



# 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 |
|----------------|--|----------------|--------------------------------------|------|
| 3.<br>4.       | 宏观经济<br>市场政策<br>城区建设<br>交通环境<br>教育动态         | 7.<br>8.<br>9. | 重点项目<br>企业动向<br>城市要闻<br>热点事件<br>本章总结 |      |
| 二、土            | _地市场   |                |                                      | 09   |
|                | 经营性土地区域供需                                    |                | 经营性土地成交情况<br>本章总结                    |      |
| 三、商            | 5品住宅市场                                       |                |                                      | 13   |
| 3.             | 各区域商品住宅供需走势<br>沈阳十大热销板块销售情况<br>全市商品住宅库存与去化周期 | 6.             | 本章总结                                 |      |
| 四、二            | 手房市场   | •••••          |                                      | - 17 |
| 3.<br>4.       | 沈北新区"倒挂",沈河区差价超4                             |                | 方倾斜"                                 |      |
| 五、沈            | 2阳楼盘来电云数据分析                                  |                |                                      | .21  |
| 1.<br>2.<br>3. | Ser. 1. 9 = 33034 143 031 31                 |                |                                      |      |
| 六、企            | 全业市场战略布局                                     |                |                                      | -25  |
| 1.<br>2.       | 土地市场表现 营销策略分析                                |                |                                      |      |
| 七、2            | 019年12月沈阳房地产市场预测                             |                |                                      | 26   |

## 一、宏观市场

### 1. 宏观经济

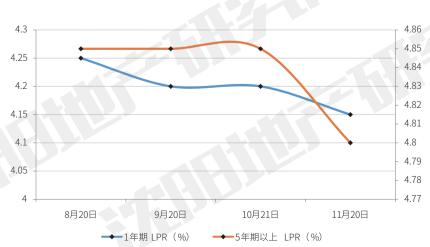
- 1) 11月5日,人民银行开展中期借贷便利(MLF)操作4000亿,期限1年,较上期下降5个基点。
- 2) 2019年11月,全国首套房贷款平均利率为5.53%,环比上涨0.01%,为相应期限LPR加点68BP;二套房贷款平均利率为5.85%,环比上涨0.01%,为LPR加点100BP。年底前房贷利率将保持基本平稳,短期内不受LPR刺激。



近一年全国首套、二套房贷利率走势

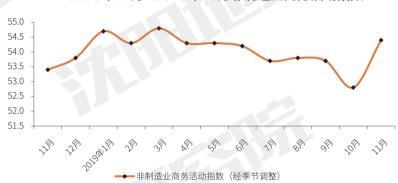
3) 11月20日,央行公布最新贷款市场报价利率,1年期贷款市场报价利率(LPR)为4.15%,此前为4.2%。5年期贷款市场报价利率(LPR)为4.8%,此前为4.85%,5年期以上LPR下调了5个基点。

解析: 自8月起,LPR呈现稳中有降趋势,进一步降低企业贷款融资门槛,以促进实体经济发展。上述个人住房贷款利率仅为目前市场的下限值,并不能代表某个银行的房贷利率,最终仍以地区及银行具体执行利率为准。房地产市场仍以"因城施策、房住不炒,不将房地产作为短期刺激经济手段"为主基调前行,维稳为主。



8月-11月贷款市场报价利率(LPR)走势

- 4) 中国人民银行于2019年11月27日开展了央行票据互换(CBS)操作,操作量60亿元,期限3个月,费率0.10%。
- 5) 2019年11月份,非制造业商务活动指数为54.4%,比上月上升1.6个百分点,非制造业继续保持增长态势,增速加快。其中,货币金融服务行业商务活动指数位于58.0%以上较高景气区间,房地产行业商务活动指数空间收缩,建筑业商务活动指数为59.6%,比上月回落0.8个百分点,位于较高景气区间。



2018年11月-2019年11月非制造业商务活动指数

### 2. 市场政策

### 全国内重点房地产相关政策

- 1) 11月21日, 国务院印发《国家积极应对人口老龄化中长期规划》。
- 2) 2019年第三季度中国货币政策执行报告:央行表示持续按"因城施策"基本原则前行,不将房地产作为短期刺激经济的手段。
- 3) 11月27日,财政部发布关于《中华人民共和国增值税法(征求意见稿)》向社会公开征求意见的通知,拟将转让土地使用权适用税率调整为9%。

### 辽宁及沈阳本地房地产相关政策

- 1) 11月21日,辽宁省基础教育工作会议在沈阳召开,《中共辽宁省委辽宁省人民政府关于新时代基础教育高质量发展的实施意见》正式印发。
- ◆ 到2022年,全省普惠性幼儿园在园幼儿数占比达到80%以上;城镇学校大班额、择校热问题基本解决;普通高中教育实现多样化有特色发展。
- ◆ 到2035年,全面普及有质量的学前三年教育;农村中小学办学条件和师资配置达到城市平均水平;高中阶段教育普及率、高中阶段学校优质率达到100%等。
  - 2) 铁西区"项目管家"服务全面上线。
  - ◆ 建立 "项目(企业)管家+企业联系人+相关职能部门联系人"的"1+1+N"模式"项目(企业)管家"体系,形成"一对一"服务企业的时间表、路线图、计划书,根据企业问题性质,分类对接,因企施策,逐一解决问题。

## **冰阳地产研究院**

3) 11月11日,沈阳自然资源局官网信息称,沈阳将在土地出让前的规划条件阶段,按照相关规定提出停车位的设计要求。在规划审批阶段,优先审批停车配套设施项目内容。

### 3. 城市建设

◆ 东药南厂区全面停产启动搬迁,预计12月底前搬迁工作全部完成。

### 4. 交诵环境

- 1) 沈阳地铁3号线一期工程土建施工招标,2019年底将开工。
- 2) 12月起,沈阳市所有公交车都可移动支付。
- 3) 沈阳地铁10号线站牌柱开始安装,12月开通试运行。
- 4) 沈阳出租车起步价调整为9元/3公里。

### 5. 教育动态

- 1) 11月5日, 南昌中学正式进驻沈北的签约仪式如期举行, 学校由恒联集团斥资捐建。
- 2) 北于洪丹景山路附近将新增一所小学, 用地面积10600平。
- 3) 越秀星汇云锦旁新规划建设一所沈阳市第七中学。
- 4) 2020年的中小学招生工作方案将在明年5月或6月出台。

### 6. 重点项目

- 1) 11月3日,红星美凯龙梦享岛海洋公园项目签约,省相关领导出席。项目计划总投资额20亿元,主要建设国内顶级的大型海洋主题公园并配套高端商业。
  - 2) "辽宁-京津冀招商促进周"项目签约仪式在北京举行,4个重点项目落户沈抚新区,总投资额221亿元。
  - 3) 华晨宝马亚太地区最大物流项目落户大东区。
- 4) 11月4-6日,沈阳市政府代表团参观上海进博会并在上海进行招商活动,携程、阿里巴巴、复星等企业拟与我市开展战略合作。
  - 5) 11月5日,在京沈对口合作工作座谈会暨项目签约仪式上,13个重点项目现场集中签约。

### 7. 企业动向

- 1)银亿股份有限公司拟向辽宁碧桂园转让沈阳银亿房产剩余50%股权(包含合作项目50%股权及协作项目100%权益),碧桂园银亿·大城印象正式更名为"碧桂园·大城印象"。
  - 2) 恒大与苏宁、融创中国与京东双双合作,开启"双11"卖房模式。

3) 中国铁建地产集团与雨润控股集团在北京签署战略合作框架协议,双方将在地产开发领域开展合作,进行资源整合、优势互补。

### 8. 城市要闻

- 1) 沈阳:在全国城市分级排名中,位列第122位,被评为C级,即"国际门户城市"。
- 2) 清远: 已结清公积金个人住房贷款记录不计入家庭已购住房套数。
- 3) 南京: 首试人才专享购房新政, 在售房源全开放优先选购。
- 4) 本溪:将启动党政机关、企事业单位内部停车设施错时共享,向社会开放。
- 5) 广西:发布落户新政,取消参保、居住等落户限制。
- 6) 深圳: 取消普通商品住房标准价格上限。
- 7) 北京: 顺义区高层人才将享有落户、住房等11项政策支持; 住宅用地不再"混搭"商办; 公租房违规将纳入人民银行征信。
- 8) 广州:不再新建经济适用住房;佛山禁止商办变公寓;在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才,首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。
  - 9) 安徽:马鞍山商品房售价,不得高于备案价格,同时不得低于备案价格10%。
  - 10)长沙: 试点新建商品房"交房即交证"。
- 11)四川:天府新区直管区招商引资企业员工、行政企事业单位员工、引进人才三类人员购房人不受户籍、社保缴纳时限的限制。

### 9. 热点事件

- 1) 沈阳市场准入再降门槛, 注册企业仅需3小时。
- 2) 沈阳上榜"夜间经济十佳城市",塔湾兴顺夜市成为游客喜爱的全国十大夜市之一。
- 3) 沈阳匠寓科技有限公司因违规被国家六部门通报批评。

## 本章总结

A. 看经济。11月,5年以上LPR首现下调,降至4.8%,环比下降5个基点。而统计全国首套、二套房贷利率则呈现上行态势,不难看出LPR报价只用作房贷利率下限,各市仍执行"因城施策",沈阳11月房贷利率仍处于上涨期。

- B. 看政策。央行定调,房地产不作为短期刺激经济的手段;沈阳从城市到区域进行营商环境细化,探索"因区施策"。一紧一松,软硬兼并,通过加强服务、压缩流程来提升企业投资信心,建立长效机制,促进城市建设发展。
- C. 看城建。东药南厂区年底将完成搬迁工作,设备和地上建筑拆除后,企业将按照国家及省、市关于生产用地管理的要求启动场地环境调查评估工作,根据环境调查评估情况规划未来用途。若规划为居住用地,继华润置地丨萬象府之后,谁将入主铁西主城西二环,值得期待。
- D. 看交通。地铁3号线年底开工、10号线年底试运行,继9号线开通后又将新增两条线路,区间往返更便捷。不仅能够增强跨区工作,引导人群流向,同时还可促进地铁沿线配套改善,带动经济提升,促进劳动力与消费需求的传导。
- E. 看教育。随着南昌中学签约落地,沈北又新增一所重点院校分校,教育环境与水平得到了提升。区域内各重点院校分校数量日渐增多,多家项目在营销说辞上均称自己为划片学区房,侧面削弱了捆绑的负面作用,唯有那些写入合同中的教育资源配套才称得上是真正的"学区房"。
- F. 看项目。万达追加投资沈阳的"热浪"带动了一批企业"越过山海关",与沈阳形成战略合作伙伴,其中包括腾讯、恒大、华为等大咖。11月又有多家企业拟与沈阳签约合作,如携程、复星等。如果说投资是一项运动,尚可比作为捕鱼,长线、长期获得的成果远好于近水打渔。
- G. 看企业。大鱼吃小鱼、强强联合是市场发展的周期性表现,也是生态圈的规律。碧桂园全资收购银亿大城印象股份,100%控股,于洪又现一大城。房企除了常规的线下营销运营,今年房产电商产生了"星火",恒大、融创与电商巨头的合作让人们看到了中国楼市又一个现象级循环的萌芽。
- H. 看城市。7城楼市政策放宽,取消购房或落户限制让房地产市场紧绷的神经略微放松。但全国的调控基调没有改变,仍有部分城市持续收紧,因城施策仍为各城市采取的主要策略方针。沈阳短期内仍持续限购,取消的几率较小。

## 二、土地市场

### 1. 经营性土地月度供需

### 成交端连续4个月下滑,供应回升

11月,沈阳经营性土地供应总面积37.1万平,环比上涨8.8%,同比下降28.4%;成交总面积34.1万平,自7月高位之后持续走低,环比下降18.8%,同比上涨22.7%;供需比为1.09,基本处于平衡态势。

从全局数据来看,年中5-7月土地供需双端犹如"过山车"一般的波谷交替走势,对整个土地市场影响略小,集中推地的重要目标在于刺激企业拿地欲望,维持市场的良好预期。在"增量保质"的基调上促进市场平稳发展,结合"盘活闲地"策略方针,引导房企通过多种渠道方式进行拿地开发,互利共营,城市发展上行。

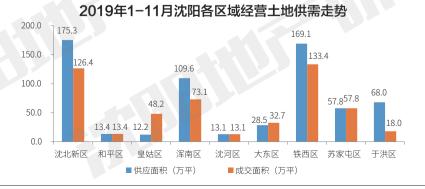


### 2. 经营性土地区域供需

### 供需已超2018全年总量,新区贡献值最大

1-11月,沈阳经营性土地供应总面积647.5万平,环比上涨24%,成交总面积516.1万平,环比上涨32.4%。对比2018年,全年供应总面积为580万平,成交总面积448万平,双端已超出逾50万平。

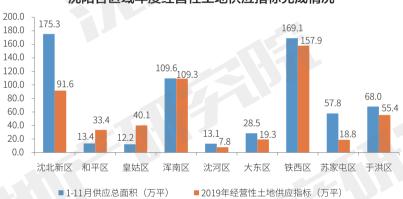
从土地宗数上看,2018年沈阳经营性土地总成交79宗,2019年前11个月已成交73宗,12月5日入市的9宗地块成功出让,2019年的土地成交数量上升至82宗,提前1个月超过去年总量。供给端通过交易方式与入市节奏的调整来维持市场热度,既与企业营销节点相契合,同时又满足地块所在区域的规划发展,降低了流拍的可能性,实现土地财政收入,一箭多雕。



### 7个区域提前完成全年供应计划,沈北与苏家屯增量翻倍

1-11月,沈北新区经营性土地供应总面积175.3万平,位居榜首,铁西区以169.6万平紧随其后,除和平与皇姑两区之外,其他7个区域均提前1个月完成2019年经营性土地供应指标。其中苏家屯区以超出2倍的成绩位居完成率第一,沈北新区近1倍增长位居第二。

从土地供应所覆盖的区域及数量可知,目前沈阳经营性土地主要集中于三环及三环外的新区,包括浑南、沈北新区、沈阳 经济技术开发区、苏家屯区、于洪新城等,老城区可开发土地资源的稀缺与城市外扩决定了此态势的形成,皇姑首府新区与大 东望花、沈河区的东沈河仍有部分待开发/动迁存量土地。无论三环外还是城心,质量仍是土地能否产生溢价的核心要素。



沈阳各区域年度经营性土地供应指标完成情况

### 3. 经营性土地成交环线

### 2019年已定调:三环为主,城心推地减速

1-11月,三至四环区域已成交地块占比59%,环比1-10月增幅缩减4个百分点。根据目前数据统计可判定2019年成交环线格局已定,三环为抢地热区,城心推地减速10%。

从环线位置来看,成交主要集中于新市府、沈北道义及沈阳经济技术开发区,均属于沈阳目前发展新区。在常规的商住用地拍卖背后,蕴藏着更深一层的城市发展规划战略,即产城融合,也是区域供地量大幅上涨的另一个重要因素。

产城融合,表面释为产业与城市建设融合发展,重心则为通过产业发展带动片区整体建设提升,包括人口基数、配套建设、居住环境等。目前沈阳此类比较具有代表性的项目有万科·首府未来城、白沙岛金融生态小镇等。

#### 70% 59% 60% 50% 43% 40% 30% 21% 20% 20% 13% 13% 10% 11% 10% 0% 一环内 一至二环 三至四环 四环外 ■2018年1-11月 ■2019年1-11月

2018与2019前11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

#### 铁西将成2019年出让最多地块的区域

1-11月,沈阳经营性土地共成交73宗,其中居住用地69宗,铁西区以17宗的成交量夺得榜首,地块多集中于沈阳经济技术开发区;商业用地4宗,包括沈北万达广场与铁西杉杉奥特莱斯购物广场。统计目前数据,区域土地成交榜大局已定,铁西无疑成为2019年出让地块最多的区域。

随着"一城一园一谷"新引擎的确定,今年铁西区推地全力倒向沈阳经济技术开发区,万科、雅居乐、华宇、阳光城、恒大等多个品牌房企纷纷进驻开疆拓土。据统计,片区共成交12宗地块,占铁西区总量67%,重心外扩较为明显。



### 5. 经营性土地楼面价与溢价率

### 优质地块的入市, 促使楼面价与溢价率同步回升

11月,经营性土地成交楼面价6200元/建筑平方米,环比上涨87.1%,回升至高位;同比上涨40.4%,出让地块所在区位多为三环内,除去区域间经济发展差来看,地价上涨较为明显。

土地溢价的多少完全取决于需求方对地块的意向程度与拿地成本的核算,就11月5日4宗地块的成交情况来看,最高溢价为29%,吸引16家房企到场参拍,可以说是年内房企出席最多的一次土拍盛宴。综合来看,地块质地、配套环境及未来发展空间是溢价空间大小的主要原因。

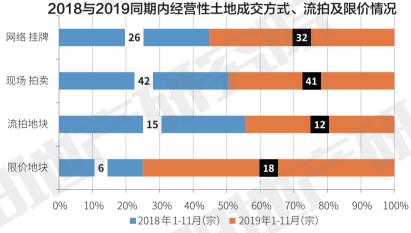


### 6. 经营性土地成交情况

1-11月,沈阳经营性土地共成交73宗,总出让金额37.2亿,其中现场拍卖41宗,挂牌交易32宗。与去年同期数据对比后不难发现,土地通过挂牌方式出让数量占比提升,相比去年上涨14.6%。

土地流拍宗数明显下降,相比去年同期减少了3宗。2019年表现最突出的莫过于限价地块,而"限价"也是土地市场的年度关键词,共有18宗成交地块在拍卖时设置了价格上限,数量是2018年的3倍。

土地限价的作用一方面表现为控制溢价空间过大导致后期产品入市价格大幅上涨的可能;二是,通过这种限制的反作用心理来激增企业拿地的欲望与意向。俗话说"买涨不买跌",在土地市场也通用。第三,就是权衡地块周边区域内楼盘售价,通过地价的可能来推导未来产品的入市价格,用限价来约束涨幅空间,维护一二级市场健康平稳发展。



11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        |
|------------------|---------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------|-------|------------|
| 望花城中村-7          | 大东区           | 53034.39  | 二类居住(R2)           | ≯2.0<br>>1.0 | 6300            | 6.68  | 新希望        |
| 望花城中村-8          | 大东区           | 53258.48  | 二类居住(R2)           | ≯2.0<br>>1.0 | 6300            | 6.71  | 金科         |
| 望花城中村-9          | 大东区           | 65911.47  | 二类居住(R2)           | ≯2.0<br>>1.0 | 6100            | 8.04  | 中梁         |
| 沈阳工业大学<br>兴顺校区地块 | 铁西区           | 59158.22  | 二类居住(R2)<br>商业(B1) | ≯2.2<br>>1.0 | 10600           | 13.8  | 方林         |
| 中法15             | 沈阳经济<br>技术开发区 | 109710.39 | 商业(B1)             | ≯1.5         | 1200            | 1.97  | 杉杉<br>奥特莱斯 |

## 本章总结

增量、限价、保质成为2019年土地市场的三大要点,企业与政府间加强合作成为推动新区外环地块入市的重要原因, 其中营商环境优化功不可没。虽然此前多个企业表态拿地放缓,但从市场表现来看,也存在部分企业继续深耕布局,囤地备 战。这种"你弱我强、你减我增"的营销手段无非就是错位营销,市场总没有永恒不变的王者,只有持久创新的领路人。

## 三、商品住宅市场

### 1. 全市商品住宅供需走势

### 年末市场"以价换量",环比增速持续下行

11月,沈阳商品住宅销售均价10450元/平,环比下降0.78%,同比上涨7.09%,月均增速0.54%,相比上月同期下降0.15个百分点,全市房价迎来年内第二次下降。

从市场供需来看,11月环比双涨,分别为2.38%和27.02%,"以价换量"成主势。11月房企营销活动明显多于前期,尤其是产品入市与优惠类活动推广,年终岁尾,开启业绩冲刺大战。



### 2. 各区域商品住宅供需走势

### 全市前11个月供销总量已超2018全年

1-11月,全市商品住宅供应总面积为1419万平,环比上涨11.7%,成交总面积1467万平,环比上涨13.5%,双端同步上行,市场整体向好。2018年全年总供应面积1359万平,总成交面积1404万平,2019年双端已超出面积分别为60.2万平与63.5万平,对比上涨4.4%与4.5%。

从单个区域来看,浑南区销售量最多,以388.2万平夺得榜首,供不应求突显区域热度,沈北新区紧随其后。苏家屯稳居 供应前三甲,品牌房企拿地布局、城区配套建设完善让区域市场声音增强,关注度日益提升,房价稳中有升。



# 

11月,沈北新区以45.5万平夺得供应端榜首,浑南区位列其后,南北两区领衔沈阳楼市的格局较为稳定。供过于求仍为市场主基调,房企持续增仓囤货,备战年终力求完成业绩指标。

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。和平区房源单价继10月突破17000元之后,本月再次打破天花板,上升至18000元+,领衔沈阳高位房价。



## 3. 沈阳十大热销板块销售情况

11月,道义板块成交面积42.5万平,稳居热销板块排行榜销量第一,远超于新市府板块2倍之多,是奥体板块销售量的 13倍,刚需客群仍占据市场主力。新市府板块销售均价15107元/平,销量位居第二,有价有市的现象突显板块在市场中的热度,改善置业为主。

道义板块销售均价8389元/平,基本居稳,与沈阳经济技术开发区、会展中心共处于目前市场的价格低洼区,刚需置业高地。榜单中,有7个板块销售均价过万,浑南区入榜板块价格均位居前列。从热销板块销售均价可判断出,目前市场主势仍以刚需为主,改善为辅,除了看重板块发展之外,价格同时起到了牵引作用。



11月沈阳热销板块销售情况

### 4. 全市商品住宅库存与去化周期

### 库存回升与2018年末持平,去化周期连续6个月下滑

11月,沈阳商品住宅库存面积为1885万平,环比上涨0.6%,同比上涨3%,连续4个月上涨,与2018年末库存量基本 持平,处于常规式波动循环。房企加速产品入市,持续增仓,备战冲刺全年目标实为库存上涨主因。

去化周期连续6个月下行,11月份为14.3个月,逼近2018年8月周期,走势变缓趋稳。在1年多的限购调控下,沈阳楼 市投资需求被压制,"房住不炒"回归居住,大量的潜在客群浮出水面被消化,市场发展走向健康。

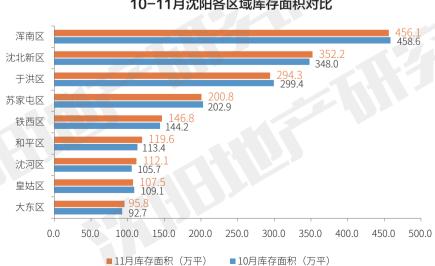


近一年沈阳商品住宅库存量与去化周期走势

### 新区库存占全市主力, 浑南量减与7月持平

11月,浑南区库存面积456万平,环比下降0.5%,同比下降2.1%,连续4个月下降,与2019年7月库存量持平,区域 市场需求力强劲,供不应求为主因。

目前,库存量较多的均为城市新区,也是买房置业集中点,包括浑南、沈北、于洪及苏家屯。老城区库存量虽然相对较 少,但整体去化速度较慢,趋于稳态。

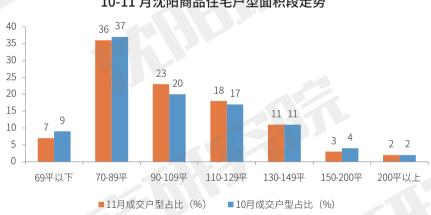


10-11月沈阳各区域库存面积对比

### 5. 全市商品住宅成交户型面积占比

### 改善产品占比持续攀升, 小户型空间缩水

11月,沈阳市商品住宅成交户型面积仍以70-89平为主,以占比36%的绝对优势成为产品销售面积段主力。小户型占 比下降,90-129平刚改+改善占比持续上升,全年产品去化格局已定。



10-11 月沈阳商品住宅户型面积段走势

## 本章总结

进入2019年岁尾,房企增仓囤货布局市场,备战冲刺全年业绩指标,"以价换量"如期而至。限购之下的市场供不应 求,客群基数在扩大的同时,类别范围在缩小,投资被压制,刚需为主、改善为辅成大势。

在"房住不炒"的基调之上,沈阳执行"因城施策",通过实现"软着陆"刺激房企开发投资,增强购房者置业信心, 维稳市场,促进健康发展。房价过快上涨得到了有效的抑制,供需总量已超2018全年,年终特惠即将来袭,纪录仍在刷新。

## 四、二手房市场

### 1. 房价趋稳, 大势波动上行

11月,沈阳二手房销售均价为10329元/平,环比上涨0.66%,近2个月呈现稳中有升态势。相比1月份上涨了6.7%,与商品住宅房价同期涨幅相近,在新房市场的带动下,二手房销售均价近一年大势上行。

#### 10258 10261 9647 9679 销售均价(元/平)

### 11 月沈阳市二手房销售均价走势

### 2. 沈北新区"倒挂",沈河区价差超4千

11月,全市9区中仅沈北新区二手房销售均价出现倒挂,从近期房价走势对比来看,倒挂现象主要集中在价格洼地的沈北新区与苏家屯区。两个区域市场前期皆以刚需自住为绝对主力,但随着品牌房企进驻、配套环境提升,改善产品占比攀升,刚改与改善置业的需求增加,促使二手房价与新房价在博弈中上下浮动。

沈河区新房与二手房销售均价相差4318元/平,比上月同期价差增加了455元/平,环比上涨11.8%,为9区中价格相差最大的区域,主要原因在于金廊青年大街沿线与方家栏、东沈河板块房价相差较为悬殊所致。

#### 10510\_\_\_ 7915 7860 7357 - 7677 沈河区 于洪区 沈北新区 皇姑区 苏家屯区 和平区 浑南区 大东区 铁西区 ■二手房销售均价(元/平) ■新房销售均价(元/平)

11 月沈阳新房与二手房销售均价走势



### 3. 全市9区价格普涨, 二手房市场向"买方倾斜"

11月,和平区二手房销售均价15369元/平,位居9区房价之首,整体价格呈现普涨。全市限购致使外地购房者相对限购前大幅减少,本地客群购买二手房多数是为了孩子拥有好的教育资源而购买学区房,以及成熟配套改善与养老型房源。

同时,通过对市场客群实际调研笔者发现,改善需求占比上升较快,新房市场带动了二手房市场基调的变,价格上涨主要是供给端产品占比的改变,天平逐渐向"买方市场倾斜"。



10-11 月沈阳二手房销售均价对比走势

### 4. 三区房价稳涨,新区逆势上涨

统计9区热门板块销售均价,和平、沈北及苏家屯区热门板块价格相比10月稳中有升,其他区域板块价格波动幅度较大, 最大差值为于洪区丁香湖板块,环比上涨52.8%,区域新房体量的增多致使相对转换量提升,同时带动周边二手房价的上涨。

| 和平区  |              |              |       |  |  |  |
|------|--------------|--------------|-------|--|--|--|
| 板块名称 | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平) | 环比    |  |  |  |
| 南湖   | 12911        | 11973        | 7.8%  |  |  |  |
| 砂山   | 9447         | 8893         | 6.2%  |  |  |  |
| 五里河  | 15649 14810  |              | 5.7%  |  |  |  |
| 集贤街  | 11455        | 11083        | 3.4%  |  |  |  |
| 西塔   | 9432         | 9243         | 2.0%  |  |  |  |
| 三好街  | 19350        | 18971        | 2.0%  |  |  |  |
| 长白岛  | 16937        | 16882        | 0.3%  |  |  |  |
| 太原街  | 15056        | 15438        | -2.5% |  |  |  |

11 月份沈阳各区域热门板块二手房涨跌情况统计

|                        | 浑南[          |                         |        |
|------------------------|--------------|-------------------------|--------|
| 板块名称                   | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平)            | 环比     |
| 浑南中路                   | 12187        | 11488                   | 6.1%   |
| 全运路                    | 12156        | 11643                   | 4.4%   |
| 浑河堡                    | 12705        | 12322                   | 3.1%   |
| 奥体中心                   | 12377        | 12133                   | 2.0%   |
| 十一世纪广场                 | 10531        | 10351                   | 1.7%   |
|                        | 8722         | 8720                    | 0.0%   |
| 建筑大学                   | 9751         | 9785                    | -0.3%  |
| 棋盘山                    | 9353         | 10919                   | -14.3% |
| 桃仙                     | 9589         | 13451                   | -28.7% |
| 白塔                     | 8509         | 13889                   | -38.7% |
|                        | 大东[          | $\overline{\mathbf{X}}$ |        |
| 板块名称                   | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平)            | <br>环比 |
|                        | 14563        | 13732                   | 6.1%   |
| 吉祥                     | 8966         | 8714                    | 2.9%   |
|                        | 8238         | 8031                    | 2.6%   |
|                        | 11290        | 11058                   | 2.1%   |
| 二台子                    | 5419         | 5361                    | 1.1%   |
| <br>东站                 | 9888         | 9982                    | -0.9%  |
| 东北大马路                  | 11040        | 11202                   | -1.4%  |
| <del>ぶれ入り崎</del><br>望花 | 7959         | 8084                    | -1.4%  |
| 大北                     | 9777         | 10060                   | -2.8%  |
| 7,16                   | 沈河[          |                         | -2.070 |
| +=+1.67.15             |              |                         | TTLL   |
| 板块名称                   | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平)            | 环比     |
| 方家栏                    | 13919        | 9637                    | 44.4%  |
| 中街                     | 11453        | 11081                   | 3.4%   |
| 五爱街                    | 19748        | 19624                   | 0.6%   |
| 万泉                     | 7844         | 7881                    | -0.5%  |
| 市府广场                   | 9593         | 9655                    | -0.6%  |
| 房地产大厦                  | 9631         | 9976                    | -3.5%  |
| 北站                     | 8037         | 8470                    | -5.1%  |
| 南塔                     | 8348         | 10932                   | -23.6% |
|                        | 皇姑[          | X                       |        |
| 板块名称                   | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平)            | 环比     |
| 黄河北大街                  | 9444         | 8807                    | 7.2%   |
| 三台子                    | 9859         | 9405                    | 4.8%   |
| 塔湾                     | 11280        | 11058                   | 2.0%   |
| 五一商店                   | 8100         | 7989                    | 1.4%   |
| 北陵公园                   | 12721        | 12650                   | 0.6%   |
| 北行                     | 13736        | 13758                   | -0.2%  |
| 北塔                     | 9805         | 10752                   | -8.8%  |
| <b>凌</b> 东             | 6978         | 9487                    | -26.4% |
| 1000年                  | 0310         | J-101                   | ZU.4 / |

|           | 铁西区          | <u> </u>     | 4504   |  |
|-----------|--------------|--------------|--------|--|
|           | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平) | 环比     |  |
| 兴工街       | 11162        | 10768        | 3.7%   |  |
| 滑翔        | 8218         | 8055         | 2.0%   |  |
| 工人村       | 8683         | 8517         | 1.9%   |  |
| 沈辽路       | 8082         | 8017         | 0.8%   |  |
| 兴顺        | 10093        | 10090        | 0.0%   |  |
| 铁西广场      | 14762        | 14775        | -0.1%  |  |
| 保工街       | 11045        | 11172        | -1.1%  |  |
| 劳动公园      | 9514         | 9628         | -1.2%  |  |
| 沈阳经济技术开发区 | 8269         | 8475         | -2.4%  |  |
| 艳粉        | 8325         | 8674         | -4.0%  |  |
|           | 于洪区          | X .          | ·      |  |
| 板块名称      | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平) | 环比     |  |
| 丁香湖       | 17076        | 11176        | 52.8%  |  |
| 平罗湾       | 5615         | 5314         | 5.7%   |  |
| 荷兰村       | 9215         | 9051         | 1.8%   |  |
| 怒江北街      | 9697         | 9568         | 1.3%   |  |
| 于洪广场      | 9019         | 9042         | -0.3%  |  |
| 红旗台       | 7477         | 7545         | -0.9%  |  |
| 黑山        | 14208        | 14965        | -5.1%  |  |
| 于洪新城      | 9662         | 11178        | -13.6% |  |
| 造化        | 8210         | 9607         | -14.5% |  |
|           | 沈北新          | X            |        |  |
| 板块名称      | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平) | 环比     |  |
| 正良        | 10774        | 8997         | 19.8%  |  |
| 虎石台       | 5202         | 5076         | 2.5%   |  |
| 蒲河新城      | 7413         | 7258         | 2.1%   |  |
| 新城子       | 5132         | 5065         | 1.3%   |  |
| 道义        | 8180         | 8138         | 0.5%   |  |
|           | 苏家屯          | X            |        |  |
| 板块名称      | 11月销售均价(元/平) | 10月销售均价(元/平) | 环比     |  |
| 民主        | 7228         | 5879         | 22.9%  |  |
| 临湖        | 7842         | 7385         | 6.2%   |  |
| 会展中心      | 11847        | 11497        | 3.0%   |  |
| 苏家屯火车站    | 9141         | 9084         | 0.6%   |  |
| 湖西        | 5387         | 5437         | -0.9%  |  |

## 本章总结

从二手房置业目的维度分析,主要为配套资源、纯自住与生活改善需求。其中配套占比最高,包括教育、养老两大类 别。价格持续两个月稳中有升,客群观望情绪增加是主因,在新房市场的冲击下,在两类市场中间徘徊。改善与配套需求占 比攀升,纯自住相对缩减,让二手房销售均价呈现上行态势。



## 五、沈阳楼盘来电云数据分析

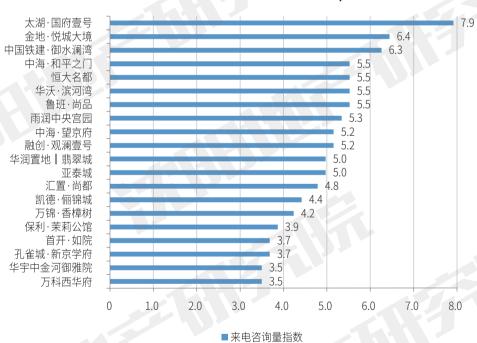
### 1. 11月楼盘咨询来电量Top20

太湖·国府壹号以来电咨询指数7.9位居11月沈阳来电咨询量榜首,凭借自身产品与双学区的优势,得到了购房者的认可,客群地域分布不局限于沈北新区,还囊括了皇姑、于洪及大东。尤其是自建且写入购房合同的南京一校教育配套,更是吸引了众多青睐学区房的客户,性价比极高。

从入榜项目所在区域可知,位于沈北新区的项目占比50%,品牌房企不断进驻、多个重点教育院校开设分校、汇置沈北教育城动工、万达广场落地等多个利好消息促使购房者将置业目光锁定了原本热度居高的沈北新区。

从项目品类来看,全国类品牌房企霸屏,占比80%,侧面看出购房者在选择房源时的心理需求。房企的口碑信誉、运营能力与资本经济实力,增强了客户置业信心。

### 11 月沈阳市楼盘来电咨询 Top20



## 来电咨询 Top 前 20 楼盘信息表

| لاليادا | iej niiztri. |                |  |   |                       |  |
|---------|--------------|----------------|--|---|-----------------------|--|
|         |              |                |  |   |                       |  |
|         |              |                |  |   |                       |  |
|         |              |                |  |   |                       |  |
|         |              | 来电咨询           | 旬 Top 前 20 楼盘信息                                    | 息表  |                       |  |
| 排名      | 项目           | 区域             | 主推产品 (平)   | 参考均价<br>(元/平)                                     | 咨询电话                  |  |
| 1       | 太湖·国府壹号      | 沈北新区<br>道义板块   | 峯境高层83<br>府院电梯洋房79-165<br>瞰景洋房84                   | 8500<br>9800<br>9000起                             | 400-639-9993<br>转1286 |  |
| 2       | 金地·悦城大境      | 大东区<br>陶瓷城板块   | 清水高层80-100<br>精装高层75-105<br>清水洋房115<br>精装洋房130-150 | 9500<br>10500-11500<br>13000-15000<br>15000-16000 | 400-639-9993<br>转1901 |  |
| 3       | 中国铁建<br>御水澜湾 | 沈北新区<br>道义板块   | 高层92、95<br>洋房108-120                               | 7500<br>9000                                      | 400-639-9993<br>转0988 |  |
| 4       | 鲁班·尚品        | 沈北新区<br>道义板块   | 高层64-86<br>洋房141-149                               | 7000<br>待定  | 400-639-9993<br>转1255 |  |
| 5       | 华沃·滨河湾       | 于洪区<br>于洪新城    | 精装高层106-117<br>洋房80-127<br>小高层60-72<br>别墅135-276   | 二期9500起<br>10500-14000<br>9000起<br>待定             | 400-639-9993<br>转1460 |  |
| 6       | 恒大名都         | 苏家屯区<br>会展中心板块 | 清水高层80-130   | 7000-7500   | 400-639-9993<br>转1115 |  |
| 7       | 中海·和平之门      | 和平区长白岛         | 六期95-180   | 20000-25000                                       | 400-639-9993<br>转1668 |  |
| 8       | 雨润中央宫园       | 沈北新区<br>道义板块   | 小高层86  | 6700  | 400-639-9993<br>转1271 |  |
| 9       | 融创·观澜壹号      | 沈北新区<br>道义板块   | 高层84-114<br>洋房112-141                              | 8000-9000<br>12000-13000                          | 400-639-9993<br>转1206 |  |
| 10      | 中海·望京府       | 沈北新区<br>道义板块   | 精装高层87-118<br>清水洋房105-138                          | 12000<br>14000                                    | 400-639-9993<br>转2020 |  |
| 11      | 亚泰·鲲鹏府       | 沈北新区<br>道义板块   | 景观高层84、93、120                                      | 9500  | 400-639-9993<br>转1262 |  |
| 12      | 华润置地   翡翠城   | 皇姑北部<br>经济区    | 翡翠公馆39-55  | 6000  | 400-639-9993<br>转1739 |  |
| 13      | 汇置·尚都        | 沈北新区<br>道义板块   | 高层74-116<br>洋房119、127                              | 10000<br>12000-13000                              | 400-639-9993<br>转1284 |  |
| 14      | 凯德·俪锦城       | 于洪经济<br>开发区    | 高层55-105<br>洋房90-170<br>别墅290-330                  | 4700起<br>6155起<br>10300-10700                     | 400-639-9993<br>转1801 |  |
| 15      | 万锦·香樟树       | 浑南区<br>奥体板块    | 高层101<br>洋房99-139                                  | 14000<br>18500                                    | 400-639-9993<br>转1078 |  |
| 16      | 保利·茉莉公馆      | 和平区 长白岛        | 高层85-120<br>洋房130-140                              | 待定  | 400-639-9993<br>转1183 |  |
| 17      | 孔雀城·新京学府     | 苏家屯区<br>八一板块   | 高层85-117   | 6800起   | 400-639-9993<br>转1220 |  |
| 18      | 首开·如院        | 沈北新区<br>道义板块   | 高层88<br>洋房82、109、113                               | 9500<br>11000                                     | 400-639-9993<br>转2008 |  |
| 19      | 万科西华府        | 铁西区<br>张士板块    | 洋房130、135、140<br>南区洋房130、140                       | 13000-14500<br>13000                              | 400-639-9993<br>转1729 |  |
| 20      | 华宇中金河御雅院     | 沈北新区<br>道义板块   | 高层88-101<br>洋房89-110<br>别墅127、129、132              | 8500<br>10000<br>13000                            | 400-639-9993<br>转2038 |  |

### 2. 楼盘来电云数据相关解读

### 全市楼盘来电咨询时长Top10

11月,楼盘来电咨询时长前三甲依次为太湖·国府壹号、华润置地丨翡翠城、中海·和平之门。其中,太湖·国府壹号同为来电咨询量榜首,项目受热程度显而易见。

统计入榜项目可知,平均单通电话时长在2.7分钟。对比观望者,一般咨询时长不超过20秒。综合判定,11月入榜项目的电访客群有效指数颇高,抛去中介、媒体等调研,潜在客群基数较大,市场需求力仍强劲。



### 省内外埠区域楼盘来电咨询量排行

11月,外埠区域楼盘来电咨询量前三甲为本溪、铁岭与抚顺。从城市区位来看,前三甲相比排在第四位的大连,更近距 沈阳,而且在"新沈阳人"中,来自此三个城市的客群占有较高占比。

从地理区位来看,在以沈阳为中心的"区域经济共同体"八个城市中,本溪、铁岭、抚顺及辽阳均位于G91辽宁中部地区环线高速公路圈之内,沈北新区往北直达铁岭、浑南区往南至本溪、东部棋盘山板块过浑河即达抚顺,城市间往返耗时相对较短,成为向往定居置业沈阳的主要原因。

其中,沈阳与抚顺距离最近,沈抚同城化的策略定位,增强了两市协作、同步发展,其中位于两市中间的沈抚新区更是 起到了强力驱动作用。未来随着沈抚城际铁路的开通,两市融合发展将得到质的提升。



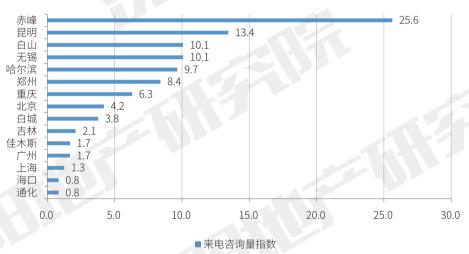
官方热线 400-639-9993转0000 / 23

### 辽宁省外来电咨询量排行

11月,辽宁省外来电咨询量前三甲为赤峰、昆明及白山,与上月北方区域为主导的形势有别,出乎意料的是位于南方的 昆明市位居榜单第二,一个适合旅居热地为何咨询量居高位?分析过后主因在于,从全国房价来看,沈阳位居中段,具有良 好的投资前景。同时,南方人在北方置业如同北方人去南方买房一样,看重的是投资空间与度假需求。

还有一个重要的原因就是返乡置业,步入年终,工作外地的沈阳人准备凭借年终优惠力度增强期买房,通过电话咨询相 关项目相关信息,做好提前量。

### 11 月省外各市来电咨询量排行



## 本章总结

随着沈阳中心城市的确定,距离区域经济一体化的目标越来越近,外市来沈安家置业的人群比例日益攀升。虽然限购限制了大部分外地投资客,但随着沈阳人口引进与城市建设的提升,大量外地人选择了在沈工作,促进了房地产市场发展。

品牌房企霸屏咨询量与时长榜单,反映出购房者在选择楼盘时对品牌价值的侧重性。太湖·国府壹号作为本土房企百益 龙集团开发的新盘,以优质配套赢得了客群的认可。客群置业已经从单一的居住需求过渡到生活体验与幸福感的满足。

## 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,11月沈阳经营性土地共计成交5宗,均被外地房企竞得,方林地产作为"黑马"以顶价10600 元/建筑平方米,竞得沈阳工业大学兴顺校区地块,同时需要配建21000平地块外教育设施,成为11月土拍市场焦点。

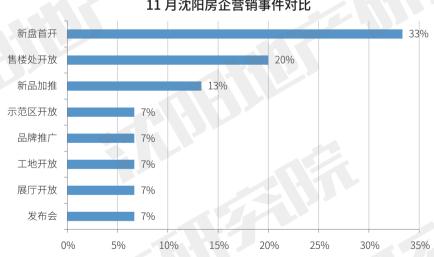
进入四季度,沈阳土地供应节奏放缓,相比三季度宗数明显减少。但从入市地块与拿地房企来看,呈现出"量少质高" 的态势。三大品牌房企携手挺进大东望花板块,助力片区居住环境升级,也为后期市场属性定调。

### 2. 营销策略分析

### ·房企推新集中增速,暖场活动悄然退市

11月份,沈阳房地产市场营销活动发生了质的变化,对比10月活动总量下降57%,同时作为前期主力的暖场活动在11 月悄然退市,随之增加的则是新盘新品入市。房企增仓备战年终的意图表现得十分明显。

从数据可知,位列前三名的分别为新盘首开、售楼处开放、新品加推,皆与产品营销有关,目的性集中且精准。抢夺市 场份额与客户资源,竞争环境加剧,优惠力度或将提升。



11 月沈阳房企营销事件对比

11月商品住宅库存量再创新高,连续3个月供过于求,产品入市增速增量是主因,房企增强的主要判断依据不免为市场 强劲需求力的持续,布局市场信心增强。

- ▶ 5大新盘集中入市,2大品牌项目加推,6大开放活动,产品营销节奏加速;
- ▶ 暖场、主题、户外类活动退市,发布会与品牌推广成为聚集人气的主要活动;
- ▶ 天气骤冷,客群户外活动情绪降低,暖场或主题活动类别受限,无大型特惠。

## 七、2019年12月沈阳房地产市场预判

- ▶ 天气变冷,建筑行业活动指数降低,工地进入"冰封期",房产开发投资下滑。
- ▶ 政策持续调控,无新增或数量明显减少,沈阳将进入明年新政的探索研讨阶段。
- ▶ 土地市场进入"收官月",初步统计12月土地入市超过10宗,热度有所回调。
- ▶ "以价换量"态势持续,市场基调重回供不应求,客群置业率增大,库存减少。
- ▶ 二手房销售价格稳中有降,市场进入停滞期,热门板块以稳为主,"倒挂"增多。
- ▶ 年终产品优惠、业主答谢、多盘联动等营销类活动将增多,返乡置业成"主角"。





联系电话 400-639-9993转0000

专业的沈阳房地产信息服务商