

# 2019年10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

责任编辑 刘贺予

数据来源 国家统计局  
沈阳统计局  
沈阳自然资源局  
政务与资源官网  
市场信息监控等

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	6. 重点项目
2. 市场政策	7. 企业动向
3. 城区建设	8. 城市要闻
4. 交通环境	9. 热点事件
5. 教育动态	10. 本章总结
二、土地市场	08
1. 经营性土地月度供需	6. 经营性土地供应明细
2. 经营性土地区域供需	7. 本章总结
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	
三、商品住宅市场	13
1. 全市商品住宅供需走势	6. 本章总结
2. 各区域商品住宅供需走势	
3. 十大热销板块销售情况	
4. 全市商品住宅库存与去化周期	
5. 全市商品住宅成交户型面积占比	
四、二手房市场	18
1. 房价居高位盘整，微涨趋稳	
2. 苏家屯价格差环涨104.2%，全市无“倒挂”	
3. 九区二手房价基本平稳，步入平衡期	
4. 老城区房价回落，新区逆势上涨	
5. 本章总结	
五、沈阳楼盘来电云数据分析	22
1. 十月楼盘咨询来电Top10	
2. 十月楼盘咨询来电时长Top10	
3. 前10月楼盘来电云数据相关解读	
4. 本章总结	
六、企业市场战略布局	28
1. 土地市场表现	
2. 营销策略分析	
七、2019年11月沈阳房地产市场预测	29

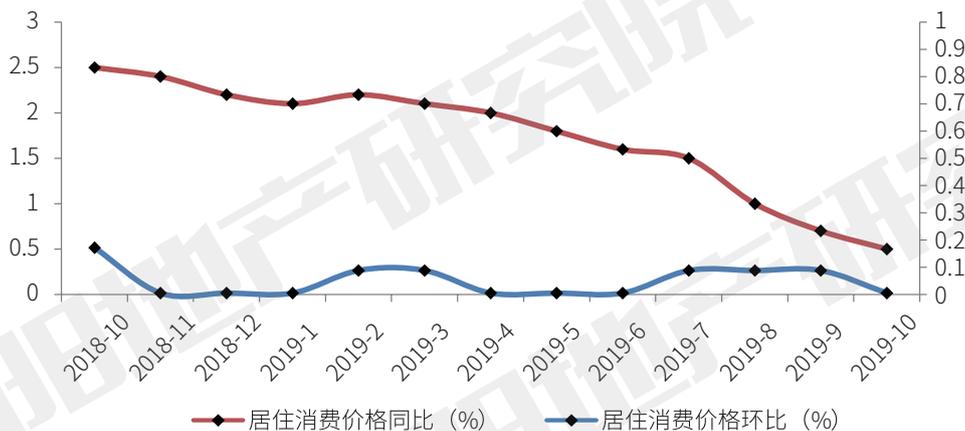
## 一、宏观市场

### 1. 宏观经济

1) 10月21日，央行公布最新贷款市场报价利率，5年期以上LPR仍为4.85%，报价与9月20日报价一致，金融货币市场保持平稳态势。

2) 10月，全国居民居住消费价格环比与上月持平，同比上涨0.5%，比上月同期下降0.2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10月-2019年10月全国居民居住消费价格走势



### 2. 市场政策

#### 全国重点房地产相关政策

1) 10月8日，个人住房贷款利率新规正式执行。同日，国务院第66次常务会议通过《优化营商环境条例》，条文共计71条，将于2020年1月1日起正式实施。

2) 10月23日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于简化住房公积金提取业务申请材料的公告》。

◆ 国管公积金缴存职工办理住房公积金提取业务时，不再需要提交纸质提取申请书。

3) 发改委：特色小镇命名不得“洋名化”。

### 辽宁及沈阳本地房地产相关政策

1) 10月10日，沈阳市房产局官网发布了《沈阳市住房发展规划（2018-2020）》。

◆ 涉及到住房供量指标与建设要求、新增土地供应方向与开发行为规章制度、租赁住房市场发展等多方面、多层次指导意见。影响的不仅仅是房地产市场供需双方，还影射到了上下游相关产业的参与者。

2) 10月11日，沈阳工程建设项目“多测合一”改革工作实施方案发布，试工期2年。

3) 10月13日，《沈阳市民用供热收费管理规定》实施，供热单位要向原交费主体追缴欠费。

4) 10月14日，辽宁新赋予沈抚新区169项行政职权。

5) 直至12月底，沈阳市对存在环境违法行为的施工单位限期实施停业整顿，在办理房屋预售许可和办理资金监管时采取严厉措施管控，限制参与国有建设用地竞买6个月等联合惩戒。

6) 沈阳高新区培育新动能重磅推出“产业促进政策20条”。

### 3. 城市建设

1) 沈阳加快发展数字经济打造东北第一城。

2) 10月1日，沈辽路高架桥正式通车，沈阳站西广场完工开放。

3) 10月7日，浑南区的爱情新地标——莫子山“爱的小路”正式落成。

4) 沈阳浑南快速路南京街节点立交桥年底前具备通车条件。

5) 10月31日，在沈阳盛京皇城改造建设说明会上，沈阳对外发布盛京皇城改造整体方案。

6) 望花立交桥加固工程提前22天开放交通。

### 4. 交通环境

1) 地铁2号线南延长线全运三路站、高深东路站、沈本大街站主体工程进场施工。

2) 沈阳出租车起步价调整为9元/3公里。

### 5. 教育动态

1) 教育部：重点治理城镇小区配套幼儿园移交难补建慢等问题。

2) 沈阳12所小学获评“体育艺术2+1项目”示范校。

3) 于洪区计划引进43中学、岐山一校、珠江五校等优质学校合作。

4) 第43中学未来校区动工仪式在万科首府未来城项目规划教育地块盛大举行。



## 6. 重点项目

- 1) 10月15日，20家企业意向签约入驻沈阳·中关村信息谷创新中心。
- 2) 10月17日，东北唯一知识产权保护中心在沈阳揭牌。
- 3) 10月21日，沈阳市政府与中国健康养老集团签署战略合作协议。
- 4) 10月22日，辽宁首批5G应用示范区落户中科院金属所。
- 5) 10月25日，苏家屯区沈水产业新城产业园区举行项目集中签约仪式，总投资10亿元。
- 6) 10月29日，在沈抚新区举行2019年第三批重点建设项目集中开工仪式，31个新开工项目涉及总投资达193.2亿元。
- 7) 10月31日，盛京皇城15个项目现场集中签约，19.26亿。

## 7. 企业动向

- 1) 万达酒店及度假村与腾讯微信签署战略合作协议，双方将以微信支付分功能落地万达酒店为起点，将在共建“智慧酒店”、探索酒店行业创新场景等方面展开深度合作。
- 2) 苏宁集团和恒大集团将在11月1日至11日期间合作线上合作卖房，累计将在全国820个楼盘中拿出1111套房源，产品类型包括洋房、高层、小高层、公寓、别墅，涉及学区房、地铁房等等。

## 8. 城市要闻

- 1) 雄安：首宗含住宅地块不接受联合竞买，需中华人民共和国境内注册的企业法人独立申请。
- 2) 南宁：小区配建养老服务用房每百户不少于30平。
- 3) 南京：六合区针对外地人的购房限购政策已经放松，不再需要社保或个税证明。
- 4) 天津：对户籍暂未迁入天津市的职工，其家庭在天津无住房的，可在本市购买住房1套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明。
- 5) 三亚：中专以上凭学历与工作证明可申购1套房。
- 6) 海口：严禁卖房捆绑销售、变相加价等行为。
- 7) 广州：南沙区共有产权住房可贷款，满8年可申请上市交易。
- 8) 长沙：人才购首套房不受户籍、个税等限制，但必须在长沙工作生活满24个月。
- 9) 江西：房企、中介不得为购房人垫付首付款、不得组织众筹购房。

## 9. 热点事件

- 1) 10月16日，1亿元沈阳市旅游产业发展基金获批设立。
- 2) 10月18日，2019工业互联网全球峰会18日在辽宁沈阳召开。
- 3) 沈阳成为全国首批5G商用城市。
- 4) 辽宁“飞地经济”与不动产登记一体化改革被国务院提名通报表扬。

## 本章总结

A. 看经济。房贷新政执行1个月后，整体指数表现平稳，一二线部分城市出现上升态势。目前沈阳未有明显波动，影响略小。10月全国居住消费价格指数与9月持平，同比虽然上涨，但空间逐渐压缩，市场需求仍持续扩张。

B. 看政策。国家主打营商环境优化，地方调控工程建设与行政职权，沈抚新区再次迎来利好。在全城限购的大环境下，沈阳发布了《住房发展规划2018-2020》，可以说是继去年“8·6”限购政策之后的又一个具有深远影响的条例，它将成为接下来沈阳楼市发展的主动脉。

C. 看城建。沈阳在道路交通环境改善、老城区改建的基础上，加快发展数字经济打造东北第一城成为接下来的新目标，而前期国家中心城市的发展定位，将是具有深远影响意义存在的一个主要发展命题，但无论怎么改造与发展，也无法改变与失去文化古韵的内涵，盛京皇城方案的发布，完美诠释了城市建设之魂。

D. 看交通。地铁2号线南延长线工程三大站点持续进行，逐步完善城市快捷轨道建设，促进区间联动发展，增强跨区活动的功能性。出租车起步价上调，对此行业不会有明显的影响，反而会促使从业人员的增加，服务行业经济上行。

E. 看教育。沈阳43中学，创建于1958年，是一所省重点初级中学，在受到于洪区青睐同时，位于万科·首府未来城的分校动工仪式也已盛大举行。教育产业是一座城市文化底蕴的基础，影响着相关产业的发展，对房地产市场的影响，更多的表现于学区与学位的划分，这也是为什么近期分校越来越多的主因。

F. 看项目。沈抚新区与苏家屯区约40个项目签约落地，进一步促进产业领域发展，沈阳投资环境持续向好。同时，沈阳以首批5G商用城市的身份在高科技领域项目上不断探索与发展，对国家中心城市起到了巩固性的促进作用。

G. 看企业。随着网络时代盛行与科技的发展，通过即时通信进行市场营销已成为企业布局市场的重要营销手段。万达酒店与腾讯微信运营公司的合作，成为首个通过微信预定客房的酒店。恒大与苏宁合作网络卖房，有重燃房产电商之意。总而言之，企业多元化发展探索，是其生命持续的根本，也是社会发展的动力。

H. 看城市。南京、天津、三亚三大城市在同一天内同步放宽买房限制，有放宽就会有收紧。全国市场持续调控的基调不变，或者说已经成为国家战略。放宽的城市是在原来调控收紧的基础之上，波动式前行，螺旋式上升，目标只有一个，维护市场健康平衡平稳健康发展。

## 二、土地市场

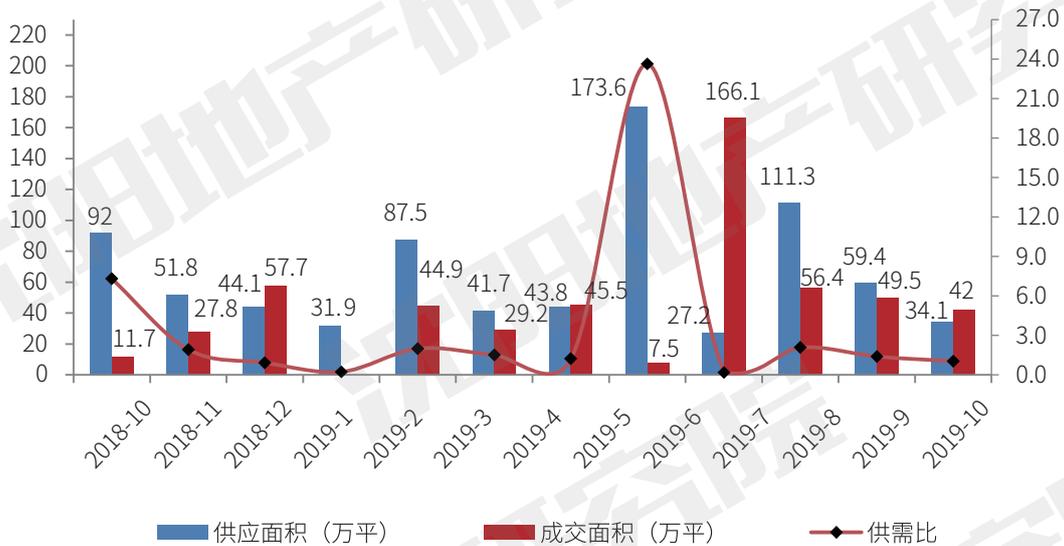
### 1. 经营性土地月度供需

供应环同比双降，“控量提质”促成交趋稳

10月，沈阳经营性土地供应总面积34.1万平，环比下降42.6%，同比下降62.9%；成交总面积约42万平，环比下降45.2%，同比上涨258.5%，供需两端环比同步下滑，温度走低。

从近一年全局来看，年中土地集中供应入市，不仅迎合了企业营销布局意向高涨期，同时加快上半年供地计划的完成。6-7月供需两端此起彼伏，在波动中逐渐走向平稳，相比去年供应减速明显，企业拿地意向渐涨，随着天气变冷，土地市场将呈现稳中有降态势。

沈阳经营性土地近一年供需走势



## 2. 经营性土地区域供需

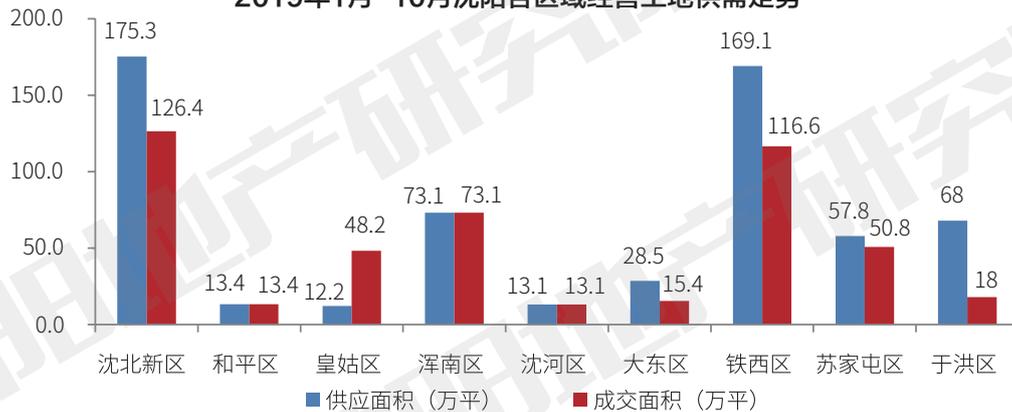
### 沈北夺供需双冠，与铁西开启“西进北拓”

1-10月，沈阳经营性土地供应总面积610.4万平，其中沈北新区新增供应175.3万平，位居榜首，铁西紧随其后；从成交端来看，冠军仍被沈北新区以126.4万平的成交量夺走，铁西以微弱之势位居第二。和平、沈河及大东三个老城区垫底，合情合理的市场发展走势。

目前整个市场格局已成“西进北拓”，道义板块与沈阳经济技术开发区为企业拿地布局的重心。一是区域板块发展规划在大方向上的引导与政策牵引，二是沈阳未来必将持续向外扩张，无论是城区面积还是常住人口的转移，中心城区在逐步改善并实现它的城市建设展示功能作用，居住密度逐渐的由内向外，由大变小。

此外，供过于求的另一个重要原因还在于地块流拍。据统计，2019年前10个月，共有12宗地块惨遭流拍，总用地面积达135.3万平，相当于总供应面积的22%，也是导致供需失衡的侧面原因。

2019年1月-10月沈阳各区域经营土地供需走势

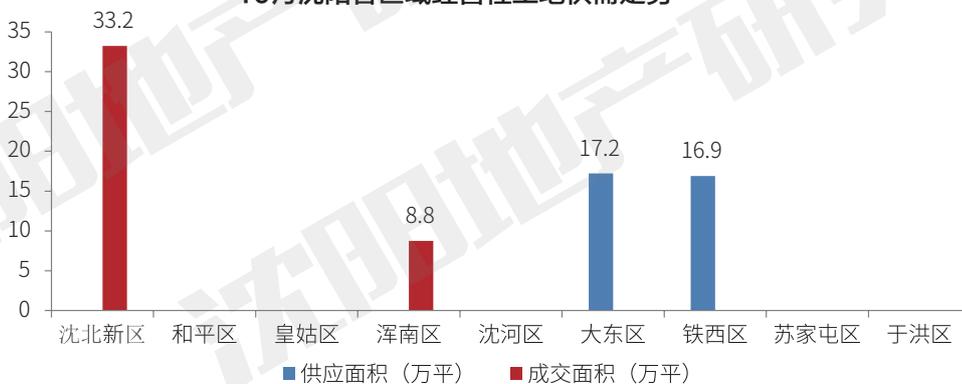


### 四区“单线双增”，五区挂零停滞调整

10月市场进入了低位调整期，而这种波动现象或已“屡见不鲜”。既不能说房企拿地意向降低，也不能说市场降温，主要原因在于市场供给端对土地入市节奏的把控，促使10月供需走低结果的产生。

同时，四个区域均呈现供需端“单线”增长，其他五区处于停滞调整阶段。低位供应量将牵引11月土地成交端的走势，土地市场将位于低区盘整。

10月沈阳各区域经营性土地供需走势



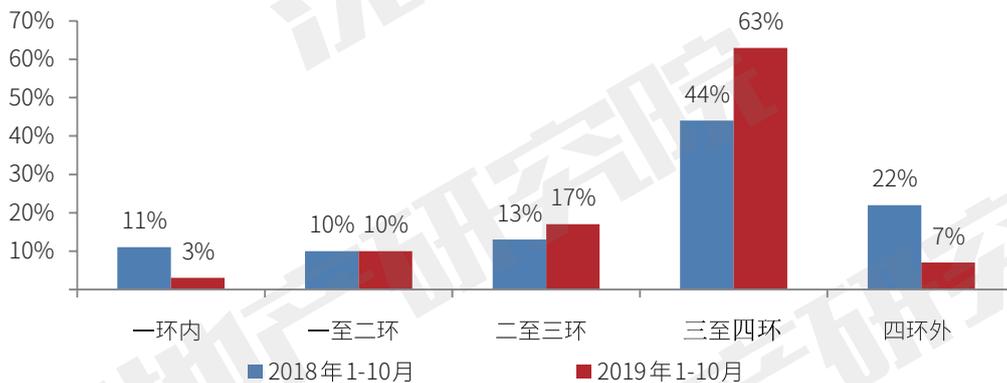
### 3. 经营性土地成交环线

#### 三至四环为抢地“主战区”，城心地日渐稀缺

2019年1-10月，位于三至四环间的已成交地块占比63%，为抢地热区，同时也是供给端主攻之地。随着城心外扩，二环南移工程正在紧张进行中，城市不断在扩大，居住空间需求量日益提升。

主城区作为一个城市的商务活动与建设魅力展示功能区，居住密度变小势在必行，这也是导致三至四环推地量上涨的主要原因，也是目前沈阳土地储备结构的现状。

2018与2019前10月同期内经营性土地成交环线分布对比

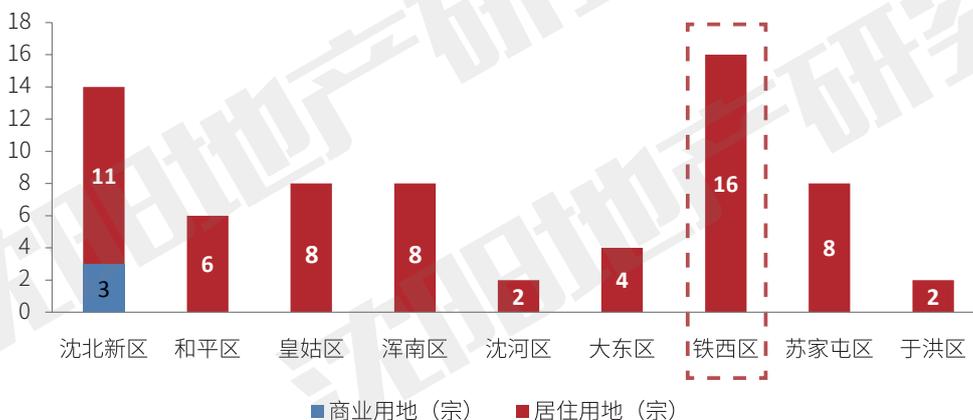


### 4. 经营性土地成交属性

#### 铁西夺成交榜第一，3宗商业用地均位于沈北

1-10月，沈阳经营性土地共成交68宗，其中居住用地65宗，商业服务业用地3宗位于沈北新区，分别是7月8日恒大以楼面价1200元/建筑平方米竞得的常州路南原国大东地块（娱乐康体用地）、9月12日万邦置业以1010元/建筑平方米竞得的原地税所地块（商务用地）、10月11日万达以1100元/建筑平方米竞得的雨润西-1地块（零售商业用地）。

2019年1-10月沈阳各区域已成交经营性土地属性分布



铁西区16宗居住用地，其中沈阳经济开发区成交占比近7成，对标客群是谁呢？

- ◆ 新沈阳人。铁西周边外埠来沈打拼务工的上班族，刚需+刚改为主；
- ◆ 老城外溢。高房价必将部分经济一般的客群挤压出来，房价占主导地位；
- ◆ 区内工人。中德产业园与中法生态城的规划建设，目的就是引入与留住高端先进人才，这类客群给未来房地产市场营造了良好的基础与充足的市场空间。
- ◆ 其他区域。“一河两岸”、“一核两翼”、“一城一园一谷”的引擎驱动着铁西前行，也正是因为这三大具有历史性的发展规划，带动了人们选择这里安家。

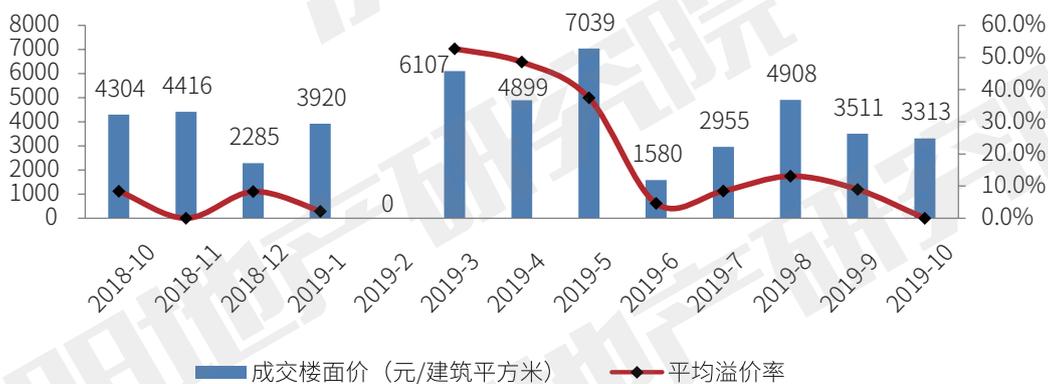
## 5. 经营性土地楼面价与溢价率

### 溢价率归零见理性，楼面价趋稳

10月份，经营性土地成交楼面价为3313元/建筑平方米，环比下降5.6%，基本居稳；同比下降23%，相比去年，企业对四季度的土地市场态度理性增强。溢价率归零，跌入谷底，主要原因归于土地拍卖方式为挂牌交易，政府引导性较强。

同时，从拿地房企来看，已然是众望所归。万达进驻沈北的落定、绿城完美封疆，即是对区域房产市场的一种推进，也是未来配套发展与居住环境提升的助力。

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

10月份，沈阳经营性土地成交4宗，均通过挂牌方式成功出让，总金额达23.52亿。雨润西-1、2、3三宗地块被万达竞得，可谓众望所归，总出让金为17.69亿。GN-MZ-01-16地块则被绿城以楼面价5550元/建筑平方米收入囊中，即是封疆之举，也刷新了新市府板块土地起拍价历史纪录。

10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	容积率	成交楼面价 (元/建筑平方米)	总价 (亿)	竞得人
雨润西-1	沈北新区	60435	零售商业用地 (B11)	≥2.0	1100	1.33	万达
雨润西-2	沈北新区	130111	二类居住用地 (R2)	≥1.85 >1.0	3300	7.94	万达
雨润西-3	沈北新区	141772	二类居住用地 (R2)	≥1.80 >1.0	3300	8.42	万达
GN-MZ-01-16	浑南区	87518.52	二类居住用地 (R2)	≥1.2 >1.0	5550	5.83	绿城

## 本章总结

2019年前10月，市场主要表现为，房企拿地从年初高涨期过渡到四季度的理性平稳期，“西拓北进”成为市场格局的主要表现，居住用地以绝对的优势占据供应端主线。每一年的峰谷更替都是有规可循，正是在这种波动之中，土地市场日渐平稳，进而维护楼市健康发展。

### 三、商品住宅市场

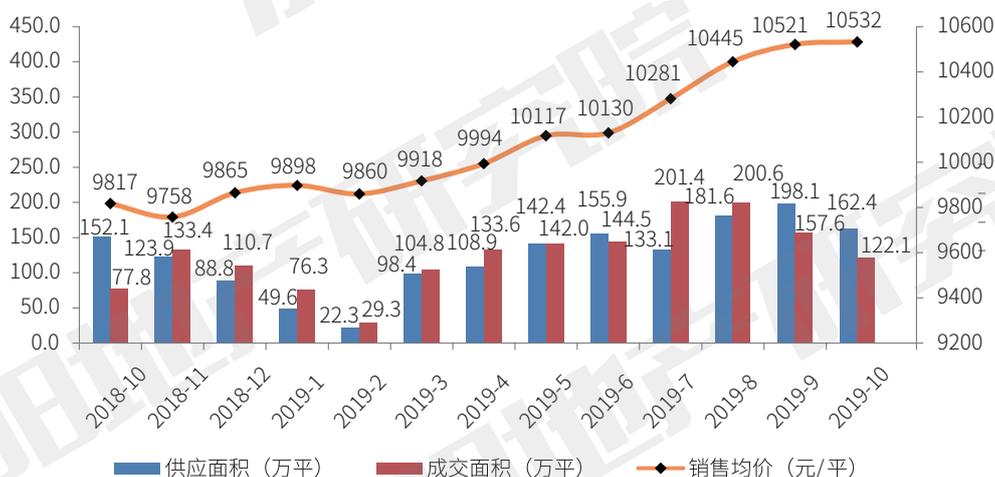
#### 1. 全市商品住宅供需走势

##### 房价月均增速下滑，供需回落

10月，沈阳商品住宅销售均价10532元/平，环比上涨0.1%，同比上涨7.3%，月均增速为0.69%，相比上月同期下降10.4%，全市房价趋于稳态，市场进入一年内第三个平衡发展期。

从市场供需来看，10月环比双降，分别为18%和22.6%，“银十”黯然失色。房企促销活动量相比往年大大降低，购房者观望情绪增强等因素，也是导致此结果的重要原因。

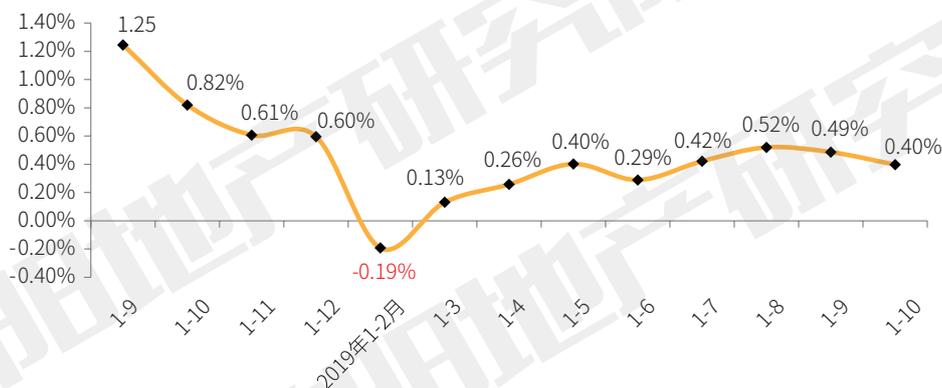
2018-2019年沈阳商品住宅月度供需走势



##### 环比增速回落，上涨空间收缩

2019年1-10月份，沈阳商品住宅销售均价为10170元/平，环比上涨0.4%，增速比1-9月份回落了9个千分点，与5月持平，房价上涨空间连续2个月收缩，渐入稳态。

近一年沈阳商品住宅销售均价环比增速走势



全市商品住宅销售均价虽然稳中有升，但上涨空间持续三个月收缩让市场渐入“平稳期”，这是购房者最想看到的结果，也是投资客与炒市场之人不想看到的画面。不过从另一个角度来看，也是激增客户买房信心，增大从观望者向真实购房者转移的概率。

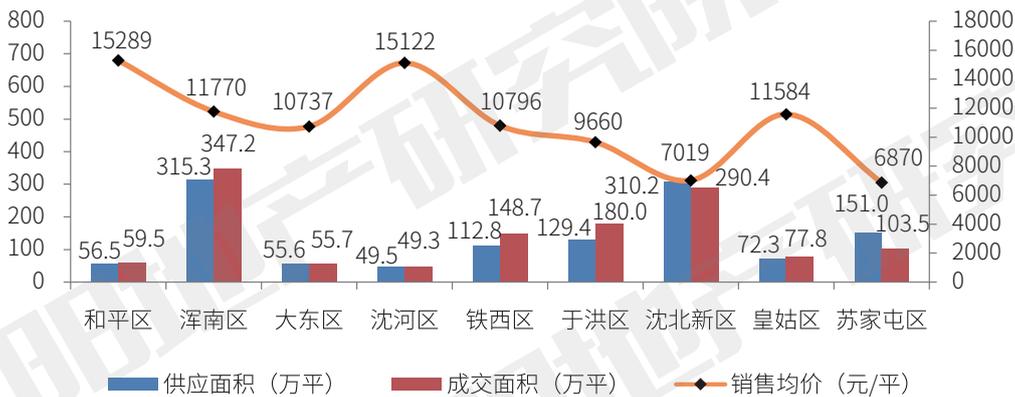
## 2. 各区域商品住宅供需走势

### 浑南夺前十月供销双冠，六区房价过万

1-10月，全市商品住宅供应总面积为1252万平，环比上涨9.2%，成交总面积1312万平，环比上涨13.2%，双端同步上行，市场整体向好。主因在于政策导向利好以及城建配套发展的推进，增强了企业布局市场与开发投资的信心，提升了购房者出手置业的概率。

从单个区域来看，浑南区夺得2019年前十个月供销双冠，沈北新区紧随其后。值得注意的是，苏家屯区以151万平的供应量进入前三甲，区域营商环境的优化促进了房企进驻投资，如华润、大悦城、澳海地产等纷纷拿地布局，激增了现存在售项目的产品供应，区域竞争局势变强。

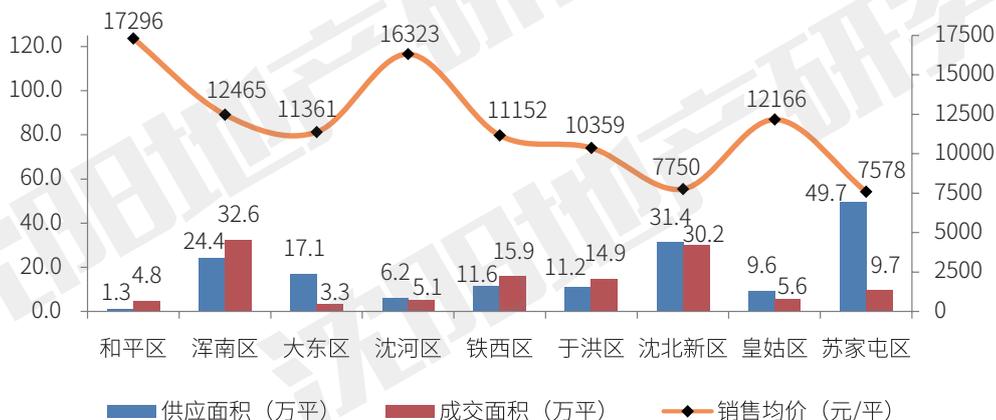
2019年1-10月沈阳各区域商品住宅供需走势



10月份，苏家屯区以49.7万平夺得当月供应端榜首，以突出的优势超过浑南与沈北，甚至超出浑南区供应面积2倍之多，首次夺冠充分表明房企对区域市场的认可与理想预期。

从价格上看，单价过万的区域保持在7个，沈北新区与苏家屯区仍为沈阳市价格洼地。虽然两区内有个别项目房价过万，但实为个案，支撑不了一个区域的整体走势，主要表现于沈北道义板块与苏家屯会展中心板块。

10月沈阳各区域商品住宅供需走势



### 3. 十大热销板块销售情况

10月份，道义板块成交面积29.4万平，位居热销板块榜首，远超于其他9个板块，是位居第二的新市府板块成交面积的2倍。新市府板块销售均价15500元/平，价格与销量均位于高位，很好的诠释了目前市场中改善产品与客群的占比。

道义板块销售均价8383元/平，高出沈北新区均价633元，虎石台板块及四环周边项目拉低了整体价格，正面的说明了为什么区域市场中过万的项目增多，反而区域价格仍为洼地。

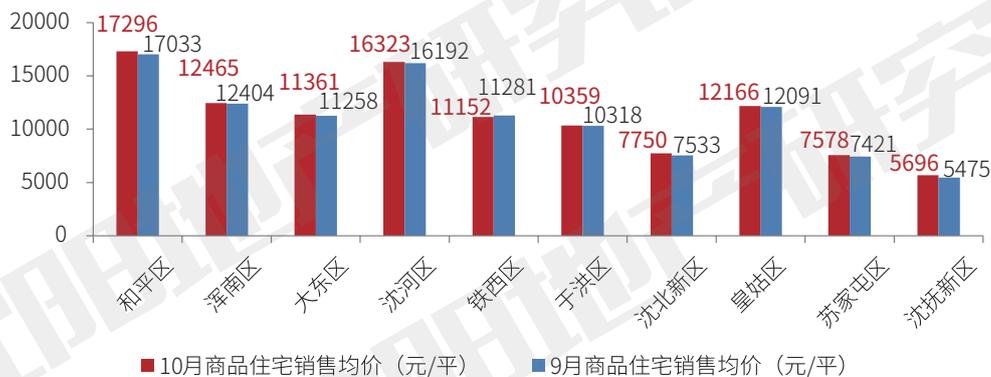
10月沈阳热销板块销售情况



### 8区房价稳中有升，仅铁西一区回落

10月，全市8区价格呈现上涨态势，其中和平区以17296元/平位居榜首，环比上涨1.54%，沈河区以16323元/平位居第二，两区房价领先于其他7区。唯有铁西区呈现下降，10月房价为11152元/平，环比下降1.15%。从全局来看，整体均保持平稳态势，波动幅度略小。

9-10月沈阳各区商品住宅销售均价对比



#### 4. 全市商品住宅库存与去化周期

##### 库存面积创年内新高，去化周期持续下降

10月份，沈阳商品住宅库存面积为1874万平，环比上涨2.2%，同比上涨1.2%，房企加速产品入市、备案量提升是库存回升主因。虽然增仓能够抢占市场，为营销蓄力，但是未能消化的大量产品将成为后期的存量房源。未来如何去库存，又将成为一个需要攻破的难点。

去化周期连续4个月下行，10月份为14.5个月，已低于2018年全城限购后的9月份数值。但是，从下降幅度来看，逐渐呈现收缩态势，10月下降值减少了近2个百分点，随着库存面积的增加，后期去化周期可能出现反弹迹象。

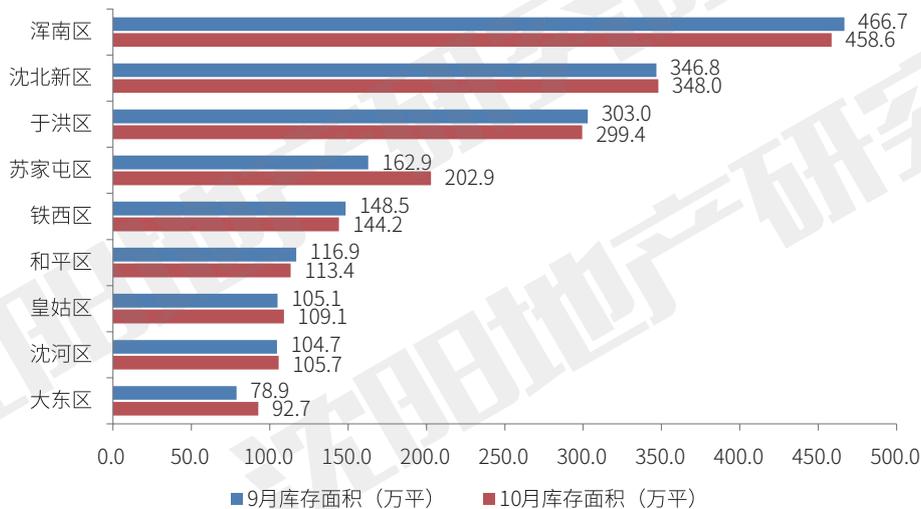
近一年沈阳商品住宅库存量与去化周期走势



##### 5个区域库存上涨，浑南连续双月量减

10月，浑南区库存面积458.6万平，仍为全市库存最多的区域，库存量排名未有改变。从存量的增减上看，有5个区域呈现上涨态势，其中沈北、沈河虽有增量，但基本趋稳。苏家屯区上涨最多，以40万平位居增量榜首。新区仍为置业首选，也是常住人口流动与城市发展的方向。

9-10月沈阳各区域库存面积对比

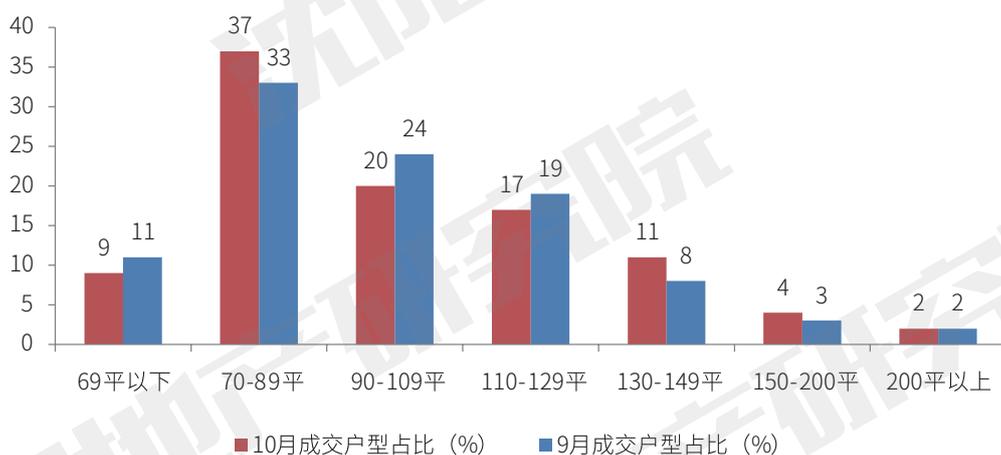


## 5. 全市商品住宅成交户型面积占比

### 70-89平占绝对主力，小户型占比下调

10月份，沈阳市商品住宅成交户型面积段以70-89平为主，以占比37%的绝对优势成产品销售面积段主力。小户型与百平产品具有不同程度下滑，改善需求略有减缓之势，刚需刚改为主力。

9-10月沈阳商品住宅户型面积段走势



## 本章总结

“金九”见稳，“银十”未至。市场供需两端同步下滑，我们所看到的是观望客群增多，改善需求占比攀升，房企理性渐露，持续增仓维持市场供应，但未能消化的产品后期将转化成存量房源，去库存的问题再次成为个别项目的营销难点。

逆流而上不如顺水推舟，在国家实施系列调控的背景下，“真枪实弹”才能赢得市场，才能促进不同属性的客群出手置业。

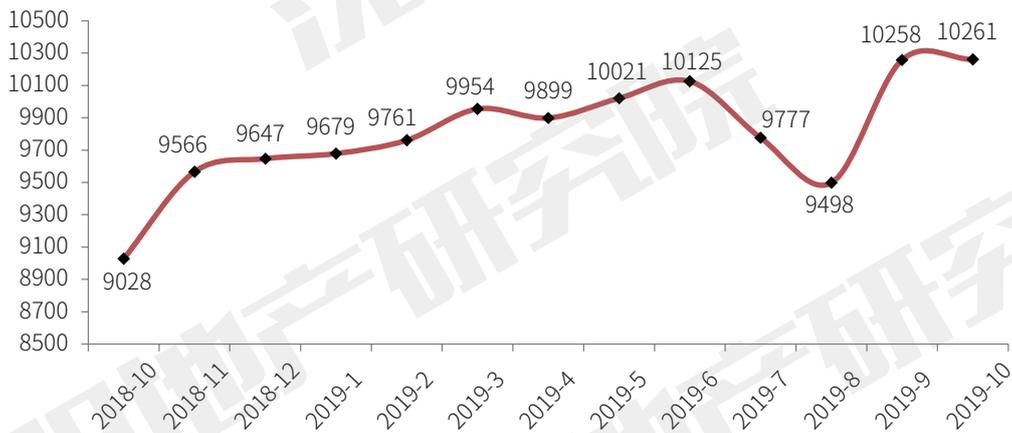
## 四、二手房市场

### 1. 房价居高位盘整，微涨趋稳

10月，沈阳二手房销售均价为10261元/平，环比上涨0.03%，趋于稳定态势。在连续两个月持续下行后出现大幅反弹至平稳，受新房市场牵制影响较大。

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）。

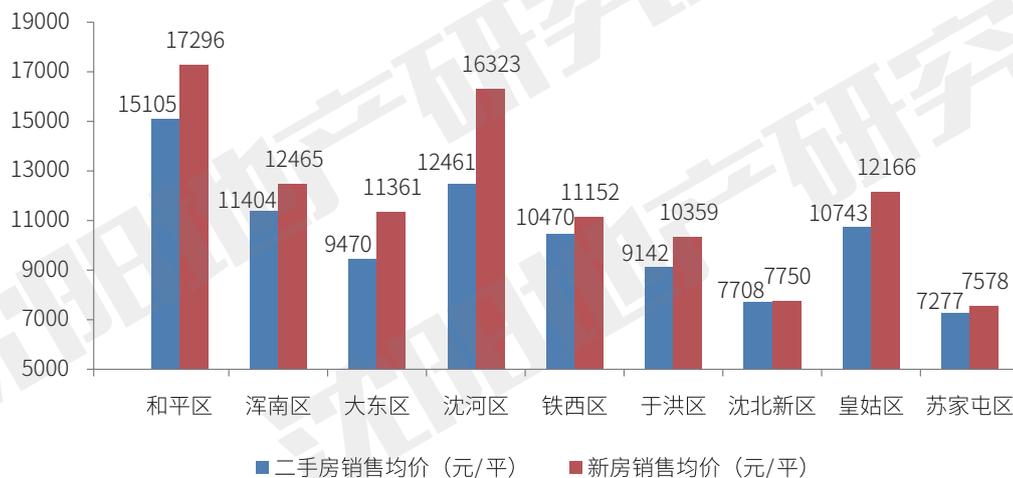
近一年沈阳市二手房销售均价走势



### 2. 苏家屯价格差环涨104.2%，全市无“倒挂”

10月份，9区二手房价格均低于新房价格，其中铁西、于洪、沈北新区价格差呈现收缩态势，其中沈北新区为45.6%，价格差空间收缩较为明显。苏家屯区10月二手房销售均价为7277元/平，价格差值上涨了104.2%，新房市场上行所致。

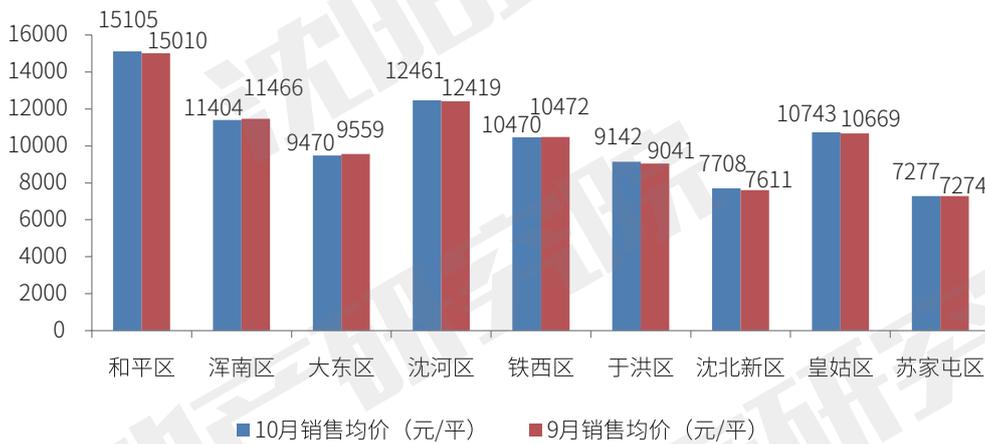
10月沈阳新房与二手房销售均价走势



### 3. 九区二手房价基本平稳，步入平衡期

10月份，和平区二手房销售均价15105元/平，领跑二手房市场。9区价格基本居稳，由于教育配套的不断提升，房企不断出资兴建分校，对二手房市场产生了一定的冲击。外加新楼盘不断增仓，压力进一步增强，价格无明显变化，市场观望期的一种真实写照。

9-10月沈阳二手房销售均价对比走势



### 4. 老城区房价回落，新区逆势上涨

统计9区热门板块销售均价，皇姑区、铁西区及沈河区热门板块价格涨跌幅度相对比较平稳，其他区域波动幅度较大，最大差值为浑南区白塔板块，环比上涨116.5%，主要受二手房源入市销售价格所牵引，多为改善产品，与9月刚需形成对比。

10月份沈阳各区域热门板块二手房涨跌情况统计

和平区			
板块名称	10月销售均价 (元/平)	9月销售均价 (元/平)	环比
五里河	14810	12255	20.8%
三好街	18971	18268	3.8%
西塔	9243	9064	2.0%
南湖	11973	11823	1.3%
长白岛	16882	16752	0.8%
砂山	8893	8828	0.7%
太原街	15438	15515	-0.5%
集贤街	11083	11290	-1.8%



浑南区			
板块名称	10月销售均价（元/平）	9月销售均价（元/平）	环比
白塔	13889	6415	116.5%
全运路	11643	10970	6.1%
建筑大学	9785	9667	1.2%
二十一世纪广场	10351	10364	-0.1%
奥体中心	12133	12250	-1.0%
浑河堡	12322	12624	-2.4%
营城子	8720	9150	-4.7%
浑南中路	11488	12792	-10.2%
大东区			
板块名称	10月销售均价（元/平）	9月销售均价（元/平）	环比
陶瓷城	11058	10383	6.5%
东站	9982	9871	1.1%
二台子	5361	5338	0.4%
吉祥	8714	8783	-0.8%
东中街	13732	13868	-1.0%
东北大马路	11202	11425	-2.0%
望花	8084	8389	-3.6%
大北	10060	10604	-5.1%
傍江街	8031	9091	-11.7%
沈河区			
板块名称	10月销售均价（元/平）	9月销售均价（元/平）	环比
南塔	10932	10538	3.7%
金廊沈河段	12012	11659	3.0%
五爱	19624	19258	1.9%
万泉	7881	7838	0.5%
市府广场	9655	9716	-0.6%
中街	11081	11206	-1.1%
北站	8470	8601	-1.5%
方家栏	9637	13948	-30.9%
皇姑区			
板块名称	10月销售均价（元/平）	9月销售均价（元/平）	环比
黄河北大街	8807	8438	4.4%
三台子	9405	9135	3.0%
明廉	7649	7505	1.9%
北行	13758	13523	1.7%
北陵公园	12650	12688	-0.3%
塔湾	11058	11117	-0.5%
陵东	9487	9718	-2.4%
五一商店	7989	8245	-3.1%

铁西区			
板块名称	10月销售均价（元/平）	9月销售均价（元/平）	环比
劳动公园	9628	9271	3.9%
沈辽路	8017	7727	3.8%
保工街	11172	10834	3.1%
兴工街	10768	10586	1.7%
铁西广场	14775	14544	1.6%
艳粉	8674	8627	0.5%
滑翔	8055	8180	-1.5%
兴顺	10090	10348	-2.5%
工人村	8517	9365	-9.1%
于洪区			
板块名称	10月销售均价（元/平）	9月销售均价（元/平）	环比
造化	9607	8016	19.8%
于洪广场	9042	8782	3.0%
红旗台	7545	7330	2.9%
黑山	14965	14688	1.9%
平罗湾	5314	5290	0.5%
荷兰村	9051	9067	-0.2%
怒江北街	9568	9627	-0.6%
于洪新城	11178	11346	-1.5%
丁香湖	11176	17424	-35.9%
沈北新区			
板块名称	10月销售均价（元/平）	9月销售均价（元/平）	环比
虎石台	6550	5011	30.7%
道义	8138	7727	5.3%
蒲河新城	7258	7118	2.0%
清水台	6194	6232	-0.6%
正良	8997	9067	-0.8%
苏家屯区			
板块名称	10月销售均价（元/平）	9月销售均价（元/平）	环比
会展中心	9500	7501	26.6%
苏家屯火车站	9084	8696	4.5%
湖西	5437	5509	-1.3%
临湖	7385	7610	-3.0%
民主	5879	8265	-28.9%

## 本章总结

二手房市场与新房市场同步，进入平稳期，9区二手房价均低于新房，“倒挂”现象并没有持续出现。同一区域不同板块内，房价相差或大或小，主要取决于产品自身与周边配套环境的竞争权重系数，这也是影响二手房市场发展走向的主因。

部分板块二手房价波动较大，主要是入市登记房源属性所致，改善增多、刚需下降，价格就会有所降低，其与新房市场走势截然不同。

## 五、沈阳楼盘来电云数据分析

### 1. 十月楼盘咨询来电量Top10

汇置·尚都项目凭借其在长白岛内优质地段、教育、生活配套，及产品自身的优势赢得了众多购房者的认可，夺得10月咨询量榜首。

从前十项目所在区域可知，位于沈北新区的项目占比60%，主要缘于近期区域内教育配套升级促使了批量对位客群的关注，如南京一校沈北分校动工、南昌中学签约、朝阳一校沈北分校东校区规划确定以及汇置集团打造的沈北教育城奠基等。

再者，沈北万达广场的敲定促使区域热度再次攀升，地块周边项目新品入市与去化同步提速，鲁班·尚品就是其中的一个，以7000元/平的低价优势位列第八。

产品多以刚需为主，且价格多数低于所在区域销售均价，客观的反映出目前购房者买房的主要参考因素，一是价格，二是配套。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	咨询电话
1	汇置·尚都	沈北新区道义板块	高层74-116 洋房119、127 别墅151-161	10000 12000-13000 330-480万/套	400-639-9993 转1284
2	中冶·上和郡   青藤	和平区长白岛	高层45-80	13000	400-639-9993 转1516
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	融创·观澜壹号	沈北新区道义板块	高层84-114 洋房112-141	8000-9000 12000-13000	400-639-9993 转1206
5	太湖·国府壹号	沈北新区道义板块	峯境高层83 洋房79-165 瞰景洋房84	8500 9800 9000起	400-639-9993 转1286
6	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-114 洋房127-147	8500-9000 9500-13000	400-639-9993 转1261
7	恒大中央广场	浑南区新市府板块	高层82-130	10000	400-639-9993 转1775
8	鲁班·尚品	沈北新区道义板块	高层64-86 洋房141-149	高层7000	400-639-9993 转1255
9	中国铁建·御水澜湾	沈北新区道义板块	高层92、95 洋房108-120	7200 9000	400-639-9993 转0988
10	金地·樾檀山	浑南区奥体板块	高层89-134 洋房120-167	15000-15500 17000-26000	400-639-9993 转1770

## 2. 十月楼盘咨询来电时长Top10

通过项目来电时长能够判断出客群的意向程度，1分钟之内的多为问价或中介人员，1-5分钟为潜在客户，5-10分钟为有效客户。华润置地|翡翠城低总价、优配套赢得了10月通话时长第一，经过核算，项目平均每通电话时长约3分钟，最多一次时长为8分42秒。

从项目区位来看，多为南北两大区域，东西部无项目上榜，这也进一步说明市场两极分化的另一个主要原因在于客户对区域的选择以及项目利好的引导。

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 翡翠城	皇姑北部经济区	翡翠公馆39-55	6000	400-639-9993 转1739
2	汇置·尚都	沈北新区道义板块	高层74-116 洋房119、127 别墅151-161	10000 12000-13000 330-480万/套	400-639-9993 转1284
3	中冶·上和郡 青藤	和平区长白岛	高层45-80	13000	400-639-9993 转1516
4	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-114 洋房127-147	8500-9000 9500-13000	400-639-9993 转1261
5	金地·樾檀山	浑南区奥体板块	高层89-134 洋房120-167	15000-15500 17000-26000	400-639-9993 转1770
6	太湖·国府壹号	沈北新区道义板块	峯境高层83 洋房79-165 瞰景洋房84	8500 9800 9000起	400-639-9993 转1286
7	美的·瀚悦府	皇姑北部经济区	小高层88-120 洋房125-135	11000-12000 12500-17000	400-639-9993 转1918
8	恒大中央广场	浑南区新市府板块	高层82-130	10000	400-639-9993 转1775
9	孔雀城·新京学府	苏家屯区八一板块	高层85-117	5800起	400-639-9993 转1220
10	融创·观澜壹号	沈北新区道义板块	高层84-114 洋房112-141	8000-9000 12000-13000	400-639-9993 转1206

### 3. 前10月楼盘来电云数据相关解读

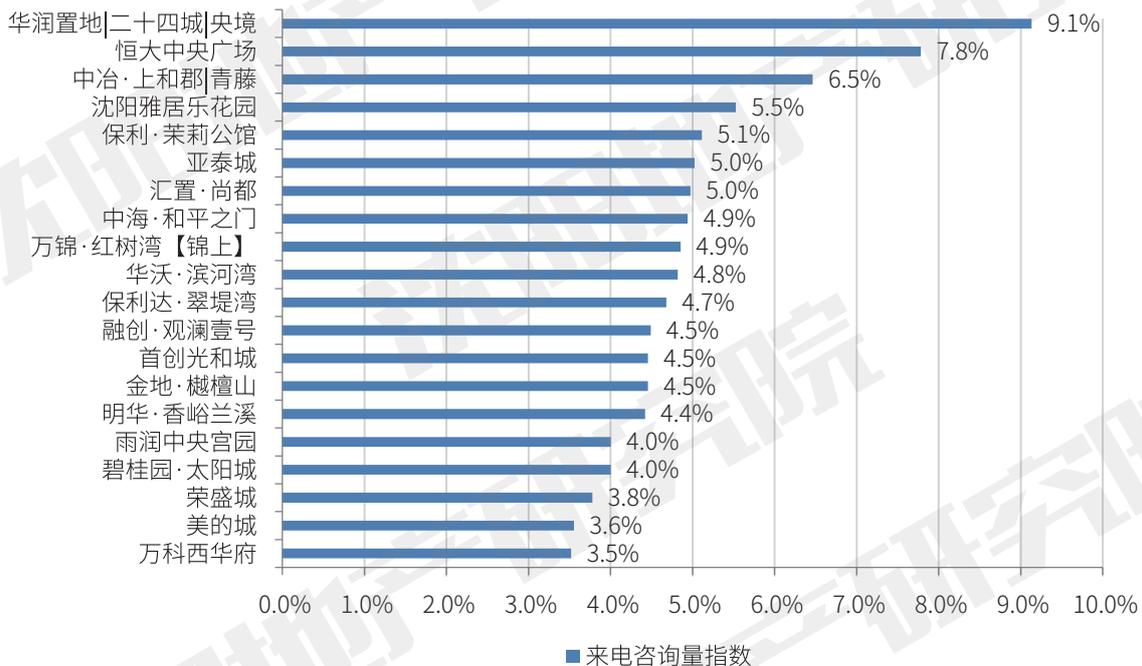
#### ◆ 全市楼盘来电咨询量Top20

1-10月，华润置地|二十四城|央境以来电指数9.1%位居榜首，恒大中央广场与中冶·上和郡|青藤紧随其后，进入前三甲。三者共性皆为所属片区内性价比高、配套完善、价格中低位、刚需+刚改大盘。不得不说，在购房群体中，价格因素仍为主要参考元素，配套与产品自身次之。虽然近期市场改善占比攀升，但主流仍为刚需客群。

在榜单中，多数项目主推刚需+刚改类产品，销售均价处于全市中位。同时，从项目所在区位来看，多数集中在南北区域（沈北新区、浑南区及长白岛），部分项目位于铁西，市场分化较为严重。

当下的购房者仍比较看重房源价格，在产品的选择上更倾向于性价比较高的项目，能够接受的价格区间约在8000-12000元/平米。而对于单价过2万的中海·和平之门而言，咨询量位列第8，主要原因在于项目自身的教育、交通、商业等配套以及自身产品的优势，吸引了大批量购房者安家于此，还有部分客群为老业主再置业。

1-10月沈阳市楼盘来电咨询 Top20

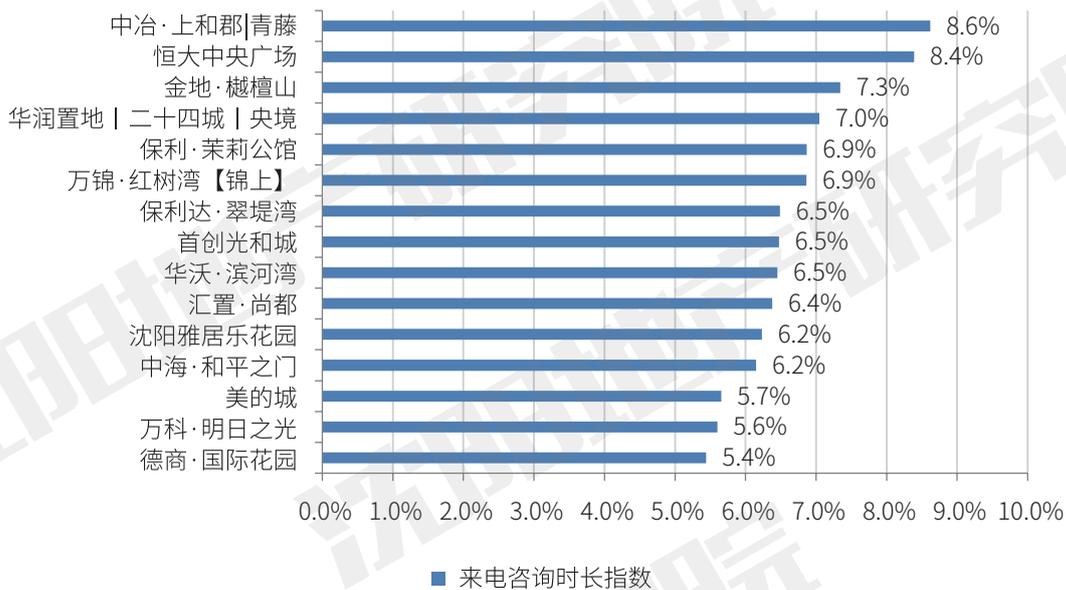


### ◆ 全市楼盘来电咨询时长Top15

1-10月份，楼盘来电咨询时长前三甲依次为中冶·上和郡|青藤、恒大中央广场、金地·樾檀山。其中，前两名项目同时入榜1-10月楼盘咨询量前三。

以中冶·上和郡|青藤为例，总来电时长已超12小时，经核算后，平均单通电话时长约3分钟。在此时间内，可以有效地获取房源种类、价格、物业费、等等比较敏感的信息。据市场调研，观望者一般咨询时长不超过20秒。综合判定，入榜项目的电访客群有效指数颇高，抛去中介公司成分，潜在客群基数较大。

1-10月沈阳市楼盘来电咨询时长排行



◆ 省内外埠区域楼盘来电咨询量排行

1-10月份，外埠区域楼盘来电咨询量前三甲为大连、铁岭、抚顺。从城市区位来看，铁岭与抚顺相比大连，更近距沈阳，同时在新沈阳中，来自两市的客群占比较大。来自大连客群咨询置业目的主要为改善、投资与首套安家。

本溪、锦州、阜新咨询量相对位居前列，其中还包括老人投奔在沈阳已定居的子女，通过远程咨询适宜房源，来获取最新相关动态。沈阳作为新一线城市，规划成为国家中心城市、东北亚国际化中心城市，其“虹吸效应”强度日渐提升未来咨询指数将保持稳涨态势。

1-10月沈阳周边外埠来电量排行



◆ 国内外省来电咨询量排行

1-10月，辽宁省外来来电咨询量前三甲为吉林、黑龙江与北京，东北地区仍为主要区域。内蒙古位居第四，近辽宁，区位优势明显。京津冀一带位居第二档，咨询量较高，同时涵盖了环渤海经济圈的部分城市。江浙以及南方部分城市也有一定的咨询数量，主要置业目的以投资、度假为主，无论哪种原因，都显示着沈阳对周边城市百姓的吸引力。

因外地人在沈阳买房限制最多一套，在利好推动下，让大家看到了市场的空缺与紧张感。买房用作人生的第二居所，既是一种投资，也是一种生活上的享受。

1-10月国内外省来电咨询量排行



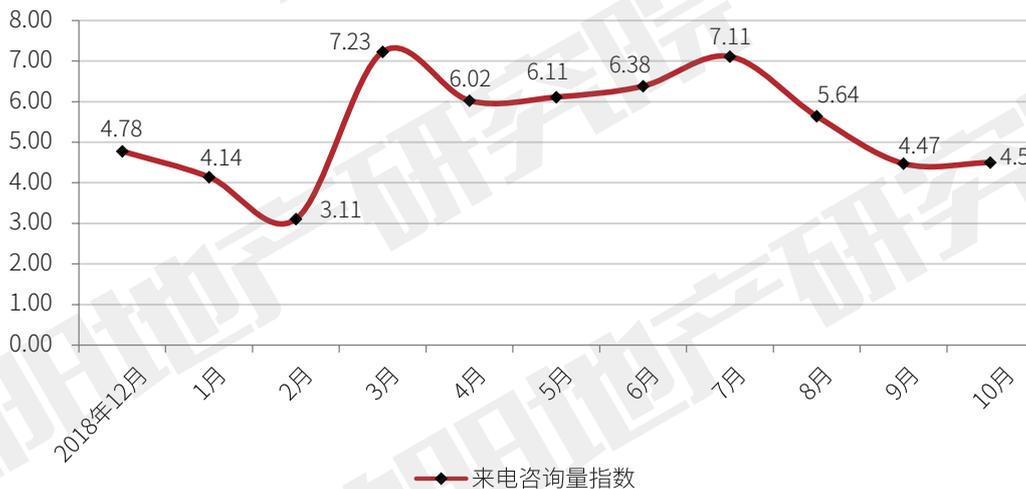
### ◆ 楼盘来电咨询量月度走势

从去年年末至2019年10月，沈阳楼盘咨询量整体呈现波动前行，处于稳定期，值得注意的是3-7月期间，楼盘咨询量居于高位区维持了5个月。据研究院统计，在此期间正是沈阳营商环境改革成果初期，85条政策出台，万达、腾讯等品牌企业相继与市政府签约。一些列事件铸成了“投资就过山海关”的说法。

步入下半年，咨询量逐月降低，到了四季度初呈现平稳态势，此时正好沈北万达广场选址最终敲定，与年初基本持平。

影响数据走势的不仅仅是购房者的需求，政策与产品供给端的动作也在改变着市场的发展、影响着客群的心态，不难看出他们更加看重房子的价值属性，保值与增值的空间。

1-10月沈阳楼盘来电咨询量月度走势



### 本章总结

从项目的来电量、咨询时长及来电城市，对目标目前沈阳房地产市场形势，可清晰的看出，两者处于同一轨道前行。刚需盘仍为市场重心，购房者倾向选择品牌类项目，价格与配套成为10月入榜项目的共同点。

沈阳经济圈内城市及周边外埠县城为新沈阳人这类客群的主要来源地，虽然限购对外地人在沈置业设置了门槛，但由此数据可知目前市场中仍存有大量的潜在客群需要进行挖掘，外地刚需+刚改+投资、本地改善+投资仍为市场主基调。

## 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，10月沈阳经营性土地共计成交4宗，均被外地房企以挂牌方式竞得，其中万达竞得3宗标示万达广场成功落地，绿城竞得1宗“腹地”，完美收官封地。

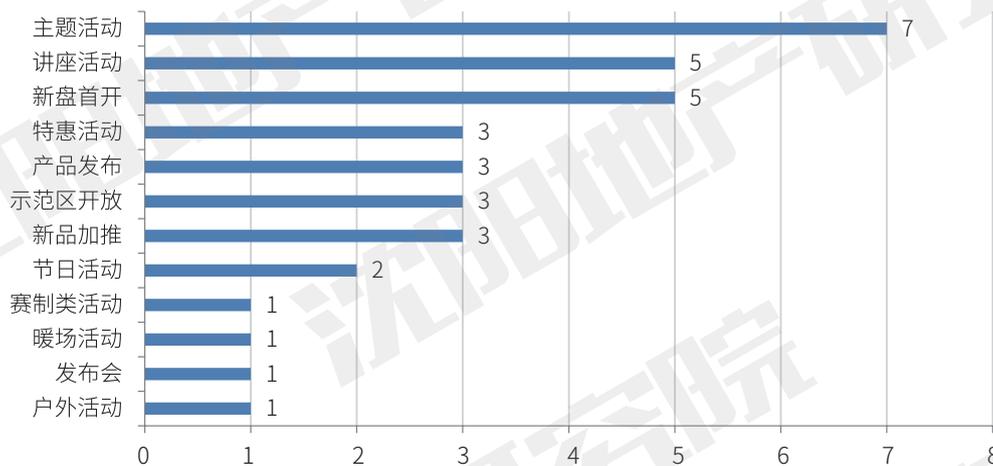
受市场供应端调控，10月的土地市场较为平淡，对于房企的布局判断无依据支撑，只能说万达与绿城通过挂牌拿地，表明了两家企业对沈阳这座城市曾经、现在、未来的看好，以及投资深耕的决心，南北跨区共振。

### 2. 营销策略分析

#### 1) 产品入市量“锐减”，房企转向“招人”

10月份，沈阳楼市主题类活动举办次数位居第一，相比9月份，产品入市节奏放缓，无论是新盘还是新品，数量均有所下降。在经过9月平稳期后，房企意识到今年的“金九银十”或将依旧失色。虽然表面上看持续增仓，但供需量却同步下滑，观望客群的增多也是促增营销活动的主因之一。由产品入市转向活动增量，意在增加客户到访量，挖掘潜在客源。

10月沈阳房企营销事件对比



#### 2) 特惠陆续“出台”，活动场地由外转内

10月商品住宅供需两端同步下降，是客群属性的转变，也是市场趋于理性的结果。因此，特惠类活动相比9月明显增加。

随着天气转冷，客群户外活动意向大大降低，大多数活动场地与类别由户外转向室内，主题与暖场活动成为10月各项目主要的营销手段。

- ▶ 恒大、保利多个项目推出钜惠活动，压缩利润，增加产品去化，可谓“以价换量”；
- ▶ 国庆、中秋类活动成室内活动主命题，通过情结与美食的诱惑增加案场客源到访量；
- ▶ 5个新盘首开，4个项目新品加推，增量持续进行，加固市场的同时应注意存量影响。

## 七、2019年11月沈阳房地产市场预判

- ▶ 银行中期借贷利率下调，融资门槛降低，LPR趋稳，从国家到地方以稳基调为主。
- ▶ “房住不炒”已上升为国家战略调控，未来“慢变量”将成为微调的根基。
- ▶ 相比10月将有所回暖，受10月供应量牵制，年终盘点将至，溢价率持续走低。
- ▶ 商品住宅供需双端回落态势或将持续，消化存量房源成为接下来的主要任务。
- ▶ 二手房销售价格或将出现下降，市场整体进入回落期，区域价格降过于涨。
- ▶ 天气转冷，在案场到访量要求的前提下，室内暖场与特惠促销类活动将明显增多。



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