

2020年4月 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

目录 CONTENTS

一、宏观市场	04
1.宏观经济	
2.金融信息	
3.市场政策	
4.城区建设	
5.交通环境	
6.教育动态	
7.重点项目	
8.城市要闻	
9.本章总结	
二、土地市场	11
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.经营性土地限竞类综合出让价格	
6.本章总结	
三、商品住宅市场	16
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	21
1.价格波动回落，溢价空间收缩	
2.房价“倒挂”终止，和平领跑全城	
3.房价下降区域占比过半，苏家屯垫底	
4.苏家屯全域价格上行，大东望花板块上浮最大	
5.本章总结	
五、沈阳楼盘来电云数据分析	26
1.4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	31
1.嘉城（中金）沈北筑城，拿地开工一气呵成	
2.老城双盘月末首开，预热五一黄金周	
3.房企加速推新品，减压抢人抢市场	
七、2020年5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。

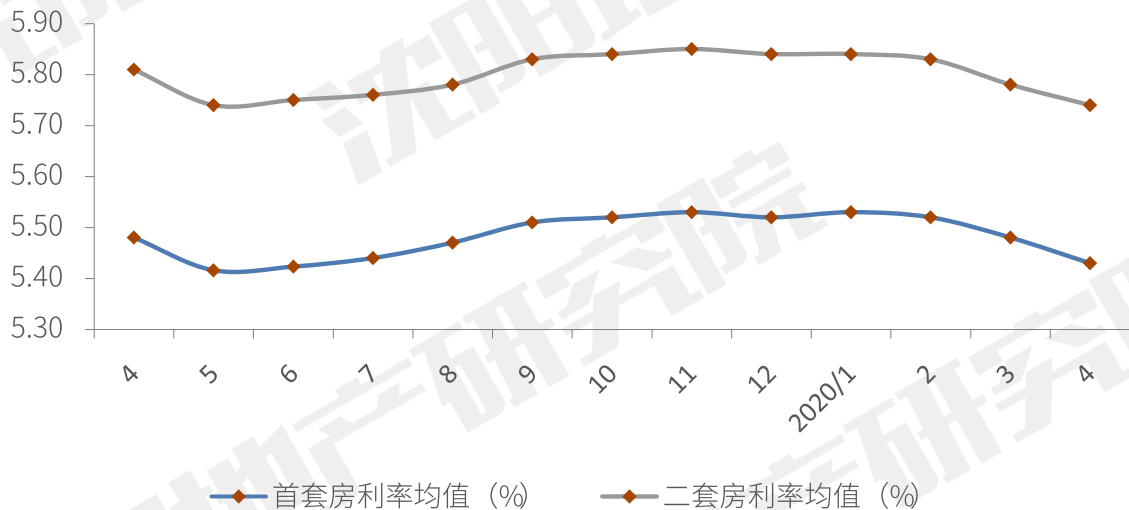
内部交流 参考资料

一、宏观市场

1. 宏观经济

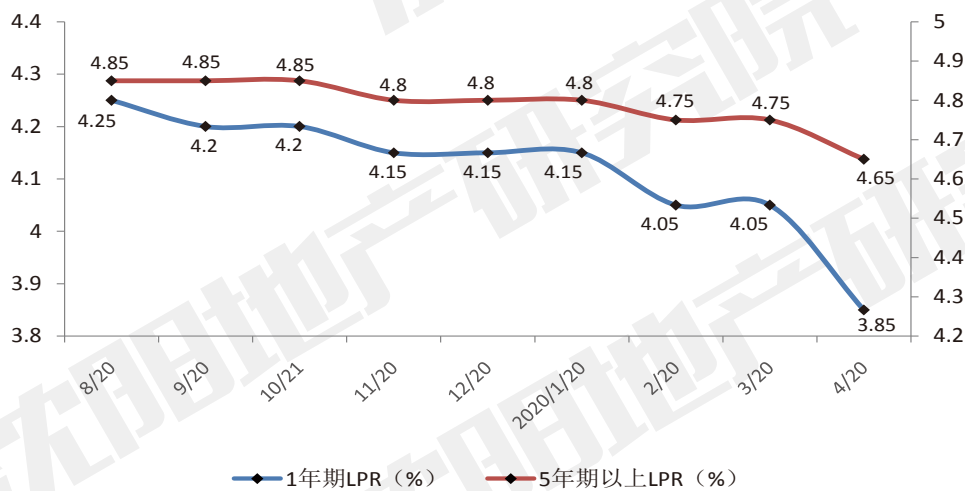
1) 4月，全国首套房贷款平均利率则为5.43%，环比下降5BP；二套房贷款平均利率为5.74%，环比下降4BP。进入2020年，全国首套房与二套房贷款利率先扬后抑，连续三个月持续下降。

4月全国首套利率均值月度走势



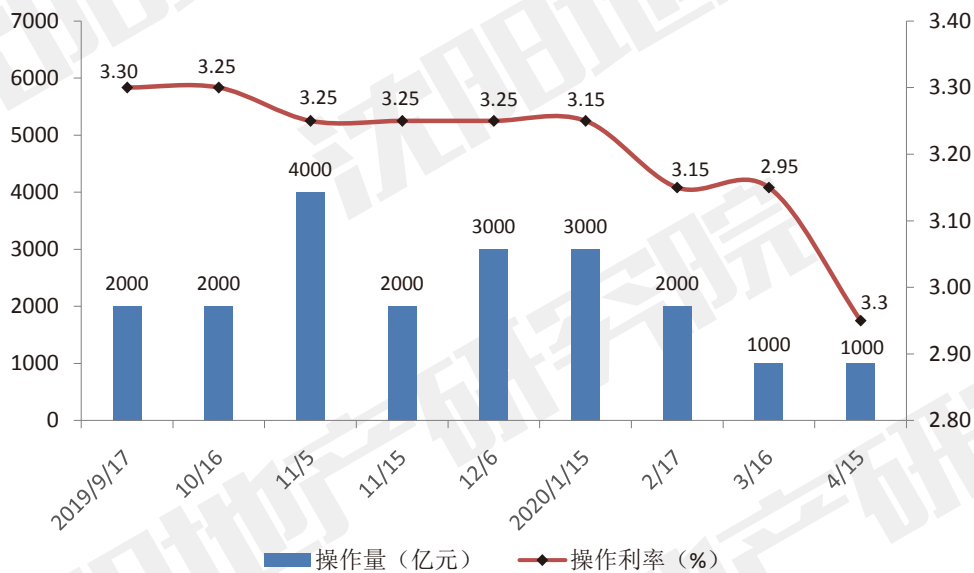
2) 4月20日，贷款市场报价利率（LPR）最新报价为：1年期LPR为3.85%，下降20个基点；5年期以上LPR为4.65%，下降10个基点。自新政实施后1年期利率下降了40个基点，5年期以上利率下降了20个基点。态势利好楼市需求端，整体市场仍以稳健为主基调。

2020年4月全国贷款市场报价利率（LPR）走势



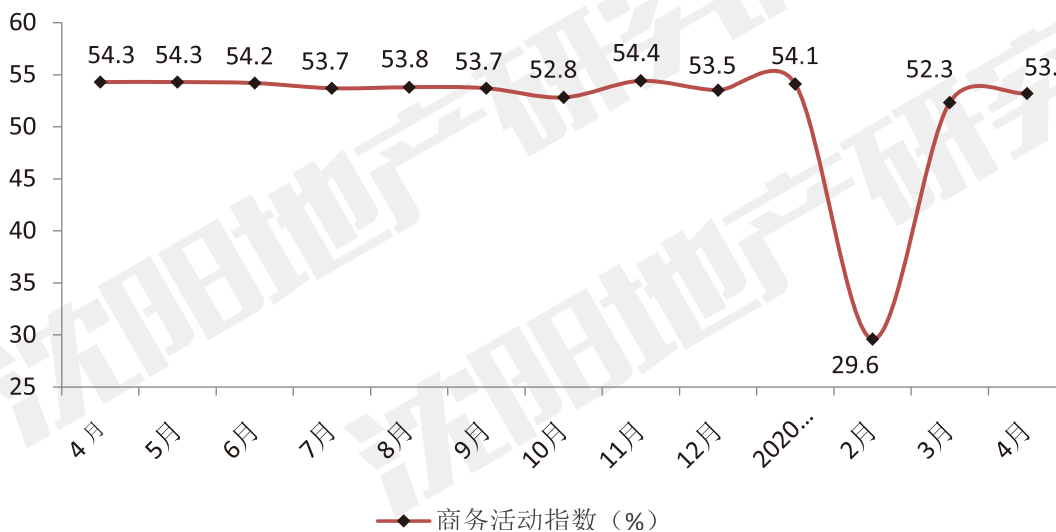
3) 4月份，一年期限MLF中标利率相比上月下降20个基点，自2019年9月份以来，利率下降了35个基点，融资门槛持续降低。央行作为“投资者”持续向市场投放流动资金，持续降低中标利率，有利于目前疫情之下经济稳定，缓解市场压力，不仅有助于降低企业融资成本以应对疫情影响，而且在疫情结束后经济进入恢复性增长时也有积极作用，对金融、房地产等市场形成利好。

央行一年期限中期借贷便利操作金与利率走势



4) 4月份，非制造业商务活动指数53.2%，高于上月0.9个百分点。建筑业商务活动指数59.7%，较上月上升4.6个百分点，其中土木工程建筑业高于总体。在复苏传统基建、加快新基建等政策推动下，建筑业复工复产明显加快，城建发展提速。

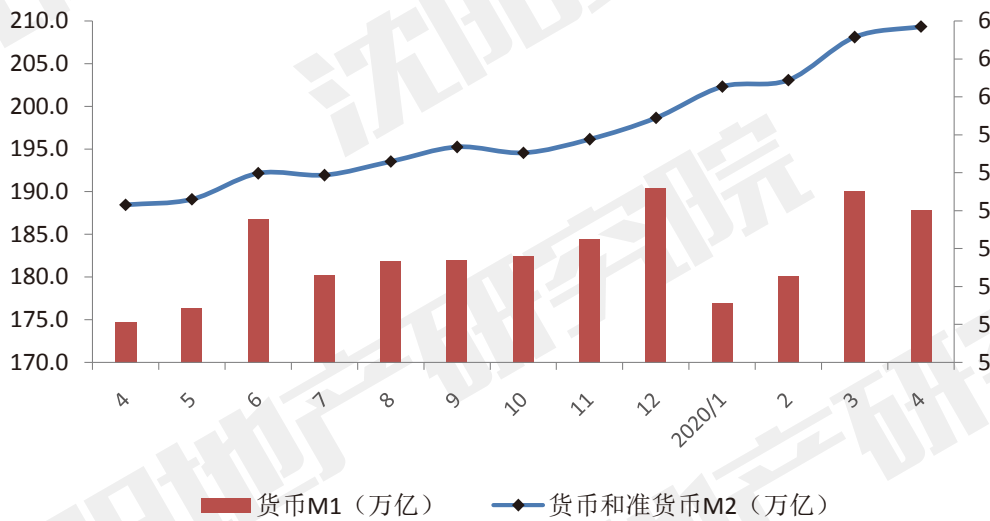
4月全国非制造业商务活动指数



5) 4月份, 广义货币(M2)余额209.35万亿元, 同比上涨11.1%, 环比上涨0.61%; 狭义货币(M1)余额57.02万亿元, 同比上涨5.5%, 环比下降0.85%。M1下降, M2增速回调, 消费和终端市场活跃度下降, 投资活跃度虽然上行, 但相比前期有所减弱, 市场处于修复期。

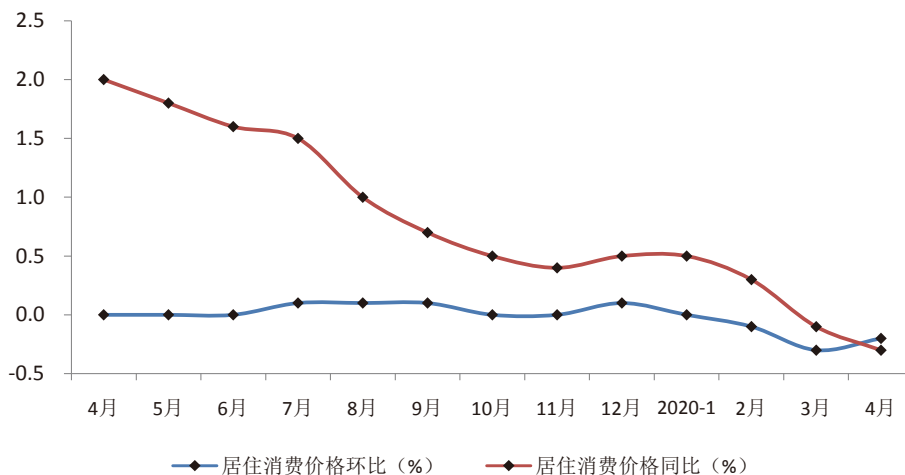
M1的下降说明多数企业开始动用银行存款进行必要的投资与自身运营(如工资、日常消耗等), M2的持续上涨是央行近期对金融货币进行调控的有效结果, 持续放宽下调融资贷款门槛, 以提振实体经济, 增大市场货币流通, 维稳金融市场。

4月M1M2货币量走势



6) 4月份, 全国居民居住消费价格同比下降0.3%, 环比下降0.2%, 在全部产业链条中, 对CPI的走势影响微小。但从全局不难看出, 近一年的居住消费呈明显下降态势, 在房住不炒的管控下, 消费价格下降, 抵制了投机炒房, 市场维稳健康发展。

4月全国居住类消费价格指数走势



2. 金融信息

1) 4月3日，中国人民银行决定定向下调存款准备金率1个百分点，于4月15日和5月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点，共释放长期资金约4000亿元；自4月7日起，将金融机构在央行超额存款准备金利率从0.72%下调至0.35%。

2) 4月24日，人民银行根据金融机构需求情况，对当日到期的2674亿元定向中期借贷便利（TMLF）进行了续做，续做金额为561亿元，操作利率2.95%，相比最近一次下降了20个基点。

3. 市场政策

全国类政策重点提炼

4月17日，中共中央政治局召开会议顺利召开，分析研究当前经济形势和经济工作，释放出未来房地产市场五大信号。

- 进一步明确房地产行业定位和未来长期化调控基调：“房住不炒”底线不动摇，精细化精准化“因城施策、因企施策”，不做强制刺激，维持房地产市场的健康发展秩序。

- 运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行。

- 房地产行业融资趋紧的环境难有根本改变，但在“稳健的货币政策”导向下，融资环境或能迎来边际宽松。

- 房地产行业的调控政策选择上，更多在于缓解企业资金压力，提振市场信心，稳定市场预期，供给端政策或将发挥更大作用。

- 加大老旧小区改造惠及民生，未来相关政策仍将继续完善以保障工作的正常推进，这或将为房企带来一定机遇，有一定实力的企业可适时做好相关准备。

其他内容盘点

时间	相关命题	内容概要
4月3日	政府专项债不用于土地收储和与房地产相关的项目	财政部副部长许宏才在国务院联防联控机制新闻发布会上表示，今年明确政府的专项债不用于土地收储和与房地产相关的项目。同时，将城镇老旧小区改造纳入了专项债券的支持范围。
4月10日	在一季度金融统计数据发布会上，央行金融市场司司长邹澜表示，未来将持续围绕“三稳”目标做好工作。	房地产市场的“三稳”（稳地价、稳房价、稳预期）基调中，稳预期尤其重要，预期不稳反而对经济伤害更大。
4月13日	住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见	推行房屋交易合同网上签约即时备案，当事人完成签约后，通过相关技术手段实现即时备案，生成备案编码，在楼盘表中自动更新房屋交易状况信息。
4月29日	住房和城乡建设部、国家发展改革委发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》	严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建500米以上建筑。

沈阳及省级重点提炼

4月2日，沈阳市人民政府办公室转发市公安局发布的《关于全面取消人才落户限制进一步放开落户政策补充意见的通知》。

- ◆ 技工学校、职业院校及以上在校生和毕业生（含往届），可在我市落户；
- ◆ 取得国家认可的初级以上职业资格证书、技能等级证书的人员，可在我市落户；
- ◆ 在沈与用人单位依法签订《劳动合同》的就业人员，可在我市落户；
- ◆ 在我市缴纳职工医疗保险或养老保险的灵活就业人员，可在我市落户；
- ◆ 在沈投资创业取得《营业执照》的经营者（含个体工商户），可在我市落户；
- ◆ 在沈购房并取得合法房屋手续的（含普通住宅、商业网点、公寓、写字间等），可在我市落户；
- ◆ 凡具有我市户籍的居民，其父母、配偶、子女均可在我市投靠落户。

其他内容盘点

发布时间	政策命题	概要简述
4月1日	即日起，调整住房公积金部分提取政策。	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 延长“房证未发”持《购房合同》提取时限，缩短职工购房后申请提取住房公积金的时间周期，减轻职工的购房资金压力。 ◆ 调整偿还商贷提取方式、额度，其合计提取住房公积金的额度更高，对职工住房消费支出支持力度更大。 ◆ 提高租赁住房提取限额，进一步促进住房租赁市场的健康发展。
4月2日	沈阳个人不动产登记时限再压缩	存量房转移、回迁房、房改房、解遗办证、变更和更正等登记业务，全部调整为3个工作日内办结。
4月3日	市房产局联合六部门印发《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》及有序释放商品房预售监管资金的通知	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 现有商品房预售监管项目沉淀的监管资金提前释放10%，企业可在2020年6月底前提取，新增项目继续执行原办法。 ◆ 疫情响应之前和响应期间成交地块，首付款按成交确认书约定执行，余款（含分期利息）缴款时间在响应期间的，可延期至三级响应期结束后15个工作日内。 ◆ 给予2个月续展期；房地产企业与购房人在疫情响应之前签订《商品房买卖合同》，合同中约定房屋交付日期在疫情期间的，续展期从三级响应期结束之日起计算。 ◆ 因疫情影响，房企确有特殊困难不能按期缴纳税款的，经企业申请，报税务部门批准可延期缴纳，最长不得超过3个月。
4月15日	在“2020中国沈阳海智创新创业大赛”新闻发布会上，沈阳市人力资源服务与行政执法中心有关负责人介绍了来沈就业创业人才的购房补贴标准。	2017年1月1日后购房，并承诺在沈就业创业五年以上的毕业生，申请时毕业年限、首次购房时间均不超过五年的，可按照博士毕业生6万、硕士毕业生3万、本科毕业生1万的标准享受一次性购房补贴。

4. 城区建设

1) 沈阳自然资源局公告：因东塔机场搬迁项目属于军用设施项目，按照军方军用设施相关保密规定要求，该项目进展情况不予以公开发布。

2) 铁西区工人村单元定位为以居住兼具文化旅游服务功能为主的现代生活区。未来在居住用地布局上，保留现状建筑质量较好的住宅建筑，对老旧小区进行渐进式改造，提升老旧小区居住品质。

3) 依托沈阳金融商贸开发区，沈河区将原有四大经济区调整为开发区所属园区，分别为现代金融园区、皇城文旅园区、现代商贸园区、新兴科技园区。

4) 2020年，苏家屯区将打造科学合理、运转高效的城区治理体系，建设高品质新城区。

5) 4月20日，沈河区举办沈阳盛京皇城综合保护利用工程、盛京皇城创建5A级景区、中街国家级步行街改造提升试点全面启动仪式。

5. 交通环境

1) 地铁9号线皇姑屯站目前已全面开工建设，计划于2020年12月31日试运行。

2) 沈阳地铁10号线桑林子车辆段土建工程提前240天通过竣工验收。

6. 教育动态

4月10日，南京一校恒大文旅城分校奠基仪式隆重启幕，沈阳恒大文化旅游城引进沈阳南京一校是苏家屯区开启名校引入的里程碑。

7. 重点项目

1) 于洪区苏宁国际文创智慧产业小镇计划7月底前完成一期土地征地拆迁，8月实现项目一期土地挂牌，9月开工建设。项目总投资320亿元，共分三期实施建设。

2) 4月1日，皇姑区27个重大项目实现集中开复工，总投资额160.9亿元。

3) 4月7日，苏家屯区举行了2020年54个重点项目集中开工仪式，总投资342.7亿元，当年计划投资82.3亿元，比去年同期增加30.8亿元。

4) 4月9日，铁西区（经开区、中德园）举行2020年30个重点项目集中开工仪式，总投资365.9亿元。

5) 4月10日，于洪区举行了2020年上半年25个重点项目集中开工仪式暨苏宁易购东北地区电商运营中心项目开工仪式，总投资151亿元。

6) 4月10日，沈河区保利天汇、富力金融中心项目、大型商业旅游文化综合体盛京豫珑城改造项目等36个重点项目集中开复工，总投资356亿元。

7) 4月22日，大东区举行21个重点项目集中开工仪式，总投资额达346亿元。预计9月底完成全年开复工100个亿元以上项目的目标任务。

8) 4月29日, 沈抚新区举行2020年招商引资项目春季集中开(复)工暨一方·天年大数据医疗产业园奠基仪式。本次开复工建设项目共计88个, 总投资708.58亿元。

8. 城市要闻

目前, 全国已经有包括海宁、广州、济南、宝鸡、驻马店、青岛等城市出现了“松动政策一日游”现象, 表明地方政府的两种动机, 一是希望快速重启和恢复经济增长, 二是试探住房市场政策底线。虽然地方一贯执行“因城施策”, 但“房住不炒”仍为市场发展的主基调。

本章总结

A. 看经济。首套与二套房贷利率持续下降, LPR与一年期限MLF(中期借贷便利)同步下行, 众多利好指向市场需求端, 有效刺激活跃度提升, 增大资金流动性, 促进企业投资开发与人均消费支出, 维护社会经济健康平稳发展。

B. 看政策。“房住不炒”再被重申, 虽然地方可“因城施策”, 但不可“越轨”。沈阳通过放宽落户条件刺激终端客群消费, 一是加大消化目前市场中超1700万平库存产品; 二是依照李克强总理之前提出的“吸引人才的同时要想如何留住人才”的核心思想, 保持人口净流入优势, 建设新沈阳, 助力振兴东北。

C. 看金融。2020年央行连续第三次降准, 并于4月7日, 12年来首次下调超额存款准备金利率。通过增大市场流动性资金来缓解疫情前后企业运营的压力, 降低贷款融资门槛, 刺激实体经济尤其是中小企业复苏, 引导贷款利率LPR下降, 利好楼市需求端, 但整体影响不大, 仍以维稳为主。

D. 看城建。老城转型新建、新区科学管理、试点工程提速进行, 人居生活基础环境越来越好。城市竞争力的提升将进一步吸引更多市外企业进驻投资, 加速沈阳向国家中心城市迈进。

E. 看交通。地铁双线同步进行, 10号线开通运行进入倒计时阶段, 沈阳地下交通环境形成“田字形”闭环模式, 人们出行更便捷, 更有利于跨区工作与生活, 减小区间经济实力差, 平衡城市人口分布, 促进向上发展。

F. 看教育。沈阳恒大文化旅游城引进沈阳南京一校, 是文化旅游产业和教育融合发展的有益探索和尝试, 将有力推动所在片区教育环境提升, 同时也将为新市府板块的文化旅游产业发展带来良好机遇, 助力新市府板块区域价值提升。

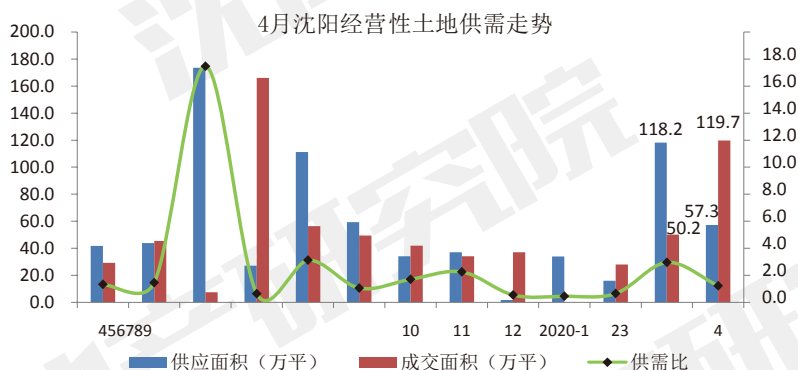
G. 看项目。7个区域, 281个重点项目开工, 总投资额近1800亿, 涉及多个产业领域, 开复工提速, 推进社会经济加速回归正轨, 带动相关上下游行业发展。

二、土地市场

1. 经营性土地供需走势

供需端高于去年同期，拿地情绪高涨

4月份，沈阳经营性土地供应总面积57.3万平，环比下降51.6%，同比上涨37.4%；成交总面积119.7万平，环比上涨138.6%，同比上涨310.1%，持续三个月上行。供需两端明显高于去年同期，波动处于近一年平均线之上。房企拿地积极，土地提质量增创年内市场小高峰，大势向好。



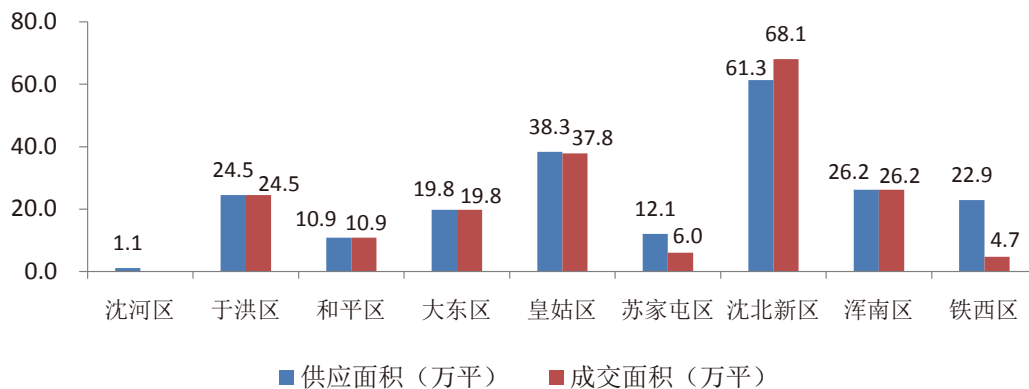
2. 经营性土地区域供需

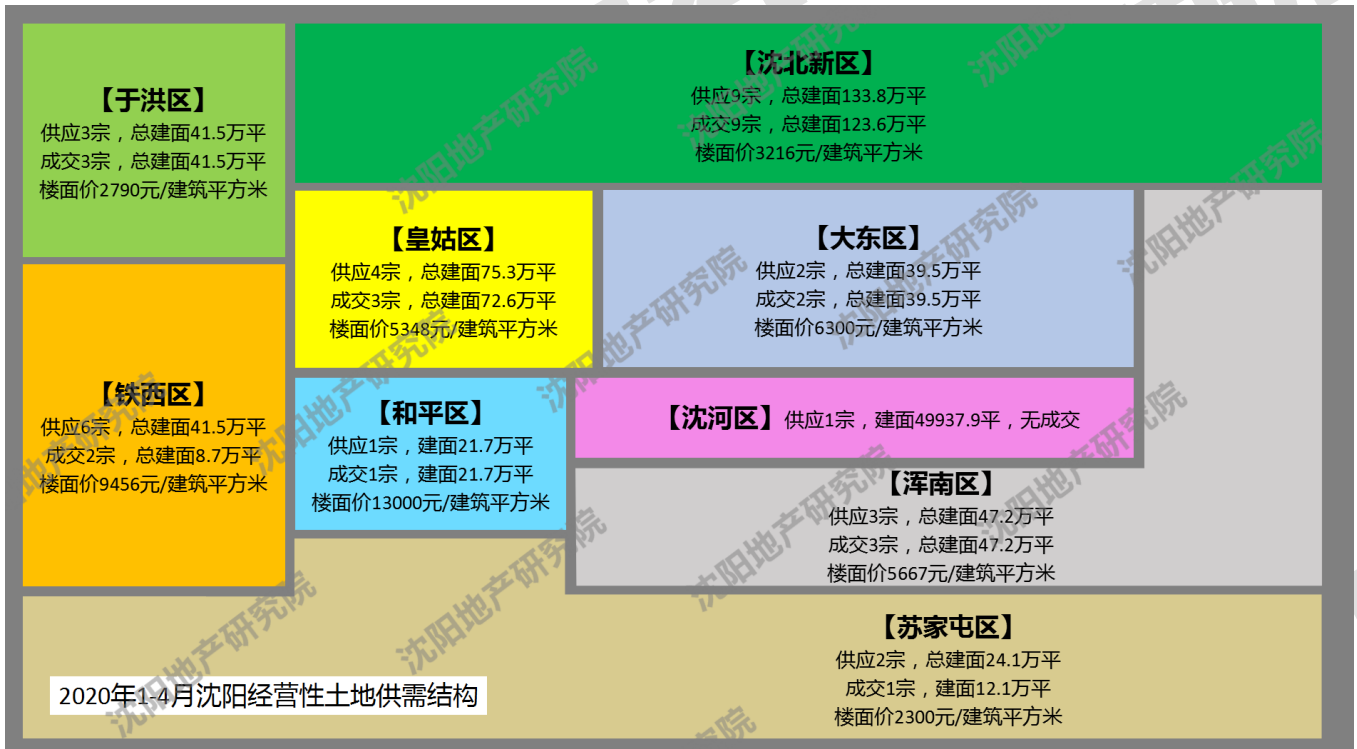
沈北夺供需量双冠，沈河持续垫底

1-4月，5个区域供需平衡，苏家屯与铁西供过于求，主因在于地块流拍与月末入市。沈河区持续垫底，沈北新区供不应求夺得市场供需双冠，热度高涨领跑全市9区。房企与土地供给端合力推动沈北新区净地开发，盘活闲置与烂尾项目重生，既是资源的充分有效利用，同时也是助力区域发展规划的动能之一。

苏家屯区1-4月共出让1宗地块，为瑰香街西金钱松西路北地块，曾在2月3日被叫停拍卖，后于3月10日再次入市并于31日顺利出让。最终致使区域月度数据出现了供过于求，但实际则为供需平衡。

1-4月各区经营性土地供需走势

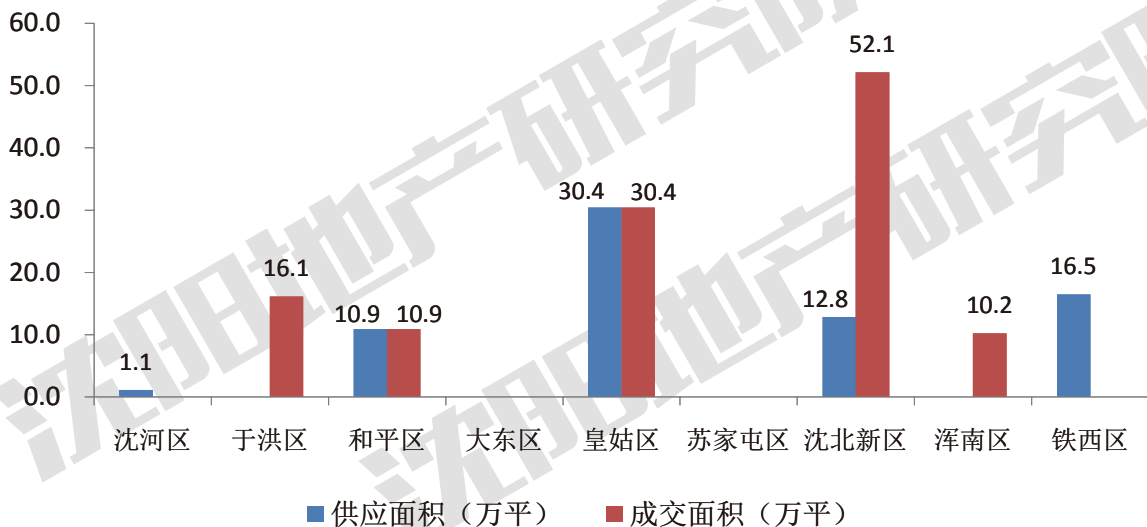




两区市场“停摆”，沈北稳居成交榜首

4月，沈北新区土地成交总面积52.1万平，位居成交首位，皇姑以30.4万平紧随其后。大东区与苏家屯区供需停滞，市场进入“停摆”期，此态势将造成两区5月的土地出让仍处于低位或无成交，短期内以平稳为主，市场聚焦点将由地市向楼市转移。

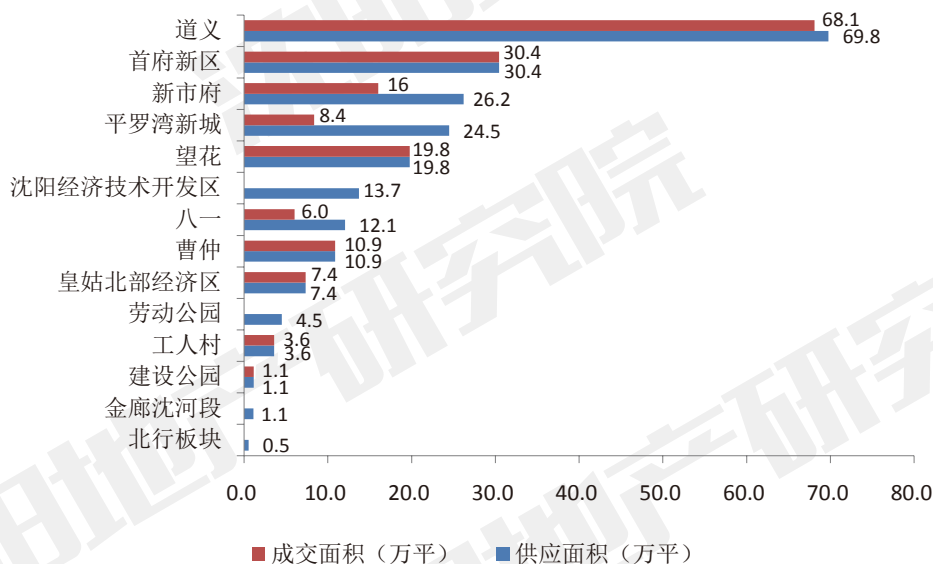
4月各区经营性土地供需走势



道义供需量位居第一，新区板块为推地主力

1-4月，沈北新区的道义板块土地供应总面积69.8万平，成交总面积68.1万平，稳居排行榜第一。老城区土地入市量虽位于榜单尾端，但均为高标地块，出则必抢，地市里的焦点。

2020年1-4月经营性土地板块供需面积对比

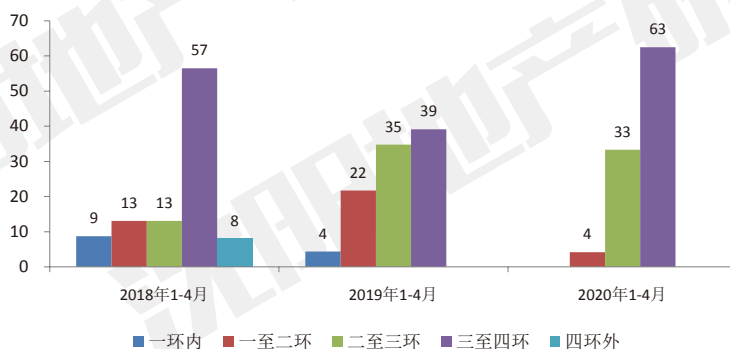


3. 经营性土地成交环线

三至四环为推地核心区，二环内减量提质

2020年1-4月土地成交仍以三至四环区域为主，二环内推量仅占4%，1环内与四环外无新增，近三年同期内成交分布态势由锥子型向梯田型转变。1环内“黄金”地已进入枯竭状态，出则必抢，而四环外多为商业商务或文旅产业类用地，市场供需力度不强。

近三年前4个月经营性土地成交环线占比分布



4. 经营性土地楼面价与溢价率

楼面价高位盘整，溢价回落而大势上涨

4月份，经营性土地成交楼面价为4843元/建筑平方米，环比下降12.1%，同比下降1.1%，大势处于高位居稳。溢价率为13.8%，相比上月下降了19个百分点，当月共出让土地13宗，通过挂牌方式交易的有7宗，降低了整体溢价率，但相对于前期来看，仍处于上涨态势，房企拿地较为积极。

近一年沈阳土地平均溢价率与成交楼面价走势

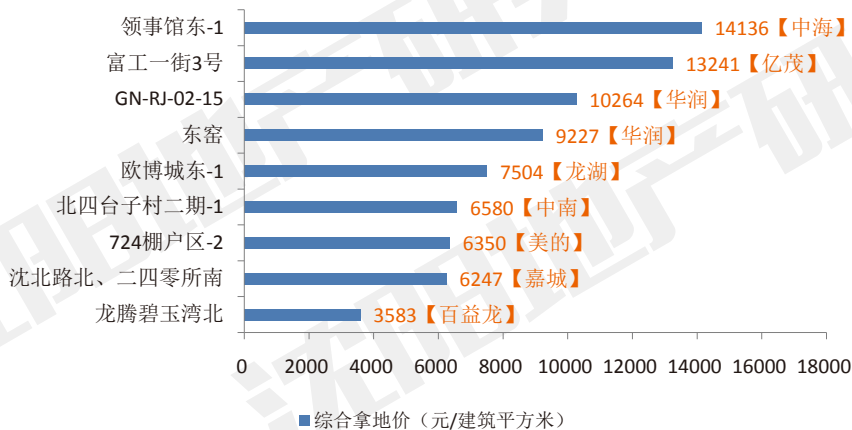


5. 经营性土地限竞类综合出让价格

9宗地块竞配建，中海拿地价高居榜首

1-4月，沈阳经营性土地成交24宗，其中进入竞配建阶段的地块有9宗，占比37.5%，位于和平区曹仲板块的领事馆东-1地块被中海以顶价13000元/建筑平方米竞得，需配建12500平租赁房，核算后拿地价为14136元/建筑平方米，创造了年内土地成交单价新高。

1-4月限竞地块综合拿地楼面价



2020年4月沈阳经营性土地成交明细表

竞得时间	地块名称	所属区域	用地面积(平)	规划用途	容积率	起拍价(元/建筑平方米)	成交价(元/建筑平方米)	竞得人	商业占比
4-7	正良四路1号	于洪区	161127.74	二类居住(R2)	≥1.7 >1.0	2690	2690	富禹	≥10%
4-13	文储街西-1	沈北新区	125051.84	二类居住(R2)	≥1.5 >1.0	4180	4180	金地	≥5%
4-13	文储街西-2	沈北新区	101589.73	二类居住(R2) 商业(B1)	≥1.8 >1.0	3420	3420	金地	≥30%
4-13	文储街西-3	皇姑区	149616.16	二类居住(R2)、 商业(B1)	≥1.8 >1.0	3420	3420	金地	≥30%
4-14	沈北路北二四零所南侧地块	沈北新区	48334.00	二类居住(R2)	≥1.8	2880	3950	嘉城	≥5%
4-23	沈北路北格微软件北侧-1	沈北新区	118224	二类居住(R2)	≥1.8 >1.0	2880	2880	嘉城	≥15%
4-23	GN-KJ-02-18-1	浑南区	13349.65	商务(B2)	≥2.1	1010	1010	融盛	—
4-23	GN-ZD-04-03/06	浑南区	88642.72	二类居住(R2) 商务(B2) 商业(B1)	≥1.75 >1.0	4030	4030	启迪	≥35%
4-28	原卡丁车地块	沈北新区	32526	二类居住(R2) 商务(B2)	≥2.0 >1.0	2680	2800	安鑫	≥60%
4-28	原宝通家具地块	沈北新区	11101	二类居住(R2)	≥2.5 >1.0	3720	4300	华强	≥5%
4-28	龙腾碧玉湾北	沈北新区	84502	二类居住(R2)	≥1.8 >1.0	2340	3500	百益龙	≥5%
4-28	东窑	皇姑区	154802.19	二类居住(R2)	≥2.0 >1.0	6540	7000	华润	≥10%
4-28	领事馆东-1	和平区	108607.7	二类居住(R2) 商业(B1)	≥2.0 >1.0	9150	13000	中海	≥15%

本章总结

4月土地市场进入了年内的一波小高潮阶段，虽然溢价率环比有所下降，但在大势上与地价同步呈现上涨态势，房企积极拿地是主要原因。另外，从入市土地起拍价来看，均高于往期周边土地入市价，这个是助推成交价高位盘整的重要原因。

从目前市场数据来看，5月土地成交量将出现明显下滑，螺旋波动后趋于稳态。量的下降并不会影响市场热度，面对优质地块，房企仍会参拍抢地，整体节奏把控在供需两端。

三.商品住宅市场

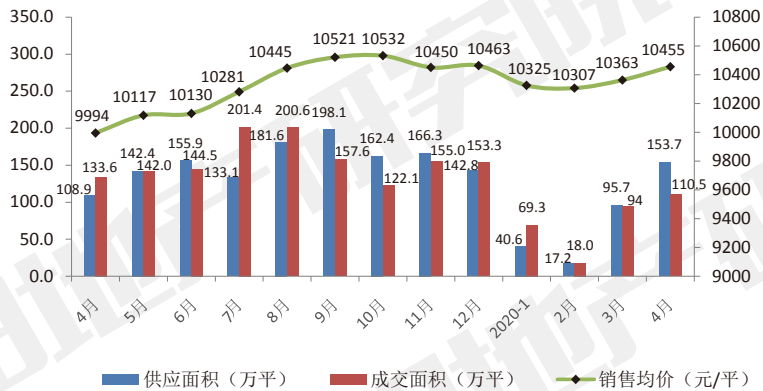
1. 全市商品住宅供需走势

量价齐升，房企加速推新补仓

4月份，沈阳商品住宅供应面积153.7万平，环比上涨60.6%，同比上涨41.1%；成交面积110.5万平，环比上涨17.5%，同比下降17.3%，整体呈现供过于求态势，主因在于4月下旬房企集中加推新品入市备战五一黄金周，致使供应量大幅上涨。

销售均价为10455元/平，环比上涨0.9%，连续双月回升，与去年11月价格基本持平。低价产品库存量将见底，入市新盘/新品价格均高于前期，同时，在地价上涨牵引下，新房价格基本属于“被迫式”上涨，但涨幅仍处于合理区间，5月房价将保持稳中有升的态势。

4月沈阳商品住宅供需走势

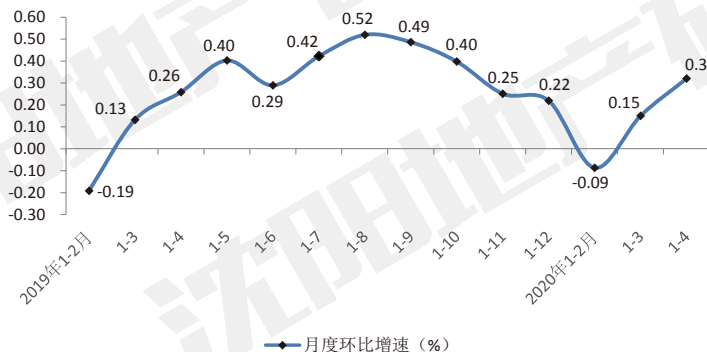


环比增速超去年同期，前4个月稳中有升

1-4月，商品住宅销售均价环比上涨0.32%，相比前三个月上涨17个基点。从1-2月到1-4月的环比数据来看，均超2019年同期，房价呈现稳中有升，预计5月将会续势上行。

在限购与房住不炒的调控背景下，沈阳新房价格处于合理区间。热销的高端改善项目对市场价格推升作用不大，毕竟产品受众客群仅是市场中的一小部分，价格上涨的主因在于低价产品逐渐被消化退市，入市的新品多为刚改与改善型。

4月商品住宅销售均价环比增速走势

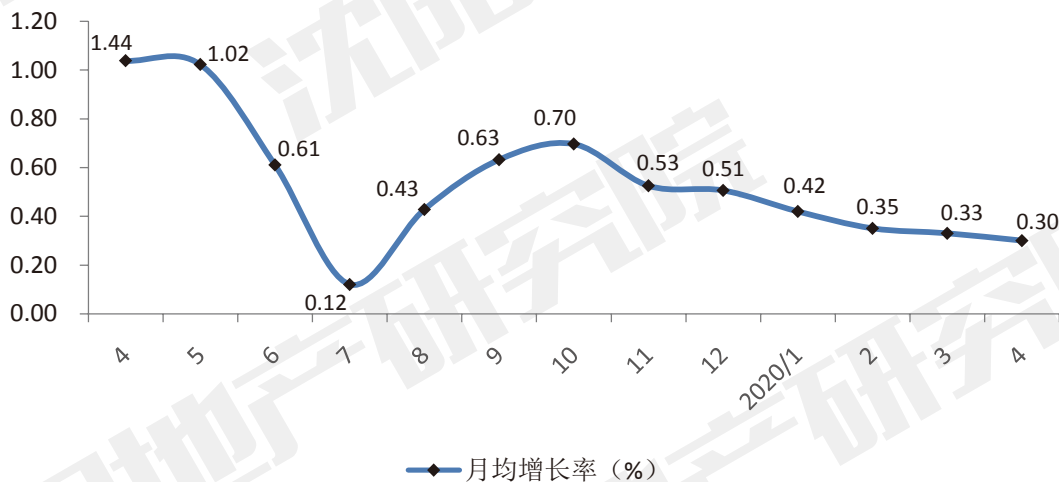


月均增长率再降3个基点，近半年持续下行

4月份，沈阳商品住宅销售均价月均增长率为0.3%，环比下降3个基点，近半年内持续下行，价格上浮空间持续被压缩，市场运行稳中向好。

月均增长率可直观展现出近一年房价涨跌速度与空间的大小，可以说是房价波动的终端产物。牵制价格的因素有很多，如不同属性产品的供销、优惠力度的大小等，受影响最大的无疑是经济型刚需客群，侧重点在总房款、月供与收入的对比。

近一年商品住宅销售均价月均增长率



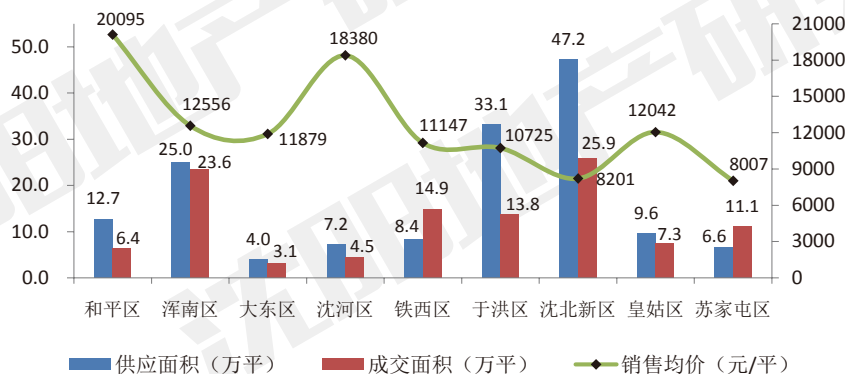
2. 各区域商品住宅供需走势

三区房价破“天花板”，七区供过于求

4月份，和平区商品住宅销售均价为20095元/平，稳居9区房价之首，成功进入20000+元/平，打破历史“天花板”，同样开创房价新纪元的还有沈北新区8201元/平、苏家屯区8007元/平；

3月份的房价预判成功落地，全市房价区间上行。从供需面积来看，七区呈现供过于求，房企4月下旬加速推新补仓，多为品牌房企开发的热销产品，5月成交看涨，将现供不应求。沈北新区夺得4月供需双冠，区域市场热度不减。

4月各区域商品住宅供需走势

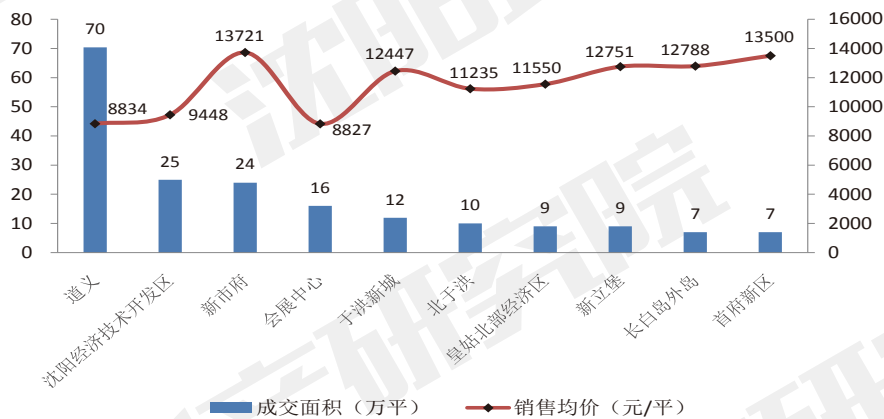


道义“当红不让”，新市府“有价有市”

1-4月，道义板块成交面积约70万平，稳居板块成交面积第一，在售房源均价8834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，消费客群从经济型刚需逐渐转为刚改与改善。

排名前四的板块，除了新市府，其他房价均位于10000元/平以下，侧面反映出目前购房者在区域房源选择及对房价承受能力的侧重点。

1-4月热门板块成交面积与价格走势

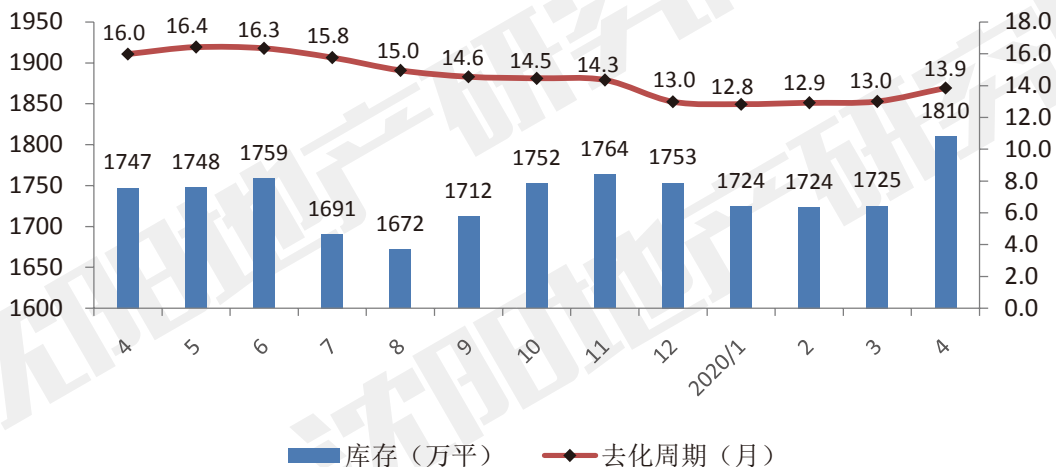


3. 商品住宅库存与去化周期

仓满弹足，去化周期与库存同步反弹

4月份，沈阳商品住宅库存量为1810万平，涨至近1年内最高值，环比上涨4.9%，同比上涨3.6%；去化周期为13.9个月，环比上涨6.5%，同比下降13.4%。库存大幅反弹，去化周期增长，主因在于房企加速推新抢份额，新品集中供应致使全市库存量上行，可谓是“仓满弹足”，预计5月会回落。

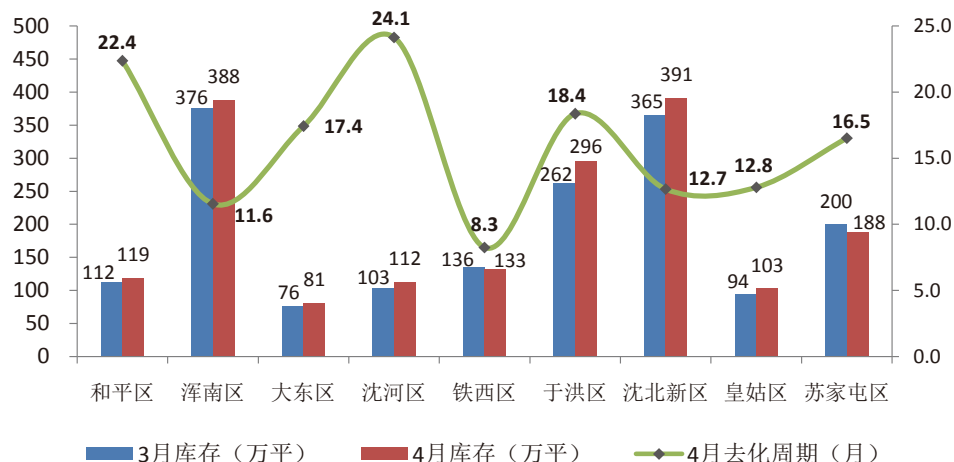
4月沈阳商品住宅库存面积与去化周期走势



7区库存上涨，铁西去化周期再降0.2个月

4月份，全市9区中库存量上涨的区域有7个，仅铁西与苏家屯区呈下降态势，铁西区去化周期从3月份的8.5个月下降至8.3个月，供不应求为主因，经开区为消化主力。随着全省房地产去库存五项举措的实施，下半年新城新区的库存量将会有所回落，主要有浑南、铁西、沈北、皇姑及于洪。

4月沈阳各区库存与去化周期走势

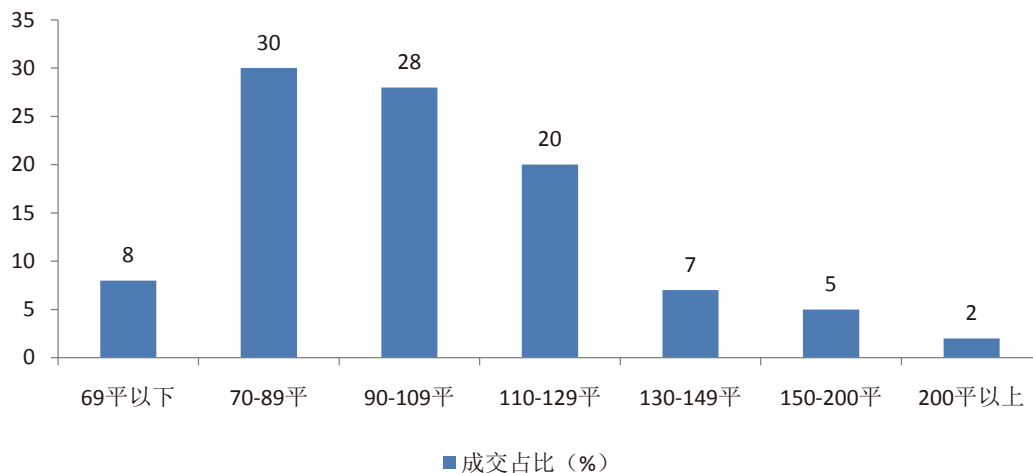


4. 商品住宅成交户型面积段

70-109平为成交主力，刚需为主，刚改占比上升明显

1-4月份，沈阳商品住宅成交户型主力面积为70-109平，刚需为主，刚改与改善户型占比攀升，以三至四室的高层、洋房为主。69平以下小户型成交占比增加，多为二套投资与婚前首套置业。随着沈阳落户条件进一步放宽，6类人员落户可携配偶、子女、父母落户，住房需求增强，未来69平小户与120平四房或将成为市场热点。

1-4月商品住宅成交户型面积占比





本章总结

疫情的出现让沈阳楼市“金三”失色，还好出现了翘尾。4月市场回暖，量价齐升。房企加速补仓的同时，购房需求不断在释放，形成了良性闭环。但供过于求致使库存量与去化周期出现明显反弹，还好处于合理区间，后期会波动回落。

金融贷款利率与门槛降低、营商与工程审批流程简化缩时、购房需求迸发、复工复产促使产品入市提速等多种原因促使楼市加速回暖向好，伴随着土地市场热度高涨，年中将会进入市场高峰期。

四、二手房市场

1. 价格波动回落，溢价空间收缩

4月份，沈阳二手房销售均价10350元/平，环比下降1.94%，同比上涨4.6%，近一年波动上涨，2020年内态势趋稳，短期内二手房价仍将在13000-15000元/平区间内振荡。未来沈阳的二手房市场两极分化将逐步增强，一面是价格低位运行的“老破小”，另一面则是价值居高的改善/资源需求类房源（如学区、养老等）。在房住不炒、全城限购、资源优化的背景下，二手房溢价空间开始出现收缩，市场逐渐回归理性。

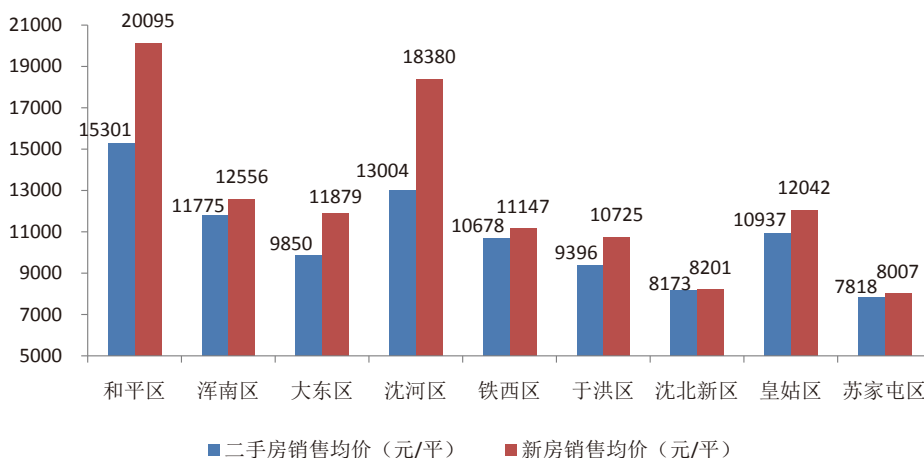
4月二手房销售均价走势



2. 房价“倒挂”终止，和平领跑全城

4月份，各区域二手房价格均低于新房，“倒挂”现象终止。和平区新房与二手房价格位居首位，成熟配套资源与新房市场的牵引是推动价格上行的主因。沈北新区与苏家屯区的新房与二手房价格差略小，“倒挂”频现于两区，但介于市场预期下行，未来出现的概率降低。

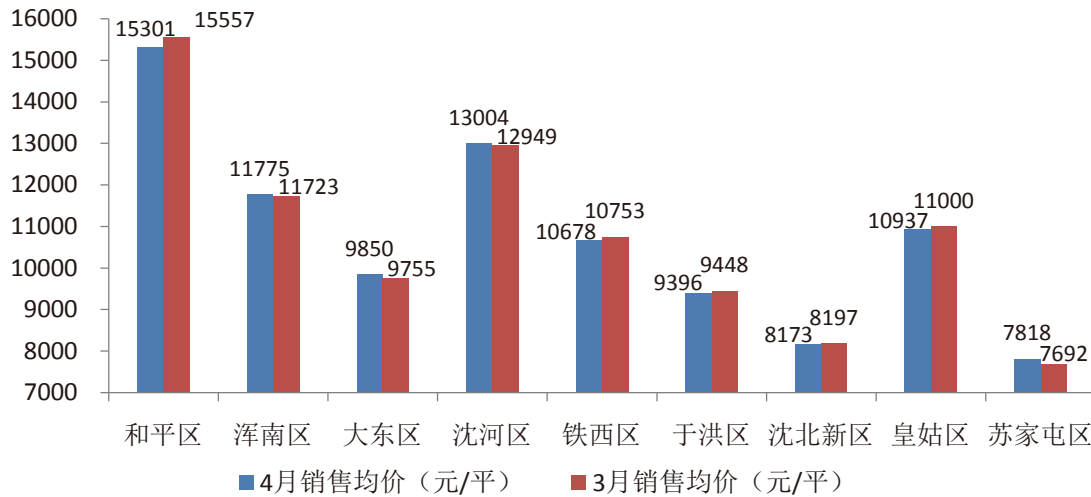
4月新房与二手房销售均价走势



3. 房价下降区域占比过半，苏家屯垫底

4月份，二手房价格下降的区域有5个，和平区环比下降1.65%，苏家屯区上涨1.64%，两区分列涨跌首位。随着土地市场热度高涨，新房新品不断入市，人们选择购买新房意向远高于二手房，但面对区域与资源需求的选择上，主城区的二手房还是“比较香的”。

4月各区二手房销售均价走势



4. 苏家屯全域价格上行，大东望花板块上浮最大

统计9区热门板块二手房3-4月销售均价得知，仅苏家屯一区全域上涨，其他8区有涨有跌。在所有板块中，望花板块价格上涨幅度最大，为26.8%，龙湖与美的高价拿地进驻，地铁4号线加速建设，激活了片区市场，拔高预期，推动二手市场上行。

板块名称	4月销售均价 (元/平)	3月销售均价 (元/平)	环比
和平区			
五里河	14008	12822	9.2%
长白岛	19027	17609	8.1%
太原街	15993	15952	0.3%
南市场	15956	16001	-0.3%
集贤街	12279	12356	-0.6%
南湖	12975	13067	-0.7%
西塔	8039	8436	-4.7%
三好街	18107	19353	-6.4%
中山广场	14632	15680	-6.7%
砂山	9169	10419	-12.0%



大东区			
望花	10067	7941	26.8%
滂江街	7696	6959	10.6%
东站	10202	10003	2.0%
大北	10411	10237	1.7%
吉祥	9450	9295	1.7%
八王寺	11602	11513	0.8%
东北大马路	11474	11446	0.2%
陶瓷城	12057	12088	-0.3%
万泉	7957	8005	-0.6%
东中街	14157	14278	-0.8%

沈河区			
房地产大厦	10248	9476	8.1%
北站	19211	19085	0.7%
五爱街	20059	19961	0.5%
中街	11362	11344	0.2%
长青(丰乐)	8938	8953	-0.2%
方家栏	14495	14551	-0.4%
风雨坛	15683	15809	-0.8%
市府广场	10176	10380	-2.0%
大西	13520	13836	-2.3%
南塔	11729	12050	-2.7%

皇姑区			
东三台子	10587	9303	13.8%
辽河	8772	8585	2.2%
陵东	9888	9779	1.1%
五一商店	8884	8831	0.6%
北陵公园	12902	12873	0.2%
黄河北大街	11411	11500	-0.8%
塔湾	18684	18926	-1.3%
北行	13461	13707	-1.8%
怒江街	9225	11414	-19.2%

沈北新区			
道义	8683	8255	5.2%
蒲河新城	7734	7460	3.7%
辉山	5014	4888	2.6%
新城子	5268	5376	-2.0%
虎石台	5002	5364	-6.7%
正良	9514	11023	-13.7%
铁西区			
滑翔	9611	8327	15.4%
经济技术开发区	9148	8800	4.0%
工人村	8841	8520	3.8%
保工街	13844	13471	2.8%
艳粉	8581	8418	1.9%
劳动公园	9696	9588	1.1%
铁西广场	15070	15058	0.1%
兴顺	10095	10211	-1.1%
重工街	10012	10190	-1.7%
沈辽路	7583	7920	-4.3%
于洪区			
于洪新城	11909	11571	2.9%
平罗	5973	5861	1.9%
红旗台	7530	7445	1.1%
陵西	8782	8686	1.1%
荷兰村	9530	9519	0.1%
黑山	13171	13296	-0.9%
丁香湖	16963	17198	-1.4%
怒江北街	9746	9915	-1.7%
于洪广场	8974	9153	-2.0%
造化	8297	8835	-6.1%

浑南区			
棋盘山	11016	10488	5.0%
二十一世纪广场	10942	10453	4.7%
浑河堡	13069	13026	0.3%
奥体中心	12413	12378	0.3%
全运路	11668	11778	-0.9%
浑南中路	12645	12952	-2.4%
建筑大学	12206	12678	-3.7%
理工大学	9330	9778	-4.6%
白塔	8376	8801	-4.8%
桃仙	10491	13976	-24.9%

苏家屯区			
临湖	8821	8112	4.6%
民主	6047	7807	3.7%
会展中心	11721	12131	1.8%
佟沟新城	7674	7692	1.2%
湖西	5949	5649	0.6%
苏家屯火车站	9503	9469	0.2%

本章总结

哪些人在购买二手房？与新房相比，其优势在哪？去化热力点集中在哪个区域？这些问题可以用五个字来回答，那就是“居住与资源”。成熟的居住氛围、优越的资源配套、宜居的产品户型等都是购买二手房的需求点，但这些房源毕竟在整个市场中占比略小，支撑力不足，而且房屋产权剩余年限也是购房者普遍关注的热点。

目前沈阳仍施行全城限购+限售，大家在购买二手房前一定要进行多次论证，充分的了解自己的终极购房目的，不要因短线需求影响了长线的生活投资，毕竟落脚点仍是“房住不炒”。

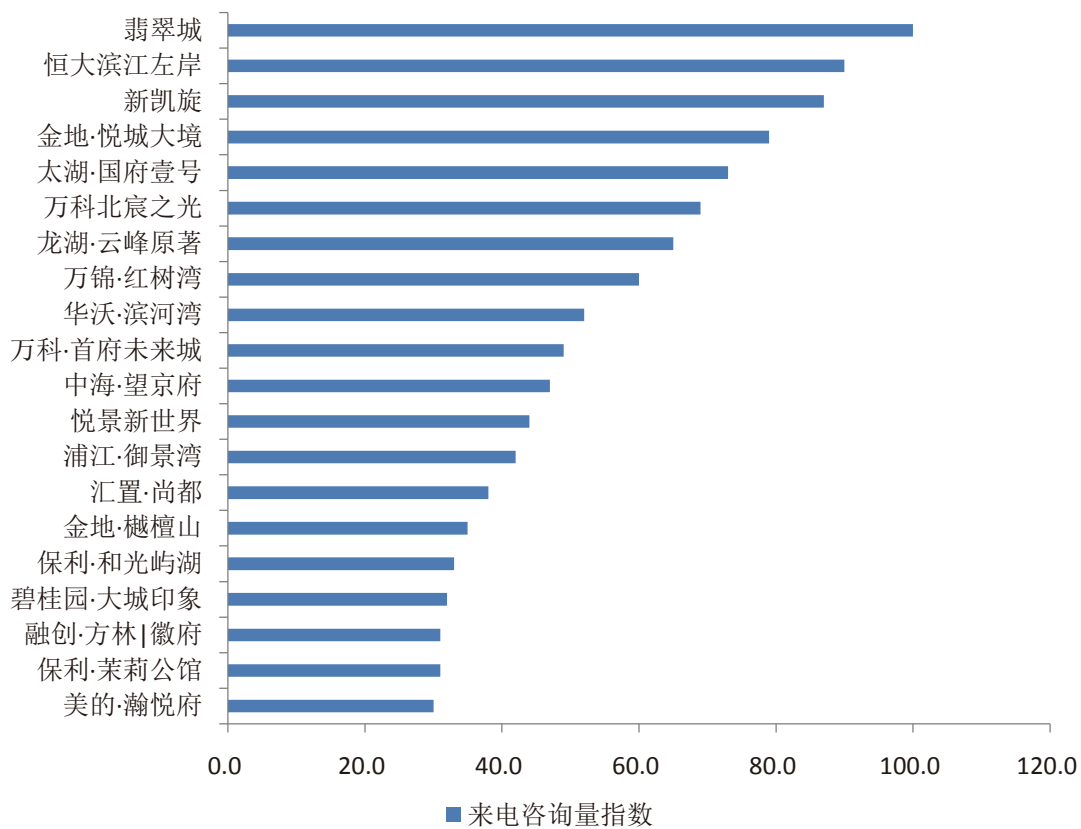
五、沈阳楼盘来电量云数据分析

1. 4月楼盘咨询来电量Top20

继一季度夺冠之后，翡翠城凭借自身超高性价比再次位居楼盘来电咨询量榜单首位。项目位于皇姑北部经济区，紧邻三环与黄河北大街交汇处，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，同时还有学区利好加持，主要吸纳刚需客群。

从前20名楼盘中可知，新盘新品入榜数量增多，如新凯旋、万科北宸之光、悦景新世界三大新盘都会近期市场热议的项目，不仅表现在房企品牌效应上，所在区域也是沈阳楼市的亮点。相比3月而言，品牌类改善产品占比明显提升。

4月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	恒大滨江左岸	浑南区东湖板块	高层 80-150	9000-9800	400-639-9993 转 1713
3	新凯旋	皇姑北部经济区	精装高层 89-120	未定	400-639-9993 转 2065
4	金地·悦城大境	大东区陶瓷城板块	精装高层 105-125 精装洋房 130-150	12000-13000 16000-18000	400-639-9993 转 1901
5	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 102-150 瞰景洋房 84	7900 10500 10000 起	400-639-9993 转 1286
6	万科北宸之光	沈北新区道义板块	高层 81-123	未定	400-639-9993 转 2079
7	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
8	万锦·红树湾	浑南区新市府板块	高层 82 洋房 100-149	11500 14000	400-639-9993 转 1155
9	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
10	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
11	中海·望京府	沈北新区道义板块	精装高层 87-118 清水洋房 105-138	12000 14000	400-639-9993 转 2020
12	悦景新世界	和平区三好街板块	高层 90-210	未定	400-639-9993 转 1178
13	浦江·御景湾	浑南区奥体板块	高层 91-148 洋房 139-163	17000-19000 24000-31000	400-639-9993 转 1098



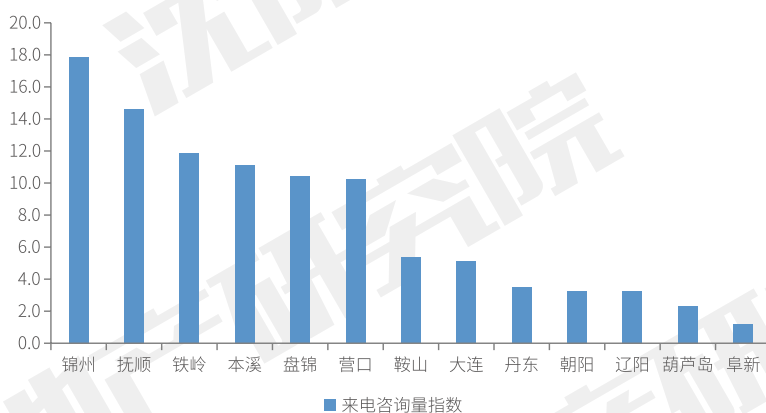
排名	项目	区域	主推产品 (平)	参考均价 (元/平)	咨询电话
14	汇置·尚都	沈北新区 道义板块	金廊院著 151-161 学府高层 88-128 墅景洋房 119-127 汇置繁华里 100-500	高层 10000 洋房标准层 12500 洋房一楼 16000-18500 洋房顶层 14000-15000	400-639-9993 转 1284
15	金地·樾檀山	浑南区 奥体板块	洋房 148	19000-20000	400-639-9993 转 1770
16	保利·和光屿湖	于洪区 丁香湖板块	高层 95-115 洋房 125-160	未定	400-639-9993 转 2093
17	碧桂园· 大城印象	于洪区西 三台子板块	洋房 135 高层 80-88 高层新品 88-122	13500 9600 未定	400-639-9993 转 1004
18	融创·方林 徽府	皇姑区 北陵板块	精装高层 86-138 LOFT 公寓 58-69	20000 15000	400-639-9993 转 2056
19	保利·茉莉公馆	和平区长白 岛外岛区域	高层 85-120 洋房 89-140	11000-12000 13000-14000	400-639-9993 转 1183
20	美的·瀚悦府	皇姑区 道义东板块	小高层 88-120 洋房 105-135	12000 14500	400-639-9993 转 1918

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

4月份，外埠区域楼盘来电咨询量前三甲为锦州、抚顺与铁岭，营口来电指数成为榜单分割线，目前沈阳经济区一体化范围内的城市仍为来电主力。随着沈阳进一步放宽落户限制，未来异地购房者占比将会明显提升，但介于市场处于限购大环境下，市场总体仍保持平稳。

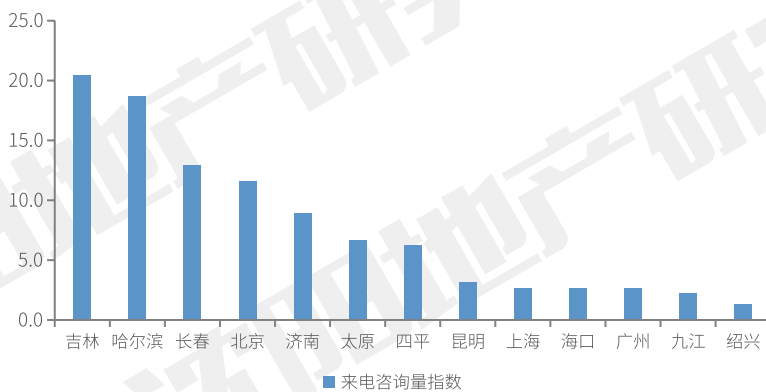
4月省内城市来电咨询量排行



辽宁省外城市来电咨询量排行

4月份，辽宁省外来来电咨询量前三甲为吉林、哈尔滨与杭州，长春从第三滑落至第四。全局来看，东北地区城市稳居来电主力，北京位列第五，京沈合作促进异地置业咨询量上涨。目前全国疫情趋稳，沈阳在售项目来电量相比上月明显上涨，市场供需间活跃指数明显提升，但从案场客户来访上看仍以沈阳本土为主，异地咨询主要为投资与在沈置业为主。

4月省外城市来电咨询量排行





本章总结

品牌改善类项目在4月来电榜单中霸屏，如新凯旋、万科北宸之光、悦景新世界等，与上月入围项目品类有些许差异，刚需项目有所减少，但万锦·红树湾与华沃·滨河湾两个项目依然坚挺在前10之中，价格与区位优势赢得了客群青睐，经济型刚需仍为市场主力。

在外市来电客群中，他们有的是在沈阳工作或经商，有的是在外地工作的人想在家乡置业。随着沈阳城市虹吸效应的增强，外地企业纷纷进入投资，人才加速涌入这个人口净流入的省会城市。这不仅对城市的市场经济与整体发展起到积极推动作用，同时有利于房产库存的去化，市场整体预期向好。

六、企业市场战略布局

1. 嘉城（中金）沈北筑城，拿地开工一气呵成

从1-4月土地成交数据上看，沈北新区是依旧的火热，共出让9宗地块，占比37.5%，位居九区之首。其中的舆论热点除了百益龙深耕沈北拿下龙腾碧玉湾北侧地块之外，嘉城连下两城、时速奠基开工的举措可见其布局沈北市场抢占份额的雄心。

4月14日，嘉城以楼面价3950元/建筑平方米、总价3.4亿元竞得沈北路北二二零所南侧地块后，4月16日举行了项目奠基仪式，案名正式确定为中金·朗悦。4月23日，再次出手竞得沈北路北格微软件北侧-1地块，产品确定建设为中金·时代启城【泓府二期】组团。

2. 老城双盘月末首开，预热五一黄金周

4月29日，沈阳楼市迎来两大纯新盘首开，分别是位于和平区曹仲板块的华发和平首府和皇姑北部经济区的新凯旋。据市场监测，新凯旋去化效果好于华发和平首府，主因在于产品单价与区位成熟度。抢在五一前开盘入市，一是规避五一假期人流外出带来的不利影响，二是因前期预售备案时间的确定。虽然时间节点处于非周末，但去化效果良好，需求强劲。

3. 房企加速推新品，减压抢人抢市场

经过3月疫情由爆发期向平稳期过渡，4月沈阳楼市迎来了小高峰，产品入市量环比同比双涨，下旬房企集中放量，一是为了赶在五一假期前通过产品入市加推增加自身企业运转资金增加，减少压力；二是在市场需求力强劲的环境下，抢夺客户资源，促进业绩上行；三是抢市场，增大自身的份额，巩固占位，为接下来的“解限（即解除线下活动限制）”营销做充足准备。

七、2020年5月份沈阳房地产市场预测

- ◆ 经济：LPR下降，首套利率下行，M1M2货币持续上升，央行继续放贷降低融资门槛。
- ◆ 政策：房住不炒+限购限售，试探一城一策，放宽但不松动，长效机制仍为主脉。
- ◆ 土地：供销量双降，“限价、竞配建”仍为必备竞拍条件，溢价空间与地价上行。
- ◆ 新房：量价齐升，库存量与去化周期回调，房价环比增速下降，月均增长率下行。
- ◆ 二手房：全市价格持续下探，溢价空间持续收缩，在新房市场挤压下，渐入低迷。
- ◆ 营销：线下案场活动多数以论坛、节假日类为主，聚集类暖场活动无法“登上舞台”。