

2020年1月份 沈阳市房地产市场 分析报告



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2019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	
2. 市场政策	
3. 城区建设	
4. 交通环境	
5. 教育动态	
6. 重点项目	
7. 企业动向	
8. 城市要闻	
9. 民生热点	
10. 本章总结	
二、土地市场	10
1. 热点资讯回顾	
2. 经营性土地月度供需	
3. 经营性土地区域供需	
4. 经营性土地供应环线	
5. 本章总结	
三、商品住宅市场	13
1. 全市商品住宅供需走势	
2. 各区域商品住宅供需走势	
3. 全市商品住宅库存与去化周期	
4. 全市商品住宅成交户型面积占比	
5. 本章总结	
四、二手房市场	16
1. 首月房价稳中有升，持续“倒挂”	
2. 90平以上产品价格高涨，小户型涨幅收缩	
3. 全市9区价格趋稳，市场同步下行	
4. 四区板块房价趋稳，大东二手房价跌明显	
5. 本章总结	
五、沈阳楼盘来电云数据分析	20
1. 1月楼盘咨询来电Top20	
2. 楼盘来电云数据相关解读	
3. 本章总结	
六、企业市场战略布局	24
1. 土地市场表现	
2. 营销策略分析	
七、2020年2月沈阳房地产市场预测	25

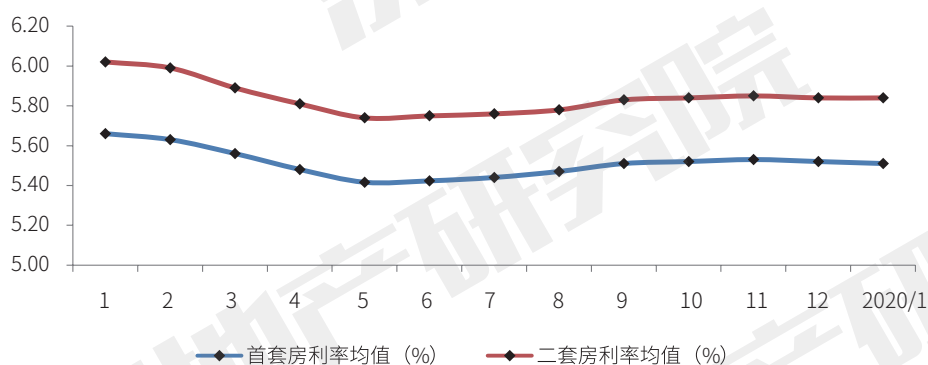
一、宏观资讯

1. 宏观经济

1) 中国人民银行于1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，这是央行2020年首次执行降准。

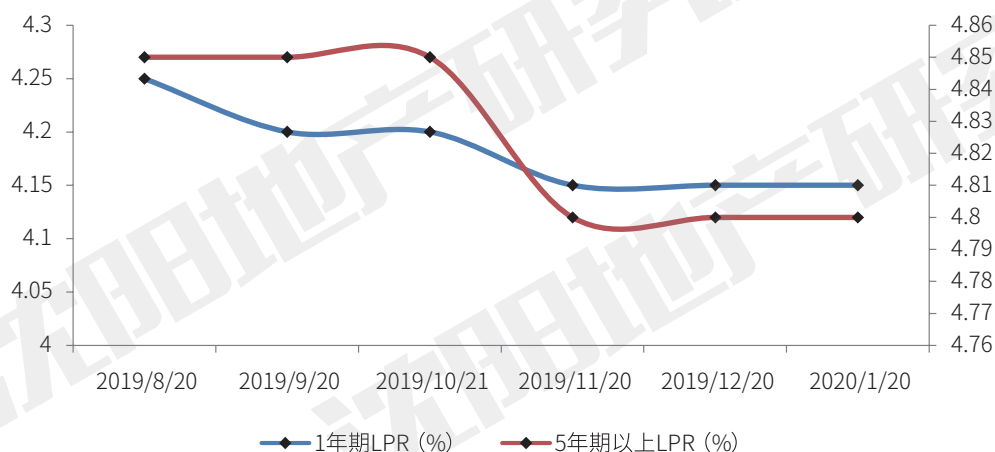
2) 2020年1月，全国首套房贷款平均利率为5.51%，环比下降1BP，为5年期LPR加点71BP；二套房贷款平均利率为5.82%，环比下降2BP，为5年期LPR加点102BP。开年首降，连续两个月持续走低，对购房者有利，但整体仍趋稳。

2020年1月全国首套利率均值月度走势



3) 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为4.15%，5年期以上LPR为4.8%，与2019年12月相同，态势平稳。

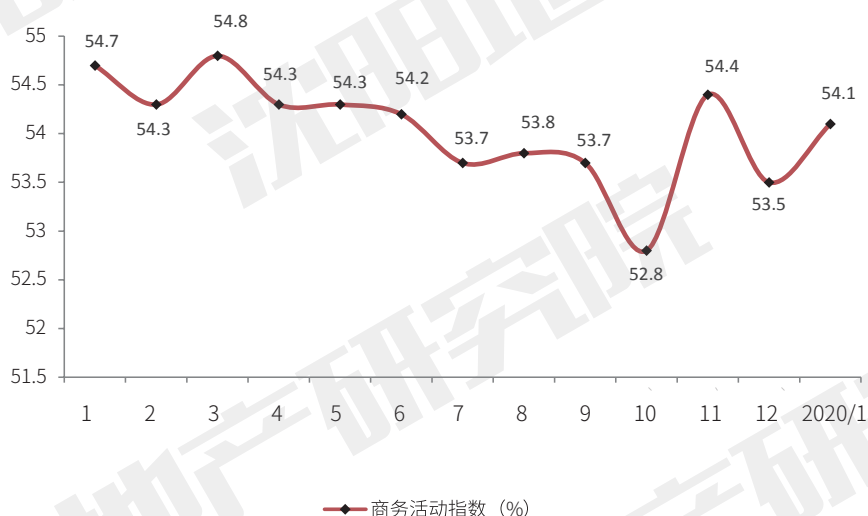
2020年1月全国贷款市场报价利率（LPR）走势



4) 2020年1月份，非制造业商务活动指数为54.1%，比上月上升0.6个百分点，表明非制造业总体保持扩张。

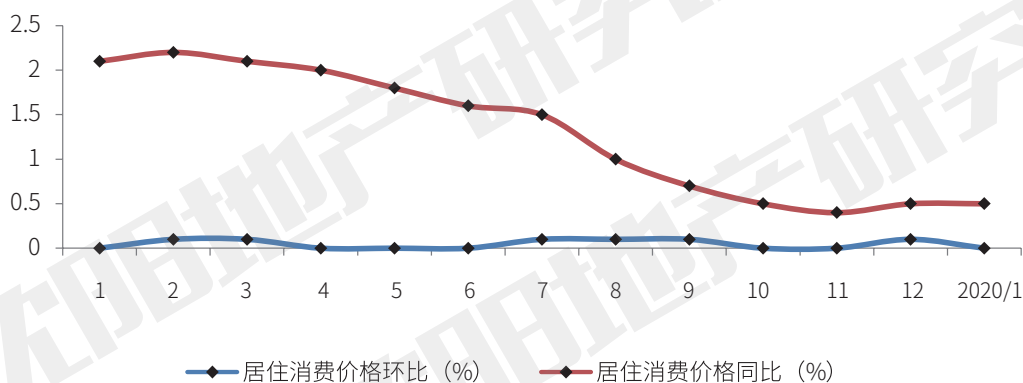
从行业大类看，货币金融行业商务活动指数位于57.0%以上，业务总量增长较快；房地产业商务活动指数位于收缩区间，建筑业商务活动指数为59.7%，比上月上升3.0个百分点，位于较高景气区间。受疫情影响，2月份建筑业指数或有明显下降。

2020年1月全国非制造业商务活动指数



5) 2020年1月份，全国居民居住消费价格同比上涨0.5%，环比与2019年12月持平。从其他领域来看，食品烟酒类价格环比上涨幅度最大，为3.1%，影响CPI上涨约1.01个百分点，主要是受春节假期及新型冠状病毒感染的肺炎疫情因素影响。

2020年1月全国居住类消费价格指数走势



2. 市场政策

全国重点房地产相关政策

1) 1月2日-3日，2020年央行工作会议在北京召开。

◆ 保持稳健的货币政策灵活适度，用好定向降准、再贷款再贴现、宏观审慎评估和征信管理等政策工具。

2) 1月3日，李克强主持召开国务院常务会议。

◆ 鼓励支持东北地区更大力度承接产业转移和吸引外资。

3) 1月5日，2020年中国人民银行工作会议在京召开。

◆ 提高银行贷款投放能力，改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制；

◆ 加快补齐外债、房地产金融等宏观审慎政策框架，加快建立房地产金融长效管理机制。

4) 1月17日，国务院办公厅发布关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见。

◆ 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，严禁大规模无序房地产开发，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房行为。

5) 1月19日起，征信中心将面向社会公众和金融机构提供二代格式信用报告查询服务。

◆ 可以查看配偶信息，将还款记录延长至5年，将记录详尽的还款信息、逾期信息；

◆ 新增还款金额，逾期或透支额也将标注出来。

辽宁及沈阳本地房地产相关政策

1) 1月5日，市长姜有为向大会作政府工作报告。

◆ 抓好房地产调控“一城一策”试点，保持房地产市场平稳健康发展。

2) 1月6日，沈阳住房公积金最低缴存基数上调190元。

◆ 市内9个区的住房公积金最低缴存基数由1620元调整为1810元；

◆ 辽中区、新民、法库、康平住房公积金最低缴存基数由1350元调整为1540元。

3) 2020年沈阳推行“交房即交证”模式，通过不动产登记审核程序前置，对经过规划验收、完成建设工程竣工验收备案的房地产项目，在房屋交付使用的同时，向购房者交付不动产权证书。4月底前将一般不动产登记事项压缩至3个工作日内办结，9月底前实现商品房办证和二手房买卖同城通办。

4) 1月14日，沈阳组织召开2020年全市城建城管和文旅系统工作会议。

◆ 沈阳将坚决贯彻“房子是用来住的、不是用来炒的定位”，稳地价、稳房价、稳预期，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；

◆ 建立“增存挂钩”机制，鼓励探索土地利用全生命周期管理制度；

◆ 因城施策调整用地功能分区，适度增加混合用地供给。

5) 1月17日，沈阳市房产局召开2020年房产工作会。

◆ 坚持“房住不炒”定位，保持房地产市场平稳健康发展，不断推进房产领域治理体系和治理能力现代化建设，推进房产事业高质量发展。

6) 1月27日，沈阳市房产局发布《关于暂停售楼处及房产中介机构对外营业的通知》，即日起，全市在售楼盘售楼处、房产中介机构全部暂停对外营业，恢复时间另行通知。

3. 城市建设

1) 1月8日，沈阳市政府发布《沈阳市城区绿化工作方案》，提出到2022年底，沈阳将新建11座公园，其中2020年完成浑南朗明街公园等7座公园建设，2022年完成沈河智乐公园、于洪区丽江公园、赤山公园等4座公园建设，新增绿地总面积8.02平方公里。

2) 1月17日，在综合发展水平排名前30强的榜单中，沈阳经济技术开发区位列全国第22位，比上一年度上升4个位次，连续三年进入“国家队”第一梯队。

4. 交通环境

1) 1月5日，沈阳地铁集团有限公司党委书记、董事长卢春风表示，力争地铁6号线9月底开工，5年以后完工，1号线东延线也力争今年9月底开工建设。

2) 2020年，沈阳拟新开、调整20条公交线路。

5. 教育动态

1) 自2021年起，辽宁省实验中学、东北育才学校和沈阳市第二中学实行招生指标到校政策，每所学校指标到校比例不低于招生计划的50%。

2) 截至2019年年底，沈阳全市已经全面消除义务教育大班额，提前一年完成国家要求。2020年，沈阳市将持续巩固择校热治理成果。

3) 浑南区《政府工作报告》：2020年确保126中学浑南分校投入使用，启动东方剑桥国际学校等5所学校建设。

4) 1月27日，省教育厅下发《辽宁省教育厅关于推迟大中小学校、幼儿园开学的通知》，全省高校、中小学、幼儿园推迟开学，校外培训机构暂停线下授课，具体开学时间另行通知。

6. 重点项目

- 1) 1月8日，FFT集团北方总部项目在沈签约，计划投资5亿元。
- 2) 沈阳2020年安排推进1600个亿元以上项目，比上年增加292个。
- 3) 2020年铁西区计划引进亿元以上项目200个、开复工亿元以上项目240个。
- 4) 华润将在浑南规划建设“光明小镇”项目。
- 5) 沈阳·中关村智能制造创新中心正式启动，落地铁西区沈阳经济技术开发区，将在此形成一个集企业总部、科技研发、高端商务、金融服务等于一体的科技CBD。

7. 企业动向

- 1) 1月9日，金地集团与沈阳市政府签订合作协议，投资额度达到298亿元，将开发建设于洪智能制造产业园、于洪区金地广场、金地皇姑科创城等项目。
- 2) 丰盛控股7亿向新地集团收购沈阳新地中心项目。
- 3) 1月10日，世茂集团和福晟集团在上海举办战略合作签约仪式，并购完成之后，世茂、东方资产与福晟集团之间的股权比例为4: 3: 3，世茂负责操盘。
- 4) 1月17日，长租公寓运营商蛋壳公寓成功登陆美国纽交所，股票代码“DNK”，总计募集资金超1.49亿美元，市值可达27.4亿美元。

8. 城市要闻

- 1) 广州：购买共有产权住房享有与购买商品住房同等公共服务权益，可立户入户，子女享义务教育。
- 2) 苏州：无合法稳定住所的可迁入公共就业和人才服务机构的人才集体户，由本人到人才集体户所在地的人力资源和社会保障部门办理。
- 3) 武汉：长江新城起步区域执行住房限购政策，不再执行限售政策。
- 4) 安徽：铜陵市对公积金政策进行收缩，将家庭公积金贷款额度下调20万元。
- 5) 上海：2月1日起，非本市户籍家庭同时符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社会保险、缴纳个人所得税、收入和财产等条件的，可以申请购买共有产权保障住房。
- 6) 深圳：拟允许商业和办公用房改建租赁住房，但不提供学位。
- 7) 山东：将全面取消城区常住人口300万以下城市落户限制。
- 8) 河南：推行城镇老旧小区“一区一策”“一楼一策”，明年6月底前完成改造提质。
- 9) 海南：2020年继续严格执行全域限购政策，坚持力度不放松、政策不走样。

9. 民生热点

- 1) 沈阳市社会保险事业服务中心铁西分中心、铁西区人力资源和社会保障局整体搬迁到北一西路50号，铁西金谷科技园“2025创新大厦”B座的沈阳人力资源服务产业园内集中办公。
- 2) 沈阳121家A级景区全部关闭。

本章总结

A. 看经济。央行开年首月降准调下0.5个百分点，全国首套房贷利率连续两个月下行，LPR持稳，三大利好倒向购房者。在疫情之下，全国食品消费价格指数大涨，居住消费指数环比持平，房地产商业活动指数收缩，第三产业收到的影响远大于其他两大产业。

B. 看政策。房住不炒“三连击”，强化“一城一策”试点调控，重申“三稳”，定调未来沈阳楼市。面对疫情的持续发展，全市售楼处与中介机构暂行关闭，全力开展防控疫情工作，短期内沈阳楼市低位运行，销量与业绩同比将呈现明显下行态势。

C. 看城建。3年内沈阳三个区域将建成11座公园，美化城市的同时为市民提供了更加充裕的活动空间平台，有效提升城市宜居幸福感。沈阳经济技术开发区综合发展水平连续三年进入全国30强，是产城融合、人群引导、房地产开发提速等多面共振的良好成果。

D. 看交通。9月底力争双地铁开工，20条公交线路新开/调整，沈阳地上与地下交通同步改善，提升市民出行便捷度，缩短区间耗时，扩大联合发展，增强跨区工作与生活选择性。

E. 看教育。三校指标到校助力“零择校”的工作进展，减弱学区在房地产市场中的影响，进一步规范房企违规依赖学区进行售房操作。2020年浑南将启动建设5所院校，将有效提升区域整体教学环境与质量，有利于区域人口输入与经济提升。

F. 看项目。2020年沈阳计划建设亿元以上项目1600个，比上年增加292个，持续深化作为东北振兴“桥头堡”，向国家计中心城市逼近。华润规划在浑南建设“光明小镇”项目，助推沈阳产业特色项目发展。

G. 看企业。开年首月两大并购事件成为企业运营热点，丰盛控股收购新地中心、世贸并购福晟集团，“大鱼吃小鱼”仍在上演。金地集团与沈阳市政府签约合作，在投资沈阳的路上，可谓是拔了2020年头筹。

H. 看城市。各地房产调控政策仍以“因城施策”为核心，松紧兼有，但放宽多于收紧。沈阳仍持续执行全城限购，2020年在“一城一策”试点调控基调上或有新政推出，值得期待。

二、土地市场

1. 热点资讯回顾

1) 1月28日，沈阳自然资源局发布《关于2月4日土地延期交易的通知》

◆ 原定于1月16日-2月4日14时挂牌交易的JK2019-113号沈西一东路-31等7宗地块，挂牌交易截止时间延期至2月12日14时，挂牌交易报名及竞买保证金到账截止时间延期至2月10日14时整。

2) 1月2日，沈阳润品房地产开发有限公司在苏家屯区开发的居住、商业项目规划许可批前公示。根据规划图显示，该项目用地正是华润于2019年8月21日以楼面价4500元/建筑平方米竞得的苏家屯区金桔路北1号地块。

3) 沈阳中海鼎业房地产开发有限公司商业-1(CB2013-11地块)商业项目建设工程规划许可证批前公示，中海和平之门配套再升级。

4) 沈阳和广房地产开发有限公司位于青榆路以南、羊安大街以西的居住、商业项目规划许可批前公示。该项目用地正是大悦城控股于2019年8月21日以楼面价4500元/建筑平方米竞得金桔路北2号地块，相信不久之后将进入动工状态。

5) 其他规划许可批前公示

◆ 于洪区于洪新城南阳湖街道69号地块益格清水湾二期项目规划许可批前公示。

◆ 沈阳铁西杉杉奥特莱斯购物广场项目规划许可批前公示。

◆ 沈阳恒大林溪郡居住项目B、C部分规划许可批前公示。

◆ 沈阳市苏家屯区沈阳新城旅游度假有限公司商业项目规划许可批前公示。

◆ 应昌小学大明湖校区项目规划许可证批前公示。

◆ 和平区香港路的新世界花园二期C区项目规划变更批前公示，楼层数减少。

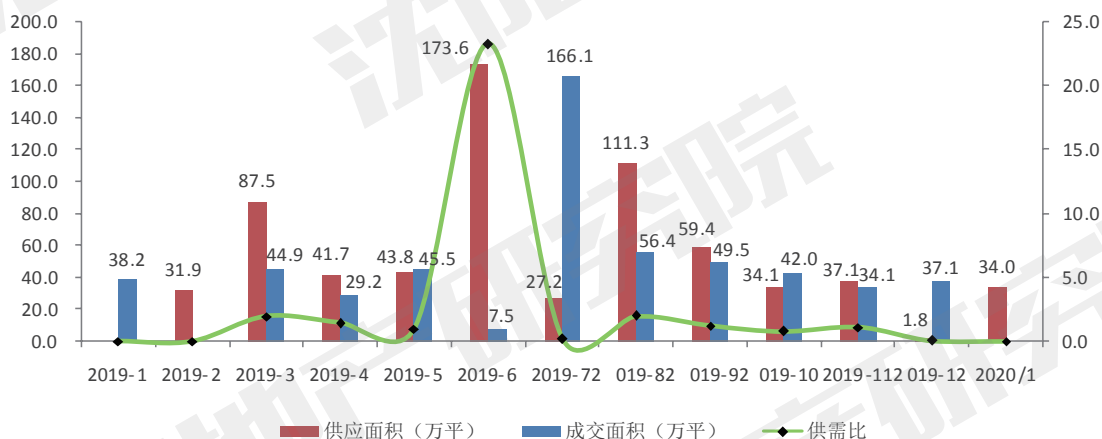
◆ 沈阳中璟房地产开发有限公司居住商业项目（西城宸阅）规划许可批前公示。

2. 经营性土地月度供需

土地成交轮空，供应与2019年末月度持平

1月，沈阳经营性土地供应总面积34万平，无成交，主要原因在于2019年12月零供应。从数据图可知，此态势相比去年同期提前了一个月。另外，由于疫情的扩散，致使原计划2月4日挂牌交易的7宗地块延迟10天交易，供需端同步进入减速停滞期，低位运行。

2020年1月沈阳经营性土地供需走势

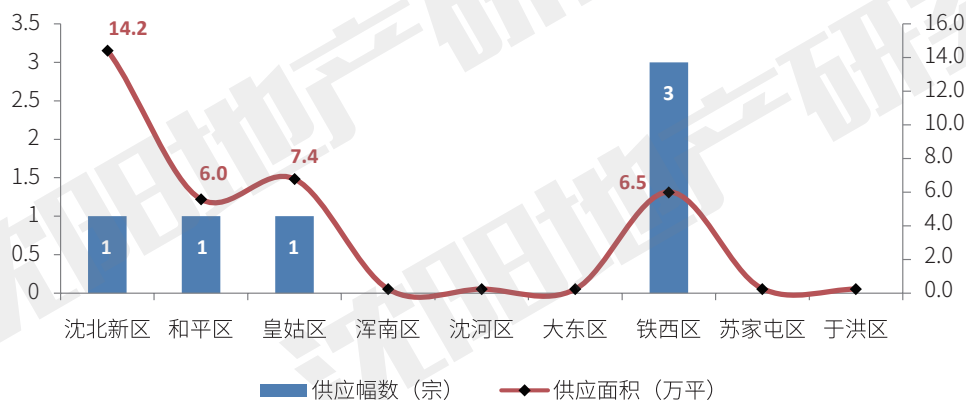


3. 经营性土地区域供需

有供应无成交市场下行，五大区域双端归零

1月，全市9区均无土地成交，仅有4个区域有新增供应，总用地面积为34万平。沈北新区单宗地块14.2万平位居区域供应面积榜首，铁西区供应3宗，夺得区域供应宗数榜第一。

2020年1月沈阳各区域经营性土地供需走势

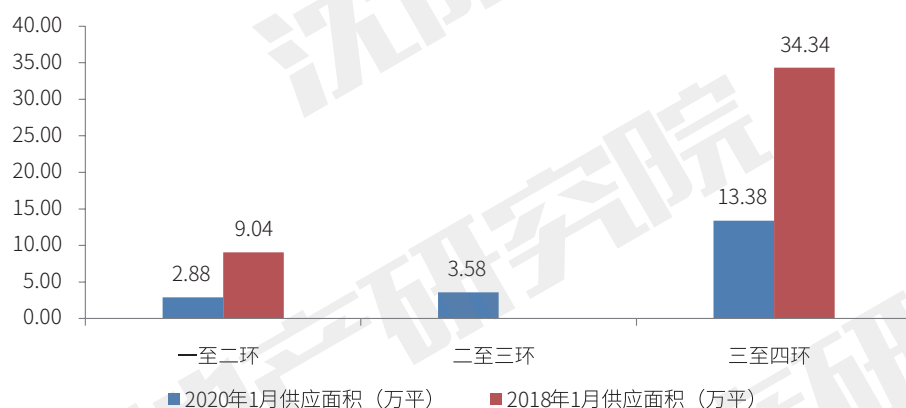


4. 经营性土地供应环线

推地减速，三至四环仍为主线

1月，沈阳经营性土地供应总面积34万平，三至四环区域新增13.38万平，为1月推地重心，整体呈减速态势。2019年1月土地无新增被轮空，2020年对比2018年同期，供应面积下降了21.6%。但，从环线供地比例来看，整体形势未变，供地仍以三环外为主，供需两端战略布局达成统一。

2020年1月沈阳经营性土地供应环线位置



1月沈阳经营性土地供应明细表

地块名称	区域	用地面积 (平)	规划用途	容积率	起拍楼面价 (元/建筑平方米)	最高限价 (元/建筑平方米)	备注
龙湖北地块	沈北新区	141553	二类居住 (R2)	≥ 2.0 > 1.0	2500	3120	竞社区综合服务用房
瑰香街西金钱松西路北	苏家屯区	60290.43	二类居住 (R2)	≥ 2.0 > 1.0	1900	—	—
建业路南	铁西区	35781.20	二类居住 (R2) 商业 (B1)	≥ 1.8 > 1.0	8030	9900	竞地块外教育设施建设
富工一街3号	铁西区	11424.42	二类居住 (R2)	≥ 2.0 > 1.0	10300	10600	
新利北地块	铁西区	17393.41	二类居住 (R2)	≥ 1.8 > 1.0	9510	9900	
北四台子村二期-1	皇姑区	73537.73	二类居住 (R2) 商业 (B1)	≥ 2.0 > 1.0	4500	5400	竞地块内建设政府人才住房

本章总结

1月土拍轮空，原定于2月4日挂牌交易的7宗地块延迟交易，计划2月11日拍卖交易的4宗地块暂停交易。同时，房源销量的下滑与供应减速将打乱房企原有的囤地节奏与市场布局，但对于资金雄厚的大型房企而言，若有心仪地块，也会有继续囤地的可能，中小企业受到资金流影响或暂缓拿地。一季度走低、二季过度，下半年将是沈阳房企“施展拳脚”的重要时期。

三、商品住宅市场

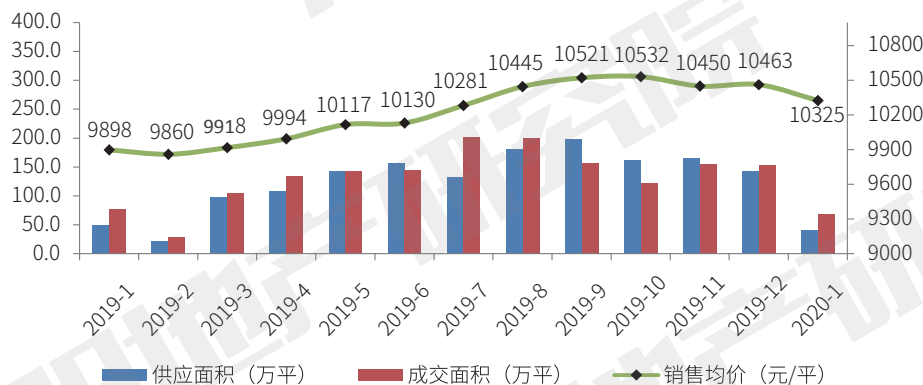
1. 全市商品住宅供需走势

量价齐跌，供不应求，2020年首月楼市走低

1月，沈阳商品住宅销售均价10325元/平，环比下降1.3%，同比上涨4.3%，价格稳中有降，仍处于万元以上。

从市场供需来看，1月全市商品住宅供应面积40.6万平，环比下降71.6%，同比下降18.2%；成交面积69.3万平，环比下降54.8%，同比下降9.2%，双端同步下跌。春节假期与疫情蔓延打乱了产品入市的节奏，客群观望情绪提升，置业率大幅下滑，2020年沈阳楼市小阳春或延迟到来。

2020年1月沈阳市商品住宅供需面积与销售均价走势

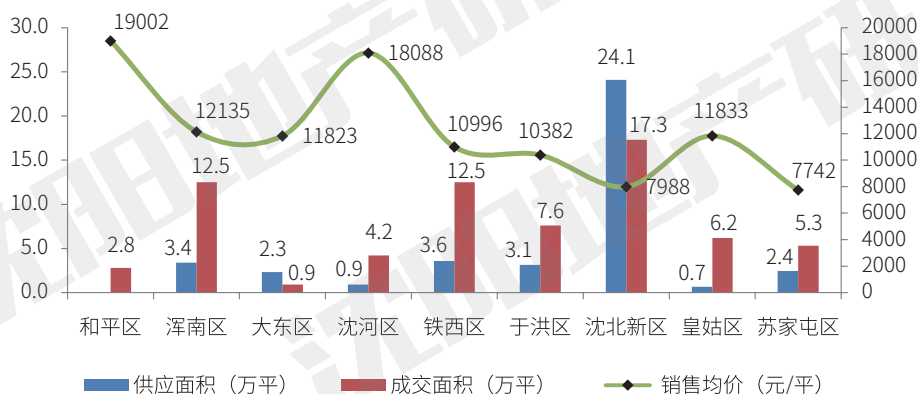


2. 各区域商品住宅供需走势

和平区“有价无增量”，沈北新区夺“供需双冠”

1月，沈北新区以供应面积24.1万平、成交面积17.3万平夺得“供需双冠”，遥遥领先其他区域，延续2019年市场热度。和平区在1月份无新增供应，成交端位于低位盘整，价格却位居9区之首，整体呈现“有价无增量”状态。

2020年1月沈阳各区商品住宅供需走势

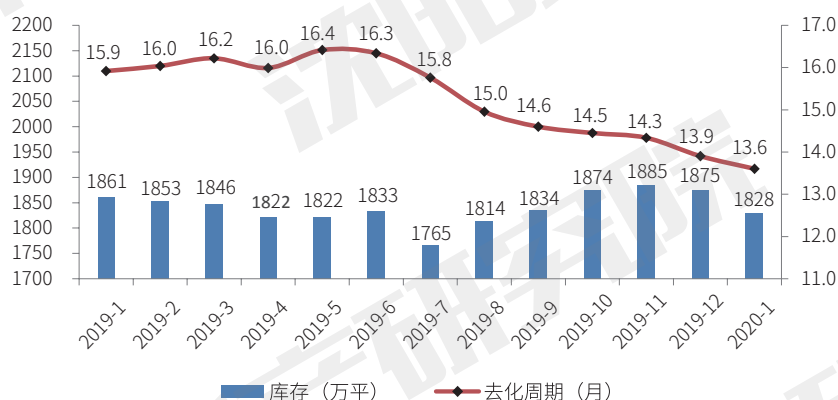


3. 全市商品住宅库存与去化周期

去化周期连续8个月下行，库存量环比同比双降

1月，沈阳商品住宅库存面积为1828万平，环比下降2.5%，同比下降1.8%；去化周期为13.6个月，连续8个月下行，主要原因在于市场供不应求，产品入市量降低，节奏放缓。

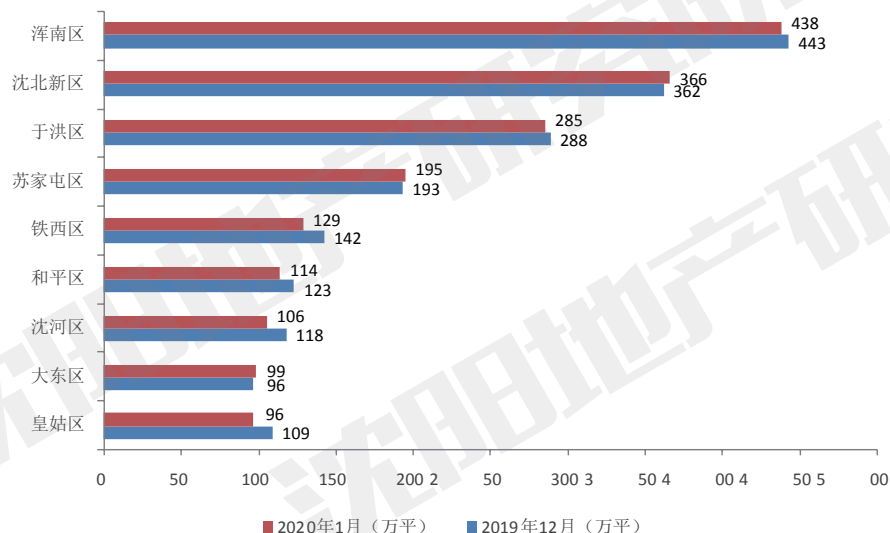
2020年1月沈阳商品住宅库存与去化周期走势



三区库存量稳涨，浑南量仍居高位盘整

1月，全市9区中仅沈北新区、苏家屯区与大东区库存面积呈现上涨态势，其余区域有所回落，铁西区下降最多，为13.5万平。浑南区以438万平的库存面积仍居首位，楼盘数量与房源套数基数大是其库存量居高不下的主要原因。

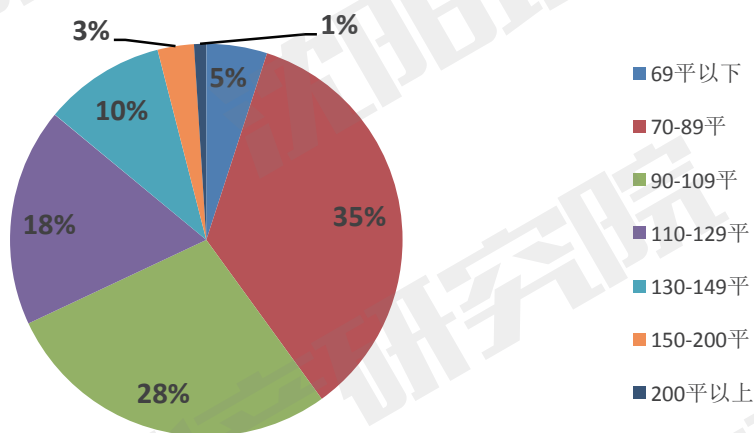
2020年1月沈阳各区商品住宅库存面积对比



4. 全市商品住宅成交户型面积占比

1月，沈阳市商品住宅成交户型面积以70-89平为主，90-109平刚改产品居次位，69平以下小户型与200平以上大平层产品垫底，市场对位需求客群基数较小所致。改善型产品占比18%，与去年基本持平。

2020年1月商品住宅成交户型面积占比



本章总结

受疫情的影响，往年返乡置业季并未呈现。2020年1月，沈阳商品住宅供需量环比同比双降，销售均价同步下滑，市场波动走低。产品入市量大幅降低，房企推新节奏放缓，土地成交首月轮空，多个信息促使购房者观望情绪提升。月末发布的售楼处暂停营业通知让房企营销策略由线下转至线上，2月份销量持续低位运行或已成定局，三四月小阳春或将延迟到来。

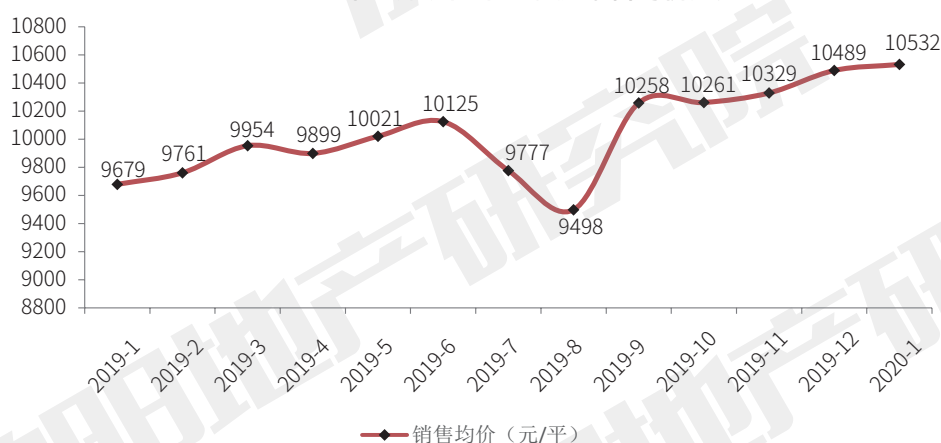
四、二手房市场

1. 首月房价稳中有升，持续“倒挂”

2020年1月，沈阳二手房销售均价10532元/平，环比上涨0.41%，增速放缓；同比上涨8.81%，相比上月同比增速上涨0.1个百分点，基本趋稳，“倒挂”持续。

1月27日，沈阳市房产局发布《关于暂停售楼处及房产中介机构对外营业的通知》，此政策对新房与二手房市场形成较大冲击，两类市场销售量与金额同步下滑，客群购房意愿与信心大打折扣。2月二手房源登记在售量环比将有所降低，房价或稳中有降。

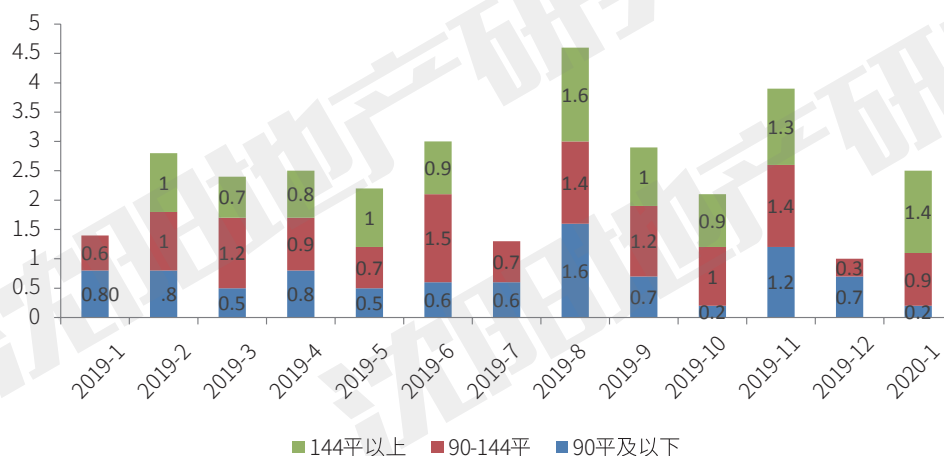
2020年1月沈阳市二手房销售均价走势



2. 90平以上产品价格高涨，小户型涨幅收缩

从二手房不同户型对应的价格走势来看，整体均呈现上涨态势，其中90平以上产品价格环比上涨，90平以下产品价格上涨0.2%，环比增速减少50个基点。144平以上产品上涨幅度最大，为1.4%。

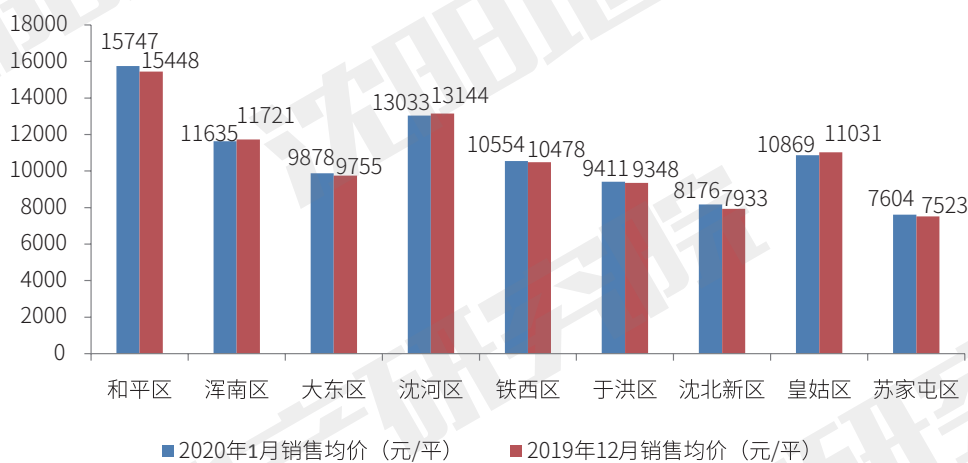
2020年1月二手房户型面积价格分类指数环比走势



3. 全市9区价格趋稳，市场同步下行

1月，和平区二手房销售均价15747元/平，位居9区房价之首，三个区域出现小幅回落。全市限购致使外地购房者相对限购前大幅减少，同时受春节与疫情的影响，二手房市场同步下行，价格在2月份或将有所回落。

2020年1月沈阳各区二手房销售均价走势



4. 四区板块房价趋稳，大东二手房价跌明显

统计9区热门板块销售均价，沈河、铁西、沈北及于洪四区热门板块价格相对波动较小，最大差值为浑南区二台子板块，下降幅度超3成。

房源价格受产品供应端主导，与新房备案价格不同，约束能力较弱，买房主导市场较为明显。热门板块价格波动幅度较小，也是二手房市场客群较为关注的区域。

1月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	2020-1销售均价 (元/平)	2019-12销售均价 (元/平)	环比
砂山	10702	10363	3.3%
太原街	16149	15658	3.1%
集贤街	11691	11369	2.8%
三好街	19959	19656	1.5%
西塔	8745	8635	1.3%
长白岛	16802	16745	0.3%
南湖	12238	12896	-5.1%
五里河	14998	16714	-10.3%

浑南区			
板块名称	2020-1销售均价（元/平）	2019-12销售均价（元/平）	环比
建筑大学	13755	13181	4.4%
棋盘山	10279	10047	2.3%
浑南中路	12253	12100	1.3%
营城子	8722	8722	0.0%
浑河堡	12263	12285	-0.2%
二十一世纪广场	10581	10640	-0.6%
奥体中心	12362	12440	-0.6%
全运路	10657	10830	-1.6%
白塔	6309	7510	-16.0%
桃仙	10322	14843	-30.5%
大东区			
板块名称	2020-1销售均价（元/平）	2019-12销售均价（元/平）	环比
大北	10311	9938	3.8%
东北大马路	11440	11030	3.7%
吉祥	9114	9125	-0.1%
东中街	14369	14899	-3.6%
东站	9390	10040	-6.5%
傍江街	7686	8238	-6.7%
望花	7904	9438	-16.3%
陶瓷城	9361	11376	-17.7%
二台子	5344	8404	-36.4%
沈河区			
板块名称	2020-1销售均价（元/平）	2019-12销售均价（元/平）	环比
长青（丰乐）	9106	8734	4.3%
方家栏	14352	13919	3.1%
北站	8423	8180	3.0%
中街	12095	11905	1.6%
房地产大厦	10049	9955	0.9%
南塔	12316	12347	-0.3%
五爱街	20058	20217	-0.8%
市府广场	9998	10401	-3.9%
皇姑区			
板块名称	2020-1销售均价（元/平）	2019-12销售均价（元/平）	环比
黄河北大街	10693	9444	13.2%
塔湾	12500	11280	10.8%
五一商店	8961	8100	10.6%
北行	14194	13736	3.3%
北陵公园	12695	12721	-0.2%
北塔	9647	9805	-1.6%
怒江街	10524	10824	-2.8%
三台子	9193	9859	-6.8%

铁西区			
板块名称	2020-1销售均价（元/平）	2019-12销售均价（元/平）	环比
滑翔	8944	8218	8.8%
艳粉	8751	8325	5.1%
铁西广场	15123	14762	2.4%
劳动公园	9539	9514	0.3%
兴工街	11191	11162	0.3%
沈阳经济技术开发区	14762	14775	-0.1%
开发区	8272	8269	0.0%
保工街	10987	11045	-0.5%
兴华	13123	13220	-0.7%
兴顺	9885	10093	-2.1%
沈辽路	7825	8082	-3.2%
于洪区			
板块名称	2020-1销售均价（元/平）	2019-12销售均价（元/平）	环比
造化	9560	8210	16.4%
于洪广场	9595	9019	6.4%
平罗湾	5858	5615	4.3%
红旗台	7701	7477	3.0%
怒江北街	9969	9697	2.8%
荷兰村	9388	9215	1.9%
于洪新城	9799	9662	1.4%
丁香湖	16642	17076	-2.5%
黑山	13030	14208	-8.3%
沈北新区			
板块名称	2020-1销售均价（元/平）	2019-12销售均价（元/平）	环比
正良	11294	10774	4.8%
虎石台	5155	5071	1.7%
道义	8267	8180	1.1%
蒲河新城	7314	7413	-1.3%
新城子	4835	5132	-5.8%
苏家屯区			
板块名称	2020-1销售均价（元/平）	2019-12销售均价（元/平）	环比
苏家屯火车站	9488	9141	3.8%
临湖	8055	7842	2.7%
会展中心	12065	11847	1.8%
湖西	7647	7659	-0.2%
民主	6111	7228	-15.5%

本章总结

二手房市场本身较大程度受制于新房市场，更多的侧重于需求端。1月在春节与疫情的影响下，中介机构暂停营业对二手房市场产生了较大冲击，房价虽然稳中有升，但从展现与登记量上来看，不及去年同期。

五、沈阳楼盘来电云数据分析

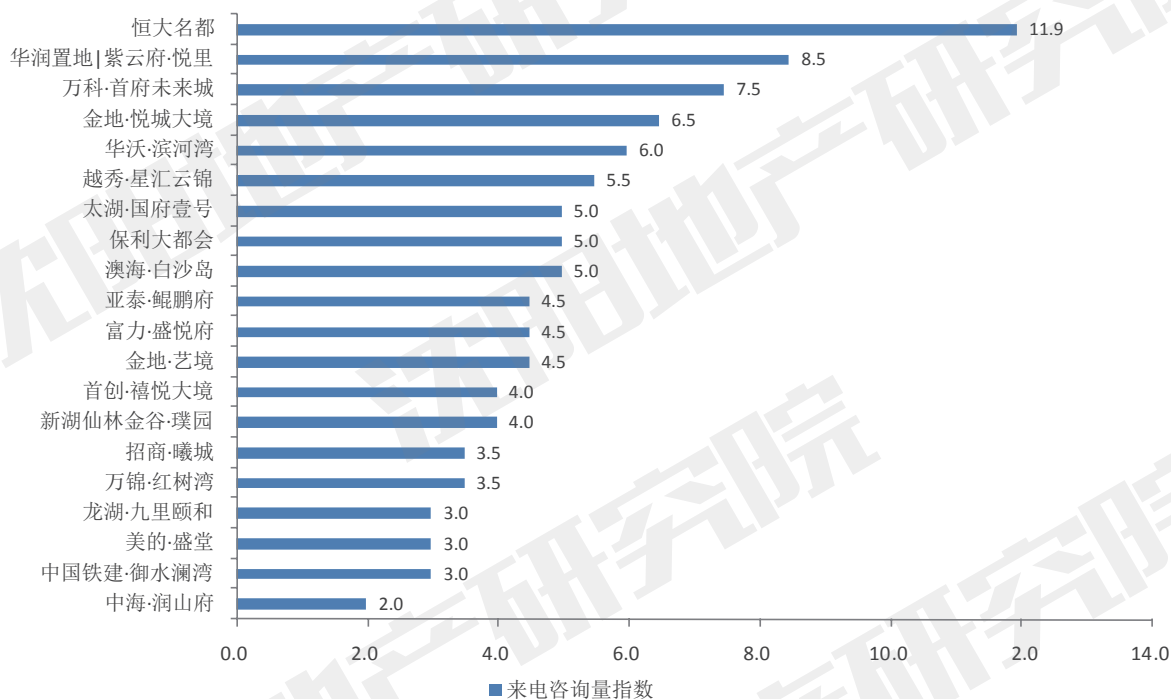
1. 1月楼盘咨询来电Top20

恒大名都以来电咨询指数11.9位居1月沈阳来电咨询量榜首，项目自身的性价比与区位优势得到了广大购房者的认可。庞大的体量、临近地铁与多路公交、居住氛围浓厚都是来电量居高的主因。同时，华润与大悦城控股的拿地布局让更多客户考到了片区未来的市场走势，抢占置业先机让其咨询量遥遥领先。

从入榜房企属性来看，品牌类房企居多，前5名中就有4个，可见目前购房者对品牌项目的热衷与依赖。但作为本土开发的项目华沃·滨河湾与太湖·国府壹号位列第五、第七，与品牌项目抗衡竞争，突显其实力与产品价值，提振本土房企开发信心，巩固其在市场中的占位。

从项目所在区域来看，1月入榜项目位于沈北新区的仅有5个，与2019年相比数量有所减少，但占总量的1/4,仍居高位，于洪、皇姑两大区域项目相应增多，区域配套建设提速与升级刺激客户电访，激发置业欲望。

2020年1月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	恒大名都	苏家屯区 会展中心板块	清水高层110-134	6500	400-639-9993 转1115
2	华润置地 紫云府·悦里	皇姑区 北陵板块	精装高层88、131	11800	400-639-9993 转1965
3	万科·首府未来城	皇姑区 首府新区	小高层75、99、100	13000-14000	400-639-9993 转1978
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75-105 清水洋房115 精装洋房130-150	9500 11500-12000 13500 15500-21000	400-639-9993 转1901
5	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
6	越秀·星汇云锦	沈河区 南塔板块	高层125-243	19000-25000	400-639-9993 转1319
7	太湖·国府壹号	沈北新区 道义板块	峯境高层83 府院电梯洋房79-165 瞰景洋房84	8500 9800 10000起	400-639-9993 转1286
8	保利大都会	皇姑区 北陵板块	高层250-262	14000	400-639-9993 转1463
9	澳海·白沙岛	沈抚新区	小高层85-140 别墅160、185	8000 14000	400-639-9993 转2006
10	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
11	富力·盛悦府	沈北新区 道义板块	高层56-118 洋房85-139	7200 8500	400-639-9993 转2039
12	金地·艺境	浑南区 新立堡板块	高层102 洋房145	8990 13500	400-639-9993 转1061
13	首创·禧悦大境	铁西区 启工街板块	精致小高层126、142	20000	400-639-9993 转2034
14	新湖仙林金谷·璞园	沈北新区 道义板块	高层86-118 洋房87-147	7000 8500	400-639-9993 转1259
15	招商·曦城	沈阳经济技术 开发区	高层95、110、130 叠墅105-132	11000 未定	400-639-9993 转1994
16	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
17	龙湖·九里颐和	于洪区 于洪新城	小高层95、118 洋房144	13000 14000起	400-639-9993 转2009
18	美的·盛堂	于洪区 于洪新城	高层105-130 洋房140	13500 15000	400-639-9993 转1883
19	中国铁建·御水澜湾	沈北新区 道义板块	高层92、95 洋房108-120	7500 9000	400-639-9993 转0988
20	中海·润山府	浑南区 新市府板块	小高层135-158	未定	400-639-9993 转2055

2. 楼盘来电云数据相关解读

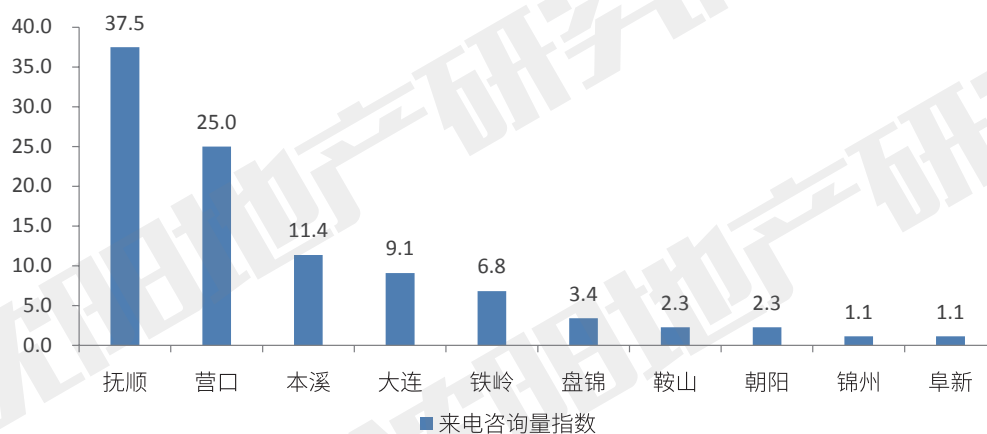
省内外埠区域楼盘来电咨询量排行

1月，外埠区域楼盘来电咨询量前三甲为抚顺、营口与本溪。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。

沈阳与抚顺距离最近，通过东部棋盘山板块沈阳绕城高速进入沈抚新区后，直达抚顺；或通过四环路，过浑河即达抚顺市区。城市间往返耗时较短，成为选择置业沈阳的主要原因。

同时，沈抚同城化的策略定位，增强了两市协作功能，位于两市中间的沈抚新区更是起到了强力驱动作用。道路的开拓，多项公共交通的开通将有效助力提升两市融合发展。

2020年1月沈阳周边外埠来电咨询量排行



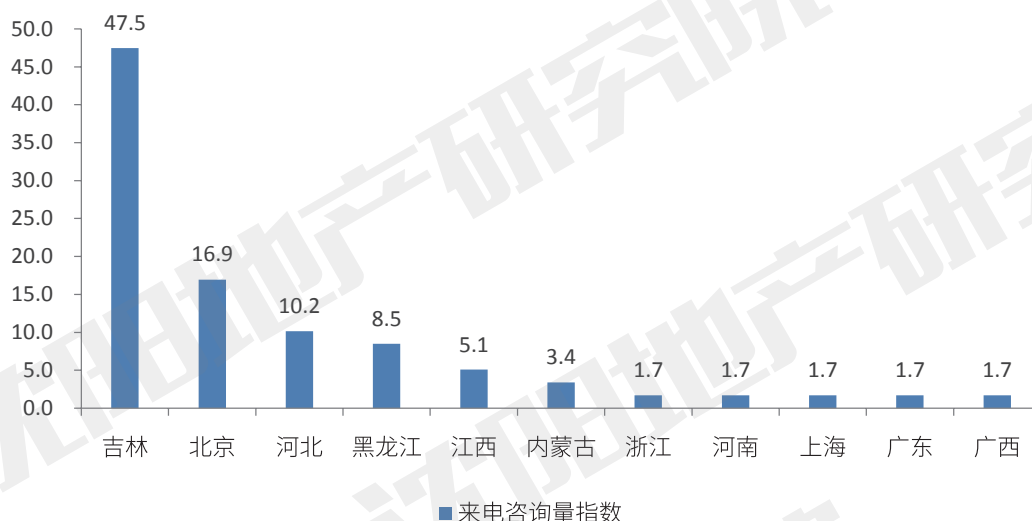
辽宁省外来电咨询量排行

1月，辽宁省外来电咨询量前三甲为吉林、北京与河北，东北区域仍为来电量助力。北京对口项目的签约量提升促进了京津冀一带购房者来沈置业，多为投资，少部分为二套改善。

吉林位居外省来电第一，主要集中在长春、四平两大城市，从沈北新区北上，过铁岭市途径开原、昌图即达四平市。对比其他外省而言，距离较短，乘坐高铁最快不足1小时，无论是工作还是生活，方便快捷。

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。

2020年1月省外各市来电咨询量排行



本章总结

品牌房企霸屏咨询量，客观反映品牌价值对购房者选择楼盘的影响，侧面展现出房企在营销中对其自身市场定位与品牌价值力的建设力度，媒体对客户传导的功能显得尤为重要与突出。恒大名都作为苏家屯区的大体量成熟项目，凭借其地段、配套及价格优势，赢得了置业客户的密切关注，华润与大悦城控股在其周边拿地布局，片区热度飙升，对其关注度的提高起到了一定的推动作用。

外省及外市人口不断涌入沈阳，工作或安家于此，对沈阳成为国家中心城市起到了基础性的推动作用。城市在扩大，人口基数在增加，随之而来的是企业的增多、消费能力与活跃指数的上涨，经济实力与配套环境必然得到提升。

虽然限购限制了本土与外地投资客，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工作，给房地产市场提供了良好的发展环境。

六、企业市场战略布局

1. 土地市场表现

1月沈阳土拍市场轮空，有新增供应无成交，主要受于2019年12月低供应的影响，集中于2月入市。房企囤地布局放缓，土地供应端调控作用效果明显。同时，疫情的发展，将影响开发企业对市场预期的判断与决策。

1月28日，沈阳市自然资源局发布关于2月4日挂牌交易地块延期的通知，时间延至2月12日，对企业影响加重，主要表现在后期动工延迟以及项目入市时间的不确定性。

2. 营销策略分析

线上营销成主策，稳固客群量成重心

1月上旬，各大房企沉浸于返乡置业季带来的良好预期，通过利用春节特惠抢夺更多的客群资源与销售额，加速提升1月乃至1季度整体完成率。但步入下旬，疫情逐步蔓延至全国，少出行、禁聚会让客群量大幅下滑，直至售楼处与中介机构暂停营业，客群观望情绪提升，市场降温走低，房企理性愈发加重。

在这种态势下，房企为了维持客群量与市场声音，营销策略由线下转至线上，移动售楼处、互联网楼盘展示、抖音淘宝直播等媒介成为营销利器。笔者认为，此次房企线上售楼营销策略转变与集中迸发，或是一个暂时性的过程，不完全是为了产品营销，更多是为了在售楼处关闭的时候更好地“接待”各类购房需求，为后期转线下做蓄客。因为，在整个房源销售过程中，有部分流程仍无法在线上实现取替。

商业商场减租、延期营业共抗疫情

随着疫情持续扩散，大量商业陆续施行延期营业或缩短营业时间，以沈北华强广场、红星美凯龙、铁西华润万象汇及奥体兴隆大奥莱为代表，在微信官方账号发布了相关信息。

疫情的出现，促使消费意愿大幅下滑，波及产业领域不局限于商业、旅游业、餐饮业，对家居建材行业、房地产行业销量也会产生较大冲击。在特殊时期，从国家到地方、从企业到客群，齐心协力打赢这场战“疫”，疫情过后市场将逐渐回暖趋稳，回归正轨。

七、2020年2月沈阳房地产市场预判

- ▶ 疫情之下，房地产市场投资与土地开发减速，消费价格指数将有明显回落。
- ▶ 沈阳仍执行全城限购，售楼处与中介机构保持暂停营业，开放可能性较小。
- ▶ 1月土拍市场轮空，2月拍地延期，或影响房企拿地欲望，但不免有企业弯道超车的可能。
- ▶ 商品住宅量价齐跌，供需双降，1月市场下行，预计一季度将维持在低位盘整。
- ▶ 二手房价格受新房与中介机构影响或有小幅回落，市场活跃度下降，“倒挂”增多。
- ▶ 因疫情所致，售楼处暂停营业，线上营销仍为主策，直播成销售讲解产品信息主渠道。



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