

2020年第一季度 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

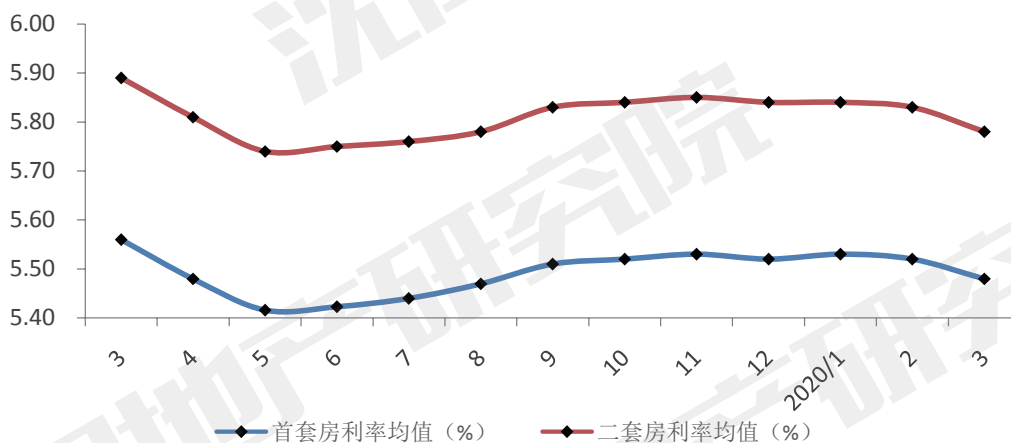
一、宏观资讯	04
1. 宏观经济	
2. 金融信息	
3. 市场政策	
4. 营商投资	
5. 城区建设	
6. 交通环境	
7. 教育动态	
8. 重点项目	
9. 城市要闻	
10. 本章总结	
二、土地市场	14
1. 经营性土地供需走势	
2. 经营性土地区域供需	
3. 经营性土地成交环线	
4. 经营性土地楼面价与溢价率	
5. 经营性土地成交明细	
6. 本章总结	
三、商品住宅市场	18
1. 全市商品住宅供需走势	
2. 各区域商品住宅供需走势	
3. 商品住宅库存与去化周期	
4. 商品住宅成交户型面积段	
5. 本章总结	
四、二手房市场	22
1. 房价反弹至历史最高值	
2. 沈北房价“倒挂”，和平“双线”领跑全城	
3. 七区价格上涨，浑南上浮最大	
4. 六成板块房价上涨，浑南与苏家屯无下降	
5. 本章总结	
五、沈阳楼盘来电云数据分析	26
1. 一季度楼盘咨询来电Top20	
2. 楼盘来电云数据相关解读	
3. 本章总结	
六、客群研判	29
七、企业市场战略布局	34
1. 土地市场表现	
2. 营销策略分析	
八、2020年第二季度沈阳房地产市场预测	36

一、宏观资讯

1. 宏观经济

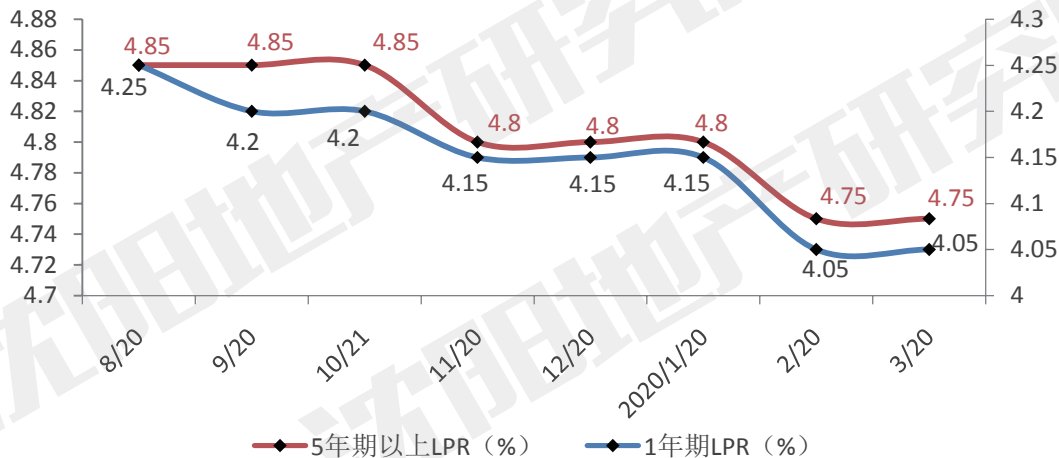
1) 3月，全国首套房贷款平均利率则为5.48%，环比下降4BP；二套房贷款平均利率为5.78%，环比下降5BP。进入2020年，全国首套房与二套房贷款利率先扬后抑，连续两个月持续下降，3月房贷利率下降与2019年4月持平。

3月全国首套利率均值月度走势



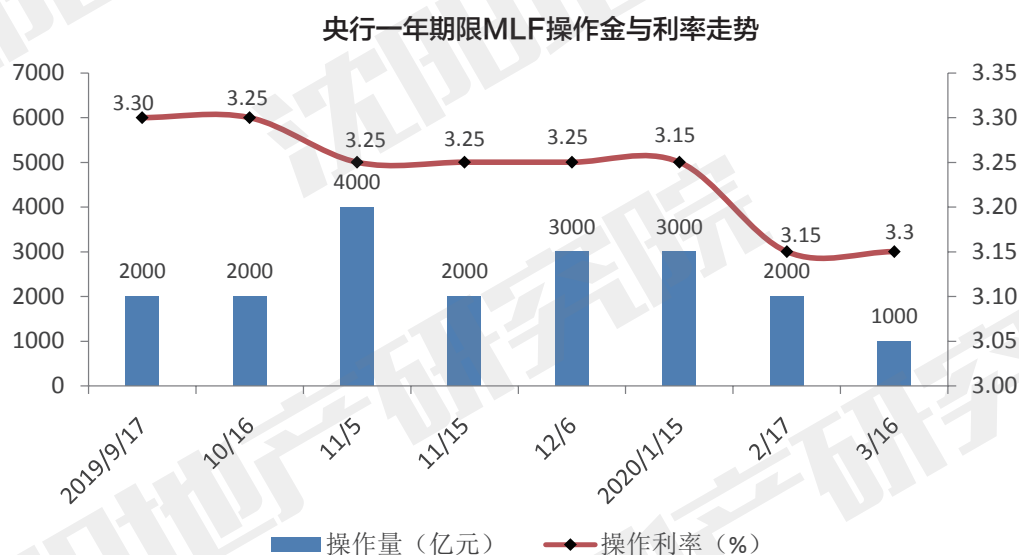
2) 3月20日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为4.05%，5年期以上LPR为4.75%，与上月持平，趋稳运行。自新政实施日之后，1年期三次下降、5年期两次下滑，国家队贷款利率下调的力度显而易见，未来将保持此态势进行，致使大多数房贷客群选择转换LPR。但对于还款期限较少的客群，笔者建议选择稳定贷款方案，毕竟房贷利率仍以维稳为主。

贷款市场报价利率(LPR)走势

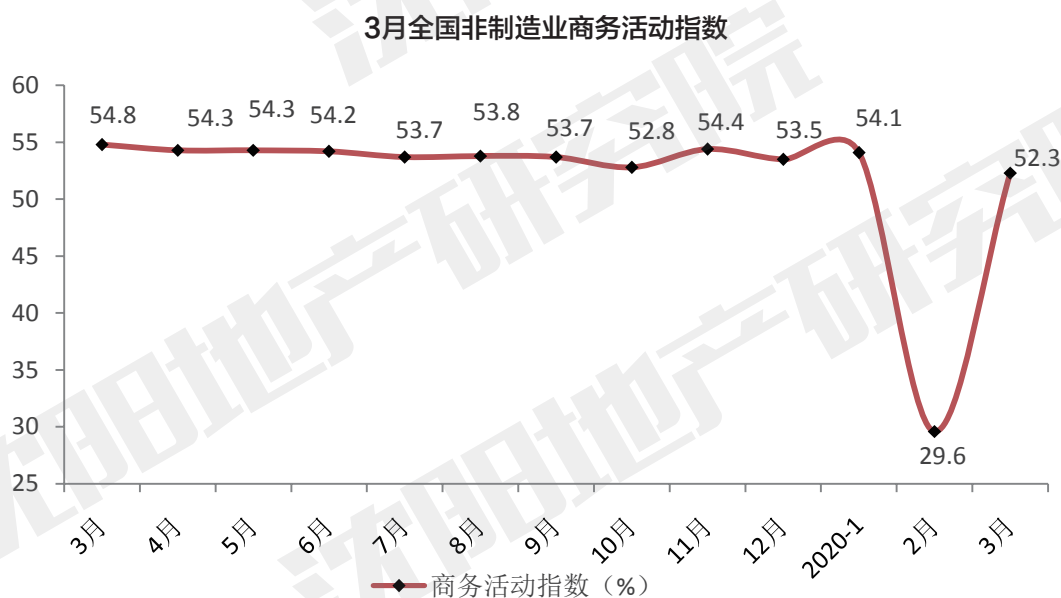


3) 3月份，一年期限MLF中标利率与上月持平，自2019年9月份以来，利率下降了20个基点，持续增促实体经济上行，降低放宽中小民营企业融资门槛，稳定市场发展。

央行作为“投资者”持续向市场投放流动资金，持续降低中标利率，有利于目前疫情之下经济稳定，缓解市场压力，不仅有助于降低企业融资成本以应对疫情影响，而且在疫情结束后经济进入恢复性增长时也有积极作用，对金融、房地产等市场形成利好。



4) 3月份，非制造业商务活动指数为52.3%，比上月回升22.7个百分点。其中，建筑业商务活动指数为55.1%，较上月回升28.5个百分点，企业复工人数环比增长，投资发展信心有所恢复。



2. 金融信息

- 1) 1月6日，央行释放长期资金约8000多亿，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。
- 2) 2月3日，央行开展1.2万亿公开市场逆回购操作投放资金，比去年同期多9000亿。
- 3) 2月17日，央行开展2000亿中期借贷便利（MLF）操作和1000亿7天期逆回购操作。
- 4) 3月16日，央行决定对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，以上定向降准共释放长期资金5500亿。
- 5) 3月30日-31日，人民银行以利率招标方式共开展了700亿元逆回购操作，中标利率2.2%，较上一次操作利率下降了20个基点，4月LPR或将进一步下降。

3. 市场政策

6次提及“房住不炒”，杠杆效应减弱

2020年第一季度，国家层面执行的房地产调控政策与相关会议共计12次，“房住不炒”展现率为50%，大势以稳为主。从金融层面对楼市调控，除了不降其作为刺激经济的手段外，还有减弱房企通过开发项目进行杠杆融资再开发，利于整个市场环境健康运行。

重点提炼

3月3日，人民银行会同财政部、银保监会召开的金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会，涉及房地产的核心内容如下：

◆ 明确提出，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

【解读】三部门联合声明强调“房住不炒”与“非经济杠杆”，从金融经济领域把控房地产市场健康平稳发展，对于房企而言融资门槛并未降低，个别中小房企因资金链周转问题而面临破产或被收购。据统计，2020年一季度，全国已有超100家房企宣告破产，平均每天都有1家房企被清算。不炒即为遏制投资，执行限购的城市仍会持续，大方向不会放松。

内容盘点

时间	相关命题	内容概要
1月2-3日	2020年央行工作会议在北京召开	用好定向降准、宏观审慎评估和征信管理等政策工具。
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。
1月5日	2020年中国人民银行工作会议在京召开	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。

时间	相关命题	内容概要
1月17日	启动二代征信系统切换上线	新系统可查看配偶信息，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。
1月17日	国务院办公厅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。
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月19日晚	人民银行刘国强副行接受记者采访	LPR下行基本上不影响个人房贷利率。“房住不炒”仍是当前房地产调控政策的主导方向，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，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。
2月21日	人民银行召开2020年金融市场工作电视电话会议	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”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。
3月3日	人民银行会同财政部、银保监会召开的金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会	明确提出，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。
3月12日	国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》	提出在保护耕地、节约集约用地的前提下，将国务院可授权的永久基本农田外的农用地转为建设用地审批事项，授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。其中，北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆8省市被选作首批改革试点，试点期限为一年。

时间	相关命题	内容概要
3月16日	国新办举行2020年1-2月份国民经济运行情况发布会	房住不炒的政策定位没有改变，稳地价、稳预期、稳房价的局面已经初步形成。具体到房地产的发展政策上，还是要按照推动高质量发展的要求，不把房地产作为短期刺激政策。
3月22日	国务院新闻办公室举行“应对国际疫情影响，维护金融市场稳定”新闻发布会	外管局副局长宣昌能：房地产企业不得按照全口径跨境融资宏观审慎政策借用外债。 银保监会副主席周亮：坚决落实“房住不炒”的要求，促进房地产市场的平稳健康发展。
3月27日	中共中央政治局召开会议	引导贷款利率下行，缓解融资难融资贵，保持流动性合理充裕。

稳字当头，多领域松紧并举

沈阳房地产市场在2020年一季度玩了一回“过山车”，在产品去化与客群置业需求上有着直观的表现。开年公积金基数下调、缩短办证时间到疫情对楼市的冲击，再到后期的“救市沈8条”，政府对市场维稳的决心力度从未改变。从宏观金融到一二级市场，层层严控，步步监管，优化市场环境，促进健康发展。

重点提炼

2月11日，沈阳市房产局发布《2020年沈阳市房产局工作计划》。

◆ 细则

- 1) 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”；
- 2) 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；
- 3) 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；
- 4) 稳定预期。

【解读】通过严审广告宣传内容、预售与开售一致性、备案价格指导以及资金监管等层面严控供应端，稳定市场预期，短期内限购不会取消。引进人才落户及大学毕业生购房补贴优惠政策会促进部分客群买房置业，软硬兼具，双轨并行。

内容盘点

时间	相关命题	内容概要
1月5日	2020年沈阳市政府工作报告	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。坚持不懈改善营商环境，持续提升城市品质。
1月6日	沈阳住房公积金最低缴存基数上调	市内9区由1620元调整为1810元；辽中区、新民市、法库县、康平县4个区县(市)由1350元调整为1540元。
1月6日	2020年不动产登记事项3天办结、交房即交证	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。
1月14日	2020年辽宁省政府工作报告	加快老旧小区综合提升改造，培育和发展租赁住房，推进保障房建设，确保房地产市场平稳健康发展。
1月14日	2020年沈阳市城建城管和文化旅游系统工作会议召开	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。
1月17日	沈阳市房产局召开2020年房产工作会议	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。
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》	全市所有在售楼盘售楼处、房产中介机构全部暂停对外营业，恢复时间另行通知。
2月8日	沈阳17条举措全力支持企业保经营稳发展	开通工程建设项目招投标在线平台；引导降低中小企业房产和土地租金，鼓励银行机构为企业提供续贷服务并降低利率。

时间	相关命题	内容概要
2月17日	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（沈房发〔2020〕5号），俗称救市“沈8条”。	推进项目有序开复工；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。
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。
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》	不再对全市售楼处及房产中介机构开放进行审批和备案，自行开放。
2月21日	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	支持项目开复工建设、推进商品房入市销售，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；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。
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》	允许闲置商业、宾馆、酒店、“烂尾楼”及闲置厂房等改建为租赁住房；建筑面积不低于1000平，规模不低于50套；符合规划下，可调整为居住用地。
2月26日	沈阳市人民政府办公室发布《关于印发沈阳市2020年盘活存量土地攻坚工作方案的通知》	存量储备土地征收40宗963公顷（其中市本级13宗484公顷）；处置闲置土地57宗280公顷；处置停缓建项目30宗；6月底前完成增减挂钩指标归还任务1004公顷；10月底前完成批而未供土地1328公顷，处置率不低于15%，全年完成1771公顷，处置率不低于20%。
3月10日	辽宁省住建厅下发文件，将建立“超市”推动停滞和建成后闲置项目盘活。	为原开发单位和有意向的合作单位、投资机构搭建对接平台，促进合作或项目重组。

时间	相关命题	内容概要
3月25日	4月1日至12月底，我省将开展建筑市场违法违规行为专项整治	重点整治工程项目是否严格执行法定建设程序，是否存在围标、串标、恶意竞标、强揽工程等涉黑涉恶情形等，严厉打击违法发包、转包、违法分包及挂靠承包等行为。
3月25日	沈阳市公积金中心发布《关于调整住房公积金部分提取业务的通知》	延长“房证未发”持《购房合同》提取时限。调整偿还商贷提取方式、额度。提高租赁住房提取限额。沈阳市区的，限额由1200元/月提高至1400元/月；房屋坐落地地址在4个县（区、市）的，限额由800元/月提高至950元/月。

4. 营商投资

- 1) 1月9日，市政府与金地举行合作签约仪式，未来将投资建设“金地智造天地”等9个产业项目，计划总投资298亿元。
- 2) 1月8日，上海爱夫迪自动化科技有限公司与中德（沈阳）高端装备制造产业园管委会就建设FFT集团北方总部项目签署合作协议，计划投资5亿元。
- 3) 3月5日，沈阳举行重点招商项目“云签约”活动，设1个主会场、13个区政府分会场和113个企业会场，117个项目集中签约，总投资达2672.5亿元。
- 4) 3月6日，辽宁宝来企业集团有限公司与利安德巴赛尔工业公司举行合资合作协议网络视频签约仪式，将共同建设轻烃综合利用及产业链延伸项目，总投资120亿美元。
- 5) 3月25日，沈抚改革创新示范区2020年春季招商引资推介会暨项目集中签约仪式在沈阳举行，来自国内外的近60家知名企业通过线上线下结合的方式参加会议，签署了北方信息技术应用创新产业基地、欧洲科技中心、新概念国际教育小镇等投资协议12个，总投资额达666亿元。
- 6) 一季度，辽中区已签约39个项目，总投资额达163.49 亿元

5. 城区建设

- 1) 3月26日，2020年至2022年沈阳城区绿化行动方案发布，按照“三环、三带、四楔”中心城区绿地系统总体布局，全市将新增绿地面积8.02平方公里，新建公园11座，新建绿地38块。
- 2) 沈阳浑南大道西段隧道主体完工，隧道全段2020年底前具备通车条件。

6. 交通环境

1) 1月5日，沈阳市人大代表、沈阳地铁集团有限公司党委书记、董事长卢春风接受采访时称，地铁6号线、1号线东延线力争2020年9月底开工。

2) 沈阳今年拟新开、调整20条公交线路。

3) 2020年沈阳计划开复工6条地铁线路，地铁10号线计划6月试运营。

7. 教育动态

1) 浑南区2020年投入使用126中学分校，同时启动东方剑桥国际学校等5所学校建设。

2) 和平区教育将再发力，目标2022年底优质教育资源覆盖面达到100%。

3) 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%。

8. 重点项目

1) 华润将在浑南规划建设“光明小镇”项目。

2) 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。

3) 3月30日，总投资额达768.6亿元的44个亿元以上重大项目分别在沈阳市浑南区、沈北新区集中开工。

4) 2020年推进50个重大建设项目早开工、早建设，其中包括沈阳地铁3号线项目、沈飞搬迁改造项目。

9. 城市要闻

1) 广州、济南、宝鸡、驻马店等多个城市出现“松动”新政“一日游”，“房住不炒”定位明确。

2) 3月7日，海南提出自文件印发之日起实施本地居民购买多套住房的限购政策，新出让土地建设的商品住房，全国内首个城市实行现房销售制度。

本章总结

A. 看经济。虽然国家一再强调不把房地产作为短期内刺激经济的手段，但首套房贷利率、LPR与MLF的持续下降，让人们看到了置业窗口。同时，随着疫情逐渐趋稳，建筑行业活动指数回升，房企开发投资欲望增强，市场回暖向好。

B. 看政策。一季度，沈阳出台新政重点倒向促进市场回暖走向正轨，释放商品房预售监管资金、落户进一步放开让住房供给端增大市场开发投资，让购房需求提升，扩大置业率。在“房住不炒”的主基调上，实施“一城一策”，即是2020年政府工作报告的重点要求，同时也是楼市健康维稳的重要方针。

C. 看投资。不完全统计，一季度沈阳招商引资签约项目总金额近5千亿元，这是在疫情冲击影响下的利用“云签约”收获的良好“战果”。在“黑天鹅”时间面前，沈阳的虹吸效应远远显得更为强劲，也是企业对市场理想预期的信心。

D. 看城建。从道路建设到城市环境改善，在方便人们出行的同时，优化人们居住舒适度，提升人居幸福感，这即是吸引外市客群移居落户沈阳的主要核心元素，同时也是稳固外来人才定居沈阳的重要举措。常住人口逐年提升，迁入迁出比不断增大，沈阳城市竞争力日益增强，助力东北振兴发展。

E. 看交通。6条地铁线路开复工，未来沈阳在地下交通将形成闭环，区间合作与跨区生活工作将进一步提升，既有利于居住人群向外环转移，同时增强城乡融合发展，吸引农村及周边市县劳动力向市内输入，加快人口城镇化转移。

F. 看教育。三所学校指标到校比例不低于招生计划的50%，这一要求的发布将优化全市教育环境向健康平衡发展。同时浑南与和平教育机构的增设，大力降低学区房与楼盘的捆绑力度，规避因学校招生而带来的楼市发展轨道偏离。

G. 看项目。华润“光明小镇”、沈飞部分项目搬迁、地铁3号线等50个重点项目加速推进，进一步优化城建环境与配套资源，带动区域至整个城市经济实力的提升，新项目落地必将提供就业需求，从而侧面刺激楼市发展。

H. 看城市。受疫情的影响，一季度全国各城市新房成交数据普遍下滑，为了加快市场恢复至正轨，部分城市出台了楼市放松政策，但隔日便发布取消的通告。在全国“房住不炒”的定位下，这种“昙花一现”的操作暗示了地方政府短期内还会将依托“因城施策”的方针进行楼市微调，急需扩大市场交易活动指数来促进整体回暖。

二、土地市场

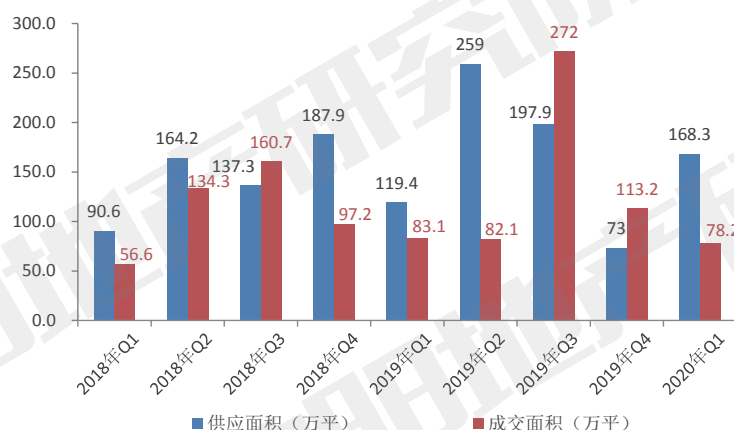
1. 经营性土地供需走势

1) 季度供应量高于往年同期，成交常规下降趋稳

2020年第一季度，沈阳经营性土地供应总面积168.3万平，环比上涨103.5%，土地入市量翻倍上涨；同比上涨40.9%；成交总面积78.2万平，环比下降30.9%，同比下降5.9%，从历年数据来看，一季度成交环比下滑已成常态，同比下降主因在于1宗地块的流拍。

2月份的两次土地交易叫停打乱了房企布局市场的节奏，但从房企拿地欲望表现来看，土拍市场并未受到太大影响，反倒出现了多宗地块“摸顶”交易，10余家房企拼抢单宗地块的局面。疫情稳定后，房企开始加速布局市场，二季度将是回暖加速与需求迸发期。

2018-2020年沈阳经营性土地季度供需走势

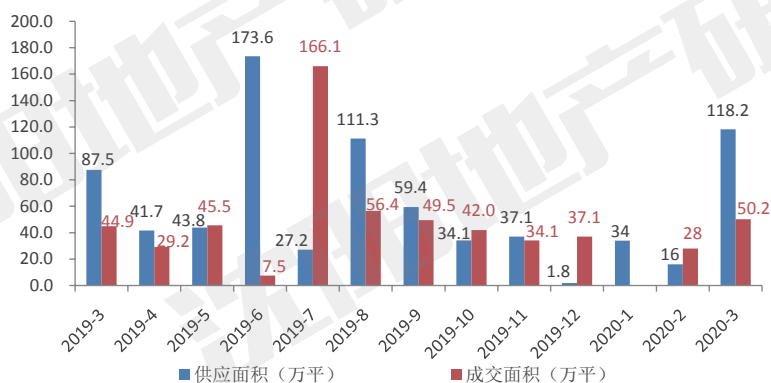


2) 土地集中供应刺激房企参拍欲望，成交上涨趋稳

3月份，沈阳经营性土地供应总面积118.2万平，环比上涨638%，同比上涨35.1%。2月原本为春节后市场平淡期，外加受疫情影响冲击了整个房地产市场，入市地块仅1宗，致使产生“过山车上坡”效应，预计4月份供应端或将进入下坡阶段。

成交总面积50.2万平，环比上涨78.9%，同比上涨11.8%，环比同比双涨，土地供应提质增量，房企积极拿地布局，双方心照不宣的站在了同一频率上，疫情冲击下的市场略显暖意。

近一年沈阳经营性土地供需面积走势



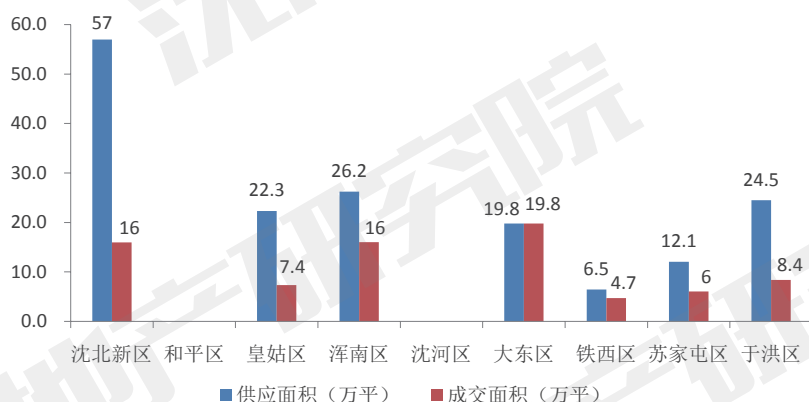
2. 经营性土地区域供需

1) 8区土地供过于求，大东供求平衡领跑成交端

2020年第一季度，8个区域土地呈现供过于求态势，其中沈北新区土地供应面积57万平，高居九区之首，延续了去年热度。入市的6宗地块仅成交2宗，其余的将在4月出让，致使供求差值较大。

大东区供求平衡，成交面积为19.8万平，逆势超过沈北与浑南，领跑成交端，美的、龙湖各竞得1宗地块布局望花市场，依傍地铁4号线，未来入市产品可期。

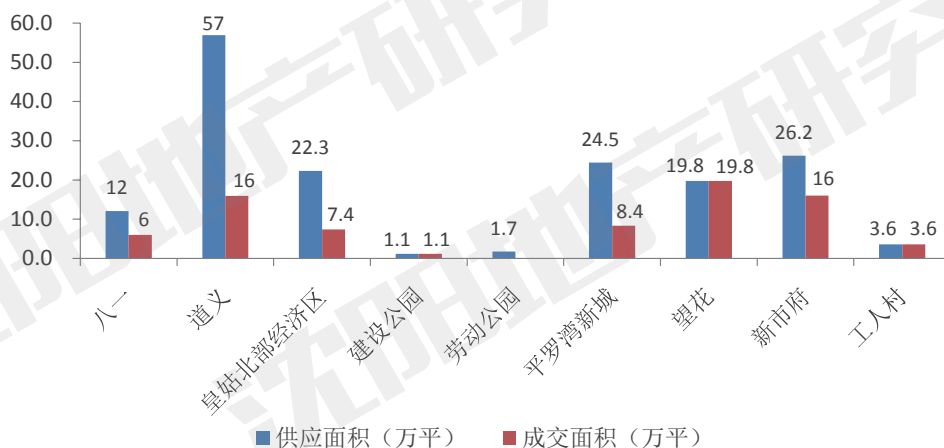
2020年一季度各区域经营性土地供需面积情况



2) 道义供地量位居第一，次月成交看涨

2020年第一季度，共有9个板块推地入市，其中道义供应总面积57万平，位居首位。本应有4个板块供需平衡，但八一板块内单宗地块因前期停止交易，入市供应了两次，致使数值呈现高低差，而其他板块均供过于求，剩余待出让地块将促使4月成交上行。

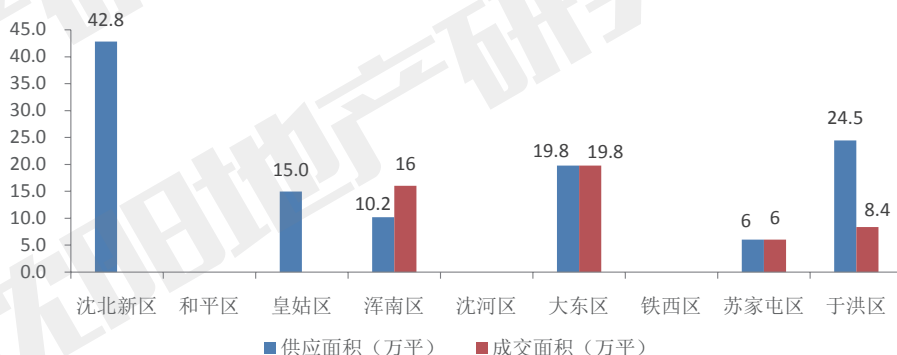
2020年第一季度经营性土地板块供需分布



3) 三区市场停滞调整，沈北供应“一柱擎天”

3月份，4个区域土地有成交，总用地面积50.2万平。沈北新区土地入市量高居榜首，无成交，可谓“一枝独秀”。5宗地块待出让，若届时没有地块流拍发生，4月沈北成交量将位居全市9区之首。

3月各区域经营性土地供需面积情况

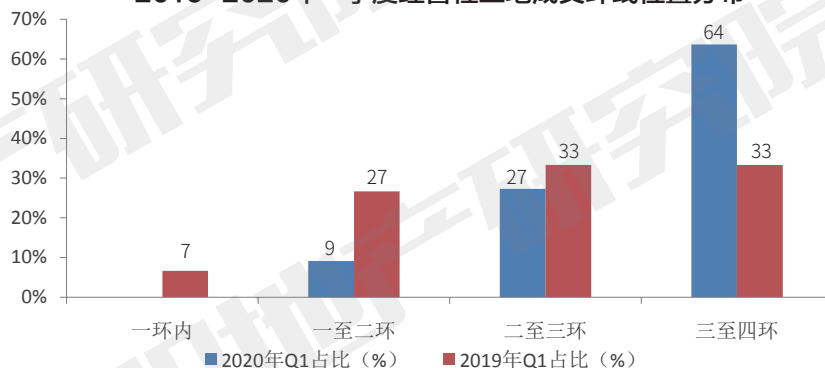


3. 经营性土地成交环线

重心外移，三环外为主战场

通过对比2019年一季度与2020年一季度土地成交环线分布可知，二环内量减明显，三环外翻倍上涨。主因在于，一是中心城区可开发净地存量不足；二是根据住宅用房建设规划，逐渐从重心向外环新区转移；三是城心房价过高，受众客群基数小，溢价空间有限，出于营销策略，外环是重点。

2019-2020年一季度经营性土地成交环线位置分布



4. 经营性土地楼面价与溢价率

楼面价与溢价率环比双涨，房企积极抢地布局

3月份，经营性土地成交楼面价为5509元/建筑平方米，环比上涨27.8%，同比下降9.8%。房企拿地成本提升，必将牵引未来入市项目价格上行。溢价率为32.8%，相比上月上涨了22.1个百分点，疫情相对稳定后，房企积极抢地布局市场，抢占先机，但据统计参加竞拍的多为品牌房企，无形之中渗透出本土房企未来所要面对的市场压力将进一步提升，不免会有“掉队”的现象发生。

近一年沈阳经营性土地溢价率与成交楼面价走势



2020年第一季度沈阳经营性土地成交明细表

竞得时间	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	商业占比
2-12	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	100%
2-20	龙湖北	沈北新区	141553	二类居住 (R2)	≥2.0 ≥1.0	2500	2550	汇置	≥5%
2-21	建业路南	铁西区	35781.2	二类居住 (R2) 商业 (B1)	≥1.8 ≥1.0	8030	9050	龙湖	≥15%
2-21	富工一街3号	铁西区	11424.42	二类居住 (R2)	≥2.0 ≥1.0	10300	10600	辽宁云天建筑	≥8%
2-21	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	中南	≥15%
3-10	GN-RJ-02-15	浑南区	160220.48	二类居住 (R2)	≥1.8 ≥1.0	5450	7000	华润	≥5%
3-24	724棚户区-2	大东区	51922.05	二类居住 (R2) 商业 (B1)	≥2.0 ≥1.0	3920	6300	美的	≥18%
3-24	欧博城东-1	大东区	145736.6	二类居住 (R2) 商业 (B1)	≥2.0 ≥1.0	4460	6300	龙湖	≥12%
3-31	沈于公路东9号	于洪区	47523.2	二类居住 (R2)	≥1.6 ≥1.0	2980	3030	金科	≥5%
3-31	沈于公路东7号	于洪区	36089.54	二类居住 (R2)	≥1.8 ≥1.0	2880	2930	富禹	≥5%
3-31	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	2300	碧桂园	≥5%

本章总结

2020年第一季度，土地市场表现出来的是一种特殊的温度，在春节前后平淡期之上受到了疫情的冲击，原本会干扰到房企市场布局与投资开发，没想到土地市场暖意依旧，出现了供涨销稳的局面。

溢价率攀升，一方面反映出房企占先机抢市场的策略动机，另一方面透露出优质地块对房企的吸引力。企业强大的资金周转能力在特殊时期内起到了关键作用，无论是中心城区热地还是三环外的“新贵”，除了官方主动停止土地交易，都被收入囊中，市场需求永远是供应的“灯塔”。

三、商品住宅市场

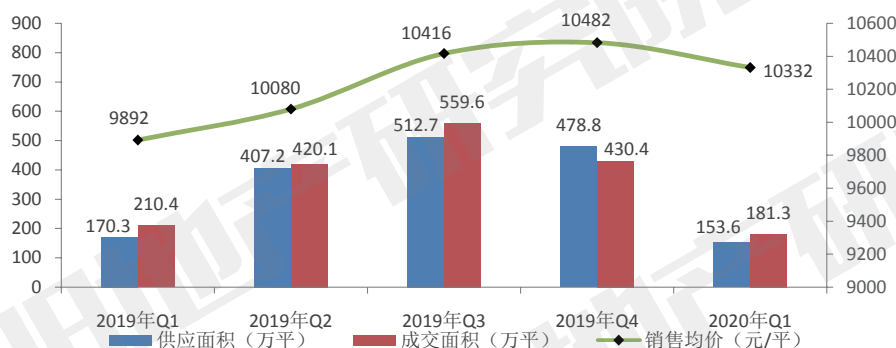
1. 全市商品住宅供需走势

1) 量价齐跌，供需减速，市场降温明显

2020年第一季度，全市商品住宅供应面积153.6万平，环比下降67.9%，同比下降9.8%；成交面积181.3万平，环比下降57.9%，同比下降13.8%；销售均价10332元/平，环比下降1.4%，同比上涨4.4%。

受春节假期与疫情的影响，一季度沈阳商品住宅供需环比同比双降，同时房价同步下跌，市场降温明显。房企供应减速，严控期内到访与预售登记按下“暂停键”，购房者观望情绪一度提升，这些都是促使市场季度下行的主要原因。

2019-2020年沈阳商品住宅季度供需走势

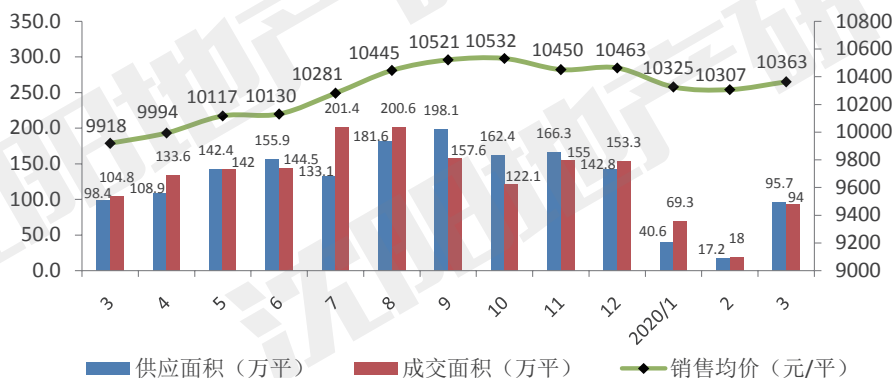


2) 供销量加速回暖创年内新高，房价微涨趋稳

3月份，沈阳商品住宅供应面积95.7万平，环比上涨456.3%，同比下降2.7%；成交面积94万平，环比上涨421.4%，同比下降10.3%，整体呈现供不应求态势，市场需求被激发，对比年内前两个热度上升明显。

销售均价为10363元/平，环比微涨0.5%，趋于稳定。3月疫情逐渐稳定，2月下旬全市售楼处开始陆续恢复开放接待客户，供销量上涨明显，虽有“金三翘尾”之势，但热度仍低于去年同期。随着市场热度回归，对于“银四”的到来，还是值得期待的。

3月沈阳商品住宅供需走势

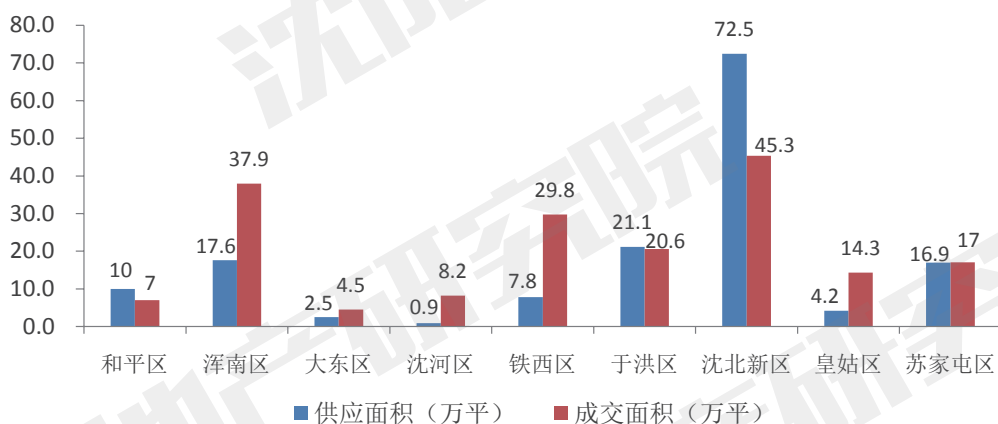


2. 各区域商品住宅供需走势

1) 7区供不应求，沈北新品扎堆入市夺供需双冠

2020年第一季度，沈北新区供应面积为72.5万平，成交面积45.3万平，夺得全市区域季度榜供需双冠。7个区域呈现供不应求态势，主因在于春节假期与疫情促使房企推新减速，虽然购房者渠道受限，但整体需求并未受到太大影响，有的仅是推迟买房的时间，市场需求回暖，空间仍然充足。

2020年第一季度各区域商品住宅供需走势

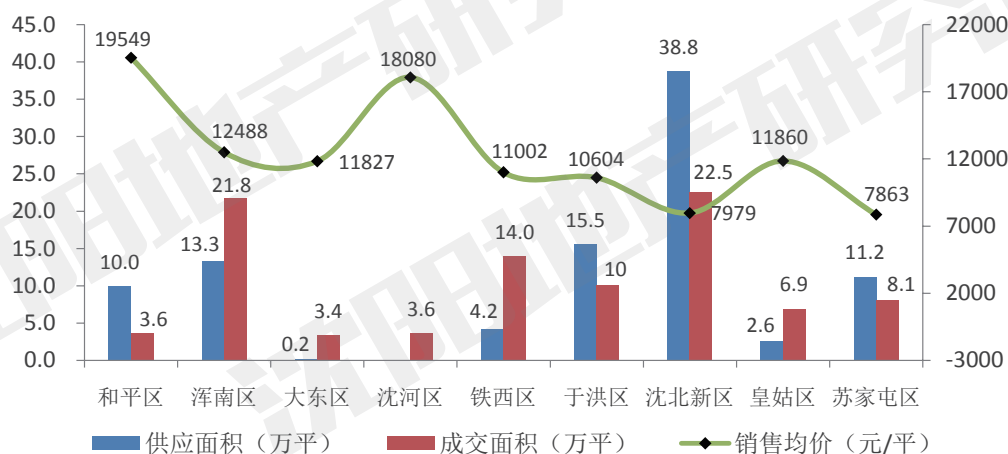


2) 沈河“有价无市”，沈北有望破“8”

3月份，和平区商品住宅销售均价为19549元/平，位居全市9区房价之首，与沈河区位居高位段。目前7区过万，沈北新区与苏家屯区价格逐渐逼近8000元/平，预计4月份沈北将有望率先破“8”，但因苏家屯区在售项目量基数过小，越过门槛的概率同样存在。

从区域供需上看，与季度数据走势相符，侧面表明3月市场为第一季度的热度集中点，虽然“金三”成色不足，但翘尾的出现足以说明市场正在加速回暖回归正轨。

3月各区域商品住宅供需走势

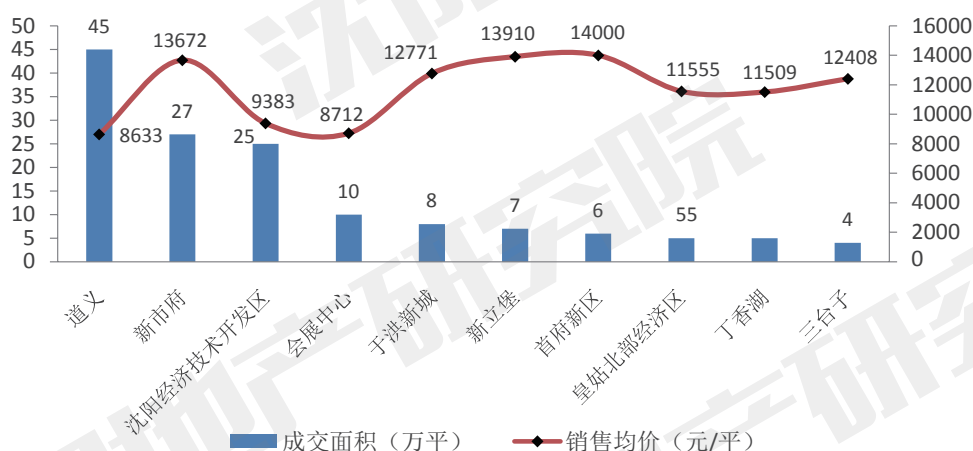


3) 道义领跑成交量，万元以下房源为市场主力

2020年第一季度，道义板块成交面积约45万平，位居榜单之首，片区内产品在售均价8633元/平，房企的不断进驻与深耕推动了板块房价的上升，浑南区的新市府板块则呈现出“有价有市”的局面，客群主力从刚需到改善仅用了3年的时间。

从排名前四个板块销售价格来看，购房者热衷选择单价在1万元以下的房源，与之前笔者针对住房消费需求调研的房价承受能力结果相一致，印证了目前客群的价格真实需求心理。

2020年第一季度热门板块成交面积与价格走势

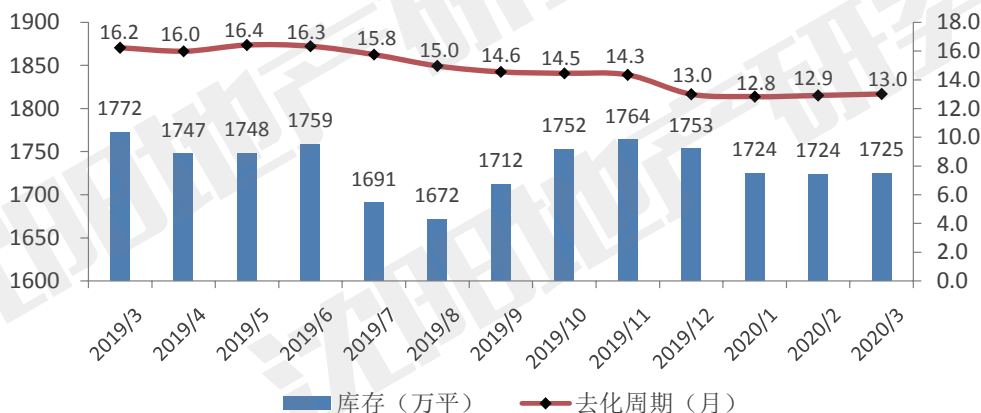


3. 商品住宅库存与去化周期

1) 去化周期与库存总量微涨趋稳

3月份，沈阳商品住宅库存量为1725万平，环比上涨0.1%，同比下降2.6%；去化周期为13个月，与上月基本持平，环比微涨0.7%，同比下降19.8%。市场需求力逐步提升，新品供应增速回暖，从市场实际的销售情况来看，目前消化的多为前期集中入市的热销产品，可以说库存总量仍保持在中上位。

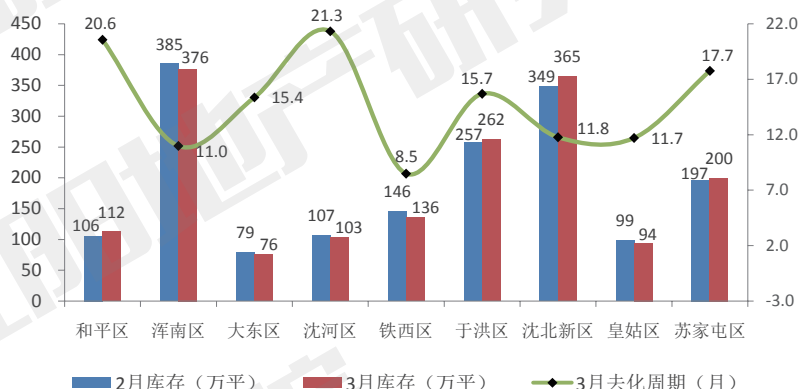
3月沈阳商品住宅库存面积与去化周期走势



2) 5区库存下降，去化周期最短为8.5个月

3月份，全市9区中库存量下降的区域有5个，两大置业高地浑南与沈北形成“南降北增”之势，虽总量位居高位，但去化周期处于合理区间，购房需求力较为强劲。铁西区去化周期为8.5个月，近一年沈阳经济技术开发区热销项目理想去化带动了整个区域，高性价比与城建交通配套利好成为刚需客群置业的关注因素。

3月沈阳各区库存与去化周期走势

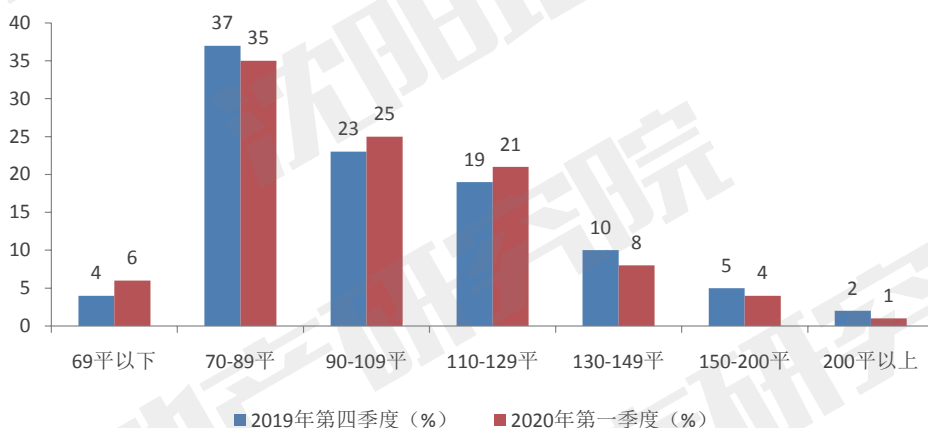


4. 商品住宅成交户型面积段

投资抄底涌现，改善占比稳中有升

2020年第一季度，沈阳商品住宅成交户型主力面积为70-89平，随着面积的增大，占比呈递减态势。其中作为市场中臻稀户型69平以下产品在一季度成交占比上涨2个百分点，主要原因在于特殊时期内，众多项目优惠力度增大，激发了部分投资客群投资小户型，出则必抢。而90-129平之间的刚改+改善置业占比攀升，即是市场态势的延续，同时也是疫情之下购房者对住房产品需求的微变。

2020年第一季度商品住宅成交户型面积占比



本章总结

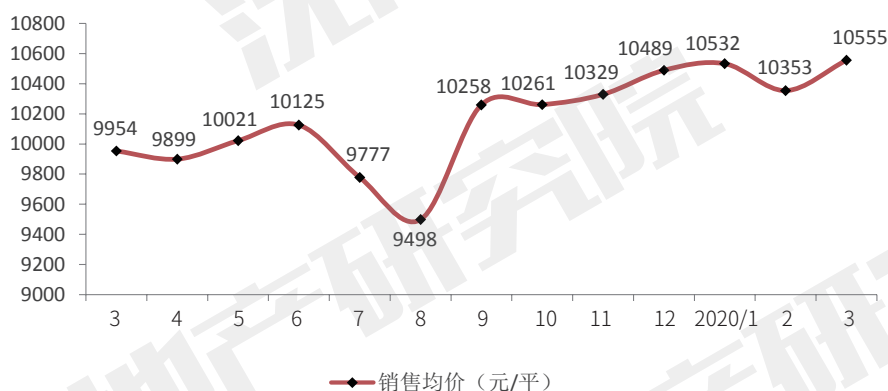
投资想抄底、刚需急上车、改善往前站，一系列原因促使3月沈阳楼市加速回暖，虽然“金三”成色不足，相比去年供需双降，但翘尾的出现表明市场正在步入正轨。4月份房地产市场，或将因大批量土地出让与供需双涨而出现一波小高潮，也是对今年小黄金周市场的提前预热。

四、二手房市场

1. 房价反弹至历史最高值

3月份，沈阳二手房销售均价10555元/平，环比上涨1.95%，同比上涨6%，上升至历史最高值。随着疫情趋稳，中介机构恢复营业，登记房源陆续增多，整体来看改善型高价房源仍为市场主流，致使整体价格上扬。

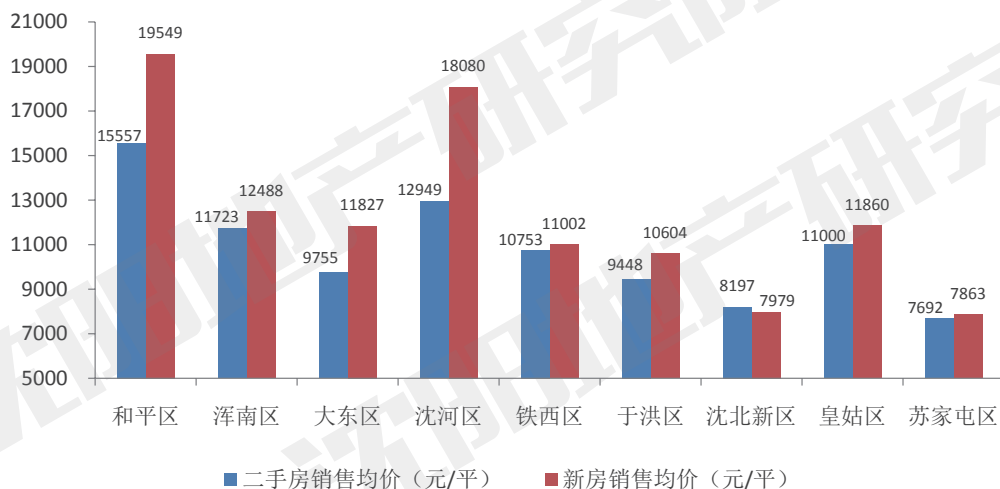
3月二手房销售均价走势



2. 沈北房价“倒挂”，和平“双线”领跑全城

3月份，仅沈北新区二手房呈现“倒挂”，随着区域内板块间房价差逐渐缩小，预计下个月此现象将会终止。和平区新房与二手房价格均位于9区之首，资源与配套完善是推动房价上行的主因。

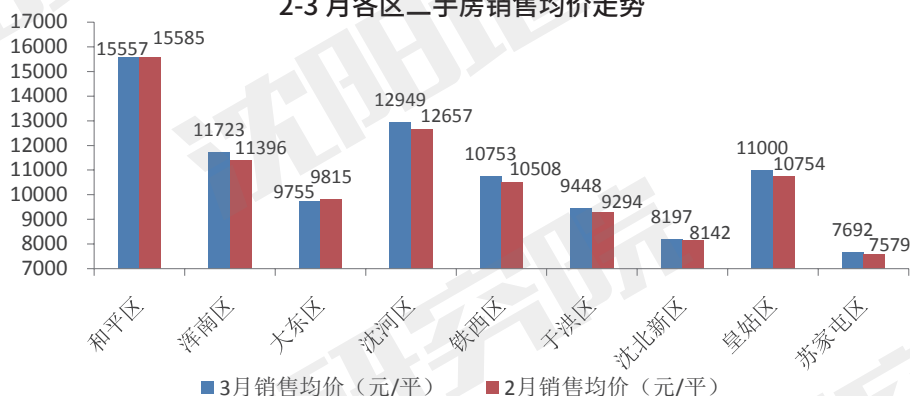
3月新房与二手房销售均价走势



3. 七区价格上涨，浑南上浮最大

3月份，二手房价格上涨的区域有7个，其中浑南区环比上涨2.87%，位居涨幅首位。二手房与新房市场同步回暖，在价格上高于新房，主因在于登记房源的可控性与卖房主导性，而且刚需置业者更偏向于选择新房，这就促使二手房市场改善产品占比较高，“老破小”渐渐淡出市场。

2-3月各区二手房销售均价走势



4. 六成板块房价上涨，浑南与苏家屯无下降

统计9区热门板块销售均价，浑南与苏家屯热点板块价格环比均呈现上涨。在所有板块中，桃仙二手房价环比上涨33.2%，位列涨幅第一位。从跌幅来看，大多数板块均控制在1%左右，二手房价上行主因在于中介机构恢复营业与新房市场的刺激。

3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	3月销售均价 (元/平)	2月销售均价 (元/平)	环比
南湖	13067	11992	9.0%
太原街	15952	14791	7.8%
集贤街	12356	11701	5.6%
南市场	16001	16050	-0.3%
西塔	8436	8516	-0.9%
长白岛	17609	18180	-3.1%
砂山	10419	10789	-3.4%
三好街	19353	20188	-4.1%
苏家屯区			
板块名称	3月销售均价 (元/平)	2月销售均价 (元/平)	环比
临湖	8112	7754	4.6%
民主	7807	7525	3.7%
会展中心	12131	11918	1.8%
佟沟新城	7692	7599	1.2%
湖西	5649	5618	0.6%

浑南区			
板块名称	3月销售均价（元/平）	2月销售均价（元/平）	环比
桃仙	13976	10489	33.2%
白塔	8801	6900	27.6%
浑南中路	12952	11304	14.6%
全运路	11778	10716	9.9%
浑河堡	13026	12303	5.9%
建筑大学	12678	12111	4.7%
棋盘山	10488	10149	3.3%
二十一世纪广场	10453	10174	2.7%
大东区			
板块名称	3月销售均价（元/平）	2月销售均价（元/平）	环比
望花	7941	7230	9.8%
东北大马路	11446	11231	1.9%
东中街	14278	14072	1.5%
吉祥	9295	9201	1.0%
陶瓷城	12088	11967	1.0%
大北	10237	10161	0.7%
万泉	8005	8007	0.0%
八王寺	11513	11673	-1.4%
东站	10003	10418	-4.0%
皇姑区			
板块名称	3月销售均价（元/平）	2月销售均价（元/平）	环比
怒江街	11414	9773	16.8%
黄河北大街	11500	10976	4.8%
塔湾	18926	18573	1.9%
北行	13707	13465	1.8%
陵东	9779	9696	0.9%
北陵公园	12873	12848	0.2%
五一商店	8831	8974	-1.6%
三台子	9303	10087	-7.8%
于洪区			
板块名称	3月销售均价（元/平）	2月销售均价（元/平）	环比
黑山	13296	12454	6.8%
陵西	8686	8307	4.6%
平罗湾	5861	5690	3.0%
于洪新城	11571	11250	2.9%
荷兰村	9519	9450	0.7%
造化	8835	8774	0.7%
丁香湖	17198	17086	0.7%
红旗台	7445	7491	-0.6%
于洪广场	9153	9360	-2.2%

沈河区			
板块名称	3月销售均价（元/平）	2月销售均价（元/平）	环比
五爱街	19961	18331	8.9%
南塔	12050	11748	2.6%
房地产大厦	9476	9488	-0.1%
市府广场	10380	10465	-0.8%
风雨坛	15809	15961	-1.0%
万莲	8797	8886	-1.0%
中街	11344	11494	-1.3%
北站	8588	8723	-1.5%
铁西区			
板块名称	3月销售均价（元/平）	2月销售均价（元/平）	环比
经济技术开发区	8800	8364	5.2%
兴顺	10211	9873	3.4%
工人村	8520	8343	2.1%
沈辽路	7920	7851	0.9%
艳粉	8418	8349	0.8%
劳动公园	9588	9604	-0.2%
重工街	10190	10208	-0.2%
铁西广场	15058	15167	-0.7%
沈北新区			
板块名称	3月销售均价（元/平）	2月销售均价（元/平）	环比
正良	11023	9164	20.3%
虎石台	5364	5162	3.9%
蒲河新城	7460	7366	1.3%
道义	8255	8280	-0.3%
新城子	5376	5440	-1.2%

本章总结

因为疫情的影响，新房与二手房市场同步出现“停摆”局势，销量与价格受到冲击性的影响。3月市场开始加速回暖，登记入市房源二手房价格出现倒挂，也在预料之中。随着新房市场的回暖，4月份会有所缓解，其中的沈北新区倒挂将终止。

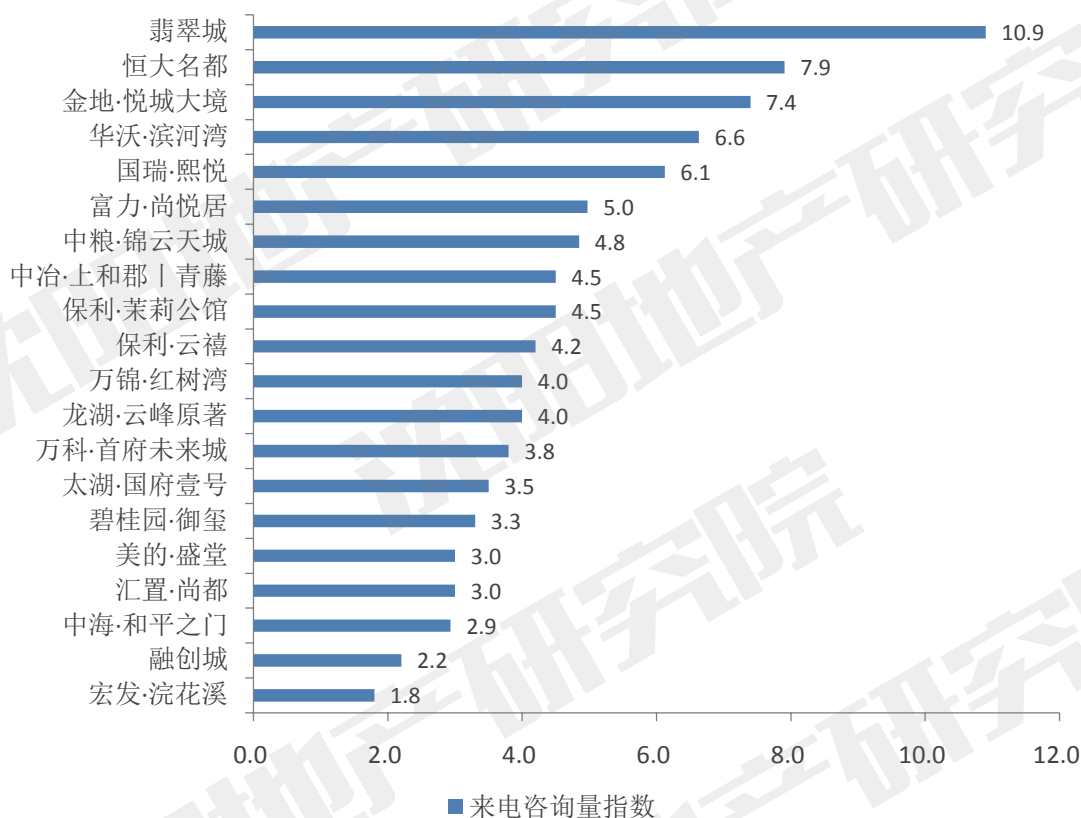
五、沈阳楼盘来电云数据分析

1. 一季度楼盘咨询来电量Top20

翡翠城以来电咨询指数10.9力夺2020年一季度沈阳在售楼盘来电咨询量榜首，项目位于皇姑北部经济区，紧邻三环与黄河大街交汇处，临近地铁2号线师范大学站，出行十分便捷。周边教育与生活配套齐全，往北直入沈北道义核心生活商圈，南侧临近三台子商圈，凭借高性价比位居第一，主吸纳刚需、刚改客群。

从一季度榜单项目类别上看，前十名可谓是刚需霸屏，在售产品价位多在中下段。在市场波动期间想抄底置业的客群增多，对目标项目咨询量大幅提升。同时可以看到，3月热销的龙湖、保利两大项目在榜，客群、楼盘咨询与市场走势匹配度之高。

一季度沈阳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	翡翠城	皇姑 北部经济区	翡翠公馆39-55 高层91-121 洋房124-142	6000 9200起 11800起	400-639-9993 转1739
2	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
3	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
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11000-12000 10500-17000 待定	400-639-9993 转1460
5	国瑞·熙悦	大东区 陶瓷城板块	高层59-121 loft28-81 洋房116-131	6600 7300 8800	400-639-9993 转1045
6	富力·尚悦居	大东区 望花板块	高层64-138	清水9500 精装10500	400-639-9993 转1035
7	中粮·锦云天城	沈北新区 道义板块	高层79-96 洋房108	7900-8600 11000	400-639-9993 转1231
8	保利·茉莉公馆	和平区 长白岛	高层85-120 洋房89-140	10500 待定	400-639-9993 转1183
9	中冶·上和郡 青藤	和平区 长白岛	高层45-80	13000	400-639-9993 转1516
10	保利·云禧	铁西区 重工北街板块	高层105-145 洋房130-150	14000-16500 16000-17000	400-639-9993 转1903
11	龙湖·云峰原著	浑南区 新市府板块	小高/高层125-173	18500-23000	400-639-9993 转2051
12	万锦·红树湾	浑南区 新市府板块	高层82 洋房100-149	11500 14500	400-639-9993 转1155
13	万科·首府未来城	皇姑区 首府新区	小高层75、99、120	13000-14000	400-639-9993 转1978
14	太湖·国府壹号	沈北新区 道义板块	峯境高层83 府院电洋房102-150 瞰景洋房84	7900 10500 10000起	400-639-9993 转1286
15	碧桂园·御玺	和平区 砂山板块	精装高层87-107	18500-19000	400-639-9993 转1991
16	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
17	美的·盛堂	于洪区 于洪新城	高层105-130 洋房140	15000 16000	400-639-9993 转1883
18	中海·和平之门	和平区长白岛	六期110-178	19000-23000	400-639-9993 转1668
19	融创城	沈阳经济技术 开发区	3期小高层105、107 3期洋房99-102	7500-8500	400-639-9993 转1779
20	宏发·浣花溪	于洪区 于洪新城	高层55-83 洋房85-98	10000 13000	400-639-9993 转1065

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

一季度，外埠区域楼盘来电咨询量前三甲为抚顺、锦州与本溪，抚顺距离沈阳最近，凭借其地理位置的优势位列季度榜单第一，是市场态势的真是映射，在新沈阳人群中占比较大。来自大连的咨询量连续3个月持续下降，从年初的第一滑落至第八。

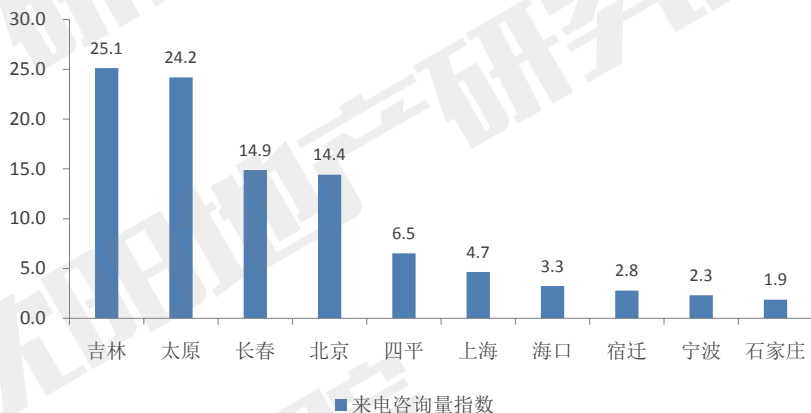
一季度省内外埠来电咨询量排行



辽宁省外来来电咨询量排行

一季度，辽宁省外来来电咨询量前三甲为吉林、太原与长春，东北仍为来电主力区域，北京位列第四，客群来沈置业多为投资。疫情的突发延迟了外市人群在沈工作/上学时间，置业需求从线下转至线上，除了移动售楼处，还有电话咨询成为获取信息的主要渠道。随着沈阳人才落户政策进一步放宽，后期省外来电量会出现明显提升，尤其是东北地区以外的客群。

一季度辽宁省外城市来电咨询量排行



本章总结

刚需项目的增多，一是客群想抢占置业窗口期抄底，另外就是部分刚需客想趁项目优惠力度增大购置心意房源。从房企类别上看，品牌仍为主力，疫情的出现考验了一个企业的资金周转实力，同时也让众多项目的问题浮出水面。

外埠及省外来电量在一季度出现明显下滑，省市排名却无明显变动，疫情的出现对客群置业需求并未产生太大影响。东北地区仍为在沈置业的主力军，离家近、交通利好、东北振兴、沈阳加速发展等原因促使来沈就业的人群数量明显增加，进一步助推在沈安家置业需求的提升。4月份开始，咨询量将大幅上涨，省外上升明显。

六、客群研判

2020年，注定是个特别且具有深远意义的年份，不仅是国家筹备拟制“十四五”规划的重要之年，同时也是楼市步入下一个十年的开端。可是，突如其来的疫情打乱了人们的正常生活与社会秩序，多个行业被波及影响，房地产就是重创中的一个。

少出行、禁聚集、售楼处与中介暂停营业等举措皆是为了抗击病毒疫情扩大蔓延，对于以线下渠道为主的沈阳各大项目而言，春节前后产品去化缩水、客户到访量归零给他们造成了巨大影响。虽然线上营销集中被激活，但仅是“缓兵之计”，购房主要流程仍在线下。

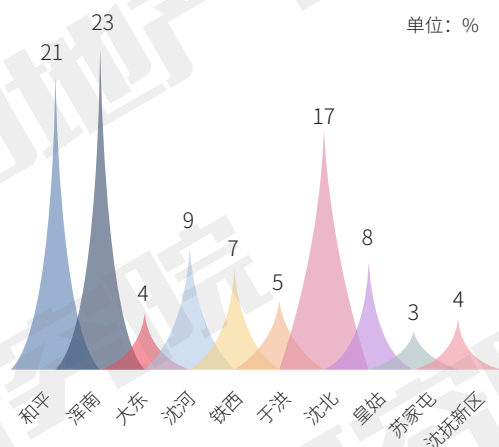
针对“黑天鹅”事件对楼市的影响，沈城楼市报、沈阳地产研究院、新媒体运营中心三方联合进行了住房消费需求线上调研，通过统计意向区域、购房时间、户型面积需求、配套与因素决策以及对未来房价的预判等多维度，充分了解目前购房消费客群的心理变化，以促进需求端与产品供给端尽可能达成对位，优化供需匹配度。

维度一：最想置业的区域前三甲依次为浑南、和平、沈北

区域的选择，对于购房者而言是一个重要的心理抗争，它可以影响你的日常生活节奏，同时客户在区域选择时常伴有地缘情结。对此维度的调研结果，笔者不做过细解析，表象客观的表明了目前购房者对区域的选择倒向，透露出区域市场热度分布局势。

至于为什么大家会密切关注此三个区域，从近几年区域规划与发展便可得到答案。浑南新市府与白塔板块配套日益完善，众多房企扎堆进驻开发建设，吸引了大批量客群置业，客群与开发产品逐渐从刚需向改善过度；沈北新区道义板块更是成为市场中的“香饽饽”，交通、商超、教育等配套日益完善，吸引了房企与购房者的密切关注，产品供销量一路领跑全城；和平主城与长白岛已成为刚改与改善的需求集中区，城建与环境成为选择第一要素。

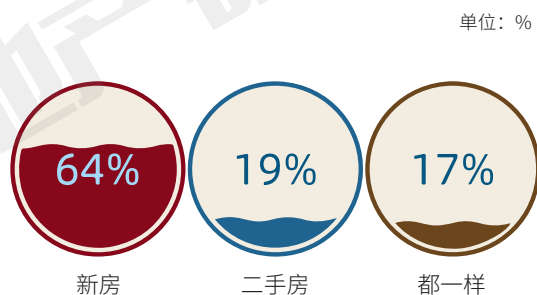
2020年，你最想在哪个区买房呢？



维度二：新房仍是目前市场需求主力

64%的客户选择了新房，主要有以下几点：第一，心理因素。好不容易买个房子，那就必须是新的，如果让别人住过，心理就不舒服，就像开新车与二手车一样；第二，目前新房与二手房价格差值越来越小，尤其沈北新区一度出现了倒挂现象，同样的价钱为何不买新的呢？第三，二手房中存在太多的“老破小”翻新房，物业服务质量一般，不足以满足客群的需求；第四，从房龄上来看，新房占据先天优势，影响着购房者的心理决策。

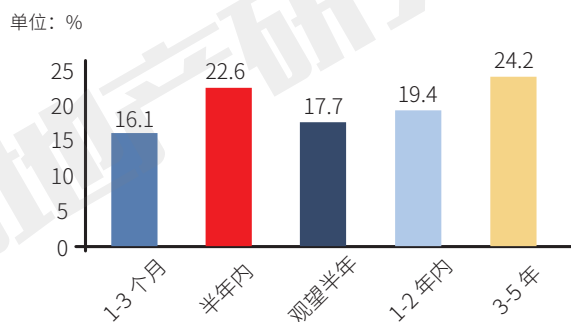
您更愿意买哪种类型的房源？



维度三：计划半年内买房的客群占比居高

市场需求总量平稳且一直存在着，这句话一点也不假。调研结果显示，计划在半年内买房的客群占比为22.6%，位居第二位，抢占优惠窗口期实为决策重心，刚需与投资客为主力。考虑在3-5年内买房的客群最多，其中包括了观望与刚需转改善的客户。他们不急于买房但有需求，疫情的出现激增了他们观望情绪，长线置业为现阶段购房者的主要心态。

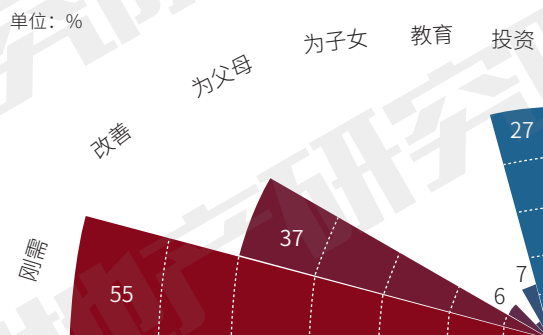
您计划什么时间买房？



维度四：刚需急“上车”，改善在犹豫，投资想抄底

目前市场中，首套置业仍为主力需求点，改善客群占比提升从2018年限购后开始呈现。疫情的叠加效应促使客群关注度增强，包括对标产品的居住环境、物业服务、户型空间与格局等。投资占比上升源于优惠力度的增大，后期随着市场步入正轨，优惠力度减弱，占比将呈下降态势。同时，对学区、地段等关注相对有所减少，置业需求线愈发清晰。

您买房置业的需求、目的是什么？

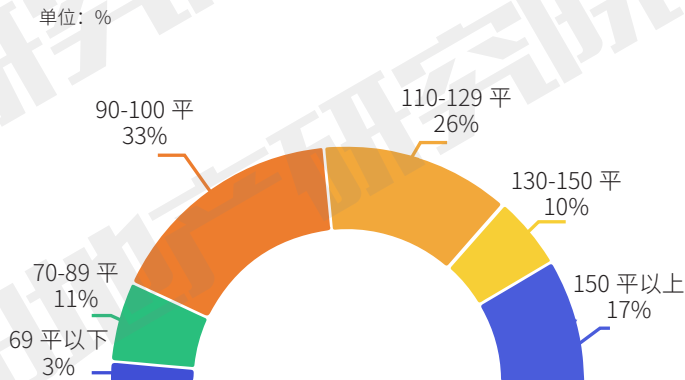


维度五：90-109平需求最多，一站式购房成主趋势

每个户型面积段对应的客群置业目的有所差异，调研结果显示，想买69平以下房源的占比仅为3%，多数集中于公寓产品，从新增供应与库存量来看，此面积段的住宅产品处于渐渐退市中。90-109平需求占比为33%，涵盖了刚需与刚改两类，产品格局主为为大二房与三房，一站式购房成为目前市场消费端主趋势，买房用于过度的客群逐渐减少。

值得注意的是，150平以上户型需求占比达到了17%，超过了70-89平。空间面积需求的增大，可以说是未来市场的“信号弹”，亦或是购房者潜在的心理欲望。

您对户型面积的需求是？

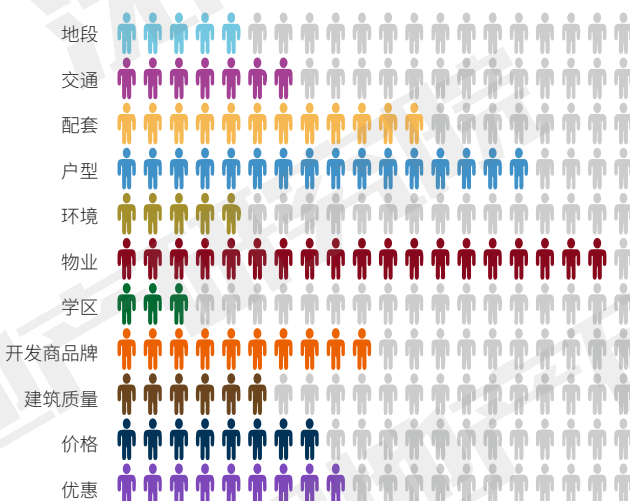


维度六：物业、户型、配套成为主要关注因素

在没有疫情出现之前，购房者关注的因素大多数是学区、配套、地段交通、价格等，具有一定利益导向存在。而经过此次“黑天鹅”事件后，众多小区涌现出了之前的隐形问题，包括物业服务不到位、户型空间与格局不合理、配套不健全、房企资金压力过大等。可以说疫情的出现更加强固了买房的初衷，房子是用来居住生活的，未来房企对自身营销重心将从外在价值营销转移至产品与园区优化。

选择楼盘时，您最注重的因素是什么？

单位：%

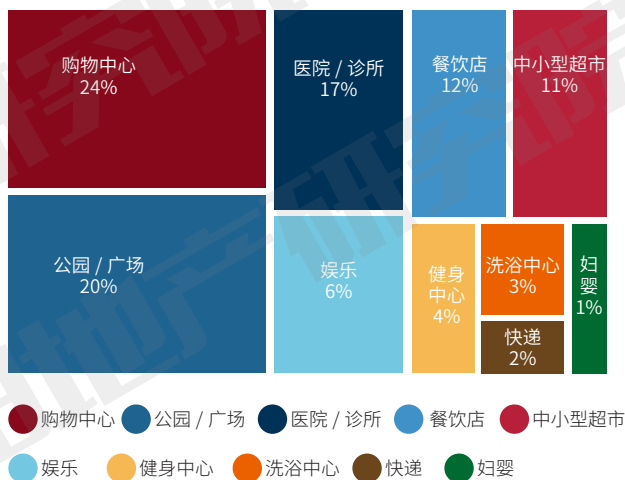


维度七：配套重心倒向消费与公共环境，医疗需求上升

调研数据显示，24%的客户表示希望目标项目配有购物中心，公园/广场、医疗/诊所依次位列前三。在满足日常消费需求同时，活动空间与健康保障成为需求的第二梯队。大型公共配套需求在本次调研中位居前列，精神层面的需求日益提升，而且近几年在公园/广场周边的土地入市量呈上升趋势，正好印证了那句话，有需求就会有市场，这也是置业终极欲望由单纯居住向享受生活转变的主要原因。

您买房最关注的生活配套是？

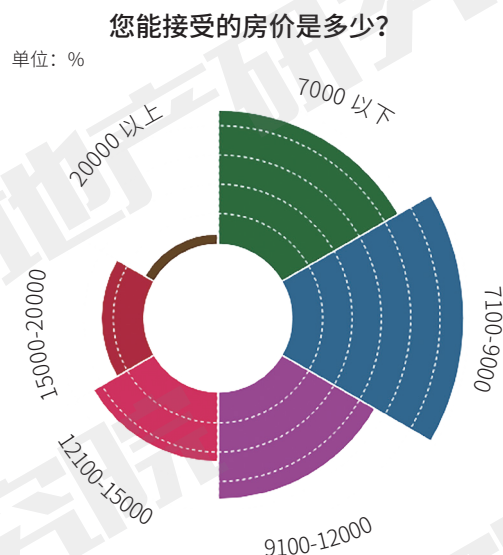
单位：%



维度八：多数购房者愿意为单价在10000元下的房子买单

房价调研数据显示，大多数客户认为目前房价应该在10000元/平以下，少数能够接受单价在1万5以上，多为经济条件优越的改善客群。经过对户型需求统计后发现，总价在64-98万之间的房源成为目前市场需求主力，户型格局为二至三室。

从目前区域及项目房价来看，万元以下房源多集中在沈北新区、沈阳经济技术开发区、西部于洪&于洪新城、苏家屯区。而在文章首部对意向区域调研可知沈北新区位列第三，两者匹配度之高，可见为何区域市场热度居高不下了。



维度九：道义板块“受宠”，苏家屯成“潜力股”位列第三

从板块关注调研数据可知，道义板块以绝对优势位居榜单第一，热度持续了整个2019年。为何道义成为置业高地，笔者在这里不做太多阐述，圈内多位大咖在去年就已进行了全方位的、翻来覆去的分析。在这里，笔者想要着重说一下位居第三的苏家屯区。

它既是人们眼中的“价格洼地”，同时又是沈阳南部副城，只因前些年区域交通与配套完善度欠缺，一度为全市区域成交榜垫底。碧桂园、孔雀城、恒大、奥园等房企开发的大体量项目对区域发展建设与常住人口的引流起到了重要的促进作用。

2018年华润、苏宁拿地布局，2019年大悦城控股进驻、华润与澳海持续深耕，苏家屯区一时间为人们打开了多个置业窗口，刚需+改善客群受益。同时，营商环境不断优化，招商引资工作成效显著，都是区域被看好的有力支撑点。目前苏家屯区在售项目主要集中在会展中心板块，接壤浑南、含括自贸区规划、长白岛之南等优势，是房企进驻首选之地的主因。

最被看好的沈阳热门板块 Top10

单位：%



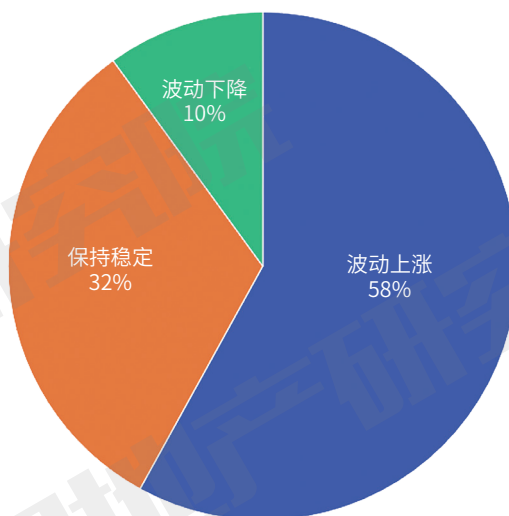
维度十：近六成客群认为沈阳房价未来会波动上涨

最后一组数据来自对沈阳房价走势的预判，58%的客户认为沈阳房价仍将会波动上涨，少量客户认为房价会下降，占比为10%，剩余的32%客户认为仍以稳定为主。看涨还是多数购房者的心理，毕竟买这种具有投资价值属性的“商品”，买涨不买跌、保值是核心要素。

虽然全城在限购、房价涨速在遏制，但目的并不是限制房价上涨，而是让其保持在一定的区间范围内稳步前行。房价下跌会影响到上下游几十个行业的兴衰，会导致系统性金融的风险，地方政府土地财政收入也将会减少。而且国家战略调控是“三稳”与“房住不炒”，重心仍是“稳”字当头。综合来看，人们对住房的心理需求便是看涨>稳定>下降。

您认为沈阳未来房价如何走？

单位：%



七、企业市场战略布局

1. 土地市场表现

一季度沈阳经营性土地共计成交11宗，其中本土企业竞得3宗，与往年相比，市场布局信心大幅增强。在全国类品牌房企抢地不断增大市场份额的压力下，对现有本土房企起到了提振的作用。

从营销层面分析，房企疯狂囤地布局，让人们看到突发事件仅是市场“暂停键”的操作者，重启后热度迅速上升，“抢”是一季度房企营销策略的关键字。抢的是先机，抢的是未来产品入市的时间点，抢的就是利润溢价空间。无论是新兴力量的平罗湾新城还是成熟的铁西工人村，只要经得起推敲，就有一定市场价值。

企业名称	企业属性	竞得地块	成交价 (元/建筑平方米)	溢价率	竞得时间
沈阳国字菜篮子农业	本土	雅居街东	1410	28.2%	2-12
新未来地产（汇置）	外地	龙湖北	2550	2.0%	2-20
龙湖	外地	建业路南	9050	12.7%	2-21
辽宁云天建筑 (亿茂占股49%)	本土	富工一街3号	10600	2.9%	2-21
中南	外地	北四台子村二期-1	5400	20.0%	2-21
华润	外地	GN-RJ-02-15	7000	28.4%	3-10
美的	外地	724棚户区-2	6300	60.7%	3-24
龙湖	外地	欧博城东-1	6300	41.3%	3-24
金科	外地	沈于公路东9号	3030	1.7%	3-31
富禹	本土	沈于公路东7号	2930	1.7%	3-31
碧桂园	外地	瑰香街西、金钱松西路北	2300	21.1%	3-31

2. 营销策略分析

1) 线上营销成短期主策，实为稳固客群量

年初，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1月下旬，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。此次房企线上售楼营销策略转变与集中迸发，不完全是为了促进产品去化，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。

2) 预约看房成年后到访主方式，房企信心逐渐恢复

2月下旬疫情渐稳，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。商品住宅供应量呈现明显上涨，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，房企投资信心复苏。

3) 多个项目推新秒罄，好产品推升市场热度

从企业陆续复工到售楼处恢复开放，市场供需端加速回暖明显。尤其是3月中下旬，伴随市场需求“开闸”入市，多个项目首开/推新，房企意在抢夺“疫后”首金。部分项目热销，吸纳了市场中不同需求的客户群体置业，创造了市场热点。

- ▶ 龙湖·云峰原著3月20日首开15秒劲销6亿，高层去化超90%，燃热新市府；
- ▶ 沈阳恒大时代新城3月29日新盘首开，30秒破10亿，创造历史新纪录；
- ▶ 保利·茉莉公馆四期新品3月30日开盘入市售罄，销售额突破7.03亿。

同期还有其他项目推新，如中海·润山府、保利·云禧、中金·时代启城、旭辉璟宸府等均有良好表现，还有部分产品业绩平平，这里不做详述。好产品，表现于多个权重，并非仅户型好。在以需求为主导的市场中，满足了客户，即为赢得了市场，热度自然提升。

八、2020年第二季度沈阳房地产市场预测

- ▶ 个人房贷利率维稳，LPR持续下降，M1M2货币指数持续上升，房企开发投资增强。
- ▶ 全国“房住不炒”，沈阳强化“一城一策”试点工作，在限购下维护楼市健康发展。
- ▶ 量价齐升将是二季度主要表现，“限价、竞租赁”仍是土地入市必备的竞拍条件。
- ▶ 商品住宅市场加速回暖，量涨价稳，随着优惠力度逐渐收回，线下营销活动重启。
- ▶ 疫情日渐趋稳，售楼处暖场与看房团活动将恢复举行，但可能会有人员数量限制。



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