

2020年2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

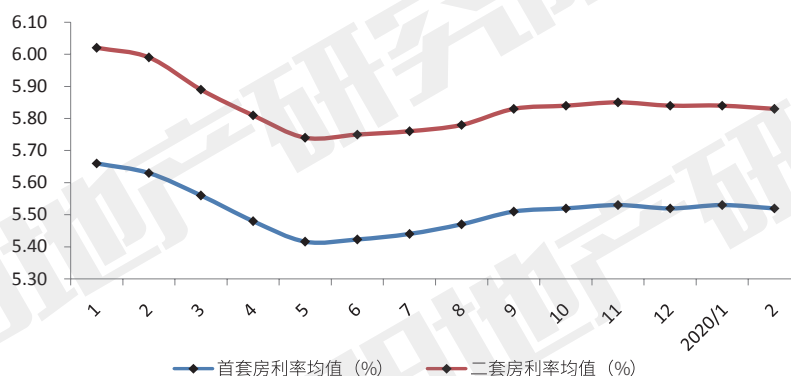
一、宏观资讯	04
1. 宏观经济	
2. 市场政策	
3. 城区建设	
4. 交通环境	
5. 教育动态	
6. 重点项目	
7. 企业动向	
8. 城市要闻	
9. 本章总结	
二、土地市场	09
1. 热点资讯回顾	
2. 经营性土地月度供需	
3. 经营性土地区域供需	
4. 经营性土地成交环线	
5. 经营性土地溢价率与成交价走势	
6. 本章总结	
三、商品住宅市场	12
1. 全市商品住宅供需走势	
2. 各区域商品住宅供需走势	
3. 全市商品住宅库存与去化周期	
4. 全市商品住宅成交户型面积占比	
5. 本章总结	
四、二手房市场	16
1. 房价触顶下行，连续两个月持续“倒挂”	
2. 全市9区价格回落，沈河降幅最大	
3. 本章总结	
五、沈阳楼盘来电云数据分析	20
1. 2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	23
1. 土地市场表现	
2. 营销策略分析	
七、2020年3月沈阳房地产市场预测	23

一、宏观资讯

1. 宏观经济

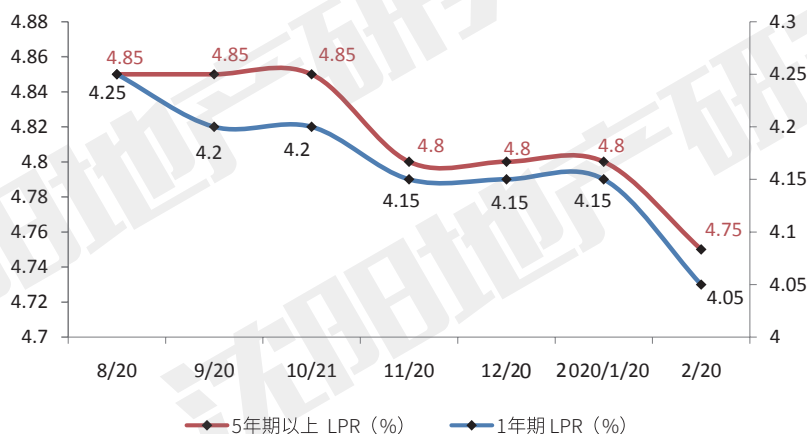
- 1) 2月3日，中国人民银行将开展1.2万亿元公开市场操作投放流动性。
- 2) 2月17日，人民银行开展了2000亿元中期借贷便利，1年期中标利率3.15%。
- 3) 2019年，沈阳地区生产总值6470.3亿，其中第三产业实现增加值4007.6亿，增长5.2%。房地产开发投资增长17.9%，比上年提高2.4个百分点，其中住宅投资增长了23.4%。
- 4) 2月，全国首套房贷款平均利率则为5.52%，二套房贷款平均利率为5.83%，均环比下降1个BP。2月房贷利率都呈现缓慢下降趋势，近几个月房贷利率整体表现平稳，下降幅度在1-2个BP。

2月全国首套利率均值月度走势



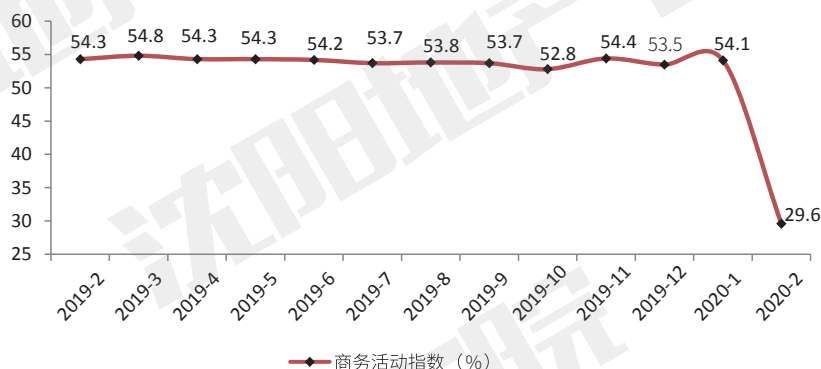
- 5) 2月20日贷款市场报价利率（LPR）1年期为4.05%，5年期以上为4.75%，利率持续下探，降低贷款融资门槛，对房地产市场供需两端皆有利。3月1日开始进行存量房贷从基准利率转换，原则上截止日期为8月31日。

全国贷款市场报价利率（LPR）走势



6) 2月份，非制造业商务活动指数为29.6%，环比下降24.5个百分点，受疫情冲击，非制造业经济总体回落明显。从行业大类看，建筑业商务活动指数为26.6%，环比下降33.1个百分点，疫情致使复工延期是主因。

2020年2月全国非制造业商务活动指数



2. 市场政策

全国重点房地产相关政策

1) 2月19日，中国人民银行发布2019年第四季度中国货币政策执行报告。

- ◆ 坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位；
- ◆ 按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制；
- ◆ 不将房地产作为短期刺激经济的手段。

2) 2月19日晚，人民银行刘国强副行长接受了记者的采访。

◆ LPR下行基本上不影响个人房贷利率，银行可通过LPR加点方式确定个人房贷利率，基本保持原有水平。确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定；

- ◆ 房住不炒仍然是当前房地产调控政策的主导方向。

3) 2月21日，人民银行召开2020年金融市场工作电视电话会议。

◆ 要求，2020年保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行。

辽宁及沈阳本地房地产相关政策

1) 2月8日，市政府发布应对新型冠状病毒肺炎疫情支持企业经营发展的17条政策措施，执行期暂定为自发布之日起的3个月内，涉及房地产市场有关的核心重点有：

- ◆ 开通工程建设项目招投标在线平台，畅通重点项目开复工绿色服务通道；
- ◆ 引导降低中小企业房产和土地租金，鼓励银行机构提供续贷服务并降低利率等。

2) 2月11日，沈阳市房产局发布《2020年沈阳市房产局工作计划》。

- ◆ 持续保持房地产市场平稳健康发展，编制“沈阳市十四五住房发展规划”；
- ◆ 依法查处房地产企业、中介机构发布虚假信息、捂盘惜售、价格欺诈等违规行为；
- ◆ 进一步加强商品住房价格和交易资金管理，全面净化市场环境，稳定预期。

3) 2月17日，沈阳市房产局、市自然资源局等发布关于联合印发《沈阳市应对新型冠状病毒肺炎疫情保障房地产市场平稳健康发展政策措施》的通知。

◆ 内容涉及推进项目有序复工、保障土地供应完善管理服务、积极促进商品房入市和销售、稳妥释放商品房预售监管资金、做好住房公积金缴存及使用工作、稳妥实施税费支持政策、全面做好水电气等要素保障、进一步提高行政审批效率8项内容。

4) 2月17日，沈阳市房产局发布《关于有序放开售楼处及房产中介经营场所对外营业限制的通知》。

- ◆ 由房地产企业及房产中介机构提出书面放开限制申请，并出具保证经营场所符合防疫条件的书面承诺；
- ◆ 各经营场所只设置一个出入口，采用扫描二维码方式对来访人员进行登记并测温。

5) 2月20日，沈阳市房产局发布《关于进一步推进售楼处及房产中介开放的通知》，即日起，不再对全市售楼处及房产中介机构开放进行审批和备案，由各房地产企业及房产中介机构按照市、区、县(市)房产主管部门此前通知要求的条件自行开放。

6) 2月21日，沈抚新区疫情防控指挥部发布关于印发《沈抚新区出台应对新型冠状病毒疫情建筑工地和房地产市场平稳健康发展的措施意见》的通知。

- ◆ 推进商品房入市和销售，客户实行“一对一”接待，严禁举办大规模营销活动；
- ◆ 适度放宽商品房预售监管资金，可延长至90日内缴纳到商品房预售资金监管账户；
- ◆ 保障土地出让有序开展，1月18日后缴纳土地出让价款的，可顺延60天；
- ◆ 开发企业可延迟60天交付房屋。

7) 2月26日，沈阳市下发《关于闲置非住宅房屋改建为租赁住房有关问题的通知》，允许闲置非住宅房屋改建为租赁住房，改建项目在符合规划等条件的前提下，可调整为居住用地。

8) 2月26日，沈阳市自然资源局发布《2020年沈阳市盘活存量土地攻坚工作方案》，文中提及，2020年存量储备土地计划40宗，总计963万平。

3. 城市建设

- 1) 3月底前开复工城建项目41项，主要包括浑南大道快速路、昆山西路贯通等。
- 2) 2月26日，沈阳地铁三号线一期工程（地下段）规划许可批前公示，沿线站点确定。

4. 交通环境

- 1) 沈阳“实名扫码乘车”获交通部肯定并全国推广。
- 2) 2月21日起，全市公交线路有序恢复正常运行。

5. 教育动态

- ◆ 2月29日，省教育厅发文称各级各类学校继续推迟学生返校，校外培训机构不得在学生返校前开展线下培训活动。

6. 重点项目

- 1) 年内截至2月20日，全市亿元以上签约项目121个，同比增长236.1%。
- 2) “沈阳5G城市中心”项目落户皇姑。

7. 企业动向

- 1) 中地海外集团拟挂牌沈阳果舍添香项目相关公司股权。
- 2) 恒大集团2月16日发布全国各楼盘特大优惠的通知，2020年2月18日至2月29日期间，恒大全国在售楼盘住宅（含公寓及写字楼），可享75折优惠。
- 3) 绿地集团于2月20日发布官方消息，宣布正式启动会员营销线上服务平台。
- 4) 中信股份就出售麦当劳中国签订协议，定价5.33亿美元。
- 5) 上海汇通能源与绿都投资设立绿嘉地产，涉足布局房地产业务。
- 6) 2020年1-2月，全国销售破百亿房企降至20余家，Top100房企销售规模同比下降23.8%。

8. 城市要闻

- ◆ 2月份，全国范围内已有超60城楼市政策进行了微调，坚持“房住不炒”的定位不变。

本章总结

A. 看经济。1.2万资金流入市场、中期借贷利率下调、LPR再次下降，步步举措意在缓解疫情对社会带来的金融冲击，不仅利好中小型企业贷款，同时对房地产也起到了部分正向作用。但，严控资金流入房地产且不将其作为经济杠杆的核心基调不会改变。

B. 看政策。整个2月份推出的楼市新政大多数围绕着疫情下如何救市展开，包括企业融资贷款、工程网上审批、延期缴纳税款或资金以及补贴等。部分城市借此态势放宽了限购要求，加快市场恢复平稳，但“房住不炒”定位无法被动摇。

C. 看城建。随着疫情发展渐弱，全市各单位陆续进入复工状态，城建配套建设工作同步开展。部分项目如道路、新能源、地铁等虽然工期有可能会延迟，但目前已步入正轨，对城市向上发展具有及时积极的推动作用。

D. 看交通。在特殊时期，沈阳交通执行二维码实名管制，取得了良好成绩，并被推广至全国，这是科技智能与现代生活完美的融合成果。随着公交已经全面恢复，4月份乘客量会有明显的提升，交通环境恢复正常状态。

E. 看项目。虽然疫情影响了项目施工进度，但是从数据上来看，相比去年同期在数量上仍有明显增长。客观地反映出企业对沈阳这个“东北振兴桥头堡”的信心与期望，也相信市场未来的预期会越来越好。

F. 看企业。俗话说“魔高一尺道高一丈”，针对疫情对楼市的冲击，恒大75折优惠可以说是玩了一次成功的全国营销。是否抄底楼市，这里不做太多研究，但在众多企业面临现金流危机时，恒大这个金融资本的运作还是值得学习的成功案例。随后也有不少企业“照猫画虎”，如绿地推出的会员营销等。

从2020年前两个月房企销售业绩上看，相比去年同期下降超两成，这样的结果已是预料之中。随着疫情逐渐平稳，楼市逐渐回暖，市场渐入正轨。

二、土地市场

1. 热点资讯回顾

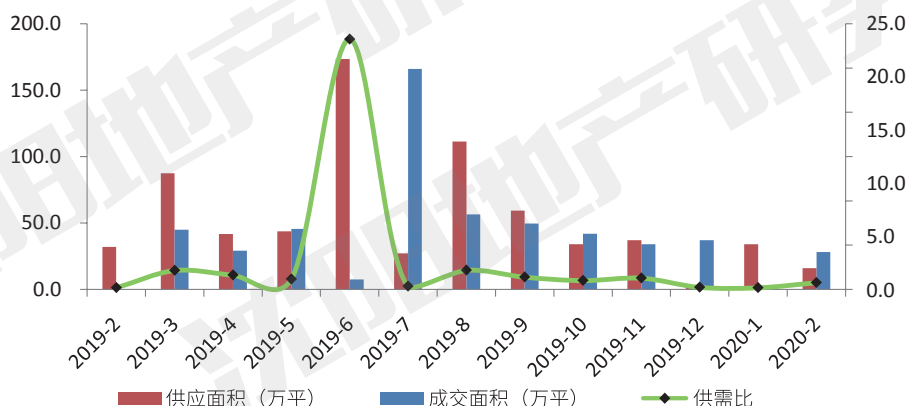
- 1) 恒隆广场商业3期由原来2栋商场、4栋公寓变更为1栋商场、4栋公寓、1栋办公楼。
- 2) 位于铁西区齐贤北街38号的圣丰御景广场项目规划调整，建筑密度与公建配套面积减少，相应增加地上、地下的建筑面积共9899.38平。
- 3) 绿地·新里城5万平商业项目规划调整公示，停车位增加522个，建筑面积增加18595.75平，容积率上调0.15，原规划1栋公寓调整为2栋。
- 4) 浑南区浑南东路73号荣盛锦绣观邸项目规划许可批前公示，占地面积73760.9平。
- 5) 和平区长白单元、曹仲单元及满融单元详细规划批前公示，内容包含道路网体、规划结构、街区划分、市政基础设施、五线控制以及学区规划等信息。
- 6) 沈阳二〇四医院位于大东区东北大马路与东站街交叉路口的新建项目规划批前公示。
- 7) 建业路南地块于2月21日被龙湖以楼面价9050元/建筑平方米竞得，后经沈阳市自然资源局铁西分局审批，竞得人名称由沈阳嘉鑫企业管理有限公司变更为沈阳嘉永置业有限公司。
- 8) 金地·艺华年B9#-16#相关建设指标调整，总计容面积213429.8平不变，总建面由274516.26平调整为275694.75平，地上建面增加1434.36平，其他内容不变。
- 9) 大东区宝马喷涂车间防护半径以外东望街西-5地块规划用途由商业用地调整为居住用地。

2. 经营性土地月度供需

房企积极囤地备货，成交端回暖明显

2020年1-2月，沈阳经营性土地供应总面积约50万平，比去年同期上涨56.9%；成交总面积28.04万平，比去年同期下降26.6%；平均溢价率10.7%，同比上涨了5.7个百分点；平均成交楼面价为4311元/建筑平方米，同比上涨7.2%。

2月经营性土地供需走势

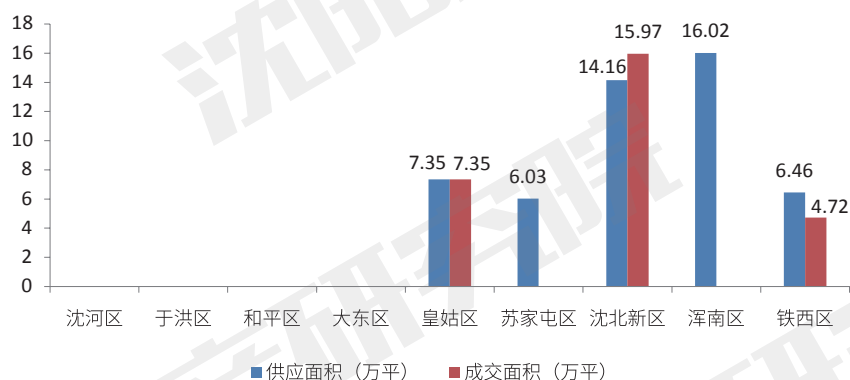


3. 经营性土地区域供需

四大区域无供需，沈北仍为群雄必争之地

1-2月，4个区域土地无供需，其中包括3个老城区，土地待开发储备量渐探底。浑南区单宗地块用地面积16.02万平夺得供应面积榜首，将成为3月土地市场一个“炸雷”，将对新市府板块乃至整个浑南区未来楼市产生一定的影响。

1-2月各区经营性土地供需走势

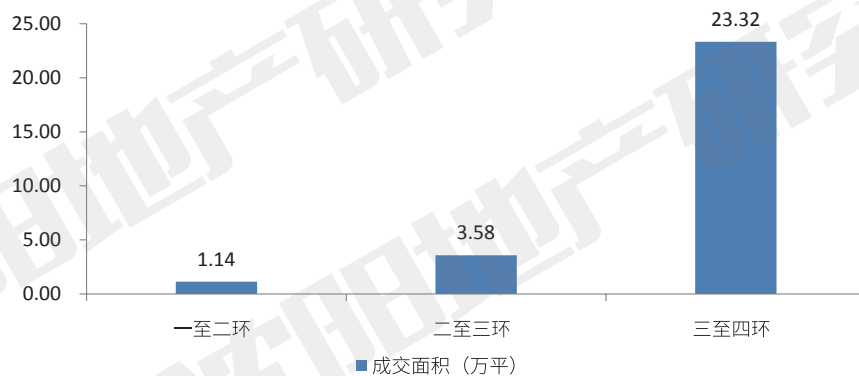


4. 经营性土地成交环线

三至四环为推地核心区

2月，沈阳经营性土地成交面积28万平，三至四环区域成交3宗地块，总用地面积23.32万平，占比83%，稳居推地量首位。从目前沈阳土地储备和房企市场布局来看，三至四环早已成为众矢之的，也是沈阳城市建设未来发展的重心。

2020年1月沈阳各区域经营性土地供需走势



5. 经营性土地溢价率与成交价走势

2月，沈阳经营性土地平均溢价率为10.7%，平均成交楼面价4311元/建筑平方米，市场温度回升超过2019年末。在疫情特殊时期内，房企积极拿地直观展现对市场预期充满信心，同时也有弯道超车的想法，不料想超车的有点多。

近一年沈阳土地平均溢价率与成交楼面价走势



1-2月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	起拍楼面价 (元/建筑平方米)	成交价 (元/建筑平方米)	竞得人
雅居街东侧	沈北新区	18113	商业 (B1)	≥2.1	1100	1410	沈阳国字菜篮子农业
龙湖北	沈北新区	141553	二类居住 (R2)	≥2.0 >1.0	2500	2550	新未来 (汇置)
建业路南侧	铁西区	35781.2	二类居住 (R2) 商业 (B1)	≥1.8 >1.0	8030	9050	龙湖
富工一街3号	铁西区	11424.42	二类居住 (R2)	≥2.0 >1.0	10300	10600 地块外建设3500平教育设施	辽宁云天建筑 (亿茂)
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 地块内建设16400平政府人才住房	中南

本章总结

2020年土拍市场1月轮空，前两个月市场行情远好于2019年同期。虽然春节前后本属于市场淡季，今年更有疫情冲击的叠加，本以为会降低房企的拿地欲望，但事实证明，大型品牌类房企市场布局仍在有序进行，而且还出现了个别房企囤地“弯道超车”。正所谓危机，“危”与“机”共存。

同时，春节后，土地供给端推出优质地块，主动拔高市场热度的目的性十分抢眼，房企积极拿地也是情理之中。即是后期房价的风向标，同时也映射出对市场理想的预期与信心。

三、商品住宅市场

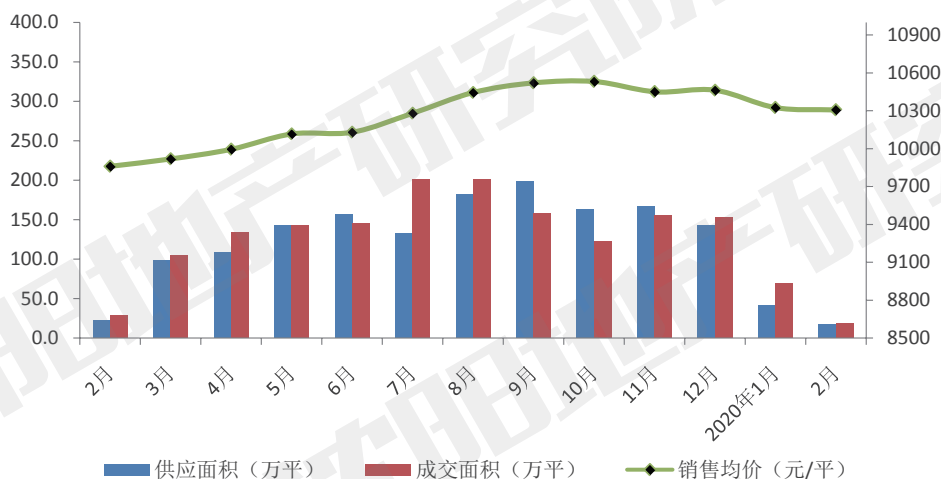
1. 全市商品住宅供需走势

量价连续2个月下降，楼市玩转“过山车”

2月，沈阳商品住宅销售均价为10307元/平，在春节与疫情的组团冲击下出现了明显下滑，环比下降0.17%，同比上涨4.5%。从整体发展态势来看，虽然大势仍以上升为主，但从2019年9月开始，价格波动幅度相比之前变小，且逐渐趋稳。

从市场供需来看，2月全市商品住宅供应面积17.2万平，环比下降57.6%，同比下降22.8%；成交面积18万平，环比下降74%，同比下降38.4%，双端同步下跌。从近一年楼市走势来看，完美的勾画了一副“过山车”的行驶轨迹，3月份将是房地产市场加速回暖期。

2月商品住宅供需面积与销售均价走势

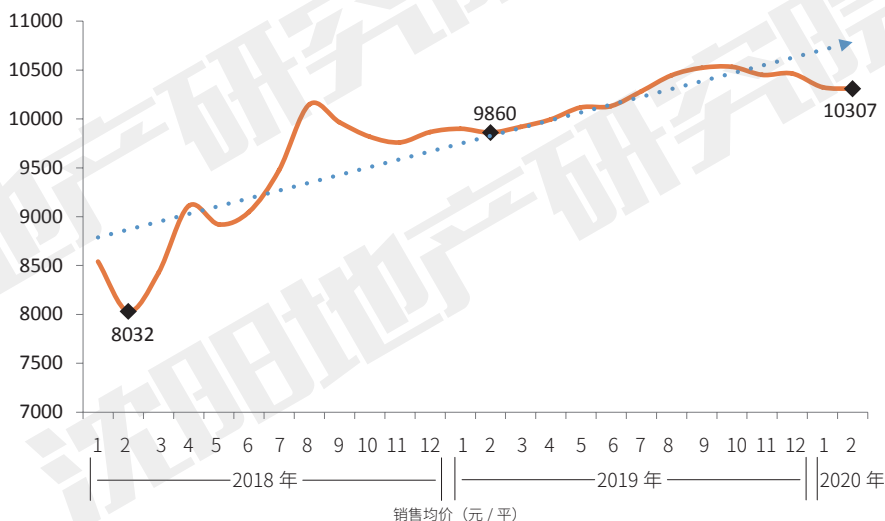


房价大势上行趋稳，2月成常

规转折点

从整体发展态势来看，虽然大势仍以上升为主，但从2019年开始，价格波动幅度相比之前变小，上涨幅度收缩明显。虽然全市各项目产品去化在2月大幅下滑，但市场需求仍存在且总体基本保持平稳，客户的置业需求并没有因疫情而消失，仅仅是转化为观望情绪的提升。

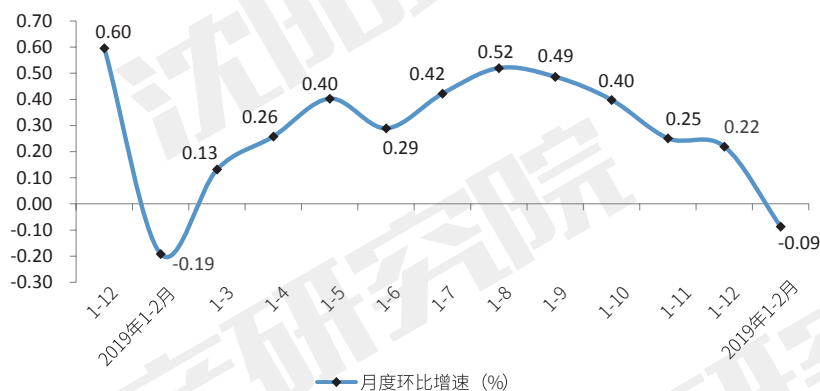
2018年1月-2020年2月沈阳商品住宅销售均价走势



环比增速连续5个月下降，置业窗口呈现

1-2月，商品住宅销售均价环比下降0.09%，自2019年9月后走势持续下行，与2019年1-2月态势相同，但增速在一年之间却上升了1个基点，从房价大势来看上行已是必然。年初是一年之中房价增速处于低位运行的阶段，同时也是置业良机。往年大家都想凭借春节特惠季购置房源，随后会出现一个小阳春，而2020年楼市小阳春延迟已成定局，年中或是市场热度回升加速期。

2月商品住宅销售均价环比增速走势

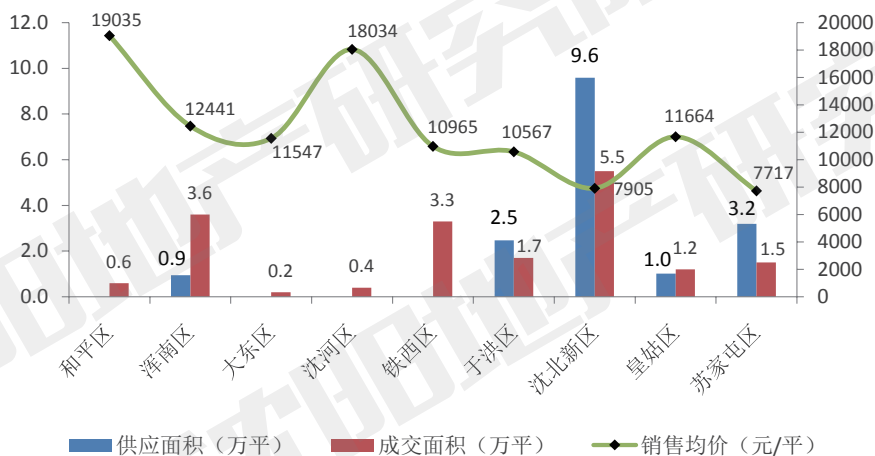


2. 各区域商品住宅供需走势

四区无产品新增，沈北新区连坐供需第一

2月，沈北新区以供应面积9.6万平、成交面积5.5万平，连续两个月位居供需榜首。受疫情影响，4个区域无供应，整体成交量相比去年同期下降39%，房企推新减速，客户观望提升都是增促量价下降的重要原因。

2月各区商品住宅供需走势

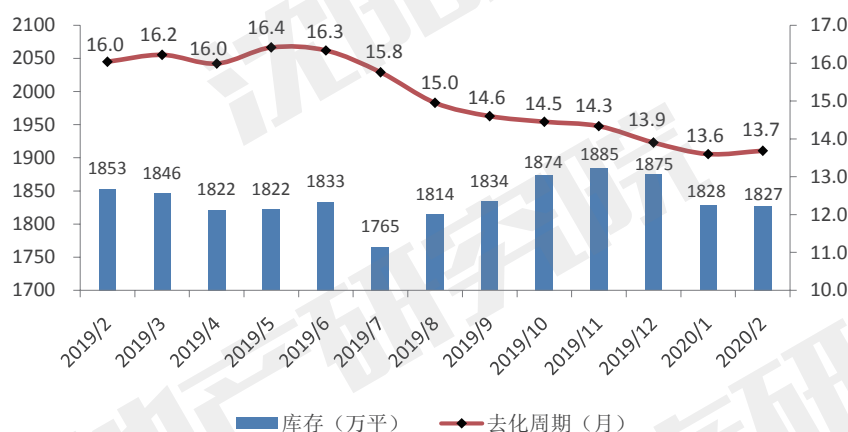


3. 全市商品住宅库存与去化周期

库存量微降，去化周期现上扬迹象

2月，沈阳商品住宅库存面积为1827万平，环比下降0.1%，同比下降1.4%；去化周期为13.7个月，出现反涨迹象，市场供过于求实为主因。

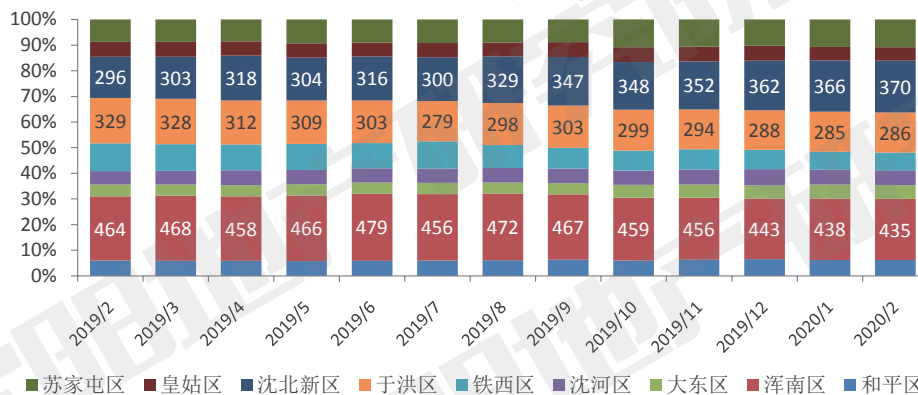
2月各区商品住宅库存面积走势



浑南量降至一年内最低，三区库存量上涨

2月，全市9区中仅沈北新区、苏家屯区与于洪区库存面积呈现上涨态势，其余区域有所回落，铁西区下降3.3万平，幅度最大。浑南区以435万平的库存面积仍居首位，连续6个月下行，降至一年内最低值。

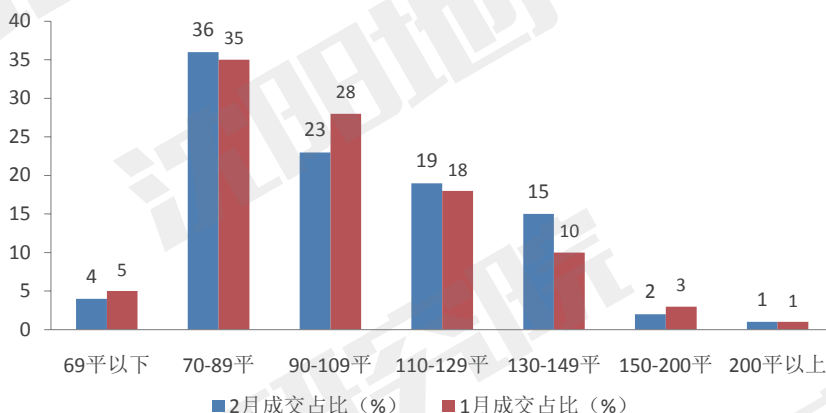
2月各区商品住宅库存面积走势



4. 全市商品住宅成交户型面积占比

2月，沈阳市商品住宅成交户型面积以70-89平为主，90-149平刚需与改善产品占比攀升，69平以下份额下降，客群对户型的选择权重清晰明了。对房企未来开发产品与市场布局起到了预判与论证作用。

2月商品住宅成交户型面积占比



本章总结

受春节与疫情的影响，2020年2月商品住宅量价齐跌，往年返乡置业季并未呈现，同时也促使楼市小阳春延迟出现。因供过于求，全市产品去化减速，整体库存趋稳，去化周期出现小幅回升。虽然在2月份最后一周市场供销量均有所上涨，但仍无法改变跌入谷底的结果。

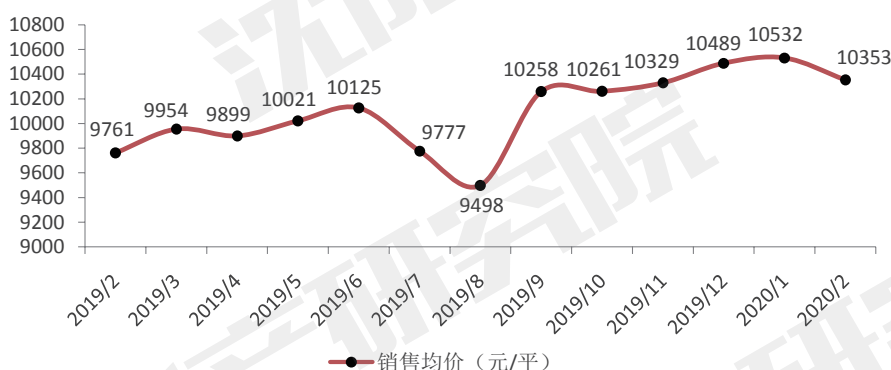
预计到二季度，市场整体会出现明显反弹，需求与销量或出现集中迸发，楼市小阳春可能会出现。疫情平稳之下，3月将是一个过渡期，随着复工与客户到访量的提升，产品入市节奏与数量会有明显增多，客户观望情绪逐渐平稳，市场渐入正轨。

四、二手房市场

1. 房价触顶下行，连续两个月持续“倒挂”

2月，沈阳二手房销售均价10353元/平，环比下降1.7%，市场受春节与疫情冲击，与新房市场同步降温，回落至2019年末。二手房目标客群与新房差别在于需求目的不同，前者多为改善与配套要求，后者刚需与改善占主导。价格在连续上涨5个月后触顶回落，主因在于备案房源价格与需求降低所致。

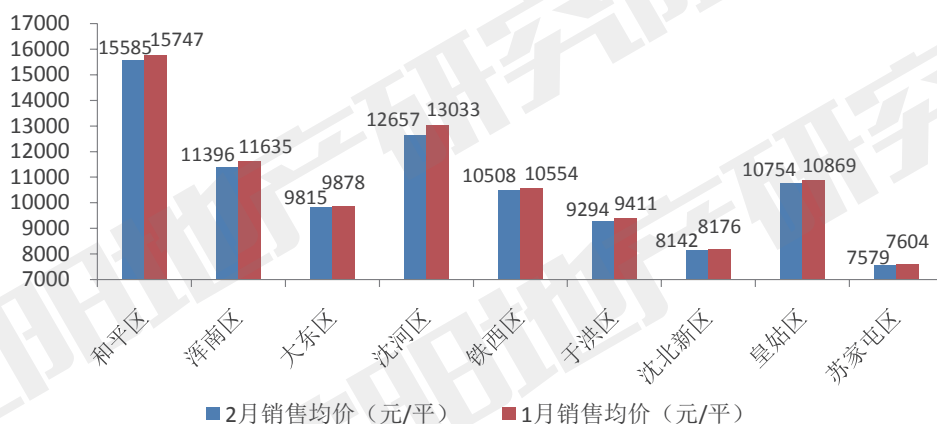
2月沈阳市二手房销售均价走势



2. 全市9区价格回落，沈河降幅最大

2月，和平区二手房价15585元/平，与新房价格同步领跑全城。9个区域房价均有所回落，沈河区环比下降2.88%。二手房售卖方急于变现主要在于投资与置换，随着“房住不炒”的定调，投资客占比下降，多为置换需求，老房子变现购买新房。而新房市场的火热促使卖主急于变现，导致部分二手房价一降再降。

2月各区二手房销售均价走势



2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	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
五里河	18822	14998	25.5%
长白岛	18180	16802	8.2%
北市场	7892	7417	6.4%
三好街	20188	19959	1.1%
南市场	16050	15870	1.1%
砂山	10789	10702	0.8%
集贤街	11701	11691	0.1%
南湖	11992	12238	-2.0%
西塔	8516	8745	-2.6%
太原街	14791	16149	-8.4%
浑南区			
板块名称	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
白塔	6900	6309	9.4%
桃仙	10489	10322	1.6%
气象局	7427	7356	1.0%
全运路	10716	10657	0.6%
浑河堡	12303	12263	0.3%
奥体中心	12302	12362	-0.5%
棋盘山	10149	10279	-1.3%
二十一世纪广场	10174	10581	-3.8%
浑南中路	11304	12253	-7.7%
建筑大学	12111	13755	-12.0%
大东区			
板块名称	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
陶瓷城	11967	9361	27.8%
东站	10418	9390	10.9%
八王寺	11673	11274	3.5%
吉祥	9201	9114	1.0%
万泉	8007	7948	0.7%
大北	10161	10311	-1.5%
东北大马路	11231	11440	-1.8%
东中街	14072	14369	-2.1%
傍江街	7326	7686	-4.7%
望花	7230	7904	-8.5%
沈北新区			
板块名称	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
新城子	5440	4835	12.5%
蒲河新城	7366	7314	0.7%
道义	8280	8267	0.2%
虎石台	5162	5155	0.1%
正良	9164	11294	-18.9%

皇姑区			
板块名称	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
三台子	10087	9193	9.7%
黄河北大街	10976	10693	2.6%
北陵公园	12848	12695	1.2%
北塔	9664	9647	0.2%
五一商店	8974	8961	0.1%
塔湾	18573	18567	0.0%
陵东	9696	9848	-1.5%
北行	13465	14194	-5.1%
怒江街	9773	10524	-7.1%
苏家屯区			
板块名称	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
民主	7525	6111	23.1%
苏家屯火车站	9450	9488	-0.4%
佟沟新城	7599	7647	-0.6%
会展中心	11918	12065	-1.2%
临湖	7754	8055	-3.7%
湖西	5618	7647	-26.5%
于洪区			
板块名称	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
怒江北街	13832	9969	38.8%
于洪新城	11250	9799	14.8%
丁香湖	17086	16642	2.7%
荷兰村	9450	9388	0.7%
于洪广场	9360	9595	-2.4%
红旗台	7491	7701	-2.7%
平罗湾	5690	5858	-2.9%
黑山	12454	13030	-4.4%
造化	8774	9560	-8.2%
陵西	8307	9220	-9.9%
沈河区			
板块名称	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
市府广场	10465	9998	4.7%
北站	8723	8423	3.6%
方家栏	14551	14352	1.4%
风雨坛	15961	15861	0.6%
长青（丰乐）	9130	9106	0.3%
新立堡	11944	11944	0.0%
南塔	11748	12316	-4.6%
中街	11494	12095	-5.0%
房地产大厦	9488	10049	-5.6%
五爱街	18331	20058	-8.6%

铁西区			
板块名称	2月销售均价（元/平）	1月销售均价（元/平）	环比
保工街	13886	10987	26.4%
兴工街	11692	11191	4.5%
沈阳经济技术开发区	8364	8272	1.1%
劳动公园	9604	9539	0.7%
沈辽路	7851	7825	0.3%
铁西广场	15167	15123	0.3%
滑翔	8887	8944	-0.6%
工人村	8343	8683	-3.9%
艳粉	8349	8751	-4.6%
兴华	9956	13123	-24.1%

本章总结

二手房与新房市场热度在2月份同步降温，中介机构的闭店终止了客流量，阻断了二手房市场的重要渠道。随着人们购房权重的微变，二手房市场中的“老旧小”房源去化难度增强，库存量或有所提升。

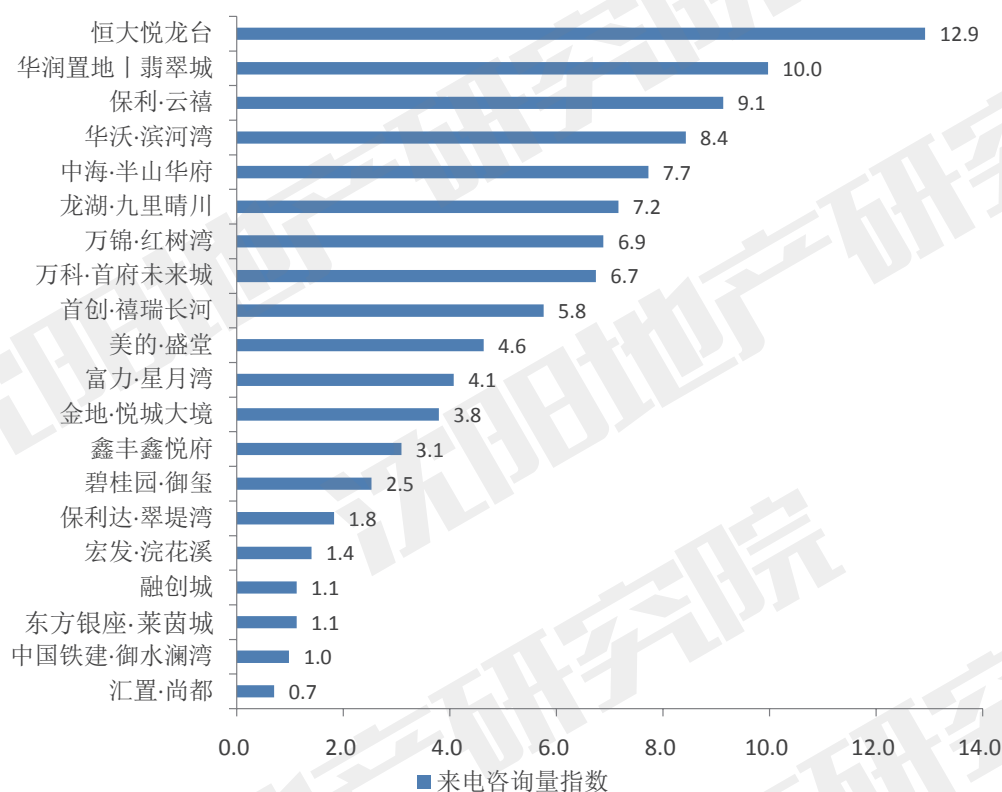
五、沈阳楼盘来电云数据分析

1. 2月楼盘咨询来电量Top20

恒大悦龙台以来电咨询指数12.9力夺2月沈阳全市在售楼盘来电咨询量榜首，项目位于四三环内，红旗台互通出口处，周边教育与生活配套齐全，东侧直入铁西二环主城区，北上直达丁香湖，可以说当月位居第一全凭其高性价比，主吸纳刚需客。

本土房企表现不俗，有3个项目入榜，其中华沃·滨河湾挺进前五，排名超过了中海、万科、龙湖等品牌大咖，赢得了客群的广发关注。但目前市场中仍以品牌房企居多，本土等中小型房企市场份额占比甚小，压力日益增加。若想在众品牌中间生存，营销必须回归本真，产品、居住环境、物业等软硬兼并。

2月沈阳市在售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	恒大悦龙台	于洪区 红旗台板块	小高层80-130 洋房91-128	8600 12500	400-639-9993 转1786
2	华润置地 翡翠城·熙府	皇姑 北部经济区	高层91-121 洋房124-142	9200起 11800起	400-639-9993 转1739
3	保利·云禧	铁西区 重工北街板块	高层105-145 洋房120-150	14000-15000 16000-17000	400-639-9993 转1903
4	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
5	中海·半山华府	浑南区 新市府板块	小高层128-150 洋房155-185	16666 19000	400-639-9993 转1052
6	龙湖·九里晴川	沈北新区 道义板块	高层91-126	7000	400-639-9993 转1256
7	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
8	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
9	首创·禧瑞长河	浑南区 棋盘山板块	合院143、184	220-370万/套	400-639-9993 转1433
10	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
11	富力星月湾	沈北新区 蒲河新城	清水高层96、115、131	6600	400-639-9993 转1831
12	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
13	鑫丰鑫悦府	铁西区 重工北街板块	高层92-129	15000	400-639-9993 转2035
14	碧桂园·御玺	和平区 砂山板块	精装高层87-107	18500	400-639-9993 转1991
15	保利达·翠堤湾	沈河区 东沈河板块	小高层59-107 电梯洋房110	高层/小高 7000-8000 洋房10000	400-639-9993 转1456
16	宏发·浣花溪	于洪区 于洪新城	高层55-83 洋房85-98	11000 12500	400-639-9993 转1065
17	东方银座·莱茵城	沈阳经济技术 开发区	高层57-104 洋房85-220	6800 7500	400-639-9993 转1375
18	融创城	沈阳经济技术 开发区	3期小高层87-107 3期洋房99-102	7500-8500	400-639-9993 转1779
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	汇置·尚都	沈北新区 道义板块	金廊院著151-161 学府高层88-128 墅景洋房119-127 汇置繁华里100-500	高层10000 洋房标准层12500 洋房一楼 16000-18500 洋房顶层 14000-15000	400-639-9993 转1284

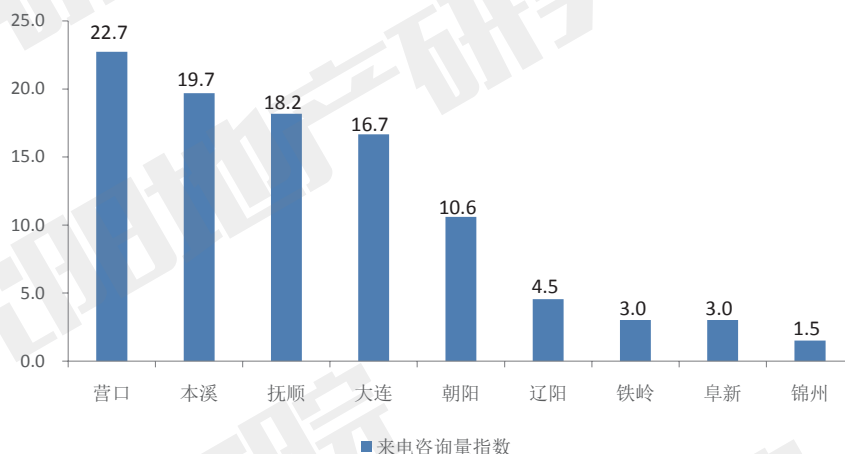
2. 楼盘来电云数据相关解读

省内外埠区域楼盘来电咨询量排行

2月，外埠区域楼盘来电咨询量前三甲为营口、抚顺与本溪，与1月份城市名称相同，不同的是营口反超位列第一。从数据得知，前四名来电量高居前列，从朝阳开始数量大减。

各城市咨询量相比1月大幅下滑，主因在于疫情对楼市的干扰以及交通与出入城区的管制。随着疫情趋稳，3月咨询量会有明显好转。

2月沈阳周边外埠来电咨询量排行

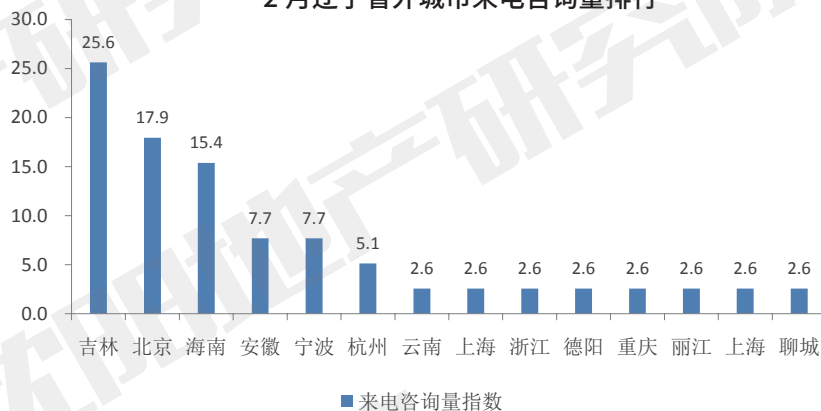


辽宁省外来来电咨询量排行

2月，辽宁省外来来电咨询量前三甲为吉林、北京与海南，东北区域认为来电主力，北京客群来沈置业多为投资。来自海南的咨询量位居第三，一方面是在海南工作的东北人因复工延期停留于原居住地，致使该城市来电量非常规突增。

吉林位居外省来电第一，主要集中在吉林市与长春市，高铁与高速道路交通的改善增加了跨省市异地居住与就业需求。侧面看出沈阳做为东北区域“桥头堡”的核心位置已渐渐深入人心。

2月辽宁省外城市来电咨询量排行



本章总结

品牌房企虽然仍为榜单主力，但是本土房企开发的项目入围增多，有刚需客群想在“薅羊毛”时期抢占置业窗口期，也有的客群观望情绪提升，对心意的房源从购买转为意向关注，这就造成了榜单项目由往期品牌热销霸屏到置业需求分散。

外埠及省外来电量的减少在一定程度上并未对沈阳楼市造成影响，限购致使置业门槛拔升客群量在过去的一年大幅下滑，投资炒房客陆续退市，客群被反复筛选，留存的客户置业意向普遍居高，换个角度来看，反到形成了量降质升的局面。

六、企业市场战略布局

1. 土地市场表现

2月沈阳土拍市场回暖，房企积极抢地，更有智者弯道超车布局市中心。疫情对房企囤地布局市场的影响略小，对销量去化却是直接冲击。或者是大家都想逆势而上，不料大家不谋而合。

土地溢价率与成交楼面价都高于去年同期，房企频频出手抢地，欲望强烈，尤其针对三至四环之间的两宗热地，可谓是“群龙夺宝”。不仅反衬出房企对市场预期的信心，同时也是未来楼市价格的风向标。

2. 营销策略分析

预约看房成到访主要方式，房企信心逐渐恢复

2月，随着疫情从高峰期渐入稳定，房地产市场也迎来曙光。沈阳发布救市“8”条，随后发布售楼处自行开放的通知，“破冰”成为当月主题。

虽然疫情增长率下降，但并不代表没有风险，大多数项目采取预约限时看房制度，一对一的对客户进行宣讲。既有效的吸纳了客群到访，同时起到了安全保障功能。从2月商品住宅供应量上看，在最后一周呈现大幅上涨态势，虽然月度总量相比1月大幅下滑，但月末翘尾，可以说是预见楼市回暖。

七、2020年3月沈阳房地产市场预判

- ▶ 疫情渐稳，房地产投资与土地开发指数回升，LPR趋稳下探终止，金融无新政。
- ▶ 限购持续，救市“8”条加速房企复苏，继续探索“一城一策”与“因区施策”。
- ▶ 2月土拍市场热度依旧，看到了房企对市场的信心，3月优质地或将再招疯抢。
- ▶ 商品住宅价格回涨，供需量上行，房企加速推货抢占平稳初期市场，回笼资金。
- ▶ 二手房“倒挂”现象终止，市场回暖，逐渐出现产品两极分化，老旧小去化难。
- ▶ 营销仍以线上为主，线下活动持续暂停状态，看房与交易重心逐渐转战线下。