、土地市场	10
1.经营性土地供需走势	
2.经营性土地供需结构	
3.经营性土地环线位置	
4.经营性土地成交区域	
5.经营性土地成交明细	
6.本章总结	
三、商品住宅市场	15
1.全市商品住宅供需走势	
2.各区域商品住宅供需走势	
3.全市商品住宅库存与去化周期	
4.全市商品住宅成交户型面积段分析	
5.本章总结	
四、二手房市场	21
1.房价“倒挂”，直逼破万	
2.区域房价回归理性，沈河区价差最大	
3.全市8区价格上涨，苏家屯区市场被压缩	
4.浑南居热搜榜首，北部区域仍为主力	
5.本章总结	
五、沈阳一季度人气楼盘	24
1.沈城楼市报楼盘咨询量Top10	
2.房小二网楼盘咨询量Top10	
3.本章总结	
六、企业市场战略布局	26
1.土地市场表现	
2.营销策略分析	
七、2019年第二季度沈阳房地产市场预测	27

一、宏观市场

1. 宏观经济

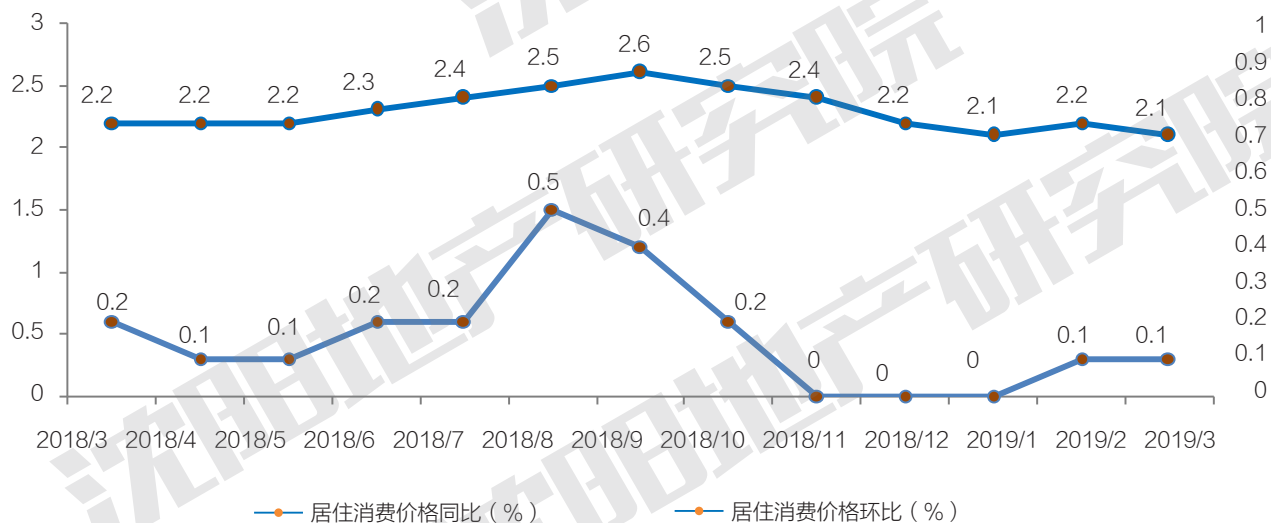
- 1) 1月4日，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点。
- 2) 国务院：货币政策坚持不搞“大水漫灌”，“全面降准”和“定向降准”结合。
- 3) 一季度，辽宁省商品住宅投资同比上涨33.7%；销售面积486.6万平，同比下降3%；销售额388.5亿，同比下降1%。
- 4) 货币金融与建筑行业活动指数上升至高位，房企投资活跃度增强。

2018年3月-2019年3月非制造业商务活动指数（经季节调整）



- 5) 全国居民消费价格指数平稳有升，环比上涨0.16%，同比上涨2.1%。

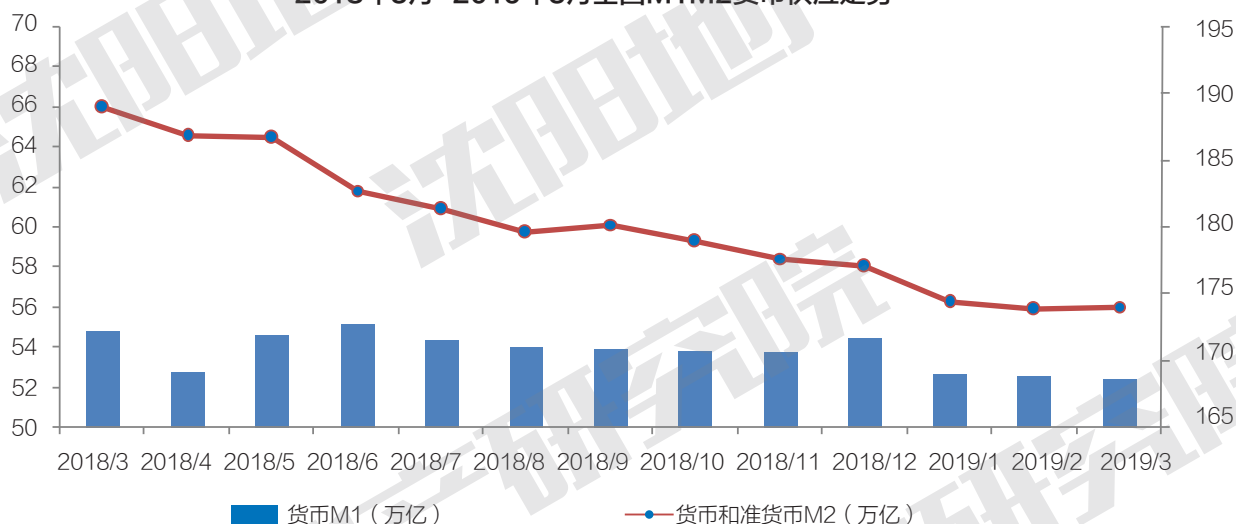
2018年3月-2019年3月全国居民居住消费价格指数走势



6) 全国M2货币3月环比上涨1.18%，同比上涨8.6%；M1货币环比上涨3.87%，同比上涨4.6%，金融市场开启扩张态势，房地产市场将迎来加速上升期。

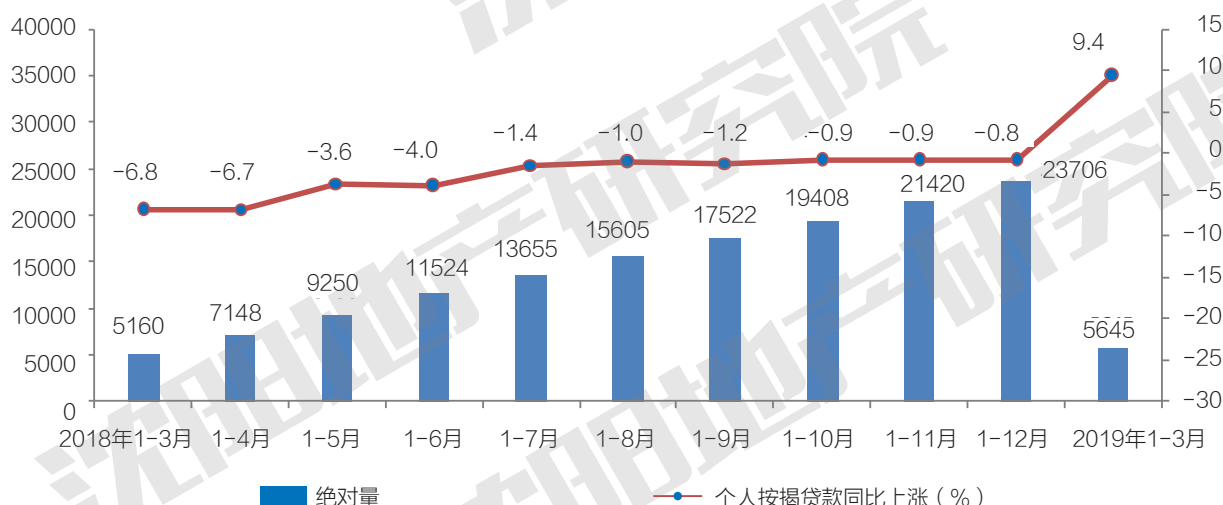
2019年，货币政策的着力点或将从传统的地产、地产类基建投资，转向民营小微企业传导机制。在这样的政策框架下，信贷、社融将以相对稳定的节奏逐步改善，预计M1增速回升幅度将略大于M2，但对整体信用环境代表性较弱。

2018年3月-2019年3月全国M1M2货币供应走势



7) 2019年1-3月份，全国个人按揭贷款同比上涨9.4%，市场购买力增强，热度相比去年明显回升，主要缘于“房住不炒”的定位与土地回暖的推动。

个人按揭贷款年度同比走势



2. 市场政策

全国重点房地产相关政策

- 1) 2019政府工作报告：改革公积金制度、稳房价地价、发展住房租赁、因城施策。
- 2) 住建部征求意见：住宅拟以套内使用面积交易。
- 3) 全国两会：从经济、住房、土地、租赁、城建及城乡结合等方面对未来房地产市场进行定调，经济维稳，楼市持续调控，租售并举需政策支持，推动养老与旅游产业，加快促进农村集约经营性土地入市。
- 4) 2019央行工作会议：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，稳健的货币政策保持松紧适度。
- 5) 3月18日，韩正在住房和城乡建设部调研并主持召开座谈会：落实城市主体责任，稳地价稳房价稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。
- 6) 国办发文明：小区配套幼儿园不得办成营利性幼儿园。
- 7) 公安消防部：取消300平以下、投资额30万以下建设工程消防备案。
- 8) 国家发改委：放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制。
- 9) 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》，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。

辽宁及沈阳本地房地产相关政策

- 1) 为增强区域人才吸引力，沈阳片区将实行更加开放的永久居留政策。
- 2) 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。严控增量、盘活存量，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。
- 3) 辽宁：物业服务将按等级确定参考价格。
- 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。
- 5) 2019年沈阳公租房向承担公共服务的群体倾斜。
- 6) 苏家屯区对电商园区出台一次性奖励政策。
- 7) 产业项目不符合集约用地政策将被终止执行。
- 8) 企事业单位、政府机关等停车场可向社会有偿开放。
- 9) 关于申报房地产开发建设项目市政基础设施配套工程需求的通知：逾期末报的视为没有市政配套需求，2019年及2020年配套计划中不予安排和实施。

3. 城市要闻

- 1) 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。
- 2) 海南：不得阻挠或拒绝购房人使用公积金贷款。
- 3) 海口：放宽落户条件，暂停向企事业单位职员、个体工商户等出售商品住宅。
- 4) 东莞：出台全国首个“两天无理由退房（定）”新规。
- 5) 深圳：暂停受理面积小于1万平的地块申请，拆除用地面积应大于1万平。
- 6) 青岛：高新区暂停公证摇号售房；人才安家费10-15万，一次性给予发放。
- 7) 菏泽：农民进城买首套房每平补300元，房贷利率9折。
- 8) 南京：楼盘申请价格备案时，毛坯、装修分别备案。
- 9) 北京：拖欠工程款将不允许新建项目，闲置商业、办公、厂房可改为集体宿舍。
- 10) 天津：外地缴存公积金职工在津购房首付最低六成。
- 11) 上海：要求新建民用、工业建筑应采用装配式。
- 12) 成都：第一张新预售证“现身”，左下角新增二维码，增强交易房源透明度。
- 13) 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。
- 14) “7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。

4. 城区建设

- 1) 到2020年，沈阳市城镇绿色建筑占城镇新建筑比例达到50%以上。
- 2) 《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。
- 3) 全国政协委员、市政协主席韩东太：支持沈阳创建东北通航中心区。
- 4) 百里运河新建绿道21公里，未来将建设全域Wi-Fi系统。
- 5) 和平区、沈北新区入围“2019年中国创新百强区/县”榜单。
- 6) 皇姑区：1900余万元改造农贸市场见成效。
- 7) 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。
- 8) 辽宁省出台40项举措加快推进沈抚改革创新示范区建设。
- 9) 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。

10) 浑南大道快速路计划2019年完成主体建设，隧道一期建设工程施工中，建成后将在浑南地区形成一条西起胜利大街东至文汇街的东西向快速路。

11) 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。

12) 沈阳长青街快速路预计年底前建成通车。

13) 胜利大街快速路主体工程年底前完工。

5. 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) 地铁2号线南延线与3号线将于9月开工，4号线已进入施工阶段，9号线将于5月通车运营，10号线年底试运行、明年5月通车运营。

3) 沈阳地铁拟上调票价，普通消费卡折扣优惠由9.5折调整为9折。

4) 浑南区现代有轨电车4号线、6号线于1月5日双线开通。

5) 第一季度，沈阳30余条公交运营动线、站点与部分票价进行调整。

6) 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。

6. 教育动态

1) 辽宁拟增33所五星级幼儿园，沈阳10家幼儿园入围。

2) 到2020年，辽宁省公办幼儿园和普惠性民办幼儿园学位覆盖率达到80%。

3) 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。

4) 铁西区今年建14所学校，预计扩增公办幼儿园学位1020个。

7. 重点项目

1) 2019年，辽宁省装配式建筑占比将达到12%。

2) 2019年，沈抚新区将全力实现项目建设“三个1000亿”。

3) 2019年，沈阳首批投资137.3亿元推进63个城建项目。

4) 2019年，于洪区预计110个亿元以上项目实现开复工。

5) 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。

6) 万科·首府未来城亮相开工，打造产城融合新模式。

7) 总投资500亿元重点项目将在沈抚新区全面开工。

- 8) 中德装备园2019年将重点实施162个项目，后续规划储备项目500个。
- 9) 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。
- 10) 产值将达100亿的京东（辽宁）数字经济产业园落户沈抚新区。
- 11) 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。

8. 企业动向

- 1) 苏宁易购收购万达百货有限公司下属全部37家百货门店。
- 2) 平安不动产和朗诗绿色集团设立中国首单合作型长租公寓储架式REITs。
- 3) 首开与房地集团传合并，千亿元规模国有房企或再现重组。
- 4) 原世茂集团助理总裁兼南京区域、中南区域总裁胡雨波加入阳光城。
- 5) 中粮147亿重组大悦城后，更名为大悦城控股。
- 6) 奥园健康生活集团在香港成功挂牌上市，全球发售共1.75亿股。
- 7) 爱屋吉屋官网、APP已停止运营。
- 8) 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。

本章总结

A. 看经济。央行开年下调银行存款准备金率；国务院定调全面降准与定向降准；全国M1M2货币与个人贷款走势向涨，市场热度持续稳定。在以稳健政策为基准之上，实行降准，提升房企贷款力度，增大开发投资空间，推动楼市发展。

B. 看政策。多地提及“一城一策”，因城施策成2019楼市调控主线；全国两会渗透持续维稳楼市重要信号，租售并举与养老旅游地产同时推进；沈阳楼市仍以引留人才策略为主，土地控增量、保质量，在车位或物业细节上维稳楼市。

C. 看城建。从区域建设到街道修建、绿色建筑到生态环境，一步步改善沈阳居住环境，在带动房地产产业发展的同时，提升城市影响力，强化人居幸福感。

D. 看交通。地铁票价调整、优惠力度增大，30余条公交线路整改，竭力加快城市速度，改善市民公共交通的出行环境，裙带沿线新旧社区建设发展。

E. 看教育。幼儿园基础建设成为教育把控的重心，扩大星级覆盖面的同时，在学园资质、数量与学位上进行了进一步规范。普及学前教育，弱化楼市捆绑，突出公办占比，让幼时教育回归良性轨道。

F. 看项目。大力发展产业项目，强化产城融合的重要性，通过百亿级项目落定优化城区配套建设，助推经济发展的同时，平均劳动力分布，优化房地产市场中项目区位数量结构，促进市场整体平衡健康的发展。

G. 看企业。房企几家欢乐几家忧，有的重组上市，规模日益强大；有的变卖资产，以求存活；有的跨界合作，寻求共赢。融资变难，银行放贷收紧，大鱼吃小鱼的现象已不是新鲜之事，稳固根基才是长久之计。

二、土地市场

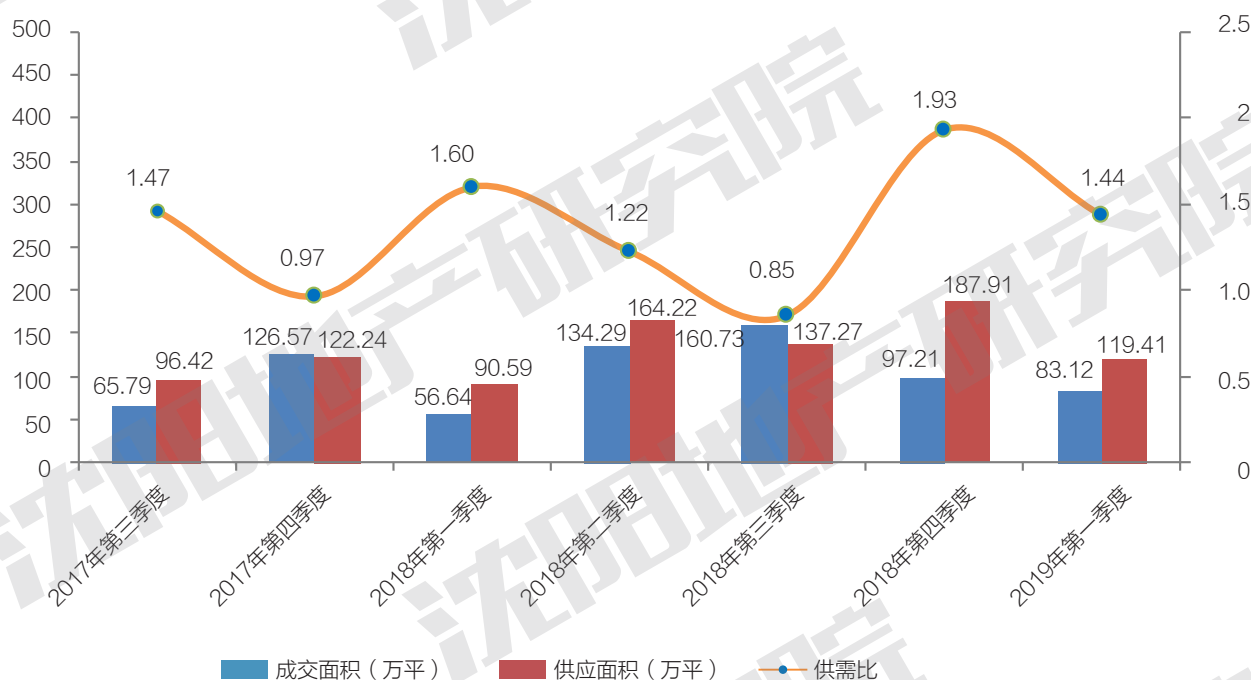
1. 经营性土地供需走势

1) 供需面积环比双降，供需比下降趋稳

2019年第一季度，沈阳新增经营性土地18宗，总供应面积83.12万平，环比下跌36.5%，同比上涨31.8%；成交15宗，总面积119.41万平，环比下降14.5%，同比上涨46.8%。供需两端波动不稳，“过山车”走势较为明显。

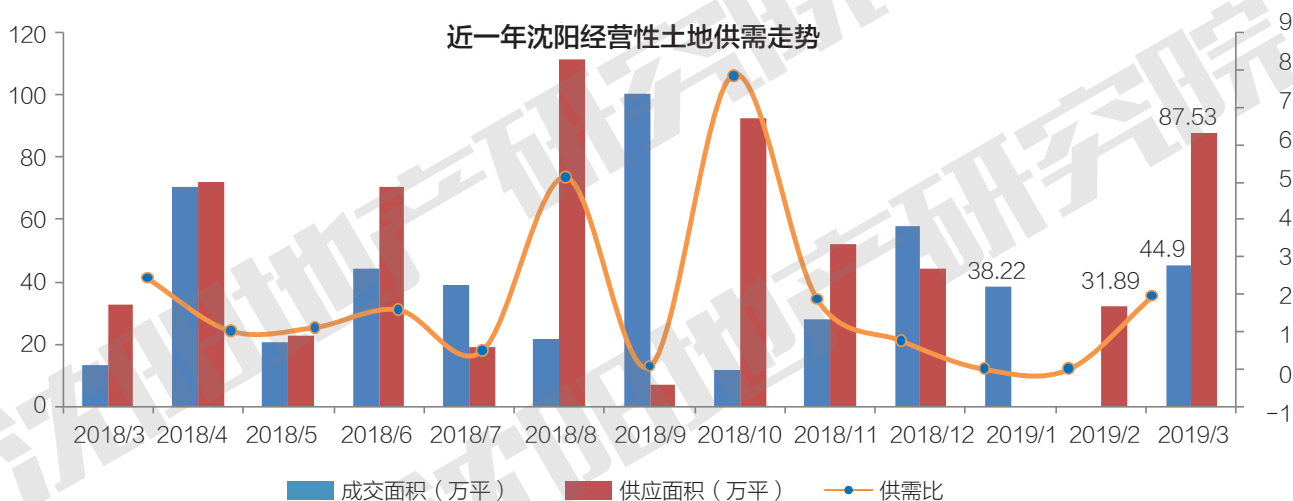
市场整体表现为供过于求。在2019年初省政府公示的严控增量基调下，土地供应节奏得到了控制，而两端同比去年均有不同程度上涨，大势向好。成交端连续三个季度处于下降趋势，企业参拍意向下降、拿地谨慎所致，市场回归理性。

2017-2019年沈阳经营性土地季度供需走势



2019年3月份，沈阳经营性土地供应面积87.53万平，环比上涨174.5%，同比上涨170.9%；成交面积44.9万平，同比上涨238.8%，月度波动不稳，年度大势上涨。

受春节假期与天气影响，1-2月沈阳土地市场呈现双端“蹦极”效应，轮替挂零，有失常态。进入3月，天气渐暖，房企融资基本完成，全年营销预算初定，囤地布局开启，双端呈现回暖之势。市场小阳春乍现，房企参拍意向回升，拿地欲望增强。



2. 经营性土地供需结构

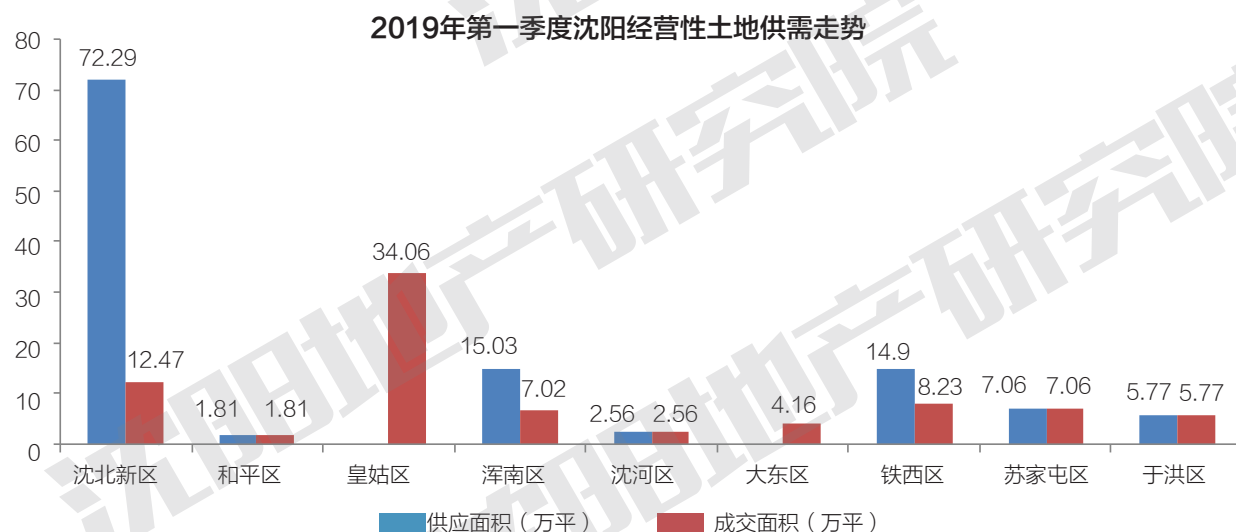
1) 沈北新区“一柱擎天”，两大老区供应挂“0”

一季度，沈阳土地供应总面积119.41万平，其中沈北新区新增72.29万平，以绝对优势夺得供应端榜首，高于位居第二的浑南区约4.8倍。北部土地市场活跃度增强，节奏加快，相继而来的则是未来产品的不断入市。楼盘带动城区环境建设、配套激发其他房企不断进驻，人口基数随之提升，向北置业潮“萌芽”渐露。

2) 9大区域成交“雨露均沾”，皇姑区夺冠

从第一季度成交面积数据来看，市内9大区域均有成交，和平区以1.81万平垫底，老城新地日益匮乏，入市必抢。长白岛逐渐南扩，全区土地供应节奏放缓，市场较为平稳。

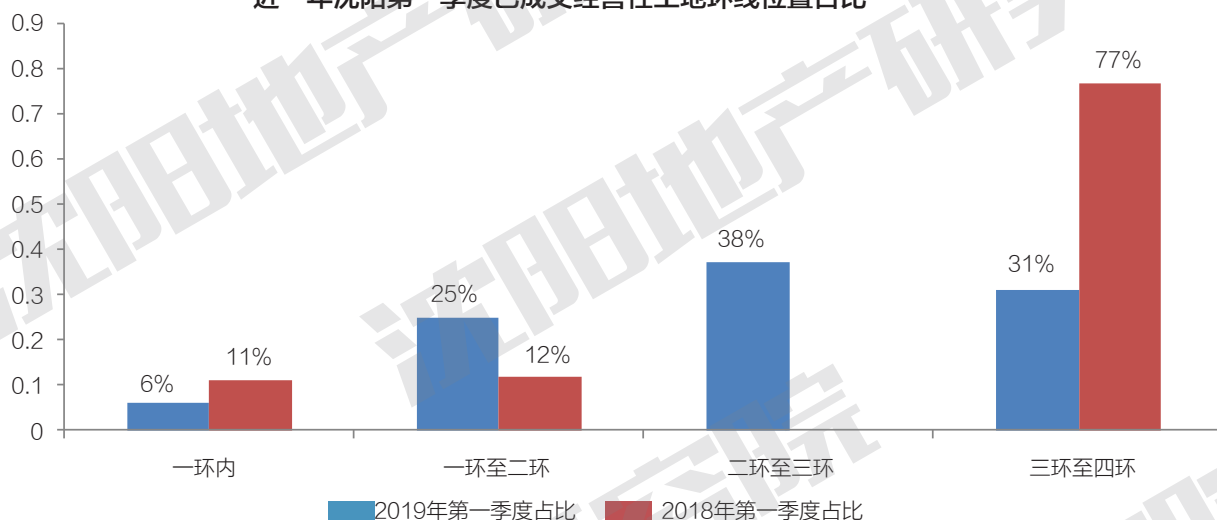
皇姑区一季度发力，以成交面积34.06万平位居榜首，首府新区成主角，万科、旭辉两大品牌房企“携手”布局，在政府年度工作任务——改造老城旧宅的背景下，房企进驻带动配套环境提升，生活品质提高，促进经济发展，对房企本身也是一种社会价值的体现。



3. 经营性土地环线位置

2019年第一季度，位于三至四环的成交地块占比31%，相比去年下降了60%。相反，一至三环间地块占比63%，比去年上涨425%。市场重归城心的步伐显而易见。主城区地块日渐紧缺，改造老城与提振市场并行。

近一年沈阳第一季度已成交经营性土地环线位置占比

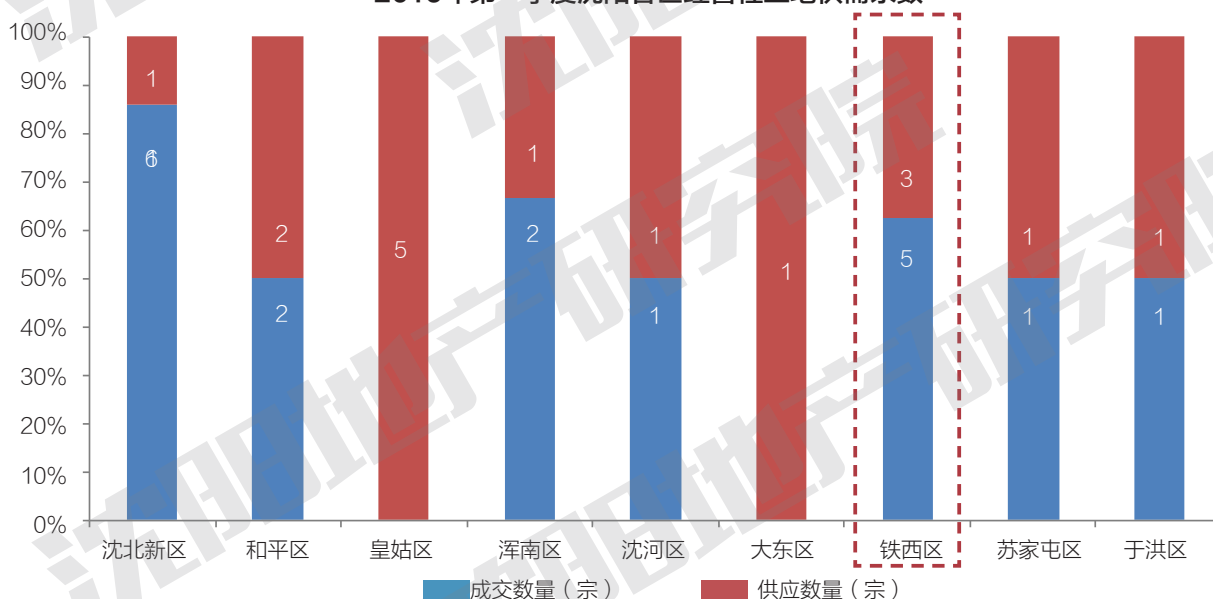


4. 经营性土地成交区域分析

从数据可知，铁西区以8宗地块夺得总榜冠军，成为一季度沈阳最活跃区域。沈北新区6宗地块入市，夺得供应端榜首。和平、沈河、苏家屯及于洪4区供需双端在宗数上形成平衡态势发展，皇姑与大东无新增供应。

新区持续发力，老城供应节奏放缓。城市净地日益减少，更多的则是盘活闲置土地、旧宅或烂尾项目翻新改造。房企的社会价值在2019年将得到层次性的提升。

2019年第一季度沈阳各区经营性土地供需宗数



5. 经营性土地成交明细

沈阳经营性土地共成交15宗，万科连拿西窑钢材市场地块2宗地，一期项目定名为万科·首府未来城，并于3月19日举行了开工仪式。从拿地到开工仅1个半月的时间，可见万科动作之迅捷，前期市场研究在整个环节发挥了重要的推进作用。

品牌房企在一季度活跃指数回升，13宗地块被抢走，本土房企仅得1宗。市场主力仍偏向于品牌房企，强者恒强的局面进一步加剧，对楼市的影响利弊兼并。如何在改善人居环境的同时，规避品牌效应过度而带来的负向效果，住房真实需求降低，是接下来需要长期思考的问题。

2019年第一季度沈阳经营性土地成交明细表

不包含西窑钢材市场地块（一期）-2地块的中小学用地27500平

地块名称	区域	占地 (万平)	规划 用途	起拍楼面价 (元/建筑平 方米)	成交楼面价 (元/建筑平 方米)	溢价率	竞拍总价 (亿)	竞得企业
东望街西-4	大东区	4.16	居住	3400	3500	2.94%	3.64	金地
车辆段西	皇姑区	0.65	居住	4296	4350	1.26%	0.85	旭辉
青城山路北-3	皇姑区	2.72	居住	3250	4200	29.23%	2.51	华润
西窑钢材市场地块 (一期)-1	皇姑区	18.63	居住 商业	3860	3866	0.16%	16.56	万科
西窑钢材市场地块 (一期)-2	皇姑区	12.06	居住 商业	4070	4078	0.20%	10.74	万科
北方重工	铁西区	3.54	居住 商业	3920	5100	30.10%	3.61	辽宁天易晶城
中央大街西银梨路北	苏家屯区	7.06	居住 商业	1560	1580	1.28%	2.01	幸福基业
集贤街63巷5号	和平区	0.69	居住 商业	6680	8100	21.26%	1.57	碧桂园
砂南路 18、18-1、20号	和平区	1.12	居住 商业	6835	8100	18.51%	1.63	碧桂园
正良路南科讯包装	沈北新区	12.47	居住	3120	5000	60.26%	15.59	中海
中法01	经济技术 开发区	3.07	居住	2830	3000	6.01%	1.57	雅居乐
新宏久北	铁西区	1.62	居住	6000	8550	42.50%	2.77	金地
于洪新城81号	于洪区	5.77	居住	3550	6200	74.65%	7.15	龙湖
创新路北-1	浑南区	7.02	居住 商业	3756	5100	35.78%	5.37	沈阳融承商业
南塔	沈河区	2.56	二类居住 商业	10200	18300	79.41%	16.37	龙湖

本章总结

参拍房企数量回升，品牌房企抢地布局，南塔地块单价刷新历史，二类用地说明首现，入市地块控量保质。

虽然前两个月供需双端呈现交替挂零的现象，但在三月份，市场处于回暖平稳期，整体形势向好。房企参拍抢地欲望高涨，催生高地价产生，对楼市是好是坏，各有其说。在暖意回流之中，理性显得尤为珍贵，循序渐进才是市场健康发展的前提。

三、商品住宅市场

1. 全市商品住宅供需走势

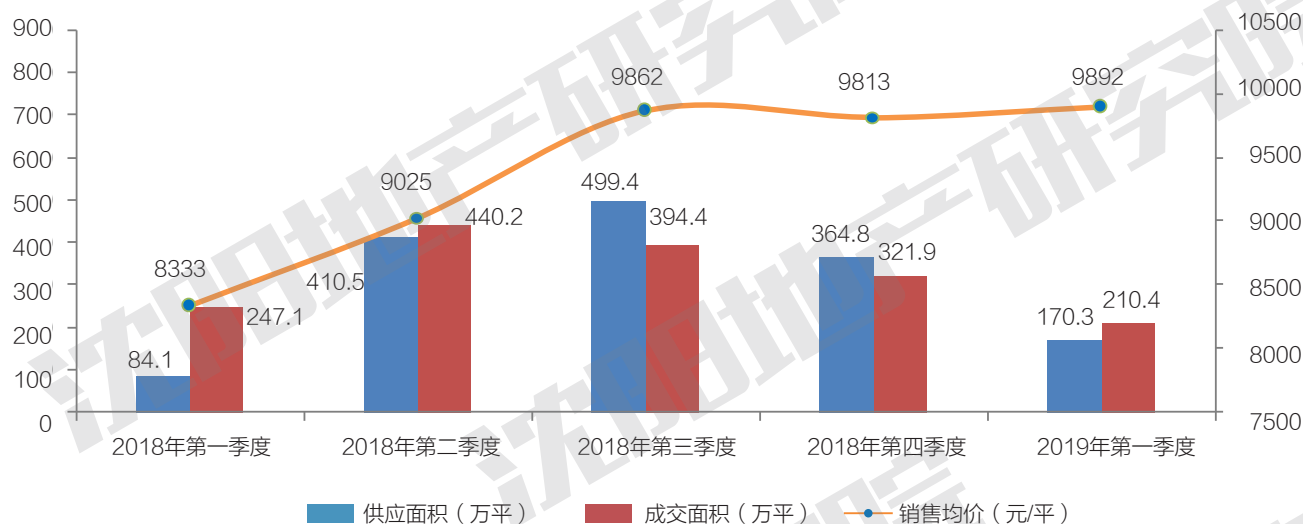
1) 一季度量跌价稳，供需面积双降

自去年全城限购之后，沈阳商品住宅供需面积连续三个季度下滑，市场空间收缩，呈现量降价稳。买卖双方回归理性，炒房投机被抑制，居住需求占市场主位。

2019年第一季度，沈阳商品住宅销售均价9892元/平，环比上个季度上涨0.8%，同比上涨18.71%；供应面积170.3万平，环比下降53.3%，同比上涨102.5%；成交面积210.4万平，环比下降34.6%，同比下降14.8%，供需比为0.81，双端趋于平衡发展。

2019年第一季度，商品住宅销售均价小幅回升，沈城楼市迎来小阳春，供不应求成市场主基调。随着天气变暖，市场需求力逐渐增强，开发商投资与购房者活跃度同步提升，市场热度在二季度将进一步升温，房地产一二级市场进入加速增长期。

2018-2019年沈阳商品住宅季度供需走势



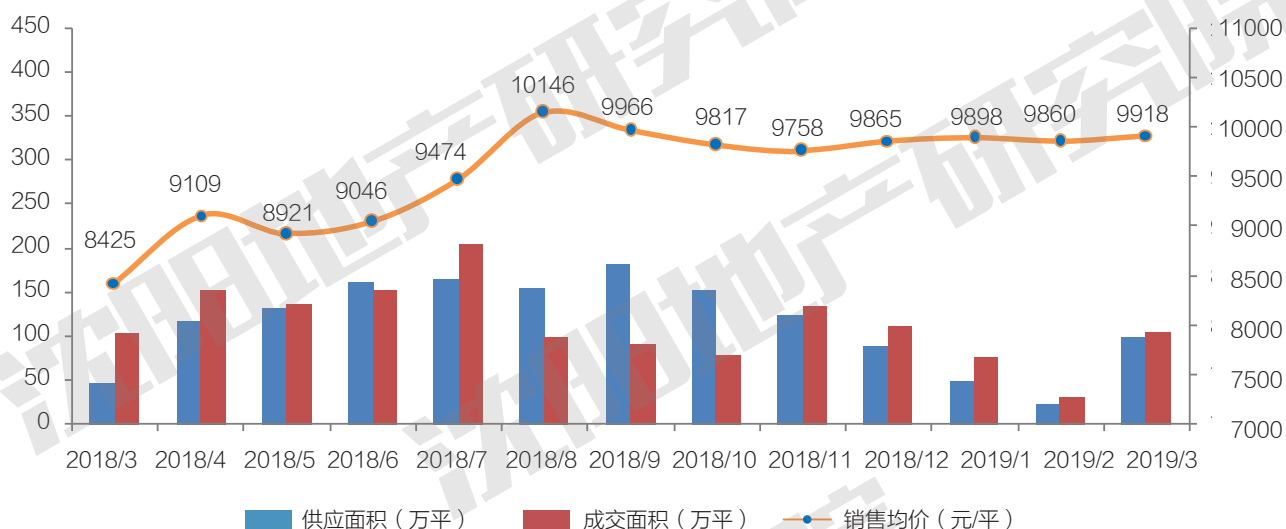
2) 3月迎来小阳春，供需双端触底回暖

由沈阳地产研究院统计，3月沈阳商品住宅销售均价9918元/平，环比上涨0.59%，同比上涨17.72%，价格基本处于平稳阶段。随着市场回暖，距离“万元大关”越来越近，年中或有突破的可能。

3月市场仍以供不应求为主基调。从全年数据来看，2月供需双端跌入谷底，进入3月触底反弹，量价齐升，与去年年底基本持平，楼市春天悄然来袭。

品牌房企加深市场布局，持续囤地扩张，助推地市回暖。在一定程度上激增楼市升温，买卖双方对市场预期持有向好心态，市场需求与房源供给力在春节后得到加速提升。

2018-2019年沈阳商品住宅月度供需走势

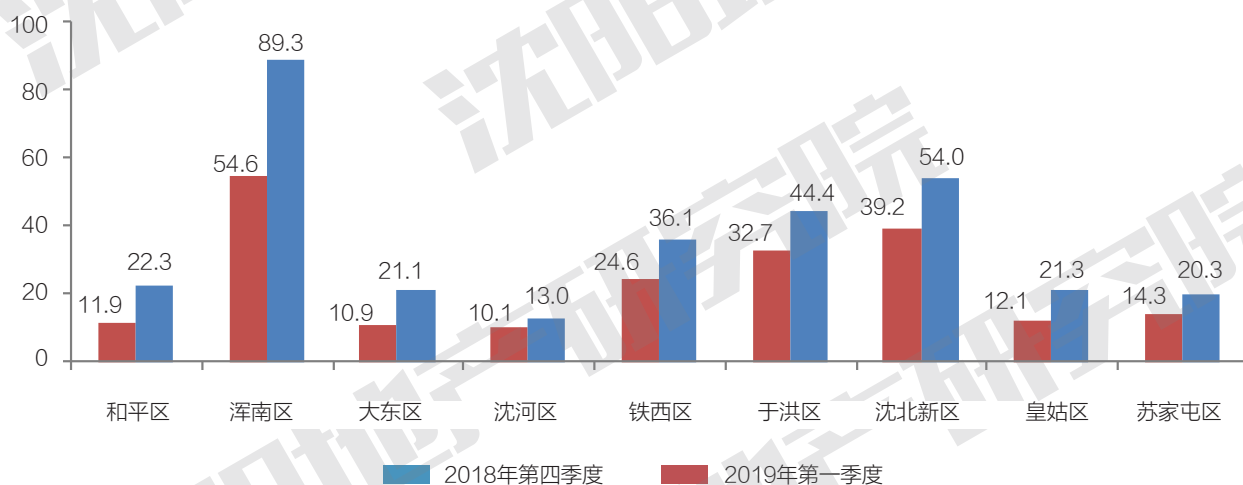


2. 各区域商品住宅供需走势

1) 9区环比同步下跌，浑南区降幅最大

由沈阳地产研究院统计，2019年第一季度，浑南区商品住宅成交54.6万平，环比上季度下降38.9%，同比下降8.6%，其他区域均有不同程度下降，成交端呈现收缩态势。

2018-2019年沈阳各区域商品住宅季度成交面积环比走势

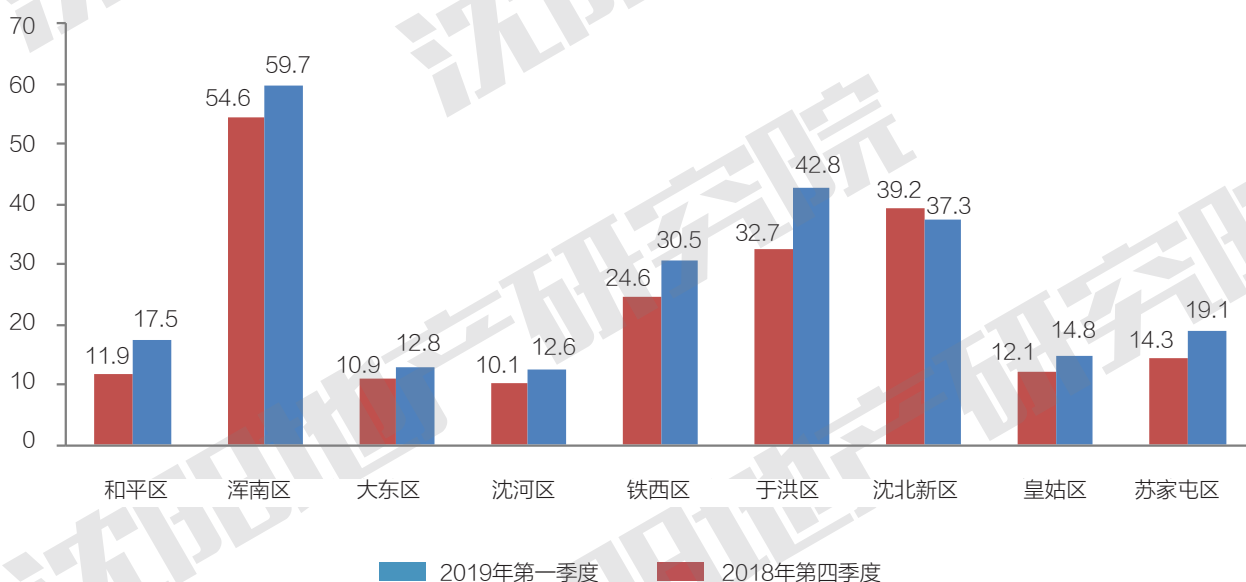


2) 8区销量同比下滑，沈北新区加速上行

一季度，沈阳8个区域商品住宅成交面积同比上年均呈下降趋势，仅沈北新区上涨5.1%，区域市场热度逐年提升。从新城吾悦广场落址沈北，再到中海地产挥师进驻道义板块，沈北新区未来房价将会得到小幅提升。

3月份，沈北新区商品住宅销售均价为6785元/平，环比同比均呈上涨态势。区域生活配套日益成熟，各大知名房企不断涌入拿地建房，居住环境与品质得到了较大改善，常住人口逐年递增。因房价处于沈阳市低位线，受众群体面广，区域热度稳中有升。

沈阳各区域商品住宅季度销售面积同比走势



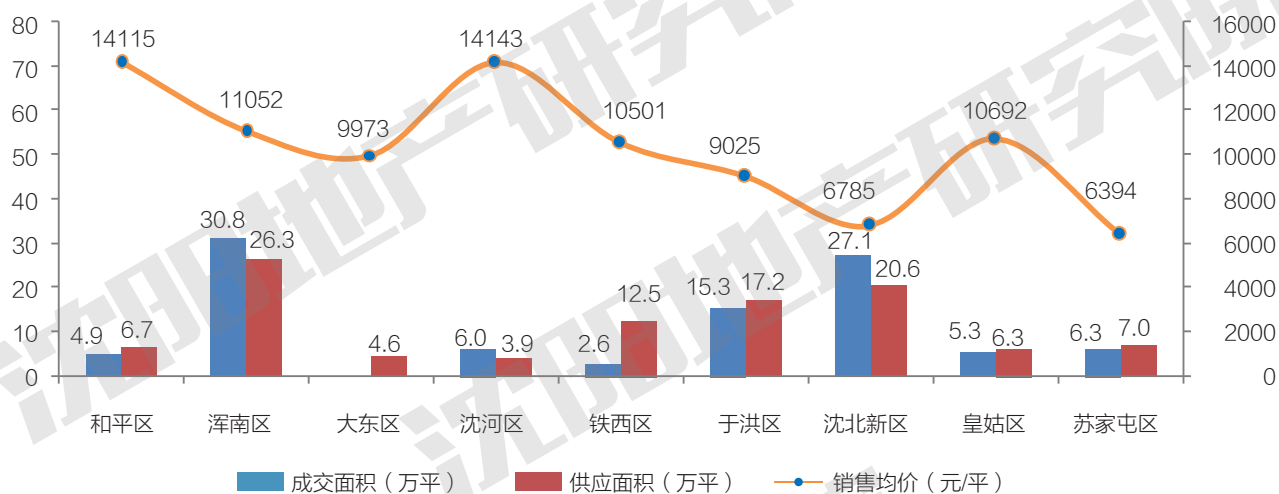
3) “南征北战”成主势，大东挂零显“低调”

3月份，浑南区夺得供需双冠，供应面积30.8万平，成交面积26.3万平；沈北新区持续发力，以供应面积27.1万平、成交面积20.6万平位居第二。两大区域形成“南征北战”之势，吸纳了市场中大部分刚需客群。位列第三的于洪区，主力消化板块为北于洪片区。

3月份，大东区新增住宅供应为0，在售楼盘量居全市低位，“低调”的作风使之成为焦点。随着龙湖·春江天玺地块动工、颐盛·壹号公馆新品即将入市，未来将有小批量新房入市。

从各区域销售价格来看，和平与沈河两大老城区价格居高位，城区高端高品质房源成幕后推手。全市均价处于7000元/平以下的房源多数集中在苏家屯区与沈北新区，这也是两区低位盘整的原因之一。

3月沈阳各区域商品住宅供需走势



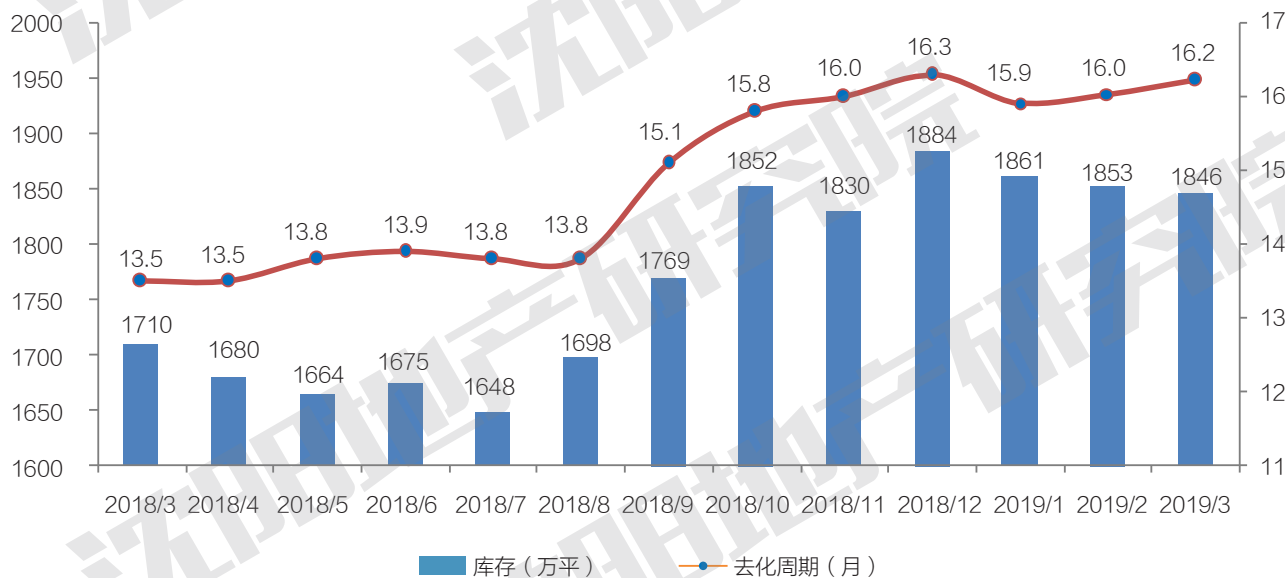
3. 全市商品住宅库存与去化周期

1) 3月库存量消化显著，去化周期上扬

据统计，3月沈阳商品住宅库存面积为1846万平，环比下降0.4%，同比上涨8%。进入2019年，沈阳商品住宅库存量连续3个月持续下行，市场呈现供不应求，主要节点位于春节假期后，楼市渐渐回暖。

随着市场需求增长，产品短期内“补仓”速度与数量波动不稳，致使沈阳库存量下降明显。对比前12个月月均成交情况来看，市场在回归理性的道路上，速度放缓，去化周期小幅上扬，但仍低于上一年峰值，且在合理范围内。

2018-2019年沈阳商品住宅库存量与去化周期走势

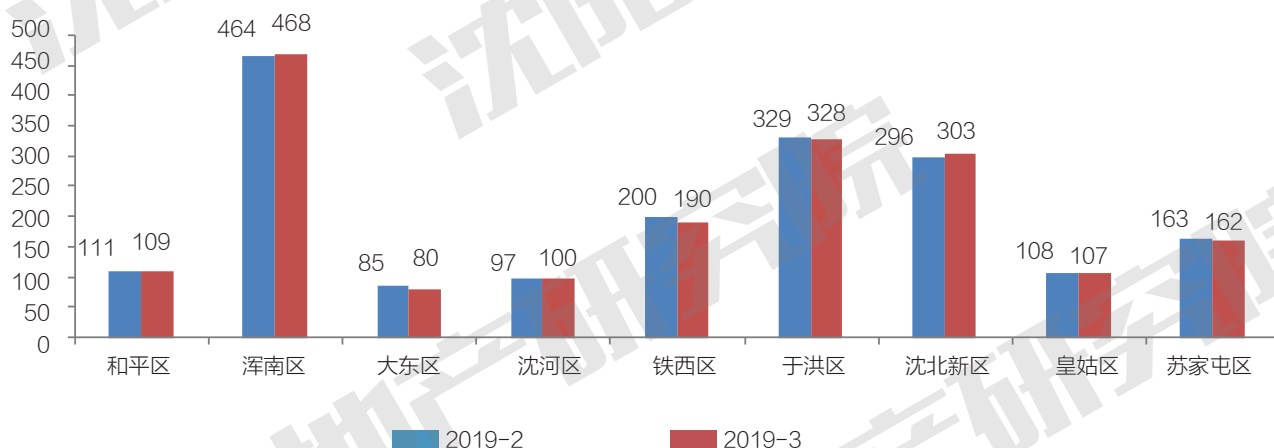


2) 三区库存上涨，浑南居高不下

由沈阳地产研究院统计，2-3月期间，全市有6个区域商品住宅库存面积下降，浑南区、沈北新区与沈河区库存面积上涨。其中沈河区因受制于高端高品类项目，产品去化较慢，伴随着新品的入市，致使库存量有所增加。

浑南区与沈北新区这两个刚需项目及对位客群较为集中的区域，在3月份，库存面积出现上涨现象。主要原因在于前期新品扎堆入市，超过了需求端消化的速度，进而致使库存增长。随着楼市进入周期性回暖阶段，市场需求力增强，产品库存渐渐被消化。

2-3月沈阳各区域商品住宅库存对比
(单位：万平)

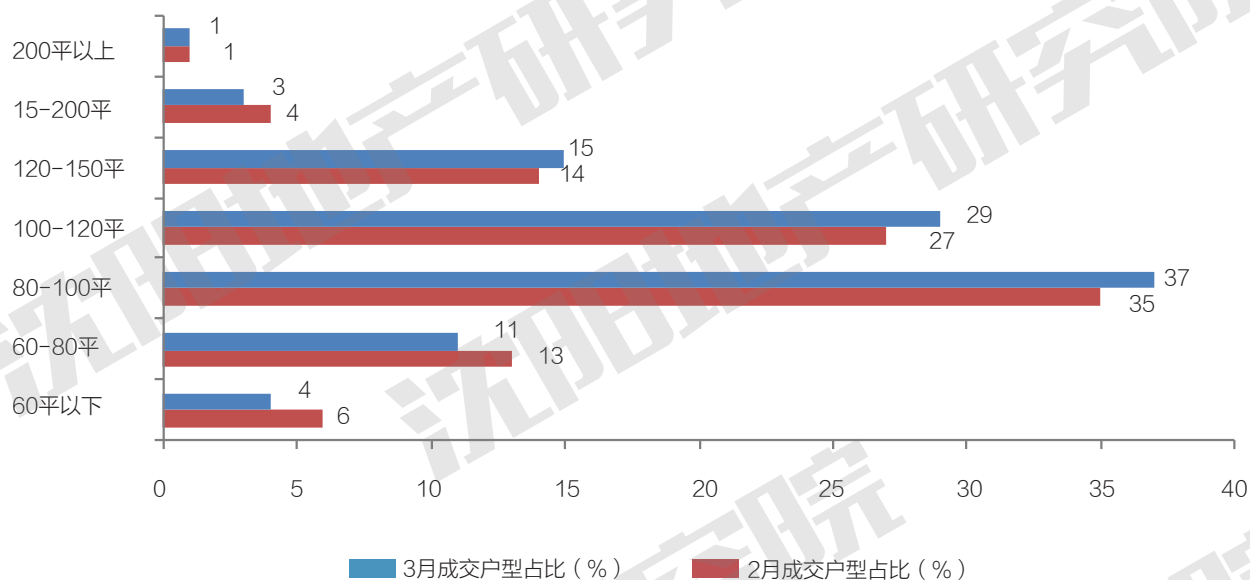


4. 全市商品住宅成交户型面积段分析

3月份，沈阳商品住宅成交面积以80-100平为主。在7个段位中，80平以下的户型房源占比有所下降，反之上涨的则是大面积段的改善型产品。

从购房者消费意向信息得知，他们多数选择大户型改善产品，既不是投资，也非用于过渡，纯用于居住与生活舒适度的提升，一步到位。刚性需求已不再局限于小户型产品，市场中的刚改需求占比有所上涨。

2-3月沈阳商品住宅成交户型面积段走势



本章总结

受天气环境影响，1-2月工地大多数处于停工期，户外实地看房的意向降低，居民购房消费活跃指数处于低位。同时，大部分项目开年处于年终业绩统计核算与次年营销规划制定的阶段，房企营销活动、推新动作减缓。

时至春节后，供需双端波动上涨，成为第一季度市场回暖的转折点。购房者对产品面积的需求逐渐由刚需小户型转向刚改类产品，对面积的需求逐年提升。曾经受到热捧的一居小户型渐渐退出舞台，二居及三居大房渐渐成为市场主力，居住舒适度被强化。

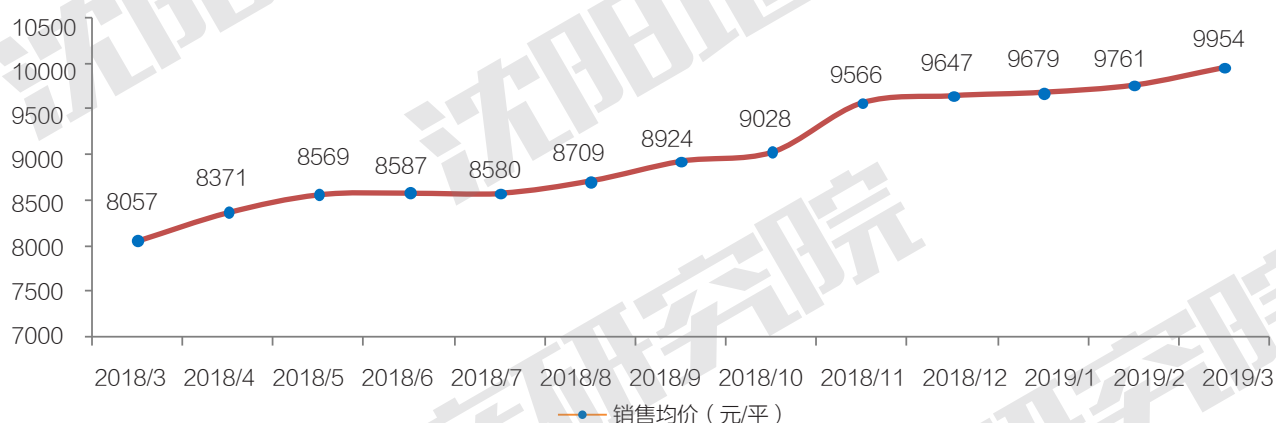
四、二手房市场

1. 房价“倒挂”，直逼破万

3月份，沈阳二手房成交均价为9954元/平方米，环比上涨2%，同比上涨23.5%，在经历平稳期后呈现抬头之势，“倒挂”反超新房。一季度，销售均价增长了近300元/平，二手房市场的回暖主要原因在于其成熟的配套与良好的居住氛围。

购房者越来越重视居住配套环境，城市新区居住氛围较低，配套处于上升期，生活便捷性牵引着新房与二手房市场的走向，成熟配套的优势凸显。

2019年3月沈阳市二手房销售均价走势

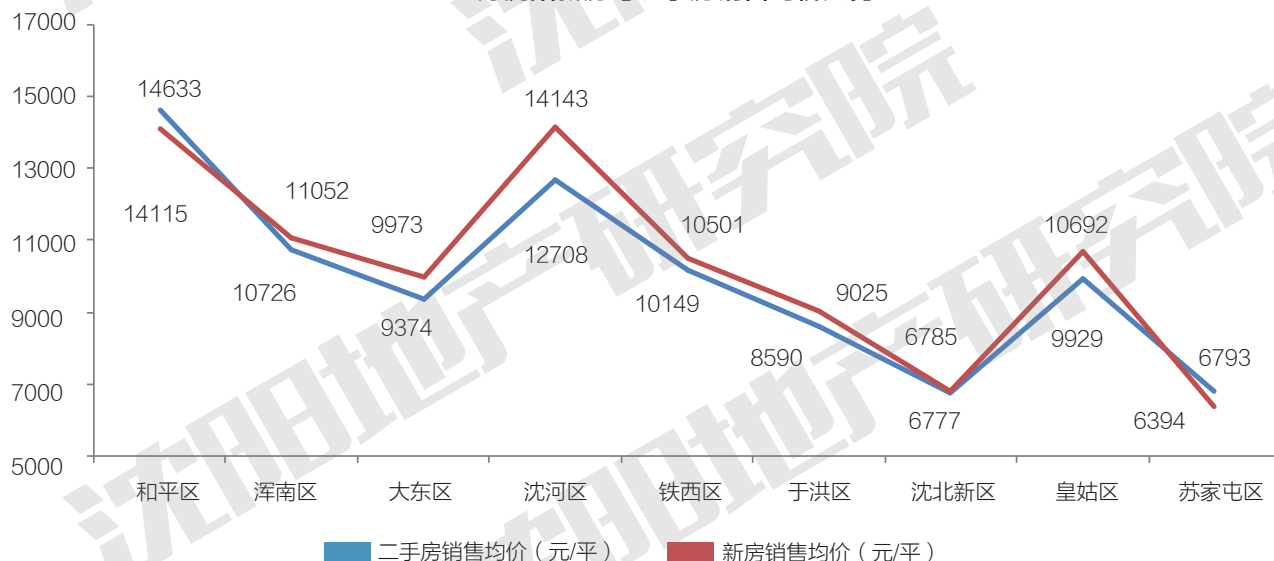


2. 区域房价回归理性，沈河区价差最大

3月份，沈阳二手房售价反超新房售价的区域有7个，相比上月有所减少。其中，沈河区二手房与新房的价差为1435元/平，金廊板块高端产品消化慢，二手房多集中在方家栏与东沈河、南塔板块，市场发展环境更具有潜力。

随着新房市场回暖，二手房客群减小，二手房市场压力递增，未来市场空间将成收缩态势。

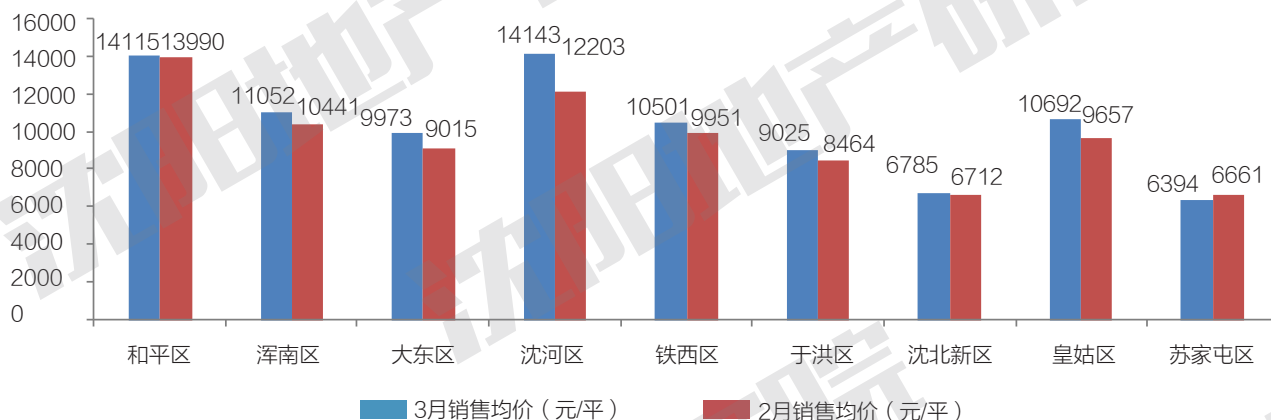
3月沈阳新房与二手房销售均价走势



3. 全市8区价格上涨，苏家屯区市场被压缩

3月份，全市9区中，仅苏家屯区二手房价下降，主要受沈阳孔雀城与碧桂园凤凰城2个大体量在售新房的挤压。沈河区二手房售价反超和平区，位居第一，高品质改善小区房源涌入市场，提升了整体价位。

2-3月沈阳二手房销售均价对比走势



4. 浑南居热搜榜首，北部区域仍为主力

3月份，沈阳热搜小区前十中，万锦·红树湾以在售套数最多、高搜索频次夺得双冠。因项目市场热度居高不下，已交付的二手房源目前只有1套出租。

从租金层面来看，南北区形成两极分化之势。以二居室为例，南部租金在1700-1900元/月，北部租金在1300-1500元/月。

注明：本项统计的均为已交付入住的，且有房源在售的新房，在售套数与租房套数具体以实际为准。

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	万锦·红树湾	浑南区新市府板块	644	8891	0.23%	1	1700
2	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义大学城板块	516	7660	5.57%	25	1572
3	宏发英里·蓝湾	于洪区于洪新城	439	7856	0.76%	17	1350
4	碧桂园·太阳城	沈北新区道义大学城板块	382	6584	0.94%	8	1178
5	三盛·颐景御园	沈北新区道义大学城板块	354	5442	-0.31%	2	1300
6	亚泰城	沈北新区道义大学城板块	340	7083	3.36%	9	1299
7	首创光和城	浑南区新市府板块	350	9685	1.01%	33	1964
8	华海·蓝境	沈北新区道义大学城板块	219	7123	1.40%	3	1531
9	郡源悦城	皇姑区北部经济开发区	240	8274	1.37%	8	1566
10	水岸康城	于洪区平罗湾新城	447	4624	-0.69%	0	0

本章总结

从季度数据对比来看，2019年一季度二手房价相比上年第四季度涨幅略大，上扬角度呈上升状态。同时，全市二手房均价已超过新房均价，成功“倒挂”。主要原因在于二手房价增速远超前房价，且新房市场处于平稳状态，倒挂或是情理之中。未来存量房市场将会逐渐处于平稳，涨幅空间将收缩，房价或出现波动下滑。

五、沈阳一季度人气楼盘

1. 沈城楼市报楼盘咨询量Top10

统计沈城楼市报楼盘咨询量得知，华润置地·二十四城凭借其刚需+改善产品及优越的成熟配套，夺得榜首。本土房企开发的3个刚需大盘挺进前十，对于提振市场信心与影响力起到了很大的促进作用，同时反映出本土房企研发的房源越来越受到购房者的青睐，符合他们的心理预期。

整体来看，刚需产品仍为市场主流，品牌房企仍占据市场重心，侧面反映出品牌效应对购房者在买房过程中的重要影响。楼盘咨询量TOP10中，铁西、苏家屯及于洪三大区域占比70%，区内集中了大量周边市县的购房者，这些“新沈阳人”在刚需客群中比重较大。

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 13000	400-639-9993 转分机号1701
2	长堤湾	苏家屯区会展中心板块	高层45-83	4500起	400-639-9993 转分机号1102
3	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 转分机号1115
4	万科西华府	铁西区张士板块	洋房115、135 南区洋房130	13500-14000 12500	400-639-9993 转分机号1729
5	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 未定	400-639-9993 转分机号1456
6	保利·云禧	铁西区重工街板块	高层105-140 洋房125-150	12000-14000 17000-21000	400-639-9993 转分机号1903
7	亚泰城	沈北新区道义大学城	景观高层45-125 洋房74-144	详询售楼处	400-639-9993 转分机号1262
8	中冶·上和郡	和平区长白岛	青藤高层60-80	11200	400-639-9993 转分机号1516
9	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	400-639-9993 转分机号1394
10	华沃·滨河湾	于洪区于洪新城	小高层60-72 多层、洋房73-121 别墅135-276	8319起	400-639-9993 转分机号1460

2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘来电可知，剑桥公馆、首创光和城及亚泰城位居排行前三，刚需大盘占据主要市场份额。从咨询楼盘的区域上来看，浑南区占比过半，新市府板块热度不减。产品逐渐被消化的同时，新品不断入市，库存量仍处于高位。

沈北新区2个刚需大盘，亚泰城与雅居乐花园，吸纳了数以万计的业主，有口皆碑，在市场中具有良好的传播形象。随之新品加推，进入前十，合情合理。

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	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87-107	8800-9600
3	亚泰城	沈北新区道义大学城	景观高层45-125 洋房74-144	——
4	华润置地·长安里	浑南区东湖板块	精装高层100-126	14000-14700
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	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
7	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
8	颐盛·壹号公馆	大东区龙之梦板块	高层92-168	未定
9	信达·万科城	浑南区新市府板块	小高层125 洋房115、125、140	13500 15500
10	中海城	于洪区丁香湖板块	精装高层85-125 清水洋房125、137	9000-9500 11000-12000

本章总结

通过400来电咨询与网站SEO大数据可知，刚性置业需求仍为市场主流，品牌房企占据主力，改善产品占比逐渐提升。

从区域来看，浑南区与沈北新区为一季度来电咨询热门区域，从新房市场也可看出两大区域的关注热度。无论是网站还是报纸，就目前市场来看，受众客群逐渐走向平衡化。随着改善市场需求力逐渐增强，空间扩张，下季度排名会有所改变。

六、企业市场战略布局

1. 土地市场表现

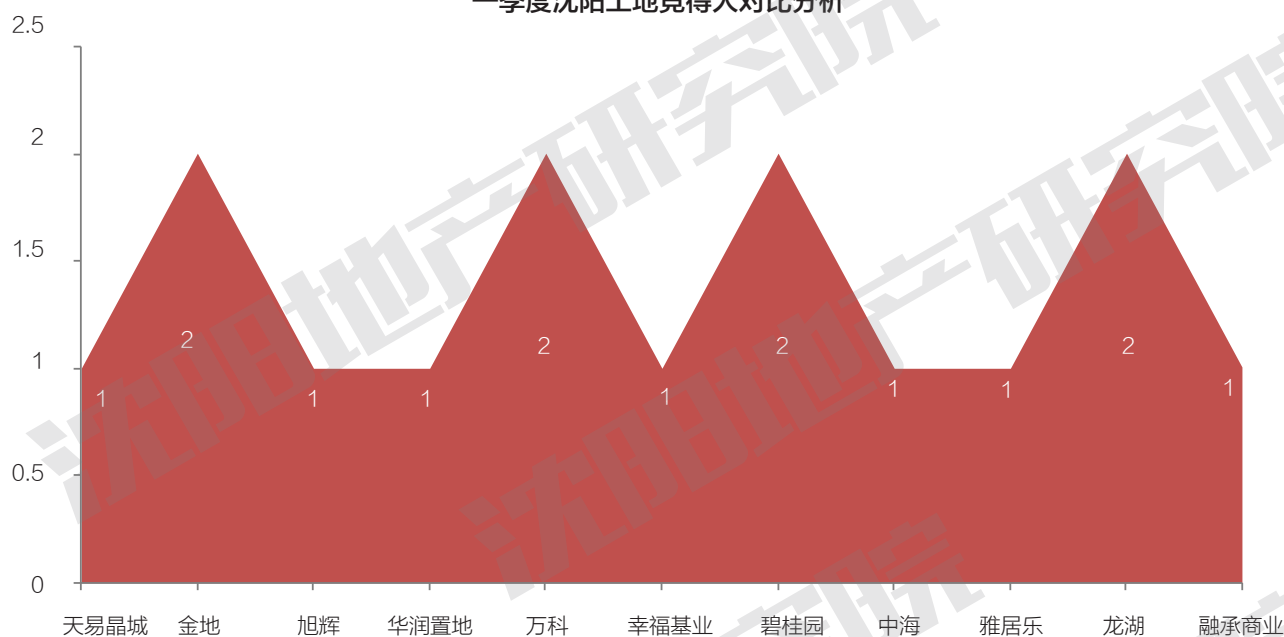
由沈阳地产研究院统计，一季度沈阳经营性土地共计成交15宗，其中沈阳本土房企仅1家拿地，外地房企14家，品牌房企发力，疯狂拿地在沈布局。

一季度的土地市场热点频现，印象最深的莫过于“新地王”南塔地块的诞生，刷新了沈阳土地成交单价历史，标志着龙湖在沈阳布局持续深化。

还有雅居乐进驻铁西、中海挥师进沈北、幸福基业与旭辉深耕布局、华润置地锁定北皇姑开启“双轮驱动”、万科落址首府新区1个月后宣告动工、碧桂园连拿2宗和平主城热地等，真可谓是品牌房企的拿地盛宴。

作为本土房企，意大利风情小镇的开发者——天易晶城，可以称得上是“一枝独秀”。不畏品牌房企的“轰炸”，成功摘得铁西区北方重工地块，完成土地布局之重任。

一季度沈阳土地竞得人对比分析



2. 营销策略分析

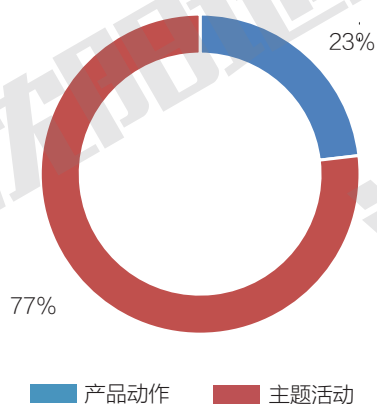
1) 产品推新动作持稳，市场活动节后回暖

从一季度沈阳市场表现来看，关于产品入市的营销活动月均在8个左右，保持平稳态势。营销活动受节假日时间节点影响较大，主要集中在春节特惠与业主答谢活动。随天气变暖，各项目案场营销活动逐渐增多，这主要与人们户外活动的意向提升有关。

2) 龙湖三盘联袂定名，万科开启产城融合新模式

据统计，一季度沈阳推新、入市、加推的项目活动共计约23次，从市场热度及宣传效果上看，龙湖、华润及中海三家房企占据头条，实至名归。

一季度沈阳楼市营销活动分类占比



- ▶ 龙湖地产于2018年竞得的3宗地决定名发布，多盘联动，制作市场链锁效应；
- ▶ 华润置地位于苏家屯区及皇姑区两大新盘案名发布，确定中心，提升调性；
- ▶ 中海·和平之门三期新品加推入市，热销领衔和平长白岛，联合“3·18”助燃楼市。
- ▶ 万科于1月30日竞得西窑钢材市场地块，并于1个半月后启动，可见动作之迅速。

从营销策略角度来看，品牌房企选择在一季度推盘、入市，着重于未来产品入市的时间。4家品牌房企全力布局，占据市场有利时机。初步预判，5月之后，4大新盘或将陆续入市。

七、2019年第二季度沈阳房地产市场预测

- ▶ 金融经济持续稳健，开发商投资活跃度提升，居住消费指数上涨，定向降准；
- ▶ 在加速人口城镇化转型的基础上，寻求适合沈阳本土的利好政策，比如落户；
- ▶ 土地市场供应加大，房企竞拍意向提升，总体仍以控增量、保质量为主基调；
- ▶ 商品住宅市场持续回暖，供需两端稳中有升，房价仍保持在万元以下，楼市趋稳；
- ▶ 项目户外活动频次增多，房展类宣传进入市场，新盘新品不断入市，供应端发力。