



沈阳地产研究院

专业的沈阳房地产信息服务商

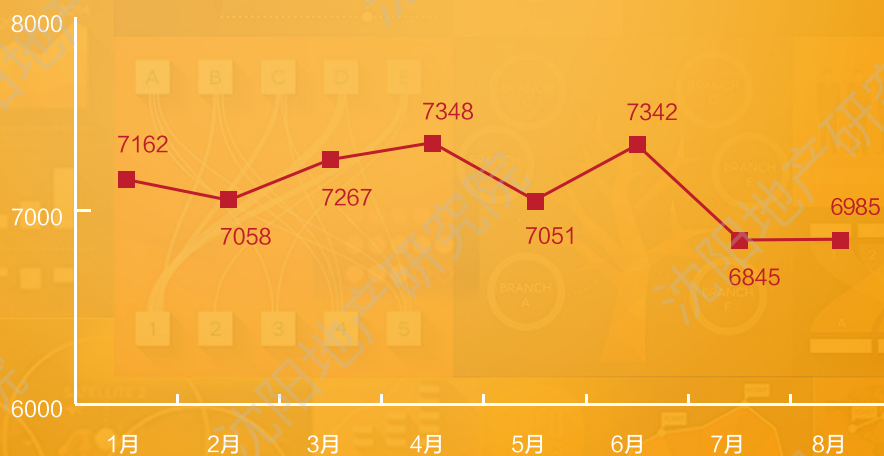


8月月报

Aug.2014/ No.009

沈阳房地产市场现状及 百姓真实购房意愿调查

2014沈阳商品住宅成交均价走势图

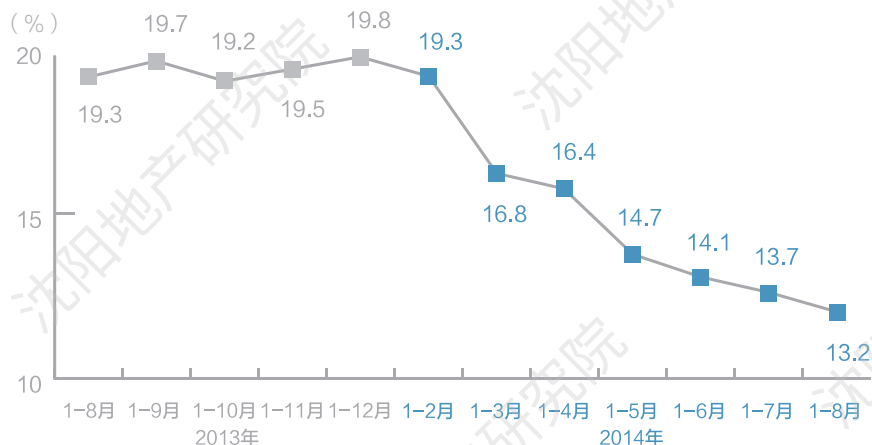


一、2014年1-8月份全国房地产开发和销售情况

(一) 房地产开发投资完成情况

据国家统计局数据显示，2014年1-8月份，全国房地产开发投资58975亿元，同比名义增长13.2%，增速比1-7月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资40159亿元，增长12.4%，增速回落0.9个百分点，占房地产开发投资的比重为68.1%。

全国房地产开发投资增速

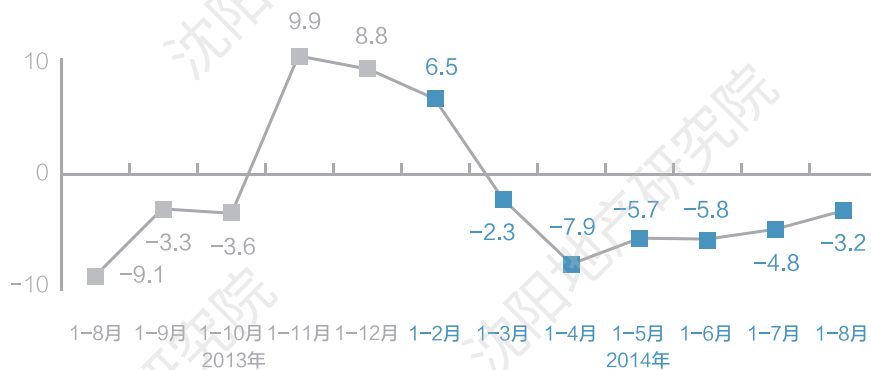


1-8月份，东部地区房地产开发投资33525亿元，同比增长13.6%，增速比1-7月份回落0.5个百分点；中部地区投资12289亿元，增长10.6%，增速回落1个百分点；西部地区投资13160亿元，增长14.4%，增速回落0.3个百分点。

1-8月份，房地产开发企业房屋施工面积652953万平，同比增长11.5%，增速提高0.2个百分点。其中，住宅施工面积465243万平，增长8.3%。房屋新开工面积114382万平，下降10.5%，降幅收窄2.3个百分点。其中，住宅新开工面积80174万平，下降14.4%。房屋竣工面积49759万平，增长6.7%，增速提高2.2个百分点。其中，住宅竣工面积38036万平，增长4.8%。

1-8月份，房地产开发企业土地购置面积20787万平，同比下降3.2%，降幅比1-7月份收窄1.6个百分点；土地成交价款5694亿元，增长12.8%，增速提高3个百分点。

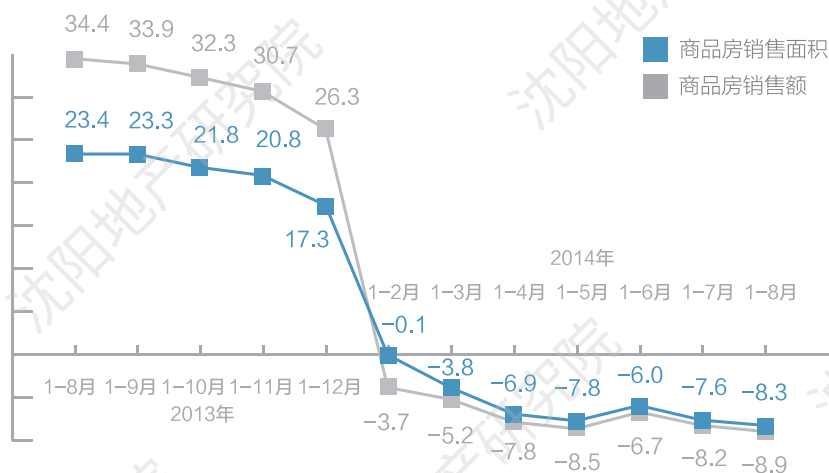
全国房地产开发企业土地购置面积增速



（二）、全国商品房销售和待售情况

1-8月份，商品房销售面积64987万平方米，同比下降8.3%，降幅比1-7月份扩大0.7个百分点。其中，住宅销售面积下降10.0%，办公楼销售面积下降8.9%，商业营业用房销售面积增长6.4%。商品房销售额41661亿元，下降8.9%，降幅比1-7月份扩大0.7个百分点。其中，住宅销售额下降10.9%，办公楼销售额下降19.5%，商业营业用房销售额增长7.5%。

全国商品房销售面积及销售额增速



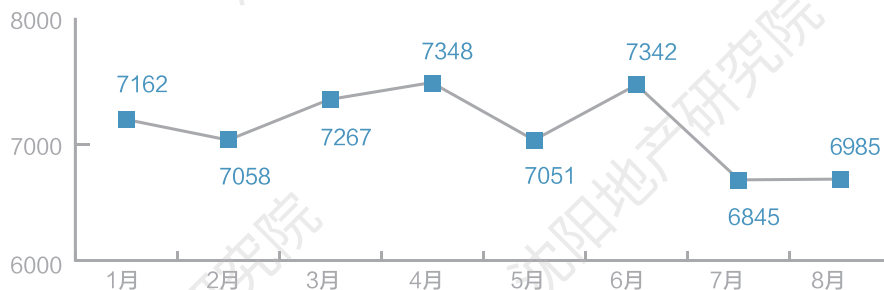
1-8月份，东部地区商品房销售面积30485万平，同比下降15.0%，降幅比1-7月份扩大0.2个百分点；销售额24128亿元，下降15.5%，降幅扩大0.3个百分点。中部地区商品房销售面积17410万平，下降1.7%，1-7月份为增长0.2%；销售额8709亿元，增长1.6%，增速回落2.3个百分点。西部地区商品房销售面积17093万平方米，下降1.1%，降幅扩大0.6个百分点；销售额8824亿元，增长2.7%，增速回落0.7个百分点。

8月末，商品房待售面积56160万平，比7月末增加930万平。其中，住宅待售面积增加590万平，办公楼待售面积增加54万平方米，商业营业用房待售面积增加227万平。

二、沈阳商品住宅市场分析

2014年8月份，沈阳商品房市场的供应量为218.56万平，同比下滑21.45%，环比上涨18.78%。成交量为112.13万平，同比下滑35.42%，环比上涨3.52%。成交价格为6985元/平。

（一）2014沈阳商品住宅成交均价走势图（元/平）



时间进入2014年下半年，尤其是金九银十的到来，沈阳房地产市场的竞争进入了白热化阶段，沈阳楼盘纷纷通过各种营销手段进行促销活动。从以上数据可以看到，8月沈阳商品住宅均价较上半年有所上浮，与沈阳楼盘促销不无关系。

（二）2014年8月沈阳各区域销售套数

No.1 于洪区 销售套数 2078 景气指数 ★★★★★	No.2 浑南新区 销售套数 1067 景气指数 ★★★	No.3 铁西区 销售套数 1305 景气指数 ★★★	No.4 皇姑区 销售套数 1068 景气指数 ★★★	No.5 沈北新区 销售套数 998 景气指数 ★★	No.6 和平区 销售套数 735 景气指数 ★★	No.7 大东区 销售套数 397 景气指数 ★★	No.8 沈河区 销售套数 362 景气指数 ★
---	--	---	---	--	---	---	--

热点板块于洪区：于洪区的供应量及销售一直处于沈阳各区域之首，于洪新城的碧桂园·银河城、阳光100国际新城、水调歌城等楼盘均有着不错的市场表现。伴随金九银十的到来，北于洪楼盘将打起价格促销战，竞争进入白热化。总结来看，于洪区区域位于二环边、地铁兴建、未来升值空间大，而且楼盘具有总价低、大品牌等诸多优势，高性价比吸引了众多消费者的青睐。

（三）房企营销四大特点

营销方式	开发商参与度	实际效果	研究院点评
“0”首付及分期首付	82.3%	3-5年无息垫付实际效果更佳	有助于吸引资金不足的消费者，实际效果跟楼盘综合情况相关
一二手联动	15%	经纪公司不同，效果不同	具有精英销售团队的品牌中介效果较好
全民营销	0.1%	全民营销在其他城市比较成熟，在沈阳刚刚兴起，效果欠佳	沈阳人对此观念比较单薄，需要进一步引导
演唱会、邀请名人	0.1%	到场数量千人以上	有助于提升人气，有效客户参与量不足

（四）2014年8月沈阳土地市场分析

沈阳土地供应市场同沈阳住宅销售市场同起同落，2014年8月在连续几个月土地供应减少，住宅用地成交量下走后，2014年8月沈阳土地市场经营性土地挂牌出售五宗，全部为商业用地，出让面积为229755.3平。无住宅用地。五宗土地中成交土地3宗，成交面积为132756.3平，土地成交总价为252008664.86元（2.52亿）。

8月沈阳土地成交量同7月15宗相比，环比下降80%，成交面积同7月192286平相比环比下降31%，土地成交总金额环比下降58.33%。

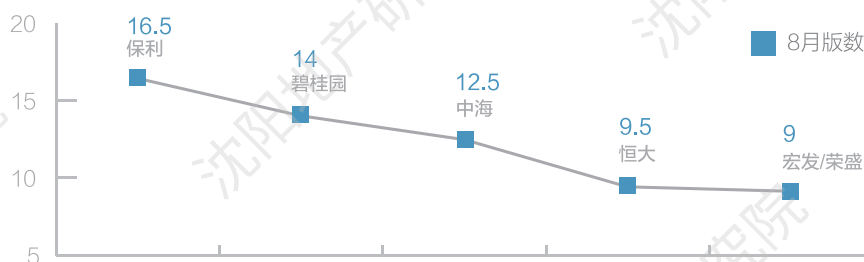
序号	宗地名称	区域	土地面积 平方米	用途	容积率	起拍价格		成交单价		成交总价	溢价率	得标人
						元/建筑 平方米	元/平方米	元/建筑 平方米	元/平方米			
1	YHKF2014-09号304国道南1号地块	于洪区 大兴街道	70396.43	商业用地（批发零售用地、其他商业服务用地）	2	878	—	885	—	124601681.1	0.80%	沈阳中集产业园投资开发有限公司
2	SJT2013-42号苏家屯区雪莲街西四环路北3号地块	苏家屯区 雪莲街西四环路北	60322	商业（批发零售用地）	1.9	804	—	820	—	93981676	1.99%	沈阳华翔
3	2014-016号赤山路南沼气加气站	于洪区	2037.88	沼气压缩气加气站	0.5	—	16358	—	16402	33425307.76	0.27%	沈阳绿之源燃气管理有限公司
4	JK2014-16号曹后公路-4	沈阳经济技术开发区曹后公路	8128.28	商业（零售商业用地）	1.5	1489	—	—	—	—	—	流拍
5	YHKF2014-021号于洪区304国道北6号地块	于洪区大兴街道	88870.72	商业用地（农产品批发市场）	1.8	487	—	—	—	—	—	流拍

本月成交土地全部为商业用地，住宅用地零成交。沈阳8月住宅用地交易市场的“冰点”成交量和沈阳当下商品房交易市场不无关系，土地市场无住宅土地供应，开发商守地观望，拿地最佳时机第三季度沈阳土地市场尚且如此，待看接下来的9月沈阳土地市场。

（五）2014年8月沈阳楼盘报广投放量Top榜

相较于2014年7月沈阳在售楼盘纸媒广告投放量来说，8月份广告投放锐减，环比下降22.28%。

2014年8月楼盘广告投放排名前五位

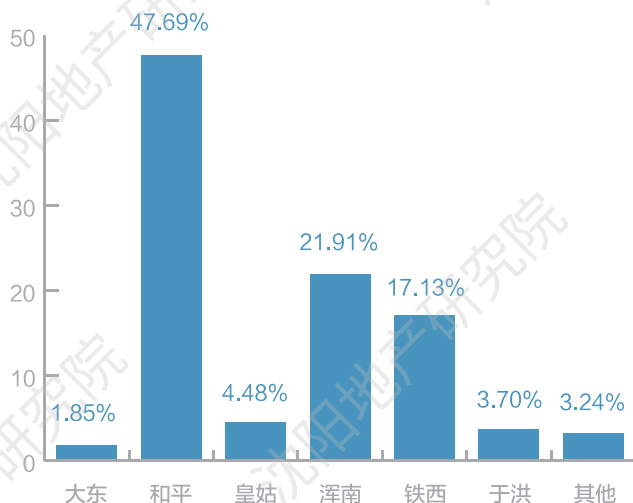


三、沈阳消费者信心指数真实调查

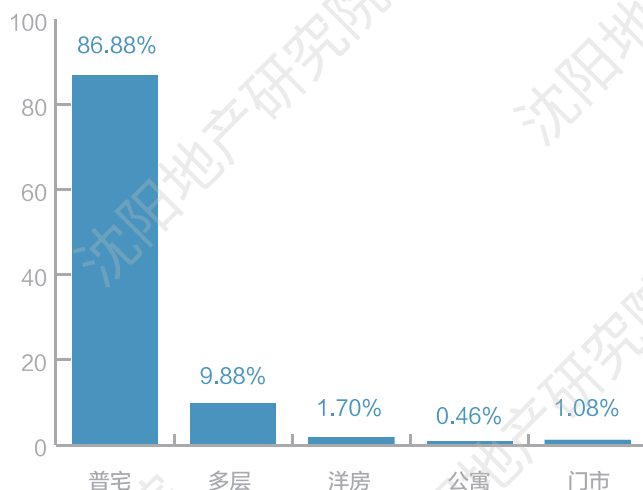
为了掌握当下购房者的真实购买意向，8-9月，沈阳地产研究院对沈阳市内五区的203个老旧小区准购房者开展大型调查活动，其中和平区93个、大东区25个、皇姑区30个、沈河区34个、铁西区21个，调查历时两个月，被调查对象共4870人。具体调研结果如下。

（一）和平区购房市民：2014买房五区中占比居首，65.9%选择70m²以上房源

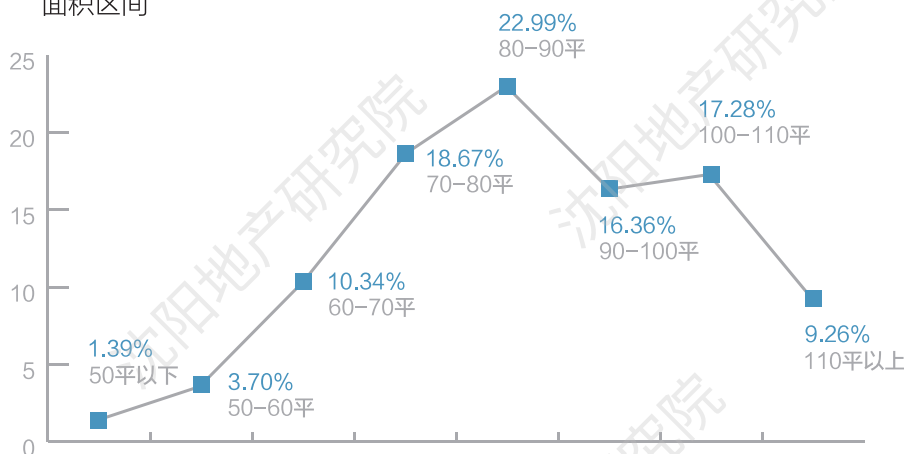
区域选择



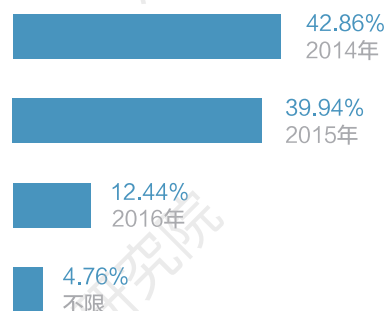
建筑类型



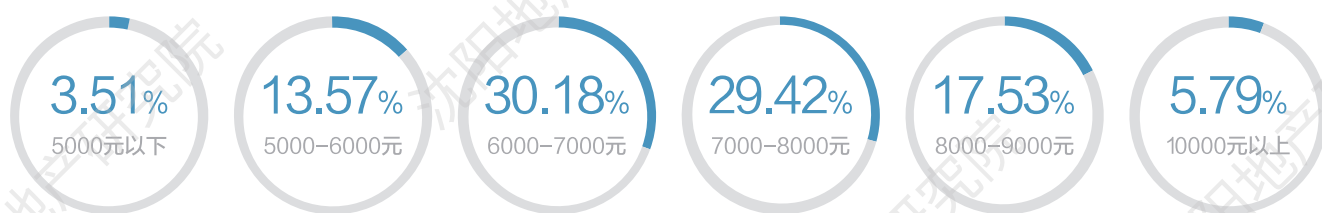
面积区间



购买时间



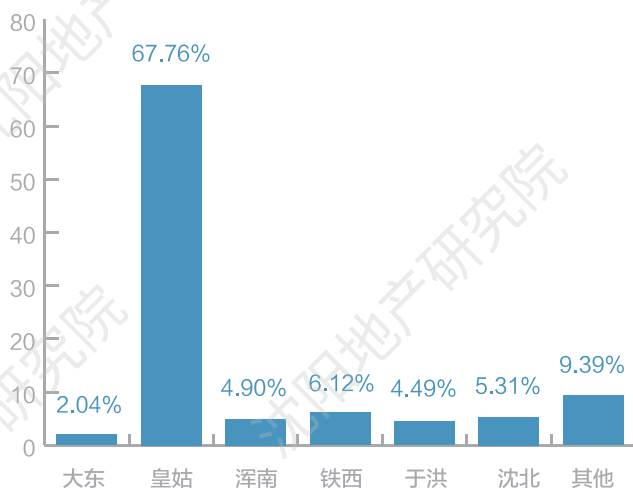
价格区间



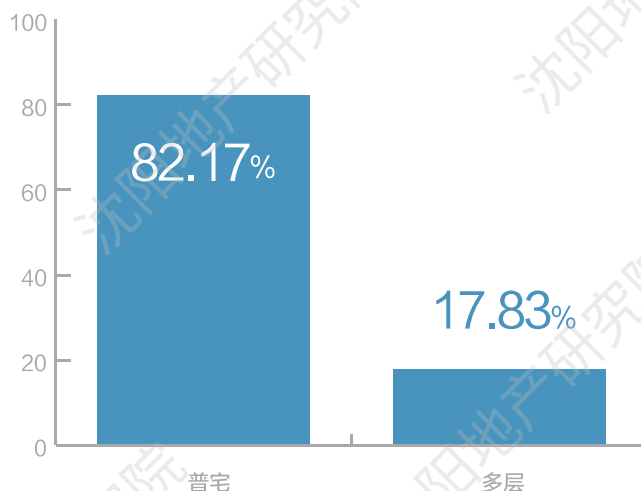
在针对和平区近百个老旧小区的分析中，涵盖购房首选区域，购买户型，购买价格，买房时间等。其中和平区居民以首次改善为主，再次置业选择自身区域者占47.6%，选择浑南以21.9%和铁西17.1%位列第二和第三。在购买面积来看，偏向于中大户型，其中选择70平以上购房者占84.57%，而选择60m²以下购房者仅占5.09%。而在买房时间选项上，购房者选择2014年出手者占42.86%，为市内五大区近期买房意向最强烈区域。

（二）皇姑区购房市民：2015年购房占比51.42%观望浓，单价6000-7000元/㎡占40%

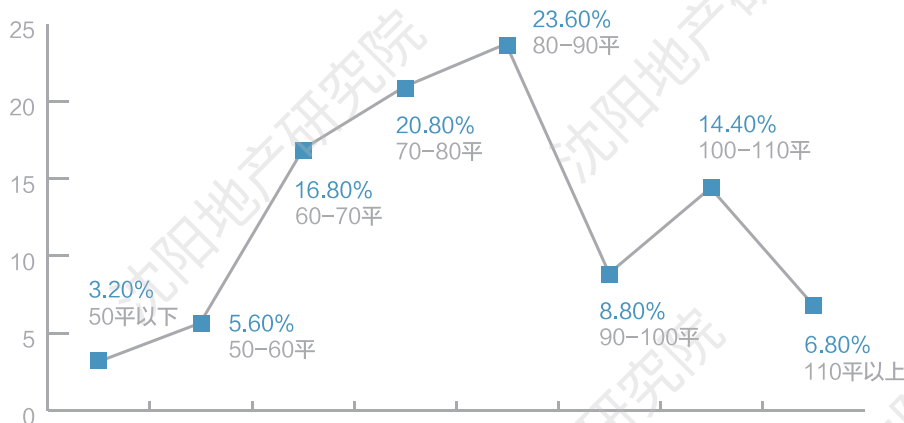
区域选择



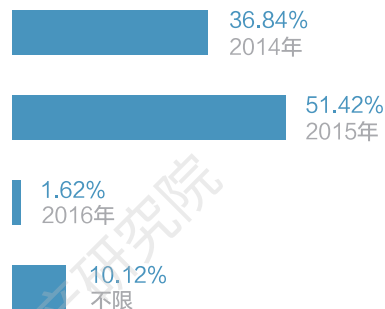
建筑类型



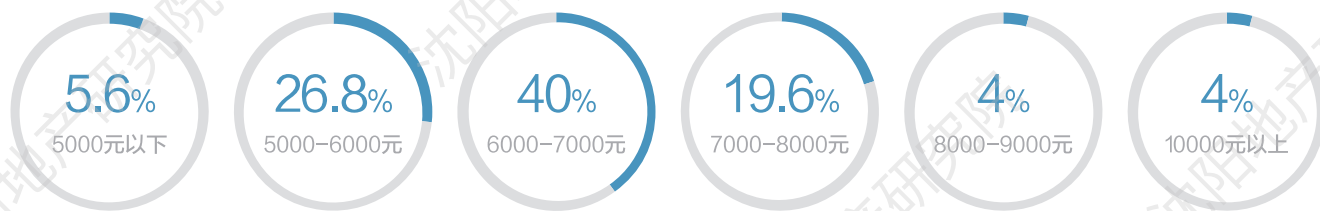
面积区间



购买时间



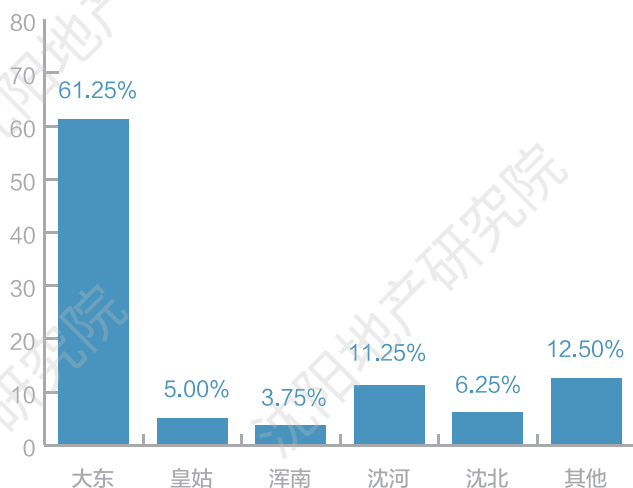
价格区间



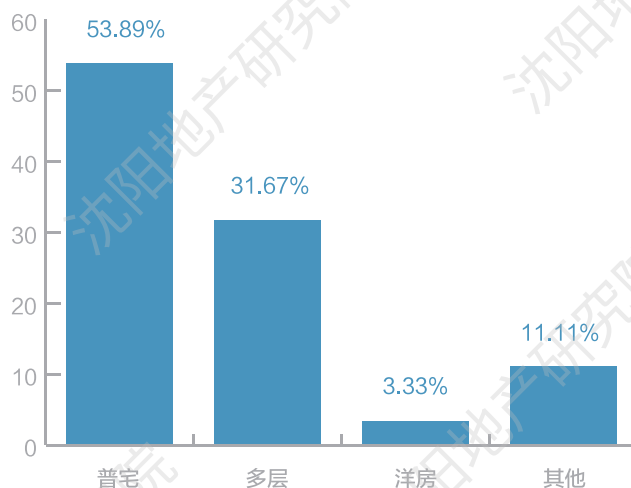
皇姑区购房者观望情绪较浓，在已计划买房的客户群体中，计划2015年出手者占51.42%，区域性较强，在首选购房区域一项中，皇姑区占67.76%，其它区域较少且均匀，无太明显倾向。此外，购房者能承受单价位于5000-8000元/㎡之间，较低于区域现有新房均价。

(三) 大东区购房市民：多层及洋房选择多 6000元/m²以上占73.31%购买力较强

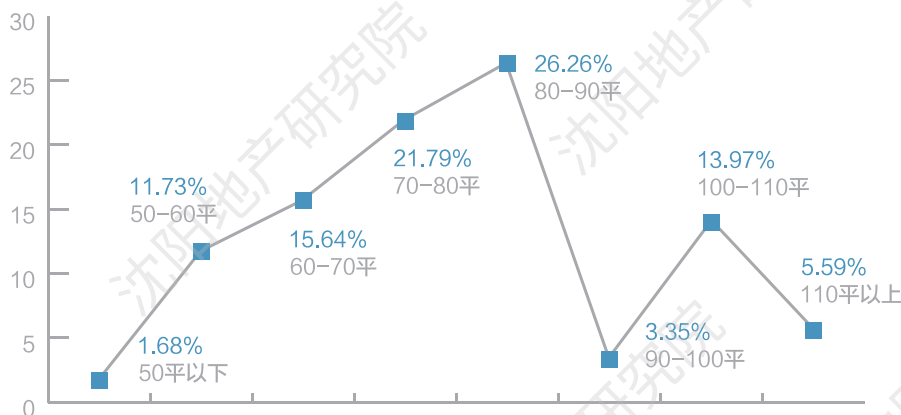
区域选择



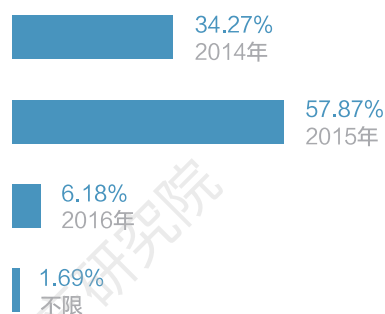
建筑类型



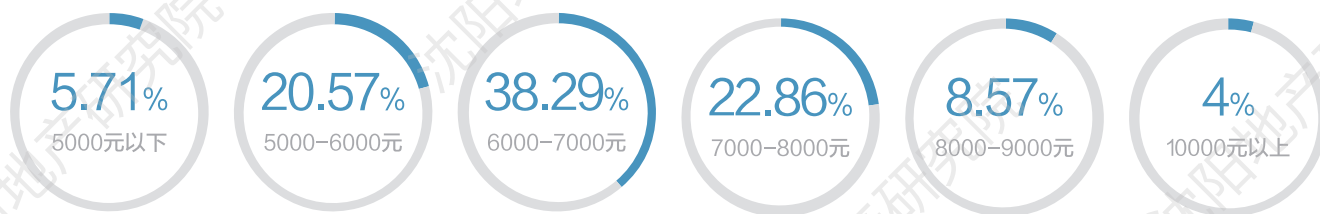
面积区间



购买时间



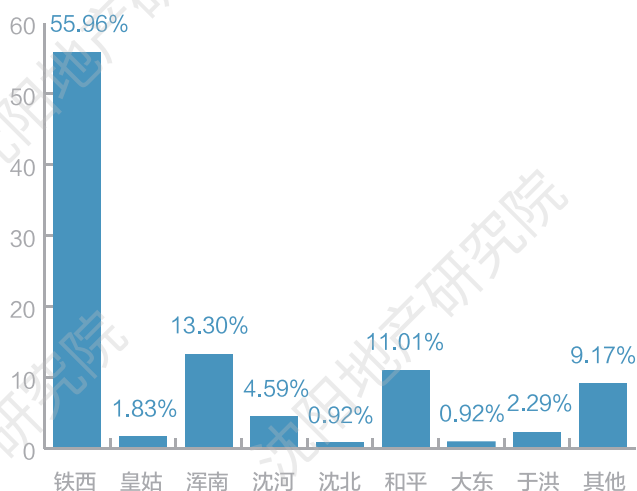
价格区间



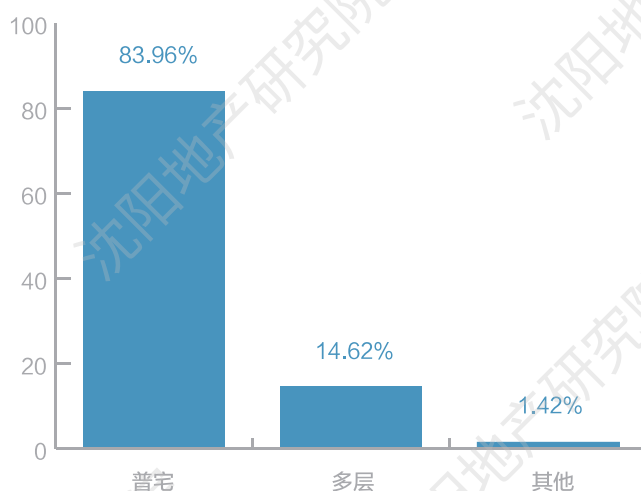
相比于其他区域，大东区购房群体从产品类型选择上，多层与洋房占比较多达35%，此外，大东区为市内五区新房价格低洼，但居民购买力相对较高，其中单价承受力在6000元/m²以上者占73.31%。而在户型选择上，也偏向于中大型。此外大东区购房者除了多数选择本区域外，沈河和其他市内五区均占较大比例。

（四）铁西区购房市民：片区选择性强 80-90m²户型最受欢迎

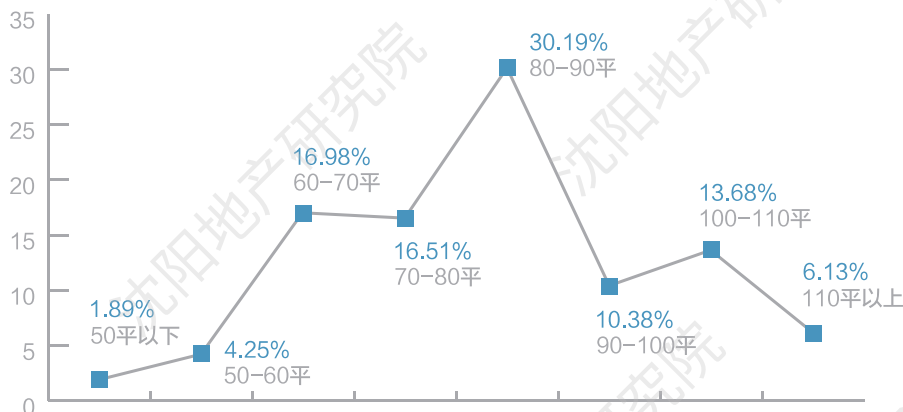
区域选择



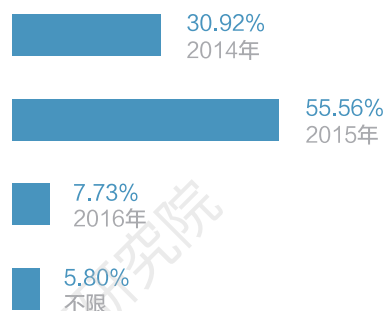
建筑类型



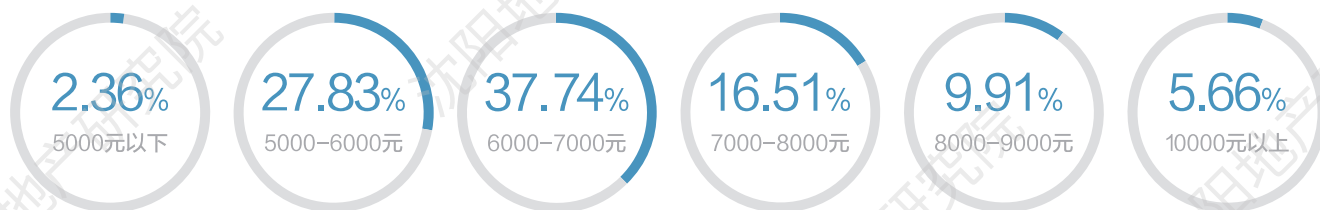
面积区间



购买时间



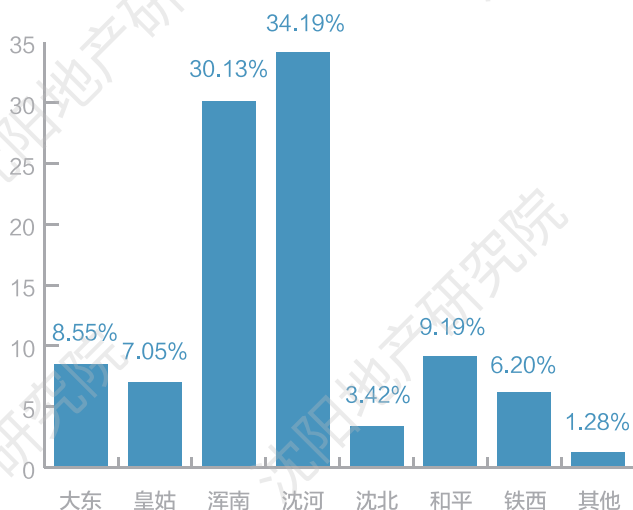
价格区间



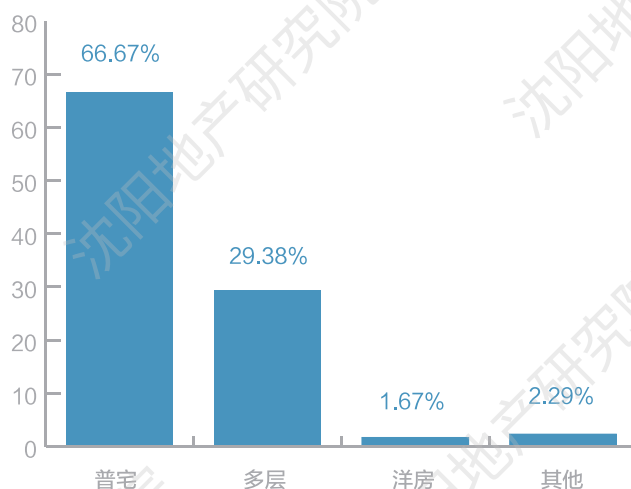
从调查结果看，目前铁西市民能够接受的区域除本区占比56%，临近的浑南13.3%、和平11.1%外，其他区域如沈北，大东等占比极低，片区选择性强。此外，在商品房单价上，承受力集中于5000-7000元/m²之间。和其他区域一样，铁西区域的购房者观望情绪也较强，其中2015年以后买房客户占比69.8%。从户型选择来看，80-90m²最受欢迎占比30.19%，其他面积段占比较均匀。

（五）沈河区购房市民：除本区域外首选浑南，购房意向较为强烈

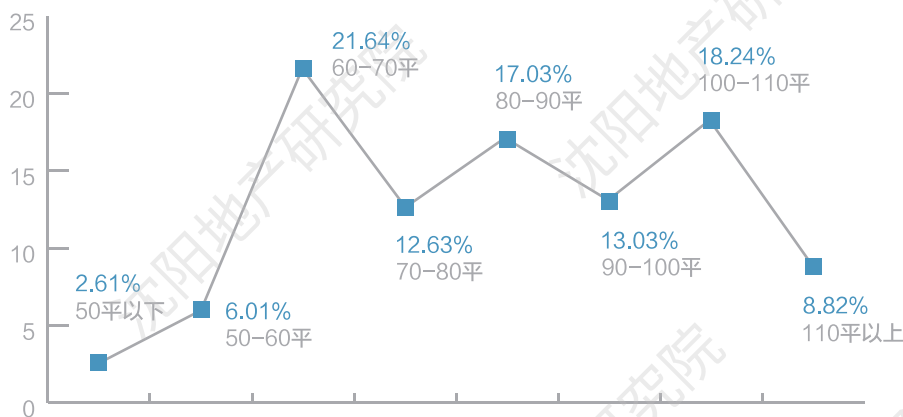
区域选择



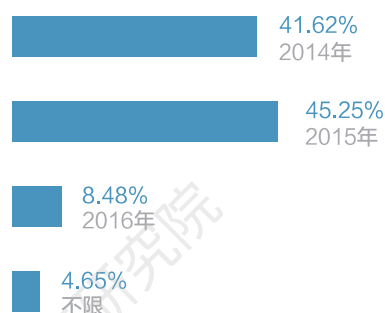
建筑类型



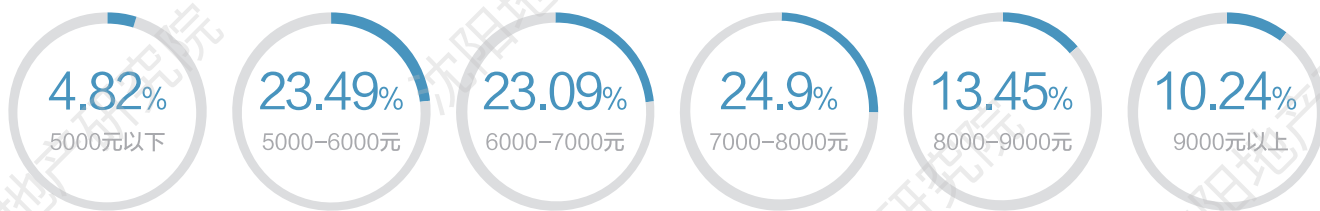
面积区间



购买时间



价格区间



根据数据显示，沈河区购房群体为区域性选择最淡区域，选择沈河自身区域者仅占34.19%，选择浑南区域者占30.13%，与本区域意向选择比肩。从建筑类型看，沈河区市民在购买普通住宅的同时，多层洋房也不少，占31.05%。在户型选择上，60-110平刚需与微改善户型为主，同样，在购房时间选择上，2014年占41.62%，2015年底占45.25%，为购房意向较强烈区域。



沈阳地产研究院

官方网站

dcyjy.fangxiaoer.com

联系电话

024-88905000

E-mail

sydcyjy@fangxiaoer.com

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商