内部资料

2019年5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. 市场聚焦
10. 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. 涨势紧随新房市场，开启万元时代
2. 和平房价高居榜首，沈河价格相差悬殊
3. 价格大势上涨，苏家屯区小幅回落
4. 本章总结

五、沈阳5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6月沈阳房地产市场预测 26

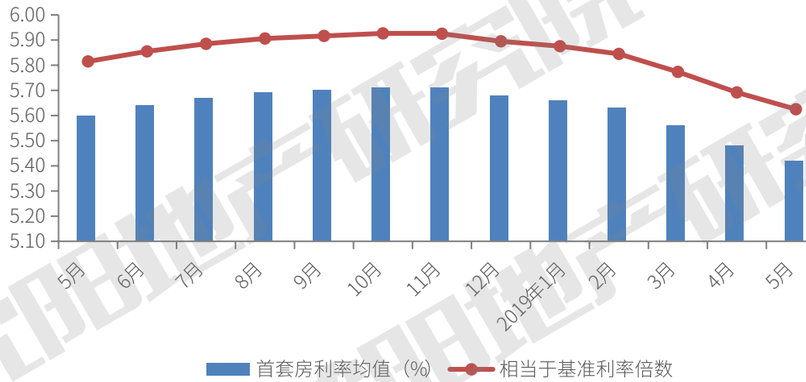
一、宏观市场

1. 宏观经济

1）央行决定从2019年5月15日开始对约1000家县域农商行实行较低的优惠存款准备金率，释放7565万元资金服务沈阳县域。

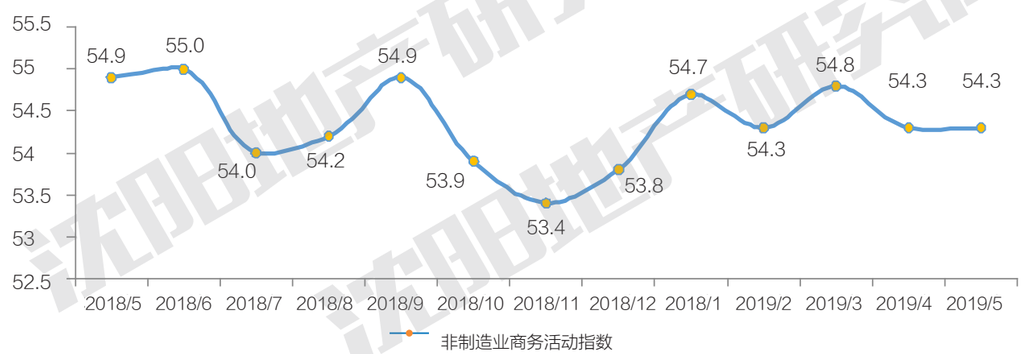
2）5月全国首套房贷款平均利率为5.42%，较上月下降1.09%，全国首套房贷经历半年连续下调后，目前已经是近一年内最低利率水平。

近一年全国首套房利率月度走势



3）2019年5月份，中国非制造业商务活动指数为54.3%，与上月持平，非制造业总体延续平稳较快的发展势头。其中，建筑业商务活动指数为58.6%，比上月回落1.5个百分点，仍位于较高景气区间，继续保持快速扩张态势。

5月非制造业商务活动指数（经季节调整）



2. 市场政策

全国重点房地产相关政策

1）国务院发布关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见。

- 健全农业转移人口市民化机制；
- 建立城市人才入乡激励机制；
- 全面落实支持农业转移人口市民化的财政政策、城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策，以及中央预算内投资安排向吸纳农业转移人口落户数量较多的城镇倾斜政策；
- 完善农村承包地制度、稳慎改革农村宅基地制度、建立集体经营性建设用地入市制度。

2）新版《产业用地政策实施工作指引》发布。

- 市、县自然资源主管部门在签订国有建设用地使用权出让合同时，宗地用途按国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010－2017）规定的土地二级类填写；
- 深入推动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求。

3）中国银保监会关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知。

- 房地产融资乱象被单独点名。银保监会新闻发言人肖远企公开表示，要坚决避免房地产和金融资产泡沫。

4）国务院公布含住房租赁、城镇住房保障等55个重要草案条例。

5）财政部、国家税务总局明确公共租赁住房享受税收优惠政策。

6）各地公积金管理中心，不得向第三方提供原始数据信息。

7）住房和城乡建设部等四部委共同印发《关于进一步规范发展公租房的意见》。

- 划重点：要求各地对列入市县年度计划的公租房项目,完善公租房配套基础设施和公共服务，使群众享有更好的居住环境，切实提升公租房社区居住品质。

辽宁及沈阳房地产相关政策

1）沈阳市出台《关于促进沈台经济文化交流合作的实施意见》。

- 在沈阳学习、就业、创业、生活的台湾同胞，凭在沈常住的台湾居民居住证可以按照规定在本地购买或租赁住房，享受所在地居民同等待遇；
- 保障台湾同胞同等享受住房公积金权益；
- 台胞子女在市、区两级教育部门的指导下统筹安排就学，与所在地学生享有同等待遇。

2）沈阳受国务院办公厅点名表扬并享奖励支持政策。

优先支持老工业基地振兴有关重大改革和重大政策方面先行先试，支持产业转型升级示范区建设和城区老工业区搬迁改造，加大中央预算内投资专项资金支持力度。

3）5月份起，辽宁省对升值或投资回报有承诺，或者对房地产项目的交通、商业、文化教育设施作误导宣传的房地产广告开展重点整治工作。

4）沈阳住房公积金提取政策6月1日起调整。

将部分提取职工住房公积金账户内定期余额(每年7月1日至下一年的6月30日结转的金额)的规定，一律调整为提取职工住房公积金账户内的存储余额。

5）市政府关于印发沈阳市2019年优化营商环境专项整治行动方案的通知。

方案着力在企业和群众办事难、跨区拉税源、企业配套不健全、市场准入门槛高等7个方面深入开展专项整治，持续优化营商环境，激发市场活力，侧面为房地产市场营造优质的运行环境。

6）辽宁对工程建设项目审批制度实施改革，审批时间压缩至90个工作日内。

7）于洪区出台30条优惠政策，从融资服务、人才引进和培育、政策扶持、支持技术创新、优化营商环境等方面，进一步支持民营企业做大做强。

8）《2019-2020年度沈阳市紧缺急需人才目录》发布，奖励补贴最高50万。

3. 城区建设

1）未来三年，沈阳将对21个历史片区进行更新,以市场化运作引入社会资本。

2）浑南大道跨南京街桥6月10日将完成桥梁承台施工，快速路2020年末建成。

3）沈北新区道义东、虎石台等十个单元详细规划批前公告。

4）沈阳东一环快速路地面道路7月通车。

5）百鸟公园改造，一环八景，7月崭新亮相。

6）浑河畔再添足球公园，预计6月底开放。

4. 交通环境

1）地铁9号线于5月25日正式开通运营。

2）沈阳地铁线网实行最高票价7元封顶优惠，持盛京通卡享9折优惠。

3）沈阳地铁推出对行动不便乘客提供全程接力、车站配备雨衣、扫描二维码乘车、车站自助充值与售卡等便民举措。

4）地铁4号线沈阳北站站于5月7日22时进场施工。

5）沈阳129条一票制公交线路约2400余辆公交车可用手机二维码扫描支付。

6）20条公交线路整改，新增3条V字头公交线，空调公交车成为市场主流。

5. 教育动态

1）苏家屯区恒大名都项目东侧地块拟建设一所九年制学校。

2）2022年沈阳市教育整体进入优质化发展新阶段。

6. 重点项目

1）于洪区着力打造产业集聚功能完善的特色小镇。

2）14个项目、签约额417.7亿元，京沈对口合作再写新篇章。

4）万科·首府未来城与方林家园二期项目规划公示。

5）沈阳四大现代建筑产业基地跻身“国家队”，累计推广装配式建筑2000万平。

6）《辽宁“16+1”经贸合作示范区总体方案》对外发布，将以“一带一路”、“一城一园”、“一国一区”为重心格局，联合发展。

7. 企业动向

1）万达再投资沈阳800亿，王健林相信沈阳一定会在东北率先振兴。

2）37家万达百货将更名为苏宁易购广场。

3）世茂发布“天誉系”高端类公寓产品，五大全生命周期产品线已完整呈现。

8. 城市要闻

1）南京：市企业博士安居工程实施办法。

◆ 贷款额度可放宽到限额的2倍，最高100万元；

◆ 租赁政府提供的人才公寓、公共租赁住房享受3年租金全免，租期最长5年，免租期以外按照市场租金的70%承租；

◆ 自行租房的，给予每月2000元租赁补贴，累计享受期不超过5年。

2）天津：出台人才公寓认定支持办法，即扶持政策“12条”。

3）广东：城镇小区配套幼儿园应在首期项目中开发建设并满足使用条件。

4）苏州：对热点区域新建商品房实行3年限售。

5）海南：国务院印发《国家生态文明试验区（海南）实施方案》、《海南省乡村民宿管理办法》和《海南省促进乡村民宿发展实施方案

6）济南：未经业主书面委托，中介不得发布房源信息；商品房销售广告不得含有办理户口、升学等承诺；商品房广告需明示价格。

7）合肥：关联公司不得报名竞买同一幅土地。

9. 市场聚焦

◆ 年内各地楼市调控合计超160次，市场继续呈现分化态势。

本章总结

A.看经济。央行释放7565万元资金服务沈阳县域，增大中小民营企业融资空间，加大贷款力度，改善全市营商环境的同时，提升民间投资活跃度。首套房贷利率持续下行至近一年内最低值，刺激市场供需提升，缓解库存压力，推动楼市及上下游产业发展。

B.看政策。初步统计，从全国、省至沈阳本地，5月共发布约11条房地产相关政策，是年内实施调控最多的月份。针对人口城镇化与落户、土地规划与建设、产业市场环境、公积金贷款及房地产广告等方面着力调控，市场仍为收紧态势。

C.看城建。老城区不断升级改造，城市道路建设争分夺秒，公共配套修建加速优化人居环境，生活幸福感逐渐提升。沈北与浑南两大区域热度持续上涨，环境与配套成为推动楼市发展的主要原因。

D.看交通。地铁9号线如期开通运营，沈阳步入地铁线网时代。同一天，地铁票价正式确定，封顶7元，普通盛京通卡享受9折优惠。地铁建设缩短城市区域间往返的时间距离，增大跨区活动，最终形成全城贯通，促进城乡融合发展。

E.看教育。苏家屯区恒大名都东侧的教育地块规划一出，成为片区话题焦点。不仅填补教育资源短板，还能促进新人口导入。在基础教育配套上，未来3年内将进行资源深层优化，弱化与楼市捆绑效应，打造健康的市场环境。

F.看项目。京沈对口合作项目签约417.7亿元、辽宁经贸合作总体公示，两大利好增大外资引入，促进沈阳实体经济发展。房地产业与建筑行业同步处于发展上行期，以特色小镇为代表的新产业功能逐渐完善，产业市场渐入正轨。

G.看企业。5月15日万达集团宣布继续投资沈阳800亿元建设开发文旅产业项目。营商环境趋好、GDP逐年回暖，万达投资沈阳不仅是其转型道路上的重要一步，同时也是助推沈阳发展、东北振兴的一个良好机遇。

H.看城市。7大城市发布了房产政策与城区规划信息，调控节奏变快，“抢人大战”持续升温，个别城市趋严收紧。全国各地市场冷热不均，一线火热，二三线稳涨，四线处于低位探索期，阶梯式较为明显。

二、土地市场

1. 经营性土地月度供需

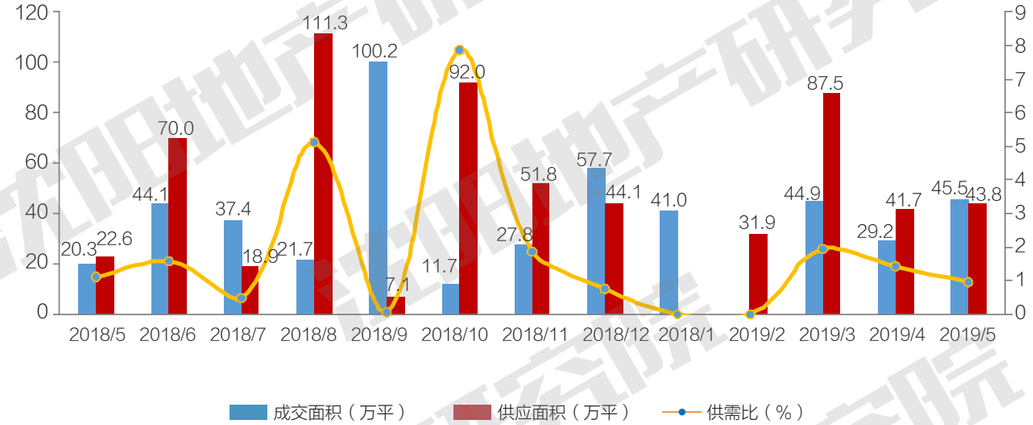
供需比接近平衡，双端稳涨

5月份，沈阳新增经营性土地8宗，总供应面积43.8万平，环比上涨5%，同比上涨93.7%；土地成交8宗，总面积45.5万平，环比上涨55.8%，同比上涨124.4%，双端均呈现上涨态势。

供需比为0.96，实为近一年内双端最接近平衡状态的数值，市场发展向好。在控制土地供应节奏、增量保质基础上，房企们渐渐放手拿地，信心与欲望在本月明显提升。同时楼市的向好，激增了房企囤地作为后期“战争”储备。

相比2018年5月，供需双端不仅在态势表现平衡平稳，面积上涨近1倍之多。大方向上来看，市场在回归理性后，表现得愈发稳健。严控增量、盘活闲置用地的决策“功效”明显。

2018年5月-2019年5月沈阳经营性土地供需走势

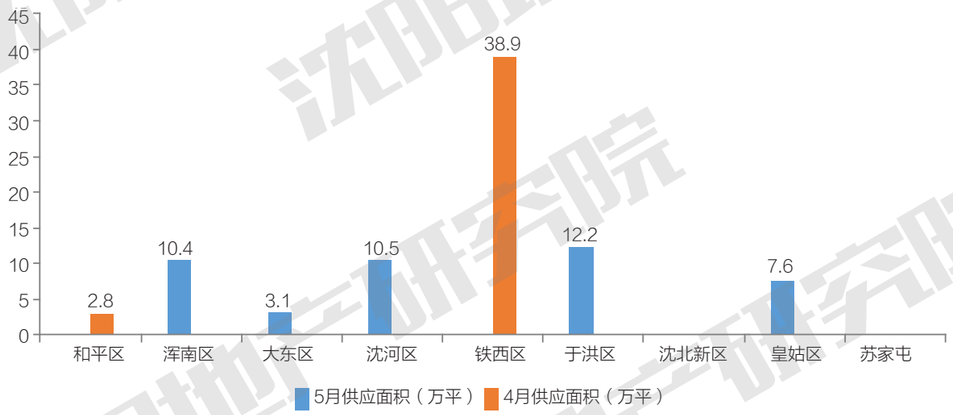


2. 经营性土地区域供需

苏家屯区“双月”零供需，浑南区“地热”居高

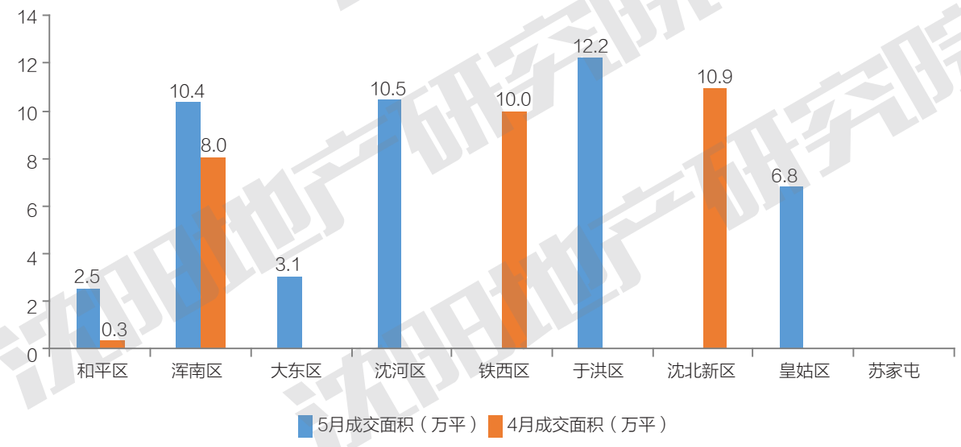
5月份，沈阳新增土地供应的区域有5个，于洪区以12.2万平位居第一，沈北新区与苏家屯区连续2个月供应挂零，区域市场进入规划调整期。铁西区4月供应量以绝对优势夺得榜首，5月份回调归零，热浪后的平静是市场合理调整的波动表现。

5月沈阳各区域经营性土地供应面积走势



5月份，沈阳共计成交地块8宗，其中铁西区、沈北新区及苏家屯区无成交，在地市温度上升的同时，部分区域略显低调。比如苏家屯区，4-5月份，供需双端均挂零，是区域市场接近饱和还是土地库存量有限？还是库存居高位所致？无论出于何种原因，垫底已成事实。

5月沈阳各区域经营性土地供应面积走势



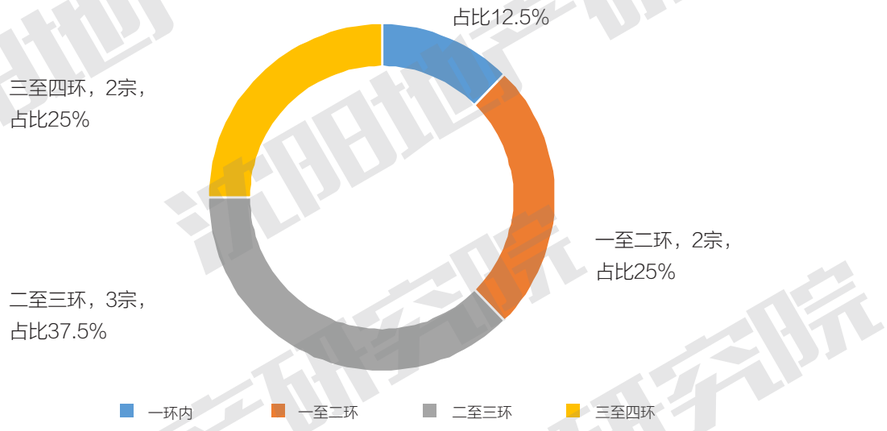
3. 经营性土地成交环线

一环内再推新地，城心改造撬动房价上涨

在5月成交的经营性土地中，位于三至四环地块占比25%，相比上月下降59.7%；二至三环占比37.5%，成交3宗；二环内占比37.5%，成交3宗。一环内时隔1个月后再次推出新地，名为岐山路南地块，最终被圣济以楼面价7630元/建筑平方米竞得，经市场调研，该企业为地块北侧紫金名门项目的开发商全资控股子公司。

在土地市场热度高涨之时，城心地块不断入市且刷新历史，带来的不仅仅是市场回暖与利好，地价高涨必将推动房价上涨，这或许应该给予参拍房企以及有关部分一些警惕。5月，“限地价、竞产权住房”重现江湖，成为月度关键词。在4月高涨期后，政府通过对地市的调控，进行了价格限制，地块溢价得到了相应的控制。

5月沈阳成交经营性土地环线位置占比

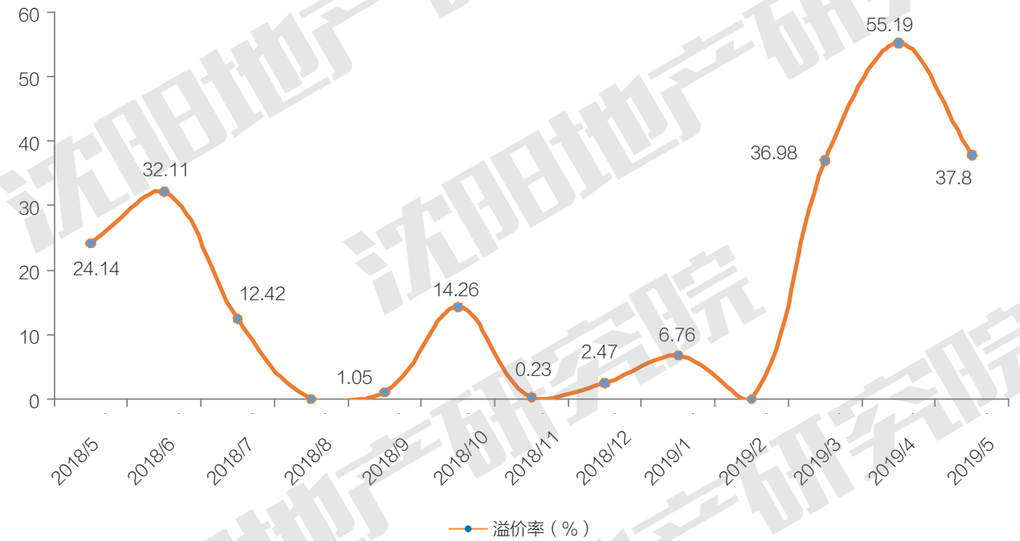


4. 经营性土地溢价率

由沈阳地产研究院统计，5月沈阳经营性土地平均溢价率为37.8%，环比下降31.5%，在经过限地价之后，溢价率有效的被控制在50%以下，而房企竞拍地块在无偿移交政府住房面积上却有所增加，拿地热情仍居高位。

为什么房企进入2019年开启抢地模式？无论从参拍数量、竞拍轮次还是动工速度，均比往常有所提升。主要归结于城市营商环境趋好，优惠力度加大，宏利政策不断，给开发房企打了一针“强心剂”。同时在楼市库存下行阶段，可售/待售房源只是战场上的武器弹药，土地储备才是房企间长期竞争的核心力。

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

5月份，沈阳经营性土地成交8宗，其中浑南、皇姑各2宗，沈河、和平、于洪、大东各1宗。总出让金额70.86亿元，总成交用地面积45.5万平。

从土地规划用途来看，多为居住用地，商业用地仅1宗，为南湖公园附近的东北设计院地块，被华润置地以成交楼面底价5200元/建筑平方米挂牌竞得。

5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）	竞得人
东北设计院	和平	24981.31	商业（B1）兼容商务（B2）、二类居住	5200	5200	0	7.40	华润
田义-1	皇姑	63089.8	二类居住	4000	6000	50%	6.81	美的
高官台东-1	沈河	105008.89	二类居住	5400	8100	50%	18.71	保利
岐山路南	皇姑	5024.7	二类居住	7530	7630	1.3%	1.53	圣济
丁香湖19号	于洪	122355.91	居住、商业	6000	8600	43.3%	21.05	保利
陶瓷城北-1	大东	30560.64	二类居住	5000	6000	20%	4.22	美的
GN-ZN-04-11-2	浑南	31870.54	二类居住	3800	5700	50%	2.72	泰美
GN-MZ-01-07	浑南	71986.03	二类居住	4100	6150	50%	8.41	中海

本章总结

5月份的沈阳土地市场，虽然重现“限地价、竞产权住房”，但房企拿地热情依然居高。经统计，无偿移交政府的产权住房总计4.59万平，房企在抢地时所表现出来的决心助燃拍卖会现场。

保利“东成西就”、美的“双地”深耕市场、华润布局城心商业、中海扩张莫子山势力圈、圣济地产收纳紫金名门南侧地块。每一块土地皆具有其自身的热度与价值高点。即将进入上半年收尾阶段，6月土地市场能否画上圆满句号，值得期待。

三、商品住宅市场

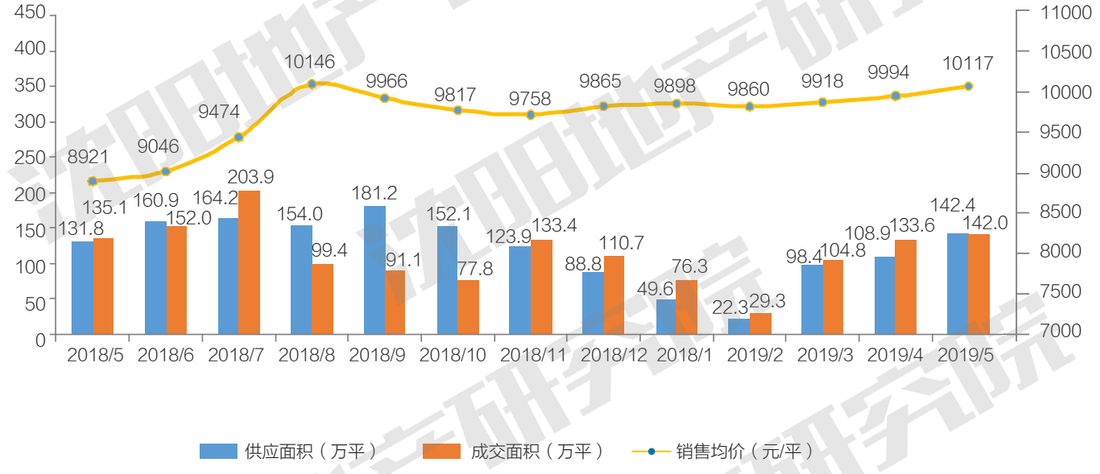
1. 全市商品住宅供需走势

房价再破万元大关，市场稳步上行

5月份，沈阳商品住宅销售均价10117元/平，环比上涨1.23%，同比上涨13.4%；供应面积142.4万平，环比上涨10.67%，同比上涨8.04%；成交面积142万平，环比上涨27.49%，同比上涨5.11%，供需比近1.0，5月达到平衡状态。

9个月前（2018年8月），沈阳实施全市限购，因处于楼市波动转折点，房价仍保留上升余温，涨至近一年内房价峰值。在政策的牵引下，房价连续2个月回调下行并进入平稳发展期。时隔9个月后，全市均价再次突破万元大关。市场的供不应求、低价房源逐渐被消耗殆尽、新品的“高调入市”等原因是促使房价上涨的主要原因。

2018年5月-2019年5月沈阳商品住宅供需走势



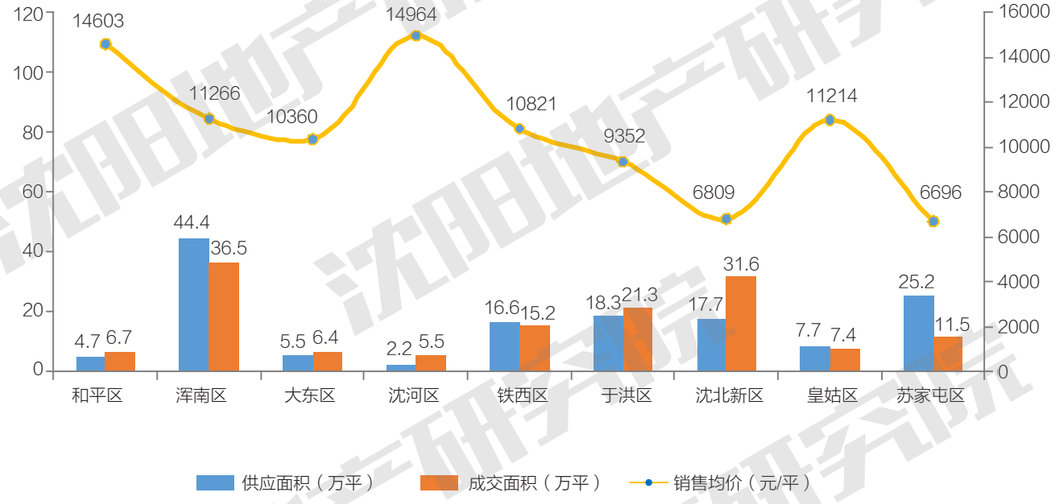
2. 各区域商品住宅供需走势

1）房企“补仓”助涨供应，沈北新区成交量创新高

5月份，9区供需延续4月上涨态势，在浑南区与苏家屯区发力补仓的作用下，双端迎来平衡状态。沈北新区的低供应、高去化，客观反映出区域市场高强度的需求力。苏家屯区供应面积25.2万平，位居第二，主要归功于公元九里首次开盘前的产品预备，沈阳孔雀城及碧桂园·凤凰城新品加推，凭借优质项目的带动，区域居住指数加速提升。

沈北新区5月成交面积为31.6万平，为近1年内最高值。其中万达集团准备在沈北新区兴建万达广场的消息，以及以中海为代表的多个品牌房企纷纷在沈北拿地，促使沈北吸纳了市场中大批量的区域“粉丝”客群，看重区域未来实为购房者出手的核心因素。

5月沈阳各区域商品住宅供需走势

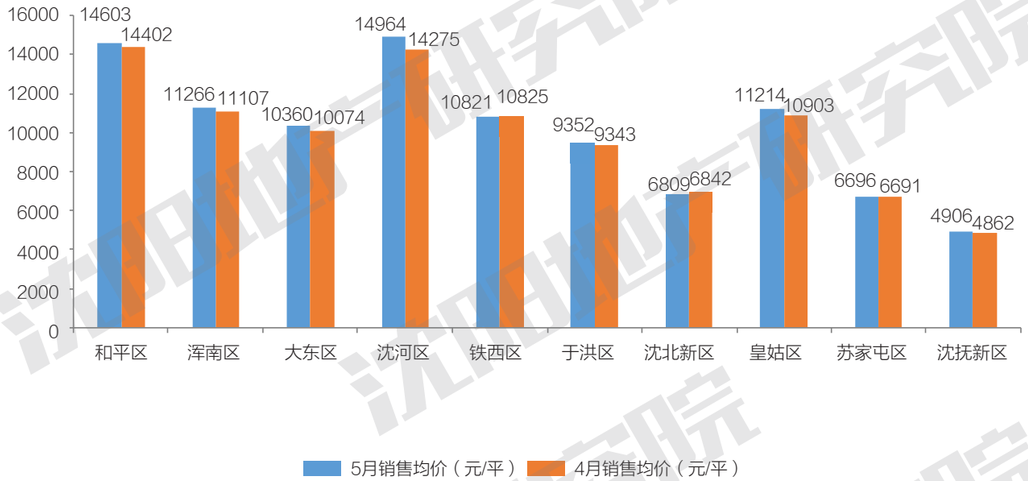


2）沈河房价反超和平，涨幅领跑全城

5月份，沈河区销售均价14964元/平，环比上涨4.8%，位居全市9区房价之首。各个区域价格稳中有升，铁西区、沈北新区虽有小幅回调波动迹象，但幅度略小。市场热度居高不下，区域价格稳健上行，在接下来的6月份，态势或将以稳为主，不会有明显上涨。

其中值得注意的是，沈抚新区价格持续上涨，中南·熙悦与恒大养生谷两大品牌项目市场活跃度近期有所提升。项目未来启动面市后，无论对区域配套的提升，还是在客群导入方面，皆具有一定的促进作用，房价也会呈现明显变化。

4-5月沈阳各区域商品住宅销售均价对比



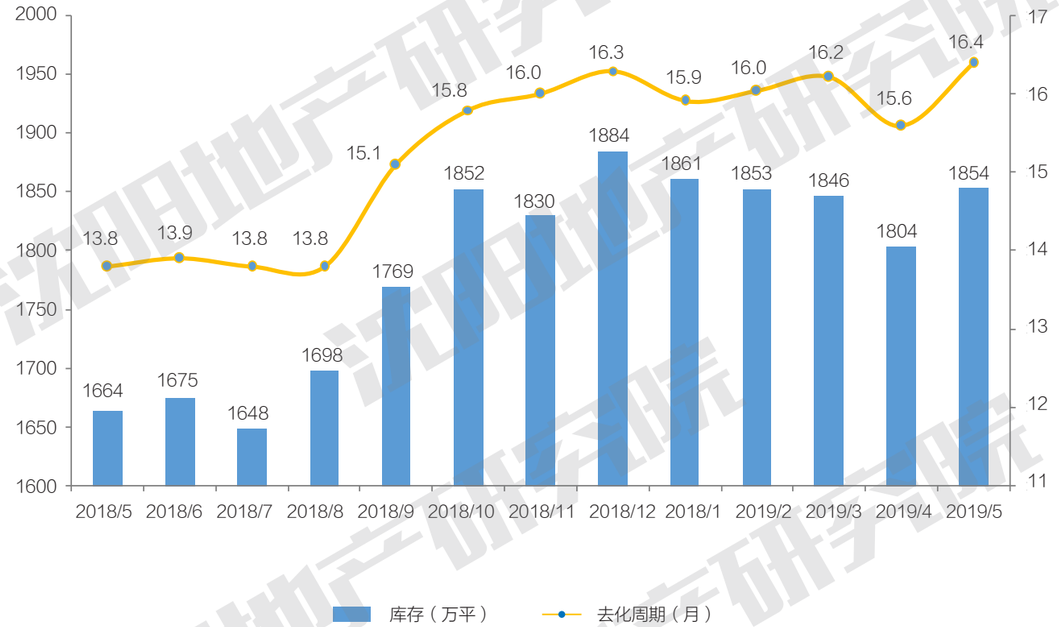
3. 全市商品住宅库存与去化周期

1）库存面积反弹上涨，去化周期再攀高峰

5月份，沈阳商品住宅库存面积为1854万平，环比上涨2.8%，同比上涨11.4%。前4个月的有效去化致使市场呈现供不应求态势，库存量下行。在5月份，各项目趁势而上，加大房源供应，致使供应量反超需求量，供需比迎来平衡期，库存量增涨较为明显。

前期去化周期的反涨、库存量的反弹，意味着增量速度已超过了去化速度。在市场热度推动下，房企们看到了趋势，却忽略了客群购买力与对产品的选择。各家都想在市场升温中加大产品推量，力求资金回笼，反至“水涨船高”，理性仍为营销运作之本。

2018年5月-2019年5月沈阳商品住宅库存面积与去化周期走势

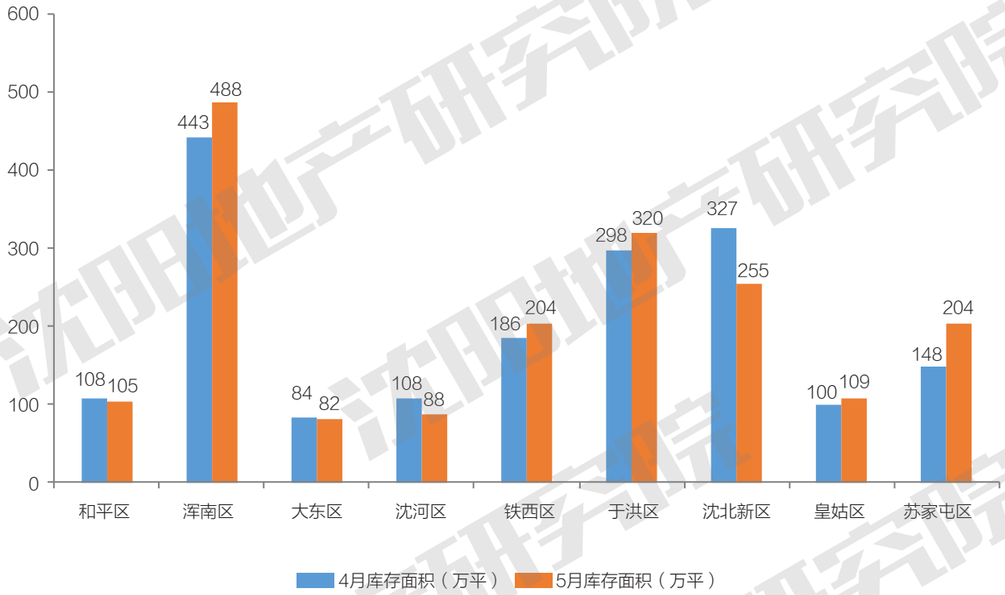


2）南部两大区域库存上涨明显，沈北新区缩减两成

由沈阳地产研究院统计，4-5月期间，浑南区与苏家屯区库存量上涨较为明显，分别以12.7%、37.8%增速上行，致使全市库存量明显增加。而发展中的沈北新区，库存面积呈现收缩态势，环比上月下降22%，短期内供不应求仍为区域市场主基调。

公元九里项目的启动，不仅给苏家屯区带来了利好，同时也打破了原有的市场格局。沈阳孔雀城与碧桂园·凤凰城“两家独大”，变为“三分天下”。在5月份，两个项目加大产品供应，同时还有艾格尔“双盘”、澳海南樾府以及恒大名都均有不同程度的增量。苏家屯区未来的发展会随着品牌项目的带动下加速前行。

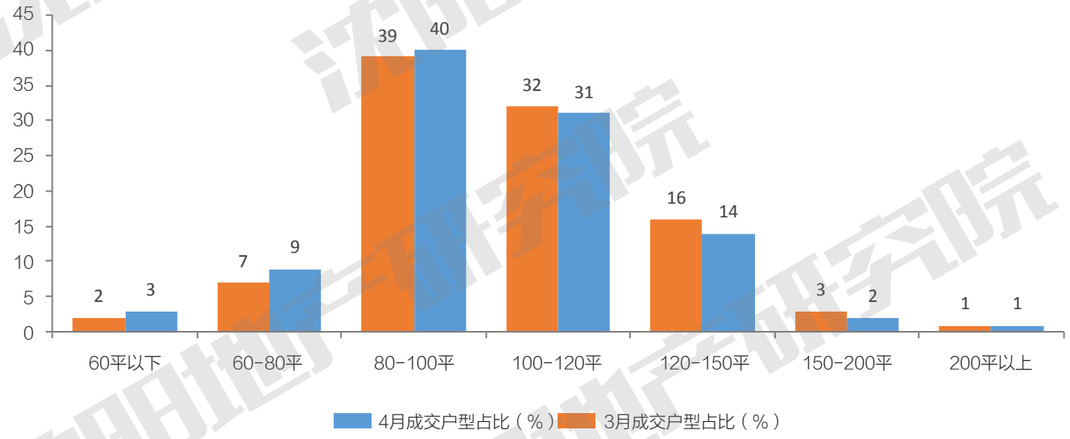
4-5月沈阳各区域商品住宅库存对比



4. 全市商品住宅成交户型面积占比

5月份，沈阳商品住宅成交面积以80-100平为主。60平以下产品空间持续压缩，市场存量递减，60-80平刚需房源同步呈现下降趋势。100-150平的改善类产品得到了有效去化，人们在选择房源时更加看重“一站式”消费，过度与投资类客源占比逐渐下降。新盘新品多倒向改善需求，这也是户型占比发生变化的原因之一。

4-5月沈阳商品住宅成交户型面积占比走势



本章总结

沈阳房地产市场环境正在从体验式营销转向需求为主导，以前是房子改变购房者的思维与城市发展，现在则是目标客户需求引领市场变革。购房需求的提升一部分原因在于房价上涨控制，现阶段的市场处于平稳发展期，时机利于置业，潜在客群逐渐向有效客群转化。

另外，从户型占比、入市房源及购房意向上可知，市场中刚需与刚改客群仍为主力，同时改善类产品在5月有明显去化。随着产品供应量不断提升，房企持续补仓，库存量迎来新高峰，一波未平、一波又起。6月市场表现如何是沈阳上半年整体态势的关键节点。

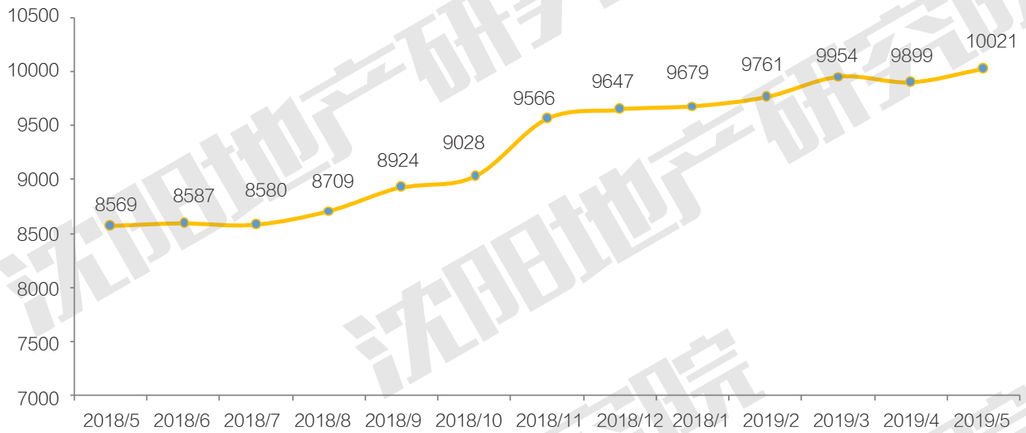
四、二手房市场

1. 涨势紧随新房市场，开启进入万元时代

5月份，沈阳二手房成交均价10021元/平，环比上涨1.2%，同比上涨16.9%，正式步入万元时代，紧随新房销价，涨势难挡。

新房市场升温带动了二手房市场价格上涨，多数置业者选择二手房主要参考目标为成熟生活配套与教育资源。在满足同等需求的条件下，二手房价格相比新房略低，更加能够满足此类购房群体心理预期。在市场成交价上，上涨或是大势所趋。

5月沈阳市二手房销售均价走势

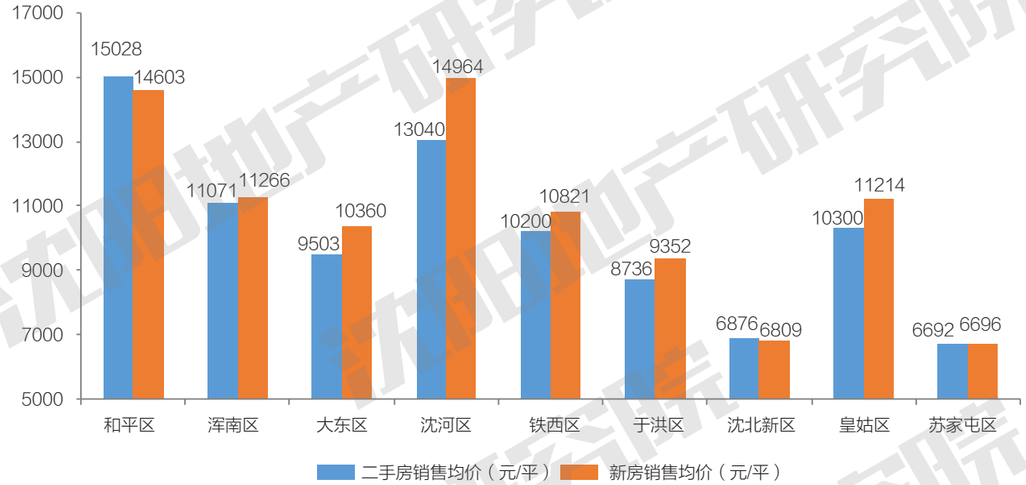


2. 和平房价高居榜首，沈河价格相差悬殊

5月份，全市9区中，价格“倒挂”的仍为和平区与沈北新区。随着新房价格的上涨，6月沈北新区“倒挂”现象或将消失。和平区二手房销售均价15028元/平，位居第一，沈河区紧随其后，而两个区域价格相差近2000元。区域相邻，价格相差如此之高，主要原于方家栏、东沈河等板块内二手房价格略低所致。

从新房销价上来看，两区房价走向截然相反，沈河区位居榜首，金廊沈河段及五里河沿线的项目牵引着区域房价居于高位盘整。区域内所涵盖的板块发展情况与配套完善度不同，二手房价表现的高低不等，房价平均值被整体拉低。

5月沈阳新房与二手房销售均价走势

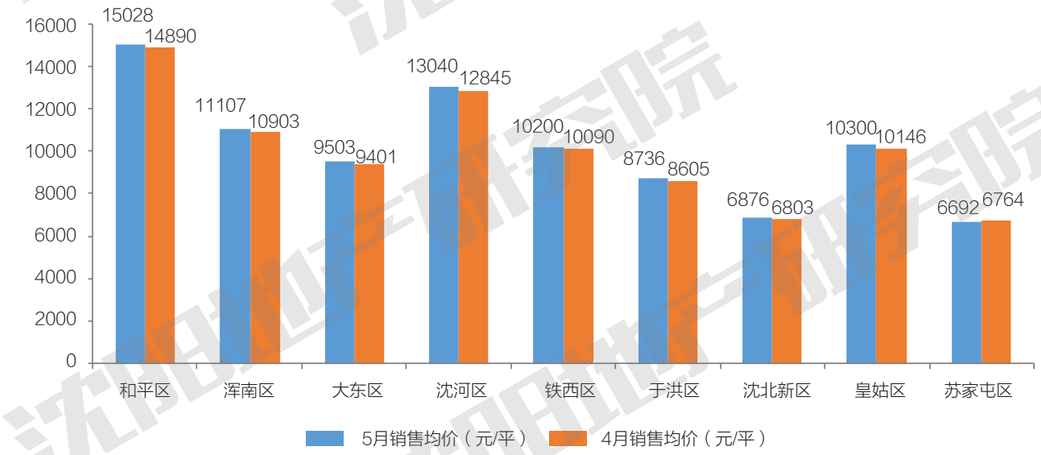


3. 价格大势上涨，苏家屯区小幅回落

5月份，沈阳市8个区域二手房价格呈现上涨，仅苏家屯一个区域有所回落，环比下降1.1%。区域新房价格处于全市低位区，对二手房市场去化产生一定的竞争影响。在配套相同的大环境下，置业客群被吸引至新房市场，二手房价“潮起潮落”，波动不稳。

未来，随着恒大名都附近学校用地启动，公元九里项目入市，区域内产品及配套环境将得到较大改善，二手房市场逐渐回暖。

4-5月沈阳二手房销售均价对比走势



本章总结

沈阳二手房价格在新房市场的牵引下，一路上扬，在5月份成功破万，与新房同步进入万元时代。二手房价持续稳涨，主要在于置业客群对房源的选择，以及自身配套优势。排除炒房客，选择二手房多为改善，以及少量刚需。他们的选择具有针对性及硬性需求，这也是二手房热度居高的主要原因。

在买房的过程中，人们对置业的需求不同，所选择的房源品类有所不同。除了纯居住需求之外，养老、改善、教育、投资等都是二手房市场的热门标签，房价高涨，有因可寻。

五、沈阳5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连续5个月稳居榜首，借助于铁西区“新引擎”发展与自身的配套优势，吸引众多购房者电话咨询与实地探访。部分客群对新地块何时动工、产品类型以及入市时间较为关注。

前十的项目中，在售产品包括洋房的项目占比过半。从价格与产品对位客群上分析，多倾向于刚需市场，洋房产品作为改善类溢价产品，吸纳了非首套置业客群，但不排除有“一站式”置业需求的购房者。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	咨询电话
1	华润置地丨二十四城	铁西区张士板块	四期高层84-143 洋房130-150	8800 13000	400-639-9993 转1701
2	中冶·上和郡	和平区长白岛	青藤高层60-80	12000	400-639-9993 转1516
3	恒大中央广场	浑南区新市府板块	高层82-130 洋房102-172	10000 13500	400-639-9993 转1775
4	府城名著	浑南区新市府板块	高层85-145	未定	400-639-9993 转1129
5	碧桂园·太阳城	沈北新区道义板块	高层88 洋房143	6500-7000 7000-7800	400-639-9993 转1246
6	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1183
7	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-121 洋房118-149	8000 9500-10000	400-639-9993 转1261
8	汇置·尚都	沈北新区道义板块	高层74-130	8000-9000	400-639-9993 转1284
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	龙湖·天宸原著	铁西区张士板块	高层88、148 新品144	13000 未定	400-639-9993 转1828

2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘来电量可知，恒大四季上东项目虽尚未入市，但已引来大量购房者咨询关注，品牌效应起到了重要的作用。据悉，此项目为恒大在沈阳推出的高端类改善型产品，客群定位具有一定的针对性，受众群体导向刚改与改善需求。

沈北新区两个项目稳居前三，区域热度上涨带动了项目关注的提升。前两名均为待售项目，吸纳的客群数量遥遥领先，购房者对市场的预判与关注不仅仅局限于当下，更加看重未来。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	恒大四季上东	浑南区新市府板块	花园洋房120-160 墅景小高层85-160	18500 16000
2	新城吾悦华府	沈北新区道义板块	高层79-107 洋房100	未定
3	亚泰城	沈北新区道义板块	景观高层60-103 洋房74-144	——
4	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
5	中冶 · 上和郡	和平区长白岛	青藤高层60-80	12000
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 未定
7	恒大雅苑	皇姑北部经济区	高层82-155	7900
8	步阳江南壹号	沈北新区道义板块	小高层52-84	6800
9	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
10	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-121 洋房118-149	8000 9500-10000

本章总结

通过楼盘来电咨询大数据可知，南北两大区域仍为产品消化主力区。在房价稳涨的现阶段，购房者在关注老盘的同时，对未入市的新盘咨询量明显增加。不仅看中区域配套的成熟度，未来发展空间在买房参考因素中的比重有所提升。

高位月度咨询量，客观的反映出项目的市场热度，同时也是线下客户转化、产品去化的有力渠道之一。持续入榜的项目必然是市场中的焦点，而像恒大四季上东与新城吾悦华府，项目的未来规划与动态激发了人们咨询的欲望。

六、企业市场战略布局

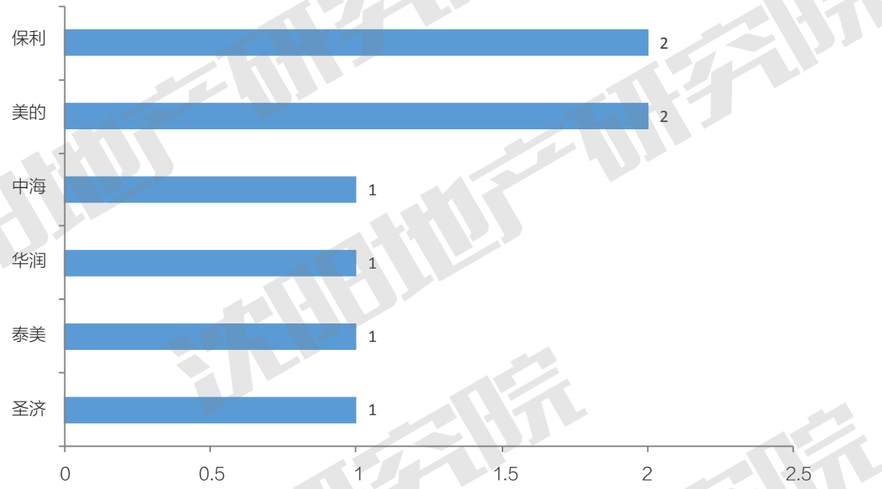
1. 土地市场表现

由沈阳地产研究院统计，5月沈阳经营性土地共计成交8宗，品牌房企夺得6宗，实为抢地赢家。本土房企竞得2宗，分别布局城心与外环，即是信心提振，也是优化市场环境的一种表现，避免市场分化造成的企业占比失衡加剧。

保利与美的两家房企在5月22日的土地拍卖会上，各竞得2宗地块，持续深化城市布局，强化自身在沈阳市场中的份额占位，囤地补仓，营销蓄力。

中海地产全力“守城”，在13家房企的强力竞抢之下，终将GN-MZ-01-07地块收入囊中，最终在小范围内形成“四大天王”阵势（中海、三盛、龙湖、绿城）。

5月沈阳土地竞得人拿地宗数占比



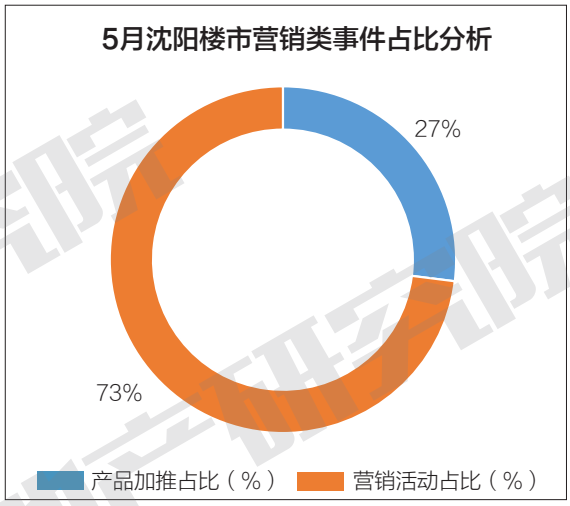
2. 营销策略分析

1）开盘加推事件增多，待入市新盘售楼处集中开放

5月份，沈阳楼市产品入市及加推类事件相比4月有所增加，环比上涨30.8%，占全月营销事件的27%。营销活动类事件小幅下降，但仍为主力，占比73%，其中营销中心开放与暖场类活动成当月“重头戏”。据统计5月有9个项目开放营销中心，6月末或7月将有大量新品入市，供需双端仍将居高位盘整。

2）4盘首开，万科·首府未来城“红”耀全城

5月份，龙湖·春江天玺、万科·首府未来城、新城吾悦广场及中梁·首府4个纯新盘入市，带动了四个区域的市场热度，其中万科·首府未来城当天选房更是一路飚红，购房者买房热情高涨，其他三盘在各自区域内皆为热度标杆。除了新盘“舞动楼市”，还有不少典型的营销案例值得大家欣赏与学习。



- 碧桂园和平区“双子”地块、龙湖于洪新城81号地块与南塔地块的项目案名确定，标示着近期内将会启动蓄客及认筹活动，距离产品入市为其不远。其中龙湖南塔地块建设的高端项目备受瞩目，值得大家关注。

- 以华润置地丨公元九里为代表的9个新盘营销中心开放，吸引众多购房者前往了解项目信息，在示范区的设计上“各具特色”，是市场中一道美丽风景线。

七、2019年6月沈阳房地产市场预测

- 随着楼市热度升温，个人房贷指数将持续上涨，房产投资建设与消费指数上行。
- 住房政策调控仍将持续收紧，人才落户攻略成为全国各地减压的有力举措之一。
- 土地限价难挡房企拿地热情，6月份供应端或有所减量，给供需双方时间进行调整。
- 新房市场将持续“红五月”态势居高位盘整，大批量新品将入市，工地进入高峰期。
- 二手房价格居稳，或有小幅下降，主要在新房市场的挤压与人群流向所致。
- 户外与外展活动场次增多，线下渠道（看房团）及嘉宾宣讲类活动成为项目主选。