

2019年第三季度 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 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、宏观资讯	04
1. 宏观经济	
2. 市场政策	
3. 营商投资	
4. 城区建设	
5. 交通环境	
6. 教育动态	
7. 重点项目	
8. 城市要闻	
9. 本章总结	
二、土地市场	16
1. 经营性土地供需走势	
2. 经营性土地区域供需	
3. 经营性土地成交环线	
4. 经营性土地成交属性	
5. 经营性土地楼面价与溢价率	
6. 经营性土地成交明细	
7. 本章总结	
三、商品住宅市场	22
1. 全市商品住宅供需走势	
2. 各区域商品住宅供需走势	
3. 商品住宅库存与去化周期	
4. 商品住宅成交户型面积段	
5. 本章总结	
四、二手房市场	27
1. 房价反弹至历史最高值	
2. 沈北房价“倒挂”，和平“双线”领跑全城	
3. 全市9区价格上涨，和平增幅最大	
4. 两区热点板块价格全域上行，浑南超7成回落	
5. 本章总结	
五、沈阳第三季度人气楼盘	32
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	34
1. 土地市场表现	
2. 营销策略分析	
七、2019年第四季度沈阳房地产市场预测	36

一、宏观市场

1. 宏观经济

1) 1-9月，全国个人按揭贷款19900亿，同比增长13.6%，相比1-8月贷款额增速上涨了1.8个百分点。客群池持续扩大，市场需求力增强，相比去年同期楼市温度有所回升。

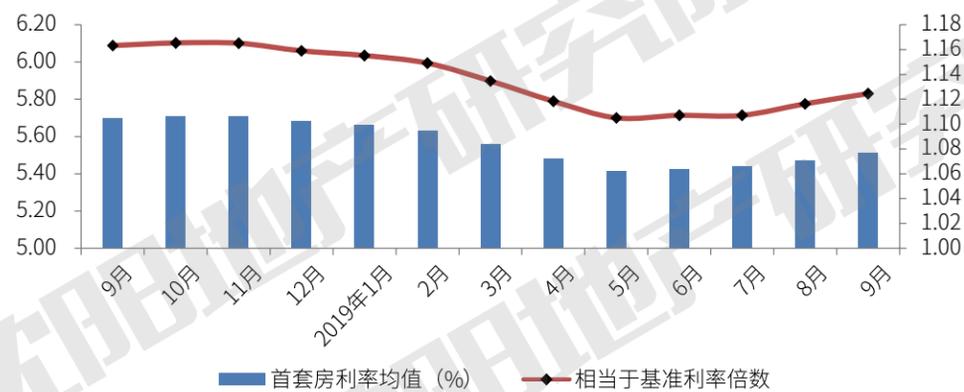
近一年全国个人按揭贷款同比走势



2) 9月，全国首套房贷款平均利率5.51%，环比上涨4个基点，相当于相应期限LPR水平加了66个基点；二套房贷款平均利率为5.83%，环比上涨5个基点，相当于加点98个基点。

进入下半年，全国首套房利率持续上涨，政策调控频发，市场收紧，“稳”字当头。到四季度，天气逐渐转冷，开发投资意向走低，以消化库存为主，工地开启“冬休”前抢工。

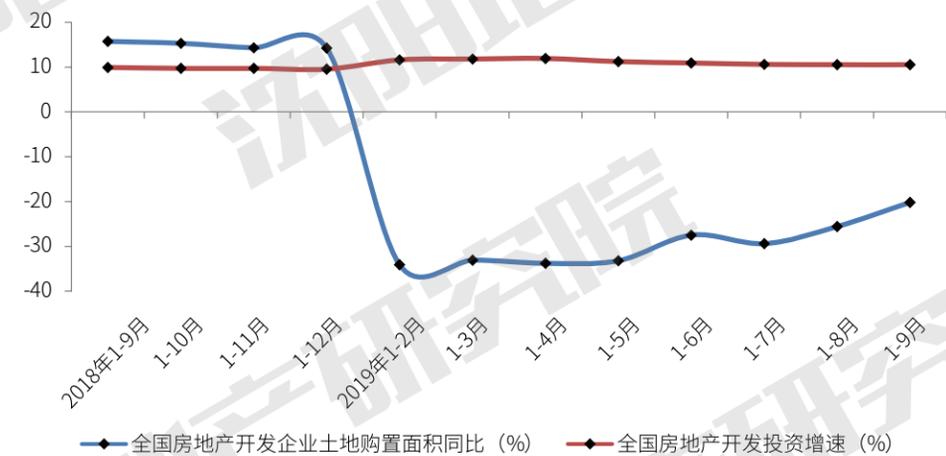
近一年全国首套房利率月度走势



3) 1-9月，全国房地产开发投资98008亿，同比增长10.5%，增速比1-8月持平。其中，住宅投资72146亿，增长14.9%，增速持平。房地产开发企业土地购置面积15454万平，同比下降20.2%，降幅比1-8月份收窄5.4个百分点；土地成交价款8186亿元，下降18.2%，降幅收窄3.8个百分点。

虽然房企开发投资从年初至9月增速空间持续收窄，但仍保持在正向高位区，市场供应量与布局意向强烈。同时，土地购置面积与金额均呈回升态势，相比去年同期，市场回温。

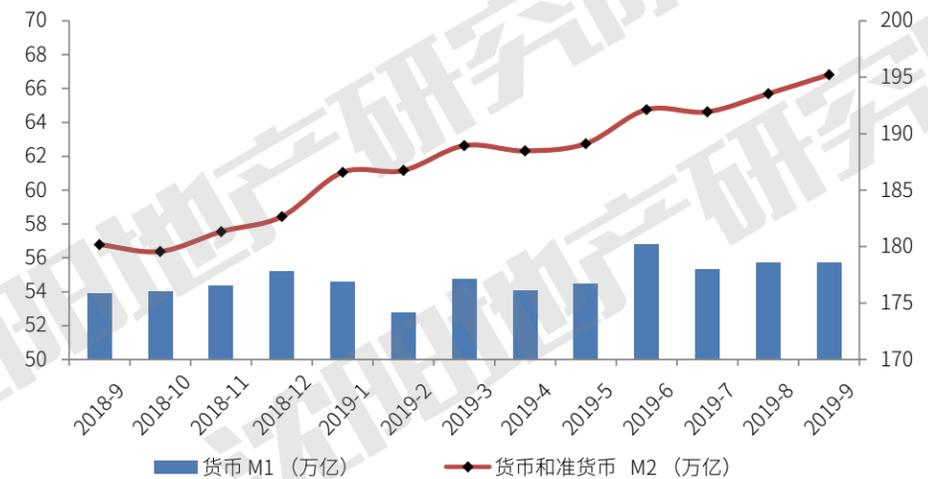
全国土地购置面积与开发投资增速走势



4) 9月末，广义货币(M2)余额195.23万亿，环比上涨0.9%，同比上涨8.4%；狭义货币(M1)余额55.71万亿，环比上涨0.1%，同比上涨3.4%。

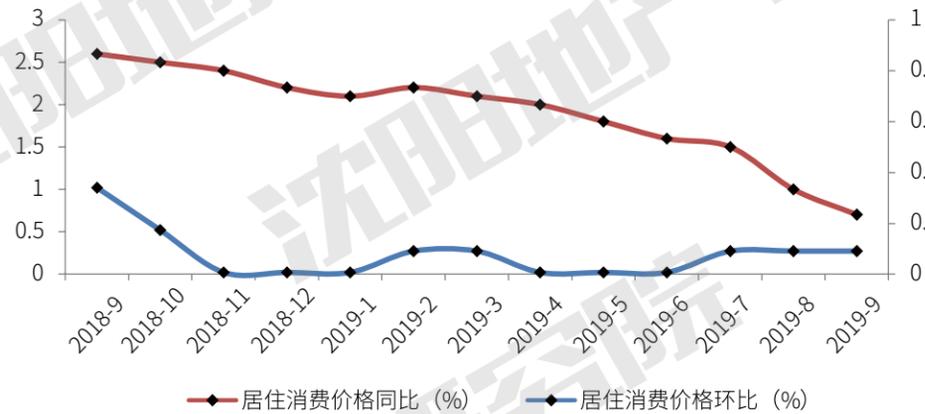
从数据图中可知，M2增速持续上扬且空间扩大，投资和中间市场较为活跃。M1趋于平稳，市场需求力充足。在未来市场中，应注意投资热带来的负面风险。

2018年9月-2019年9月全国M1M2货币供应走势



5) 9月, 全国居民居住消费价格环比上涨0.1%, 第三季度连续三个月增速保持平稳。同比上涨0.7%, 比上月同期下降0.3个百分点, 与去年同期相比增速大幅下滑, 居住消费全年增速呈收缩态势。

2018年9月-2019年9月全国居民居住消费价格走势



6) 9月, 全国非制造业商务活动指数为53.7%, 环比下降0.1个百分点, 与7月持平, 第三季度持稳发展。从行业大类来看, 货币金融服务等行业商务活动指数位于58.0%以上较高景气区间, 业务总量快速增长。住宿业、房地产业等行业商务活动指数位于收缩区间。建筑业商务活动指数为57.6%, 比上月回落3.6个百分点, 仍位于较高景气区间。

进入四季度, 天气转冷, 建筑业活动指数将持续走低, 房地产行业持续收缩态势, 从开发端角度来看, 暖意渐渐降低。住宿业活动区域将由北向南集中过度, 租赁市场开始活跃。

2019年9月非制造业商务活动指数



2. 市场政策

20余次调控, 多领域制度齐发

2019年第三季度, 全国类房地产相关调控政策出台近20次, 其中包含金融信贷、社区配套规划、人才就业与落户、土地储备与转让等。市场形势持续趋严, 企业预期仍见理性, 多层面维护楼市在健康的轨道上前行, 第四季度仍将以“三稳”为发展主基调。

重点提炼

中国人民银行公告〔2019〕第16号, 个人住房贷款利率新政10月8日起实施。

◆ 细则

- 1) 公积金个人住房贷款利率政策暂不调整;
- 2) 10月8日前, 已经发放和已经签订合同但未发放的贷款仍按原合同执行;
- 3) 首套住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率, 二套住房或商业用房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点;
- 4) 银行业金融机构严禁提供个人住房贷款“转按揭”、“加按揭”服务;
- 5) 借款人可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期, 最短为1年。利率重定价日, 定价基准调整为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确;
- 6) 在国家统一的信贷政策基础上, 根据当地房地产市场形势变化, 确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限;
- 7) 银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限, 结合本机构经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素, 明确商业性个人住房贷款利率定价规则, 合理确定每笔贷款的具体加点数值。

【解读】“房贷新规7条”, 涉及到人群分类、实施时间、定价计算方法与相关规范条例。从表面上, 是楼市的又一收紧信号, 房贷利率只涨不降已成定局。但, 市场处于低位的城市可依托“因城施策”进行调整, 影响略小, 市场热度居高的部分城市成为主要调控对象。房住不炒、维稳楼市仍为发展核心。

内容盘点

发布时间	政策命题	概要简述
7月6日	中国银保监会有关部门负责人发表言论	加强房地产信托领域风险防控，将对信托公司进行长期警示指导。
7月10日	商务部发布《关于推动便利店品牌化连锁化发展的工作通知》	新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于10%
7月12日	公安部等五部门联合印发《关于做好当前形势下高校毕业生就业创业工作的通知》	省会及以下城市全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制。
7月12日	国家发展改革委发布《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》	房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务
7月16日	两部门就《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》公开征求意见	转让国有土地及地上建筑物、构筑物并取得收入的单位和个人应缴纳土地增值税，同时将出让、转让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物纳入征税范围。
7月18日	全国户籍制度改革推进电视电话会议召开	进一步放宽城镇落户条件、全面落实居住证制度。
7月22日	国家十一部门就高尔夫球场拟定工作计划	利用卫星遥感监测、日常巡查、媒体监督等方式加强监督顶风新建与问题高尔夫球场。
7月29日	全国银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会在京召开	坚持“房住不炒”定位，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示。
8月2日	央行召开2019年下半年工作电视会议	要求坚持“房住不炒”定位，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控。
8月16日	李克强主持召开国务院常务会议	部署运用市场化改革办法推动实际利率水平明显降低和解决“融资难”问题，带动贷款实际利率水平进一步降低。
8月16日	住房和城乡建设部发布《关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》	房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。
8月20日	央行副行长刘国强在国务院政策例行吹风会上发表重要讲话	房贷利率不会下降
8月26日	人民银行召开金融机构贷款市场报价利率（LPR）工作会议	推动贷款实际利率进一步下降
8月27日	国务院办公厅发布《关于加快发展流通促进商业消费的意见》	鼓励主要商圈和特色商业街与文化、旅游、休闲等紧密结合，开设深夜营业专区、24小时便利店和“深夜食堂”等特色餐饮街区。到2022年，建设30个国家文化产业和旅游产业融合发展示范区。
9月4日	李克强主持召开国务院常务会议	专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域

发布时间	政策命题	概要简述
9月17日	财政部、住建部印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》	住房租赁市场可获专项资金
9月20日	国务院新闻办举办新闻发布会，自然资源部副部长赵龙在会上发表重要讲话。	通过“3个合并”、“1个简化”，即合并规划选址和用地预审，合并建设用地规划许可和用地批准，多测整合、多验合一和简化报件审批材料，进行流程再造，完善便民措施。
9月23日	民政部负责同志就《关于进一步扩大养老服务供给、促进养老服务消费的实施意见》回答记者提问。	到2022年，社区养老服务设施配建率达到100%。
9月29日	住建部取消61项证明事项	租房提取公积金时，申请人不再提交收入证明、租赁合同及租金缴纳证明，直接向主管部门做书面承诺。

软环境持续优化，落户与教育改革成重点

目前，沈阳在全城限购的大背景下，直接的硬性相关调控政策并无新增，市场中频出的多为落户、教育、营商类软环境优化政策。2019年第三季度，此类相关政策发布7条，占比过半。虽无“因城施策”的具体实施细则，但从2018年至今沈阳市发布的相关政策便可清晰看出市场走势。硬性趋严，软性优化，两者兼并，维稳前行。

重点提炼

8月28日，沈阳市政府网站发布《关于对积分落户政策部分分值进行调整的意见》。

◆ 细则

- 1) 租房可以办理落户；
- 2) 全面放开放宽重点群体落户限制；
- 3) 对现行的流动人口积分落户制度进行了调整，积分落户制度核准分值仍为120分；
- 4) 对在城镇就业居住5年以上、举家迁移的农业转移人口以及新生代农民工，在积分设置上提高分值、增加权重，促进了有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户；
- 5) 取消学历指标，提高其他指标分值，从事特殊行业每满1年加20分。

【解读】政策主要涉及的内容有两点，一是在沈阳租房的客户也可以办理落户，相关分值在政府官网有具体公示，目前还未进行公开实施，处于调整阶段；二是对重点群体落户全面开放放宽，增大权重，提升分值，促进城乡融合发展与人口城镇化转移，侧面加快城市房地产市场健康发展，大力去化早期“顽固”类库存产品。

内容盘点

发布时间	政策命题	概要简述
7月1日	沈阳住房公积金管理中心发布《关于公布住房公积金贷款资金使用率的通告》	中心本级住房公积金个人住房贷款流动性调节系数按0.9执行
7月3日	辽宁调整2019年度省直住房公积金缴存基数上限	2019年度省直住房公积金缴存基数上限调整增加了1970元
7月10日	全省违建别墅问题清查整治专项行动动员部署电视电话会议召开，省长唐一军发表重要讲话。	明晰范围，把握尺度，坚决管住增量，依法依规处置存量。
7月29日	辽宁省人大常委会对《辽宁省人口与计划生育条例（修订草案）》进行审议	产假再延长60天、配偶享有护理假、休假期间工资照发、二孩入托入学有补贴。
7月31日	“皇钻十六条”产业创新发展政策2.0版发布	皇姑区注册年纳税额超过1000万元以上的企业可享受人才公寓政策，实行免租金入住，同时对入住人才公寓人员的子女就近入托、入学提供便利。
8月5日	沈阳市第十三届委员会第十次全体会议召开	大力发展文旅产业被再次定调
8月6日	沈阳市出台《工程建设项目联合审批管理办法（试行）》	96项审批可网上办理，时限再压缩30%。
8月26日	省教育厅下发《关于进一步规范幼儿园办园行为的通知》	幼儿园名称不得使用与实际不符或易产生误导作用的“国际”“中华”“中国”“双语”“艺术”“示范”等字样。
8月27日	沈阳出台《沈阳市市场监督管理局优化营商环境支持企业发展政策措施》	20条支持企业发展新政，进一步降低市场主体准入门槛。
8月27日	沈阳市人民政府办公室印发《关于印发沈阳市进一步推进城乡义务教育一体化优质均衡发展行动计划（2019-2022年）的通知》	探索实施中小学校建设代建制； 到2022年底，创建300所新优质均衡示范学校； 到2019年底，消除56人以上大班额； 到2022年，基本实现小学班额不超过45人、初中班额不超过50人。
8月30日	沈阳自然资源局发布关于《沈阳市人民政府办公室关于深入推进不动产登记便民化服务的工作方案》	到2020年，推广书面承诺方式替代难以获取的死亡证明、亲属关系证明等材料。
9月3日	省住房城乡建设厅等十部门联合下发《辽宁省推广绿色建筑实施意见》	到2020年底，全省城镇新建民用建筑中，绿色建筑面积比重超过50%； 新建装配式建筑面积占新建总建筑面积比例达15%； 节能标准执行率在设计阶段达100%，在竣工验收阶段达99%以上。

发布时间	政策命题	概要简述
9月11日	沈阳市房产局官网发布《沈阳市民用供热收费管理规定（草案）》征求意见	住宅层高<2.2米，全额收费； 不足2.2米，按50%收费； 非住宅层高>3.5米，每超过0.3米（含0.3米，不足0.3米的，按照0.3米计算），加收10%的采暖费； >6米，由供用热双方根据热负荷情况协商议定加收幅度； 取暖报停时间由10月31日预调整为12月1日； 用热户取得的《不动产权证书》记载建筑面积与商品房销售面积不一致的，以《不动产权证书》记载为准； 用热户已经交纳采暖费的，差额部分实行多退少补。
9月24日	沈阳市人民政府发布《关于加快发展夜经济的实施意见》	按照沈阳市“三核、两带、九片区”的夜经济空间构想，培育打造和升级改造我市夜经济街区； 放宽沿街摆卖管制，增加夜间限时停放车位； 到2020年底前，在全市完成8个市级夜经济街区的升级改造工作； 到2021年底前，再完成5个市级夜经济街区的培育打造工作； 到2023年底前，全市夜经济街区的数量达到33条以上； 经过3-5年建设发展，将我市打造成为区域夜经济消费中心、东北夜经济的地标城市，实现人民有期待、企业有需求、城市有发展的总体目标。

3. 营商投资

- 1) 7月16日，省政府、沈阳市和省国资委分别与华润集团、华润健康产业集团签署战略合作协议及有关框架协议。
- 2) 7月24日，辽宁-长三角招商促进周上海站总引资额近50亿。
- 3) 8月8日，市政府与华为签署合作协议，共建“两云两中心、一区一基地”。
- 4) 8月15日，市政府与绿地签约战略合作框架协议，总投资约300亿。当天，沈抚新区与绿地团签署项目战略框架协议，投资100亿元的绿地智慧科技园项目落户沈抚新区。
- 5) 8月16日，沈抚新区与广东圣丰集团签约，投资100亿建设圣丰科技小镇项目。
- 6) 8月29日，沈抚新区与华润健康集团有限公司、辽宁省健康产业集团有限公司签署协议，华润健康集团东北地区总部落户沈抚新区。
- 7) 9月26日，84个重点项目落户沈阳自贸区和沈阳高新区，总投资达400亿。
- 8) 9月26日，市政府与正威国际集团合作签约，将在浑南区投资150亿建设正威（沈阳）新动能创新产业园。

4. 城区建设

- 1) 辉山风景名胜区总体规划（2016-2030年）发布。
- 2) 皇姑区迎来10年来街道办事处划分的最大调整，不影响学区划分。
- 3) 沈辽路高架桥合拢，全长4.6公里，预计10月通车。
- 4) 沈阳被点名称赞，提前52天超额完成贫困户农村危房改造任务。
- 5) 东一环快速路预计10月全部完工。

5. 交通环境

- 1) 龙之梦公交枢纽站东出口重新开放，107路等19条线路恢复原线运营。
- 2) 沈阳三年内再建成56公里地铁线路。
- 3) 8月28日，地铁二号线南延线开建，市民广场站9月20日进场，工期2年。
- 4) 地铁三号线将于11月30日前后开工，十号线年底前实现开通试运行。
- 5) 沈抚新区将新建有轨电车，东起李石街站、西与有轨电车5号线预留区间相接。

6. 教育动态

- 1) 2019年沈阳最新学区划分方案已公布，和平、铁西等4个区域学区有所调整。
- 2) 7月3日，百益龙集团与沈北新区教育局签署正式协议，在沈北新区蒲丰路北教育用地投资建设南京一校沈北校区。

- 3) 和平区长白岛新加坡城西侧初中（预计134中学）即将开建。
- 4) 147中学与122中学合并，校名改为43中学实验校，并挂牌启动。
- 5) 沈阳市15所学校入选“全国青少年校园冰雪运动特色学校”。
- 6) 东北育才沈北分校北侧新增中小学用地。
- 7) 沈北新区七中分校、清华万博、马刚特教学校9月开学迎新。
- 8) 于洪区自2020年1月1日起，校长激励基金增加到8200万元。
- 9) 到2022年，铁西区计划新增、扩建公办幼儿园57所。
- 10) 朝阳一校沈北分校南校区位于雷鸣钢管东侧地块北侧，华海蓝境西侧用地。

7. 重点项目

- 1) 雅居乐和华宇联合开发铁西中法01地块，定名为雅华香颂。
- 2) 8月9日，全国首个华为人工智能创新中心在沈抚新区上线运行。
- 3) 沈河区停滞20余年的重大项目陆续重启，预计带动投资金额达300亿元。
- 4) 沈阳宝能环球金融中心项目T2塔楼主体结构封顶，高度约308米。
- 5) 沈阳副食集团联手罗森进军便利店行业，2021年末将开业150家以上店铺。
- 6) 世界500强“华润健康集团”落户沈抚新区。
- 7) 沈飞公司局部项目将搬迁，规划论证审批周期为两年，建设周期为五年。
- 8) 香港新华集团与华斯特林合资高科技项目落户沈阳。

8. 城市要闻

- 1) 大连：实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过5%。
- 2) 开封：取消新房满3年转让时限，取消已撤销备案房屋的交易资格冻结时限。
- 3) 洛阳：以4月签约均价为基准价，再售房源价格原则上均不得高于该基准价。
- 4) 武汉：45岁以下专科生可申请全家落户，《物业管理收费细则》首次发布。
- 5) 深圳：官方不再公布楼市均价，产业用房不得二次转租。
- 6) 北京：房东不得在租赁期内单方面提高租金；合同须填写户型、房产证号；每间房不得超2人居住；不得分割出租；集体用地将可建共有产权住房。

6) 广东：房屋网签缴税登记只需交一次材料。

7) 广州：商业、商务办公等非住宅存量用房可改造成租赁住房；现行审批流程60项压缩为3项，审批时间从1年半压缩到3个月。

8) 东莞：居住项目内严禁建设别墅，重点管控中心城区和轨道站点TOD地区内禁止规划布局层数低住宅。

9) 惠州：高级人才首套房个人最高可贷100万。

10) 宁波：严管商品房销售认筹行为，开发商违规操作要重罚。

11) 苏州：商品住房满3年后可转让，二手住房满5后方可转让。

12) 南昌：提出“三限”商品房预售摇号将由开发商委托公证机构进行，从摇号平台到摇号过程，开发商一律不介入、不参与。

13) 贵州：取消二套住房公积金贷款时间限制。

14) 海南：10月1日起，省内职工通过公积金支付外省购、建自住住房房价款或偿还住房商业贷款本息的，需增加提供身份证件半年及以上的社保（或住房公积金）材料。

15) 徐州：将与淮海经济区7市住房公积金互认互贷。

16) 青海：“四位一体”政策保障高校毕业生就业创业更方便，落户更便捷。

17) 宜昌：全面取消落户限制，购房落户当场办结。

本章总结

A. 看经济。进入下半年，全国首套房贷利率持续上涨，10月8日房贷新规后，态势仍将持续，对于部分城市房地产市场具有一定打压作用，而对于沈阳影响甚小，上涨也将只限于微调范围之内。

B. 看政策。第三季度，全国及沈阳本土房地产相关政策调控达30余次，涉及包括金融、土地、落户等多个领域，市场持续收紧。从相关细则中可知，在稳市场、稳预期的同时，对“软环境”优化力度不断增强，尤其在营商层面，沈阳从全市到区域频出建设、工程、审批等相关利好政策，降低融资门槛、缩短审批时限、提高办事效率、增强企业投资意向，促进了市场良性发展。

C. 看投资。第三季度延续了上半年企业来沈的投资热潮，多个全国类品牌企业，如华润、华为、绿地等纷纷追加投资沈阳，深耕布局。主要涉及科技、金融、产业、健康等领域，即为自身企业多元化发展铺路，同时为沈阳发展注入新力量，东北振兴、沈阳先行、未来可期。

D. 看城建。从区域到街道、再到房屋改造，从细节改善城建配套，最终转化成居住幸福指数的攀升。不仅给市民的日常生活带来了便捷，在城市对外宣传上也起到了积极的推动作用。大城已成，中心既定。

E. 看交通。三年内新增56公里地铁线路的规划已提上日程，地铁二号线南延线正式进场施工、三号线即将开工、十号线年底试运行，不久后，沈阳地铁运行总线路将达到4条。有轨电车将浑南与沈抚新区相连，南部区域逐步外延，对城市五环的猜想不远矣。

F. 看教育。2019年沈阳最新学区划分方案已公布，铁西等4个区域相比去年有所调整。教育改革影响的不仅是家长与学子，还包括上下游相关产业的发展，尤其对房地产市场有着深远影响。划片制入学让二手房成为“香饽饽”，新房则通过重点院校开设分校来提升竞争力，在此过程中，片区内教育环境同步得到了改善与平衡。

G. 看项目。随着沈阳营商环境不断优化，利好政策频出，企业对市场投资力度逐渐加大，沈河区停滞20余年的重点项目陆续启动，以停滞26年的美达商业、22年的富丽华大厦、11年的万德地块为代表。新项目的入市与签约落地为城市经济建设与发展“添砖加瓦”。

H. 看城市。三个月、18城楼市政策持续发酵，有的政策放宽，如取消落户限制、取消转让年限、审批流程与时间压缩、取消二套公积金贷款时限等；有的持续收紧，如备案价格限制、楼市均价公布撤销、严管商品房认筹行为等。整体仍以坚持“房住不炒”为基调，“因城施策”为各地方维稳市场的主方针。

二、土地市场

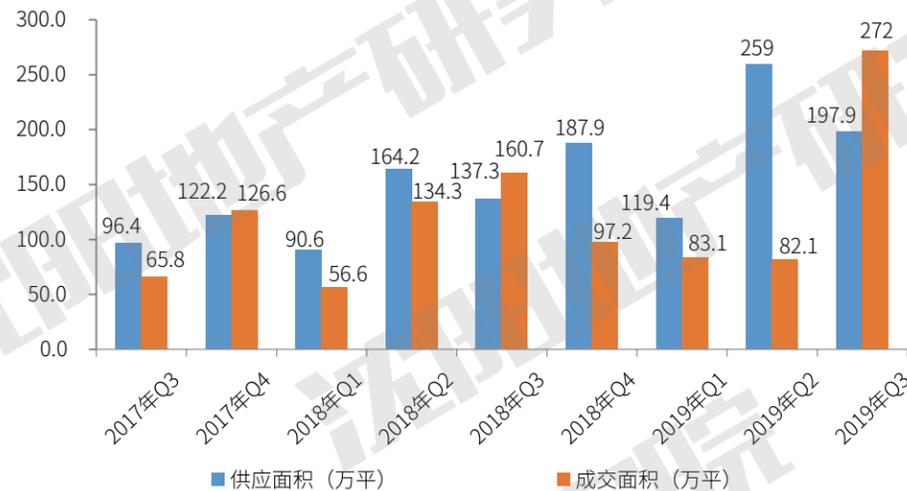
1. 经营性土地供需走势

1) 供应回落，成交升至峰值

第三季度，沈阳经营性土地供应总面积197.9万平，环比下降23.6%，同比上涨44.1%；成交总面积272万平，环比上涨231.1%，同比上涨69.2%，二季度的大量供应为三季度的高位成交做了铺垫，兼并房企拿地信心及欲望的高涨，市场供需两端处于近一年高位区。

在全国土地市场降温，部分品牌房企表态放缓拿地的情况下，沈阳土地市场却表现出不同的一面，主要受于城市政策利好与营商环境的优化改善，给企业较好、较高的市场预期。在优惠政策的驱动下，盘活闲置土地的同时，保证入市新地的质量，供需双方合力共营是市场向上发展的源动力。

2017-2019年沈阳经营性土地季度供需走势



2) 成交微降趋稳，供应现“腰斩”

9月份，沈阳经营性土地供应总面积59.4万平，环比下降46.6%，同比上涨741.4%，对比限购一年前的供应端，市场有所改善，在持续调控的背景下，增大住宅用地供应基数，维持市场平稳。

成交总面积49.5万平，环比下降12.3%，同比下降50.6%，第三季度呈现连续下滑态势，8月更是环比下降66%回落至2018年末准线，主要原因在于6月大量土地集中入市，促使大幅波动起伏产生。9月供需比为1.2，相比8月缩减了39%，市场逐渐向平衡平稳态势发展。

近一年内沈阳经营性土地供需走势



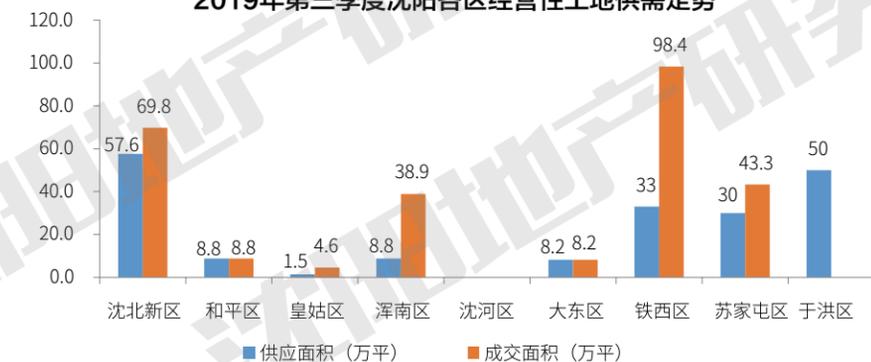
2. 经营性土地区域供需

1) 铁西位居季度成交榜第一，沈河供需挂“0”

第三季度，沈阳经营性土地供应总面积197.9万平，其中沈北新区新增57.6万平，位居供应端区域排名榜首，铁西与苏家屯紧随其后，名列前三甲。铁西区成交总面积98.4万平，位居成交端第一，同为第三季度房企抢地热区，土地主要集中在沈阳经济技术开发区中德产业园功能服务区（四环路）附近。沈北新区凭借区域发展与市场热度位列成交榜第二名。

沈河区土地市场在第三季度无供应与成交，主要因为金廊区域目前暂无可开发土地资源，重心落在了东沈河与方家栏板块，但土地规划又处于停滞期。未来随着机场搬迁、老旧小区动迁，或将出现批量土地入市的情况。于洪区8月入市的平罗湾5宗地块因无企业参拍致使土地流拍，成交端连续4个月挂“0”。

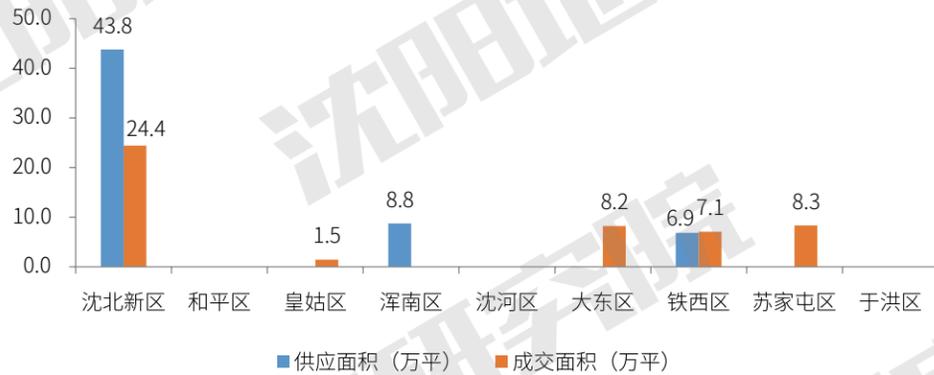
2019年第三季度沈阳各区经营性土地供需走势



2) 沈北夺供需双冠，三区市场停滞调整

从9月各区土地供需情况来看，沈北新区供需双端位居第一，与其他各区形成较大反差，热度突显。和平、沈河及于洪三区无供应与成交，前两个老城区主要受于土地开发资源稀缺，于洪区5宗土地的流拍致使其加入垫底队列，但片区南北两大控制单元规划已经敲定（平罗与造化），未来发展空间可期。

9月沈阳各区域经营性土地供需走势

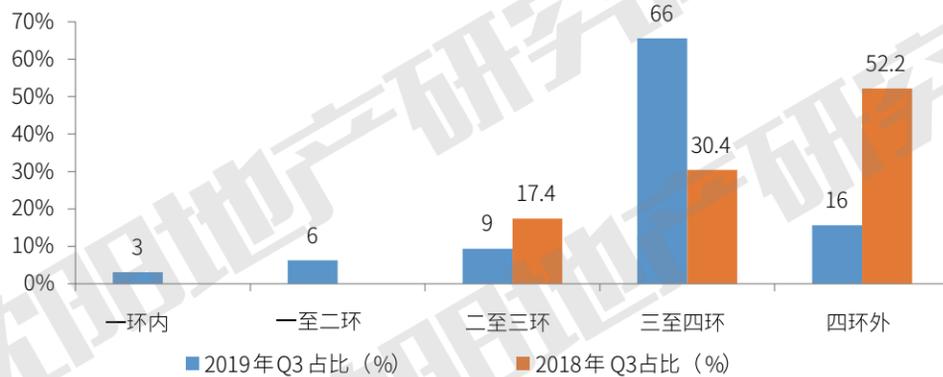


3. 经营性土地成交环线

推地向心力增强，三至四环重回“主战场”

第三季度，位于三至四环的成交地块占比66%，相比去年上涨1倍之多。四环外与二至三环占比均有所回落，二环内地块从无到有，占比9%。四环外地块占比大幅下降，转化为四环内的上涨，加上中心城区土地的入市，回归城心的步伐十分明显。

2018-2019第三季度沈阳经营性土地成交环线分布



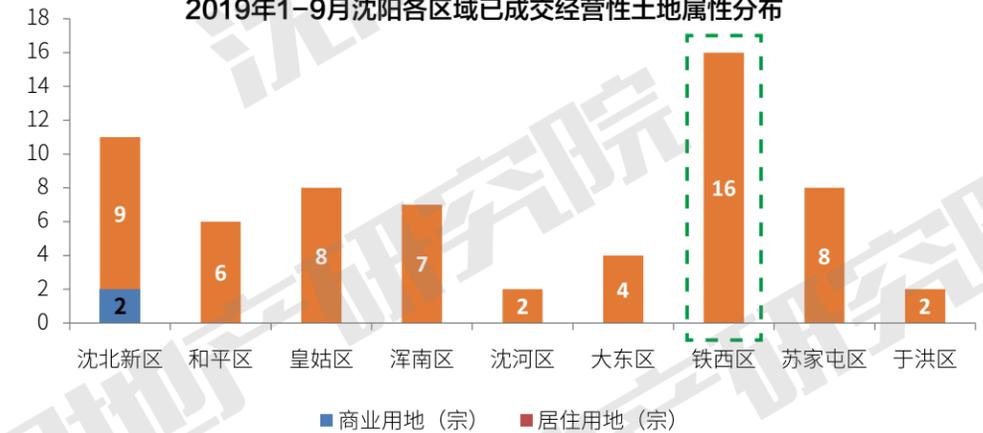
4. 经营性土地供需结构

商业用地持续走低，“西进北拓”已成大局

1-9月，沈阳经营性土地共成交64宗，其中居住用地62宗，商业服务业用地2宗位于沈北新区。从各区土地成交数量上看，铁西区成交16宗稳居榜首，其中位于沈阳经济技术开发区中德园与中法生态城规划片区内的地块宗数占比87.5%，同时有十三号街附近的3宗地块因无企业参拍致使再次流拍。

品牌房企逐一布局铁西，土地资源供给是一方面，政策利好支持与城区规划发展实为重点。市场收紧，调控趋严，唯有依大势而行，才能促进“双赢”。

2019年1-9月沈阳各区域已成交经营性土地属性分布



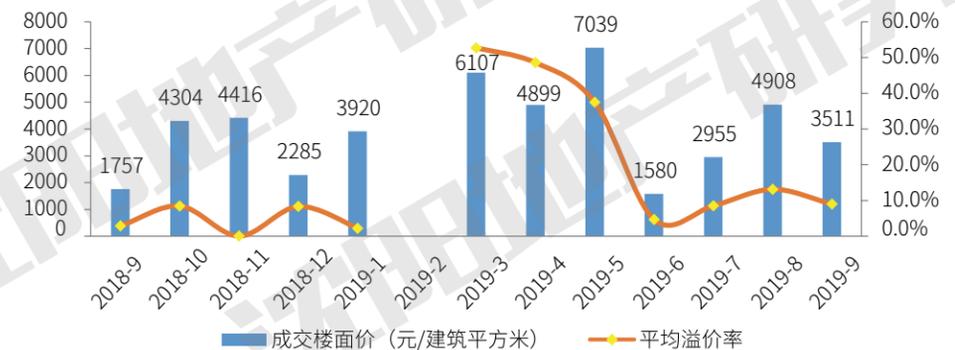
5. 经营性土地楼面价与溢价率

楼面价与溢价率环比双降，地市理性回稳

9月份，经营性土地成交楼面价为3511元/建筑平方米，环比下降28.5%，同比上涨99.8%，限价一年后，地市价格上涨近1倍，楼市未来发展如何，可想而知。

自去年全城限购后，溢价率持续低位盘整，时至2019年3月，市场回暖加速，房企抢地布局，溢价率飙涨。随后的3个月内，走势如同“过山车”下坡段，6月更是出现了“断崖”下滑。进入下半年，楼面价上涨，溢价率重现去年同期态势，进入低位波动调整期，回归理性成为9月地市的标签。

近一年沈阳经营性土地溢价率与成交楼面价走势



6. 经营性土地成交明细

沈阳经营性土地新增供应25宗，成交32宗，供需比为0.73，流拍地块5宗分布在于洪区的平罗湾内。从拿地企业上来看，恒大无疑是最大赢家，以12宗地位居榜首，从文旅、新能源到房地产，多元化布局沈阳，开启市场新篇章。

2019第三季度沈阳经营性土地成交明细表

竞得时间	地块名称	所属区域	土地面积(平)	规划用途	容积率	起拍楼面价(元/建筑平方米)	成交楼面价(元/建筑平方米)	竞得企业	商业比例
7-5	东胜01	沈阳经济技术开发区	191217.91	二类居住 (R2)	>2.0 >1.0	2560	2560	恒大新能源	>5%
7-5	兆寰	沈阳经济技术开发区	107655.53	二类居住 (R2)	>1.8 >1.0	2620	2620	恒大新能源	>5%
7-5	大青街道2	沈阳经济技术开发区	40192.47	二类居住 (R2)	>2.0 >1.0	2550	2550	恒大新能源	3%-5%
7-5	大青街道3	沈阳经济技术开发区	127375.63	二类居住 (R2) 商业 (B1)	>2.0 >1.0	2590	2590	恒大新能源	>20%
7-5	水厂西	皇姑区	31052.05	二类居住 (R2)	>2.5 >1.0	3750	4900	华润置地	>8%
7-8	常州路南原国大西	沈北新区	124334	二类居住 (R2)	>1.5 >1.0	1610	1610	恒大地产	>10%
7-8	常州路南原国大东	沈北新区	93007	娱乐康体 (B3)	>1.0	1200	1200	恒大地产	100%
7-8	雨田中学东侧-1	沈北新区	125952	二类居住 (R2)	>2.0 >1.0	2100	2100	恒大旅游	>5%
7-8	雨田中学东侧-2	沈北新区	110801	二类居住 (R2)	>2.0 >1.0	2100	2100	恒大旅游	>5%
7-18	GN-MD-01-05-1	浑南区	120167.32	二类居住 (R2)	>1.8 >1.0	4100	4100	恒大新能源	>10%
7-18	GN-MD-01-05-2	浑南区	123046.25	二类居住 (R2)	>1.8 >1.0	4100	4100	恒大新能源	>10%
7-18	GN-SW-02-26/31	浑南区	145967.58	二类居住 (R2) 商业 (B1)	>2.0 >1.0	4000	6000	龙湖	>40%
7-18	壕上01	沈阳经济技术开发区	187247.66	二类居住 (R2) 教育科研 (A3)	>1.5 >1.0	2380	2380	万科	>5%
7-26	嘉兰街东1号	苏家屯区	57653.13	二类居住 (R2)	>1.1 >1.0	1560	1560	恒大旅游	>5%
7-26	嘉兰街东2号	苏家屯区	65201.22	二类居住 (R2)	>1.2 >1.0	1420	1420	恒大旅游	0
7-26	火车站南货场	苏家屯区	10005.42	二类居住 (R2)	>2.0 >1.0	2420	2420	沈阳铁道房地产	>12%
8-14	小青01	沈阳经济技术开发区	181019.82	二类居住 (R2)	>1.8 >1.0	2900	2900	恒大泰杰置业	>5%
8-14	小青02	沈阳经济技术开发区	78228.61	二类居住 (R2)	>1.8 >1.0	2900	2900	恒大泰瑞置业	>5%
8-21	金桔路北1号	苏家屯区	109971.58	二类居住 (R2)	>2.1 >1.0	4050	4500	华润置地	>7%
8-21	金桔路北2号	苏家屯区	106889.92	二类居住 (R2)	>2.1 >1.0	4050	4500	大悦城控股	>7%
8-21	南堤西路南-3	和平区	75077.12	二类居住 (R2)	>2.0 >1.0	8000	10400	方大	>5%

竞得时间	地块名称	所属区域	土地面积(平)	规划用途	容积率	起拍楼面价(元/建筑平方米)	成交楼面价(元/建筑平方米)	竞得企业	商业比例
8-30	凤凰城东	和平区	12873.59	二类居住 (R2) 商务 (B2) 商业 (B1)	>8.0 >1.0	6805	7800	辽宁匯利	>40%
9-3	榆林安置房北-1	大东区	43169.52	二类居住 (R2)	>2.0 >1.0	5200	5700	旭辉	>5%
9-3	榆林安置房北-2	大东区	39079.34	二类居住 (R2)	>2.0 >1.0	5200	5700	旭辉	>5%
9-12	原地税所地块	沈北新区	8177	商务用地 (B2)	>3.5	1010	1010	沈阳万邦置业	100%
9-17	塔湾街地铁口	皇姑区	14581.03	二类居住 (R2) 商业 (B1)	>2.7 >1.0	4846	4846	沈阳地铁晨瑞	>40%
9-19	31中学东	铁西区	2149.1	居住、商业	>4.2 >1.0	5420	5500	中德开置业	>20%
9-19	中央大街西、孔雀杉路南	苏家屯区	83341.39	二类居住 (R2)	>1.8 >1.0	2000	2050	澳海	>5%
9-25	马贝02	沈阳经济技术开发区	68634.39	二类居住 (R2)	>1.5 >1.0	1560	1600	正宸置业	>5%
9-25	雷明钢管东侧地块	沈北新区	105527	二类居住 (R2)	>2.2 >1.0	4200	4300	欣荣基	>5%
9-27	七星大街东、瑞尔地产南	沈北新区	60580	二类居住 (R2)	>1.8 >1.0	3050	3050	嘉城集团	>20%
9-27	沈北路北吉宝南侧东-1	沈北新区	69706	二类居住 (R2) /公服(社会福利A6, 医疗卫生A5)	>1.8 >1.0	2750	2750	嘉城集团	>30%

本章总结

2019年第三季度，土地市场最为明显的动作无疑是“回归城心”，这一点从入市地块所在环线位置便可清晰看出。季度成交面积上升至历史最高值，充分的表明供需两端参与者对市场的理想预期，而溢价率与楼面价的回落又见企业的理性态度，“稳扎稳打”成为企业营销重心。

三、商品住宅市场

1. 全市商品住宅供需走势

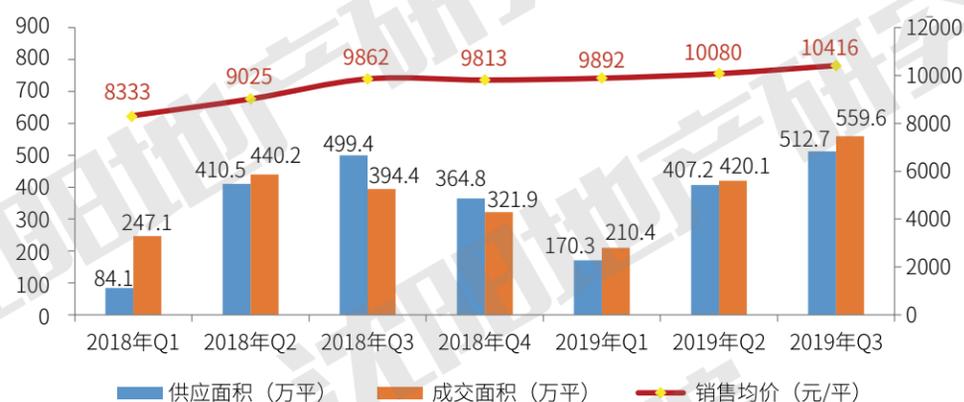
1) 从供过于求到供不应求，量价齐升

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，呈现量降价稳的态势。2019年第二季度市场有所回暖，双月量价齐升，到第三季度上升至峰值。

相关数据：供应面积512.7万平，环比上涨25.9%，同比上涨2.7%；成交面积559.6万平，环比上涨33.2%，同比上涨41.9%；销售均价10416元/平，环比上涨3.3%，同比上涨5.6%。

每年的第三季度为市场热度集中期，也是开发企业投资意向最强的时候。在此期间，房企扩张布局与产品加速供应表现于市场，购房者出手置业率最高。从供过于求到供不应求，不仅是格局的改变，更是市场需求力与热度的提升。

2018-2019年沈阳商品住宅季度供需走势



2) 房企持续增量刺激市场，价格微涨

由沈阳地产研究院统计，9月供应面积198.1万平，环比上涨9.1%，同比上涨9.3%；销售均价10521元/平，环比微涨0.73%，趋于稳定。7-9月市场供应量持续增加，房企加速产品入市，以保证货源充足，推动市场前行。成交面积157.6万平，三季度呈下行态势，需求端略显乏力，但双端仍处于高位区，对比去年同期，升温明显。

传言中的“铁九”，在沈阳未有呈现，即使销量有所下滑，但市场仍有余温。主要原因在于大量刚需客群被消化，占比明显上升的转变改善与投资类，买涨不买跌是此类客群对市场预判的准则，需求力支撑着市场热度。四季度首月，市场将开始逐步退温，在供需量上会有明显变化。

2018-2019年沈阳商品住宅月度供需走势

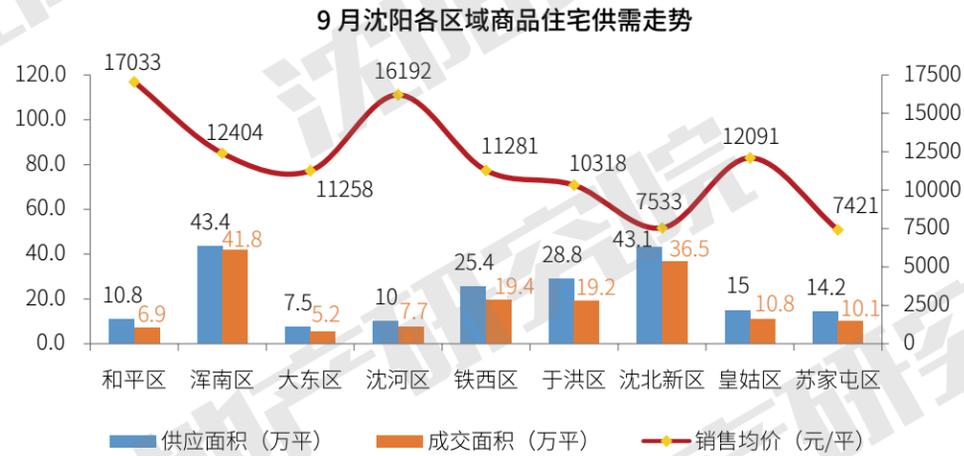


2. 各区域商品住宅供需走势

1) 和平房价首破1万7，9区均现供过于求

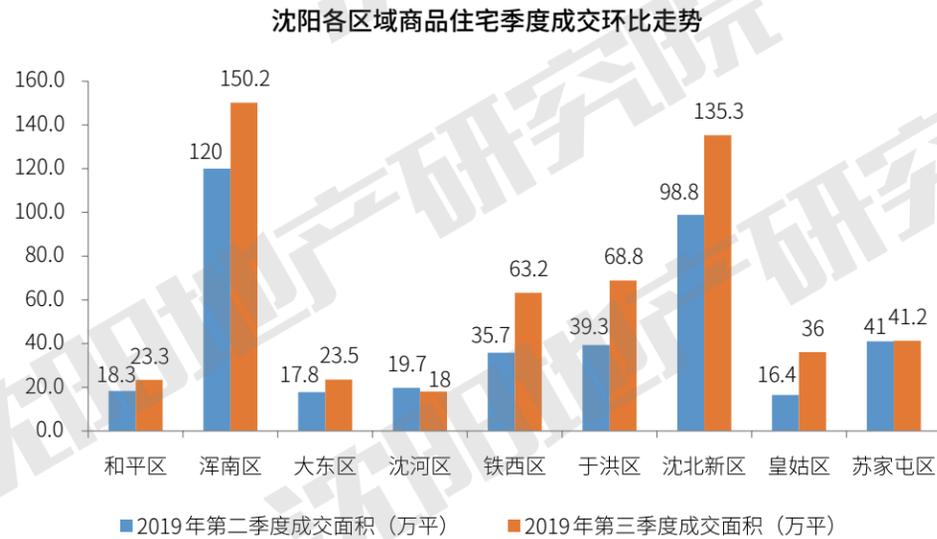
9月份，和平区商品住宅销售均价为17033元/平，位居全市9区房价之首，同时也是该区域单价首次突破17000元。目前7区过万，沈北新区与苏家屯区处于低位盘整，但部分项目价格已在万元以上，市场热度上行难挡。

从区域供需上看，供过于求成为全市各区主势，虽然观望客群增多促使本月销量有所回落，但这并不影响房企增大产品供应，足以说明其对市场的信心与理想预期。



2) 8区季度销量上涨，浑南沈北领跑全城

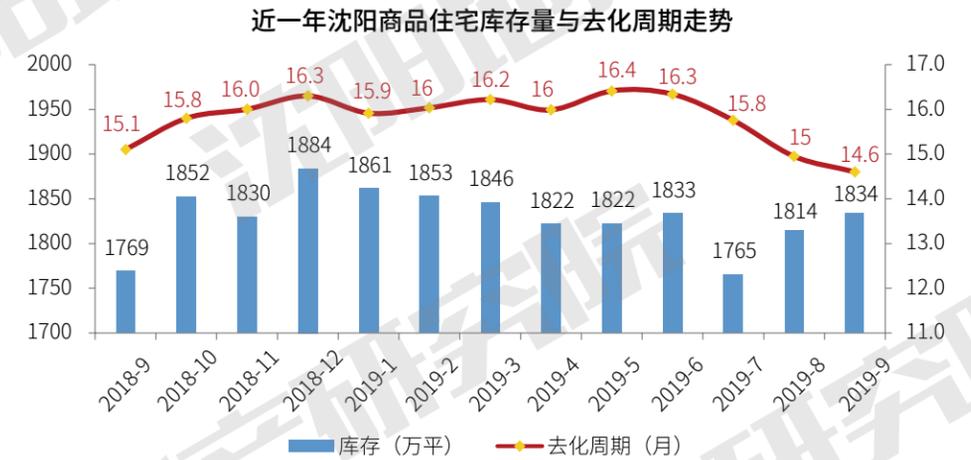
第三季度，浑南区以成交面积150.2万平夺得榜首，环比上涨25.1%，沈北新区紧随其后，成交面积135.3万平，环比上涨36.9%，两区位居前列，与其他7区差值较大。仅沈河区在三季度销量略有回落，成交面积18万平，环比下降8.7%，金廊沿线产品去化慢，其他板块略显乏力。



3. 商品住宅库存与去化周期

1) 去化周期将至近一年最低值，库存持续反弹

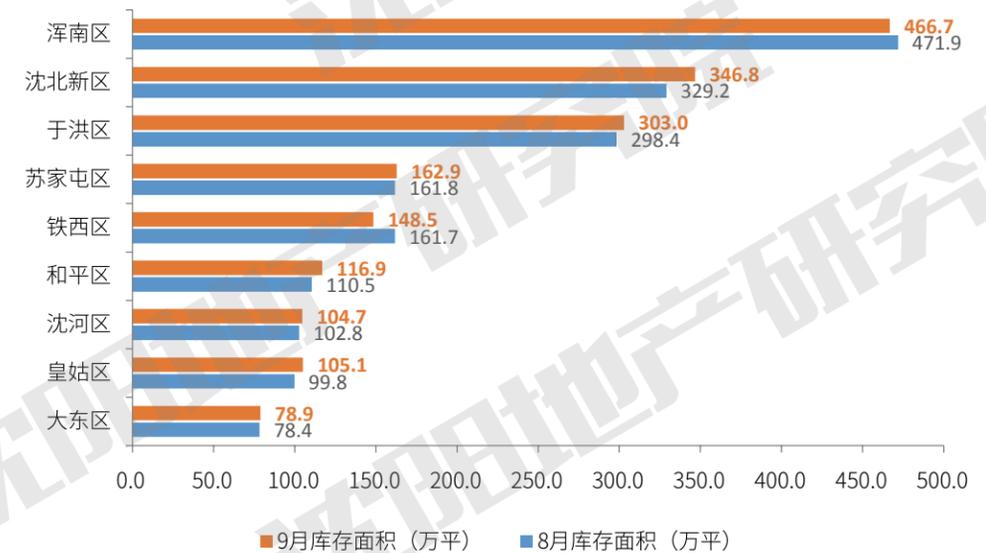
进入下半年，沈阳商品住宅去化周期持续呈现下滑态势，时至9月份，降至14.6个月，为近一年内最低值。库存面积1834万平，房企在第三季度持续增加产品供应，速度远超过去化，致使库存量上涨。进入四季度后，供需两端增速将回落，库存量与去化周期趋于稳态。



2) 7区库存上涨，浑南回落仍居高位

由沈阳地产研究院统计，9月浑南库存面积466.7万平，位居榜首，虽然相比8月有所回落，但区域内大量的闲置房源将成为片区市场未来去化的隐患。从数据中可知，除了浑南区库存回落，还有铁西区，减少了13.2万平。其他7个区域均呈现环比上涨，其中沈北新区上涨17.6万平，库存增量最多。两者皆因供应增速低于去化所致。

近一年沈阳各区域商品住宅库存面积走势

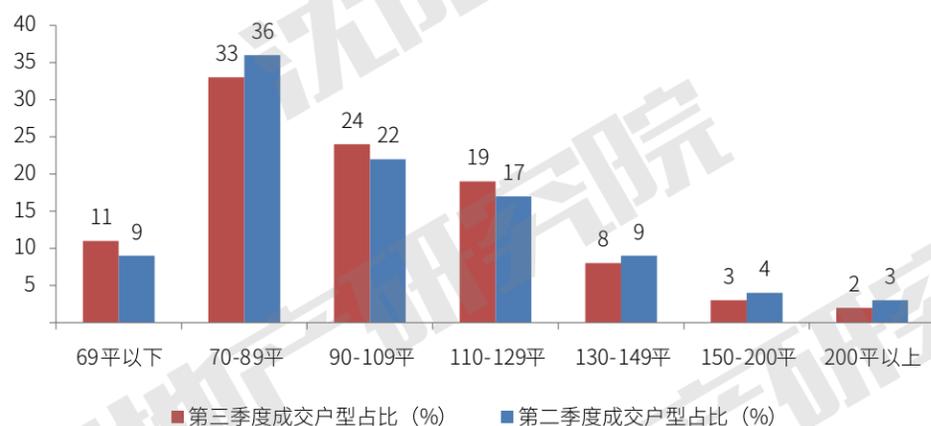


4. 商品住宅成交户型面积段

改善类产品占比攀升，刚需仍为市场主力

第三季度，沈阳商品住宅成交户型面积以70-89平为主，由于观望客群的增加，占比相对上季度略有回落。90-109平刚性需求改善类产品占比呈上涨态势，位居第二。69平以下产品占比回升，缘于部分项目推出了小户型产品，去化良好，吸引了刚需与投资客的关注。

7-8月沈阳商品住宅户型面积段走势



本章总结

量价齐升是沈阳楼市第三季度的主基调，价格稳涨变为市场热度的催化剂，买涨不买跌成购房者对市场的预判与出手置业的心理依托。虽然“金九”销量下降，但相比去年有所好转，与全国个别城市低位盘整略有不同，双端仍居高位。

全年楼市高温区已经过去，进入四季度后开发投资意向会逐步降低，供需双端将有所回落，房企开始加速回笼资金，囤地意向降低，拿地进一步放缓。随着新盘/新品不断入市，供过于求取替了二季度的供不应求，库存高位预警将致使供应减速。

四、二手房市场

1. 房价反弹至历史最高值

9月份，沈阳二手房销售均价10258元/平，环比上涨8%，同比上涨14.9%，上升至历史最高值。在连续两个月持续下行后出现大幅反弹，主要原因在于新房与存量房市场客群池在潜在发生着改变。

随着新房市场热度的上升，刚需客群逐渐被消化。目前市场中占比上升的主力为改善与二套投资类客群。对于购买二手房的客群而言，用于投资基本为零，多为刚需与改善或其他置业用途（如教育、养老等）。

房价的上涨一部分原因在于中介在期间的杠杆作用，还有房主对市场预期的向好预判，提高了备案登记价格，短期内波动上浮，10月份将会有所回落。

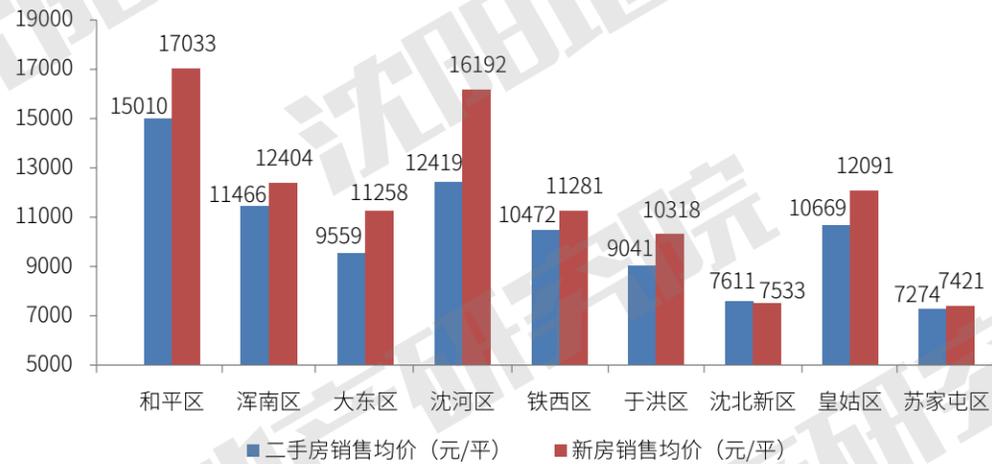
9月沈阳市二手房销售均价走势



2. 沈北房价“倒挂”，和平“双线”领跑全城

9月份，仅沈北新区二手房价呈现“倒挂”，前期对9月的预判终究呈现，苏家屯区或将成为下一个目标区域，其他区域二手房价均低于新房。值得注意的是，全市9区增幅均呈现收缩态势，其中浑南区价格差减少了52.9%，幅度最大。和平区新房与二手房价同步上涨，价格差却减少了1359元，区域两类市场价格领跑全城。

9月沈阳新房与二手房销售均价走势



4. 两区热点板块价格全域上行，浑南超7成回落

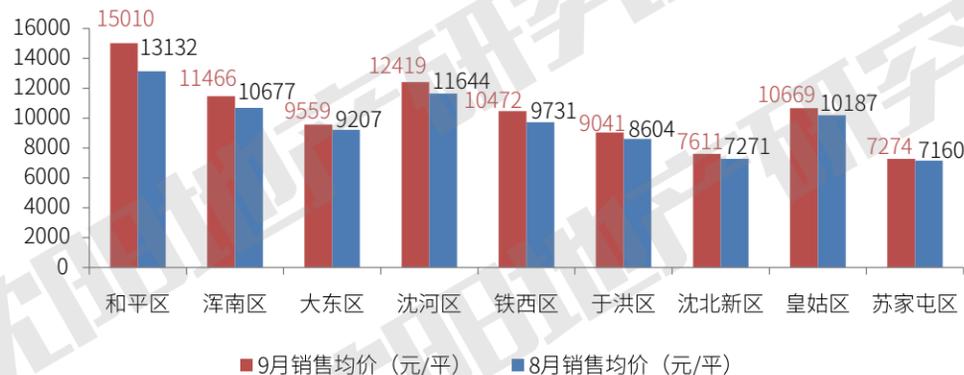
统计9区热门板块销售均价，于洪与苏家屯热点板块价格环比均呈现上涨，其中丁香湖板块以上浮68.1%位居全市首位，苏家屯区的民主板块以42.3%紧随其后。相比之下，浑南区在9月略显乏力，仅浑南中路与浑河堡两大板块房价上涨，其他片区均呈现不同程度下降，新房市场9月价格也出现同步下滑态势。

和平区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
五里河	12255	9781	25.3%
太原街	15515	13579	14.3%
三好街	18268	16118	13.3%
西塔	9064	8069	12.3%
长白岛	16752	15892	5.4%
南湖	11823	11606	1.9%
砂山	8828	8934	-1.2%
集贤街	11290	11451	-1.4%
浑南区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
浑南中路	12792	10711	4.1%
浑河堡	12624	12797	3.3%
建筑大学	9667	9751	-0.3%
全运路	10970	10881	-1.0%
奥体中心	12250	11615	-2.6%
白塔	6415	6692	-3.1%
营城子	9150	8570	-4.3%
二十一世纪广场	10364	9202	-5.6%
大东区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
陶瓷城	10383	8655	20.0%
傍江街	9091	8486	7.1%
东北大马路	11425	10913	4.7%
东站	9871	9646	2.3%
大北	10604	10441	1.6%
二台子	5338	5270	1.3%
吉祥	8783	8711	0.8%
东中街	13868	13882	-0.1%
望花	8389	8999	-6.8%

3. 全市9区价格上涨，和平增幅最大

9月份，全市9区二手房价格普涨，其中和平区环比上涨14.3%，位居首位，苏家屯区涨幅最小。从全局来看，各区排名暂无变动，势态较为稳定。新房价格的上涨，带动了二手房市场上行，改善与投资客群的占比攀升也起到了助推作用。

8-9月沈阳二手房销售均价对比走势



沈河区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
五爱	19258	17356	11.0%
中街	11206	10248	9.3%
南塔	10538	9773	7.8%
方家栏	13948	13564	2.8%
北站	8601	8497	1.2%
金廊沈河段	11659	11914	-2.1%
市府广场	9716	9996	-2.8%
长安街	8068	8405	-4.0%
皇姑区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
三台子	9135	7566	20.7%
塔湾	11117	9836	13.0%
陵东	9718	8940	8.7%
陵西	9276	8550	8.5%
北行	13523	13142	2.9%
北陵公园	12688	13104	-3.2%
五一商店	8245	8574	-3.8%
黄河北大街	8438	9358	-9.8%
铁西区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
工人村	9365	7026	33.3%
兴顺	10348	9268	11.7%
沈辽路	7727	7106	8.7%
劳动公园	9271	9093	2.0%
铁西广场	14544	14476	0.5%
滑翔	8180	8346	-2.0%
兴工街	10586	10913	-3.0%
保工街	10834	12344	-12.2%
于洪区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
丁香湖	17424	10367	68.1%
于洪新城	11346	9336	21.5%
西三台子	9067	7992	13.5%
黑山	14688	13530	8.56%
红旗台	7330	6757	8.5%
沙岭	4452	4218	5.5%
造化	8016	7773	3.1%
平罗湾	5290	5176	2.2%
怒江北街	9627	9618	0.1%

沈北新区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
虎石台	5011	4791	4.6%
蒲河新城	7118	6945	2.5%
清水台	6232	6261	-0.5%
道义	7727	7863	-1.7%
正良	9067	10258	-11.6%
苏家屯区			
板块名称	9月销售均价 (元/平)	8月销售均价 (元/平)	环比
民主	8265	5808	42.3%
临湖	7610	7031	8.2%
会展中心	7501	7377	1.7%
湖西	5509	5431	1.4%
苏家屯火车站	8696	8596	1.2%

本章总结

在连续双月价格下行之后，9月迎来回升，且至历史最高值。各区价格同步上涨。从第三季度数据来看，二手房价先抑后扬，市场仍具有充足的购买力与增值空间，苏家屯次月或将迎来“倒挂”。随着新房市场价格稳涨，部分人群或将转移至二手房市场，以满足对位的置业需求。整个市场的客群结构将发生一次“洗牌”。

五、沈阳第三季度人气楼盘

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，恒大中央广场凭借其教育、商业的完善配套，便捷出行条件及优质户型赢得购房者青睐，位居第三季度人气楼盘排行榜第一位。

除了配套优势外，价格也是一大亮点。项目在售高层产品价格低于9月浑南区商品住宅销售均价12404元/平，对比周边竞品，略显优势。

品牌项目霸屏，佳和新城成为“一枝独秀”，但从推出的产品来看，同属于改善类。目前市场客群中，刚需占比逐渐弱化，取而代之的是改善与二套投资。随着势态的发展与房价的稳涨，未来短时间内市场将进入“饱和期”。

排名	项目	区域	主推产品(平)	参考均价(元/平)	咨询电话
1	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
2	佳和新城	沈河区方家栏板块	高层60-100	11000	400-639-9993 转1305
3	华润置地 翡翠城	皇姑北部经济区	翡翠公馆39-55	6000	400-639-9993 转1739
4	中冶·上和郡 青藤	和平区长白岛	高层45-80	12500	400-639-9993 转1516
5	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-114 洋房129-149	8500 9500-13000	400-639-9993 转1261
6	融创·观澜壹号	沈北新区道义板块	高层84-114 洋房112-141	8600起 11000起	400-639-9993 转1206
7	中海·和平之门	和平区长白岛	六期95-180	20000-25000	400-639-9993 转1668
8	沈抚·万科城市之光	沈抚新区	高层78、99 小高层101 洋房101	6500 7000 9000	400-639-9993 转1492
9	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87、104	10000-14000	400-639-9993 转1148
10	碧桂园·御玺	和平区砂山板块	精装高层87-107	19000-20000	400-639-9993 转1991

2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘来电量可知，恒大中央广场位居榜首，无论通过何种媒介，项目的优势与品质是吸引客户咨询的主因。从区域分布上看，沈北新区仍为市场聚焦点，两大刚需热盘位居榜单前三甲，紧随恒大中央广场之后。

从入榜的项目销售均价可知，70%低于所在区域销售均价，可见目前房价已经渐渐拉平甚至超出了购房者的心理预期价位。那些故意推动市场火热并拉动价格上涨的做法势必遭遇禁止，未来市场平稳健康发展的是必然走向。

排名	项目	区域	主推产品(平)	参考均价(元/平)
1	恒大中央广场	浑南区新市府板块	高层82-130 洋房102-172	10000 13500
2	宏发·浣花溪	于洪区于洪新城	高层55-83 多层85-98	11000 12000
3	亚泰城	沈北新区道义板块	景观高层96-103	7800-8000
4	金地·悦城大境	大东区陶瓷城板块	清水高层80-100 精装高层95-125 清水洋房115 精装洋房130-150	9500 10500-11500 13000-15000 15000-16000
5	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87、104	10000-14000
6	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-114 洋房129-149	8500 9500-13000
7	中冶·上和郡 青藤	和平区长白岛	高层45-80	12500
8	鲁班·尚品	沈北新区道义板块	高层64-86 洋房141-149	6700 待定
9	中海·和颂	于洪区丁香湖板块	全装高层87-125	10000-12000
10	华润置地 万象府	铁西区重工北街板块	精装小高层92、126、146 清水洋房139、158	14000-16000 17000-18000

本章总结

目前市场客群主要可分为两类，一是经济条件一般的纯刚需客群，集中选择价格略低于所在区域的房源；另一类是二套改善或投资的客户，追随市场浪潮，抢在前端置业，也是目前助推市场热度上升的主力。

当市场从2018年的改善转化为刚需回归理性，时至今日，再由刚需逐渐演变成改善占比的提升，客群角色的改变直接影响市场水分的占比，“脱虚入实”将成为下一阶段急需解决的关键点。

六、企业市场战略布局

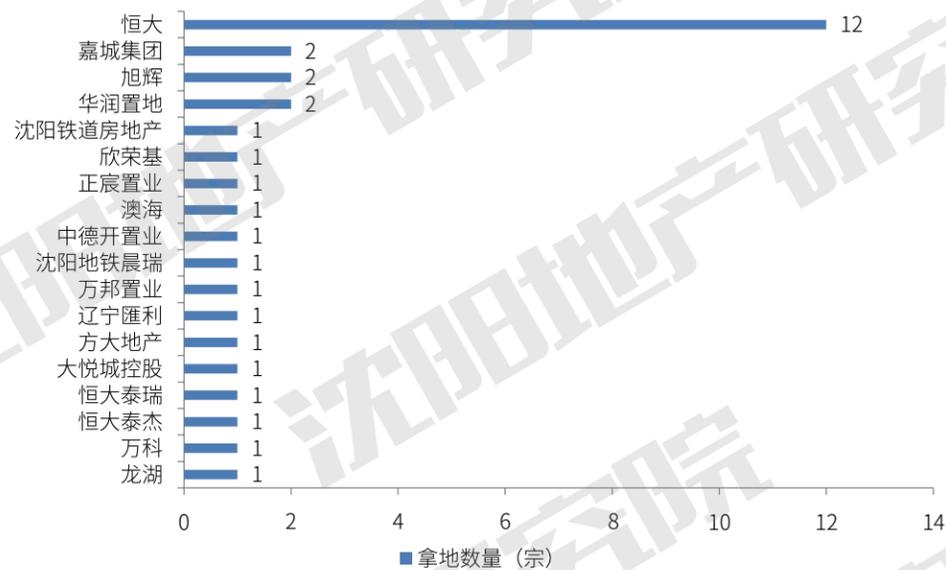
1. 土地市场表现

由沈阳地产研究院统计，第三季度沈阳经营性土地共计成交32宗，其中恒大竞得12宗位居榜首，涉及旅游、新能源科技与房地产三大产业板块，无疑是2019年第三季度土地市场的大赢家。

从拿地企业属性来看，本土房企9家，外地房企23家，占比28%，相比第二季度，数量上增加了5家，占比提升了19.6%。市场占有率的提升不仅能够强化本土房企对市场投资的信心，同时有利于整个市场的平衡发展，削弱两极分化。

从营销层面分析，除了恒大囤地的“全军出击”，还有华润深耕北城、方大首进和平、万科首进沈北、龙湖商业“致敬”新市府、澳海“突围”八一板块与沈阳孔雀城为邻等等。三季度的土地市场，遍地开花，虽然竞拍氛围略显低调，但囤地仍为众多企业现阶段的重要市场营销策略。

2019年第三季度房企拿地宗数对比

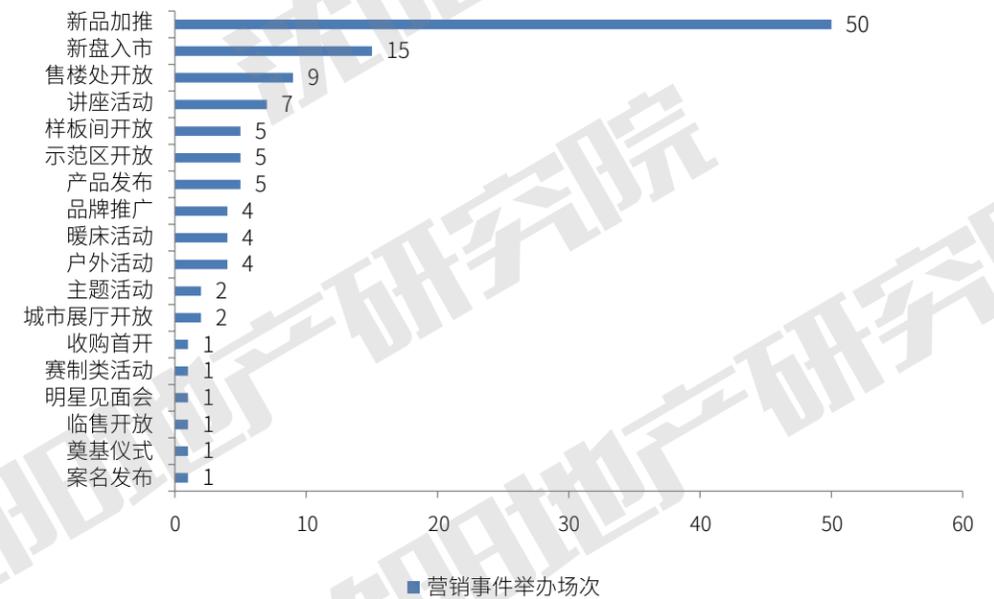


2. 营销策略分析

1) 房企推新持续增速，产品类营销事件位居前列

从第三季度沈阳市场营销表现来看，产品类相关活动举办约50场，位居榜首，占总次数的42%。从数据图可知，位列前七名中，有6个活动与产品有关，可见房企对市场营销的重心已“从软转硬”。房企持续增量，既是对市场预期的肯定，同时也是抢占份额的举动。

2019年第三季度沈阳房企营销事件对比



2) 七盘售楼处开放迎客，新盘集中入市抢“金九”

虽然从成交量上看，今年的“金九”成色依然不是很纯，但房企营销策略已从往年的促销折扣转变为“接客、入市、增量”，从9月供需端数据对比情况便可清晰看出。传言中的“铁九”在沈阳变现的不那么明显。

- ▶ 中海·望京府、恒大世界城、美的·瀚堂等项目售楼处开放，进入认筹前准备期；
- ▶ 碧桂园·御玺、首开·如院、融创·盛京宸院等新盘入市，抢占金九尾，奋战“银十”；
- ▶ 太湖·国府壹号、亚泰城、金地·樾檀山热盘加推，续热区域市场温度，强化市场份额。

七、2019年第四季度沈阳房地产市场预测

- ▶ 金融经济维稳，个人房贷利率新规执行，全国市场冷热不均，房企投资欲望走低。
- ▶ 营商环境再优化，从产品自身建设入手，实施相关政策进行市场维稳，因城施策。
- ▶ 资金逐步进入年末统计阶段，土地市场供应减量，成交量收缩，房企拿地放缓。
- ▶ 商品住宅市场初见下行，量减价稳，房企开始加速回笼资金，优惠力度增强。
- ▶ 户外类营销活动随着天气渐冷而减少，转化为市内暖场活动，看房带客类增多。



沈阳地产研究院

沈城楼市报

买房都需要

房小二网

fangxiaoer.com

让买房卖房更简单

联系电话

400-639-9993转0000

专业的沈阳房地产信息服务商