

2019年4月份 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 王熙宇

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

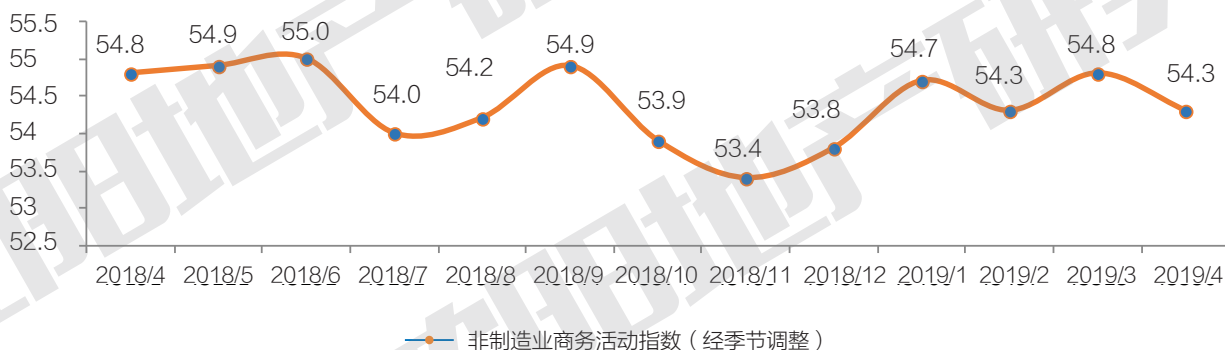
一、宏观市场	04
1. 宏观经济	
2. 市场政策	
3. 城区建设	
4. 交通环境	
5. 教育动态	
6. 重点项目	
7. 企业动向	
8. 城市要闻	
9. 本章总结	
二、土地市场	09
1. 经营性土地月度供需	
2. 经营性土地区域供需	
3. 经营性土地成交环线	
4. 经营性土地溢价率	
5. 经营性土地成交明细	
6. 本章总结	
三、商品住宅市场	14
1. 全市商品住宅供需走势	
2. 各区域商品住宅供需走势	
3. 全市商品住宅库存与去化周期	
4. 全市商品住宅成交户型面积占比	
5. 本章总结	
四、二手房市场	20
1. 房价见顶回调，市场理性趋稳	
2. 仅2区房价“倒挂”，和平沈河仍居高位	
3. 区域价格大势回落，和平上涨领衔夺冠	
4. 仅一项目价格回落，亚泰城上涨最高	
5. 本章总结	
五、沈阳4月份人气楼盘	23
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	25
1. 土地市场表现	
2. 营销策略分析	
七、2019年5月沈阳房地产市场预测	26

一、宏观市场

1. 宏观经济

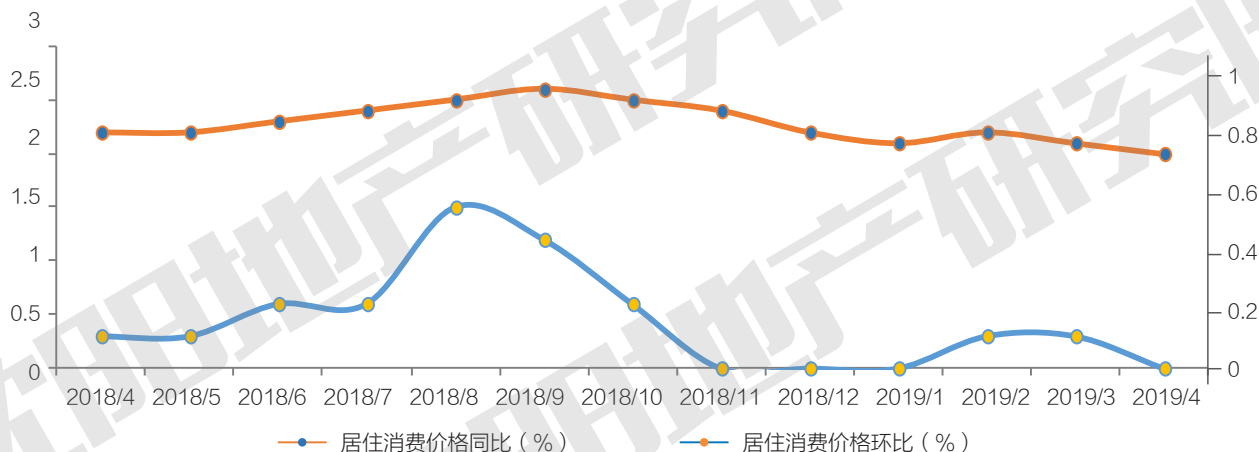
- 1) 4月24日，央行开展二季度定向中期借贷便利操作，共2674亿，利率3.15。
- 2) 全国首套房贷平均利率连降四个月，已回归至去年4月份水平。
- 3) 央行：一季度末房地产贷款余额40.52万亿，房地产贷款增速回落。
- 4) 一季度居民人均可支配收入和人均消费支出，辽宁双双进入全国前十。
- 5) 2018年，沈阳住房公积金开户“新市民”超五成。
- 6) 4月份，全国非制造业商务活动指数为54.3%，比上月回落0.5个百分点。其中，建筑业继续高位运行,随着基础设施投资持续回暖，房地产市场出现积极变化，建筑业呈现快速增长。

4月全国非制造业商务活动指数走势



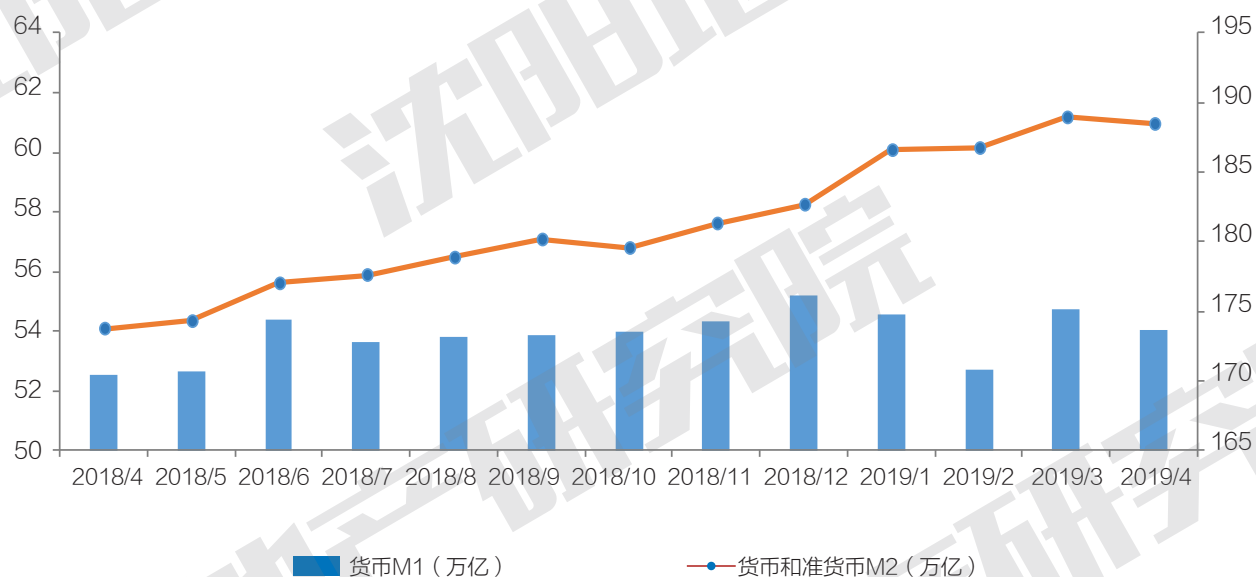
- 7) 4月份，全国居民消费价格同比上涨2.5%。其中居住消费价格环比持平，同比上涨2.0%，居住市场相对平稳，但空间呈现收缩态势。

2018年4月-2019年4月全国居民居住消费价格走势



8) 央行：4月M2同比增长8.5%，增速比上月末低0.1%；人民币贷款增加1.02万亿，存款增加2606亿元，借出大于进账，市场活跃度增强。宏观杠杆率回落，货币政策仍以稳增长为主。

2018年4月-2019年4月全国M1M2货币供应走势



2. 市场政策

全国重点房地产相关政策

1) 国务院关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见。

- a. 将建筑业行业现行10%的税率降至9%；
- b. 新建居住区应配套建设社区养老服务设施；
- c. 推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果；
- d. 落实城市主体责任，促进市场平稳健康发展。

2) 国家发展改革委公布《2019年新型城镇化建设重点任务》。

超大、特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。（沈阳市在此范围之内）

3) 国务院：未来将社区居家养老服务设施建设纳入城乡社区配套用房建设范围。

4) 自然资源部发出通知：消化周期在36个月以上的城市，应停止供地；36-18个月的，要适当减少供地；18-12个月的，维持供地持平水平；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加快供地。

5) 中共中央政治局会议：再次强调房子是用来住的、不是用来炒的。

辽宁及沈阳房地产相关政策

1) 沈阳优化营商环境再出85条政策措施。

包括：缩减《商品房预售许可证》办结时限，从25个工作日压缩到4个工作日；房地产开发企业可凭银行出具的现金保函，部分抵顶商品房预售监管资金；优化建筑物楼门牌号审批流程等利好政策条件。

2) 于洪区推出促进民营经济发展实施方案“30条”。

3) 沈阳政府发布2019年度沈阳市土地利用总体规划。

4) 2019年底前辽宁全省须完成补建改建新建小区配套幼儿园建设规划，小区配套幼儿园不得办成营利性幼儿园。

3. 城区建设

1) 沈阳浑河南岸新建长青湾公园将于6月份开放。

2) 东北首条“口碑街”落户沈阳市太原街。

3) 东一环快速路地面道路开始施工，7月底具备通车条件。

4) 浑南大道快速路金阳大街跨线桥建设工程于4月16日晚22时开始施工。

5) 4月12日晚22时起12月31日24时止，南二环路腾飞一街上匝道封闭。

4. 交通环境

1) 沈阳公交车进入“电时代”，2020年力争推广应用新能源汽车2万辆。

2) 5月1日起施行，沈阳市内公共交通枢纽停车场实行免费或低价收费。

5. 教育动态

- ◆ 2019年皇姑区小升初入学要求两证（房产证、户口簿）统一，并且人员实际居住。

6. 重点项目

1) 辽宁自贸区沈阳片区两年内新建亿元以上项目34个。

2) 东北首家5G智慧医院落户沈阳盛京医院。

3) 20个大项目“花落”沈抚新区，总投资额达257亿。

4) 2019年中德园引进重点项目共141个，总投资710亿元。

5) 浑南年投资超亿元项目中，98个已经开复工。

6) 于洪区明确“2+N”产业发展定位。

7) 沈抚新区49个重点项目集中开工。

8) 华晨宝马产品升级项目（大东厂区）奠基仪式于4月26日在沈举行。

7. 企业动向

- 1) 4月3日，华润置地华北大区发布新商务品牌CR Union。
- 2) 世茂房地产剑指2100亿元销售额，未来三年计划分拆酒店、物业上市。
- 3) 保利物业：4月11日起终止在新三板挂牌。
- 4) 万科回应：物业目前没有上市计划。
- 5) 王健林：未来3年将在甘肃新增投资约450亿。
- 6) 为保现金流，阳光100接连卖两个项目。
- 7) 安居客诉贝壳找房索赔9000万元。
- 8) 旭辉牵手平安，未来3年投100亿用于住房租赁。
- 9) 绿地牵手华为，围绕“智能+”推动地产业全产业链升级。
- 10) 杭州暂停浙江链家等5家房产经纪机构网签资格。

8. 城市要闻

- 1) 呼和浩特：本科及以上学历的应往届毕业生（3年及以内），可半价买房。
- 2) 黑龙江：违法违规行为的单位和个人将被清出建筑市场。
- 3) 哈尔滨：房屋买卖合同将使用统一文本。
- 4) 石家庄：暂停发放住房公积金异地贷款，还款能力要有可信佐证。
- 5) 邢台市：在全国率先推出“电子防伪印章”防风险新举措。
- 6) 深圳：违规提取公积金的职工，3年内不得再次申请提取。
- 7) 横琴：国务院正式批复，且原则同意《横琴国际休闲旅游岛建设方案》。
- 8) 南京：出台全国首部城市治理地方标准。
- 9) 河南：启动全国首部“百年住宅”地方标准编制。
- 10) 海南：住房租赁合同不得超5年；建设工程增值税税率由10%调整为9%。
- 11) 宁夏：毕业5年内大学生若创业难，可进孵化基地，并可享房租补贴。
- 12) 北京：拟再推住宅工程质量缺陷保险——新房上保险，业主可索赔。

- 13)长沙：停止执行家庭第二套改善性住房的契税优惠政策。
- 14)合肥：多次变更婚姻关系购房，将从严审核住房消费行为与证明材料真实性。
- 15)萧山：房屋质量和全装修将附加“保险”，费用由开发商支出。
- 16)泰安：不缴、少缴住房公积金将依法立案。
- 17)苏州：吴中区出台人才购房新政，最高比市价优惠30%。

本章总结

A. 看经济。全国首套房贷利率连降4个月，持续刺激需求端，市场预期理想。公积金开户量大幅度上涨，贷款方式的改变表明客群的理性已从观望期延伸至买房阶段，同时，支配收入与消费支出呈现双涨，人们生活水平日益改善，推动了消费水平的提升，房地产市场阶段性向好。

B. 看政策。通过对建筑行业、配套建设、土地征收及落户等层面调控，定调市场未来走向，仍以“房住不炒”为主基调。在大环境下，沈阳施行“一城一策”方针，85条优化营商环境措施出台，提升房企投资信心，促进市场良性发展。

C. 看城建。城市道路修建提速，区域公共配套与商业环境逐步完善，通过强化硬件配套服务，提升城市居民幸福感，优化房地产市场运行环境，这种“链条式工程”，在城市发展建设中占据重要的位置。

D. 看交通。新能源汽车逐渐成为沈阳公交领域的“主角”，既有利于城市大气环境改善，更为市民提供了优越舒适的乘车环境，同时，公共交通停车场实行免费低地价收费，侧面弱化车位在楼市中的捆绑效应，维护市场健康发展。

E. 看教育。通过市场调研发现，有学区房源的房价普遍高于其他类房源。皇姑区提高小升初入学门槛，严控学位名额释放，实质要求为基础落户，抑制投资炒作学区房。在平稳市场发展同时，尽可能规避因教育因素所带来的市场失衡。

F. 看项目。约300个重点项目“落地开花”，从城建到产业园，到职能机构，三产发展逐步提升，城市经济环境日益提升。就业与营商环境得到进一步优化，人才引进加速扩张，留住人才实现安居与落户，推进房地产行业稳健前行。

G. 看企业。从开发企业到房屋中介，从企业自身的持续扩张到跨界合作，市场面临新一轮洗牌。市场好坏是走势，企业兴衰是命运，稳扎稳打才是营商之道。无论租赁住房还是房屋“智能化”，市场需求端已成为核心竞争对象。

H. 看城市。全国约15个城市在4月发布了房地产调控政策，其中“宽松”多于“收紧”，整体导向利好市场，更有利于普通购房者。“抢人大战”尚未结束之时，多项规范市场的条例渐渐浮出水面，软硬兼施，始终朝着健康发展方向行走。

二、土地市场

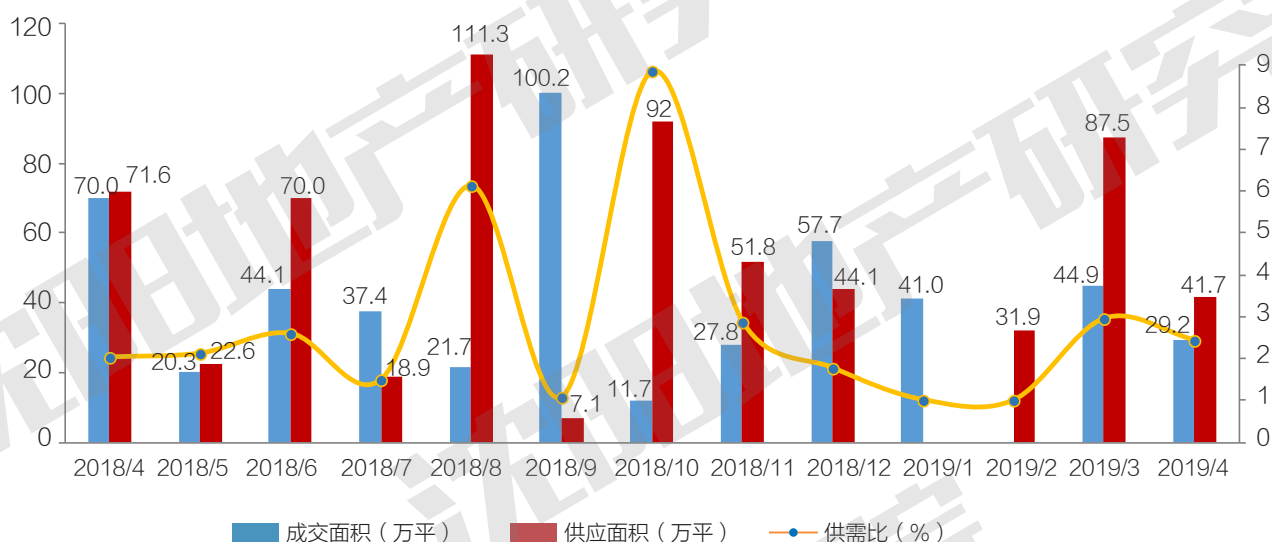
1. 经营性土地月度供需

供需端理性中回稳，环比与同比双降

4月份，沈阳新增经营性土地7宗，总供应面积41.7万平，环比下降52.4%，同比下降41.8%；土地成交8宗，总面积2.2万平，环比下降35%，同比下降58.3%。

供应端在“严控”之下又见理性，成交面积下降主要因为6宗地块未能顺利出让。2018年曾被终止交易的3宗地块再次叫停，沈北新区3宗商业用地最终“无解”。虽然房企拿地信心与欲望回升，但土地供需双方未能达到自身的理想预期，这成为市场减速的主要原因。

2018年4月-2019年4月沈阳经营性土地供需走势



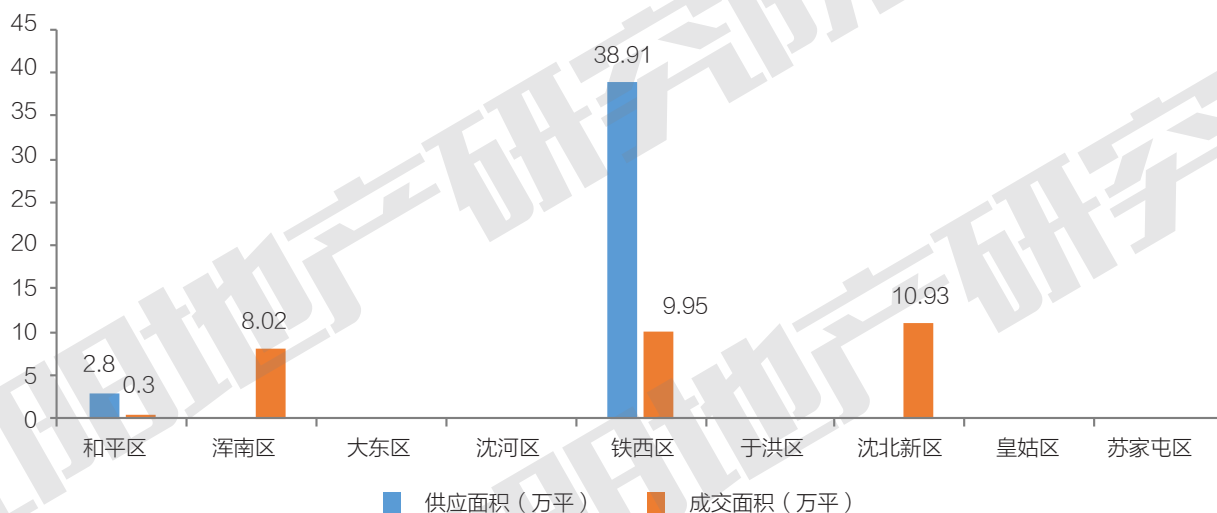
2. 经营性土地区域供需

铁西供应夺冠“扛大旗”，成交端“三足鼎立”

4月份，沈阳经营性土地供应面积41.7万平，其中铁西区新增38.91万平，以绝对优势夺得供应端榜首，同时本月仅两区有新地入市，集中度较高。

从成交数据来看，以刚需产品为主的三大区在一级市场仍为重心，形成了“三足鼎立”之势。从数据图上看，高低落差较大，但实际供需比值逐渐趋于1.0，趋于稳定。

4月沈阳各区域经营性土地供需走势



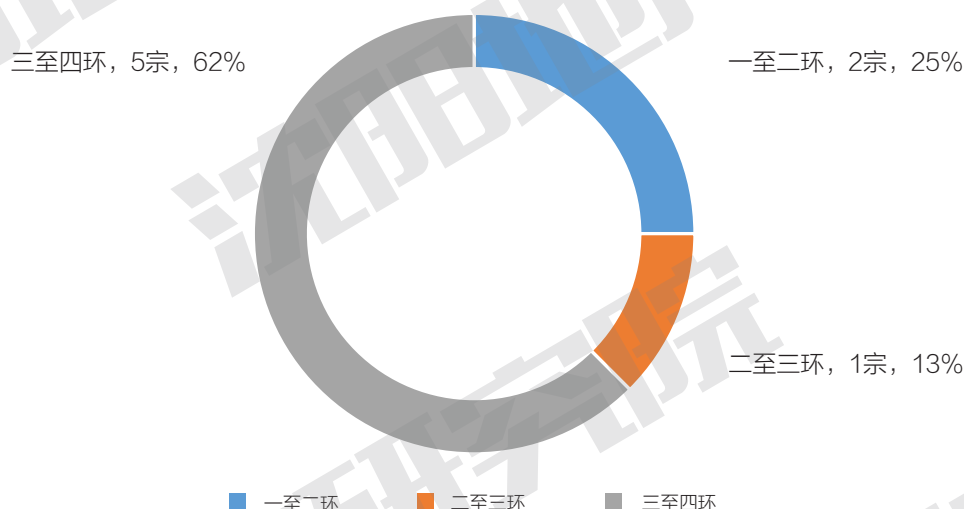
3. 经营性土地成交环线

三环外占比回升，均为居住用地

4月份，沈阳已成交的经营性土地中，位于三至四环地块占比62%，分布在沈北、浑南、铁西及和平；二至三环占比13%，成交1宗；一至二环占比25%，成交2宗。

三环外土地主要集中在道义大学城、新市府与长白岛三大热门板块，在市场热度上升之时，地块入市的选择也在走“先易后难”的营销路线。通过城心优质地块推动地市回暖后，在拿地热度处于上升期，促进外环区域闲置地块有效合理去化，以确保地市的健康发展。

4月沈阳成交经营性土地环线位置占比

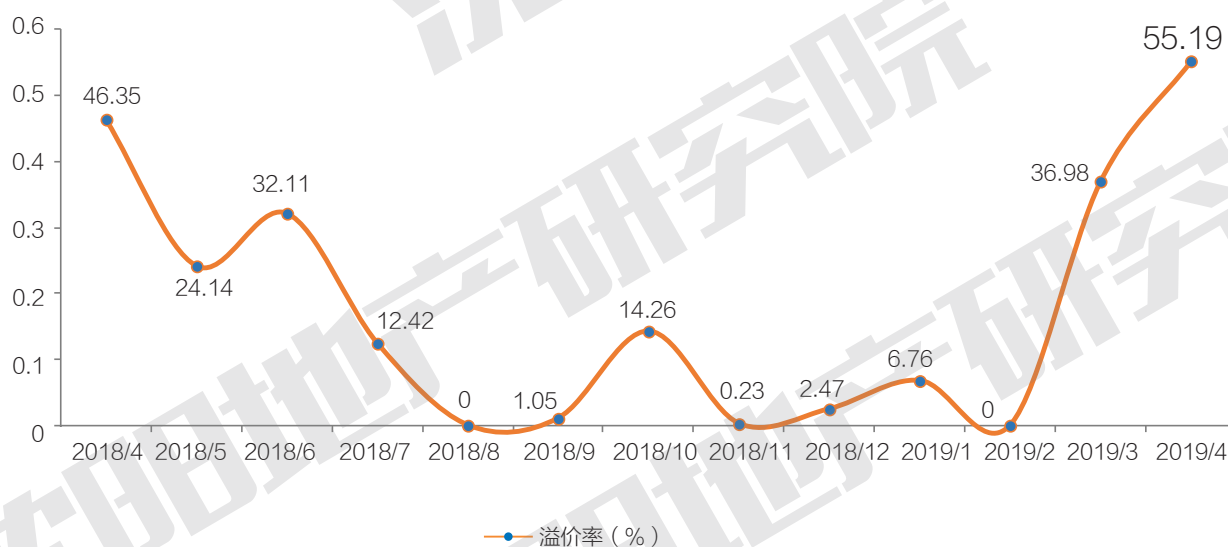


4. 经营性土地溢价率

由沈阳地产研究院统计，4月沈阳经营性土地溢价率为55.19%，上升至近一年峰值。同比上涨19.1%，环比上涨49.2%，土地溢价的上涨直接反映地块价值的增长，地市热度上升，开发商拿地欲望在4月迎来高涨。

从另一个角度来看，地市升温推动楼市回暖，地价上涨直接牵引房价的提升。在限购与抑制房价过快上涨的大环境之下，如何平衡一二级市场的发展态势，将是房地产市场未来能否健康发展的首要命题。

近一年沈阳经营性土地溢价率月度走势



5. 经营性土地成交明细

4月份，沈阳经营性土地成交8宗，其中铁西区4宗，沈北新区2宗，浑南与和平各1宗，均为居住用地。从成交数据来看，不仅区域成交单价刷新历史纪录，溢价率同步创年内新高，市场热度持续升温，房企拿地信心高涨。

融资市场渐宽松，房企加速布局，在增大开发投资的同时，加速资金回笼。从整个市场的销售状况来看，有部分企业正处于积极补库存的阶段，囤地实属“刚需”。

4月沈阳经营性土地成交明细表

地块名称	区域	用地面积 (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
权健医院南侧	沈北新区	65576	居住	1970	3150	59.90%	3.72	百益龙
双福机械	经济技术开发区	36935.38	居住	4460	6200	39.01%	3.66	华润
四号街-1	经济技术开发区	29787.88	二类居住 兼容商业	3480	5600	60.92%	2.84	阳光城
沈北路北人防东侧	沈北新区	43698	居住	2040	3800	86.27%	2.99	嘉城集团
GN-MZ-02-12	浑南区	80175.92	居住	4070	4078	0.20%	10.74	万科
22中学西	铁西区	16479.32	居住商业	6000	10600	76.67%	3.84	首创
180中学南	铁西区	16338.49	二类居住	4100	8900	117.07%	3.05	首创
浑南大道北侧B-1#	和平区	2982.32	二类居住	4130	4200	1.69%	0.28	中海

本章总结

五大热点事件，助燃4月土拍市场

- ◆ 本土房企——百益龙集团力压群雄拿4月土拍头彩，持续深化布局沈北；
- ◆ 华润、中海成功“守门”，开疆扩土确定市场占位；
- ◆ 首创置业单日内连下两城，携优质产品致敬铁西；
- ◆ 铁西区推地最多，成交单价刷新历史，溢价率创2019年新高；
- ◆ 阳光城沈阳第三子终落铁西，荣光再续，深耕布局抢占市场份额。

土地市场回暖，是政策正确引导下的直观表现，也是众多房企意识到供应端收紧下的机遇。在市场竞争中，土地储备是产品博弈的根本，谁的后方储备能力强，谁的市场竞争续航能力就会更胜一筹，这也是严控增量下房企抢地的必然趋势。

地市回暖推动楼市上行，重心倒向于未来产品对区域（板块）建设发展与居住环境改善。人们生活居住幸福感的提升，是房地产一二级市场调控的最终目的。

三、商品住宅市场

1. 全市商品住宅供需走势

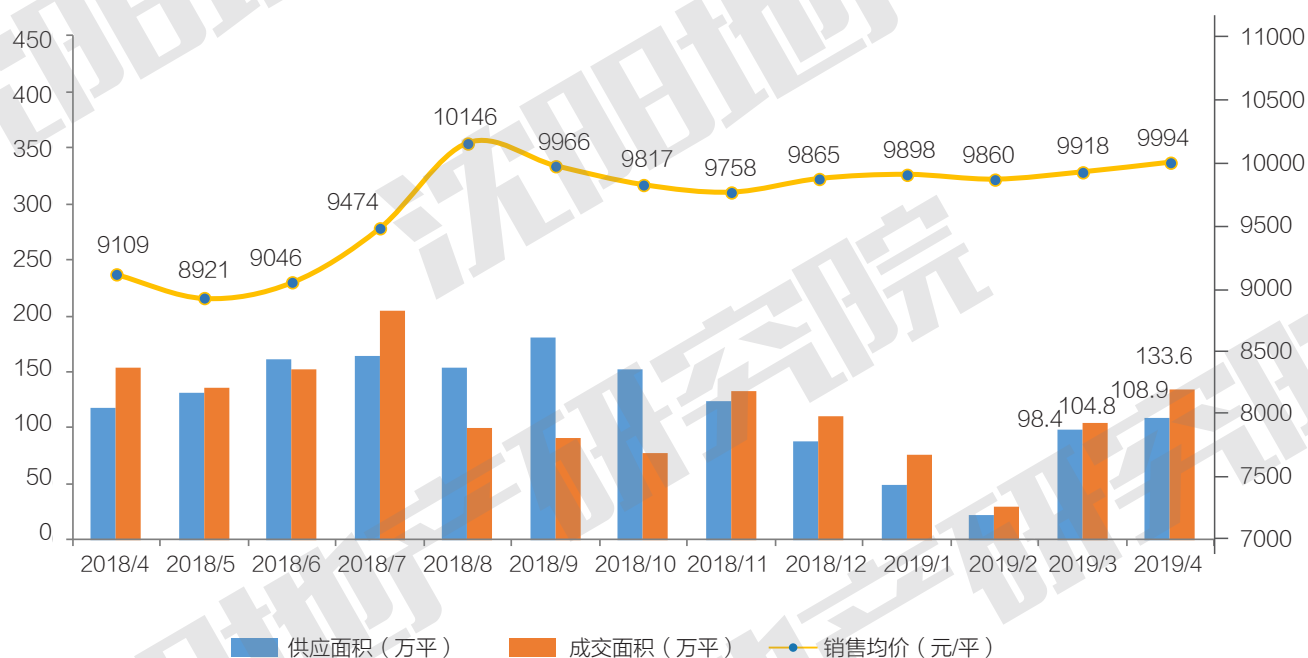
量价齐升，房价稳涨直逼万元大关

1) 4月份，沈阳商品住宅销售均价9994元/平，环比上涨0.77%，同比上涨9.72%。据统计，自2018年12月开始，沈阳房价开启稳涨状态。近5个月内，以月均0.48%的增速保持上涨，直逼万元大关，房价能否追平“限购月”，5月份的市场值得期待。

2) 4月份，沈阳商品住宅供需两端相比上月呈现双涨。供应面积108.9万平，环比上涨10.71%，同比下降7.55%；成交面积为133.6万平，环比上涨27.49%，同比下降12.73%。

随着开发商融资力增强，市场投资意向提升，新盘与新品不断入市。在房价稳中有升的背景下，购房者出手置业概率相比前期略有增加，观望者占比下降，但同比去年，仍处于回落位置，未来市场仍有较大的上升空间。

2018年4月-2019年4月沈阳商品住宅供需走势



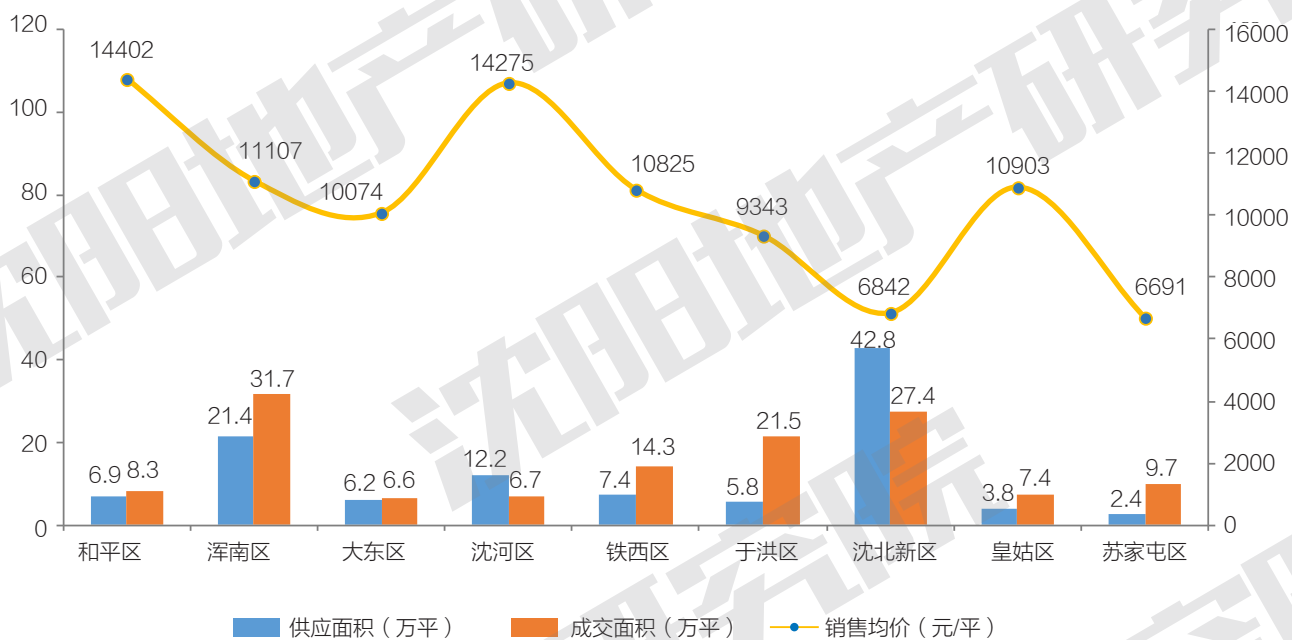
2. 各区域商品住宅供需走势

1) 供不应求成主流，沈北新区供需居高位

4月份，全市9个区域中，成交大于供应的有7个，占比78%，市场需求空间充足。客群置业热度上升，直观的表现出产品在去化时，人们对市场走势的认可。观望客群占比在下降，刚改置业占据市场主力。

浑南区以31.7万平夺得成交端榜首，而沈北新区在以42.8万平位居供应端第一的同时，成交面积仍居高位，区域市场热度持涨不降。主要原因在于该区价格处于全市低位区，生活与公共配套逐渐完善，地市与楼市“双热”，越来越多购房者意识到其区域发展空间与价值。

4月沈阳各区域商品住宅供需走势

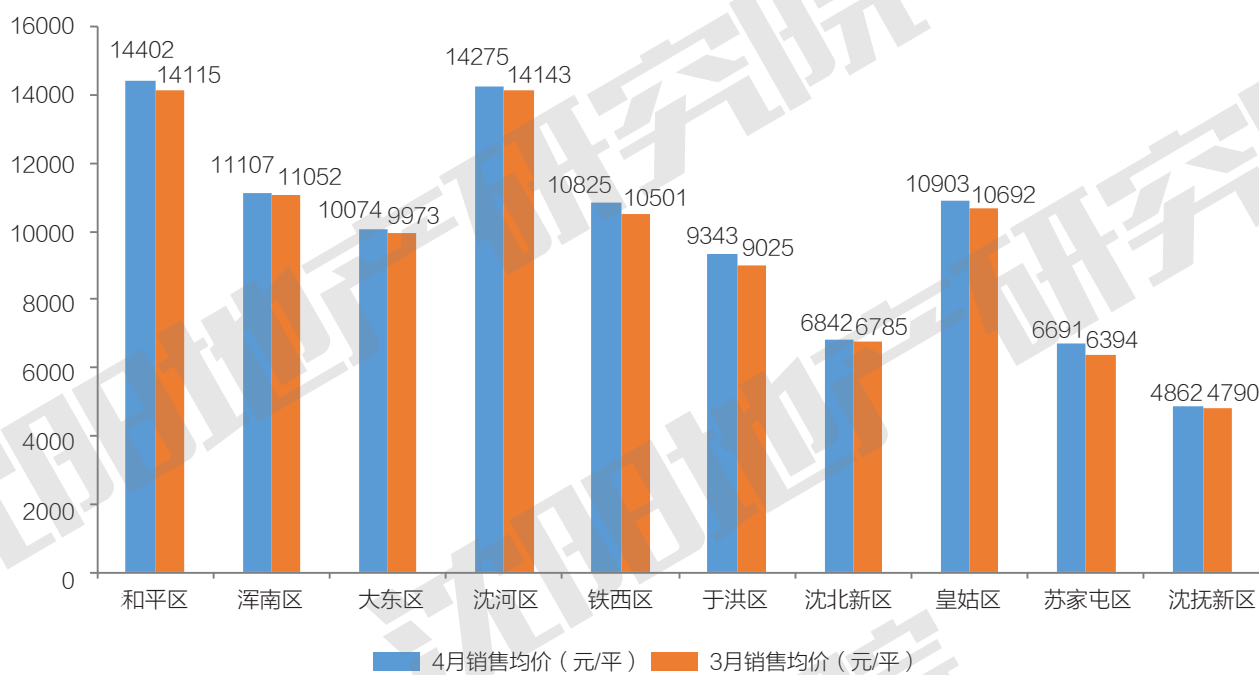


2) 全市9区价格普涨，和平区高价领衔

4月份，和平区以销售均价14402元/平位居价格榜第一，全市9个区域，包括沈抚新区在内，均呈现环比上涨态势，与前期对市场预测相吻合，房价小幅稳涨成常势。

6个区域销售均价过万，是市场回暖、购房需求力提升所致。沈北新区、苏家屯区与于洪区房价虽然拉低了全市整体价位，但三区相比上月均呈现不同程度上涨，5月销售均价过万或将成现实。

3-4月沈阳各区域商品住宅销售均价对比



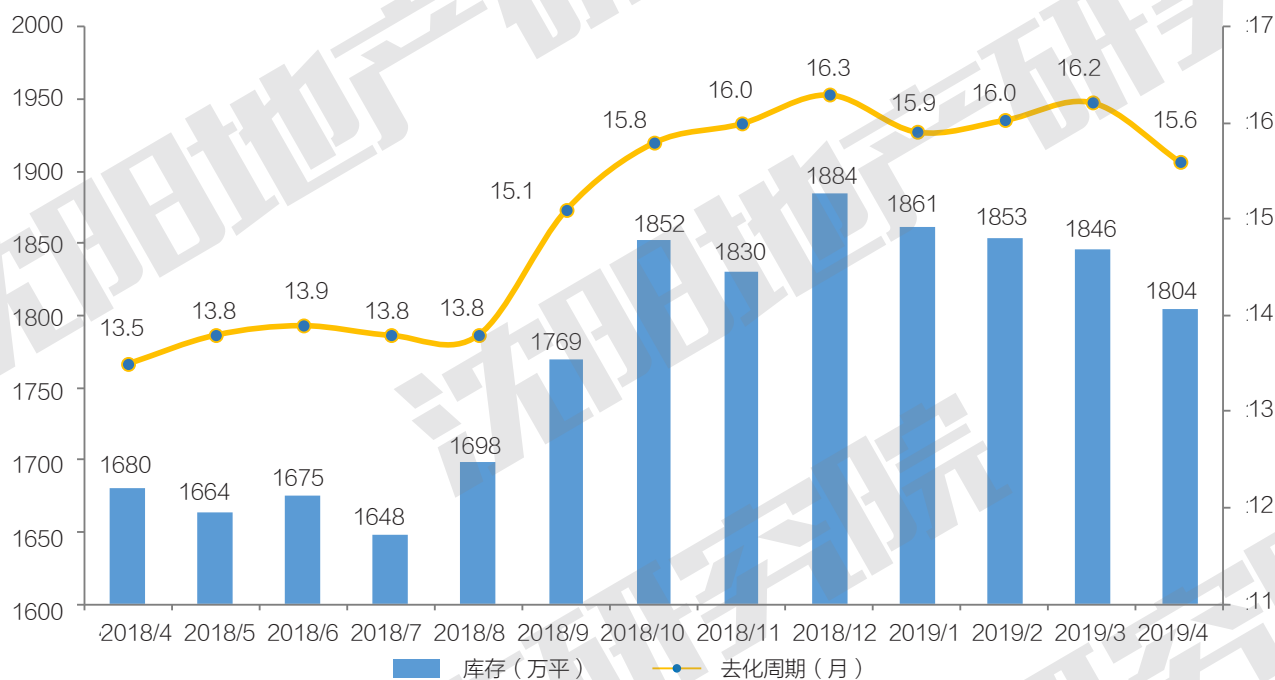
3. 全市商品住宅库存与去化周期

1) 库存面积连续5个月下降，去化周期缩减明显

4月份，沈阳商品住宅库存面积为1804万平，环比下降2.3%，同比上涨7.4%。在全城限购之后，市场逐渐回归理性，供需两端均有明显缩减，致使库存面积同比处于上涨态势。伴随着市场回暖，供不应求成为市场主基调，全市库存量得到有效去化。

据统计，全市库存面积已连续5个月下降，需求端占市场主导位置。去化周期在4月份下降至15.6个月，环比下降2.5%，与去年10月基本持平。市场供不应求致使库存量下降，去化周期缩减，部分项目或将进入急需补仓的阶段，抢地、推新陆续成市场热门关键词。

2018年4月-2019年4月沈阳商品住宅库存面积与去化周期走势

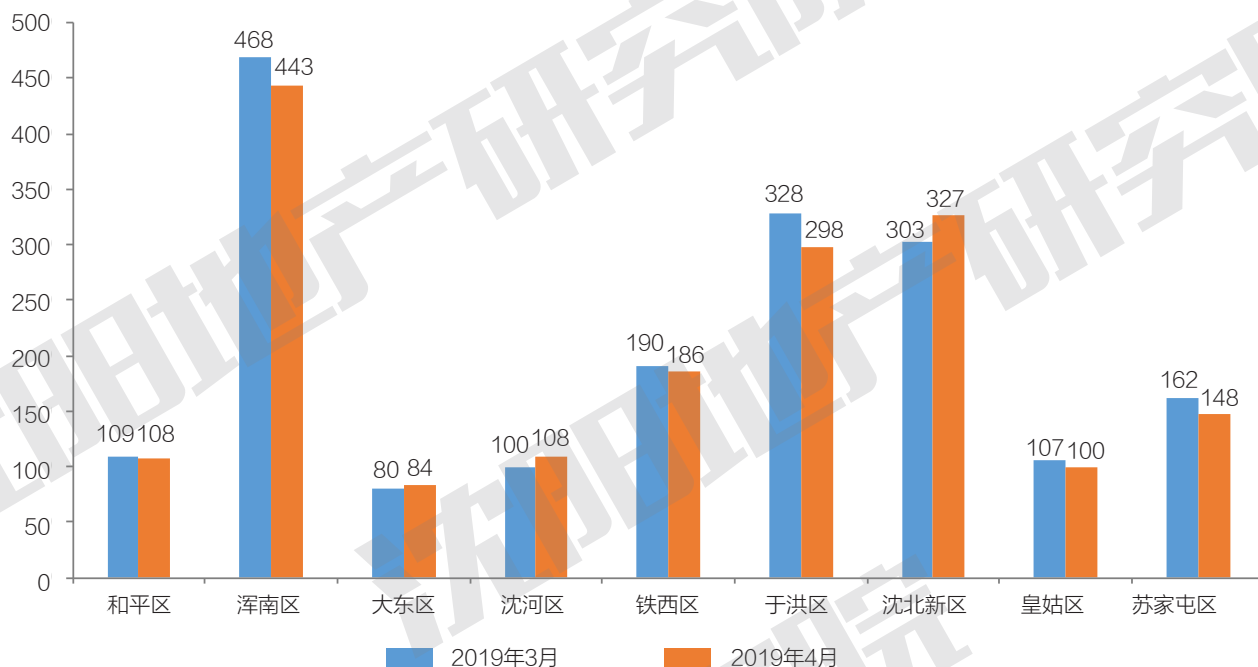


2) 浑南区年内库存面积首降，沈北新区上涨明显

由沈阳地产研究院统计，3-4月期间，全市有6个区域商品住宅库存面积下降，浑南区为年内首次。大东区、沈河区及沈北新区库存面积逆向上涨，主要原因在于前期产品去化速度较慢，伴随着新品的入市，库存增速远超产品的去化速度。

而作为引领市场热度的沈北新区，道义大学城连续稳居成交面积榜首，虎石台略显去化动力不足。据统计，4月沈北新区供需比为1.56，与全市供不应求的基调相悖。楼市回暖仍需理性置业，房企应注意规避同期集中推新导致库存上涨、市场失衡的产生。

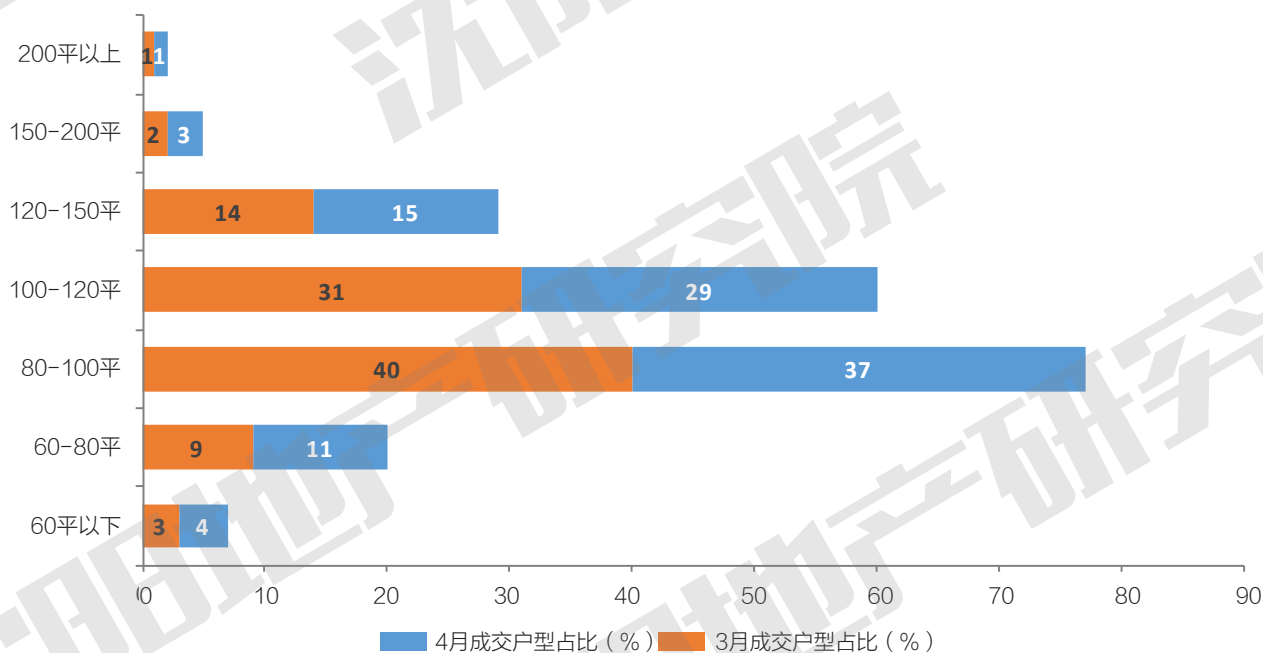
3-4月沈阳各区域商品住宅库存面积对比



4. 全市商品住宅成交户型面积段占比

4月份，沈阳商品住宅成交面积以80-100平为主。60平以下小户型产品空间被压缩，逐渐“退市”，100-120平的大二房、三房产品占比呈上涨态势。从市场供应两端表现来看，多以刚改产品为主，置业需求从纯居住向享受品质生活转移。

3-4月沈阳商品住宅户型面积段走势



本章总结

在经历长达5个月的稳定上涨期后，房价迎来万元大关。通过数据统计与次月预算，房价过万的可能性较大。市场升温的背后是量价齐升的推动，是政策与规划利好的影响，地市的回暖在一定程度上提升了购房者置业的欲望。

从数据来看，每个区域的市场表现均有不同。浑南供不应求，沈北热度高涨，两个库存量较为集中的区域在产品去化上皆有良好表现。据统计，全市库存量与去化周期在4月份呈现同步下降，部分项目库存压力得到缓解。未来一段时间内，大批量新品将集中入市，供应端保持高位盘整。

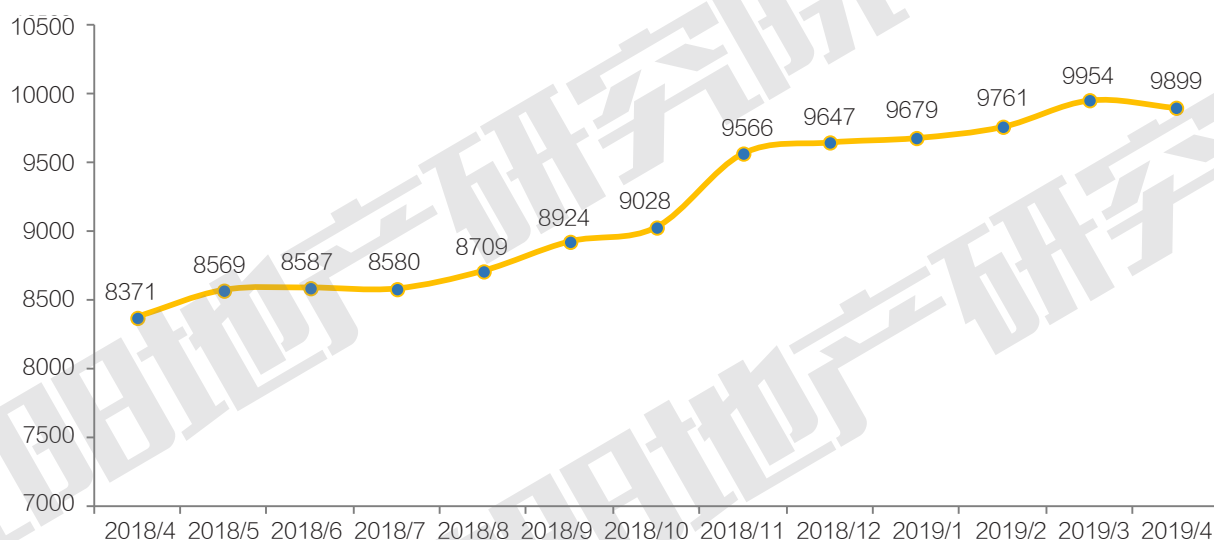
四、二手房市场

1. 房价见顶回调，市场理性趋稳

4月份，沈阳二手房成交均价为9899元/平方米，环比下降0.6%，同比上涨18.3%，时隔9个月之后，价格再次回落，未能冲破万元大关，市场理性趋稳。

价格下降是在预期之内，反超新房售价，实为新房限购调控的理想结果。若“倒挂”态势持续，不仅会影响市场平衡，同时会打乱“游戏”参与者的预判，对房地产连带的各产业领域，包括建筑、装饰及配套建设行业均将产生不同影响。

4月沈阳市二手房销售均价走势

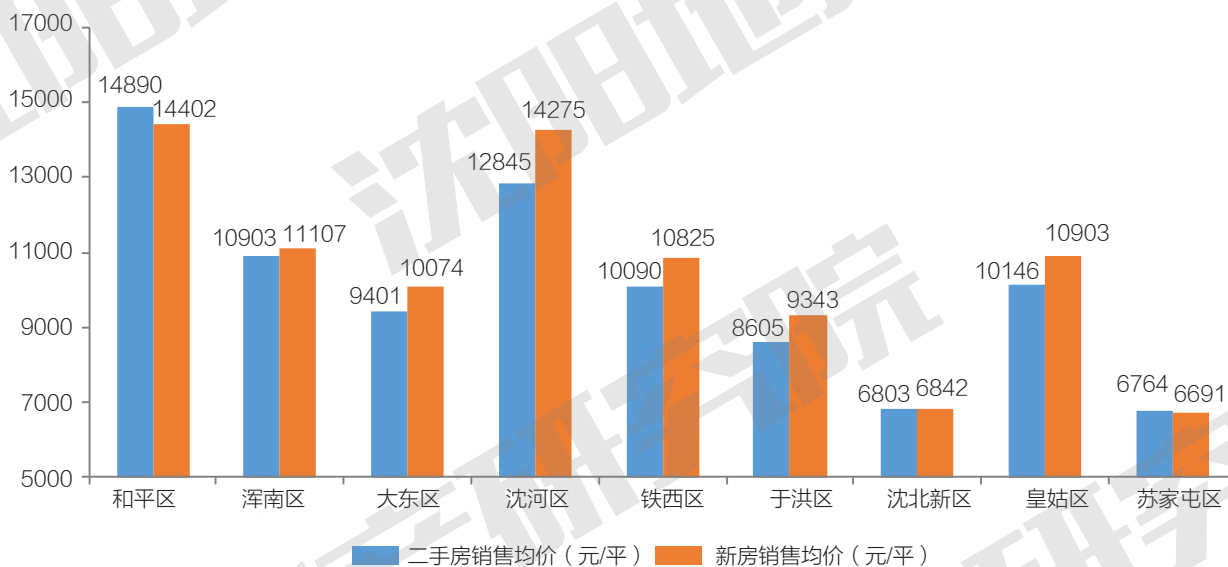


2. 仅2区房价“倒挂”，和平沈河仍居高位

4月份，和平区二手房销售均价14890元/平，位居9区之首，沈河区紧随其后，两区位居高位，单价高出浑南区约4000元，整体态势与新房并行。

“倒挂”区域数量减少，一方面原于新房市场回暖，价格稳涨；另一方面，二手房价反超新房，在一定程度上助推了客群向新房市场流入，两种原因最终促使区域价格普降，可以说是理性回归，也可以说是投机炒房被抑制，市场初见下行。

4月沈阳新房与二手房销售均价走势

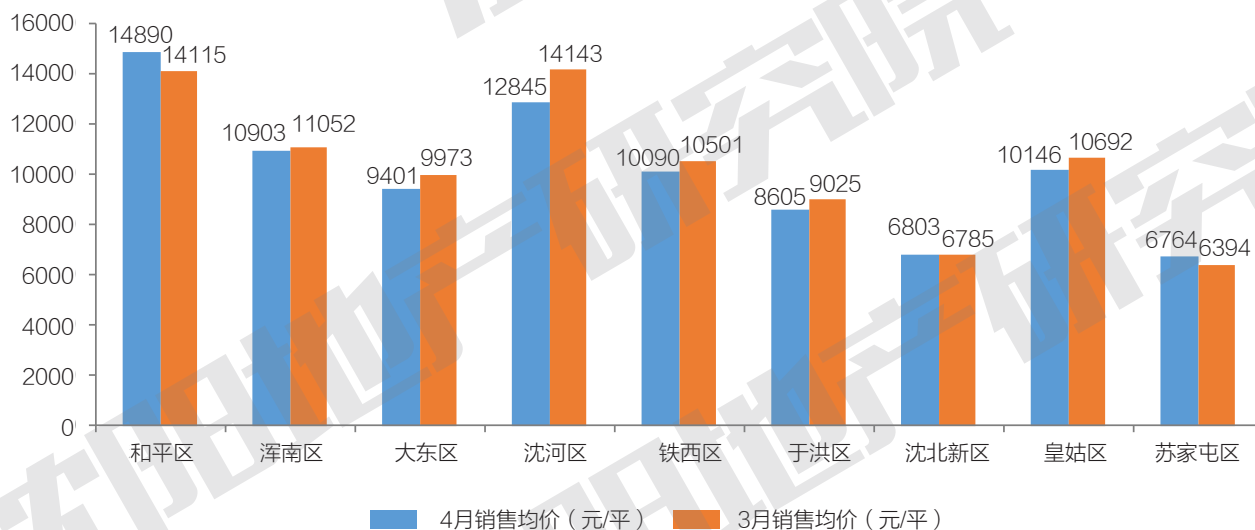


3. 区域价格大势回落，和平上涨领衔夺冠

4月份，沈阳市二手房价格6个区域呈现回落态势，仅和平区、沈北新区与苏家屯区价格上涨，区域内板块的热度带动了整体价格的提升。

近一年，二手房市场稳步向上发展，多次出现价格“倒挂”现象。本月出现价格回落，主要原因在于新房市场回暖对二手房市场造成的挤压。

3-4月沈阳二手房销售均价对比走势



4. 仅一项目价格回落，亚泰城上涨最高

4月份，沈阳热搜小区前十中，万锦·红树湾以在售套数最多、高搜索频次连续数月稳居榜首，二手房参考均价为9001元/平，环比上涨1.24%。

从价格层面来看，排行前十的小区中，仅亿博·隆河谷销售均价呈现回落之势，环比下降1.05%。项目处于浑南区白塔板块，从地段、配套及环境来看，与碧桂园、万科项目对比，竞争力略显不足，价格成为其市场占位的优势。

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	567	9001	1.24%	1	1633
2	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义大学城	391	7735	0.98%	19	1592
3	碧桂园·太阳城	沈北新区道义大学城	299	6639	0.84%	10	1254
4	宏发英里·蓝湾	于洪区于洪新城	388	7919	0.80%	16	1388
5	亚泰城	沈北新区道义大学城	280	7198	1.62%	7	1305
6	三盛·颐景御园	沈北新区道义大学城	239	5500	1.07%	3	1365
7	首创光和城	浑南区新市府板块	265	9828	1.48%	29	2015
8	碧桂园·公园里	浑南区白塔板块	192	9885	0.07%	5	2150
9	亿博·隆河谷	浑南区白塔板块	171	8831	-1.05%	0	0
10	郡源·小石城	浑南区白塔板块	164	9546	0.47%	49	1200

本章总结

沈阳二手房价近一年大势稳涨，4月首次呈现回落迹象。新房售价上涨放缓，二手房价一路上扬，最终形成价格“倒挂”。此结果很好地展现了政策调控的效果，同时也给二手房市场敲响了警钟，房价回落或是大势所趋。

从目标群体上看，置业目的多为子女教育、父母养老，比较倾向于产品周边成熟的生活配套与居住氛围，相比新房而言，目的性更明确、更直观，客群基数较为稳定，这也是二手房市场走势较为平稳的主要原因。

五、沈阳4月份人气楼盘

1. 沈城楼市报楼盘咨询量Top10

统计沈城楼市报楼盘咨询量，华润置地旗下的二十四城项目继2019年第一季度全市楼盘来电量位居第一之后，再次夺得榜首，热度不减。张士板块作为“一核两翼”与“一城一园一谷”的枢纽区，占据了绝佳的发展优势，客群引流效果明显。

榜单前十均为品牌项目，既有全国“连锁店”，也有本土“老字号”。华润置地旗下的公元九里从项目案名启动至营销中心开放、再到项目会员制的启动，受到各界人士关注，项目来电咨询量上涨幅度明显。项目的确定不仅将改变苏家屯区楼市结构与居住品质，同时也给碧桂园·凤凰城、沈阳孔雀城两个项目带来了竞争压力。

除二十四城之外，其余项目集中分布于南北两区内，市场格局分化加剧。随着品牌房企占据市场主导地位，越来越多的购房者在买房过程中对品牌体验感愈发关注，这也是致使强者恒强、格局分化加剧的根本原因。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	咨询电话
1	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	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
3	万锦·红树湾	浑南区新市府板块	高层80-119 洋房100-148	9300 13000	400-639-9993 转分机号1155
4	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义 大学城板块	高层89-121 洋房118-141	8000 9500-10000	400-639-9993 转分机号1261
5	公元九里	苏家屯区会展中心板块	高层85-130 洋房110-150	待定	400-639-9993 转分机号1966
6	汇置尚都	沈北新区道义 大学城板块	高层74-130	8000-9000	400-639-9993 转分机号1284
7	中海·和平之门	和平区长白岛	棠颂 96、115、145、166	16000-19000	400-639-9993 转分机号1668
8	保利·茉莉公馆	和平区长白岛	高层85-115 洋房130-140	待定	400-639-9993 转分机号1183
9	亚泰城	沈北新区道义 大学城板块	景观高层45-125 洋房74-144	详情咨询售楼处	400-639-9993 转分机号1262
10	中冶·上和郡	和平区长白岛	青藤高层60-80	11000	400-639-9993 转分机号1516

2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘来电量可知，保利·茉莉公馆位居4月来电量榜首，实为项目首次夺冠。从地理位置来看，项目处于长白岛南部区域，靠近满融板块、紧邻苏家屯区，产品价格与交通环境的竞争优势比较明显。

前十项目均为品牌类房企开发，无论通过报纸还是网站咨询，购房者越来越倾向于选择品牌项目，这种趋势将是长期存在的，也是不可磨灭的。只有越来越多的项目重视品牌推广，在未来的市场竞争中才能吸纳更多的目标客群。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	保利·茉莉公馆	和平区长白岛	高层85-115 洋房130-140	15000-16000
2	金地·樾檀山	浑南区奥体板块	高层89-134 小高层138 洋房120-168	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	中冶·上和郡	和平区长白岛	青藤高层60-80	11000
5	华发全运首府	浑南区新南站板块	高层72-135	8800
6	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87-107	8800-9600
7	融创城	经济技术开发区	小高82、99 洋房100、110、130	6500-6900 7700
8	碧桂园·太阳城	沈北新区道义大学城	高层88 小高层120、134 洋房143	6500-7000 6500-7000 7000-7800
9	金地·名著	皇姑区北陵板块	高层150	15000-17000
10	颐盛·壹号公馆	大东区龙之梦板块	高层92-168	未定

本章总结

通过楼盘来电咨询大数据可知，品牌项目持续占据市场主力，购房者对楼盘的口碑与后期居住舒适感愈加重视，随之提升的是身份象征与归属感。

沈阳南北两大区域来电咨询量颇高，这与现阶段楼市供需的动态走势相吻合。浑南区与沈北新区稳居供需量前三，正是来电量居高形势下的结果。

六、企业市场战略布局

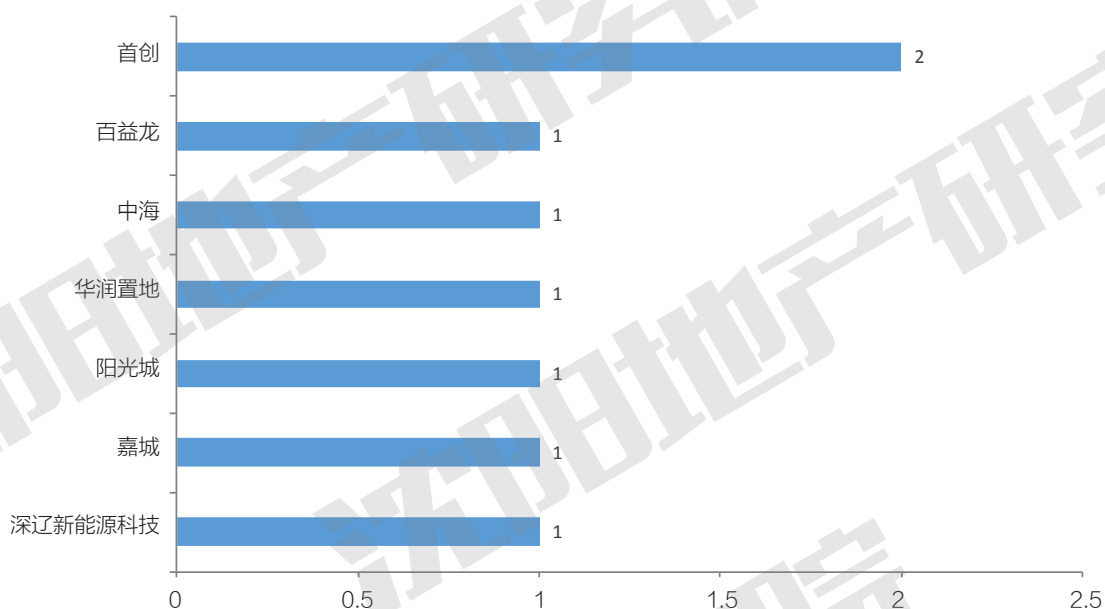
1. 土地市场表现

由沈阳地产研究院统计，4月沈阳经营性土地共计成交8宗，其中沈阳本土房企仅1家拿地1宗，外地房企6家竞得7宗地块，品牌房企仍为市场重心，加速拿地节奏，扩张自身势力布局。

4月沈阳土地市场热度不减。地块溢价率创2019年内新高，铁西区地块成交单价破历史纪录。从房企表现来看，中海、华润成功“守门”竞得“内地”，首创单日内连拿铁西2宗“教育”热地，百益龙集团深耕沈北持续布局。

虽然成交地块宗数与上月相比略有下降，但房企拿地热情上涨明显。月度溢价率上升至55.19%，开发企业拿地欲望及信心的提升是市场向好的有力表现。

4月沈阳房企竞拍地块宗数情况



2. 营销策略分析

1) 暖场活动升温，“抢人”大战一触即发

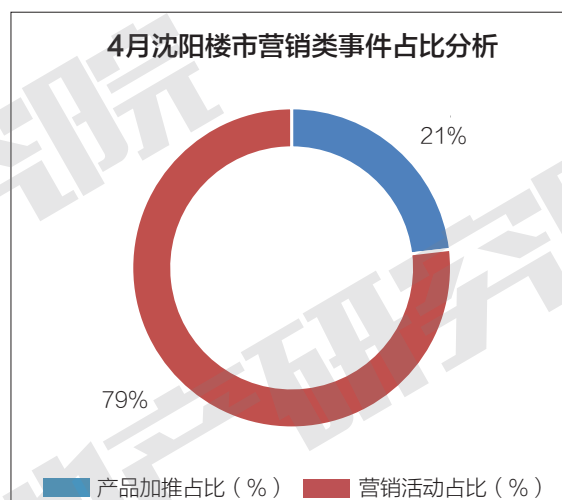
4月份，沈阳楼市活动类营销（暖场、户外、嘉宾宣讲等）占有营销事件的79%，相比3月上涨117.4%，产品加推类事件同步出现上涨态势，市场回暖迹象明显，“抢人”大战已经开启。

房企营销仍以项目暖场类活动为主，以吸引客户到访售楼处为核心目的，最大化促进到访转意向，提升成交转化率。户外及音乐节类主题类活动频次增加，活动目的多为品牌推广。

2) 千人聚“汇”，绿地踏上“新里城”

4月份，沈阳产品加推/入市、营销推广等活动共计约85次。从市场热度及宣传效果上看，说绿地集团与汇置地产成为月度焦点不足为过。

- ▶ 千人聚集汇置尚郡，当天推盘即售罄，新品隔周再次加推，态势助燃北部市场；
- ▶ 绿地集团携“新里”钜作产品回归沈阳，快闪出击市内热点区域，新品烙印古城。



一个成功的营销方案，不仅表现于单纯的“爆炸式”数据推广，更重要的是让人熟知，留存记忆点。就像4月份的沈阳楼市，大大小小的活动数十场，而让人记忆犹新的仅有几个。事件营销与到访吸引“双轨并驱”，才是真正意义上的营销推广，否则再多的营销手段也是昙花一现。

七、2019年5月沈阳房地产市场预测

- ▶ 货币经济持续稳定，定向降准仍为“标靶”，个人房贷指数走高，开发投资增强。
- ▶ 营商环境日渐趋好，具有目的针对性的政策难现，“旁敲侧击”仍为首选。
- ▶ 土地供应端持续增量，企业拿地欲望上涨，但因前期地价过高，限价或将有所调整。
- ▶ 商品住宅供需端上扬，房价稳涨，下降的几率甚小，供不应求促使库存持续缩减。
- ▶ 各大楼盘案场活动倾向于户外、水系类（亲子），假日节点活动仍为营销重心。
- ▶ 从市场布局来看，新品入市多于新盘启动，年初案名公布的项目将陆续入市销售。