

2019年8月份 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
主编 焦杨帆
责任编辑 刘贺予
网站支持 房小二网
设计 王熙宇

目录 CONTENTS

一、宏观市场	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	13
1. 经营性土地月度供需	
2. 经营性土地区域供需	
3. 经营性土地属性分析	
4. 经营性土地成交环线	
5. 经营性土地交易方式	
6. 经营性土地溢价率	
7. 经营性土地成交明细	
8. 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. 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	23
1. 二手房价持续下行，环比下降2.85%	
2. 和平价格差环涨103.8%，5区呈收缩态势	
3. 两区价格上涨，客群需求成关键点	
4. 老城区房价回落，新区逆势上涨	
5. 本章总结	
五、沈阳8月份人气楼盘	27
1. 沈城楼市报楼盘咨询量Top10	
2. 房小二网楼盘咨询量Top10	
3. 本章总结	
六、企业市场战略布局	29
1. 土地市场表现	
2. 营销策略分析	
七、2019年9月沈阳房地产市场预测	31

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



一、宏观市场

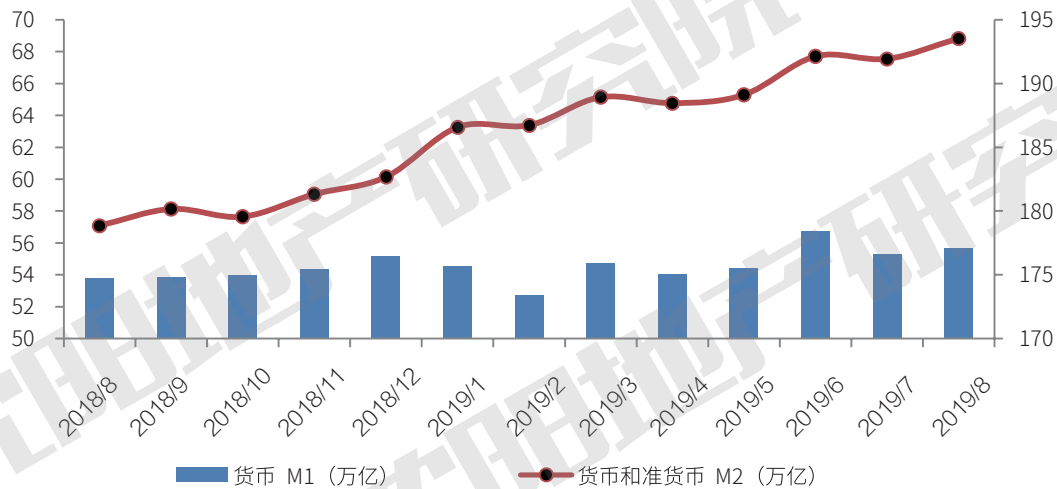
1. 宏观经济

1) 沈阳片区优化涉税事项办理流程等四项“辽字号”制度创新成果被列入国家改革试点经验。

2) 8月末，广义货币(M2)余额193.55万亿元，同比增长8.2%，增速比上月末高0.1个百分点，与上年同期持平；狭义货币(M1)余额55.68万亿元，同比增长3.4%，增速比上月末高0.3个百分点，比上年同期低0.5个百分点。

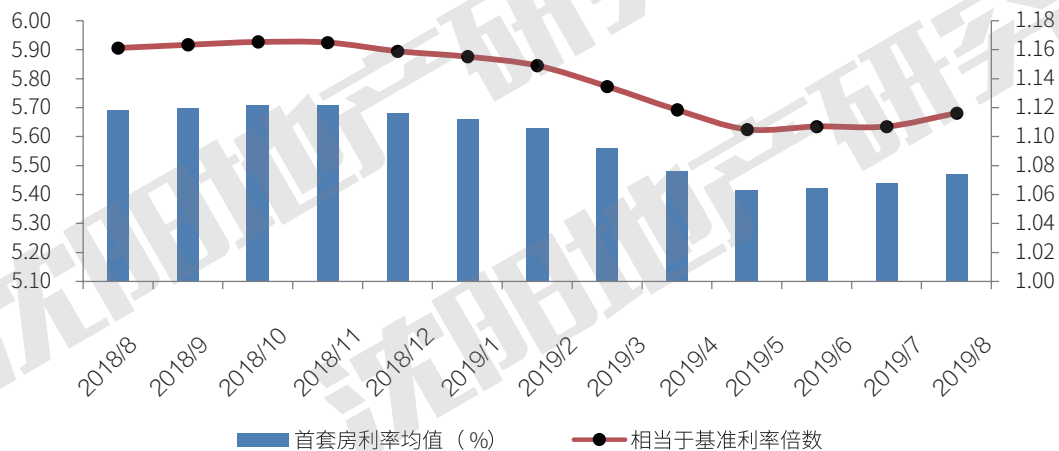
从数据图中可知，M2增速持续上扬且空间扩大，投资和中间市场较为活跃。同时，M1从近一年走势来看，处于高位区，市场需求力较强，购买欲望充足，价格上涨。

2018年8月-2019年8月全国M1M2货币供应走势



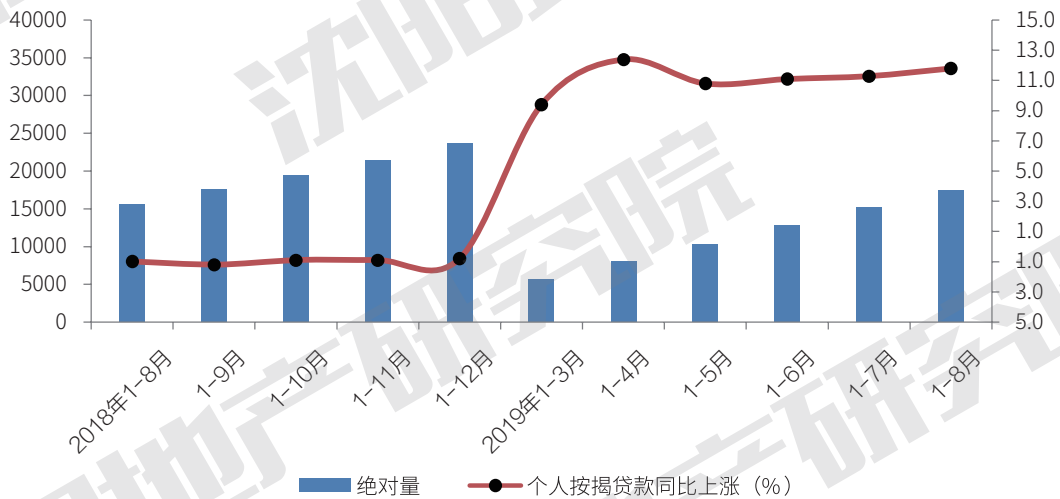
3) 8月，全国首套房贷款平均利率5.47%，环比上涨3个基点；二套房贷款平均利率5.78%，环比上涨2个基点，相当于在目前的5年期LPR水平上分别加了62个基点和93个基点，均远高于新政规定的利率下限。

近一年全国首套房利率月度走势



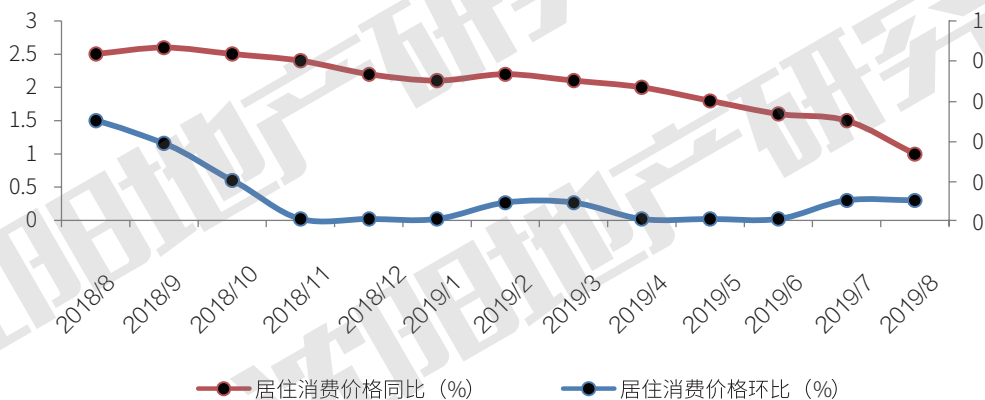
4) 1-8月份，全国个人按揭贷款17449亿元，同比增长11.8%，相比1-7月贷款额增速上涨了0.5个百分点。进入下半年，个人贷款增速呈现稳涨期，相比去年居于高位盘整，市场需求空间较大。在新贷款利率政策发布后，或许会干扰购房者对市场预判，但影响不大。

近一年全国首套房利率月度走势



5) 8月份，全国居民居住消费价格环比上涨0.1%，市场需求虽然处于上升期，但整体空间持续收缩态势。同比上涨1%，虽然进入2019年，有所回升，但前8月仍以波动为主，在低位区盘整，消费指数运行周期良好。

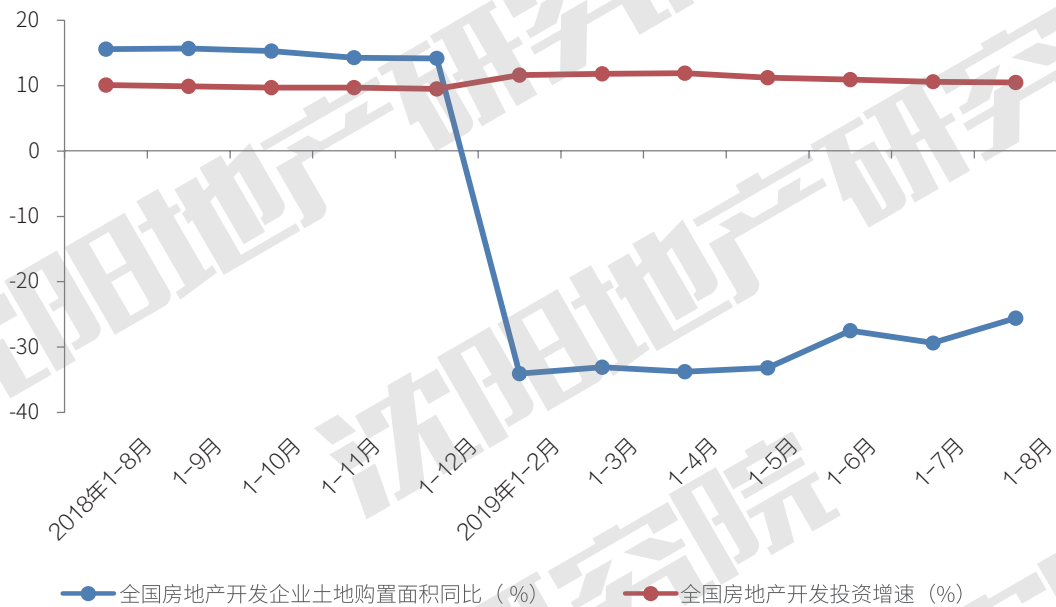
2018年8月-2019年8月全国居民居住消费价格走势



6) 1—8月份，全国房地产开发投资84589亿元，同比增长10.5%，增速比1—7月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资62187亿元，增长14.9%，增速回落0.2个百分点。房地产开发企业土地购置面积12236万平方米，同比下降25.6%，降幅比1—7月份收窄3.8个百分点；土地成交价款6374亿元，下降22.0%，降幅收窄5.6个百分点。

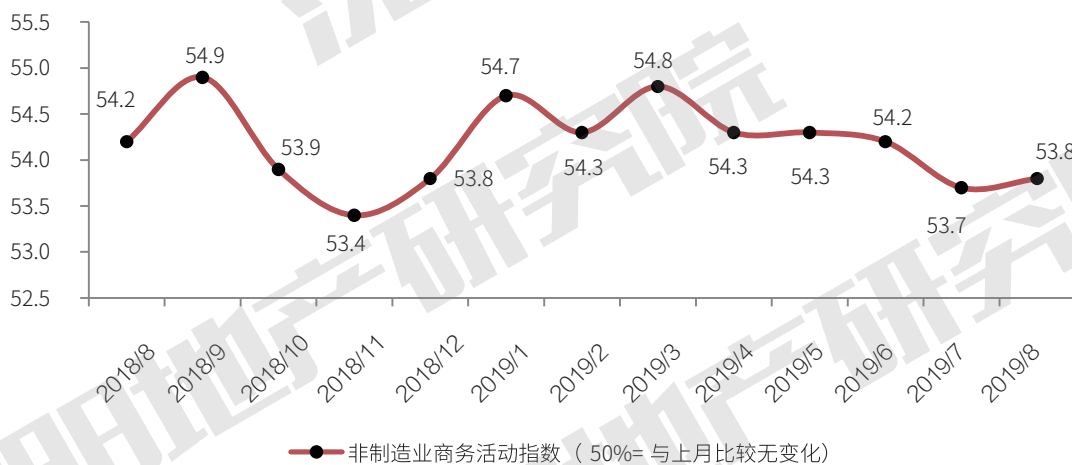
2019年初，全国土地购置面积同比大幅下跌至谷底，这种低位走势仍在持续，在回归理性的道路上，房企拿地日渐收心。一方面融资渠道与金额受国家严控，另一方面在楼市波动的情况下，对土地储备有所减缓，市场布局减速造成。房地产开发投资整体稳中有降，主要受到地市与宏观层面对其影响。

全国土地购置面积与开发投资增速走势



7) 8月份，非制造业商务活动指数为53.8%，环比上月上涨0.1个百分点，总体仍然保持扩张态势，增速有所加快。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61.2%，比上月上升3.0个百分点，景气度提升明显。

8月非制造业商务活动指数（经季节调整）



2. 市场政策

全国重点房地产相关政策

1) 中国人民银行公告〔2019〕第16号，个人住房贷款利率新政10月8日起实施。

- ◆ 公积金个人住房贷款利率政策暂不调整；
- ◆ 10月8日前，已经发放和已经签订合同但未发放的贷款仍按原合同执行；
- ◆ 首套住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套住房或商业用房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点；
- ◆ 银行业金融机构严禁提供个人住房贷款“转按揭”、“加按揭”服务；
- ◆ 借款人申请商业性个人住房贷款时，可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期。重定价周期最短为1年。利率重定价日，定价基准调整为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确；



- ◆ 人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限；
 - ◆ 银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限，结合本机构经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素，明确商业性个人住房贷款利率定价规则，合理确定每笔贷款的具体加点数值。
- 2) 关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定。
- ◆ 取消集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，允许集体可以把集体的建设用地，直接由集体出让、出租用于建设，规划必须是工业或者商业等经营性用途。
- 3) 8月2日，央行召开2019年下半年工作电视会议。
- ◆ 要求坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控。
- 4) 8月16日，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。
- 5) 8月16日，住房和城乡建设部发布《关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》。
- ◆ 房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。
- 6) 8月20日，央行副行长刘国强在国务院政策例行吹风会上表示：房贷利率不会下降。
- 7) 8月26日贷款市场报价利率（LPR）工作会议召开，重心在推动贷款实际利率进一步下降。
- 8) 8月27日，国务院办公厅发布《关于加快发展流通促进商业消费的意见》。
- ◆ 鼓励经营困难的传统百货店、大型体育场馆、老旧工业厂区等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能、综合性新型消费载体。在城市规划调整、公共基础设施配套、改扩建用地保障等方面给予支持。
 - ◆ 地方政府可结合实际对商业步行街基础设施、交通设施、信息平台 and 诚信体系等新建改建项目予以支持。
 - ◆ 鼓励主要商圈和特色商业街与文化、旅游、休闲等紧密结合，适当延长营业时间，开设深夜营业专区、24小时便利店和“深夜食堂”等特色餐饮街区。
 - ◆ 鼓励金融机构对居民购买新能源汽车提供信贷支持。
 - ◆ 到2022年，建设30个国家文化产业和旅游产业融合发展示范区，产业融合水平进一步提升。



辽宁及沈阳本地房地产相关政策

- 1) 8月5日，沈阳市第十三届委员会第十次全体会议召开，大力发展文旅产业被再次定调。
- 2) 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%。
- 3) 《沈阳市市场监督管理局优化营商环境支持企业发展政策措施》20条出台，进一步降低市场主体准入门槛。
- 4) 《关于进一步规范幼儿园办园行为的通知》明确提出幼儿园名称，不得使用与实际不符或易产生误导作用的“国际”“中华”“中国”“双语”“艺术”“示范”等字样。
- 5) 8月28日，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》
 - ◆ 租房可以办理落户。
 - ◆ 全面放开放宽重点群体落户限制。
 - ◆ 对现行的流动人口积分落户制度进行了调整，积分落户制度核准分值仍为120分。
 - ◆ 对在城镇就业居住5年以上、举家迁移的农业转移人口以及新生代农民工，在积分设置上提高分值、增加权重，促进了有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。
 - ◆ 取消学历指标，提高其他指标分值，从事特殊行业每满1年加20分。
- 6) 沈阳市取消养老服务许可，实行备案制，降低养老服务市场准入门槛。
- 7) 辽宁近20万户企业享受“证照分离”改革红利。
- 8) 辽宁打造“政银保企网”联动融资体系，降低融资门槛，探索融合发展新模式。

3. 城市建设

- 1) 长青街快速路9月底全线桥梁合龙。
- 2) 沈辽路高架桥已完成80%工程总量。
- 3) 2019下半年，沈阳沈北路等路网完成改造提升。
- 4) 沈阳市规划于2020年新建高标准农田41.69万亩。



4. 交通环境

- 1) 沈阳三年内再建成56公里地铁线路。
- 2) 8月28日，沈阳地铁二号线南延线正式进场施工建设。
- 3) 地铁三号线11月30日前后开工，十号线年底前实现开通试运行。
- 4) 沈抚新区9月将新建有轨电车，东起李石街站、西与有轨电车5号线预留区间相接。

5. 教育动态

- 1) 2019年最新沈阳学区划分方案公布，和平、铁西等四区学区有调整。
- 2) 东北育才沈北分校北侧新增中小学用地。
- 3) 沈北新区再添利好，七中沈北分校、清华万博、马刚特教学校9月份开学迎生。

6. 重点项目

- 1) 8月8日，市政府与华为签署合作协议，共同建设“两云两中心、一区一基地”。
- 2) 8月9日，全国首个华为人工智能创新中心在沈抚新区上线运行。
- 3) 8月15日，市政府与绿地签署战略合作框架协议，总投资约300亿，签约当天同时获得了260亿元的银行授信。
- 4) 8月15日，沈抚新区与绿地签署战略协议，投资100亿元建设绿地智慧科技园项目。
- 5) 8月16日，沈抚新区与广东圣丰集团签署合约，总投资100亿建设圣丰科技小镇项目。
- 6) 8月29日，沈抚新区与华润健康集团有限公司、辽宁省健康产业集团有限公司签署协议，华润健康集团东北地区总部落户沈抚新区。
- 7) 沈河区停滞20余年的重大项目陆续重启，预计带动投资金额达300亿元。
- 8) 308米！沈阳宝能环球金融中心项目T2塔楼主体结构封顶。
- 9) 沈阳副食集团联手罗森进军便利店行业，预计2021年末将开业150家以上店铺。
- 10) 沈北新区计划总投资370.1亿元的28个重大项目集中开工。
- 11) 铁西区举行2019年下半年35个重点项目集中开工仪式，总投资852亿。
- 12) 沈抚新区第二批57个重点项目集中开工，总投资达138.4亿。
- 13) 皇姑区2019年第二批重点项目集中开工15个，总投资达91.5亿。
- 14) 和平区2019年下半年10个重点项目集中开工，总投资209.5亿元。



15) 于洪区2019年下半年15个重点项目集中开工，总投资146亿元。

16) 沈阳中山皇冠假日酒店被国家文旅部责令限期整改。

7. 企业动向

- 1) 保利旅游产业发展有限公司成立，注册资本1亿元。
- 2) 富力、融创、万科纷纷表态下半年“拿地放缓”，若有优质地块，仍会争取。
- 3) 苏宁易购拟回购1.33亿股，总金额不超过20亿。

8. 城市要闻

- 1) 大连：实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过5%。
- 2) 武汉：45岁以下专科生可申请全家落户；将筹集35亿元培育和发展住房租赁市场。
- 3) 北京：住建委要求2019坚持房住不炒，抑制投机投资性需求。
- 4) 深圳：建设中国特色社会主义先行示范区；研究制定规范产业用房租市场措施。
- 5) 南昌：“三限”商品房预售摇号将由开发商委托公证机构进行，从摇号平台到摇号过程，开发商一律不介入。
- 6) 广东：房屋网签缴税登记只需交一次材料。
- 7) 东莞：居住项目内严禁建设别墅，重点管控中心城区和轨道站点TOD地区内禁止规划布局层数低住宅。



本章总结

A. 看经济。全国非制造业整体持续扩张，建筑业商务活动相比上月持续上升态势，建筑业重返高位景气区间，未来市场预期良好。沈阳片区优化涉税工作被列入国家改革试点经验，再一次证明并肯定沈阳营商环境优化的成果。

B. 看政策。全国范围内政策调控持续收紧，从金融货币到一二级房地产市场，层层深入递进。“因城施策”仍是沈阳现阶段采取的主方针，在以持续调控为主基调之上，全面放宽落户条件，优化营商环境，软硬兼并，促进健康发展。

C. 看城建。道路加速建设，贯穿南北两大区工程修建改造完毕后，将有效的缩短区域间的往返时间，提升区间联动与融合力，全面提升全市人居幸福感。

D. 看交通。地铁二号线南延长线正式进场动工，城南交通迎来利好，沿线公共与生活配套提升的同时，人们出行更加便捷，侧面引导楼市上行发展。沈抚新区新有轨电车即将开建，强化沈抚同城，交通环境改善升级，利于人群引入。

E. 看教育。2019年沈阳中小学学区划分方案公布，大东、和平、铁西及沈北有所调整，多数为学区对社区、新增学校或楼盘的划入。沈北新区4所学校新动作给区域教育环境带来利好，常住人口基数将进一步增大，吸引市场中坚力量。

F. 看项目。沈阳6个区域160个重点项目集中开工落地，总投资超1807亿；沈抚新区获得4个重点项目签约，合作方包括华为、绿地、华润等知名企业。投资热延续到了8月，城市产业建设加速，经济指数将有明显提升。

G. 看企业。富力、融创、万科等房企日前纷纷表态，下半年“拿地放缓”，但如果有优质地块，仍然会争取。无论是“烟雾弹”，还是营销策略，都是房企的一种“现象级”表露，加速资金回笼仍是首要任务。开疆拓土、跑马圈地不再是2019下半年个别品牌房企的打法，快中求稳渐成主攻略。

H. 看城市。大连打响2019年辽宁调控加码第一枪，申报价格“限涨”刺激购房者出手置业，影响产品入市节奏与备案速度的同时，控制了部分项目的虚高。其他各城市同步出现了调控，“因地制宜、因城施策”仍为各城市调控首选。

二、土地市场

1. 经营性土地月度供需

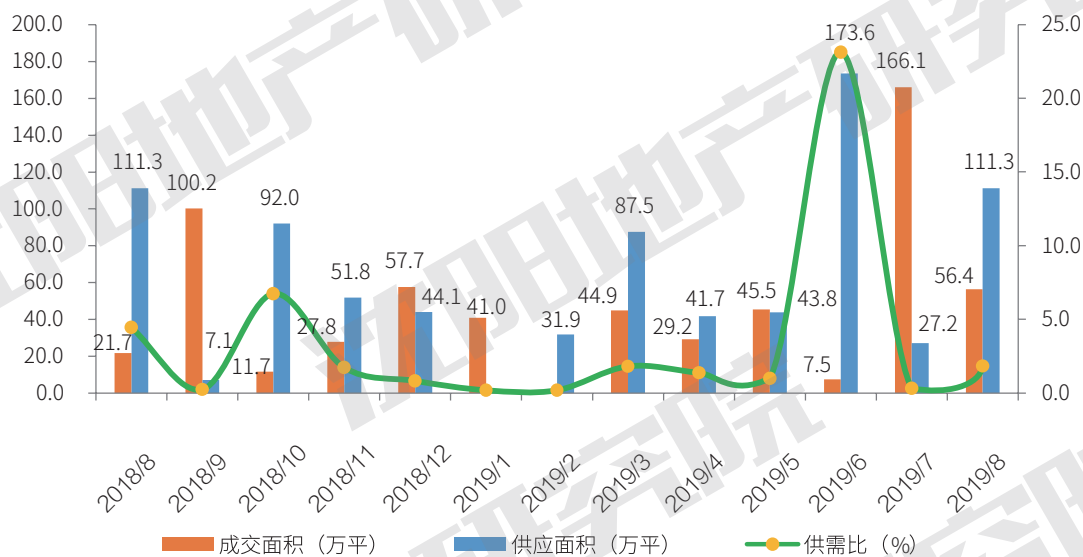
供应回升，成交下滑，总量趋稳

8月份，沈阳经营性土地新增供应16宗，总用地面积111.3万平，环比上涨308.8%，与去年同期基本持平；成交6宗，总用地面积56.4万平，环比下降66%，同比上涨159.7%，整体呈现供涨销降态势，双端波动趋稳，1-8月的供需比相对于前7个月来看，渐入平衡。

8月无流拍地块产生，成交量下降主要取决于7月少量的土地供应，8月高位供应将促使9月成交回升。

房企面对市场融资收紧与资金回笼任务的双重压力，拿地放缓的现象或将涌现。较前，已有多个品牌房企表态“暂停拿地”，但若有优质土地，仍会考虑竞抢。这是“烟雾弹”还是放缓的趋势？值得关注。

2018年8月-2019年8月沈阳经营性土地供需走势



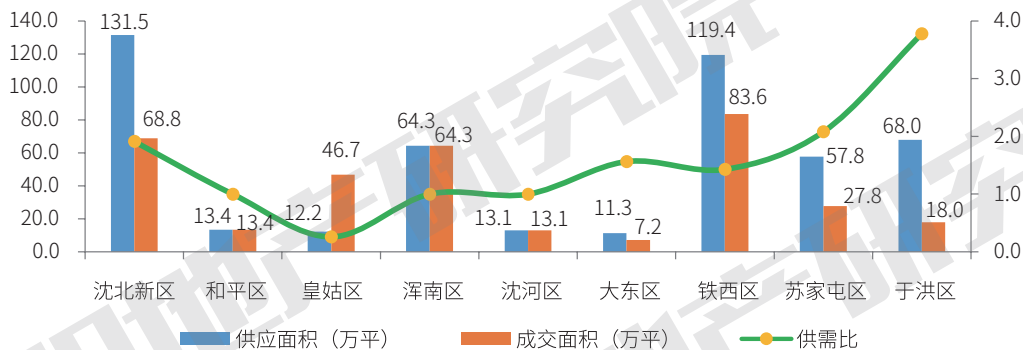
2. 经营性土地区域供需

沈北土地入市量领跑全城，仅皇姑供过于求

2019年1-8月份，沈阳经营性土地新增供应69宗，总用地面积516.9万平，环比上涨34.32%；成交54宗，总用地面积390.5万平，环比上涨56.1%，供需双涨，企业拿地欲望值居高，地块入市节奏调控效果明显。

9区中，供需比 ≥ 1 的区域有8个，仅皇姑区处于供需平衡线以下，和平、皇姑、沈河及大东仍处于低位区，中心城区内可开发土地资源稀少是主因。从供需上看，沈北新区以131.5万平位居供应端第一，铁西区以83.6万平夺得成交榜第一。9月份，沈北新区或将呈现“供需双冠”的局面。

2019年1-8月沈阳各区域经营性土地供需走势



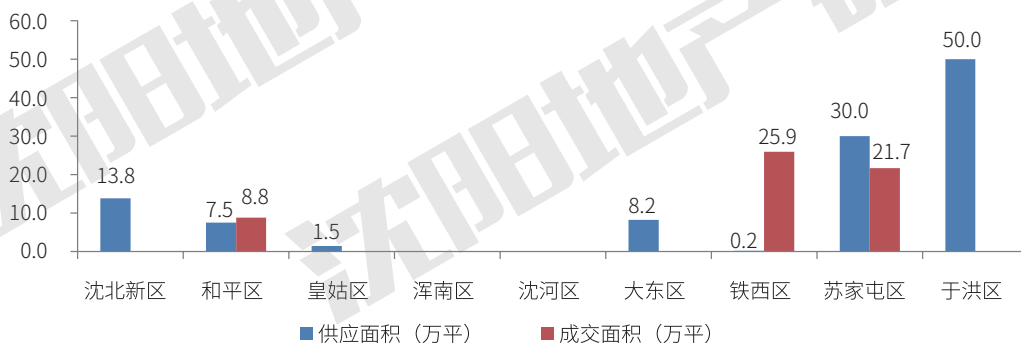
平罗湾新城集中推地，新宜居板块雏形渐露

从各个区域土地供应与成交数据来看，浑南区与沈河区挂零，处于停滞调整期，供需平衡。于洪区新增供应经营性土地5宗，总用地面积50万平，位居8月供应端首位。值得注意的是，地块均位于平罗湾新城内。

据较前于洪区公示的相关规划得知，平罗湾新城南部规划为现代化的城市居住片区，主要以造化为主，融公馆、沈阳恒大西江天悦、民安·海逸康城等项目现已布局在板块内。平罗单元规划定位为北部滨水生态健康居住片区，目前在售项目有沈阳·五彩阳光城、水岸康城及御龙湾在内。

从目前于洪区整体规划来看，平罗湾新城将是继于洪新城、丁香湖板块之后又一宜居新地带。此次集中推地，或是片区未来发展的一种引导暗示。5宗地块集中入市，必将带动整个片区的居住及价值升级、配套环境上的提升。

8月沈阳各区域经营性土地供需情况



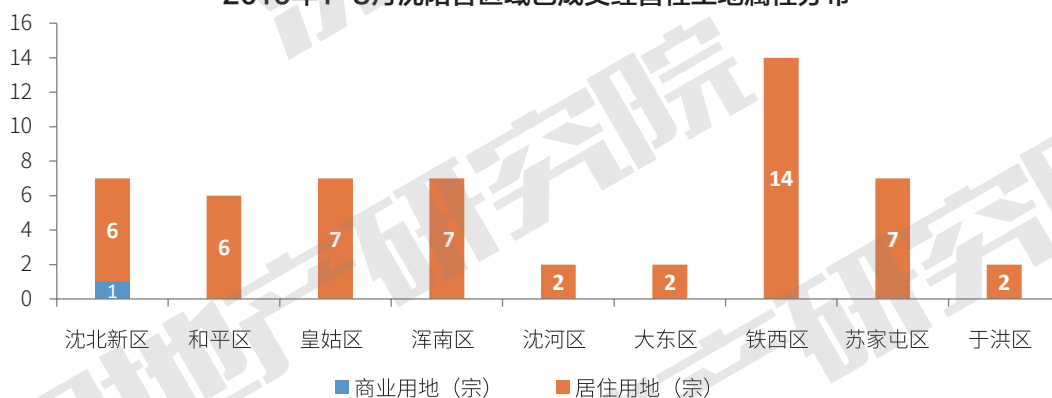
3. 经营性土地属性分析

铁西稳居成交榜首，居住用地“霸屏”

1-8月，沈阳经营性土地共成交54宗，其中居住用地53宗，商业服务业用地仍为1宗。从各区土地成交数量上看，铁西区成交14宗稳居榜首，其中10宗位于沈阳经济技术开发区的中德园与中法生态城规划片区内。

在“一河两岸”与“一城一园一谷”双引擎的驱动下，多家品牌房企开启落地布局，有的是首次进驻，有的是深耕市场。无论房企以何种姿态进入，对片区未来建设发展都是一种有力的促进。

2019年1-8月沈阳各区域已成交经营性土地属性分布



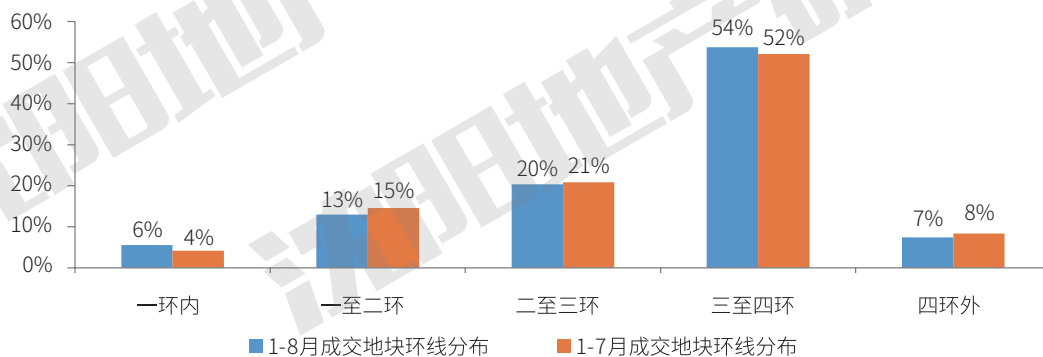
4. 经营性土地成交环线

主城区推地减速，三环外仍为“主战场”

从前8个月土地成交环线分布情况来看，三环外仍为房企抢地的“主战场”，占比持续上升，地块主要分布在沈北新区、沈阳经济技术开发区、苏家屯区及浑南区。

目前土地入市主要有两种渠道模式，一种是通过回迁/征收地块翻新入市，此类土地多集中在二环内，出则必抢。还有一种待开发的净地资源，多位于三环外的配套处于发展完善中，此类地块多被房企密切关注，也是市场供应主力。

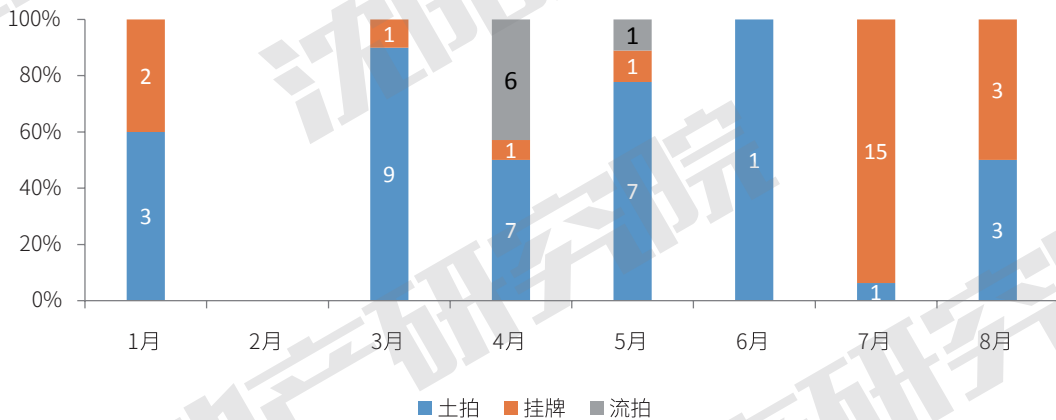
2019年1-8月沈阳已成交经营性土地环线分布占比



5. 经营性土地交易方式

截至8月，流拍地块共7宗，仅4月份就有6宗，占当月土地总量的43%。8月土拍与挂牌出让的地块数量相等，各占3宗。对比7月，虽在总量上有所减少，但以土拍形式出让的地块数量呈现回升，供应端主动调控土拍市场氛围，与年初“宽松”状态形成鲜明对比。

2019年1-8月沈阳已成交经营性土地不同交易方式宗数对比

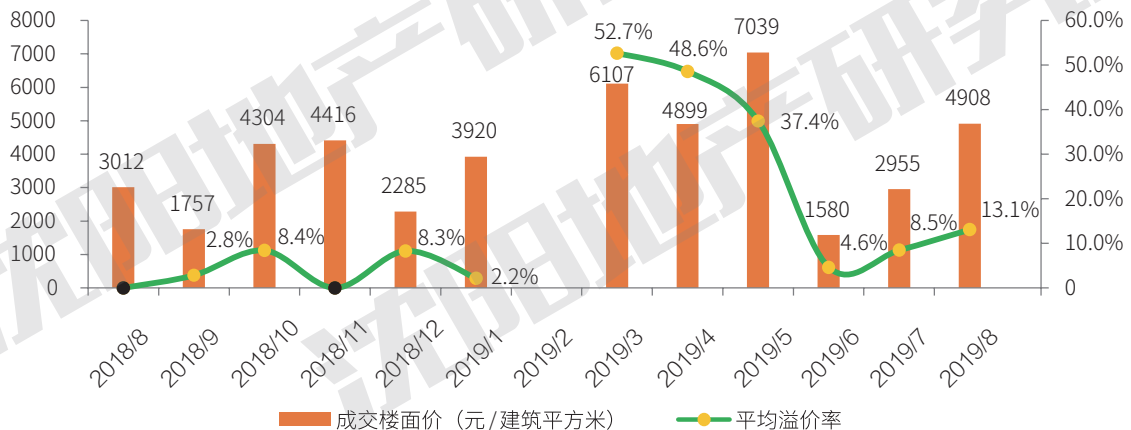


6. 经营性土地溢价率

2019上半年，溢价率走势如同“过山车”下坡段，时至6月出现了“断崖”下滑。进入下半年，楼面价与溢价率均呈现回升态势。8月沈阳平均溢价率为13.1%，成交楼面价4908元/建筑平方米，环比上涨66.1%，对于优质地块而言，房企竞抢意向仍然较强。

无论从单个区域还是全市来看，地价上涨已成现实。地越来越贵，拿地成本越来越高，在这种情况下，不少房企开始与政府进行合作，产城融合项目（PPP模式）备受重视。不仅能拿到不错的土地资源，同时还可享受更多的优惠政策，进而完成了市场布局，一举多得。

沈阳经营性土地成交楼面价与溢价率月度走势



7. 经营性土地成交明细

8月份，沈阳经营性土地成交6宗，铁西、苏家屯、和平各2宗，总用地面积56.4万平，总出让金额57.7亿元。“双子地块”占据4宗，被三大品牌房企瓜分。恒大“一炮双响”竞得铁西2宗相邻地块，华润置地继续深耕布局苏家屯区，与大悦城控股平分“双子地”，南北为邻。

方大地产以“黑马”身份竞得和平区南堤西路南-3地块，不仅刷新3项区域纪录，同时也是该房企首进和平，与万科翡翠滨江项目对视而立，未来合作共赢还是近身肉搏，值得期待。

8月沈阳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	起拍楼面 价 (元/ 建筑平方 米)	成交楼面 价 (元/ 建筑平方 米)	溢价率	竞拍总价 (亿)	竞得人
小青01	沈阳经济技术开发区	181019.82	二类居住 (R2)	2900	2900	—	9.4	恒大
小青02	沈阳经济技术开发区	78228.61	二类居住 (R2)	2900	2900	—	4.1	恒大
金桔路北1号地块	苏家屯区	109971.58	二类居住 (R2)	4050	4500	11.1%	10.4	华润置地
金桔路北2号地块	苏家屯区	106889.92	二类居住 (R2)	4050	4500	11.1%	10.1	大悦城控股
南堤西路南-3	和平区	75077.12	二类居住 (R2)	8000	10400	30%	15.6	方大地产
凤凰城东	和平区	12873.59	二类居住 (R2) 商务 (B2) 商业 (B1)	6805	7800	14.6%	8.0	辽宁匯利

本章总结

市场供需端经过6-7月的“蹦极”后，土地溢价率与成交楼面价双涨，但供应端对竞拍限制调控却未放松，仍以严控姿态把脉土地市场。从房企拿地意向上看，品牌房企仍为主力，但其中不乏少数作为“陪客”参拍，交易方式由土拍倾向挂牌也是有因可循。

总体来看，供应端对市场的调控直接作用于企业对未来市场的布局与研判。第三季度的最后一个月地市如何，或将影响年底或明年年初的楼市格局走向。

三、商品住宅市场

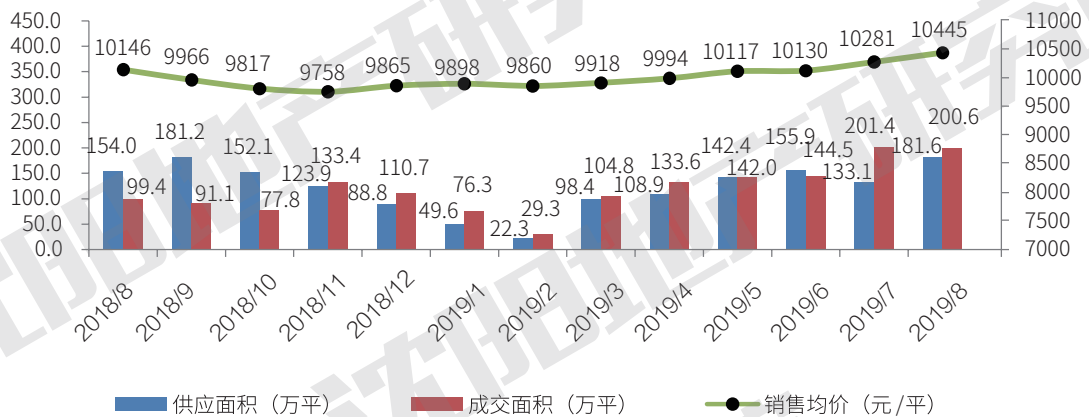
1. 全市商品住宅供需走势

房价连续4个月过万，供需居高盘整

8月份，沈阳商品住宅销售均价10445元/平，环比上涨1.6%，同比上涨2.9%，平稳上行，连续4个月保持在万元以上。沈阳前8个月新房销售均价为10080元/平，相比去年同期上涨12.5%。在市场调控收紧的情况下，价格稳涨是低价房源退市的有力表现，也是近期入市产品倾向改善类的间接结果。

8月商品住宅供应面积181.6万平，与去年9月持平，环比上涨36.5%，同比上涨17.9%，产品入市节奏加快。成交面积200.6万平，环比微降0.4%，同比上涨101.8%，居高位盘整，市场需求强劲。从双端整体表现看，相比去年上涨明显，续热“金九”，次月“战绩”值得期待。

2018年8月-2019年8月沈阳商品住宅供需走势



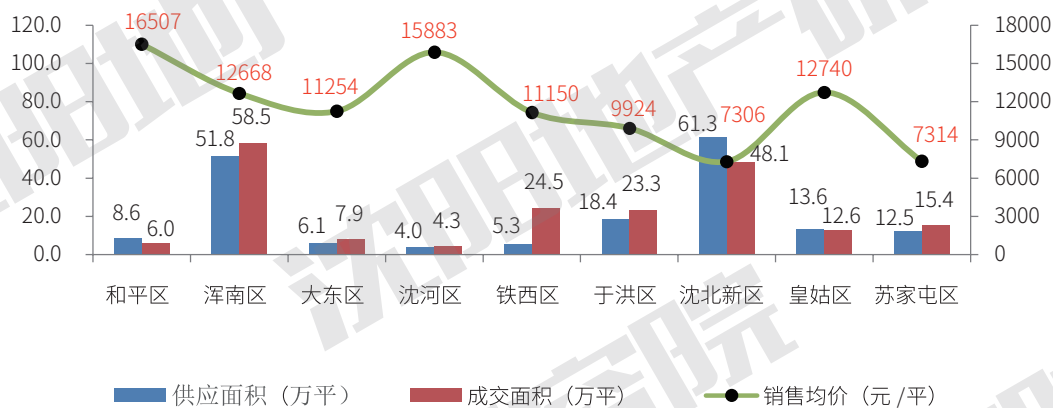
2. 各区域商品住宅供需走势

南北两大新区领跑双端，老城区量少价高

8月份，和平销售均价16507元/平，环比上涨5.3%，居九区房价之首，沈河以15883元/平紧随其后。沈北新区与苏家屯区房价基本持平，约7300元/平。从目前市场给予的反馈得知，购房者出手欲望高涨，市场需求空间较大，供不应求。

从区域供需面积上看，三区呈现供过于求。沈北新区供应面积61.3万平，位居第一，超浑南区9.5万平，两区与其他7区相差较大。沈河、大东及和平产品去化动力不足，双端垫底，区域内在售项目少，土地资源稀缺，配套与居住价值突出，是量少价高的主因。

8月沈阳各区域商品住宅供需走势

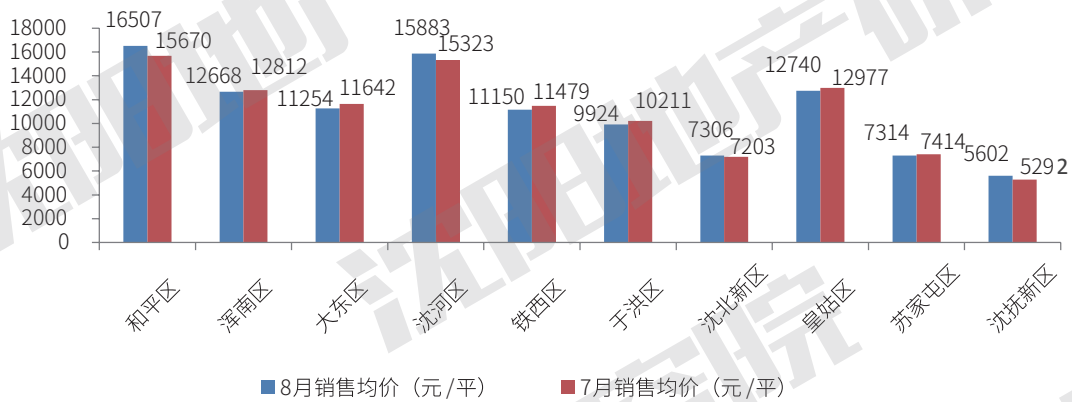


4区房价上涨，高低最大差超万元

8月份，全市范围内房价上涨的区域有4个，和平以销售均价16507元/平占据最高值，沈河与皇姑位列其后。随着低价产品逐渐被消化，房价下限呈上升趋势，均价7000元/平以下的房源多集中在沈北新区、沈抚新区，少量位于沈阳经济技术开发区、兴隆堡、平罗湾及苏家屯区内。

据统计，和平区与沈抚新区房价相差近10905元。沈抚新区产业纷纷落地、政策利好不断涌现，品牌房企不断拿地进驻，吸引了大批量客群置业，其中主要以投资、养老、子女教育为主，同时伴有地区内原住民，以改善居住品质为主，被列为第二梯队。沈抚新区逐步向早期发展中的浑南看齐，而目前需要改善提升的主要为区内生活配套与交通环境，以及大面积停滞土地如何盘活。

7-8月沈阳区域（包括沈抚新区）商品住宅销售均价对比



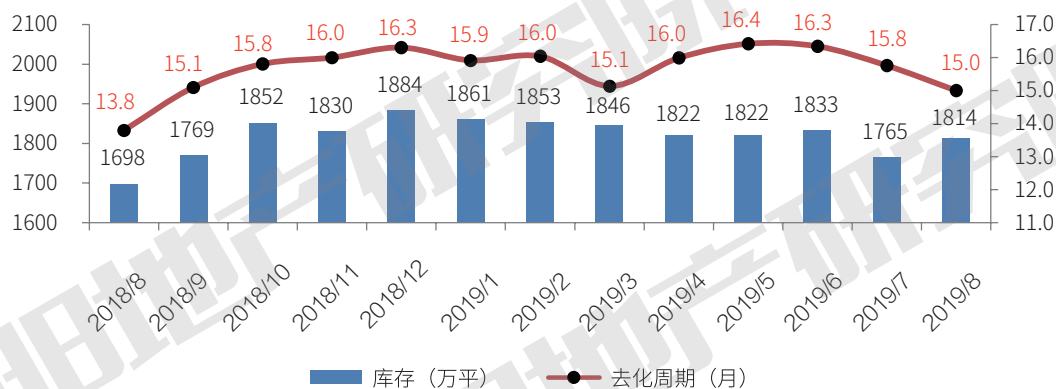
3. 全市商品住宅库存与去化周期

去化周期连续3个月下降，供不应求为主因

8月份，沈阳商品住宅库存面积为1814万平，环比上涨2.8%，同比上涨6.8%，房企加速产品入市、备案量提升是库存回升主因。去化周期连续3个月下行，与3月和去年9月持平，客户购房信心增强，置业步伐加快，市场需求力十足，促使去化周期逐渐缩短。

今年的“金九银十”能否出现，是决定全市库存量与去化周期走势重要权衡要素。目前市场中消化主力为近期入市的新品，而囤积于库存中的货源仍难以寻找到对位客群，这些库存如何转化将成为沈阳楼市发展道路上的一大难点。

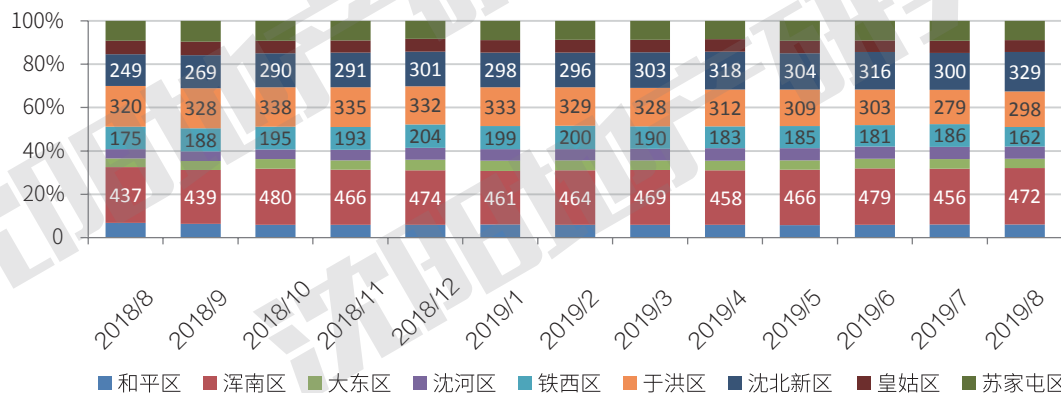
近一年沈阳商品住宅库存量与去化周期走势



8区库存反弹，仅铁西下降

由沈阳地产研究院统计，8月仅铁西区库存面积呈现下降趋势，为162万平，环比下降13.1%，其他区域均有不同程度的上涨，其中浑南区以472万平的库存量稳居榜首。铁西区下降的主要原因在于其本月供应量仅为成交量1/5，前期库存得到有效的去化。

近一年沈阳各区域商品住宅库存面积走势



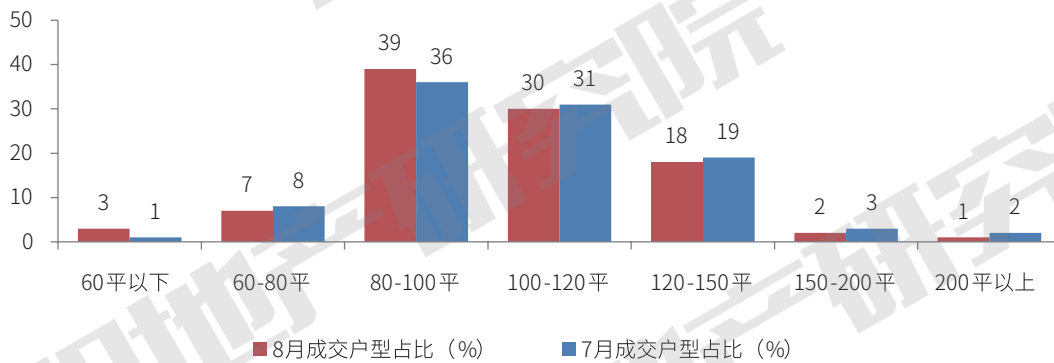


4. 全市商品住宅成交户型面积占比

100平以上成交“缩水”，刚性需求为绝对主力

8月份，沈阳市商品住宅成交户型面积段以80-120平为主，且持上升态势。100平以上户型占比相对上月来看整体呈现下滑，但刚改与改善需求空间仍然较大。60平以下出现回升，主要原因在于个别项目小户型产品的有效去化，空间持有率仍处于低位区。

7-8月沈阳商品住宅户型面积段走势



本章总结

多宗土地集中入市、多个项目扎堆开盘、多个老盘加推新品，众多热点事件表明8月为今年的“金九”在铺路。从产品去化周期上可清晰看出，市场需求力旺盛，库存的反弹主要原因在于供应量的集中备案，已超过去化速度。

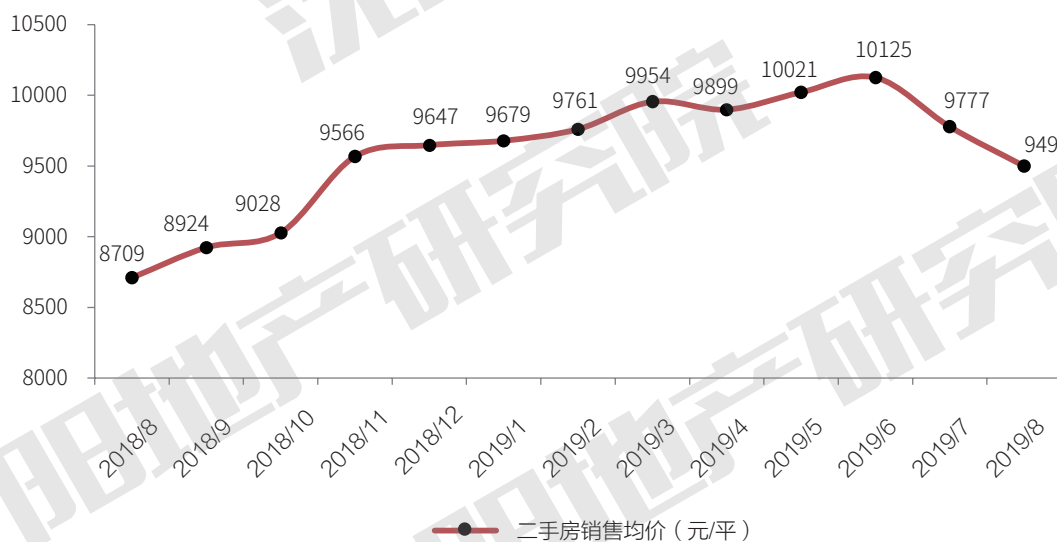
整体来看，市场处于一个热度上升且波动居稳的状态，接下来的9月，房价会保持稳定，不保准有个别项目出现“以价换量”。房企将陆续上演“真枪实弹”促销活动，来换取资金的回笼，确保运营周转顺畅及业绩的完成。

四、二手房市场

1. 二手房价持续下行，环比下降2.85%

8月份，沈阳二手房成交均价9498元/平，环比下降2.85%，同比上涨9.1%，跌落至去年11月水平。在经过长达8个月的上升期后，出现连续双月下探，主要原因在于房源售卖者对二手房价格的较低预期，上架入市多次调低价格目的是为了抗衡新房市场带来的冲击。侧面打压了投机炒房，市场重回理性。

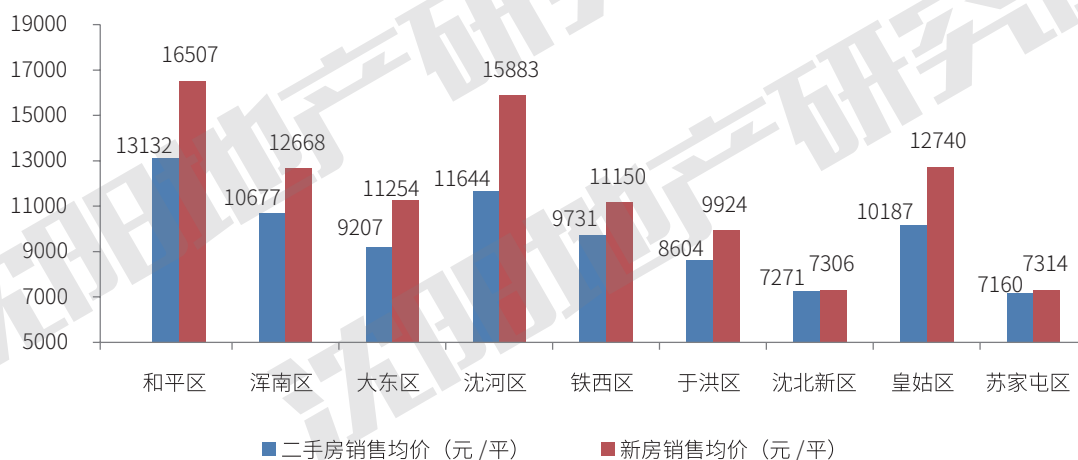
8月沈阳市二手房销售均价走势



2. 和平价格差环涨103.8%，5区呈收缩态势

8月份，9区二手房价格均低于新房价格，其中大东、铁西、于洪、皇姑与苏家屯价格差呈现收缩态势，均有不同程度减少，和平区增幅为103.8%，新房市场牵引的结果。沈北新区价差仅为35元，9月或有倒挂的可能。

8月沈阳新房与二手房销售均价走势

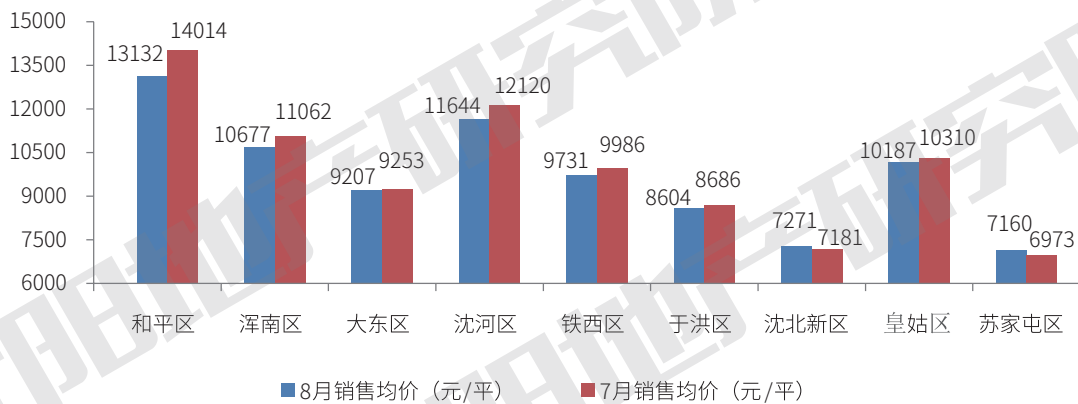


3. 两区价格上涨，客群需求成关键点

8月份，7个区域二手房价出现下滑，仅苏家屯与沈北新区上涨。沈北新区以道义板块为核心，也是新房、二手房市场的重心。毕业的大学生与上班族为对位客群，同时也是房屋出租对象，纯改善客户占比略少，区域成熟的生活配套、便捷交通，以及近一段时间学区教育环境不断改善是二手房市场主要卖点。

对于苏家屯区而言，二手房价的稳涨可以说是新房市场的直接撬动。低价房源陆续退市，助推二手房价呈现微涨，售卖方力求在区域发展中获取更多经济利润。

7-8月沈阳二手房销售均价对比走势



4. 老城区房价回落，新区逆势上涨

统计9区热门板块销售均价，浑南、于洪及沈北新区板块价格涨跌幅度相对比较平稳，其他区域波动幅度较大，最大差值为大东区二台子板块，环比下跌33.4%，主要受二手房源入市销售价格所牵引。

8月份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	8月销售均价 (元/平)	7月销售均价 (元/平)	环比
马路湾	11702	11493	1.8%
太原街	13579	13434	1.1%
砂山	8934	8925	0.1%
南湖	11606	11643	-0.3%
集贤街	11451	11514	-0.5%
长白岛	15892	16093	-1.2%
三好街	16118	17257	-6.6%
五里河	9952	11397	-12.7%

8 月份沈阳各区域热门板块二手房涨跌情况统计

浑南区			
板块名称	8月销售均价 (元/平)	7月销售均价 (元/平)	环比
浑南中路	10711	10294	4.1%
浑河堡	12797	12388	3.3%
建筑大学	9751	9785	-0.3%
全运路	10881	10987	-1.0%
奥体中心	11615	11927	-2.6%
白塔	6692	6907	-3.1%
营城子	8570	8954	-4.3%
二十一世纪广场	9202	9743	-5.6%
大东区			
板块名称	8月销售均价 (元/平)	7月销售均价 (元/平)	环比
大北	10441	10124	3.1%
吉祥	8711	8586	1.5%
东北大马路	10913	10805	1.0%
东站	9646	9609	0.4%
傍江街	8486	8518	-0.4%
东中街	13882	13978	-0.7%
陶瓷城	8655	9190	-5.8%
望花	8999	12902	-30.3%
二台子	5270	7914	-33.4%
沈河区			
板块名称	8月销售均价 (元/平)	7月销售均价 (元/平)	环比
长安街	8405	7902	6.4%
市府广场	9996	9714	2.9%
方家栏	13564	13657	-0.7%
北站	8497	8585	-1.0%
金廊沈河段	11914	12063	-1.2%
中街	10248	10550	-2.9%
南塔	9773	10415	-6.2%
五爱	16963	19188	-11.6%
皇姑区			
板块名称	8月销售均价 (元/平)	7月销售均价 (元/平)	环比
黄河北大街	9358	8450	10.7%
陵东	8940	8700	2.8%
五一商店	8574	8363	2.5%
北陵公园	13104	13051	0.4%
北行	13142	13665	-3.8%
塔湾	9836	10327	-4.8%
陵西	8550	9144	-6.5%
三台子	7566	8727	-13.3%

8月份沈阳各区域热门板块二手房涨跌情况统计

铁西区			
板块名称	8月销售均价（元/平）	7月销售均价（元/平）	环比
保工街	12344	10286	20.0%
铁西广场	14476	13613	6.3%
启工街	10491	9905	5.9%
劳动公园	9093	8948	1.6%
沈辽路	7106	6997	1.6%
滑翔	8346	8460	-1.3%
兴工街	10913	11235	-2.9%
工人村	7026	8411	-16.5%
于洪区			
板块名称	8月销售均价（元/平）	7月销售均价（元/平）	环比
黑山	13530	12949	4.5%
怒江北街	9618	9487	1.4%
于洪新城	9336	9278	0.6%
丁香湖	10367	10364	0.03%
于洪广场	8676	8760	-1.0%
西三台子	7992	8137	-1.8%
平罗湾	5176	5306	-2.5%
造化	7773	8006	-2.9%
红旗台	6757	7246	-6.7%
沈北新区			
板块名称	8月销售均价（元/平）	7月销售均价（元/平）	环比
蒲河新城	7034	6706	4.9%
道义	7581	7293	3.9%
虎石台	4791	4743	1.0%
正良	10258	10416	-1.5%
清水台	6192	6334	-2.2%
苏家屯区			
板块名称	8月销售均价（元/平）	7月销售均价（元/平）	环比
湖西	5431	5233	3.8%
会展中心	7377	7175	2.8%
苏家屯火车站	8596	8655	-0.7%
临湖	7031	7490	-6.1%
民主	5808	8209	-29.2%

本章总结

“房住不炒”让投资市场持续降温，对二手房市场形成有力的冲击。对位客群从投机炒房转为对配套与产品自身需求，市场逐渐趋于健康理性。

同一区域不同板块内，房价相差或大或小，主要取决于产品自身与周边配套环境的竞争权重系数，这也是影响二手房市场发展走向的主因。

五、沈阳8月份人气楼盘

1. 沈城楼市报楼盘咨询量Top10

统计沈城楼市报楼盘咨询量，恒大中央广场连续两个月位居榜首，价格与区域占据一定优势。佳和新城凭借高层新品赢得广大购房者关注，产品的迭代更新促进了居住品质的提升，满足了更多改善客群的需求，性价比较高。

从区域上看，浑南区4个项目入榜，多位于新市府板块内，产品建设与周边配套是客群咨询的核心，区域环境不断优化也是其热度居高不下的主要原因。

从产品及价格上看，仍以刚需为主，改善为辅，高层价格承受能力在8000-10000元/平。华润置地|翡翠城公寓产品，吸引了投资客的关注。中国铁建·御水澜湾凭借价格、品牌及区位优势赢得了良好口碑，首次进榜，也是项目热度的真实反馈。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	咨询电话
1	恒大中央广场	浑南区新市府板块	高层82-130 洋房102-172	10000 13500	400-639-9993 转1775
2	佳和新城	沈河区方家栏板块	高层60-100	11000	400-639-9993 转1305
3	华润置地 翡翠城	皇姑北部经济区	翡翠公馆39-55	6000	400-639-9993 转1739
4	金辉·江山云著	浑南区新市府板块	小高层115、135	11500	400-639-9993 转1902
5	中冶·上和郡 青藤	和平区长白岛	高层45-80	12500	400-639-9993 转1516
6	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-114 洋房129-149	8500 9500-13000	400-639-9993 转1261
7	中国铁建·御水澜湾	沈北新区道义板块	高层88-95 洋房108-120	6800 8200	400-639-9993 转0988
8	龙湖·天璞	浑南区东湖板块	高层95-143	13000-14000	400-639-9993 转1922
9	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87、104	10000-14000	400-639-9993 转1148
10	碧桂园银亿·大城印象	于洪区西三台子板块	高层88、107、118 洋房135	9500-9800 12000-13000	400-639-9993 转1004

2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘来电量可知，金地·悦城大境夺得8月楼盘咨询量第一，项目自身大体量的产品规划与公园、学校配建，吸引了原住民、周边接壤区域及工厂职工的关注。

从产品面积上看，多以80-110平为主，其中6个项目含有80平以下房源，吸引着经济条件一般、用作婚房或单身置业的刚需客群，刚改及改善客群目标多集中在100平左右产品，一站式购房或改善居住品质是他们的置业目的。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	金地·悦城大境	大东区陶瓷城板块	清水高层80-100 精装高层90-105 清水洋房115 精装洋房130-150	9500 10500-11500 13000-15000 15000-16000
2	恒大中央广场	浑南区新市府板块	高层82-130 洋房102-172	10000 13500
3	宏发·浣花溪	于洪区于洪新城	高层55-83 多层85-98	10312 11921
4	首创光和城	浑南区新市府板块	高层87、104	10000-14000
5	亚泰城	沈北新区道义板块	景观高层60-103	—
6	沈阳雅居乐花园	沈北新区道义板块	高层89-114 洋房129-149	8500 9500-13000
7	碧桂园银亿·大城印象	于洪区西三台子板块	高层88、107、118 洋房135	9500-9800 12000-13000
8	德商·伍號院	沈抚新区	49-138	高层4800 洋房4800-6000
9	东亚·翰林世家	皇姑区北陵板块	高层79	12000
10	汇置·尚都	沈北新区道义板块	高层74-116 别墅151-161	9500-10000 330-480万/套

本章总结

通过榜单可得知，项目对位客群基本可分为两类，一类是经济条件一般，对居住有迫切需求，用来自己居住或准婚房，比较倾向选择70-90平的；另一类作为刚改或改善客群，居住品质与环境需求有所提升，房源面积多过百平，比较看重房企资质与产品自身。

供不应求的产生完全取决于市场需求端的空间大小，同时项目排名的变动也进一步说明近期内客群层级的变化与需求的转变，对下阶段预判有一定辅助作用。

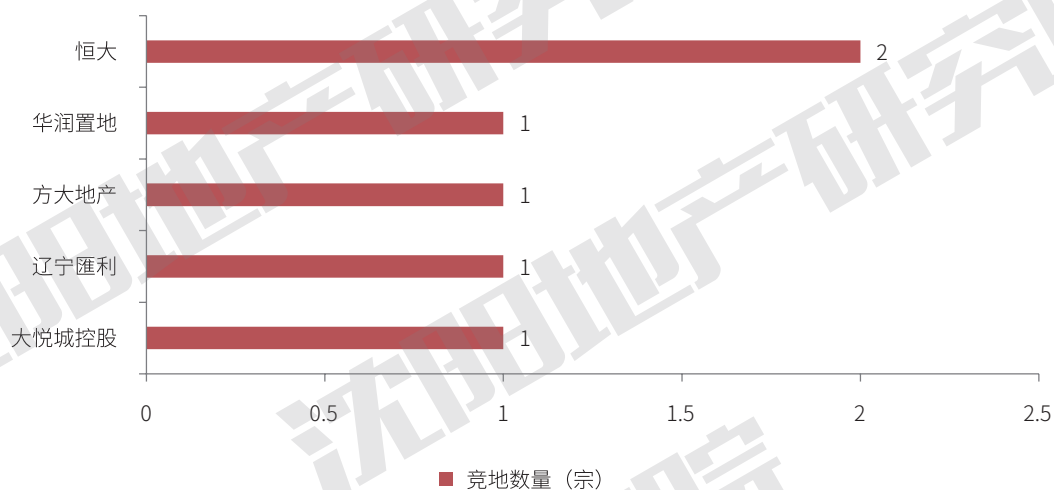
六、企业市场战略布局

1. 土地市场表现

由沈阳地产研究院统计，8月沈阳经营性土地共成交6宗，品牌房企竞得5宗，仅1家本土房企竞得凤凰城东地块。方大地产以成交楼面价10400元/建筑平方米竞得和平南堤西路南-3地块，以“黑马”身份布局和平，首进长白岛。地块区位优势是其一，与万科翡翠滨江项目一街之隔，未来共营，片区共振，或是长远战略。

另外，华润置地与大悦城控股平分苏家屯区“双子地块”，前者作为深耕，后者首进苏家屯，市场可期。

8月沈阳经营性土地竞得人对比分析



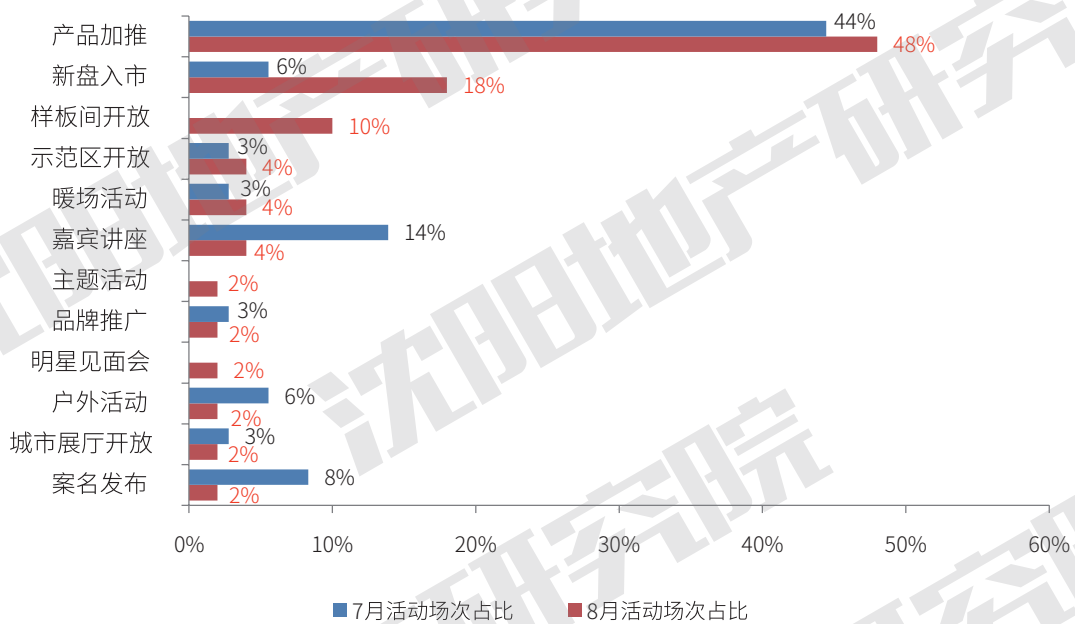
2. 营销策略分析

1) 新盘新品入市提速，讲座类活动大幅减少

8月份，沈阳楼市产品加推类活动仍位居营销事件场次榜首，占全类活动的48%，环比上涨9%，新盘入市事件占比18%，环比上涨200%。金九未到，热浪先至，市场热度提前一个月呈现，可以说是房企对购房意向的一种试水，也是在需求力强劲的环境下，供应端做出的顺势举动。随着促销活动逐渐“登上舞台”，今年的“金九”值得期待。

相对来看，嘉宾讲座与户外活动有所下降，对比上月各自下降71%、67%，在加速回笼资金的道路上，房企陆续从宣传推广类营销事件转向“真枪实弹”操作。7月份大量项目售楼处开放，8月样板间集中开放，正迎合了各自项目的营销排期，9月或将会有批量新品入市。

7-8月沈阳营销活动举办场次占比对比



2) 下旬8盘扎堆入市，多盘加推抢占市场

8月份，沈阳楼市给大家反馈的第一印象就是“开盘的好多，加推真快”。据统计，20-30日期间，就有8个新盘集中入市，包括恒大·绿茵小镇、九洲·御峯、龙湖·九里颐和等项目在内。同时，近30个项目在本月加推新品抢占市场，充分的展现了需求端对市场供应端的引导作用。

多个项目赶在月末、金九之前入市或加推新品，一方面是抓住市场需求旺盛节点，目的就是加快产品去化，回笼资金以备后期持续囤地开发，布局市场；另一方面也是提前预热金九的一种表现，来维持需求端的热度。



七、2019年9月沈阳房地产市场预测

- ▶ 融资持续收紧，LPR估值计算方式调整，营商环境持续优化，开发投资增速扩张。
- ▶ 限购不变，放宽落户、吸纳人才、招商等政策落地成形，“因城施策”细则将拟定。
- ▶ 成交端将出现明显上涨，供应端波动下滑，挂牌竞拍仍为土地交易的主要方式。
- ▶ 商品住宅供需两端高位盘整或将出现“小高潮”，房价维稳，持续在万元以上。
- ▶ 二手房销售价格下降幅度减小，各区热点板块受配套与新房市场影响而产生波动。
- ▶ 进入“金九”，房企营销活动将增多，尤其表现在暖场与优惠促销上，拿地积极。



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