

# 2019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

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

第一章、楼市热点	04
第二章、沈城大事记	07
第三章、市场分析	12
一、经济篇	12
1. 全国居民居住类消费信心下降	
2. 全国房地产开发投资与土地购置面积波动趋稳	
3. 全国个人按揭房贷增速大势上涨	
4. 全国房利率均值先跌后涨终归平稳	
5. 全国非制造业活动指数趋稳，房地产行业收缩	
6. 全国市场潜在购买力持续增强	
7. 地方营商环境	
8. 地方宏观经济	
二、政策篇	18
1. 1-12月政策关键词	
三、土地篇	22
1. “10宗最”写给2018年沈阳土地市场	
2. 土地数据分析	
四、住宅篇	34
1. 商品住宅市场	
2. 二手房市场	
五、项目篇	41
1. 2019年沈阳楼盘咨询来电量Top20	
2. 楼盘来电云数据相关解读	
六、企业篇	45
1. 试水特色地产，文旅康养产业项目开创新纪元	
2. “多款”购房节争先入市，户外音乐会成新宠	
3. 房企组团作战，从联合拿地到合作开发	
第四章、2019年总结与2020年展望	46

## 第一章 楼市热点

有人的地方，就有江湖；有家的地方，便是归途。回望2019，沈阳房地产在国家战略调控的背景下，在正确的轨道上前行，从宏观到一二级市场均表现出积极的一面。大大小小数以百计的新闻热点，无论是直接的还是间接的，都在左右着市场。

笔者对2019年沈阳楼市进行了整理，让我们一起重温一下稳健的楼市江湖。

### 1. 全年八提“房住不炒”，三稳定调全局大势

不完全统计，2019年，“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位内容被公开提及已达8次。其中包括4月19日召开的中央政治局会议、7月29日全国银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会、8月2日央行召开的2019年下半年工作电视会议、11月25日央行发布的《中国金融稳定报告（2019）》、中国人民银行行长易纲在《求是》上发表观点文章、12月10-12日举行的中央经济工作会议，12月16日在沈阳举行的辽宁省委经济工作会议，以及12月17日韩正在住房城乡建设部召开的座谈会上发表的重要讲话。

从国家层面来看，对房地产行业频繁强调“房住不炒”，可见对市场健康平稳发展的决心与信心，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，因城施策仍将是2020年房地产市场的主基调。

**笔者解析：**“房住不炒”也是沈阳楼市发展的核心，不是单纯的限制房源买卖、遏制房价上涨，重心在于抑制这个国家支柱性产业泡沫的产生，规避其他国家崩盘的现象在国内上演。投资不等于炒房，但炒房一定是投资。房地产的投资应该追求理性化与目标化，在不扰乱市场秩序的基础之上，进行长线投资，寻找属于自己的美好生活与未来。

### 2. LPR新政实施，沈阳房贷利率不降反涨

8月25日，中国人民银行公告[2019]第16号文件重磅发布，个人住房按揭贷款以“贷款基准利率”为标尺的时代宣告终结。10月8日，LPR（Loan Prime Rate, 贷款市场报价利率）新政正式实施，在该日期之前已发放住房贷款和已签订合同但未发放的、通过公积金贷款买房的购房者无影响。

新发放商业性个人住房贷款利率计算方式将有原始的基准利率算法变为“LPR+加点”计算，由18家全国性银行根据近期市场情况集中报价，决定者不再是央行。至于加点最终加多少，因城而异。同时，个人的信贷资质在申请贷款时的权衡考量度增强。

**笔者解析：**自10月起，LPR呈现稳中有降趋势，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。“不将房地产作为短期刺激经济手段”仍为金融市场主基调，沈阳房贷利率不降反涨，因城施策。将来可能会有下降的可能，但目前仍以维稳为主。

### 3. 首谈“因区施策”，探索沈阳楼市未来主脉

10月10日，沈阳市房产局官网发布了一份《沈阳市住房发展规划（2018-2020）》文件。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。

**笔者解析：**在通篇阅读文件后，笔者印象最深的莫过于四个字“因区施策”。其他层面调控与以往大同小异，仅仅是那一句“因区施策，支持刚需型、改善型等合理住房需求，遏制投机炒作行为，引导需求有序释放，防止市场大起大落”，可以判定沈阳房地产市场未来3年的发展走向。

政策放宽仍然存在可能，市场松动的迹象不能说绝对不会出现，“因区施策”恰恰或将是未来沈阳楼市变革的“敲门砖”。

### 4. 加速盘活闲地与“僵尸项目”，复活量上涨73%

由沈阳地产研究院统计，2019年全市闲置土地与“僵尸项目”盘活率相比2018年上涨73%，其中包括大家熟知的万德地块（美的·君澜）、中兴和园地块（汇置·尚郡）、铁西生日城地块（融创）、朗香邸项目（汇置·尚樾）等，还有沉默了近30年的富丽华地块，最近也在沈阳自然资源局官网进行了地块规划调整公示。

**笔者解析：**盘活闲置土地，充分、合理利用土地资源进行有效开发，是土地市场健康发展的前提。不完全统计，近三年间，沈阳盘活土地与项目共计70余个，房企通过各种利好政策加持，对心意地块或项目进行再开发。即解决了闲置问题，同时增大了土地财政收入，将这一部分资金用在其他领域上，促进城市加速前行。

### 5. 营商环境优化成果创佳绩，投资要过山海关

今年的沈阳市场，相比往年来看，最大的吸睛之处莫过于“营商优化”。自4月16日沈阳出台85条营商优化条例后，投资市场热度飙升。7月2日，沈阳荣获了“中国营商环境质量十佳城市”奖。从省到市再细化到区，从压缩工程审批时长到企业服务一对一，政企合作共赢，实现城市大发展。

如果说非要选择一个导火索，莫过于5月15日万达集团宣布追加投资沈阳800亿这个大事件。之后，腾讯、恒大、中铁投资、华润、华为等大咖纷纷投资布局沈阳，“投资要过山海关”的佳话广为流传。

**笔者解析：**投资沈阳，足以说明企业对沈阳中心城市定位的肯定与信心，同时也是印证“东北振兴、沈阳先行”不是单纯的口号而已。但，笔者更愿意看到类似于沈北万达广场用地落址、红星美凯龙“梦沈阳”签约等落地的动作，而不是开了一张“虚拟支票”博人眼球。

### 6. 一二级市场供需总量稳步上涨，需求力强劲

初步统计，2019年沈阳经营性土地成交总用地面积550.4万平，对比2018年上涨22.9%；供应总面积647.5万平，环比上涨11.6%；商品住宅供需两端对比2018年分别上涨了4.4%与4.5%，房企持续放量布局，市场需求力强劲十足。

**笔者解析：**房企每拿一块土地之前，都是经过前期长达数月的可研分析后做出的理性判断，对企业自身负责的同时，也对社会负责，对购房者负责。供需量的稳涨说明了一个道理，市场需求空间仍然较大，潜在与观望客群的激活是给予市场预期向好的“强心剂”。

## 7. 房企“老壶装新酒”，与电商巨头联手促销

今年的双十一，你“剁手”了吗？笔者过的还算比较理性，不过有的房企却按捺不住了，房产电商出现了星星之火。据称在活动期间，与电商巨头联姻的房企有：恒大进驻苏宁易购推1111套特价房、融创华南房产旗舰店推出12城50盘特惠等促销活动在京东房产频道上公示，也是在2019年的5月27日，京东宣布正式进军房地产。

**笔者解析：**2014年房地产O2O加速发展,堪称为中国房产O2O元年,房产电商O2O平台、租房O2O平台、短租O2O平台等不断涌入。但后来随着楼市的发展，线下渠道中介持续扩张，互联网在房产交易中的影响逐渐减弱。

时至2019年，房企再次与电商巨头联姻，性质发生了根本的变化。重心不再放于线上交易，而是更多的布局线下门店，开启了全民营销的战略。这即是所谓的从虚拟回归现实，线上博人眼球，进行营销宣传，线下版图扩张，立体式闭环营销。

## 8. 文旅、康养等产业项目开创沈阳楼市格局新纪元

随着市场客群类别与置业目的发生变化，房地产营销战略也发生了改变。最近一两年，文旅康养、产业小镇类项目陆续进入人们的视野，房企不断注资加码，探索未来发展新渠道。一个成型的文旅项目，少则5-6年，多则10年，是一个长期规划运营的产业链，涉及房地产及相关上下游多个产业。没有足够经验和资历背景的房企，轻易不敢触碰。

而2019年，就在沈阳，出现了多个以此作为标签的项目，刮起了投资文旅康养产业风，包括沈阳恒大文化旅游城、白沙岛生态金融小镇、沈抚恒大生态文化城等项目。不仅吸引了大批量投资度假客群，有效地改善了原住民的居住环境与品质。

**笔者解析：**文旅康养类产业项目，不是所有企业都敢试水的，它考验着一个企业的资金链条周转能力，需要有长远的规划战略，成熟的运营模式，以及对城市目前与未来发展的良好判断。它并不是短期暴利的产品，也不需要精准客群的拓展，全龄化、多产业综合发展让其成为一座城市、一个区域的标杆项目，促进城市上行是核心要素。

## 第二章 沈城大事件

2019年，沈阳在以“万人进万企、促进民营经济增长、振兴沈阳发展”为主基调的道路上持续探索适合于自身的“最佳”规则制度，通过营商环境优化、招商引资工作的顺利展开，以恒大、万达、华润、宝马、腾讯、华为、苏宁、绿地、红星为代表的知名企业纷纷来沈阳投资，让这座曾为“两代帝王城、共和国的长子”的古城正以崭新的姿态蓄势待发，也让众人开始探究为什么众多企业投资争相跨过山海关。

在宏观环境与城建配套的同步改善下，人们看到的不仅仅是一项项殊荣，更多的是幸福感的提升与作为沈阳人的那种自身荣誉感。从东北亚国际中心城市的规划定位到东北唯一特大城市、新一线城市、东北地区重要的中心城市，再到国家中心城市的入围，可以说沈阳在更好的扮演作为进入东北地区首要“关口”的角色，完好诠释了“东北振兴、沈阳先行”。

2019年，关于沈城建设发展的大事件数以百计，能够给人留下强烈记忆点的不占少数，下面让我们一起回顾一下这些“丰功伟绩”。

**一月：**2019《政府工作报告》任务分解，2019城建规划发布，中街获国家提名支持

- A. 1月2日，市政府新闻办举行“沈阳市助推民营经济发展”新闻发布会。
- B. 1月11日，2019年《政府工作报告》任务分解工作进行研究部署。
- C. 1月11日沈北冰雪世纪园开园，1月12日沈阳国际冰雪季在棋盘山开幕。
- D. 1月12日，市政府与通用公司签订《关于战略重组沈阳机床（集团）有限责任公司框架协议》。
- E. 1月16日，中国（辽宁）中东欧16国国家馆启动仪式在铁西金谷产业园举行。
- F. 1月17日，沈阳市城乡建设局发布2019年沈阳城建规划。
- G. 1月18日，沈阳国际软件园荣获“2018年中国最具活力软件园”称号。
- H. 1月22日，中街获首批国家步行街改造提升试点，为东北唯一获此殊荣的商业街。

**二月：**“飞地经济”发布实施，深化“万人进万企”，沈阳恒大文化旅游城被划重点

- A. 2月9日，市政府发布《关于支持“飞地经济”发展的实施意见》，将在县域设立“飞地经济”园区，并将辽中、新民、法库和康平推进“飞地经济”情况纳入全市绩效考核体系。
- B. 2月11日，全市营商环境建设暨“万人进万企”工作推进会议召开。
- C. 法库通用航空产业基地成为东北地区首个实现5G网络信号覆盖的通用航空机场。
- D. 市有关领导调研沈阳恒大文化旅游城，强调要着力提供优质服务，加快项目建设。



**三月：**沈阳人口发展新规划发布，沈阳入选国家卫生城市，皇姑项目集中开工

- A. 3月1日，《沈阳市道路车辆管理办法》正式施行。
- B. 3月19日，皇姑区2019年34个重点项目集中开复工暨首府未来城项目开工仪式在万科·首府未来城项目现场举行。
- C. 3月20日，第二十届第30次常务会议召开，审议通过《沈阳市人口发展规划（2016-2030年）》、《沈阳建设“一带一路”东北亚枢纽行动方案（讨论稿）》等。
- 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. 3月27日，中德园与中国中铁两强合作 76.78亿元基础设施PPP项目签约。
- F. 3月28日，盛京基金小镇在浑南区揭牌。

**四月：**省市有关领导考察恒大、宝能等集团总部，长青街重点工程开工

- A. 4月3日，《沈阳建设“一带一路”东北亚枢纽行动方案》审议通过。
- B. 4月4日，东北地区首家5G智慧医院正式落户盛京医院。
- C. 4月16日，长青街快速路重要节点工程开始进行基础施工。
- D. 4月20-22日，省市有关领导赴深圳考察恒大集团、宝能集团等企业。
- E. 4月26日，华晨宝马升级项目（大东厂区）开工奠基仪式在沈举行。

**五月：**万达追加投资沈阳800亿，沈阳成为东北唯一新一线城市，地铁9号线通车

- A. 5月1日，《沈阳市城市机动车停车条例》开始施行。
- B. 五一小长假期间，全市主要景区接待游客315.4万人次，同比增长31.1%；旅游收入7476.2万元，同比增长28.2%。
- C. 5月9日，北京市与沈阳市对口合作座谈会在北京举行，盛京水镇、启迪东北亚科技创新研究院等14个项目现场签约，签约额417.7亿元。
- D. 5月15日，沈阳市政府和万达集团签订全面战略合作协议。万达集团在完成投资250亿元的基础上，在沈阳再投资800亿元。
- E. 5月17日，沈阳新能源汽车交易中心正式落成。
- F. 5月24日，沈阳被评为东北地区唯一入围的新一线城市。
- G. 5月25日，沈阳地铁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. 5月27日，公交移动支付项目率先在客运集团所属一票制公交线路103路、105路、107路等129条线路顺利开通并上线运行。

**六月：** 市政府与腾讯、恒大、红星美凯龙签署战略合作协议，首府科创园开放招商

- A. 6月12日，市政府与腾讯签署合作框架协议，双方将携手建设“数字沈阳”。
- B. 6月14日，沈阳市营商环境局第一期“营商下午茶”在沈阳市政务服务中心举行。
- C. 6月15日，市政府与恒大集团在沈阳签署战略合作协议，投资总额达1200亿。
- D. 6月28日，市领导出席首府科创园云创中心开放暨智慧产业生态圈战略合作发布会，与万科集团、海尔集团等重点战略合作企业代表进行座谈。首府科创园与14家独角兽企业、辽宁省基金业协会集中签约，达成战略合作。一个总投资超百亿元的产城融合项目正式启动。
- E. 6月29日，市政府与红星美凯龙签署战略合作协议，集团未来将投资300亿元，重点建设沈北爱琴海购物公园和浑南世博园“梦沈阳”、爱琴海购物公园、高端酒店及居家生活广场项目。

**七月：** 皇姑12个街道调整，省、市政府与华润签约合作，浑南38个项目集中开工

- A. 7月2日，沈阳市荣获“中国营商环境质量十佳城市”奖。
- B. 7月10日，经市政府[2019]26号文批复，皇姑区完成12个街道办事处建制调整。
- C. 7月16日，省、市政府与华润（集团）有限公司战略合作签约仪式在沈阳举行。
- D. 7月25日，浑南中央公园炫彩音乐喷泉正式启动，实为沈阳最大音乐喷泉景观。
- E. 7月30日，浑南区2019年下半年重点项目集中开工仪式在浑南区联东U谷项目现场举行。当天集中开工的38个重点项目，总投资400多亿元。

**八月：** 市政府与华为、绿地签署合作协议，地铁2号线南延长线开建，沈北、铁西举行2019年下半年重点项目集中开工仪式

- A. 8月1日，沈阳保护中心一次性通过国家知识产权局验收评估，成为东北地区唯一一家国家级知识产权保护中心。
- B. 8月8日，市政府与华为签署合作协议，未来将建“两云两中心、一区一基地”。
- C. 8月15日，市政府与绿地集团战略签约合作，沈阳城市建设集团同日正式揭牌。
- D. 8月16日，宝能环球金融中心T2塔楼顺利完成主体结构封顶，结构高度308米。同日，沈抚新区与广东圣丰集团签署合约，投资100亿建设圣丰科技小镇项目。
- E. 8月19日，铁西区（经开区、中德园）举行2019年下半年重点项目集中开工仪式暨恒大动力电机项目开工仪式。35个重点项目，总投资852亿元。
- F. 8月28日，地铁2号线南延线工程正式开始施工建设。
- G. 8月29日，沈北新区（辉山经开区）2019年下半年重点项目集中开工暨恒大温泉小镇项目奠基仪式举行。

**九月：**沈阳单日内招商引资总额达550亿，“定制班车”上线

A. 9月2日，沈阳首路“定制班车”F001号正式上线运营。

B. 9月26日，总投资额达400亿元，84个重点项目落户辽宁自贸试验区沈阳片区和沈阳高新区。同日，市政府与正威国际集团签约合作，将在沈阳浑南区投资150亿元建设正威（沈阳）新动能创新产业园。

**十月：**地铁2号线新开工3站，2019工业互联网全球峰会在沈召开

A. 10月10日，沈阳发布《关于调整2019年城乡居民医疗保险政府补助标准和个人缴费标准的通知》。

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

C. 10月14日，辽宁新赋予沈抚新区169项行政职权。

D. 10月16日，1亿元沈阳市旅游产业发展基金获批设立。

E. 10月16日，地铁2号线南延长线全运三路站、高深东路站、沈本大街站进场施工。

F. 10月18日，2019工业互联网全球峰会在辽宁沈阳召开。

G. 10月25日，苏家屯沈水产业新城产业园举行项目集中签约仪式，总投资约10亿。

H. 10月28日，沈阳出租车起步价调整为9元/3公里，较之前上涨1元。

I. 10月29日，沈阳浑南区培育新动能重磅推出“产业促进政策20条”。

J. 10月31日，沈阳成为全国首批5G商用城市。

K. 10月31日，望花立交桥加固工程提前22天开放交通。

**十一月：**南昌中学落子沈北，富丽华地块规划调整，红星海洋公园签约

A. 11月1日，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。

B. 11月3日，红星美凯龙梦享岛海洋公园项目正式签约，落地沈北新区。

C. 11月4日，在上海进行招商活动，携程、阿里巴巴、复兴等企业拟与我市签约合作。

D. 11月5日，人民银行开展中期借贷便利（MLF）操作4000亿，较上期下降5个基点。同日，南昌中学落子沈北，京沈对口合作签约13个新项目，涉及科技创新、文化旅游等领域。

E. 11月6日，沉睡了28年的沈河区富丽华地块公示相关规划指标调整方案。

F. 11月8日，沈阳地铁三号线5年通车，一期工程即将开建。

G. 11月27日，省市有关领导会见苏宁控股集团董事长张近东。



**十二月：**铁西发布新引擎方案，地铁3号线一期工程启动，长青街快速路主线通车

- A. 12月2日，沈阳市首家“企业服务中心”正式启动运行。
- B. 12月3日，《推动铁西区（经开区、中德园）高质量发展行动方案》正式发布。
- C. 12月6日，国家税务总局分别设立沈阳、上海、西安特派办。
- D. 12月28日，沈阳地铁3号线一期工程开工仪式在沈阳地铁大通湖街站举行。
- E. 12月31日，长青街快速路主线通车。

## 第三章 市场分析

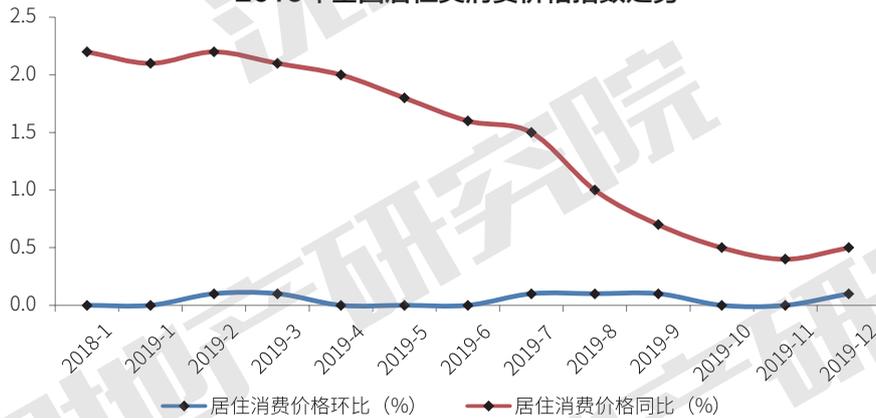
### 一、经济篇

#### 1. 全国

##### (1) 居民居住类消费信心下降

从数据得知，2019年12月，全国居住类消费价格指数同比波动趋稳，环比触底反弹，2019年全年大势下行。受房地产市场波动影响，居民在居住类消费上愈发理性，同时房企谨慎拿地，开发投资连带受到影响。但从沈阳2019年市场看，相对国内其他部分重点城市，现状与预期可观，投资环境优化趋好。

2019年全国居住类消费价格指数走势

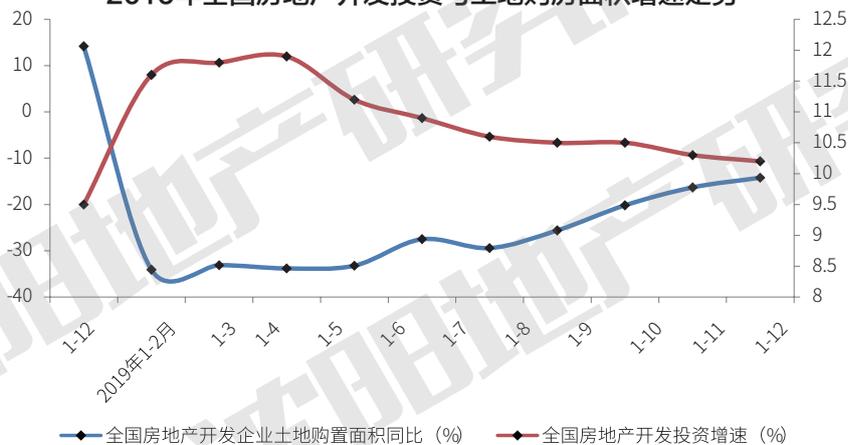


##### (2) 房地产开发投资与土地购置面积波动趋稳

2019年1-11月，全国房地产开发投资121265亿，同比增长10.2%，增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资89232亿，增长14.4%，增速回落0.2个百分点。

土地购置面积21720万平，同比下降14.2%，降幅比1-10月份收窄2.1个百分点。开发投资与土地购置增速呈涨跌交叉向稳态势，囤地增量、开发减速成房企投资主旋律。

2019年全国房地产开发投资与土地购置面积增速走势



### (3) 全国个人按揭房贷增速大势上涨

2019年1月-11月，全国个人按揭贷款绝对量为24395亿元，稳步增长；个人按揭贷款同比上涨13.9%，全年呈现稳中有升态势。

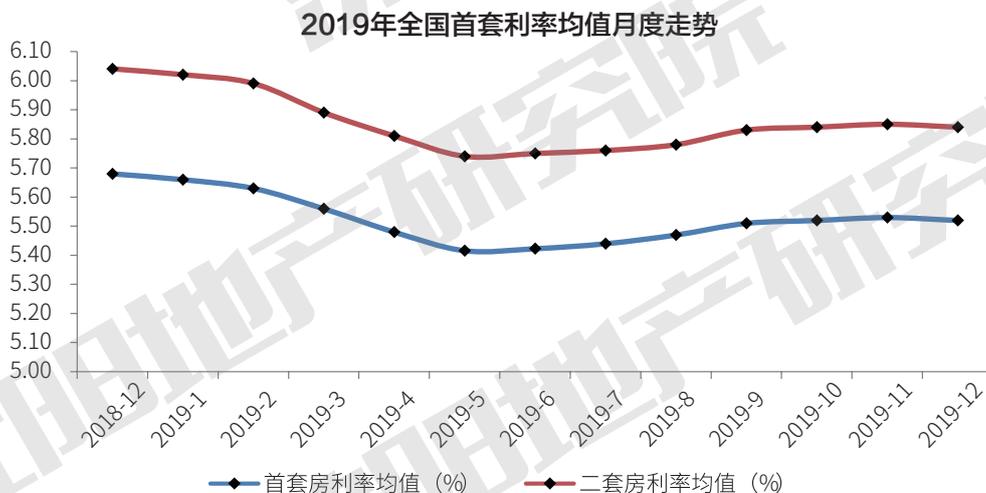
个人按揭贷款增速稳中有升，贷款额度持续上行，侧面放映市场需求力强劲，银行金融机构贷款池扩大，客群置业意向提升，住宅需求仍为重要指标。



### (4) 全国房利率均值先跌后涨终归平稳

2019年12月，全国首套房贷款平均利率为5.52%，相比11月下降了0.1个百分点，为5年期LPR加点72BP；二套房贷款平均利率为5.84%，环比下降1BP，为5年期LPR加点104BP。

2019年全国房贷利率平均水平先跌后涨，下半年的变化幅度明显比上半年平缓，从一个侧面反映出近期的房地产调控政策和房地产市场运行都比较平稳。

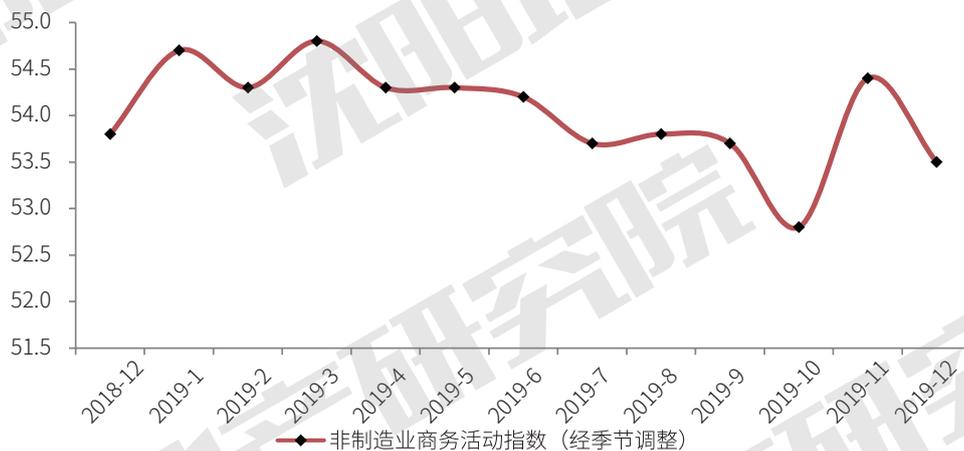


**(5) 非制造业活动指数趋稳，房地产行业收缩**

2018年12月，全国非制造业商务活动指数为53.5%，比上月回落0.9个百分点，非制造业总体保持扩张态势，增速有所放缓。

从行业大类看，住宿业、金融业、租赁及商务服务业等行业商务活动指数位于55.0%以上，业务活动较为活跃；房地产业商务活动指数位于收缩区间。建筑业商务活动指数为56.7%，比上月回落2.9个百分点，继续保持较高景气水平。

**2019年全国非制造业商务活动指数**



**(6) 市场潜在购买力持续增强**

2019年11月，M2值为196.1万亿，位居高位区且呈上行态势；M1货币值为56.3万亿，较为平稳。M2过高，M1平稳，投资市场活跃，现实购买力趋稳，潜在购买力增强，在需求力维持强劲的环境下，对于房地产市场来将，具有一定的促进作用。

**2019年全国M1M2货币供应走势**



## 2. 地方

### 1) 营商环境

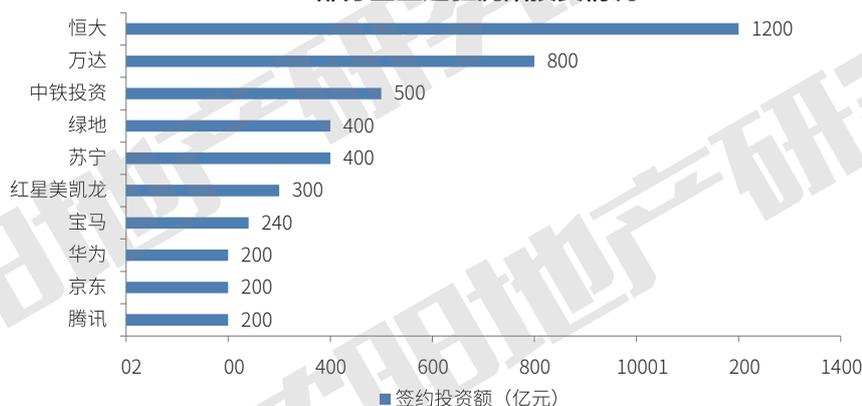
◆ 4月11日，沈阳市人民政府印发了《沈阳市优化营商环境85条政策措施》，这一政策的实施开启了全国多个大牌企业投资沈阳热潮，也正是“投资要过山海关”这一佳话的形成的关键所在。万达、恒大、腾讯、中铁投资、华润等企业先后与沈阳签署战略合作，初步统计2019年进驻沈阳的企业投资额已超6000亿元。

◆ 6月14日，沈阳市营商环境建设局在市政务服务中心举行了第一期“营商下午茶”活动，核心目的是进一步深化“万人进万企”，积极拓展沟通渠道，方便政企“面对面”交流。

◆ 7月2日，沈阳荣获“中国营商环境质量十佳城市”奖，这份沉甸甸的荣誉奖杯正是营商优化突出成果的体现。从全省到市，再细化到区域，通过工程审批流程简化，压缩时间，减环节、减时间、减材料、减成本，在办理建筑许可、获得电力等7项指标方面全面优化提升，增大了企业投资沈阳的意向与信心。

◆ 省人大代表、中海沈阳地区党委书记张智超点赞沈阳市营商环境。

部分企业进驻沈阳投资情况



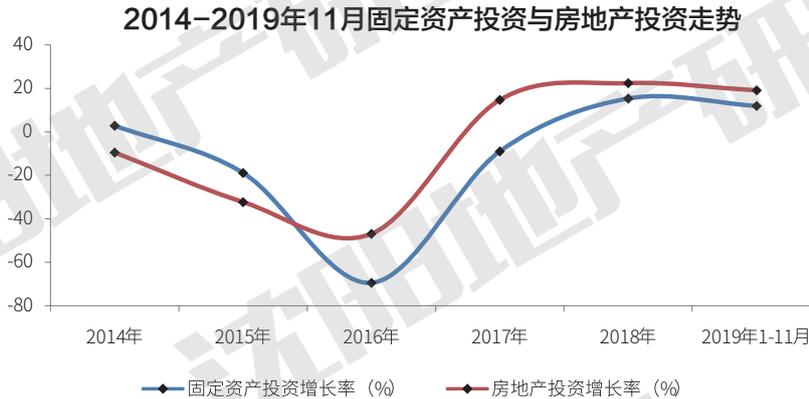
### 2) 宏观经济

◆ 近年沈阳市GDP大势上行，2019年GDP增长率为5%，与2018年基本持平，城市经济状况平稳向好发展。

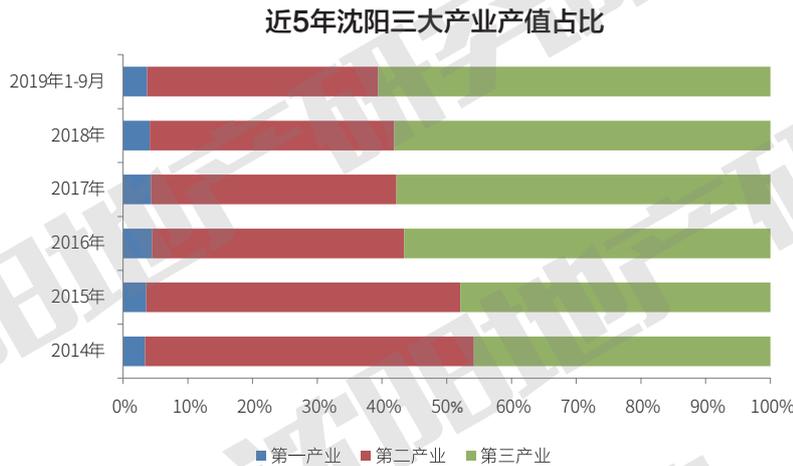
2013-2019年沈阳GDP走势



◆ 2019年1-11月，沈阳市固定资产投资增长率为11.9%，房地产投资增长率为19.1%，相比2018年同步下降，但房地产投资增长率仍保持高位，房地产仍为城市经济主力产业。



◆ 从近五年沈阳三大产业产值的数据占比情况来看，第三产业呈现扩张态势。沈阳目前以大力发展第三产业为主，2019年1-9月第三产业占比60.6%，产值2862亿元，同比增长5.1%。



◆ 沈阳城镇居民人均可支配收入逐年增长，近三年增长率稳步回升，2019年1-9月人均可支配收入为34950元，增长率6.8%，若平均到月度来看，为近五年最高值。



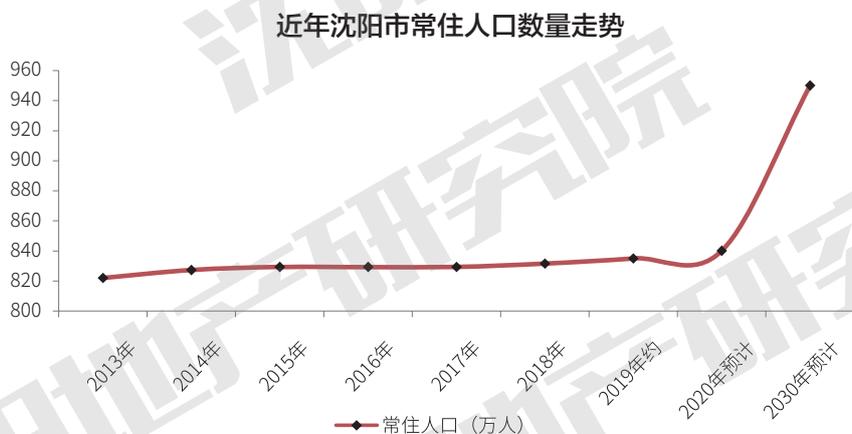
◆ 2019年1-9月沈阳社会消费品零售总额累计3297亿元，增长速度大幅提升，达11%，居民消费能力不断增强，为房地产行业提供强力支撑点。增强，为房地产行业提供强力支撑点。



◆ 2018年，沈阳城市常住人口数量为831.6万，随着城市发展、人才引进与虹吸效应的增强，2019年或将达到835万。

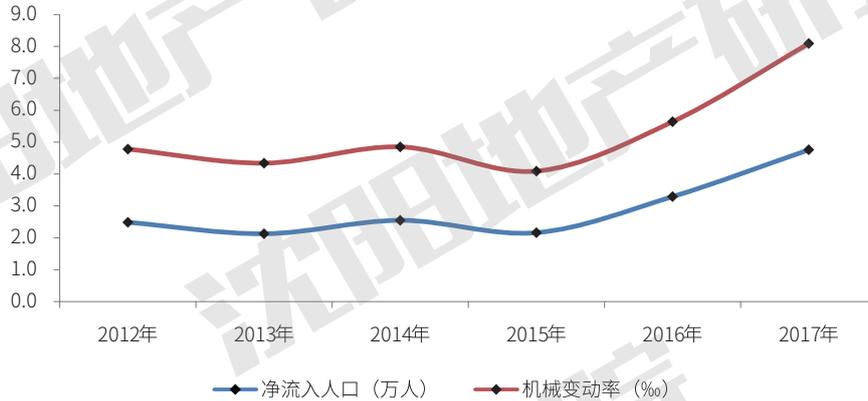
◆ 日前，市发改委发布了《沈阳市人口发展规划（2016—2030年）》，在人口总量方面提到，2020年全市总人口将达到840万人，2030年将达到950万人，随着振兴战略全面实施，有望达到1000万人。

◆ 人口基数的增大无疑带来住房与消费需求的提升，投资市场空间扩大，城市进入指数强。



◆ 近年，沈阳市区人口净流入与机械变动率稳中有升，越来越多的外地人前来沈阳工作与定居，这是城市发展、经济上行的有力依据支撑点。

2012年-2017年沈阳市区人口数量走势



## 二、政策篇

在房地产市场中，左右参与者的核心要素莫过于政策的引导，它不仅影响着未来市场的发展走势，同时对城市经济建设与人口流动产生了一定的作用。作为产品的供需两端，时时刻刻关注着楼市中的“大事小情”，敏锐地反映制造了一条条优美的“趋势曲线”。

2019年，从国家到辽沈大地发布楼市相关政策已超110条，类别包括但不限于金融信贷、配套规划、人才就业与落户、土地储备与转让、营商优化等方面，对比2018年发布频率上涨144%，松紧兼并，调控趋严，“因城施策”贯穿整个市场。沈阳在“房住不炒”的基调上，通过“经济软着陆”优化营商环境，步步皆为促进市场健康、平稳发展。

在全城限购的大环境下，10月10日，2018-2022年沈阳住房发展规划发布，可以说，这是继2018年“8·6”限购政策之后的又一个具有深远影响的条例，它或将成为接下来沈阳楼市发展的主动脉。下面请跟随笔者一起回顾今年发布的重点政策吧。

### ◆ 1月关键词：2019市场重心“维稳”，大连取消落户房屋转让限制

《公共租赁住房资产管理暂行办法》明确指出，不得将公租房资产用于抵押担保。国务院明确城镇小区配套幼儿园不得办成营利性幼儿园。2019省政府工作报告：房地产市场须保持健康发展，稳预期、稳地价、稳房价。大连取消落户房屋转让限制，打响辽宁，乃至东三省楼市政策放宽“第一枪”。

### ◆ 2月关键词：房地产金融审慎管理趋严，住宅拟以套内使用面积交易

住建部就住宅拟以套内使用面积交易发布征求意见。2019年人民银行金融市场工作会议指出，要进一步加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。辽宁对未完成年度处置任务的地区，坚决削减新增用地指标。苏家屯对电商园区出台一次性奖励政策，开启今年沈阳区域产业类营商优化步伐。

### ◆ 3月关键词：韩正强调市场“三稳”，产业项目用地政策趋严

韩正在住房和城乡建设部调研并主持召开座谈会要求落实城市主体责任，稳地价稳房价稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。2019年沈阳公租房向承担公共服务的群体倾斜。房地产开发建设项目市政基础设施配套工程逾期未报的，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。产业项目不符合集约用地政策将被终止执行。

### ◆ 4月关键词：沈阳发布优化营商环境85条新政，养老服务设施将纳入社区配套建设

《2019年新型城镇化建设重点任务》：支持特色小镇有序发展，加快推动城乡融合发展。住房公积金个人住房贷款新规，缴存时间由原来的12个月调整为6个月。社区居家养老服务设施建设将纳入城乡社区配套用房建设范围。建筑业行业现行10%的税率降至9%。消化周期在36个月以上的地区，应停止供地。中共中央政治局召开会议，坚持“房住不炒”的定位，落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

同月，沈阳发布优化营商环境85条政策措施，于洪区推出促进民营经济发展新政。皇姑区小升初入学要求两证统一实际居住。市内小区配套幼儿园，不得办成营利性幼儿园。

### ◆ 5月关键词：沈阳2019优化营商环境专项整治方案发布，房产金融信托进一步趋严

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》，要求健全农业转移人口市民化机制，全面落实支持农业转移人口市民化的财政政策、城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策。央行决定从5月15日开始对中小银行实行较低存款准备金率。中国银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》，进一步严控房产融信托相关业务。

沈阳市出台《关于促进沈台经济文化交流合作的实施意见》，台湾同胞凭居住证可以按照规定在本地购买或租赁住房。沈阳市2019年优化营商环境专项整治行动方案正式发布。辽宁省对工程建设项目审批制度实施改革，由国家要求审批120天压缩到90天。于洪区出台30条优惠政策促进民营经济发展。《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50万元。

### ◆ 6月关键词：李克强召开东北振兴工作会议，沈阳2019国有供地计划发布

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并发表重要讲话，国家将在东北地区率先开展营商环境试评价，设立东北振兴专项转移支付给予倾斜支持。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。

国家允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。民政部要求稳妥推进清理整治不规范地名工作。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。辽宁省今年搭建多元化住房供给体系。《沈阳市2019年国有建设用地供应计划》发布，优先利用批而未供土地，盘活存量土地，规范有序推进城镇低效用地再开发。

### ◆ 7月关键词：进一步放开放宽城镇落户条件，严禁消费贷款违规用于购房

银保监会要求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。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%。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。房地产企业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。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。

全国户籍制度改革推进电视电话会议18日在北京召开，进一步开放放宽城镇落户条件，探索建立城乡有序流动的户籍迁移政策。全国银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会在京召开，保持个人住房贷款合理适度增长，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。

辽宁拟修订条例鼓励生育二孩，省直住房公积金缴存基数上调。“皇钻十六条”产业创新发展政策2.0版发布。市人大常委会组成人员对市政府《关于持续优化营商环境促进民营经济发展工作情况的报告》的审议意见。

◆ **8月关键词：加强房地产市场资金管控，个人房贷利率新政出台，集体建设用地入市，沈阳再推出20条营商优化条例，租户可以办理落户**

央行召开2019年下半年工作电视会议要求持续加强房地产市场资金管控。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。

央行副行长刘国强在20日举行的国务院政策例行吹风会上表示，房贷利率不会下降。中国人民银行公告〔2019〕第16号，个人住房贷款利率新政发布，并于10月8日正式实施。集体建设用地可以直接由集体出让、出租入市用于建设。

沈阳市出台《工程建设项目联合审批管理办法（试行）》，审批时限再压缩30%。20条营商环境优化政策发布，进一步降低市场主体准入门槛。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》，全面开放放宽重点群体落户限制，租户也可以办理落户。《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》（征求意见稿）公示，到2020年，沈阳拟在不动产继承登记方面推行告知承诺制，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月关键词：2022年社区养老配建100%，沈阳放宽沿街摆卖管制，房地产融资趋严**

《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。自然资源部推进用地及国土空间规划等改革，用地审批大幅精简。民政部要求到2022年，社区养老服务设施配建率达100%。住建部要求大力培育住房租赁市场。国务院常务会议要求专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域。

市政府发布《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》，利用3年时间创建新优质均衡示范校300所。沈阳市人民政府发布《关于加快发展夜经济的实施意见》，放宽沿街摆卖管制，加强城市的亮化美化建设。

◆ **10月关键词：沈阳市住房发展规划（2018-2020）发布，工地防尘不合格影响房屋预售审批，沈抚新区获得169项行政职权**

发改委强调特色小镇命名不得“洋名化”。优化营商环境条例“七十一条”2020年1月1日起实施。

沈阳市住房发展规划（2018-2020）10月10日发布，探索“因区施策”，维护房地产市场健康、平稳。《沈阳市民用供热收费管理规定》发布实施，供热单位要向原交费主体追缴欠费。

建筑工地防尘措施不到位按上限处罚：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。

辽宁新赋予沈抚新区169项行政职权，迎来新一轮政策红利。

◆ 11月关键词：央行重申“房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济的手段

在十九届四中全会上，中共中央强调加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。央行发布第三季度中国货币政策执行报告与《中国金融稳定报告（2019）》，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位。

沈阳市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。铁西“项目管家”上线，《关于加快我市冰雪经济发展的意见安排（2019-2021年）（征求意见稿）》公开征求公众意见对外发布。

◆ 12月关键词：四次重申“房住不炒”，沈阳落户审批放权，转换LPR细则发布

12月份，从中央到沈阳地方公开提及“房住不炒”相关信息已达4次，其中包括第23期《求是》杂志刊发中国人民银行行长易纲文章《坚守币值稳定目标 实施稳健货币政策》、10-12日在京举行的中央经济工作会议、国务院副总理韩正在住房城乡建设部召开座谈会、以及16日在沈阳举行的省委经济工作会议。

沈阳购房落户等户口审批权限由分、县（市）局审批调整至落户地派出所受理、审批。中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制。存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR相关事宜规则发布。

### 三、 土地篇

#### 1. “10宗最”写给2018年沈阳土地市场

2019年，沈阳经营性土地共成交84宗，总成交面积550.4万平，环比上涨22.9%。12月20日，2宗来自铁西的“回迁地”成功出让，标志着2019年土地成交市场画上圆满句号。虽然以低调态势收官，但横看全年，房企在供应端“限量提质”的调控下保持着积极的拿地态度，土地流拍率环比下降20%，楼面价环比上涨29.6%，溢价率趋稳，三大数据便可清晰看出需求端对于市场理性冷静的判断。

虽然溢价率相比2018年下降了13%，但并不影响企业对拿地布局沈阳市场的热情。2019年沈阳土地市场有哪几个让你印象最深的事儿呢？

##### ► 成交单价最贵——南塔地块

3月28日，位于沈河区一环、南塔风景区内、南运河南岸的南塔地块进行公开拍卖。这场堪称为2019“世纪之战”的土拍吸引5大品牌房企到场竞拍，经过62轮拼抢，龙湖地产最终以成交楼面价18300元/建筑平方米，总价16.37亿元成功竞得地块归属权。后期建设项目案名为龙湖·天奕，目前销售均价40000元/平。该地块最终成为2019年成交单价最贵地块。

##### ► 成交总价最高——丁香湖19号地块

5月22日，土拍市场迎来年中“小阳春”，当天5宗地块顺利出让，美的与保利均实现“双响炮”强势布局沈阳市场，2宗地块均已顶价成交且限制无偿移交产权住房。其中，位于于洪区丁香湖板块的19号地块吸引了华润置地、中粮、保利、龙湖、中铁、新希望等6家房企竞拍。最终，保利以总价约21.05亿竞得该地块，成交单价达8600元/建筑平方米，溢价率43.3%，该地块最终成为2019年成交总价最高的地块。

##### ► 城市最中心——凤凰城东地块

8月30日，中华路商圈“凤凰城东”地块入市，辽宁汇利地产以楼面地价7800元/建筑平方米，总价8.03亿成功竞得该地块归属权。因地块位于一环内且在地图上坐标点距离市中心最近，最终地块成为2019年位居城市最中心地块。

在回迁安置不变的情况下，地块容积率与商业占比同步下调，起拍价反涨，而通过挂牌方式出让溢价率则为14.6%，与较前挂牌溢价为零的现象截然相反。愈加说明企业对拿地具有一定的积极欲望与理性的精准判断，部分地块未能成功出让，指标基数或是主因。

##### ► 成交面积最小——31中学地块

9月19日上午，位于铁西区的31中学东地块顺利出让，被中德开以5500元/建筑平方米竞得，总价0.5亿元，溢价率1.48%。项目方会后表示：由于地块较小，规划打造“小而美、小而精”的建筑产品，预计2020年年中入市。该地块用地面积仅为2149.1平米，最终成为2019年度成交面积最小的地块。

##### ► 成交面积最大——东胜01地块

7月16日，沈阳盛宏生活服务有限公司成功摘得位于沈阳经济技术开发区西四环附近的东胜01地块，成交总价9.8亿元。据土地规划局公布的地块数据显示，地块总用地面积191217.91平，用地性质为二类居住用地（R2），商业比例 $\geq$ 5%，最终成为2019年度成交总面积最大的地块。

### ► 最有“远见”企业——辽宁白沙岛实业发展有限公司

谈及长远，便可联想到未来，而面对未来，必然会跟随创新与发展。对于目前沈阳楼市而言，文旅产业类项目便是未来房地产市场发展的创新元素，也是传统格局变革的新业态。

辽宁白沙湖实业发展有限公司于2019年1月28日通过挂牌方式竞得沈抚新区8宗经营性土地，2个月后开启主体动工，后期项目确定规划为目前正在售的白沙岛金融生态小镇。2019年12月20日，辽宁白沙河实业发展有限公司通过挂牌方式竞得了8宗地块，为项目围地扩张版图做了充分的准备。白沙湖与白沙河公司均为“辽宁白沙岛实业发展有限公司”的全资子公司。

虽然地块未进入沈阳2019年土地市场年鉴之中，但相关产业项目及所在片区发展对沈抚两城未来市场有着至关重要的作用影响。

房企年内共竞得16宗地块，通过产业项目开辟市场新纪元。最有“远见”企业，归于白沙岛实业，合情合理。

### ► 最“暖”拍卖会场次——11月5日土拍

当天拍卖会共吸引中海、华润、保利、金地等16家房产大咖出席参拍。4宗地块总用地面积231362.56平，起拍总价29.65亿元，经过50分钟的车轮战，四宗地共吸金35.23亿元收官。因当天参拍企业数量多达16家，最终成为2019年最“暖”拍卖会场次。

### ► 溢价率最高——180中学南地块

4月26日上午，180中学南地块的使用权在沈阳土地交易中心公开拍卖。最终，首创置业以成交楼面价8900元/建筑平方米，总价约3.1亿将该地块收入囊中，溢价率高达117.07%，最终成为2019年度溢价率最高的经营性用地。

### ► “热度”最高——铁西区

由沈阳地产研究院统计，2019年沈阳市土地市场共成交经营性用地84宗，其中铁西区成交20宗，以占比24%位居成交量榜首，成交总面积134万平，出让总金额为84.1亿，最终成为2019年出让地块最多的区域。

### ► 最尴尬——维世佳、沈阳金泰集团地块

2018年9月6日，原定于上午入市拍卖的维世佳、沈阳金泰集团地块，因无房企参加竞拍致使其流拍。过后，再次入市初定2018年11月13日拍卖，可最终仍为泡影，被迫终止交易。

时至2019年4月26日，曾于2018年两次被迫终止交易的维世佳、沈阳金泰集团地块迎来史上第三次叫停，最终遗憾退市，再次“蝉联”年度最尴尬地块。

## 小结

2019年沈阳土地市场在波动中前行，虽然土地流拍现象仍存在于市场中，溢价率普遍较低，但企业拿地的积极态度让供应端持续增量，以致提前一个月反超2018年。7个区域供应指标计划提前一个月完成。

土地市场限价、竞租赁、控增量多重调控下，目的是一方面是维稳地价，避免溢价空间过高促使后期房价的不正常上行。另一方面，通过有效的调整地块入市节奏，来刺激企业拿地欲望，增加财政收入，促进城市建设发展。

## 2. 市场数据

2019年，沈阳土地市场调控趋严，在融资收紧的情况下，竞地氛围与2018年相比明显有所降低。主因在于银行金融机构对资金流向房地产市场的把控，另一方面在于供应端对市场的主导影响。

2019年，土地市场明显的特征表现在限价、竞租赁、控量与交易方式的选择。即使这样，也未能阻挡企业拿地的积极性。据沈阳地产研究院统计，2019年沈阳成交地块84宗，流拍地块12宗，相比2018年呈现“成交上涨，流拍减少”的局面。其中，土地供给端对入市地块质量的把控也起到了一定的正向作用。

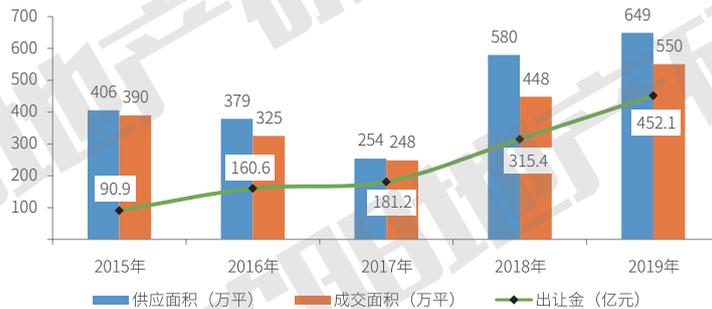
### (1) 经营性土地供需走势

#### 近五年供需先后抑后扬，地价稳中有升

2019年，沈阳经营性土地供应总面积649万，环比上涨11.9%，相比2015年上涨59.8%；成交总面积550万平，环比上涨22.8%，相比2015年上涨41%，双端近5年先抑后扬，大势上行，出让总金额稳中有升，环比上涨43%，市场热度稳涨。

2015-2017年，是沈阳去库存效果显著的3年，在全国与地方政策加持的背景下，沈阳商品住宅在量价上均有明显提升，房企市场布局的重心倒向于二级市场。时至2018年，全城限购政策出台，通过各种渠道全面增加住宅用地供应量的说法被提出，供需两端成明显上行态势。在整个过程中，政策与营商环境优化功不可没，是提升企业拿地欲望的重要推动力。

**2015-2019年沈阳经营性土地供需面积与楼面价走势**

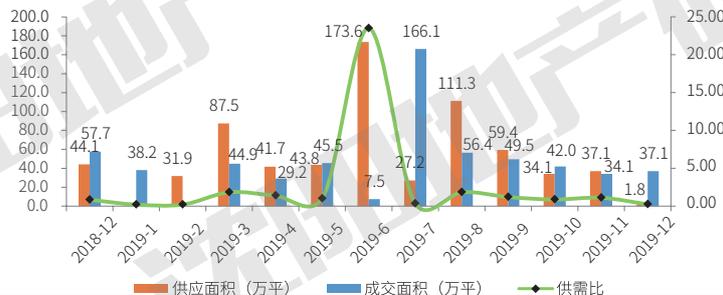


#### 土地市场供需平稳，年末低调收官

2019年12月，沈阳经营性用地成交11宗，用地总面积37.1万平，环比上涨8.8%，同比下降35.7%；新增土地1宗，用地总面积1.81万平，环比与同比均呈现大幅下降。下半年双端稳中有降，12月供应骤冷，成交趋稳。

2019年6月份的集中供应促成了7月的高位成交，而“过山车”现象对整个土地市场影响略小。在“增量保质”的基调上，结合“盘活闲地”方针，引导房企通过多种渠道方式进行拿地开发，互利共赢，供需比值在1上下浮动见稳。

**2019年沈阳经营性土地供需走势**

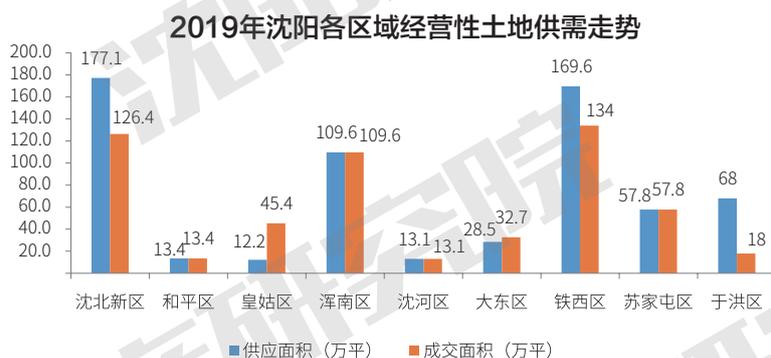


## (2) 经营性土地供需结构

### 新区供需量领跑全城，城心地出则必抢

2019年，沈阳经营性土地供应总面积649万平，其中沈北新区以177.1万平的成交量夺得第一，铁西区与浑南区紧随其后，位列前三甲。从供应区域/板块属性来看，均处于沈阳市新区行列，迎合了城市外拓与总规划的发展脉络，也是未来市场主态势。

从成交面积上看，铁西区以134万平位居榜首，超过供应量第一的沈北新区，而且宗数上多出6宗，且多集中于沈阳经济技术开发区，产城融合发展引擎推动着市场2019年土地市场供给端的入市节奏与区位选择。城心区域虽推地量较少，但出则必抢，溢价空间处于高位区。



## (3) 经营性土地环线位置

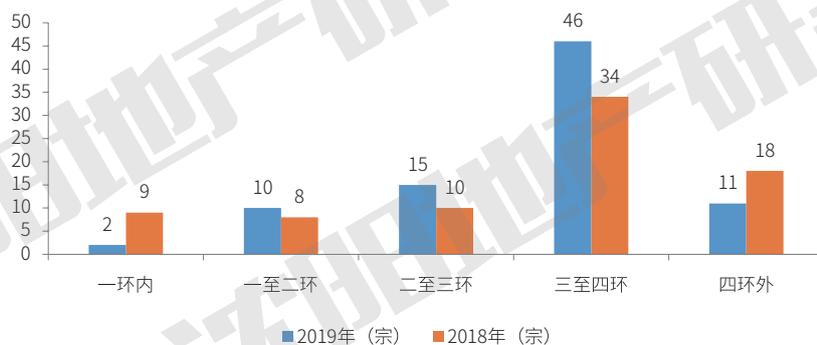
### 土地集中三环外，牵引新房市场变革

2019年，位于三至四环间的已成交地块46宗，占比55%，环比上涨15个百分点，三环以外为抢地热区，一环城心推地减速8%。

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行列。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。

从2019年成交土地所在区域来看，2020年新盘多集中在三环外，渗透出新房市场的格局与发展主基调。同时，此结果完美的迎合了《沈阳市城市总体规划(2011—2020年)》与《沈阳市住房发展规划(2018-2020)》两份文件中提及的“居住人口与住房供应向新区转移”的工作重心。

2018-2019年已成交经营性土地环线位置分布对比



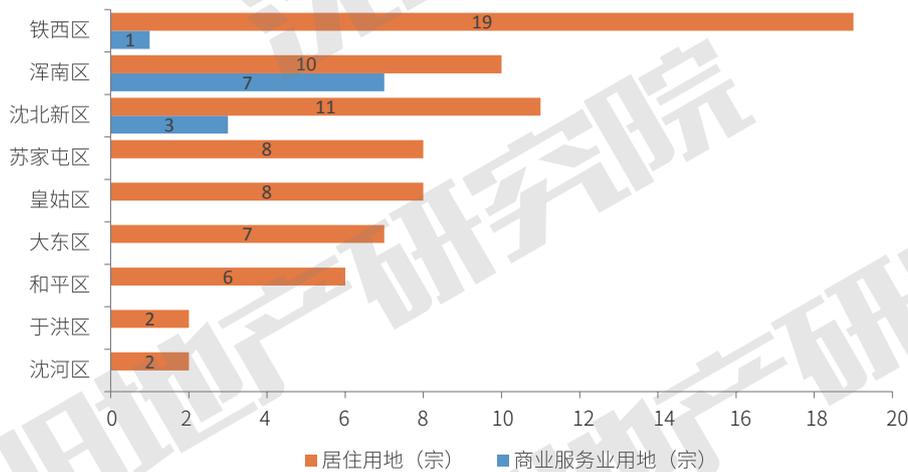
#### (4) 经营性土地属性分析

##### 铁西土地成交量夺冠，商业附加价值属性增强

据统计沈阳经营性土地共成交84宗，其中居住用地73宗，铁西区以20宗的成交量夺得榜首，多集中在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。目前万科、恒大、雅居乐多个项目已开盘入市，吸引了大批量置业客群，营造市场热潮。据统计，2019年该片区共成交12宗地块，占铁西区总量60%，环比上涨140%，区域发展重心外移明显。

商业服务业设施用地成交11宗，环比下降68%，未来沈北万达广场与铁西杉杉奥特莱斯购物广场入市将对商业市场产生的提振作用，商业产品价值逐渐由投资转向配套附加值的提升，它的入市将带动住宅市场、周边区域建设及相关产业的发展。

2019年沈阳各区域已成交经营性土地属性分布



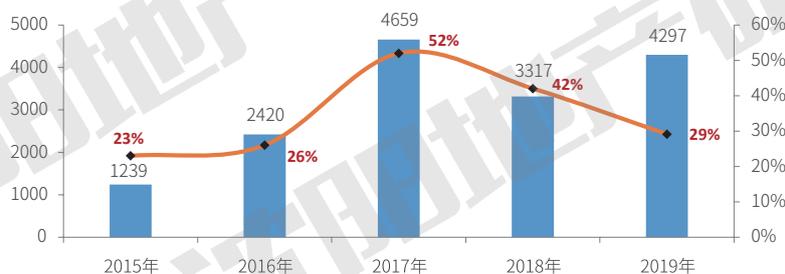
#### (5) 经营性土地楼面价与溢价率

##### 地价回升，溢价下行，调控趋紧

2019年，沈阳经营性土地成交楼面价为4297元/建筑平方米，环比上涨29.6%，近五年呈现上涨态势。溢价率为29%，环比2018年下降了13个百分点，连续2年溢价空间呈现收缩态势，正面反映出房企在拿地竞拍上欲望所有下降，还有一个重要的原因就是，土地以挂牌方式交易占比逐年提升。

控制了地价溢价空间的上涨，就意味着遏制了未来入市新房价格的上浮。政府通过地价来约束规避房价的非常规发展，一二级市场仍处于调控收紧之中。

2015-2019年沈阳经营性土地成交楼面价与溢价率走势



### 优质地块的入市，促使楼面价与溢价率同步回升

12月份，经营性土地成交楼面价3620元/建筑平方米，环比下降41.6%，回落趋稳；同比上涨58.4%，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。

11月5日，4宗地块吸引16家房企到场参拍，最高溢价仅为29%。而2019年溢价率最高的地块为4月26日出让的180中学南地块，11家房企参拍，溢价率高达117.1%，地块质地与配套环境如何是溢价空间多少的主要原因。

#### 2019年沈阳经营性土地溢价率与成交楼面价走势



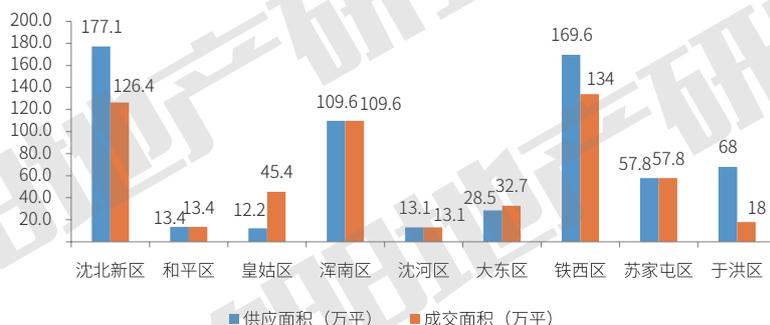
### (6) 经营性土地供应指标完成情况

#### 全市土地供应总量超出任务指标21.7%

2019年，沈北新区经营性土地供应总面积177.1万平，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个区域均已完成2019经营性土地供应指标任务，而且全市土地总供应量已超任务指标21.7%，超额完成任务。其中苏家屯区以3倍的供应量位居完成率第一，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性决定了此态势的形成，但其中皇姑首府新区与大东望花、沈河区的东沈河仍有大量的储备土地及待动迁土地，无论是三环外还是城心地块，质量仍是土地能否产生溢价的核心要素。

#### 2019年沈阳各区域年度经营性土地供应指标完成情况



### (7) 经营性土地成交情况

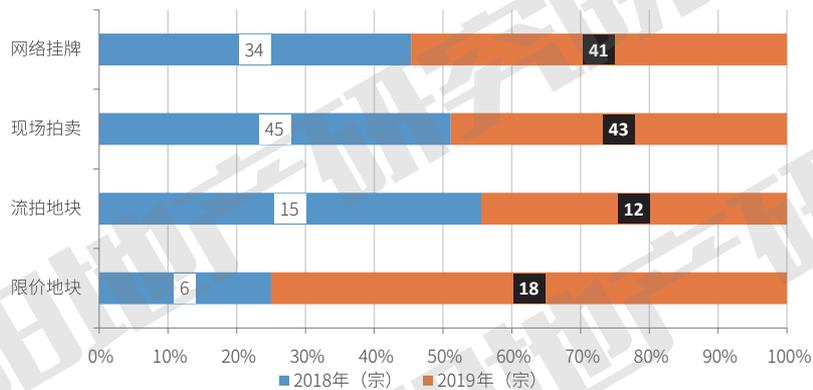
#### 土地流拍率降低，限价地块数量上涨3倍

2019年，沈阳经营性土地成交84宗，总出让金额452.1亿，其中现场拍卖43宗，挂牌交易41宗。与2018年同期数据对比后不难发现，土地通过挂牌形势出让数量占比提升，相比2018年上涨20.6%。

土地流量宗数明显下降，相比2018年同期减少了3宗。2019年表现最突出的莫过于限价地块的入市，可以说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；还有一种原因是，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。

2018年-2019年经营性土地出让方式、流拍及限价对比



2019年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	成交楼面价 (元/建筑平方米)	竞得企业	楼盘名称
1.22	东望街西-4	大东区	41581.74	居住	≥2.5且>1.0	3500	金地	金地旭辉 保利·朗悦
1.22	车辆段西	皇姑区	6521.95	居住	≥3.0且>1.0	4350	旭辉	旭辉·公元
1.22	青城山路北-3	皇姑区	27160.18	居住	≥2.2且>1.0	4200	华润	翡翠城·熙府
1.3	西窑钢材市场地块(一期)-1	皇姑区	186280.99	居住商业	≥2.3且>1.0	3866	万科	万科·首府未来城
1.3	西窑钢材市场地块(一期)-2	皇姑区	120625.76	居住商业	≥2.0且>1.0	4078	万科	万科·首府未来城

2019年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	成交楼面价(元/建筑平方米)	竞得企业	楼盘名称
3.1	北方重工	铁西区	35359.58	居住商业	$\geq 2.0$ 且 $> 1.0$	5100	天易晶城	米兰颂
3.1	苏家屯区中央大街西银梨路北	苏家屯区	70580.82	居住商业	$\geq 1.8$ 且 $> 1.0$	1580	孔雀城	——
3.13	集贤街63巷5号	和平区	6913.02	居住商业	$\geq 2.8$ 且 $> 1.0$	8100	碧桂园	碧桂园·御玺
3.13	砂南路18、18-1、20号	和平区	11154.56	居住商业	$\geq 1.8$ 且 $> 1.0$	8100	碧桂园	碧桂园·御品
3.13	正良路南科讯包装	沈北新区	124689	居住	$\geq 2.5$ 且 $\leq 1.0$	5000	中海	中海·望京府
3.22	中法01	沈阳经济技术开发区	30704.62	居住	$\geq 1.7$ 且 $\leq 1.0$	3000	雅居乐	雅华香颂
3.22	新宏久北	铁西区	16215.86	居住	$\geq 2.0$ 且 $\leq 1.0$	8550	金地	金地·时代风华
3.22	于洪新城81号	于洪区	57672.71	居住	$\geq 2.0$ 且 $\leq 1.0$	6200	龙湖	龙湖·九里颐和
3.26	创新路北-1	浑南区	70151.78	居住商业	$\geq 1.5$ 且 $> 1.0$	5100	融创	融创·盛京宸院
3.28	南塔地块	沈河区	25564.38	R2、B1	$\geq 3.5$ 且 $\leq 1.0$	18300	龙湖	龙湖·天奕
4.1	权健医院南侧	沈北新区	65576	居住	$\geq 1.8$ 且 $\leq 1.0$	3150	百益龙	太湖·国府壹号
4.1	双福机械	沈阳经济技术开发区	36935.38	居住	$\geq 1.6$ 且 $\leq 1.0$	6200	华润	华润置地 二十四城 央境
4.1	四号街-1	沈阳经济技术开发区	29787.88	R2、B1	$> 1.0$ 且 $\geq 1.7$	5600	阳光城	——
4.16	沈北路北人防东侧	沈北新区	43698	居住	$\geq 1.8$ 且 $\leq 1.0$	3800	嘉城集团	华宇中金河御雅院
4.22	GN-MZ-02-12	浑南区	80175.92	居住商业	$\geq 1.6$ 且 $\leq 1.0$	3660	恒大新能源	恒大珺睿府
4.26	22中学西	铁西区	16479.32	居住商业	$\geq 2.2$ 且 $\leq 1.0$	10600	首创	首创·禧悦大境
4.26	180中学南	铁西区	16338.49	R2	$> 1.0$ 且 $\geq 2.1$	8900	首创	首创·禧悦大观
4.26	浑南大道北侧B-1#	和平区	2982.32	R2	$\geq 2.2$ 且 $\leq 1.0$	4200	中海	GHOUSE天际

2019年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	成交楼面价(元/建筑平方米)	竞得企业	楼盘名称
5.9	东北设计院地块	和平区	24981.31	B <sub>1</sub> 、B <sub>2</sub> 、R <sub>2</sub>	≥5.7且<1.0	5200	华润	华润置地 瑞府
5.22	田义-1	皇姑区	63089.8	R <sub>2</sub>	≥1.8且>1.0	6000	美的	美的·瀚堂
5.22	高官台东-1	沈河区	105008.89	R <sub>2</sub>	≥2.2且>1.0	8100	保利	—
5.22	岐山路南	皇姑区	5024.7	R <sub>2</sub>	≥4.0且>1.0	7630	圣济	—
5.22	丁香湖19号	于洪区	122355.91	居住商业	≥2.0且>1.0	8600	保利	—
5.22	陶瓷城北-1	大东区	30560.64	R <sub>2</sub>	≥2.3且>1.0	6000	美的	美的·东堂
5.29	G <sub>ZN-04-11-2</sub> <sup>N</sup>	浑南区	31870.54	R <sub>2</sub>	≥1.5且>1.0	5700	美地	美地·泰和府
5.29	GN-MZ-01-07	浑南区	71986.03	R <sub>2</sub>	≥1.9且>1.0	6150	中海	中海·润山府
6.25	郁金香街西孔雀杉路南	苏家屯区	74580.28	R <sub>2</sub>	≥1.7且>1.0	1580	孔雀城	—
7.5	东胜01	沈阳经济技术开发区	191217.91	R <sub>2</sub>	≥2.0且>1.0	2560	恒大新能源	—
7.5	兆寰	沈阳经济技术开发区	107655.53	R <sub>2</sub>	≥1.8且>1.0	2620	恒大新能源	恒大林溪郡
7.5	大青街道2	沈阳经济技术开发区	40192.47	R <sub>2</sub>	≥2.0且>1.0	2550	恒大新能源	—
7.5	大青街道3	沈阳经济技术开发区	127375.63	R <sub>2</sub> 、B <sub>1</sub>	≥2.0且>1.0	2590	恒大新能源	—
7.5	水厂西	皇姑区	31052.05	R <sub>2</sub>	≥2.5且>1.0	4900	华润	华润置地 新凯旋
7.8	常州路南原国大西	沈北新区	124334	R <sub>2</sub>	≥1.5且>1.0	1610	恒大	恒大国际温泉小镇
7.8	常州路南原国大东	沈北新区	93007	B <sub>3</sub>	≥1.0	1200	恒大	恒大国际温泉小镇
7.8	雨田中学东侧-1	沈北新区	125952	R <sub>2</sub>	≥2.0且>1.0	2100	恒大旅游	恒大时代新城
7.8	雨田中学东侧-2	沈北新区	110801	R <sub>2</sub>	≥2.0且>1.0	2100	恒大旅游	恒大时代新城

2019年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	成交楼面价(元/建筑平方米)	竞得企业	楼盘名称
7.18	GN-MD-01-05-1	浑南区	120167.32	R2	≥1.8且>1.0	4100	恒大新能源	—
7.18	GN-MD-01-05-2	浑南区	123046.25	R2	≥1.8且>1.0	4100	恒大新能源	—
7.18	GN-SW-02-26/31	浑南区	145967.58	R2、B1	≥2.0且>1.0	6000	龙湖	龙湖·云峰原著
7.18	壕上01	沈阳经济技术开发区	187247.66	R2、A3	≥1.5且>1.0	2380	万科	万科中德国际社区
7.26	嘉兰街东1号	苏家屯区	57653.13	R2	≥1.1且>1.0	1560	恒大旅游	—
7.26	嘉兰街东2号	苏家屯区	65201.22	R2	≥1.2且>1.0	1420	恒大旅游	—
7.26	苏家屯区火车站南货场	苏家屯区	10005.42	R2	≥2.0且>1.0	2420	沈阳铁道房产	—
8.14	小青01	沈阳经济技术开发区	181019.82	R2	≥1.8且>1.0	2900	沈阳恒大泰置业	—
8.14	小青02	沈阳经济技术开发区	78228.61	R2	≥1.8且>1.0	2900	沈阳恒大泰瑞置业	—
8.21	金桔路北1号	苏家屯区	109971.58	R2	≥2.1且>1.0	4500	华润	—
8.21	金桔路北2号	苏家屯区	106889.92	R2	≥2.1且>1.0	4500	大悦城控股	—
8.21	南堤西路南-3	和平区	75077.12	R2	≥2.0且>1.0	10400	方大地产	—
8.3	凤凰城东	和平区	12873.59	R2、B2、B1	≥8.0且>1.0	7800	辽宁雁利房产	—
9.3	榆林安置房北-1	大东区	43169.52	R2	≥2.0且>1.0	5700	旭辉	—
9.3	榆林安置房北-2	大东区	39079.34	R2	≥2.0且>1.0	5700	旭辉	—
9.12	原地税所地块	沈北新区	8177	B2	≥3.5	1010	沈阳万邦置业	—
9.17	塔湾街地铁口	皇姑区	14581.03	R2、B1	≥2.7且>1.0	4846	沈阳地铁晨瑞	—

2019年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	成交楼面价(元/建筑平方米)	竞得企业	楼盘名称
9.19	31中学东	铁西区	2149.1	居住商业	≥4.2且>1.0	5500	沈阳中德开置业	—
9.19	中央大街西孔雀杉路南	苏家屯区	83341.39	R2	≥1.8且>1.0	2050	沈阳澳海房地产	—
9.25	马贝02	沈阳经济技术开发区	68634.39	R2	≥1.5且>1.0	1600	沈阳正宸置业	—
9.25	雷明钢管东侧	沈北新区	105527	R2	≥2.2且>1.0	4300	万科	万科·北宸之光
9.27	七星大街东侧瑞尔地产南侧	沈北新区	60580	R2	≥1.8且>1.0	3050	嘉城集团	—
9.27	沈北路北吉宝南侧东-1	沈北新区	69706	R2、A6、A5	≥1.8且>1.0	2750	嘉城集团	—
10.11	雨润西-1	沈北新区	60435	B11	≥2.0	1100	万达	—
10.11	雨润西-2	沈北新区	130111	R2	≥1.85且>1.0	3300	万达	—
10.11	雨润西-3	沈北新区	141772	R2	≥1.80且>1.0	3300	万达	—
10.11	GN-MZ-01-16	浑南区	87518.52	R2	≥1.2且>1.0	5550	绿城	—
11.5	望花城中村-7	大东区	53034.39	R2	≥2.0且>1.0	6300	新希望	—
11.5	望花城中村-8	大东区	53258.48	R2	≥2.0且>1.0	6300	金科	—
11.5	望花城中村-9	大东区	65911.47	R2	≥2.0且>1.0	6100	中梁	—
11.5	沈阳工业大学兴顺校区地块	铁西区	59158.22	R2、B1	≥2.2且>1.0	10600	方林	—
11.15	中法15	沈阳经济技术开发区	109710.39	B1	≥1.5	1200	沈阳杉杉奥特莱斯	—
12.5	东沟村2019-1-1	浑南区	6324.12	B1	≥1.0	620	沈阳鲜花港置业	—

2019年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	成交楼面价(元/建筑平方米)	竞得企业	楼盘名称
12.5	东沟村2019-1-2	浑南区	6450.01	B1	≥1.0	620	沈阳鲜花港置业	——
12.5	东沟村2019-1-3	浑南区	5567.34	B1	≥1.0	620	沈阳鲜花港置业	——
12.5	东沟村2019-1-4	浑南区	6372.14	B1	≥1.0	620	沈阳鲜花港置业	——
12.5	东沟村2019-1-5	浑南区	12196.39	B1	≥1.0	620	沈阳鲜花港置业	——
12.5	东沟村2019-1-6	浑南区	32499.61	B1	≥1.2	620	沈阳鲜花港置业	——
12.5	GN-RJ-02-03	浑南区	29212.42	B1	≥3.2	1050	常州月星	——
12.5	GN-GX-02-12-2	浑南区	86080.64	R2、B1	≥2.0且>1.0	5200	沈阳昆仑会诚	——
12.5	GN-RJ-01-16	浑南区	180663.32	R2、B1	≥1.7且>1.0	4150	常州月星	——
12.20	橡三宿舍	铁西区	2933.85	居住	≥4.0且>1.0	5200	沈阳德开置业	——
12.20	热工街3号	铁西区	2746.6	居住商业	≥3.1且>1.0	5300	沈阳德开置业	——

### (8) 本章总结

地价回升、溢价减少、限价增多、合作开发以及竞租赁产权是2019年土地市场的最大亮点。12月份的低供应将促使2020开年首月成交端低位运行，年后或有所回暖，同时，大部分工地进入“冰封期”也是影响供给端放缓地块入市节奏的另一大主因。

2020年，沈阳土地市场仍将维持稳健调控。东沈河、首府新区、浑南等区域在相关部门针对部分控制单元与地块进行调整公示后，或将有多宗大体量新地入市，值得期待。

## 四、住宅篇

### 1. 商品住宅市场

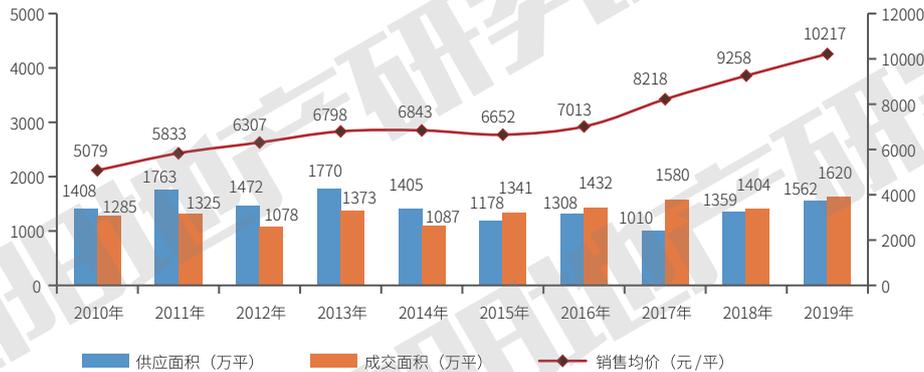
#### (1) 全市商品住宅年度供需走势

10年间，沈阳房价上涨了101.2%，以年均8.08%的增速上行，市场整体前行向好。2019年，沈阳商品住宅销售均价10217元/平，环比上涨10.4%，增速相比2017-2018期间，下降了2.3个百分点，房价上涨速度过快的现象得到了有效的遏止。

2019年，沈阳商品住宅供应总面积1562万平，环比上涨14.9%；成交总面积1620万平，环比上涨15.4%；供需比为0.96，与2018年基本持平，市场逐渐走向平衡平稳态势。

2019年，商品住宅成交量创沈阳市新纪录，供需双涨、供不应求、量价齐升为核心基调，客户置业与房企投资意向提升成为推动市场上升的主要原因，而刺激供需两端看好市场的重要原因在于人们生活水平及可支配收入的提升、沈阳营商环境的优化，整体大环境向好，让众人看到了沈阳的未来已来，东北振兴“桥头堡”的理想预期。

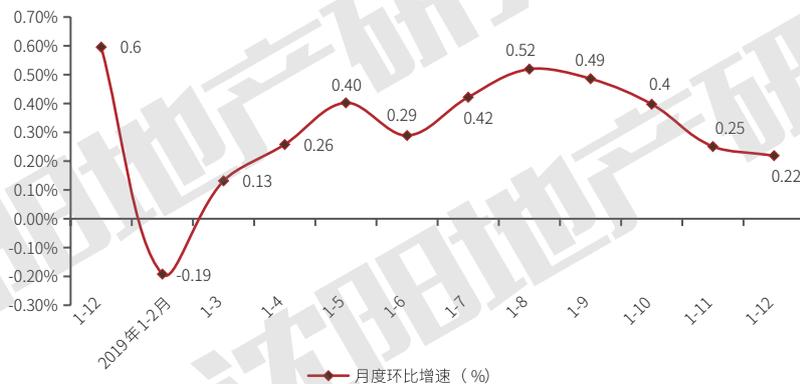
2010年-2019年沈阳商品住宅供需面积与销售均价走势



#### 房价环比增速下行，上涨空间收缩

2019年1-12月，沈阳商品住宅环比上涨0.22%，增速相比1-11月回落了0.3个百分点，低于2019年4月增速，房价上涨空间持续收缩。价格上涨速度得到了有效的遏止，因城施策、全城限购调控效果显著。

近一年沈阳商品住宅销售均价环比增速走势



## (2) 全市商品住宅月度供需走势

由沈阳地产研究院统计，12月，沈阳商品住宅销售均价10463元/平，环比微涨0.13%，同比上涨6.1%，月均增速为0.51%，相比上月下降了0.3个百分点，整体基本居稳。年终房企冲刺业绩，在优惠力度增大的同时，通过房价保持稳态来换取客群置业欲望的提升，给观望者与潜在客群打了一针“强心剂”。

从供需面积来看，12月份供应总面积142.8万平，环比下降14.1%，同比上涨60.9%；成交总面积153.3万平，环比下降1.1%，同比下降38.5%，年终变为供不应求。

房价先扬后稳，供销量大势上扬，价稳量涨成为2019年沈阳楼市主基调。

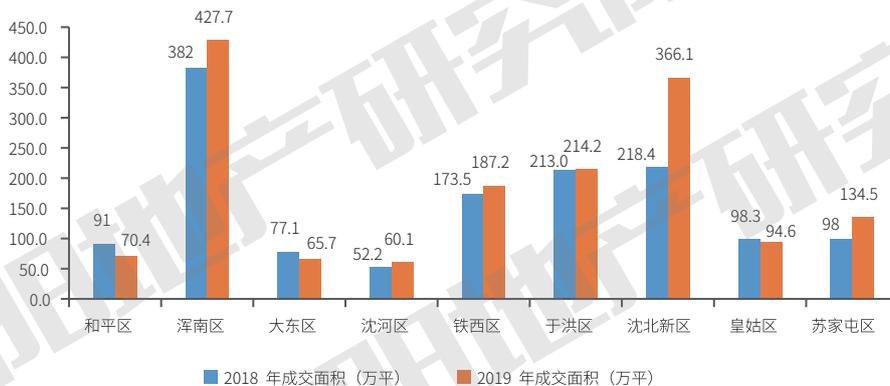
### 2019年沈阳商品住宅供需面积与销售均价走势



## (3) 各区域商品住宅供需走势

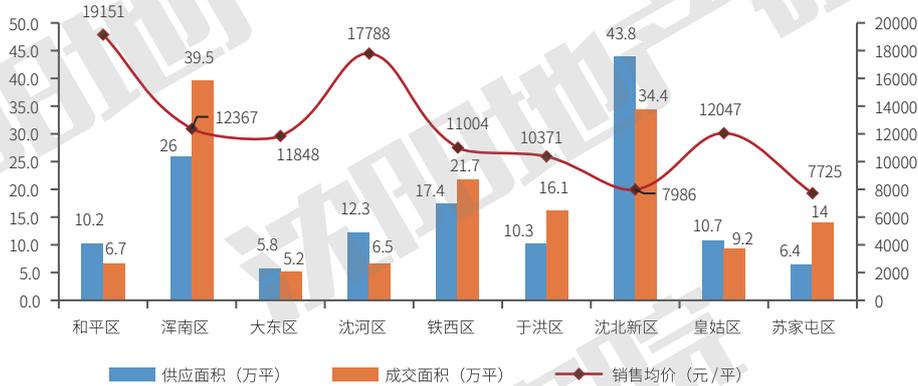
2019年，沈阳9个区域中，有6个区域供应端呈现上涨态势，其中沈北新区增量幅度最大，环比上涨67.6%，浑南区以427.7万平的成交量夺得第一，环比上涨12%。皇姑、和平、大东三区2019年成交量收缩，在售楼盘量基数小是主因之一，和平区的高房价也是导致全区去化量下滑的重要原因，受众客群基数变小。

### 2018年-2019年沈阳商品住宅各区成交面积走势



2019年12月，浑南区商品住宅成交总面积39.5万平，位居区域成交量榜首，沈北位居第二，且以43.8万平的供应量夺得供应端第一，市内新区仍为市场供需主力。从房价上看，和平区连续两个月打破纪录，单价成功进入19000元+，与沈河区领跑全城。

**12月沈阳各区商品住宅供需面积与销售均价走势**

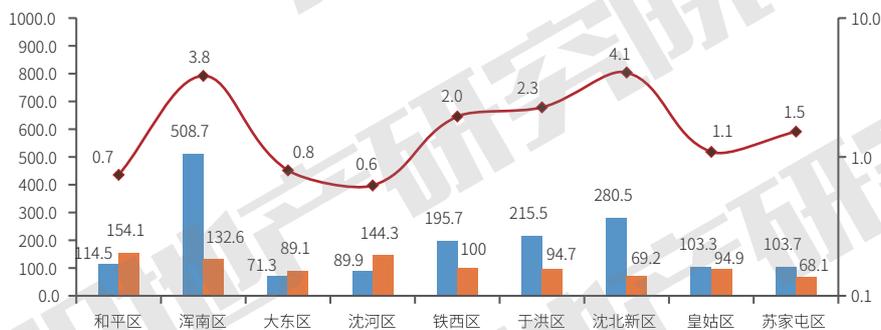


从2019年沈阳9区销售套数与金额上看，浑南区有价有市，位居销售额榜首。沈北新区凭借其价格优势夺得销售套数第一，浑南区紧随其后。

和平区套均价为154.1万/套，位居九区之首，苏家屯、沈北新区、大东三个区域套均价基本相当，处于低位区，是目前刚需客群主要选择的目标区域，价格优势突显。

浑南区量价齐高，而沈北新区量高价低，虽然浑南区销售套数不及沈北，以3000套之差位列第二，但销售额却高出沈北82%，客群置业集中性较强，两大区域吸纳了刚需与改善两类主力客群，两极化加剧呈现。“一河两岸”、“一园一城一谷”及地铁9号线的开通等利好条件助推铁西与于洪位列销量榜第二档。

**2019年沈阳各区商品住宅销售情况**



#### (4) 沈阳十大热销板块销售情况

2019年，道义板块商品住宅成交总面积348.7万平，夺得板块成交排行榜第一，超新市府板块123%，是长白岛销量的13倍，随着区域配套日益完善，多个品牌房企进驻布局，万达广场于2019年10月11日成功拿地落址，区域客群有刚需向刚需+改善转变。新市府板块销售均价15032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8594元/平，与沈阳经济技术开发区、会展中心板块同处低区，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。

2019年沈阳热门板块成交面积与销售均价走势



#### (5) 商品住宅库存量与去化周期

2019年，全市商品住宅库存量波动趋稳，去化周期先稳后降，至12月降到近一年内最低值。上半年，房企推新节奏放缓，整体去化一般，库存量稳中微降，去化周期波动趋稳。进入下半年，产品入市节奏加快，市场需求端表现强劲，但伴随着新盘与新品的不断入市，供过于求成为下半年市场主基调，库存量出现明显上升。

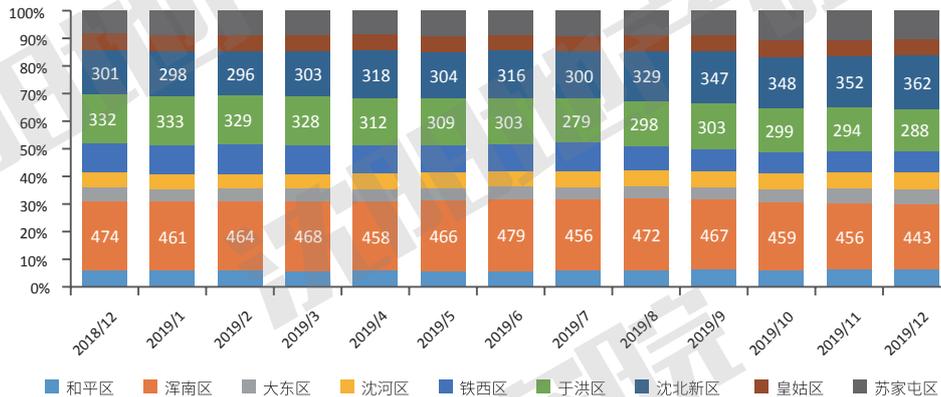
在房价上涨速度得到有效遏止的环境下，市场整体供应速度低于去化，观望客群转成交概率提升，潜在客群被刺激浮出水面，刚需客趁势置业，楼市稳中向好。

2019年沈阳商品住宅库存与去化周期走势



2019年，沈阳9大区库存面积中，浑南区以月均462万平的高库存量位居第一，12月库存量下降至443万平，环比下降2.9%，同比下降6.5%，于洪区库存走势与浑南相符，而沈北新区则出现上涨，同比上涨20.3%，房企扎堆进驻布局、产品集中入市、同质化现象严重等都是促使库存上涨的重要原因。

**2019年沈阳各区域商品住宅库存面积走势**

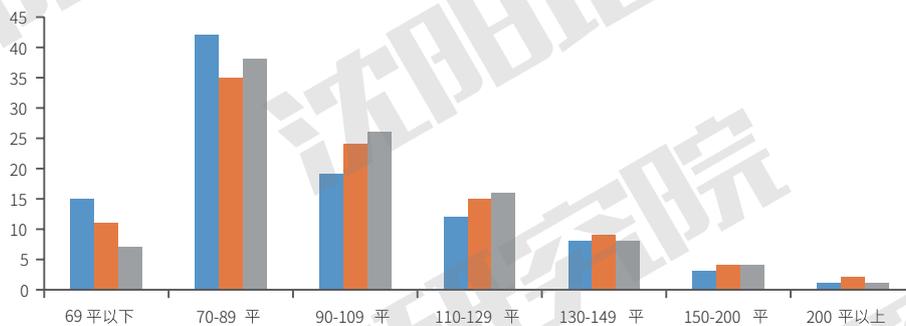


**(6) 商品住宅成交户型面积走势**

2017-2019年，沈阳商品住宅成交主力面积段为70-89平，占比呈现下降趋势，而位居第二的90-109平户型成交占比持续上扬，3年间占比上涨了7%；110-129平改善型产品占比同步处于上升空间。

小户型产品市场份额逐年下降，空间被压缩，主要受需求端所引导。全城限购限制了购买套数、遏止了房价过快上涨，但却打开了客户对产品户型空间提升的需求，从过度转变到一步到位的刚改，致使90-129平产品占比呈上升态势。

**2017年-2019年成交户型面积占比走势**



**(7) 本章总结**

限购之下的沈阳楼市以供不应求为主基调，客群基数在扩大的同时，类别范围在缩小，投资炒房被压制，刚需客群为主，改善置业增加成主势。

在国家实施“房住不炒”的战略背景下，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。量价齐升，表明市场稳步向好，政策调控良好效果的体现。

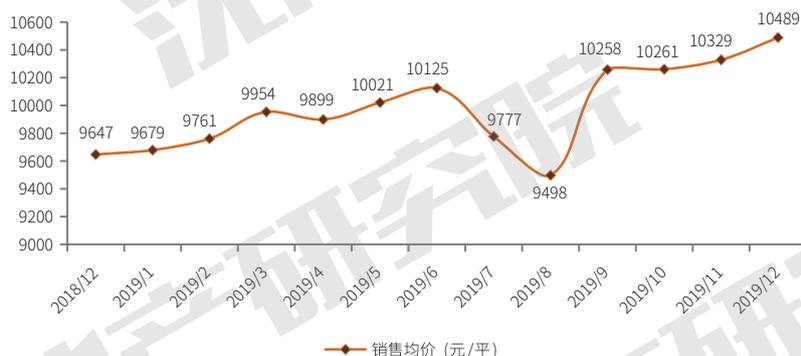
## 2. 二手房市场

### (1) 房价“倒挂”稳中有升，月均增速0.73%

2019年12月，沈阳二手房销售均价10489元/平，环比上涨1.55%，同比上涨8.7%，而12月沈阳商品住宅销售均价10463元/平，每平反超26元，年末成功上演“倒挂”。

相对于新房而言，二手房成交均价更容易波动，受新房的挤压及与同类产品的竞争，外加配套等优质同质化，市场逐渐向“买方市场倾斜”。目前，市场中客群占比增长最快的无疑是改善类，对应产品房价相对略高，致使二手房价产生上扬拔高态势。

2019年沈阳市二手房销售均价走势

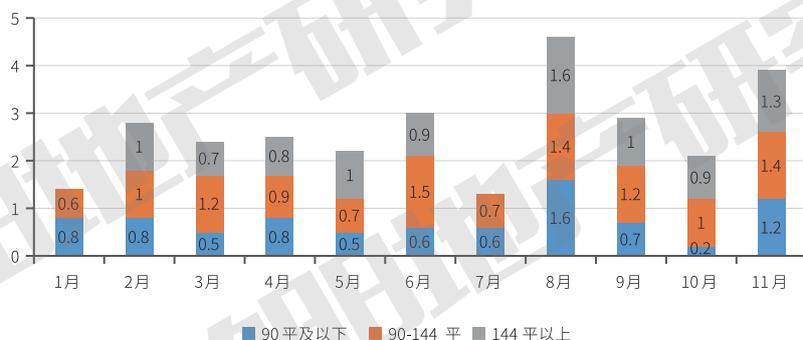


### (2) 8月房价环比增速最大，全年90-144平上涨最多

2019年11月份，沈阳市90平以下二手房房源的销售价格环比上涨1.2%，90-144平的房价上涨1.4%，144平以上的房价上涨1.3%。市场整体价格指数呈波动上升态势，8月份三类面积户型产品上涨率值均过1，其中90平以下与144平以上产品同步处于年内增速峰值。

从环比指数可知，90-144平二手房房源在三类面积产品中，上涨率处于领先地位。对位的客群置业需求多为改善，少量为刚改，与新房市场走势不谋而合。

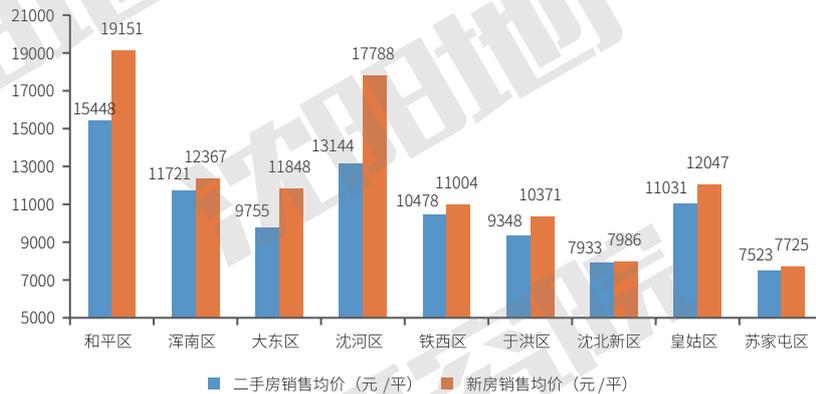
2019年沈阳二手房户型面积价格分类指数环比走势



### (3) 4区价差空间收缩，和平房价夺“双冠”

2019年12月份，沈阳各区二手房价普遍低于同区新房价格，其中和平区夺得新房与二手房价格双冠，两类房源价差最大的仍为沈河区。从价差空间涨缩上来看，12月份有4个区域呈现收缩态势，他们是浑南区、铁西区、皇姑区及苏家屯区，新房价格上涨幅度低于二手房是推动价差空间收缩的主要原因之一。

12月沈阳新房与二手房销售均价走势



### (4) 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。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。

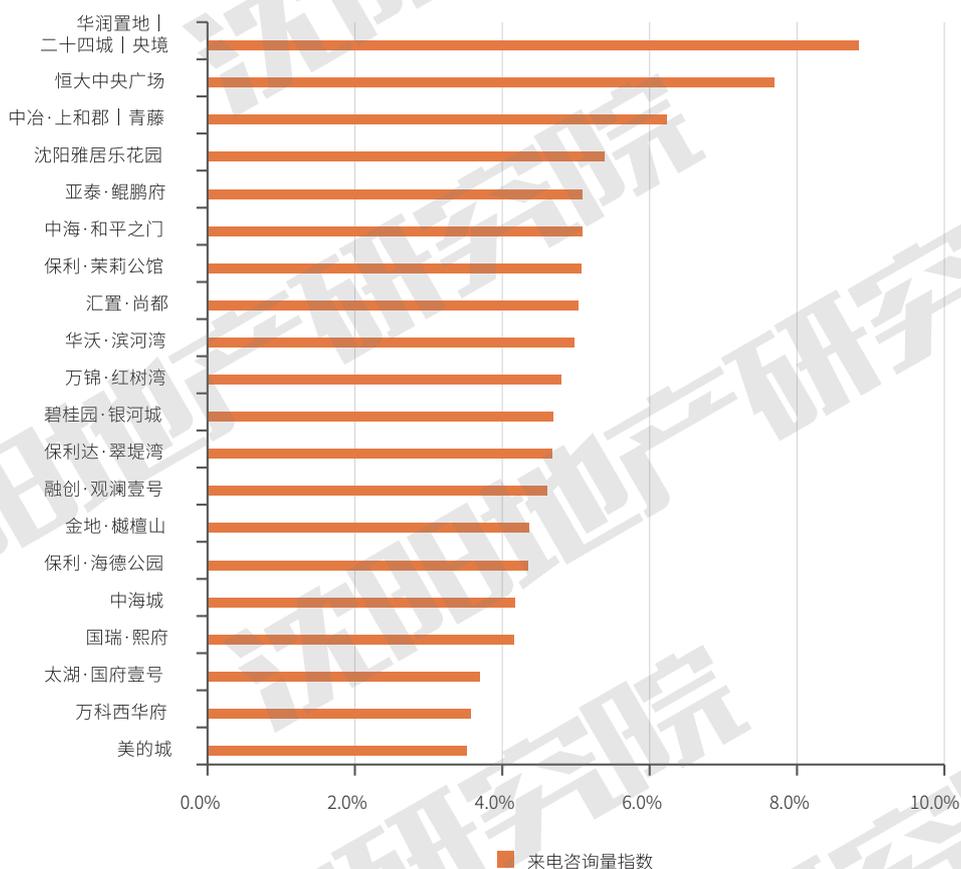
## 五、项目篇

### 1. 2019年沈阳楼盘来电咨询量Top20

华润置地 | 二十四城 | 央境以来电咨询指数8.8位居2019年沈阳来电咨询量榜首，成熟的片区配套与居住氛围让该项目关注度一直处于高位区。榜单前20项目多为品牌房企开发，侧面反映出购房者在选择房源时对品牌价值的关注与倒向。

从数据图可知，位于沈北新区的项目占比35%，顺势成为入榜项目最多的区域，借力于沈北万达的影响推动，外加中海、万科、华润等品牌房企布局，沈北新区道义板块热度将在2020年将持续发酵。

2019年沈阳市楼盘来电咨询量指数Top20



**来电咨询量Top20楼盘信息表**

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 二十四城   央境	铁西区 张士板块	央景高层90-132 公园洋房120-150	12000-14000 14000-16000	400-639-9993 转1701
2	恒大中央广场	浑南区 新市府板块	高层82-130	10000	400-639-9993 转1775
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	亚泰·鲲鹏府	沈北新区 道义板块	景观高层 84、93、120	10000	400-639-9993 转1262
6	中海·和平之门	和平区 长白岛	六期90-178	20000-25000	400-639-9993 转1668
7	保利·茉莉公馆	和平区 长白岛	高层85-120 洋房130-140	待定	400-639-9993 转1183
8	汇置·尚都	沈北新区 道义板块	高层74-116 洋房119、127	10000 12000-13000	400-639-9993 转1284
9	华沃·滨河湾	于洪区 于洪新城	精装高层60-117 洋房80-127 别墅135-276	二期9500起 10500-14000 待定	400-639-9993 转1460
10	万锦·红树湾	浑南区 新市府板块	高层82-119 洋房100-149	11500 14500	400-639-9993 转1155
11	明华·香谷兰溪	沈北新区 道义板块	高层46-80 洋房64-130	5000 7300-7500	400-639-9993 转1279
12	保利达·翠堤湾	沈河区 东沈河板块	小高层59-107 电梯洋房110	7000-8000 10000	400-639-9993 转1456
13	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
14	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
15	保利·海德公园	于洪区 于洪新城	洋房135-150	12000-13000	400-639-9993 转1743
16	雨润中央宫园	沈北新区 道义板块	小高层86	6700	400-639-9993 转1271
17	国瑞·熙府	大东区 陶瓷城板块	高层78-113	8600	400-639-9993 转1045
18	太湖·国府壹号	沈北新区 道义板块	峯境高层83 电梯洋房79-165 瞰景洋房84	8500 9800 9000起	400-639-9993 转1286
19	万科西华府	铁西区 张士板块	洋房135 南区洋房130、140	13000-14500 13000	400-639-9993 转1729
20	美的城	于洪区 丁香湖板块	高层87-128 洋房125	9500-12000- 13000	400-639-9993 转1006

## 2. 楼盘来电云数据相关解读

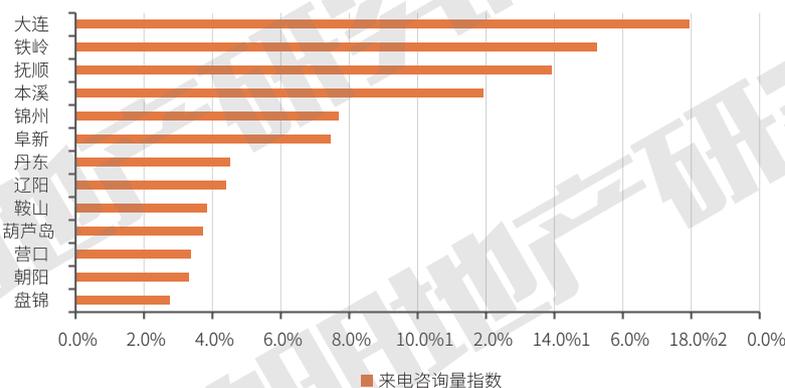
### ◆ 省内外埠区域楼盘来电咨询量排行

2019月，省内外市楼盘来电咨询量三甲为大连、铁岭与抚顺，统计“新沈阳人”客群占比发现，来自此三个城市的客群居多，一是由于地理位置较近，二是国家与城市振兴发展规划战略的支撑。2019年12月16日省委经济工作会议在沈阳举行，会上提出要发挥沈阳、大连的龙头作用，促进各类要素向沈阳、大连集聚，进一步提升经济和人口承载能力。

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，铁岭、抚顺均位于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。

2019年辽宁省内外市来电咨询量指数排行

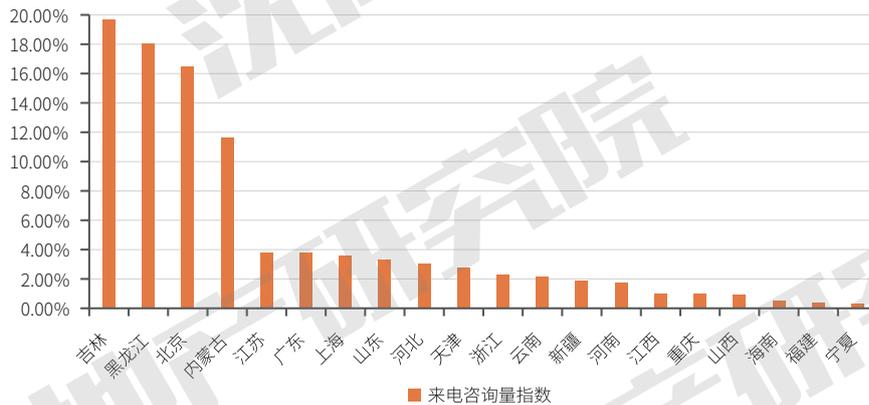


◆ 辽宁省外来电咨询量排行

2019年，外省来电咨询量前三甲为吉林、黑龙江与北京，目前沈阳市吸纳的客群仍以东三省范围内为主。北京位列第三主要以投资目标客群为主，从全国房价来看，沈阳位居中地段段，价格优势是其一；多个知名企业投资沈阳，京沈对口合作项目量递增，“东北振兴、沈阳先行”的定位，多个利好条件的加持让北京的房产投资客逐渐北上。

从榜单前十的其他省份来看，多为目前市场热区，例如环京津冀带，处于粤港澳大湾区内的广东，还有渤海、黄海经济圈的上海与山东。对比2018年来电数据，2019年外省整体来电量有明显的上涨，不难看出沈阳作为东北振兴“桥头堡”的影响以及进出东三省关口的重要作用。

2019年外省来电咨询量指数Top20



3. 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，但沈阳常住人口逐年提升，外加人才引进、招商引资与城市建设等工作效率的提升，大量外地人选择了在工作，住房需求力增强，不仅促进了房地产市场发展，同时也带动了沈阳城市消费市场的活跃度。

品牌房企霸屏咨询量榜单，侧面反映出购房者在选择楼盘时对品牌价值的侧重性。华润置地 | 二十四城 | 央境项目作为2019年铁西乃至全市“红盘”，以优质配套及性价比赢得了客户认可。客群置业已从纯居住需求向生活品质与幸福感满足过渡。

## 六、企业篇

新，不仅是旧的反义词，还包括数据或成果的突破、新领域新知识的探索。对于2019年楼市而言，从一二级市场到营销策略，众多房企力求创新来刺激市场上行，给予新鲜感，维持大众对市场的关注热度。比如下文提到的产业项目与“造节”营销。

### 1. 试水特色地产，文旅康养产业项目开创新纪元

在整个房地产市场政策调控趋严，融资环境收紧的大情况下，房企融资压力递增，传统的住宅与商业产品渐渐无法满足自身利益的需求与未来利润获取点，寻求突破口已是当务之急。无论是沈阳恒大文化旅游城、沈抚恒大养生谷，还是白沙岛金融生态小镇，皆归属于特色项目。文旅康养类产业与房地产最大的不同之处在于，前者是通过增值服务、配套附加值来赢取利润，后者主要集中于商品房的交易中。

那么为什么陆续有房企开始试水特色地产呢？主要原因在于市场需求端观念的改变，从有房可居到有房宜居的递进。同时，一个城市的房地产市场发展到一个时期，必然会出现类饱和状态，就是主城区内土地渐少，房企开始通过改造与动迁来获取市场，重心逐步外移，在竞争环境加剧的情况下，必然会迸发出新领域。特色地产，恰好表现于新。

### 2. “多款”购房节争先入市，户外音乐会成新宠

◆ 开盘如同乐章的前奏，营销节点便是悦动的音符。一首音乐动不动听，乐律与歌词的搭配是关键，正如同每个项目在运营期间制造的营销活动，能否让众人留有深刻印象，成为年度记忆点，是成功与否的有力判断。

2019年，在常规的营销节点之外，又有些许房企大咖开始玩转“自造节”，就像双十一、双十二电商节一样，造势宣传品牌，增大客流量，扩大影响力。如美的·盛堂置墅节、融创沈阳婚房节、保利美好筑家节、龙湖租售首届“龙门节”等，在推动项目销售、树立品牌口碑的同时，也拉近了房企与购房者之间的距离。

◆ 谈及主题类暖场活动，大家会直接联想到售楼处里的DIY、亲子活动淘气堡等，还有一个大型的暖场类主题活动，虽然预算耗资较大，但市场声音造势与到访人气提升的功能性却极强，那就是音乐节，2019年沈阳楼市最热门的营销活动之一。

5月的沈北道义城市花海音乐节、美的君澜中秋音乐节定制专场、里海仲夏音乐会、7月万达文艺复兴音乐节、9月首开地产夏日音乐节，还有在天著国际度假胜地举办的2019撞南墙电子音乐节。这种从感官到心灵冲击的体验式营销不仅能长期让某一个项目声音在市场中不断的回荡，同时也是强化市场印象的有效方式，尤其对入市前期的新项目而言，功效翻倍。

### 3. 房企组团作战，从联合拿地到合作开发

随着房地产融资压力递增，2个以上开发商联合拿地事件频发，尤其在北京、深圳等一二线城市表现突出，组团建设开发项目已成缓解资金压力的主要渠道。沈阳从早期的万科金地中山公园到最近的融创·方林|徽府，这种权益合作式项目数量明显增多。据统计，2019年沈阳已公示的联合开发项目就有15个，不包括单独开发+品牌物业的这种合作模式。

## 第四章 2019年总结与2020年展望

身处在沈阳这座古城，游离于高楼和街区之间，2019年最直观感受便是城市的变化。

◆ 营商环境利好衍生出“投资就过山海关”的佳话，沈阳这座古城在壮大与蜕变中吸引着越来越多的企业进驻投资，如万达、腾讯、恒大、红星、华为等均已签约落地。城市环境与配套建设一天天在改善，幸福的生活从点滴中映射出来。

◆ 时间是最宝贵的东西，对比从前，多半浪费在了出行的路上。而如今，地上东西与南北快速路建设加速推进、新能源公交入市，地下地铁9号线通车、2号线南延长线三站开工、10号线年末试运行，一系列的改变让城市区间更融通，跨区耗时更短，生活更便捷。

◆ 每次经过市中心围挡围住的闲置土地时，总一种莫名的落魄与担忧，及影响城市面貌又对安全产生威胁。随着年初省政府发布关于“盘活土地”的相关信息后，一个个被遗忘的地块又重新被激活，比如万德地块、富丽华地块、美达商业项目、新千年地块、凯宾斯基北地块等，慢慢被修补成美丽的画卷。

从土地需求端来看，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”已成市场主势，居住用地占据供应端主线。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，进而促进了楼市的健康发展。

◆ 城市节奏变快，广告形式也在变得更加丰富，尤其是房地产类广告，投放可以大到一栋楼体，小到一张张卡片。有的是为了品牌推广，有的则是为了加速产品去化。

2019年沈阳“金九”见稳，“银十”未至。市场供需环比双降，我们所看到的是观望客群增多，改善需求占比攀升，房企理性增强，持续增仓，而后期将转化成的存量房源，必然衍生出去库存的问题，慢慢变为个别项目的营销难点。

从长线来看，对比2018年同期的住房市场，2019年可谓量价齐升、需求强劲、大势向好。在国家实施系列调控的背景下，逆流而上不如顺水推舟，房企“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。即便是为了年终冲刺业绩，加速回笼资金，面对观望客群增多的现状，更应该“以诚相待”。

### 2020突破创新，去库存与项目落地成重心

对于2020年，笔者怀有太多的期盼，希望能够早些看到曾与沈阳签约的众多重点项目落地，如万达文旅项目（万达广场）、红星梦沈阳、苏宁国际文创智慧产业小镇，还有东沈河的华润万象生态文旅城；期盼沈阳早日成为国家中心城市，以“先锋军”的姿态加速东北振兴；期盼规划中的地铁能够如期运行，再次突显“沈阳速度”。

人们生活从有房可居到住房宜居，表面上看是需求的过渡，实质是楼市的格局在发生变化。市场主导从住房需求到房企对产品升级改变节奏，再回归到居住本质的“房住不炒”。这一个轮回让笔者对2020年楼市仍持有良好的预期。

虽说限购政策遏制了房价的过快上涨，但俯瞰市场，2019年价格依然以月均增速0.51%上升，房企更是加快增仓、囤地布局。这些批量的供应将转化为明年的存量房源。目前全市商品住宅库存量已达到1875万平，仍居高位。随着观望情绪增加，去库存难道要重回市场？全城限购之下，是否加速推进“因区施策”，值得深思考量。



### 2019，厚积薄发。

重点项目签约落地、城建配套升级，续势推进，加固“沈阳力度”。

### 2020，突破创新。

批量项目开工，沈阳遍地开花，探索市场新政，提升“沈阳速度”。



沈阳地产研究院

沈城楼市报

买房都需要

房小二网

fangxiaoeer.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