

2019年上半年 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

目录 CONTENTS

第一章、关键词	05
第二章、沈城大事记	07
第三章、市场分析	10
一、经济篇	10
1. 全国首套房贷利率触底反弹，政策趋严	
2. 非制造业活动指数下滑，建筑市场向好	
3. 居住消费价格指数稳定，需求力一般	
4. M1M2货币指数双涨，有助推动楼市	
二、政策篇	12
1. 国家实施房地产政策调控超30次	
2. 沈阳营商环境优化，土地从严从紧	
三、土地篇	18
1. 热点事件聚焦	
2. 土地数据分析	
四、住宅篇	29
1. 商品住宅市场	
2. 二手房市场	
五、项目篇	34
1. 沈城楼市报楼盘咨询量Top10	
2. 房小二网楼盘咨询量Top10	
六、企业篇	36
1. 产品加推节奏提速，“抢人”为营销宗旨	
2. 土地成交量上涨明显，全国型房企占主力	
3. 恒大全盘“舞”动全城，多企业涉足产业项目	
第四章、2019年下半年沈阳房地产市场预判	39

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

综述大有可为

- ✓ 大环境、大趋势。居民消费、城市GDP、企业营商环境等层面均趋好向上发展。
- ✓ 有市场、有未来。东北亚“一带一路”、东北振兴、沈阳中心定位，分量十足。
- ✓ 可探索、可持续。外地企业进驻沈阳增多，探索与发展是长期并可持续进行的。
- ✓ 为城市、为居民。在城市建设提速的同时，市民的生活幸福指数也得到了提升。

市场在经历长达6个月的建设发展期之后，留给人们的记忆点不仅仅是房价平稳上涨终破万元大关，还有房企在土地市场上的“龙争虎斗”圈地布局；万达、腾讯等知名企业布局沈阳助东北振兴的智慧之举；地铁9号线如期开通运行，公交智能扫码支付与新能源汽车、电子站牌的投入使用等。伴随着东一环快速干道与浑南大道加速施工，我们所能感受到的是生活在这座城市的幸福感，以及对城市未来发展的那种憧憬与依赖。

对于沈阳2019上半年房地产市场的走向，笔者认为总体趋势是平稳的、向好的。土地“限地价、竞租赁”、新房供需“腰斩”等小插曲的出现，即是对市场失衡的规避调控，更是为了健康发展而采取的硬性手段。沈阳营商环境优化趋好，民营企业融资贷款放限、降低门槛，国家从政策、金融层面大力扶持，加速了企业投资沈阳的步伐。

虽然对于大多数购房者而言，房价过万是一个历史性的敏感话题，但对处于限购之下的沈阳楼市而言，它却是理性、健康、平稳的表现。由沈阳地产研究院核算，2019年上半年，沈阳商品住宅销售均价以月增速0.55%持续上行，再次步入万元时代，也是沈阳楼市新起点。

从房价收入比层面来看，沈阳目前处于中上位，对比其他一二线城市而言，房价并不是高的城市。作为分母的“人均可支配收入”，在城市发展中有着重要的引导与推动作用。

在沈阳GDP连年趋好的环境中，房地产行业发挥着城市建设的“美容师”、居住环境的“优化者”作用同时，带动了其上下游产业的协助与互补，这种“链条”效应有效推动着整座城市建设与经济的发展。沈阳，东北唯一特大城市、“新一线”城市、东北亚国际化中心城市，与一线城市及世界接轨，未来发展，大有可为。



第一章 关键词

1. 投资热度高

2019年的沈阳招商引资工作如同开挂一般，20个大型项目落地，49个重点项目集体开工，两大数字贸易总部基地选址沈抚新区，让大家看到了区域的潜能与未来发展，看到了振兴东北、沈阳先行的影子，而这些动作只是刚刚开始。

继5月10日京沈对口14个合作项目集中签约之后，5月15日，万达集团与沈阳市政府签约，计划再投资800亿元。时隔一个月后的6月12日，腾讯公司沈阳市政府签署合作框架协议，双方将携手建设“数字沈阳”。6月15日，沈阳市人民政府与恒大集团签署战略合作协议，恒大将投资1200亿在沈阳建设新能源汽车三大基地等项目，助力沈阳建设国家汽车产业中心。

就在新闻热度还未降温之时，6月20日，世界500强企业中国中铁股份有限公司全资子公司——中铁投资集团有限公司与沈阳市铁西区人民政府正式签署战略合作框架协议，双方将形成全面战略合作伙伴关系，中铁投资集团拟在铁西区新增投资约500亿元。

名企密集来沈投资的事件一时间成为市场焦点，一个月内投资额超2500亿，虽来沈时间不同，但却有的放矢。大家都期望抓住东北全面振兴的重大机遇，对沈阳率先振兴给予的厚望和支持，与沈阳携手合作、共同发展。

营商环境的优化、多个经济指标回升是吸引外地企业投资进驻的重要原因。笔者想说，2014年“BTW”组合只剩下了“B”没来投资，想问您来否？何时来？。

（B：百度，T：腾讯，W：万达，在2014年组建电子商务公司。）

2. 城建新速度

地铁9号线运行、浑南大道施工提速、东一环快速路7月即将通车，一系列利好消息彰显了沈阳道路交通的发展速度，它们不仅仅改善了城市交通环境，缩短了各区域之间往返的距离，更加有效的促进城乡共荣，将多余劳动力引入市区。同时优化了市中心区域的密集居住环境，有效改善城心价值，加快与城郊区域协同发展。

3. 囤地抢市场

相比2018年土地市场的回归理性，2019年上半年的沈阳地市场暖意浓浓。15场土拍，10家以上房企参拍的拍卖会超5场，溢价率最高达117%。即使“限地价、竞产权住房”重现江湖也未能阻止企业们的拿地热情，这就是沈阳土地市场的现状。

4. 营商再优化

从沈阳营商环境优化85条、沈阳受国务院办公厅点名表扬并享奖励支持政策、营商环境专项整治，再到于洪区30条优惠政策与苏家屯区的企业“服务专区”。一件件利好政策消息，诠释了上半年沈阳在为企业进驻沈阳、投资沈阳、深耕沈阳作出的努力与改变。沈阳将是东北率先振兴的城市，此话绝非“一句空言”。

5. 幼教严管控

幼教是教育领域起点，重中之重，市场环境的优劣直接影响到后阶段教育与相关产业的发展。据统计，2019上半年沈阳共发布6条与幼教相关的政策及条件优化信息，在改善市场环境同时，平均区域内外幼教机构数量与级别的分配。不仅利于幼儿及时教育，同时弱化了与房地产捆绑所带来的的非公平竞争环境。

6. 新盘频亮相

由沈阳地产研究院统计，上半年沈阳各大楼盘新盘入市及前期相关营销事件占比约16%，而老盘加推活动已超20%。从营销策略上看，上半年房企扎堆亮相、入市、加推，不仅仅是抢占市场份额与置业客群，同时也是一种声音、口碑影响力的营造。

7. 供需量双涨

2019上半年，沈阳楼市供需双端大势上行。这种现象的产生不仅是地市回暖的推动、购房者置业率增加，营商环境优化给开发企业打了一针“强心剂”，提升了房地产开发投资指数，促使房企预售量增加、入市节奏加快、“补仓”力增强。

8. 高库存警戒

在供需比接近平衡的同时，沈阳商品住宅全市库存仍居高位不下，供应速度远高于去化速度。市场中不难有“跟随者”在随波逐流，而作为“领导者”与“补位者”在上半年交出了一份令人满意的答卷。别人的营销不一定适应于你，定位很关键。

第二章 沈城大事件

从城市建设到项目落地，从招商引资到行业发展，一件件关系着人们生活的事件按部就班的发生着。统计2019上半年沈城发生的大事件之后，才知道，原来我们对城市发展的认知还是具有局限性。每件事情之间都存在着必然的联系，而这种连锁效应正是推进行业前行的动力。无论是房地产还是产业项目，都影响着城市与生活质量的变化。

一月：2019楼市重心：稳房价地价、因城施策，沈阳2019城建规划发布。

- A. 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；
- B. “大棚改”问题被提及4次，从中央到省区，再到市政府，严把政策、强化督查；
- C. 2018-2019沈北冰雪世纪园开园、中国沈阳国际冰雪季盛大举行；
- D. 市长姜有为围绕营商环境建设进行市区调研，推动营商环境建设再上新台阶；
- E. 中国（辽宁）中东欧16国国家馆启动仪式在沈阳人力资源服务产业园举行；
- F. 2019年沈阳城建规划发布，未来将围绕交通、生态、人居环境等50项工作展开；
- G. 沈阳国际软件园荣获“2018年中国最具活力软件园”称号；
- H. 中街获首批国家步行街改造提升试点，成为东北地区唯一获此殊荣的商业街。

二月：春节假期游客人次与收入双涨，恒大文旅项目被点名要求加快建设。

- A. 省委常委、市委书记张雷实地调研恒大文化旅游城项目，他强调，要着力提供优质服务，不断加快项目建设；
- B. 春节期间，沈阳接待游客289.6万人次，同比增长11%；旅游总收入21.5亿元，同比增长3%；
- C. 苏家屯区对电商园区出台一次性奖励政策。

三月：产业用地趋严，皇姑区重点项目集体开工，沈阳进入国家卫生城市行列。

- A. 3月1日，《沈阳市道路车辆管理办法》正式施行；
- B. 盛京基金小镇在浑南区揭牌；
- C. 产业项目不符合集约用地政策将被终止执行；
- D. 经全国爱卫会批准，沈阳等4个城市(区)被命名为国家卫生城市（区）；
- E. 皇姑区34个重点建设项目集中进场开工复工，包括万科·首府未来城项目。

四月：营商环境趋好，沈阳与万达、恒大进入合作洽谈期，道路建设提速。

- A. 沈阳优化营商环境再出85条政策措施；
- B. 华晨宝马汽车有限公司产品升级项目（大东厂区）开工奠基仪式在沈举行；
- C. 省委常委、市委书记张雷，市长姜有为会见万达集团董事长王健林一行；
- D. 市委书记张雷赴深圳考察恒大集团、宝能集团等企业，洽谈推进项目合作事宜；
- E. 长青街快速路与二环互通立交工程、浑南大道互通立交工程进行基础施工；
- F. 东北地区首家5G智慧医院正式落户盛京医院。

五月：沈阳入围新一线城市，地铁9号线开通，公交移动支付，万达再投800亿。

- A. 5月1日，《沈阳市城市机动车停车条例》开始施行。具备条件的国家机关、企业事业单位等可以将其机动车专用停车场向社会开放，并可以实行有偿使用；
- B. 5月9日，京沈对口合作项目签约14个，签约额417.7亿元；
- C. 5月15日，沈阳市政府和万达集团签订全面战略合作协议，投资额达800亿。
- D. 5月17日，沈阳新能源汽车交易中心正式落成；
- E. 沈阳受国务院办公厅点名表扬并享受奖励支持政策；
- F. 沈阳成为东北地区唯一入围的新一线城市；
- G. 地铁9号线通车仪式在长白南站举行，沈阳地铁由“十字”时代跨入线网时代；
- H. 103路、105路、107路等129条线路顺利开通支付宝扫码支付；
- I. 《2019-2020年度沈阳市紧缺急需人才目录》发布，择优奖励补贴最高奖50万。

六月：多位“大咖”来沈投资，阳光城与龙湖收购股权扩充市场份额

- A. 沈阳市政府与腾讯公司签署建设“数字沈阳”合作框架协议；
- B. 沈阳市人民政府与恒大集团签约战略合作协议，总投资约1200亿；
- C. 沈阳市政府与红星美凯龙控股集团签署战略合作框架协议；
- D. 我省首个阿里云创新中心落户沈阳；
- E. 华为（辽宁省）人工智能创新中心入驻沈抚新区乐创空间；

F. 阳光城12.85亿收购“沈阳雅宾利花园”，龙湖1.56亿收购沈阳首创50%股权；

G. 沈阳市调整出租车运价听证会召开，起步价拟从8元调整为9元；

H. “皇寺庙会”、“中街大果”入选沈阳市非遗项目名录；

I. 2019年底前，沈阳新增100个区域性居家养老服务中心；

第三章 市场分析

一、经济篇

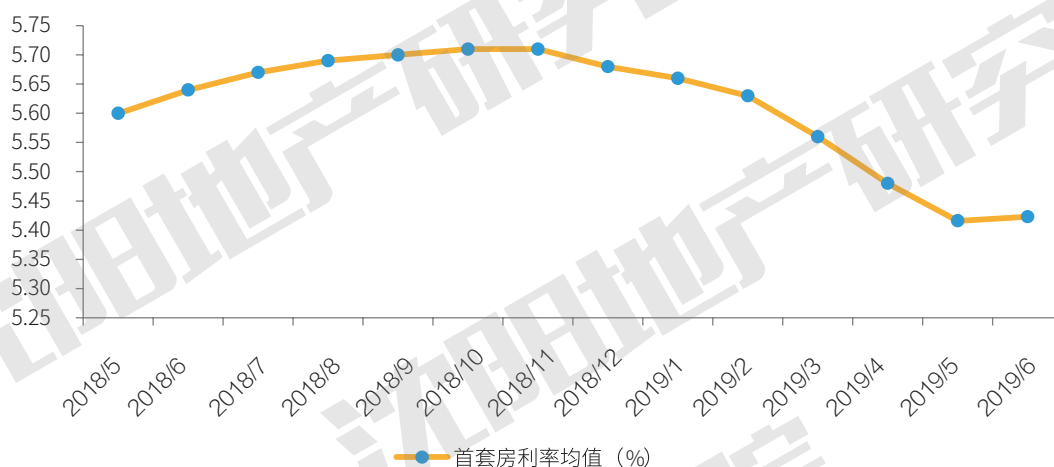
1. 全国经济

(1) 全国首套房贷利率触底反弹，政策趋严

据统计，2019年6月全国首套房贷款平均利率为5.423%，相当于基准利率1.107倍，环比上涨了0.14%。连续半年下调后，全国房贷利率水平开始触底反弹。

预计下半年开始，多家银行的信贷资金将普遍比上半年紧张，外加对房地产金融层面的持续调控收紧等，接下来房贷利率将持续上调态势。

近一年全国首套房贷利率均值走势

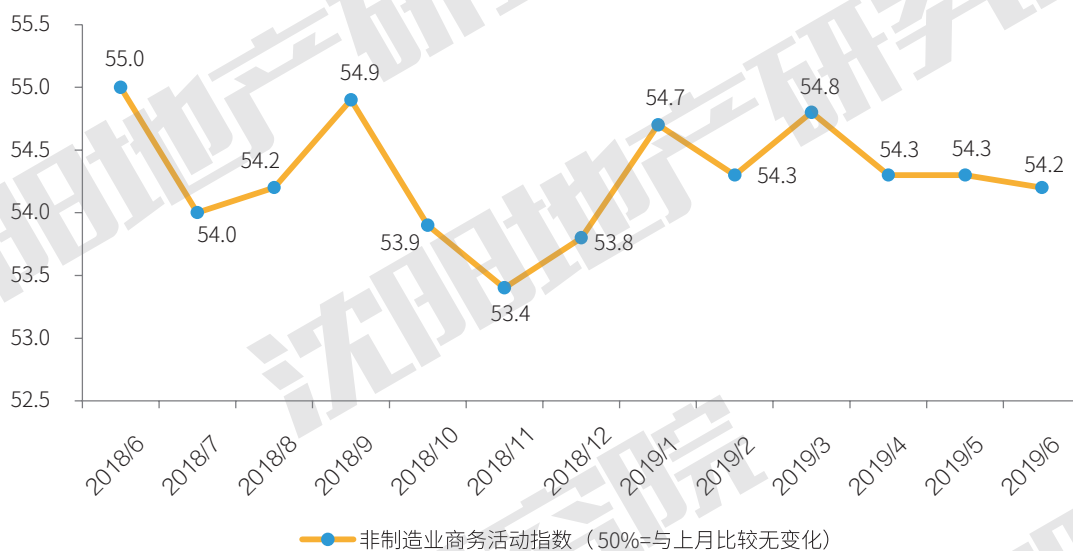


(2) 非制造业活动指数下滑，建筑市场向好

6月份，非制造业商务活动指数为54.2%，环比上月微降0.1%，连续6个月保持在54.0%以上的较高景气区间，总体保持稳中有进发展态势。其中银行、保险等行业商务活动指数位于59.0%及以上的较高景气区间，而住宿、餐饮、居民服务及修理等行业商务活动指数低于临界点。随着暑假临近，与暑期消费相关的行业对近期市场发展更为乐观。

建筑业商务活动指数为58.7%，环比上涨0.1%，建筑业生产活动有所加快。近期重大基础设施建设工程项目的逐步落地，建筑业市场需求在生产旺季加快释放，发展向好。

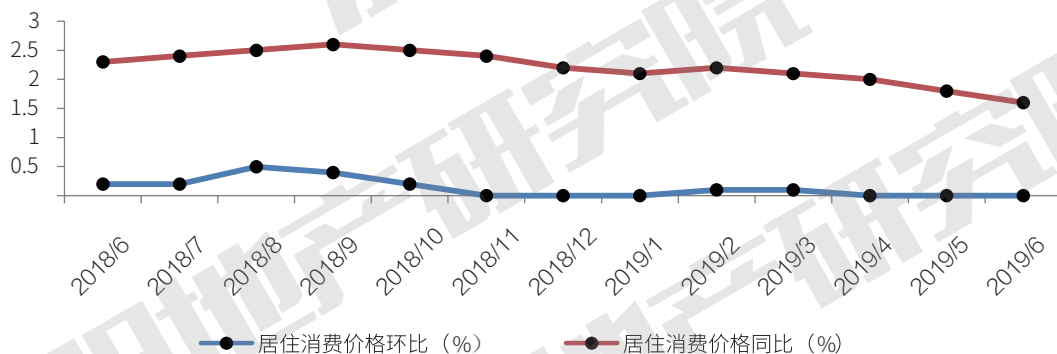
近一年全国非制造业商务活动指数月度走势



(3) 居住消费价格指数稳定，需求力一般

2019年6月份，全国居民居住消费价格同比上涨1.6%，相比上年上涨空间压缩；从环比数据来看，基本趋于稳定态势，购房需求持中性。从全国房地产一二级市场来看，下半年将从热区逐渐回归理性，开发企业市场策略从布局转向资金回笼，未来消费价格或将呈现小幅上涨态势。

近一年全国居住类消费价格指数走势

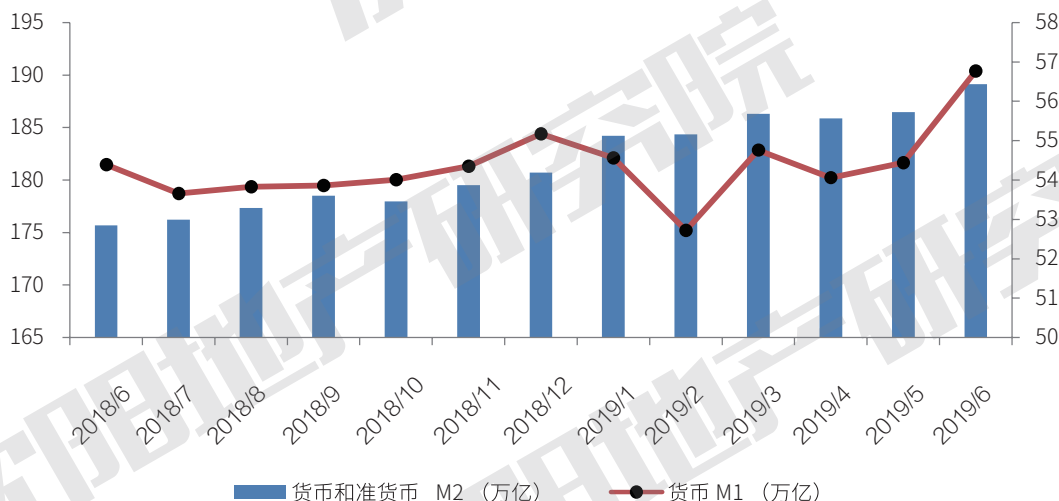


(4) M1M2货币指数双涨，有助推动楼市升温

6月末，广义货币(M2)余额192.14万亿元,同比增长8.5%，增速与上月末持平，比上年同期高0.5个百分点；狭义货币(M1)余额56.77万亿元,同比增长4.4%，增速比上月末高1个百分点，比上年同期低2.2个百分点。

M1M2货币指数同步上涨至近一年内峰值，市场需求强劲，且投资热度居高，买卖双方活跃度明显提升。实虚兼并，M1上涨速度远超过M2，未来应避免通货膨胀的产生。大量的货币进入流通市场，现实购买力增强，房企开发投资意向提升，房价将稳中有升。

近一年全国M1M2货币供应走势



二、政策篇

◆ 国家实施房地产政策调控超30次

1. 多领域共振，市场规范合理发展

2019年上半年，国家发布房地产政策超30次，包括央行5次调控金融市场、土地规划与调控目标、租赁住房市场规范条例、商品住宅拟按套内面积交易、农村城镇人口化转移与人才落户、产业用地政策指引等，还有李克强总理主持的振兴东北地区领导小组会议等。

与去年不同的是，政策具有鲜明的针对性、目的性，涉及层面之多。通过城市建设与空间结构调整维护房地产产业健康发展，改善基本运营环境，多点成线，交织成面，共同建设。

2. 重要内容盘点

发布时间	政策命题	概要简述
1月4日	中国人民银行决定于2019年1月下调金融机构存款准备金率1个百分点	降准将释放资金约1.5万亿，净释放长期资金约8000亿，定向调控。
1月17日	两部门联合印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》	不得将公租房资产用于抵押担保
1月22日	国务院办公厅发布《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》	对存在配套幼儿园缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的，在整改到位之前，不得办理竣工验收。不得办成营利性幼儿园。
1月23日	中国人民银行开展2019年一季度定向中期借贷便利操作	释放2575亿元，实际使用期限可达3年，利率3.15%。
2月15日	住房和城乡建设部办公厅发布《住宅项目规范（征求意见稿）》	住宅拟以套内使用面积交易
2月25日	2019年人民银行金融市场工作会议在北京召开。	央行：加强房地产金融、审慎管理
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。
4月8日	国家发展改革委公布《2019年新型城镇化建设重点任务》	积极推动已在城镇就业的农业转移人口落户，支持特色小镇有序发展，加快推动城乡融合发展。
4月9日	国务院关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见	将建筑业行业现行10%的税率降至9%；新建居住区应配套建设社区养老服务设施；多渠道扩大学前教育供给；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；落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。
4月12日	关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知	二套房“认房又认贷”，同时贷款额度由80万元降至60万元。
4月16日	国务院办公厅发布《关于推进养老服务发展的意见》	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月17日	自然资源部发出通知：制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标	消化周期在36个月以上的，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。
4月19日	中共中央政治局召开会议，中共中央总书记习近平主持会议。	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。
4月24日	中国人民银行开展了2019年二季度定向中期借贷便利（TMLF）操作	释放2674亿元，利率3.15%，比中期借贷便利（MLF）利率优惠15个基点。

发布时间	政策命题	概要简述
5月5日	中共中央国务院发布《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；建立集体经营性建设用地入市制度；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。
5月6日	中国人民银行决定从2019年5月15日开始对中小银行实行较低存款准备金率	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。
5月9日	财政部网站发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》	公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；公租房免征房产税。执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。
5月13日	住房和城乡建设部官网发布《关于建立健全住房公积金综合服务平台的通知》	各地公积金管理中心不得向第三方提供原始数据信息。
5月15日	自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知	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。
5月17日	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	房地产融资乱象更是被单独点名。随后，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。
5月21日	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》	要坚持实物保障与租赁补贴并举，加强公租房建设管理，落实好土地、资金、税费等各项支持政策。
5月23日	中共中央国务院发布《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》	坚持山水林田湖草生命共同体理念，构建生态廊道和生态网络。坚持陆海统筹、区域协调、城乡融合，统筹地上地下空间综合利用，延续历史文脉，突出地域特色。
6月6日	《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》政策解读	加大租房消费支持力度，延长违规惩戒期，由“三年”提高到“五年”，将严重失信行为向单位通报。
6月6日	李克强主持召开国务院振兴东北地区等老工业基地领导小组会议	努力在推进“放管服”改革、优化营商环境上走在前列，国家将在东北地区率先开展营商环境试评价。东北地区要落实好更大规模减税降费等各项政策，国家将设立东北振兴专项转移支付给予倾斜支持。做好沿海经济带和沿边开放大文章，采取更大力度开放措施，打造重点面向东北亚的开放合作高地。要创造拴心留人条件。

发布时间	政策命题	概要简述
6月14日	央行宣布增加再贴现额度	释放2000亿元、常备借贷便利额度1000亿元，加强对中小银行流动性支持，保持中小银行流动性充足。
6月17日	国家发改委召开6月定时定主题新闻发布会	允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户
6月21日	民政部要求各地稳妥推进清理整治不规范地名工作	重点清理整治社会影响恶劣、各方反映强烈的城镇新建居民区、大型建筑物中的“大、洋、怪、重”等不规范地名。
6月22日	两部门关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知	财政部首批试点地区包括北京、天津、河北、河南、山东（含青岛）、浙江（含宁波）、厦门等7省（市），以后年度视情况逐步扩大试点范围。专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的70%。
6月24日	自然资源部就加强规划和用地保障促进养老服务发展征求意见	严格按照城镇人均用地不低于0.1平方米的标准，分区分级规划配置养老服务设施；年度国有建设用地供应计划时应当优先保障养老服务设施用地需求。
6月25日	《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》	公告明确了包括提供担保获得收入、房产受赠收入等有关收入的个税适用政策。个人为单位或他人提供担保获得收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。

◆ 地方政策

1. 沈阳营商环境优化，土地从严从紧

回顾2018年，沈阳楼市政策以稳房价地价、坚持房住不炒为核心，市场针对性强，更多作用于企业营销阶段、对购房者置业的引导，硬性调控之下促进市场平稳发展。

而2019年上半年，市场表现以“因城施策”为重心的，从“硬性”转向“软性”，注重营商环境与人才引进建设、外地企业进驻的招商引资、市场供需双方的引导。

企业运营环境优化，开发投资信心增强，市场预期理想；进一步明确人才在沈阳工作就业、安家落户的优惠政策；在土地方面，从严从紧，建设项目用地鼓励利用存量，严格控制增量。结合产业项目发展，市场环境整体向好，多面开花。

2. 重要内容盘点

发布时间	政策命题	概要简述
1月10日	政府工作报告——2019年沈阳市第十六届人民代表大会第二次会议	努力打造营商环境一流城市。加强人才服务，在安家落户、子女教育、医疗养老等方面为人才提供更多便利，推进人才公寓建设。大力推行“开发区+主题园区”模式。强化存量土地攻坚，加大力度盘活各类闲置低效资源。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，完善调控长效机制，强化精准施策，促进房地产市场平稳健康发展。
2月12日	辽宁省对“两块地”盘活处置实施奖惩考核	对未完成年度处置任务的地区，坚决削减新增用地指标；对全省造成重大影响、情节严重的地区，坚决停止用地审批。
2月25日	苏家屯区对电商园区出台一次性奖励政策	按照入驻企业形成地方本级财力的5%给予园区运营主体一次性奖励。
3月4日	公租房向承担公共服务的群体倾斜	沈阳市出台政策，公租房面向重点行业、重点企业事业单位倾斜。
3月19日	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	逾期未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月26日	《沈阳市工业领域优先发展产业项目用地出让最低价标准管理办法（试行）》对外发布，试行1年。	产业项目不符合集约用地政策将被终止执行
3月26日	中共辽宁省委、辽宁省人民政府关于贯彻《中共中央、国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》的实施意见	加快农业转移人口市民化，推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖。
3月29日	沈阳市人大常委会报批的关于提请批准《沈阳市城市机动车停车条例》	企事业单位停车场可向社会有偿开放
4月8日	于洪区出台了涵盖5个方面、共30条具体措施的《于洪区促进民营经济发展实施方案》	优质民营企业贴息；签约博士、硕士特殊补贴；规上企业一次性补助、融资服务、人才引进和培育等，涵盖了政策扶持、支持技术创新、优化营商环境等方面。
4月11日	皇姑区小升初入学要求两证统一实际居住	2019年皇姑区小升初入学，要求两证统一，实际居住，截止时间是8月31日，房产证户口满1年。产权和户主必须是直系亲属。
4月16日	沈阳优化营商环境再出85条政策措施	以优化营商环境为基础，通过减环节、减时间、减材料、减跑动、减成本，在开办企业、办理建筑许可、获得电力等7项指标方面全面优化提升。

发布时间	政策命题	概要简述
4月28日	辽宁省人民政府办公厅关于印发《辽宁省城镇小区配套幼儿园治理工作方案的通知》	小区配套幼儿园，不得办成营利性幼儿园。2019年底前，辽宁将完成补建改建新建小区配套幼儿园建设规划。
5月8日	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，台湾同胞同等享受住房公积金权益。
5月10日	《国务院办公厅关于对2018年落实有关重大政策措施真抓实干成效明显地方予以督查激励的通报》	沈阳受国务院办公厅点名表扬并享奖励支持政策。优先支持在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。
5月14日	辽宁省重点整治七类互联网违法广告	其中包括：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。
5月14日	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月30日	《2019—2020年度沈阳市紧缺急需人才目录》发布	对国家“双一流”建设高校及学科毕业的，并就职于世界500强企业三年以上的符合规定条件的人才，开展择优奖励补贴。根据人才层次和薪酬水平等，奖励补贴对象分为A、B、C三个类别，将分别给予50万、30万、15万元资助。
6月6日	辽宁省2019年搭建多元化住房供给体系	坚持租购并举推动住房租赁市场发展，各地要将租赁住房建设纳入年度土地供应计划，重点在高校及科研院所周边、科创园区、产业集聚区、商务商务集聚区，以及交通枢纽地区（含轨交站点周边）等需求集中、交通便捷、生产生活便利的区域，安排一定规模租赁住房。积极盘活存量房屋用于租赁，长租公寓、人才公寓等和普通住宅共存。
6月27日	关于印发《沈阳市2019年国有建设用地供应计划》的通知	优先利用批而未供土地，盘活存量土地；住宅项目单宗出让面积不得超过20公顷，容积率不得低于1.0（含1.0）；我市（含辽中区、康平县、法库县和新民市）国有建设用地供应总量控制在2794.2公顷以内（其中住宅用地519.2公顷，商服用地159.9公顷）；优先安排工业建设项目用地供应，从严从紧控制开发区内经营性房地产开发用地总量。

三、土地篇

1. 热点事件聚焦

上半年的土地市场，可谓是悲喜交加，有抢到心仪地块的，也有心有余而力不足的。多个房企成为竞地赢家，成功的完成了上半年对沈阳市场布局的进一步深化。与此同时，一系列充满戏剧性的抢地事件上演。

► 一炮双响

a. 1月30日，万科连拿西窑钢材市场地块（一期）-1地块与（一期）-2地块，总用地面积33.44万平，总出让金额27.3亿。1地块须配建商业，2地块配建中小学。地块在建项目案名为万科·首府未来城。

b. 3月13日，碧桂园连拿集贤街63巷5号地块与砂南路18、18-1、20号地块，总用地面积1.81万平，总出让金额3.19亿。地块在建项目案名为碧桂园·御玺与碧桂园·御品。

c. 4月26日，首创连拿22中学西地块与180中学南地块，总用地面积3.28万平，总出让金额6.9亿元，教育资源配套优势可见，利于未来项目入市营销。

d. 5月22日，美的连拿田义-1地块与陶瓷城北-1地块，总用地面积9.37万平，总出让金额11.03亿元，田义-1地块有4400平产权无偿移交给政府租赁住房。

同日，保利连拿高官台东-1地块与丁香湖19号地块，总用地面积22.74万平，总出让金额39.76亿元，高官台东-1地块有8800平产权无偿移交给政府租赁住房。

不难发现，这5家企业均为全国性质的品牌房企，可见其拿地态势之凶，城市持续深耕的布局步伐已开启。在这10宗地块中，有已经入市销售的，还有正处于规划及土地整理中的。无论处于哪个阶段，对土地市场都是热度助推的关键点。

► 城门之战

a. 1月22日，临近金地檀悦项目的“东望街西-4地块”成功出让，被金地以成交楼面价3500元/建筑平方米、总计3.64亿元竞得。地块总用地面积41581.74平，后期需配建学校。

b. 3月1日，位于沈阳孔雀城北侧的“中央大街西银梨路北地块”成功出让，被沈阳幸福基业以成交楼面价1580元/建筑平方米、总计2.01亿竞得，深耕片区市场。

c. 4月10日，位于太湖明珠花园项目北侧的“权健医院南侧地块”成功出让，被百益龙集团以成交楼面价3150元/建筑平方米、总计3.72亿竞得。该地块主要用于项目未来市场储备，后期开发之用，持续深耕沈北新区。

同日，位于华润置地|二十四城项目西北侧的内地“双福机械”成功出让，被华润置地以成交楼面价6200元/建筑平方米、总计3.66亿元竞得，完成“拼图”游戏。

d. 4月26日，位于中海·和平之门四期东侧、营销中心西南侧的“浑南大道北侧B-1#地块”成功出让，被中海以成交楼面价4200元/建筑平方米、总计0.28亿竞得。

e. 5月22日，位于紫金名门项目南侧的“岐山路南”地块成功出让，被圣济以成交楼面价7630元/建筑平方米、总计1.53亿竞得。

f. 5月29日，位于中海·半山华府南侧的GN-MZ-01-07地块成功出让，被中海地产以成交楼面价6150元/建筑平方米、总计8.41亿元竞得，地块要求28500平产权无偿移交政府人才住房。

g. 6月25日，又一宗临近孔雀城项目的地块成功出让，最终仍被幸福基业以成交楼面价1580元/建筑平方米竞得。扩大其在苏家屯区地产版图的同时，以作储备，增强自身竞争力。

► 抢地补仓

虽说在拿地的房企中，多数为品牌房企，但随着楼市回暖，土地储备成为各家预判未来市场占位、抢占份额的重要途径之一。作为沈阳本土企业，在2019年上半年均有不俗表现，4家沈阳房企竞得心仪地块，巩固了本土房企在市场中的占位。

无论是外地品牌还是本土房企，对于土地的储备可谓是项目营销的前奏，也是运营的根基。抢地补仓，或是出于对沈阳城市布局的深化，或是未来短期内产品亟待新增供应的举动，或是借助拍卖做“杠杆效应”来提升自己产品价值。

这些原因的出发点与预判，来自市场营商环境的变好。上半年，央行5次对民营企业追加释放资金支持，中小型企业融资难度系数降低。从宏观层面，双管齐下，刺激企业开发投资，维持市场健康向上发展。

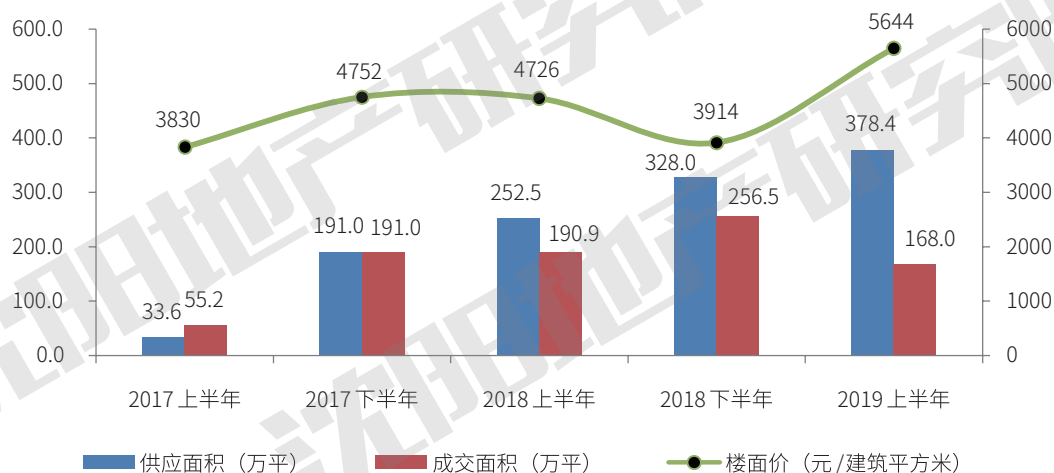
2. 土地数据分析

2019年上半年，沈阳经营性土地新增供应50宗，总用地面积378.4万平，环比上涨15.4%，同比上涨49.9%；成交32宗，总用地面积168万平，环比下降34.5%，同比下降12%；成交总金额155.5亿元，环比上涨19.2%，同比下降16%。成交面积环同比均呈现下降态势，这正是“严控土地增量，确保入市地块质量”的直接结果。

2019年上半年，房企拿地表现愈发活跃，在参拍企业数量相比2018年末明显上升，多宗地块溢价率超50%，平均成交楼面价为5644元/建筑平方米，实为近3年内，半年度单价最高值，与2018年下半年形成峰谷之势，市场热度升至新高度。

从数据中不难看出，市场表现出来的主趋势为供过于求，供应端以30度角持续上扬，成交端在上半年有所回调，这与前期的“严控增量”息息相关。据统计，6月份新增土地17宗，成为上半年单月供地宗数最多的月份，也正因为如此，致使供应端上浮较大，同时也映射接下来的7月份将会产生土地集中出让的现象。

近3年内沈阳经营性土地供需面积与楼面价走势



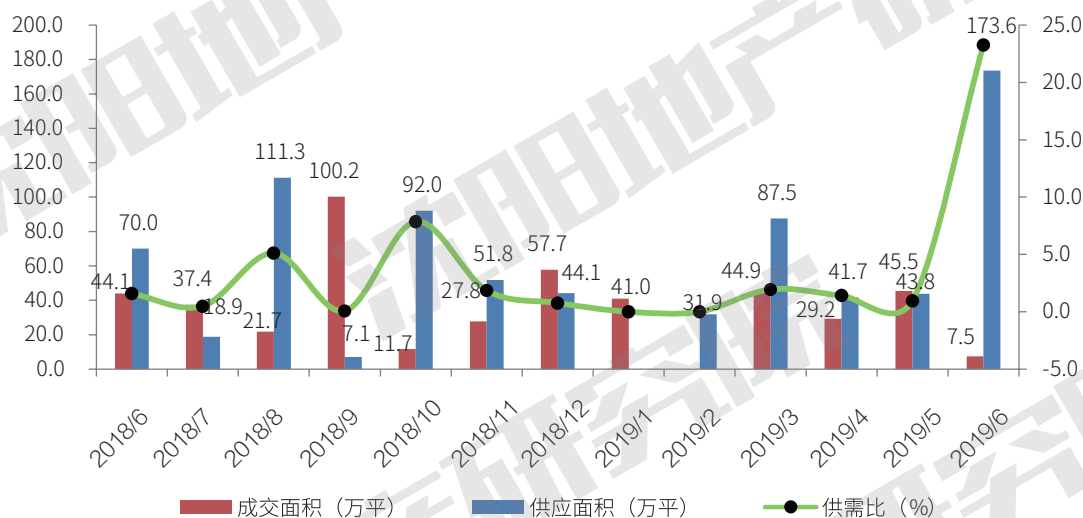
(1) 经营性土地供需走势

由沈阳地产研究院统计，6月沈阳经营性土地供应面积173.6万平，环比上涨296.4%，同比上涨147.9%，为一年内最高值。这种广角上扬的事件发生并不是历史第一次，但是年内首次。在“严控增量”的大背景下，供应端大幅上扬，是否有悖常理？实则不然。

横评市场，一方面出自于上半年土地市场热度上升之快且呈持续态势，以至于市场需求力明显强于供应端；另一方面，在前期推出的《沈阳市2019年国有建设用地供应计划》通知中，提及“截至2019年12月31日，住宅用地供应计划执行率（住宅用地实际供应量/住宅用地计划供应量）应控制在70%-150%之间”。

中小套型普通商品房用地计划总供应面积为913.2万平，2019年1-5月商品房用地总供应面积为204.9万平，执行率为22.4%，与计划在70%-150%之间相差略远，致使在6月份出现大量土地集中供应入市。即使将6月供应计算在内，上半年总供应面积为378.4万平，执行率为41.4%，6月份的大量新增供应处于合理计划范围之内。

2018年6月-2019年6月沈阳经营性土地供需走势

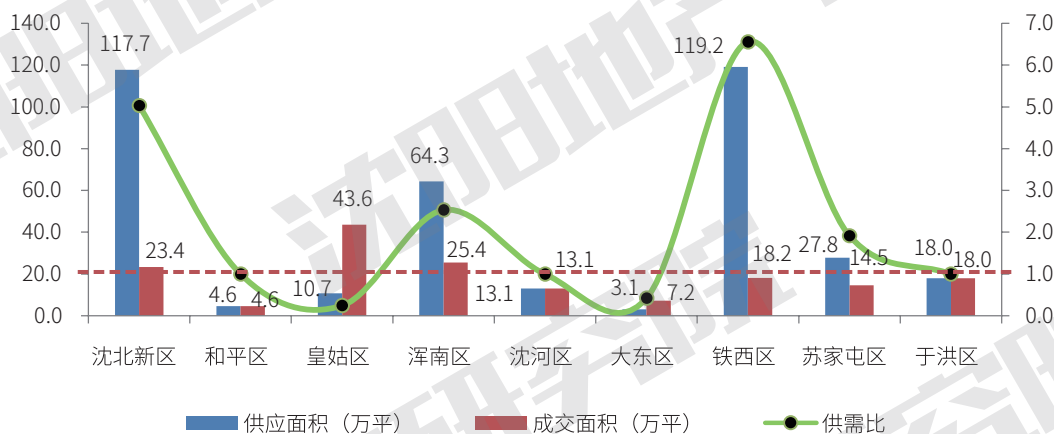


(2) 经营性土地区域供需

2019上半年，铁西区以119.2万平夺得供应端第一，沈北新区位列其后，相差仅1.5万平，浑南区以64.3万平供应量位居第三。从供需比上看，沈北新区与铁西区差值较大，两区大量的土地入市，对商品房市场提供了充足的补给。而且从房企拿地布局及城区发展上来看，新地入市兼具一定的导向作用，为企业城市布局指明方向。

值得注意的是，上半年9个区域中，供需比 ≥ 1.0 的区域有5个，4个为沈阳老城区，同时供应端均处于低位。从中不难看出，主城区土地出则必抢，可开发资源有限且日渐稀缺。地市的分化导致新房市场的格局变动，未来发展态势仍将以新区为主，老城供地意在改善居住生活环境，提升城心力量，强化城市整体影响力。

2019上半年沈阳各区域经营性土地供需走势



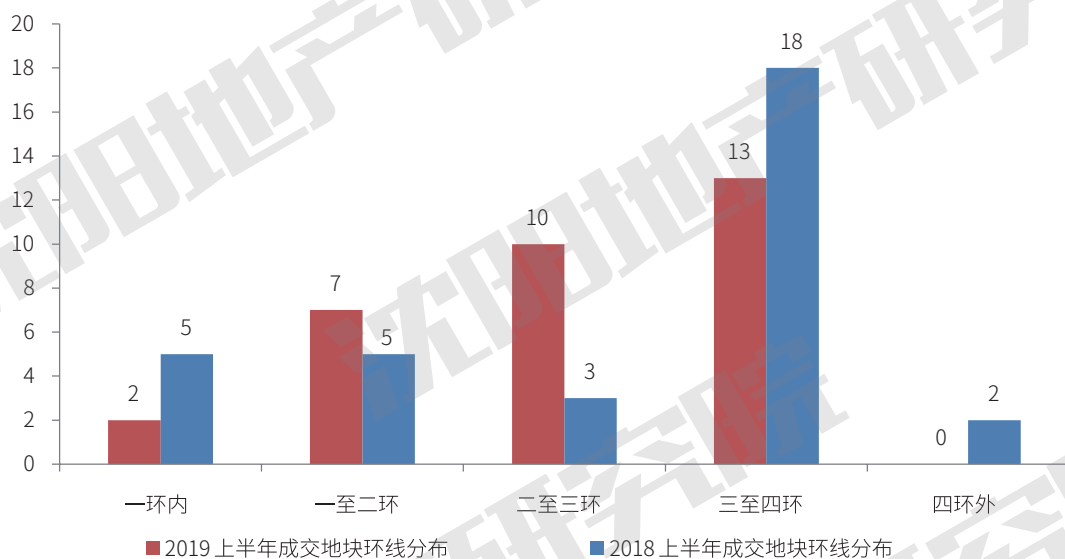
(3) 经营性土地环线位置

2019上半年，沈阳经营性土地成交32宗，三至四环间13宗，占比37.5%，位居第一。虽然从单个环线区间看，主力区域仍位于三环外，但是整体分析，上半年土地市场已回归城心为主。

三至四环间成交地块宗数相比2018上半年减少了5宗，同时四环为零成交。对比之下，三环内成交地块总量增加了6宗，上涨46.2%。在政府制定的老城居住环境改造的年度工作任务指导下，土地市场供应端在慢慢的推动着任务目标完成的进度。

房企拿地开发，必然对地块周边的配套及居住环境起到改善提升的作用，也是城市环境改善的重要源动力。据统计，二环内地块多以旧地改建、废地盘活为主，“回炉再造”已是城心供地的主要途径之一。开发企业在拿地时，既有高度的市场价值，同时兼具社会责任。

2018-2019上半年沈阳成交经营性土地环线分布对比



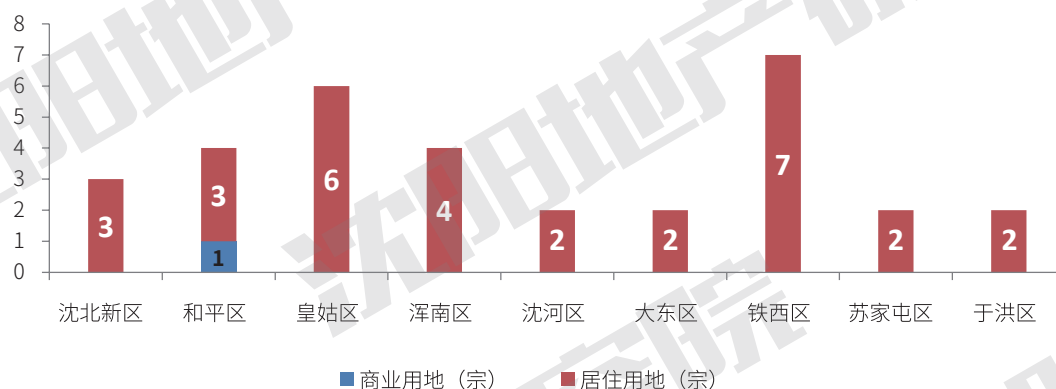
(4) 经营性土地属性分析

据统计，2019上半年沈阳经营性土地成交总计32宗，其中居住用地31宗，商业用地1宗，两类用地市场占比较为悬殊，居住用地仍占据市场需求端主力。

从区域土地成交上看，铁西区以7宗地位居首位，皇姑区与其相差1宗，紧随其后。商业用地的供应减少，居住用地属性划分为二类用地已成全年主势，而这种市场分化的形成与需求端息息相关。

沈阳商业环境在近几年呈下行态势。从兴隆多店关闭，到太原街批量商场整顿，再到苏宁收购万达百货门店，电商强大的冲击力对实体店影响之深。商业运营需要一个具有一个成型的营销团队、成熟的市场占位、成功的企业运营。上半年仅成交的1宗地块，被华润置地竞得，临近南湖公园，主定位商业功能配套需求，未来将改善片区商业环境。

2019上半年沈阳各区域已成交经营性土地属性分布

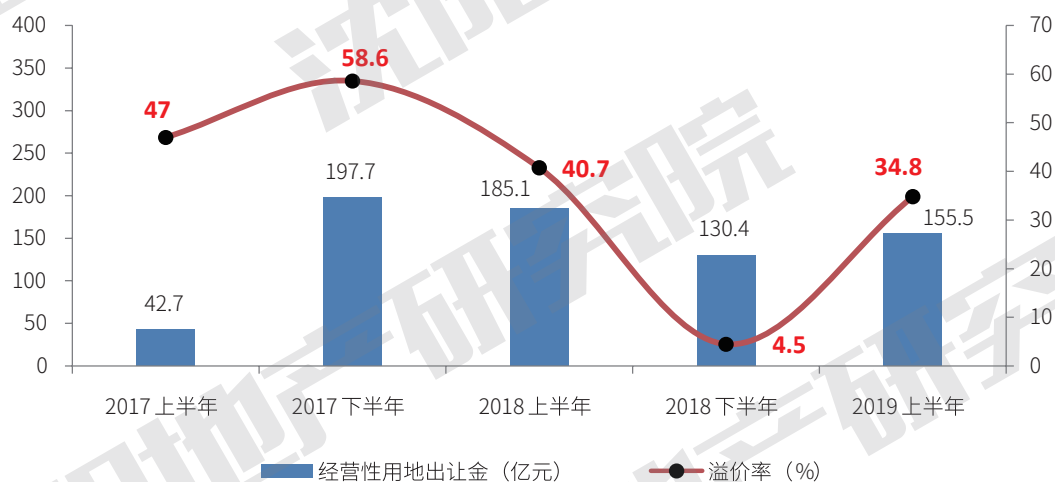


(5) 经营性土地出让金与溢价

2019上半年，沈阳土地出让金为155.5亿元，相比2018下半年上涨19.2%，同比下降16%。从面积上看，相比2018上半年，成交面积相差22万平，出让金相差近30亿元，侧面反映出地价走高的趋势。

近2年，出让金与溢价率同步呈波浪式发展，供应端对地块入市节奏与数量的把控、质量的把关，影响着房企对未来市场布局及开发投资欲望。2019上半年，溢价率重回中位线，房企开启抢地布局市场模式，从各个区域全年土地供销目标来看，仍有较大库存尚未入市。下半年的发展态势，或与2017年相仿，值得期待。

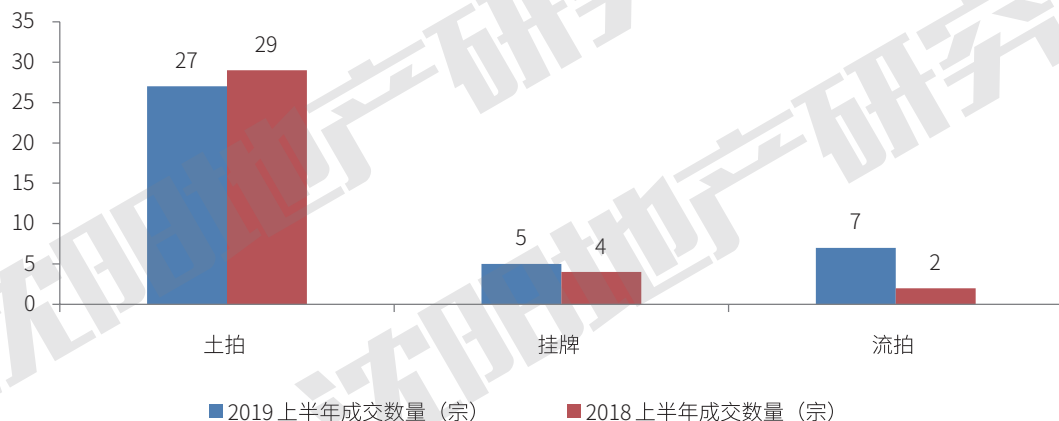
近2年内沈阳经营性用地成交出让金与溢价率走势



(6) 经营性土地交易方式

由沈阳地产研究院统计，2019上半年以土拍方式交易为主的地块共27宗，相比上年减少2宗，通过挂牌方式竞地共计5宗，相比上年增加1宗。整体来看，交易结构基本无变动，而流拍数量增加了5宗，其中包括了被流拍3次的铁西3宗地块。在拿地热情高涨的形势下，流拍的增多，原因倒向了地块质地及区位影响，未来如何弱化地块的不利因素，提振房企拿地信心成为关键。

近一年沈阳已成交经营性土地不同交易方式数量占比



(7) 经营性土地收购情况

2019上半年，沈阳土地市场共计发生地块被收购事件3起，分别为中南收购李石河西4#地块，宣示进驻沈抚新区，案名定为沈抚中南熙悦；汇置地收购中兴和园地块，案名改为汇置·尚郡。项目入市后，多次加推即售罄，楼盘热销带动片区市场热度；富禹地产收购藏珑白塔湾里北地块，定名为富禹·依云澜汇，刚需加改善的产品吸纳市场主力客群。

2019年的沈阳融创显得额外低调，无收购/并购事件发生同时，参加土地拍卖意向平平。据统计，目前在沈阳楼盘已达10个。碧桂园继去年收购多个项目之后，2019年转战土拍市场，单日内连拿2宗热地进驻核心区。两大品牌房企在沈阳收购土地/项目的道路上，略有放缓之势。

较前，融创中国董事会主席兼执行董事孙宏斌在2018年业绩发布会上被问及对2019年土地市场的看法时表示：“对行业看好，但是2019年拿地会特别小心”。而从全国整个市场来看，事实却并非如此。据资料显示，2019年前五个月房企拿地排行中，碧桂园以658亿的总拿地金位列第一，融创紧随其后，以653亿位居第二。

收购只是一种拿地形式，是应对市场波动的一种策略手段，是压缩运营资金、降低风险的有效途径，但并不是理想的拿地渠道。

2019年上半年房企收购地块汇总					
收购人	地块名称	所属区域	楼盘案名	项目总占地面积	主推产品（平）
中南	李石河西4#地块	沈抚新区	沈抚中南熙悦	9.2万平	高层75-105 多层80-120
汇置	中兴和园地块	沈北新区	汇置·尚郡	约10万平	瞰景高层70-119 水岸洋房125-216
富禹	藏珑白塔湾里北地块	浑南区	富禹·依云澜汇	约3.8万平	滨水小高层89-119 水岸洋房119-146

(8) 经营性土地流拍情况

2019上半年，沈阳市经营性土地流拍共计7宗，沈北新区与铁西区各3宗、皇姑区1宗。值得注意的是，铁西区3宗地块曾于2018年两次终止交易，本次的流拍对地块的负面影响较大。在市场向好态势之下，流拍的发生主因或来源于地块自身质地与基数指标，未能吸引企业参拍。

无论是政府行为还是企业无意向，这7宗地块短期内将被封存，后期会将再次入市。在市场回暖的环境之下，未能成功出让，只能说明未遇见“有缘人”。

2019年上半年沈阳商品房土地流拍汇总						
原定竞拍时间	地块名称	所属区域	土地面积 (平)	规划用途	起拍价格(元/ 建筑平方米)	商业比例
2019-4-25	101国道东侧-105	沈北新区	191049	旅馆用地，兼容 零售商业、餐饮 和娱乐等	1050	100%
2019-4-25	101国道东侧-106	沈北新区	179890		1050	100%
2019-4-25	101国道东侧-82	沈北新区	117975		1050	100%
2019-4-26	维世佳、沈阳金 泰集团地块	沈阳经济技术 开发区	97867.34	二类居住(R2)	3290	8%-10%
2019-4-26	远大铝业北	沈阳经济技术 开发区	136455.76	居住	3190	8%-10%
2019-4-26	远大铝业南	沈阳经济技术 开发区	121932.96	二类居住(R2)	3190	8%-10%
2019-5-22	烟厂宿舍地块	皇姑区	7950.3	商务(B2) 商业(B1)	5100	100%

(9) 经营性土地成交明细

2019上半年，沈阳市经营性土地成交共32宗，比去年减少1宗；总用地面积168万平，环比下降12%；总出让金额约156亿，环比下降15.7%。地块成交宗数接近平衡，成交面积与金额下降超一成，通过降低单宗地块拿地成本强化企业对市场的意向与拿地欲望，从供应端出手，调控市场，虽不及2018上半年市场热度，但相比2018年下半年，却有明显的回升表现。

2019年上半年沈阳市商品房土地交易情况

竞得时间	地块名称	所属区域	土地面积(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)	竞得人	溢价率	商业比例	楼盘名称
1-22	东望街西-4	大东区	41581.74	居住	3400	3500	金地	2.9%	≥5%	金地保利旭辉·朗悦
1-22	车辆段西	皇姑区	6521.95	居住	4296	4350	旭辉	1.3%	≥10%	旭辉·公元
1-22	青城山路北-3	皇姑区	27160.18	居住	3250	4200	华润置地	29.2%	≥10%	翡翠城·熙府
1-30	西窑钢材市场地块(一期)-1	皇姑区	186280.99	居住商业	3860	3866	万科	0.2%	≥25%	万科·首府未来城
1-30	西窑钢材市场地块(一期)-2	皇姑区	120625.76	居住商业	4070	4078	万科	0.2%	≥16%	万科·首府未来城
			27500	中小学						
3-1	北方重工地块	铁西区	35359.58	居住商业	3920	5100	天易晶城	30.1%	8%-10%	——
3-1	中央大街西银梨路北	苏家屯区	70580.82	居住商业	1560	1580	幸福基业	1.3%	≥12%	——
3-13	集贤街63巷5号	和平区	6913.02	居住商业	6680	8100	碧桂园	21.3%	≥10%	碧桂园·御玺
3-13	砂南路18、18-1、20号	和平区	11154.56	居住商业	6835	8100	碧桂园	18.5%	≥12%	碧桂园·御品
3-13	正良路南科讯包装地块	沈北新区	124689	居住	3120	5000	中海	60.3%	10%	中海·望京府
3-22	中法01	沈阳经济技术开发区	30704.62	居住	2830	3000	雅居乐	6.0%	≥10%	雅华香颂
3-22	新宏久北	铁西区	16215.86	居住	6000	8550	金地	42.5%	8%-10%	金地·时代风华
3-22	于洪新城81号	于洪区	57672.71	居住	3550	6200	龙湖	74.6%	≥5%	龙湖·九里颐和
3-26	创新路北-1	浑南区	70151.78	居住商业	3756	5100	融承商业	35.8%	≥30%	融创·盛京宸院
3-28	南塔地块	沈河区	25564.38	二类居住商业(R2/B1)	10200	18300	龙湖	79.4%	18%-20%	龙湖·天奕
4-10	权健医院南侧	沈北新区	65576	居住	1970	3150	百益龙	59.9%	5%	——
4-10	双福机械	沈阳经济技术开发区	36935.38	居住	4460	6200	华润置地	39.0%	——	二十四城 央境

2019年上半年沈阳市商品房土地交易情况

竞得时间	地块名称	所属区域	土地面积(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)	竞得人	溢价率	商业比例	楼盘名称
4-10	四号街-1	沈阳经济技术开发区	29787.88	二类居住(R2)商业(B1)	3480	5600	阳光城	60.9%	18%-20%	—
4-16	沈北路北人防东侧	沈北新区	43698	居住	2040	3800	嘉城集团(中金)	86.3%	3%-5%	华宇 中金·河御
4-22	GN-MZ-02-12	浑南区	80175.92	居住商业	3660	3660	深辽新能源(辽宁)	—	28%-30%	—
4-26	22中学西	铁西区	16479.32	居住商业	6000	10600	首创	76.7%	10%-12%	—
4-26	180中学南	铁西区	16338.49	二类居住(R2)	4100	8900	首创	117.1%	4%-6%	—
4-26	浑南大道北侧B-1#	和平区	2982.32	二类居住(R2)	4130	4200	中海	1.7%	0	—
5-9	东北设计院地块	和平区	24981.31	商业(B1)兼容商务(B2)、二类居住(R2)	5200	5200	华润置地	—	53%-55%	—
5-22	田义-1	皇姑区	63089.8	二类居住(R2)	4000	6000	美的	50.0%	≥8%	—
5-22	高官台东-1	沈河区	105008.89	二类居住(R2)	5400	8100	保利	50.0%	≥6%	—
5-22	岐山路南	皇姑区	5024.7	二类居住(R2)	7530	7630	圣济	1.3%	≥10%	—
5-22	丁香湖19号	于洪区	122355.91	居住商业	6000	8600	保利	43.3%	≥12%	—
5-22	陶瓷城北-1	大东区	30560.64	二类居住(R2)	5000	6000	美的	20.0%	≥4%	—
5-29	GN-ZN-04-11-2	浑南区	31870.54	二类居住(R2)	3800	5700	泰美	50.0%	≥5%	—
5-29	GN-MZ-01-07	浑南区	71986.03	二类居住(R2)	4100	6150	中海	50.0%	≥10%	—
6-25	郁金香街西孔雀杉路南	苏家屯区	74580.28	二类居住(R2)	1510	1580	幸福基业	4.64%	≥10%	—

四、住宅篇

1. 商品住宅市场

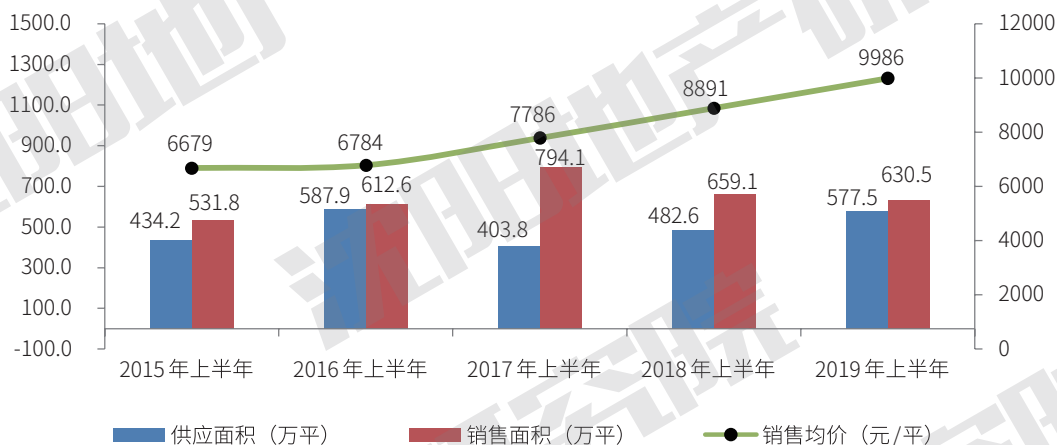
(1) 近五年内商品住宅半年度供需走势

2019上半年，供应总面积577.5万平，环比上涨19.7%；成交总面积630.5万平，环比下降4.3%，供不应求为近五年间上半年度市场主基调。2019上半年，沈阳商品住宅销售均价为9986元/平，5年间房价上涨幅度约49.5%，年均增长率为10.6%，保持稳涨态势，平均每年上涨近1000元。

供应端波动趋稳，成交端在2017年后呈现下滑趋势，其中2018年两次限购对市场销量有直接的影响，被投资炒房遏制，压缩了销售空间，致使销售端呈现明显下降态势。

2017-2019年成交面积下降了20.6%，市场在遏制投资炒房同时，刚需客群被激发出来，致使态势处于平稳下降，并没有呈现出极端跳水现象，这也是市场健康发展的一种表现。

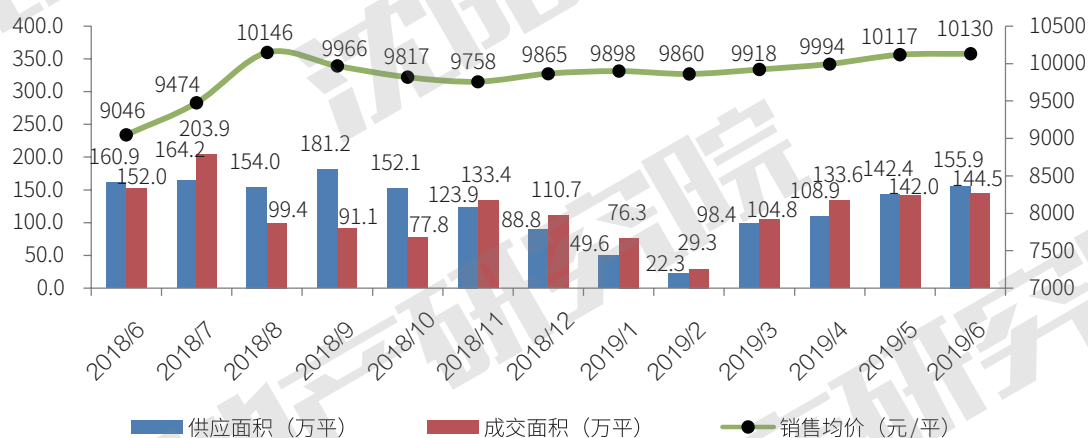
2015-2019年沈阳上半年商品住宅供需走势



6月份，沈阳商品住宅销售均价10130元/平，环比微涨0.13%，同比上涨12%，基本处于稳定；供应总面积155.9万平，环比上涨9.5%，成交总面积144.5万平，环比上涨1.7%，量价齐升成为6月市场主基调。

从近一年数据来看，供需端先抑后扬，在2018年限购后较为明显。时至2019年2月，双端降至最低值，春节过后市场向好，量涨价稳，一二级市场热度同步上升。在营商环境趋好的条件下，开发商投资意向提升，市场供给双方对市场均保持良好预期，致使上半年市场整体回暖，接近于全城限购之前。依此态势来看，短期内沈阳限购不会取消。

2018年6月-2019年6月沈阳市商品住宅供需走势

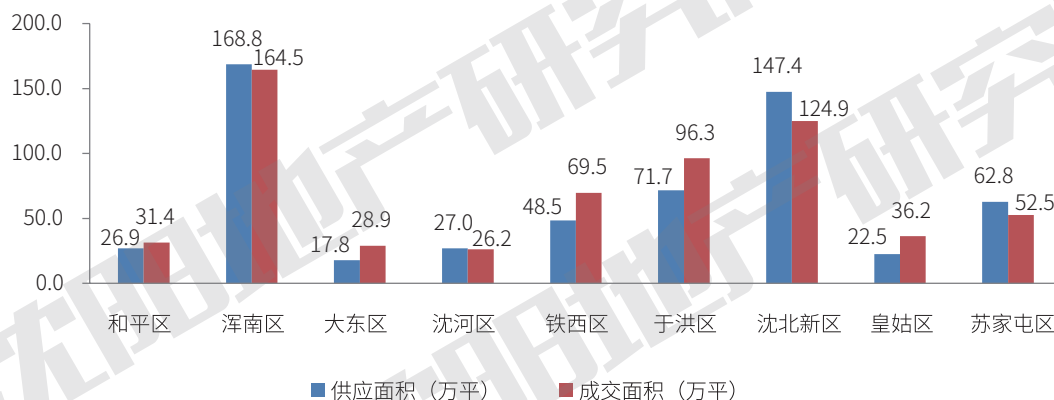


(2) 全市各区商品住宅供需走势

2019上半年，浑南区供应总面积168.8万平，成交面积164.5万平，双端领跑全城，以绝对优势夺得双冠。沈北新区位列其后，在城区规划先行、房企加速投资的作用下，提升了购房者对南北两大区域的选择欲望。

从全市现有楼盘分布及可选择上分析，城市新区的房源数量远远多于老城区，而且入市的新地也呈现相同态势。市场分化持续加剧是必然趋势，也是沈阳这座城市市向外围发展、城乡共荣的的基础。

上半年沈阳各区域商品住宅供需走势

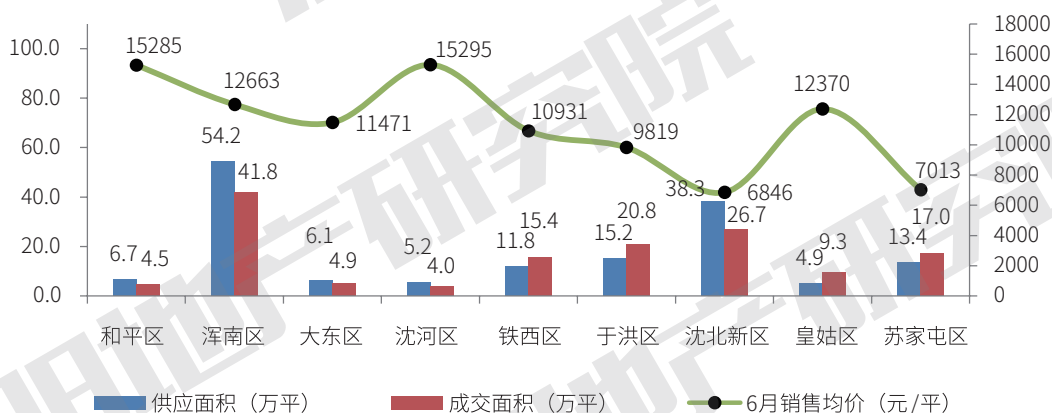


6月份，浑南区供应总面积54.2万平，环比上涨22.1%；成交总面积41.8万平，环比上涨14.5%，双端态势与上半年整体相符。从价格上来看，6区销售价格过万，和平区与沈河区位居全市价格高位。

值得注意的是，6月苏家屯区销售均价7013元/平，反超沈北新区，主要原因一是苏家屯区楼盘数量较少，基数小，低价位产品逐渐被消化。目前区域内房价在7000元/平以上的项目占比64%，其他项目售价均高于6500元/平（除长堤湾），整体价位进而被拉升。

二是沈北新区上半年多个新盘入市，市场热度加速上升，伴有个别项目房价已过万。但由于区域在售房源多达53家，而单价位于7000元以上的仅13家，占比24.5%。表现出来的市场热度与房价上涨并不能代表区域整体拔高。所以大家在买房时仍需保持理性的态度。

6月份沈阳各区域商品住宅供需走势

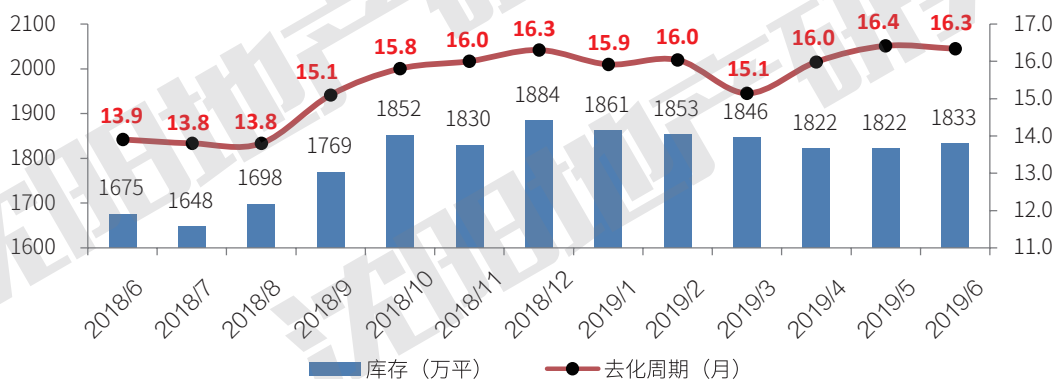


(3) 商品住宅库存量与去化周期

6月份，沈阳市商品住宅库存面积为1833万平，环比上涨0.6%，同比上涨9.4%；去化周期为16.3个月，相比上个月有所下降。年中最后一个月，各家房企为了业绩目标，纷纷加速产品供应节奏，供应总面积再创新高，供过于求的态势让库存量在6月呈现上升态势。

伴随着市场需求力的提升，去化周期在连续3个月上涨后迎来回调之势。下半年即将开始，面临着多个新盘蓄势待发，对现有库存量仍是一种压力与挑战。

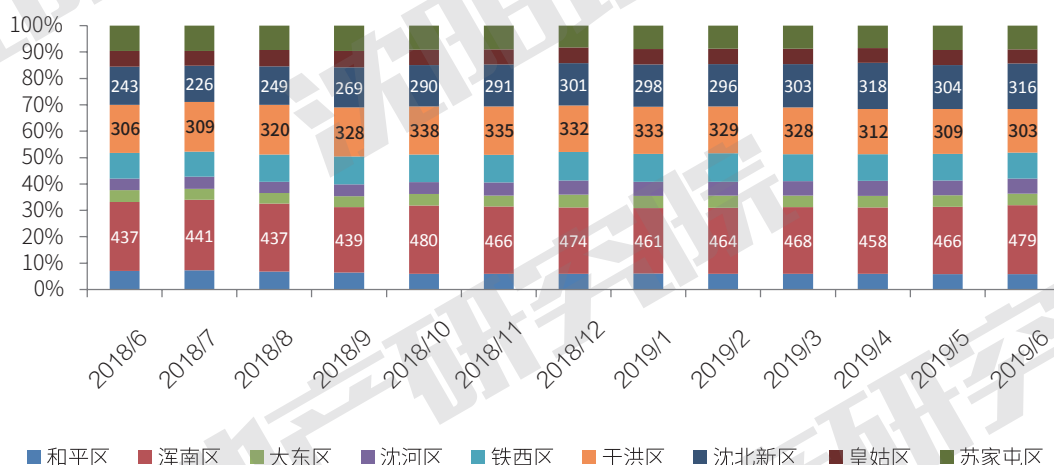
2018年6月-2019年6月沈阳商品住宅库存量与去化周期走势



从各个区域现有库存量可知，浑南区仍处于首位，区域内近百个项目在售，于洪区与沈北新区紧随其后。三大区域从面积与现存楼盘量上来看，同步位于全市前三名，库存量居高可谓有因可循。

浑南区6月库存面积为479万平，环比上涨2.8%，同比上涨9.6%，近一年内呈现波动上涨态势。随着新地不断入市，新盘“接二连三”的涌入，致使在售楼盘基数不断扩大，主要集中在市府板块内，而该板块也是区域内产品去化的主力，区域库存量在这种态势下持续波动居高。

近一年沈阳各区域商品住宅库存面积走势

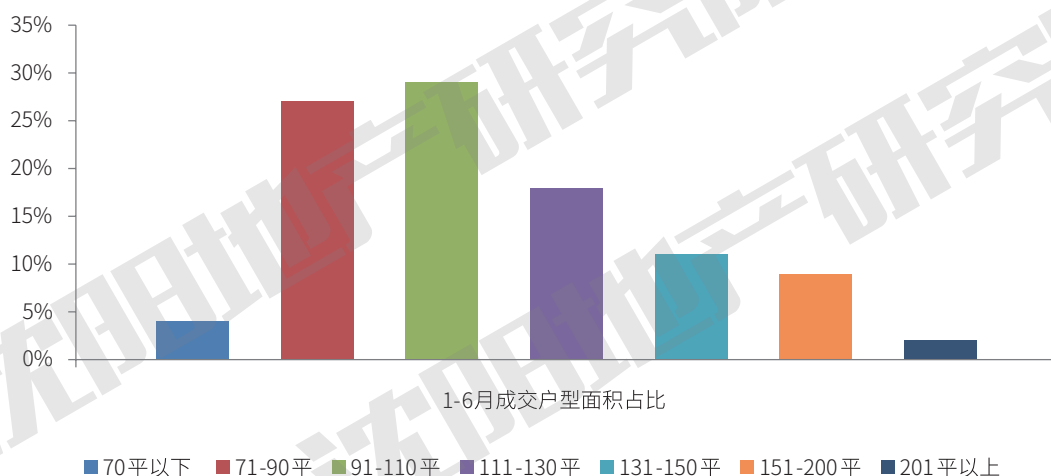


(4) 商品住宅成交户型面积走势

上半年，沈阳商品住宅成交主力面积段有较前的71-90平转向为91-110平，在产品的选择上，购房者更加关注居住的舒适度。刚需产品渐渐被消化，小户型陆续退市，新入市的产品多以大面积的改善为主，是目前的市场主势，也是未来的趋势。

尤其是位于城心区及居住环境较为优越的区域，改善类产品更是成为开发企业的首选，不仅倡导舒适度，更急注重生活的享受，这也是城市幸福指数提升的一种表现。

1-6月沈阳成交户型面积占比



2. 二手房市场

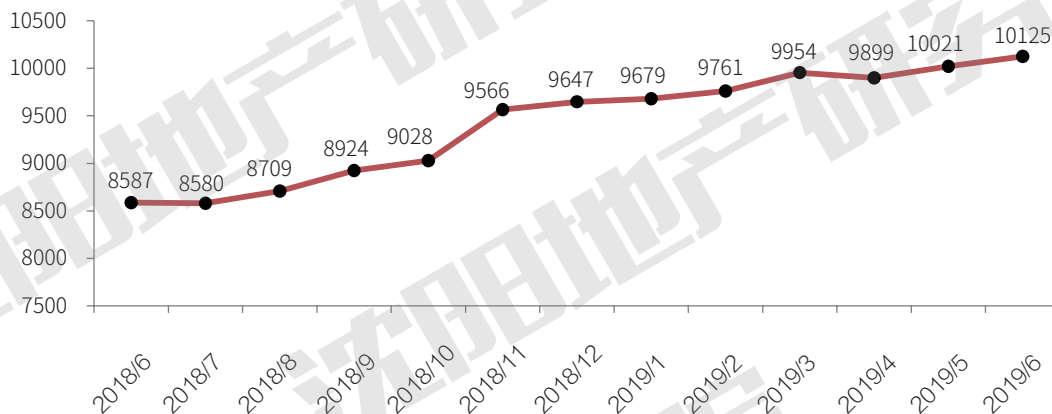
上半年二手房价以月均0.91%增速稳涨

6月份，沈阳市二手房销售均价为10125元/平，环比上涨1.04%，增速回落15.8%，但仍处于上升空间，居高位盘整。同比上涨17.9%，增速同步处于回落态势。

影响二手房销售价格的因素有很多，其中重要的为客群的流向、房源的区位与配套，以及自身的产品属性。在新房价格稳涨的环境下，目前二手房价月度增速已超过新房价格，若以此态势发展下去，倒挂现象或将重现于市场。

二手房价的上涨，对新房市场的影响不仅仅表现于价格上的挤压，同时会令购房者传递一个假象。除了改善置业选择二手房，一部分在限购圈之外的客户看到二手房市场的投资窗口，通过杠杆效应获取房产增值，这种不利于市场健康发展的苗头应当被制止。

近一年沈阳二手房销售均价走势



五、项目篇

1. 沈城楼市报楼盘咨询量Top10

统计2019年上半年沈城楼市报楼盘咨询量，华润置地打造的二十四城 | 央境（原名：华润置地 | 二十四城）凭借自身产品与成熟配套的竞争优势，夺得榜首。同时，这也是项目继2018年度排行榜第一之后“连续坐庄”。

2019年4月10日，华润置地以成交楼面价6200元/建筑平方米、总计3.66亿元竞得华润置地 | 二十四城西北角“内地”。在此之后的来电中，咨询内容多以新地块产品信息为主。目前项目主推未来将入市的新产品，值得关注。

从整体入榜的项目类别上看，多为以刚改类产品为主的品牌项目。人们在选择房源时侧重居住硬性条件同时，对开发企业的资质与实力关注度居高，侧面反映出购房者对房源品质与居住环境需求的提升，无形之中给中小房企施加了压力。

沈阳房地产市场分化持续，上榜项目中，南部区域共6个项目，北部大区3个，西部区域1个。在区域选择上，购房者更看重城区建设及未来发展，导向性较强。此种态势短期内很难改变，区域高位库存所产生的更多可选性，也是购房者青睐南北两大区域的“幕后推手”之一。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	热线
1	二十四城 央境	铁西区张士板块	未定	未定	400-639-9993 转1701
2	信达·万科城	浑南区新市府板块	洋房125、130、140	15500	400-639-9993 转1145
3	中冶·上和郡	和平区长白岛	青藤60-80	12300	400-639-9993 转1516
4	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
5	中海·和平之门	和平区长白岛	棠颂96、115、145、166	16000-19000	400-639-9993 转1668
6	万锦·红树湾【锦上】	浑南区新市府板块	高层80-119 洋房100-149	9400 13000	400-639-9993 转1155
7	保利·茉莉公馆	和平区长白岛	高层85-115 洋房130-140	未定	400-639-9993 转1183
8	亚泰城	沈北新区道义板块	景观高层60-103 洋房74-144	详询售楼处	400-639-9993 转1262
9	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-109 洋房118-149	8500 9500-10000	400-639-9993 转1261
10	碧桂园·太阳城	沈北新区道义板块	高层88	6500-7000	400-639-9993 转1246

2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘来电量可知，亚泰城凭借其刚需产品、低价位、成熟配套的优势夺得2019年上半年咨询量榜首。四期新品蒲岸芳华目前处于待入市阶段，也是致使项目咨询量居高的主要原因。

同样，榜单前十大多数为品牌类房企。通过不同渠道的来电客群，对项目品质有着相同的需求。市场已从硬性单一的居住需求向居住品质与生活环境转移，这也是发展的一种趋势，必然的结果。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	亚泰城	沈北新区道义板块	景观高层60-103 洋房74-144	详情咨询售楼处
2	恒大四季上东	浑南区新市府板块	花园洋房120-160 墅景小高85-160	14000-25000 15000
3	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87、104	10000-14000
4	金地·悦城大境	大东区陶瓷城板块	精装高层80-125 洋房115-150	10500-11000 15000-20000
5	中冶·上和郡	和平区长白岛	青藤60-80	12300
6	恒大雅苑	皇姑区北部经济区	高层82-115	7900
7	明华·香峪兰溪	沈北新区道义板块	高层46-80 洋房64-130	5000 7300-7500
8	华润置地 长安里	浑南区新立堡包块	精装高层100、126 清水洋房120-160	14000 15000-16000
9	信达·万科城	浑南区新市府板块	洋房125、130、140	15500
10	保利·茉莉公馆	和平区长白岛	高层85-115 洋房130-140	未定

六、企业篇

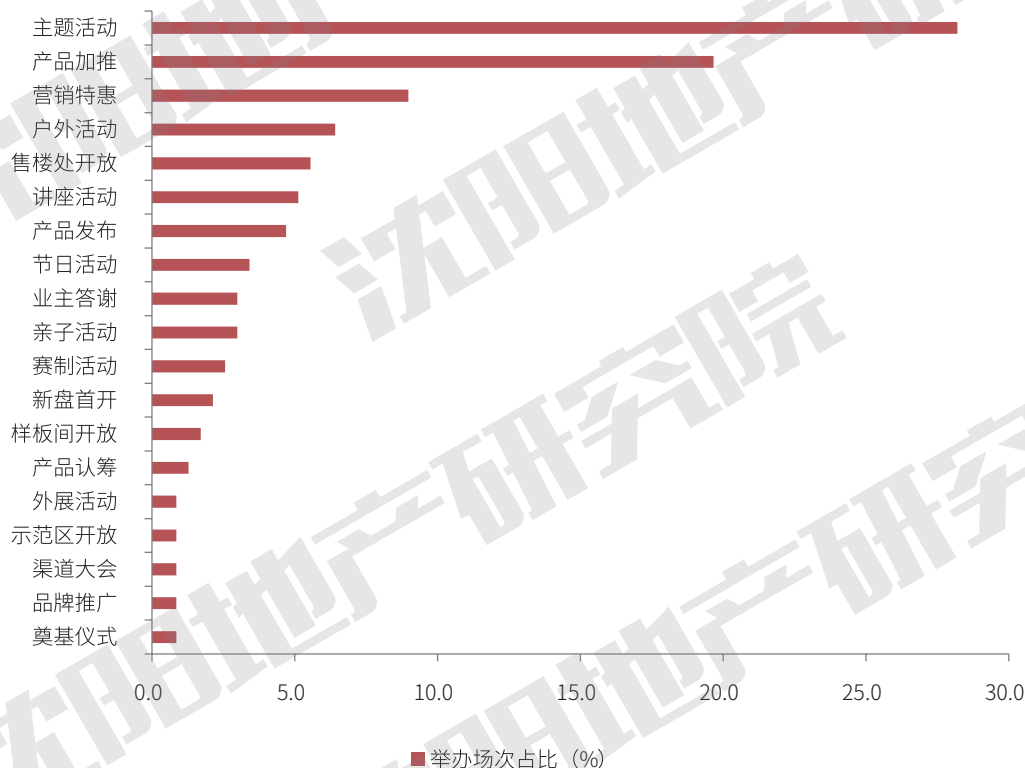
1. 产品加推节奏提速，“抢人”为营销宗旨

从2019上半年房企在营销活动上的表现来看，主题类活动场次最多，占比28.2%，多以吸纳客户到访售楼处为主，在暖场的同时增加了到访量，提升了转意向客群概率，已达到转成交的目的。此类活动也是项目按照自身营销节奏与节假日节点、敏感事件等结合而生的，在营销策略中具有直接的应用价值。

此外，产品加推类营销事件占比19.7%，位居第二位。此类活动与“抢人”紧密相连，产品需要客群去消化，而项目的到访量成为去化速度快慢的首要因素。同时，营销特惠类活动以9%位列第三，通过压缩项目自身的利润空间来换取量的提升，是众多房企惯用的一种营销活动。

总体来看，上半年营销活动种类之多，针对性强。以建设自身的市场口碑、提升客群到访量、老带新、加快入市节奏占据市场份额等作为举办活动目的，在市场暖流中增大资金回笼的速度，为后期市场布局做铺垫。

2019上半年沈阳营销活动举办场次占比分析



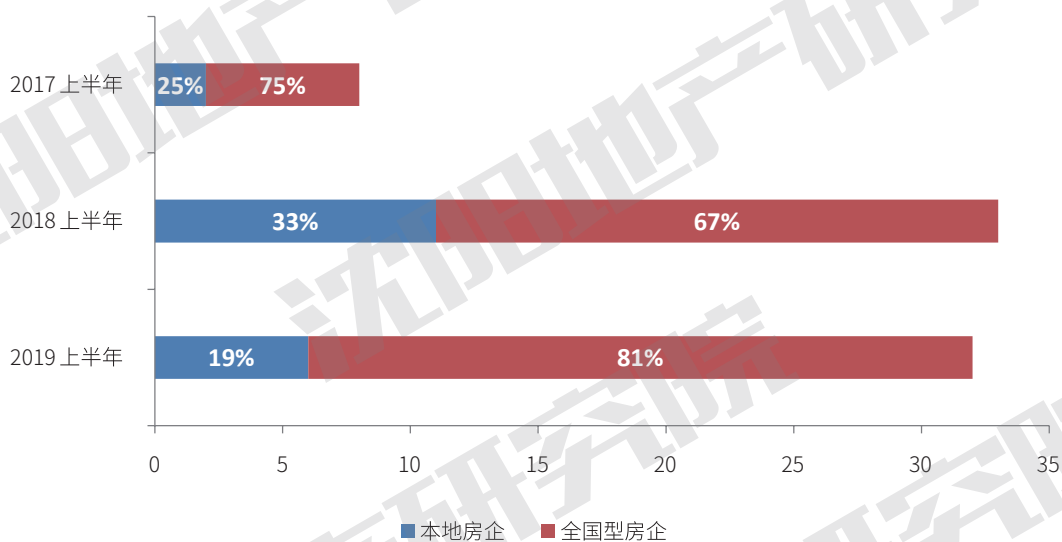
2. 土地成交量上涨明显，全国型房企占主力

从2017年-2019年上半年企业拿地宗数来看，全国型房企稳居主力位置，从企业自身的运营资金、城市战略布局以及规模来看，这种结果也是正常表现。毕竟在融资渠道、股权以及投资人层面来看，全国型房企占据了一定的市场优势。例如金地、碧桂园、中海、保利、旭辉等品牌房企，在产品逐渐去化的同时，储备土地资源，持续深耕市场。

本地房企在近三年拿地量占比上呈现了波动下滑态势，不是说本土房企欲望不足，而是受规模及周转资金所限。与此同时，上半年土地市场持续升温，意味着拿地成本的增加，无疑是对本地房企的一种施压，从企业财力上来看，竞争力度略显不足。

也有少量本地房企活跃于房地产市场中，在片区中营销力度靠前。如百益龙、天易晶城，近几年持续拿地布局市场，巩固占位的同时，提振了本地企业持续开发投资信心。

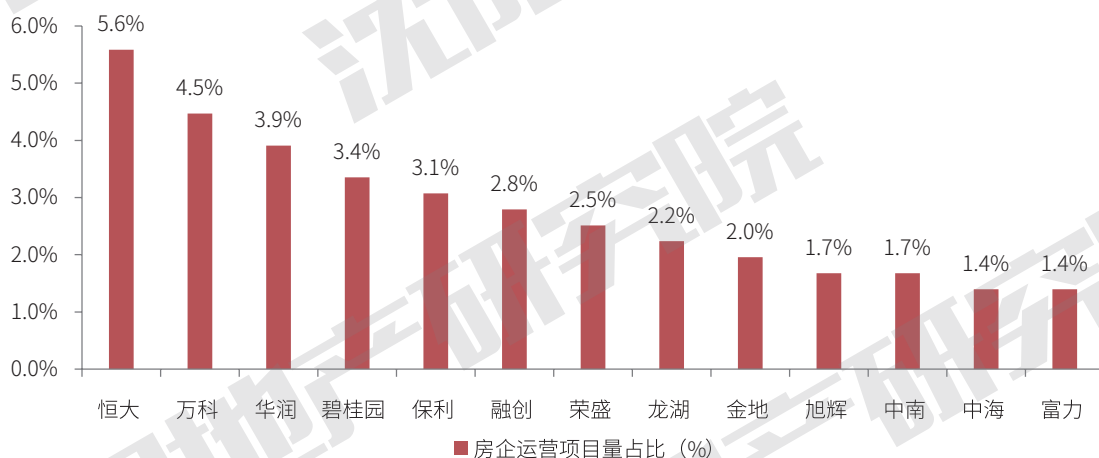
近三年沈阳拍地房企类别占比走势



3. 恒大全盘“舞”动沈城，多企业涉足产业项目

由沈阳地产研究院初步统计，2019上半年市场中，在城市布局及市场营销方面，恒大以项目量占比5.6%位居首位，其中包括沈抚新区的恒大养生谷以及恒大童世界、恒大水世界、恒大绿茵小镇在内，以产业带房地产进行新市场布局。涉足产业项目的还有首府新区的万科·首府未来城、东沈河板块的华润万象生态文旅城。

**2019上半年房企运营项目数量占比排行
(包括沈抚新区)**



榜单所统计项目营销阶段从案名发布到销售，不包括2019年之前已售罄产品及上半年内未公示案名的新竟地块。运营方式不局限于独立开发，并列排名的项目不分前后。

在房地产市场升温的道路上，也有不少企业逐渐走向去地产业化，开始专向旅游、康养、文娱等产业进军。外地房企看到这一市场“蓝海”，在营销战略上进行了重新定位，万达成为典型的转型企业之一，在其他城市开建文旅项目后，将目标锁定振兴中的沈阳。

2019年5月15日，市政府和万达集团签订全面战略合作协议，万达集团将在已完成投资250亿元的基础上，在沈阳再投资800亿元，建设世界一流的大型文化旅游项目。它的到来，不仅给楼市增添了“新的血液”，对整个市场的格局与趋势起到了重要的引导作用。

强者恒强，是目前沈阳房企在市场布局上所表现出来的主要态势，他们之间有的是已经深耕沈阳超15年的老将，也有进驻沈阳2年的新兵。在沈阳开发项目数量的多少虽然不能与布局时间长短进行对比，但可直接反映出房企布局扩张力度、市场营销深浅、份额与占位，以及口碑与形象力。

进入下半年，新地块将陆续确定产品案名，多个新盘亟待入市。品牌房企的持续深化布局，无形之中给本土房企增加了市场压力，竞争红海扩大蔓延至周边外埠城市，如盘锦、辽阳、锦州、抚顺等。市场格局已定，强者恒强已成现实，品牌之间的竞争已经盖过了与本土之间的对垒。避免同质化，寻求差异化是他们营销策略的终极目标。

第四章 2019年下半年沈阳房地产市场预判

2019上半年，投资升温、地市回暖、房价破万、供需双涨。无论从宏观经济与政策、一二级市场，还是房企的动作来看，趋势向好是市场的总体表现。此现象归功于“房住不炒”的定调与营商环境的利好，沈阳“因城施策”，从市场供需入手，维护市场健康稳定发展。

对于下半年的沈阳楼市，部分房企或将“收心”，回笼资金成为主要营销战略。上半年的集中拿地、供应增速，让我们看到了市场的一片火热，而库存出现了反弹，去化的任务堆积到了下半年。至于房价，维持在万元，不会大涨，也不会出现明显下降，或者说基本没有下降的可能。只有房企压缩自身的利润空间，通过“以价换量”加速变现。

一、宏观环境

1. 经济维稳，降准频次减少

2019年上半年，央行5次释放资金对银行及中小型企业贷款给予支持，接近每月一次。从市场的固定资产投资数据来看，增速呈回落态势，尤其东北地区下降较为明显。同时，民间投资增速环比、同比均有所下降，这给市场造成了一定的冲击影响。

下半年楼市融资端陆续收紧，降准或贷款金释放频率逐步下降。在M1M2货币供应回调、全国首套房利率上涨、居住消费价格指数持续下行，整体宏观经济中性趋稳。

2. 因城施策，取消限购无望

伴随着营商环境趋好，来沈投资的企业数量逐渐增多，千亿规模成为重点。人才就业与落户得到了政策的大力支持，租赁住房市场发展持续增速。大量购房需求浮现于市场，需求端成为市场主力。

在全城限购大环境下，房地产市场所表现出来的热度虚实，不是单单一组数据所能权衡出来的。抢房抢地之后，溢价的部分的最终买单人仍为广大购房者。遏制了房价快速上涨，抑制了炒房投机，量价齐涨判定“取消限购无望”。市场仍将软服务加持，维稳。

二、土地市场

增量保质，市场波动重回理性

上半年的土地市场，理性下的疯狂让供应方摸不透房企们的战略打法，供地节奏与条件的限制受参拍企业的热情所牵引，高溢价的背后是房企拿地的热情高涨、对市场预期的肯定、深化城市布局的推进，同时也是推动未来房价上涨的主要原因。

下半年，部分企业因在上半年加快了拿地节奏，致使意向下降，回笼资金将成为营销主线。同时，上半年参拍但未竞得土地的房企，如金科、华发、招商、郡源等出于城市布局、产品或土地储备的原因，在下半年或将持续选地参拍，而像碧桂园、首创、中海等品牌房企下半年逐步收心，回笼资金成为主趋势，土地市场逐渐回归理性，投资预期将呈现回落迹象。

三、商品住宅

1. 房价保持稳势，房企“以价换量”

2019上半年，房价在连续5个月微涨过后，终于破万。这是在限购下，房价上涨速度受到遏制后的结果，是大势所趋，也是市场的真实表现。随着低价房源被消耗殆尽，品质类房源成为去化重心，同时后续入市新品定价均高于前期产品，致使房价稳涨。

市场热度居高，下半年房价变动可能性较小，因为房企并无主动下调价格的理由。在房产增值保值的层面来看，降价是一种市场倒退的镜像。利润空间缩小后反推出来的房价与销售均价可能会有差距，但不会出现大起大落，平稳仍为主态势。

2. 供需“先扬后抑”，市场波动趋稳

从历年的供需数据来看，双端所呈现出来的波动轨迹大致相同。上半年大势上涨，至7月份达到峰值后，波动下滑，可能在金九银十等重要节点会有明显的上涨出现，但不会影响市场整体发展趋势，先扬后抑成主基调。

3. 低价产品退市，品质房成主线

何为低价房？总体来讲，就是总房价较低的一类房源，无论是小户型还是单价低的产品。上半年，刚需与刚改类产品在市场热浪的推动下，逐渐登上舞台，库存去化显著。留存下来的多为改善类房源，同时从案名确定但未入市的新盘来看，主推改善产品。下半年的战场将以品质房竞争为主，成交上仍以刚需刚改为主，而改善类产品会有明显上升。

4. 供应反超需求，库存高位盘整

近一年沈阳市库存出现了1个较为明显的分水岭，那就是2018年8月的全城限购。库存量从年初1782万平下降至7月1648万平后，再次反弹，到年终上涨至1884万平。

进入2019年，一二级市场渐渐回暖，供需双端处于高位盘整，供不应求成市场主态势，但在5月份库存量高位反弹，上涨至1854万平，回升至年初水平。

下半年，各家房企在业绩与周转资金压力的推动下，加快去化与产品的供应将表现的十分明显。通过各种促销活动达成目标之后，库存量或将有所下降，但整体仍居高位。

四、二手房

受新房市场挤压，房价见顶回调

炒房客群的抑制，对二手房市场无疑是大换血，房源的供需双方皆以居住为主要目的，少量针对教育。学校划片区制的产生，对学区房的炒作进行了有力的打压，广告法与入学制度双管齐下，扶持二手房市场走向健康发展的道路。从目前整个市场来看，影响二手房市场的主要因素，无疑是客群的流向与市场热销的产品挤压。

下半年进入营销节奏加速期，促销优惠类活动将浮出水面，届时的新房市场将成为一片“红海”，各家房企对客源的争抢成为产品去化的焦点。在这种形式之下，二手房市场将显得格外低调，房价紧随新房销价已经过万，除了限售与税率的限制，影响二手房市场最多的则是配套资源与产品自身的优势。

五、房企

产品持续增量，回笼资金提速

■ 遍“地”开花

上半年虽然产品发布、营销中心开放、奠基仪式等活动场次未占主位，但市场传播关注度较强。成功出让的32宗地块中，13个地块已确定项目案名，剩余地块在下半年或将进入启动模式。届时，产品说明会、案名发布、土地奠基、营销中心开放等系列活动将成为市场的一大亮点。

同时，伴随着土地持续增量入市，上半年未有收获的房企将继续勘地、选地、竞拍。在城市布局与市场占位上来看，土地储备是产品与业绩比拼的基础，而供应端的理性将促使开发房企与政府之间的交流更加密切，很好的控制了土地溢价的空间，侧面遏制了未来房价大涨的可能。

■ 力求变“现”

年中大考过后，房企下半年任务将逐渐由布局市场转向回笼资金。无论是土地储备、在建项目，都将推进产品入市，加速库存去化，以求最大变“现”（现，指现金）。从营销上看，排除前期策划事件，产品入市后的活动主要将以金九银十、双十二等重要节点特惠类为主，不免有房企举办购房节、房交会等大型团购会场类活动。

在融资持续收紧的大环境下，产品去化变“现”无疑是房企资金回笼的有效途径之一。个别房企或出于营销策略中的“市场杠杆效应”，延迟土地施工日期、放缓产品入市节奏，以达到“低进高出”的结果。项目长线运营，适应体量较大、周转资金充足的企业。此类项目特点周期长、市场压力大、风险系数高。而对于一般项目而言，快销则是产品入市的最终目的。