

2018年10月 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》、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2017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
地产分析师 刘贺予
焦杨帆
江莹
董宏伟
车晶
薛钦
网站支持 房小二网
设计 兰健欣

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.省城规划	
3.交通建设	
4.教育动态	
5.市场政策	
二、土地市场	08
1.经营性用地供需走势	
2.经营性用地供需结构	
3.经营性用地环线位置	
4.经营性用地属性分析	
5.经营性用地交易方式与走势	
6.经营性用地成交明细	
三、商品住宅市场	12
1.全市商品住宅供需走势	
2.全市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段分析	
四、二手房市场	16
1.10月沈阳二手房销售均价破“9”，“新旧”线或短期内相交？	
2.各区销售均价稳中有升，成熟配套是关键	
3.二手房10月租金微涨，年关将至或是原由	
五、沈阳三季度人气楼盘	18
1.《沈城楼市》楼盘400电话来电量Top10	
2.房小二网楼盘400电话来电量Top10	
3.房小二网楼盘热搜排行Top10	
六、企业市场战略布局	21
1.土地市场表现	
2.营销分析	
七、购房者需求分析	22
1.客户购房目的与房源售卖属性对比	
2.客户年龄与买房关注点对比	
3.客户购房目的与产品形态对比	
4.客户年龄与产品属性对比	
八、2018年11月沈阳房地产市场预测	24



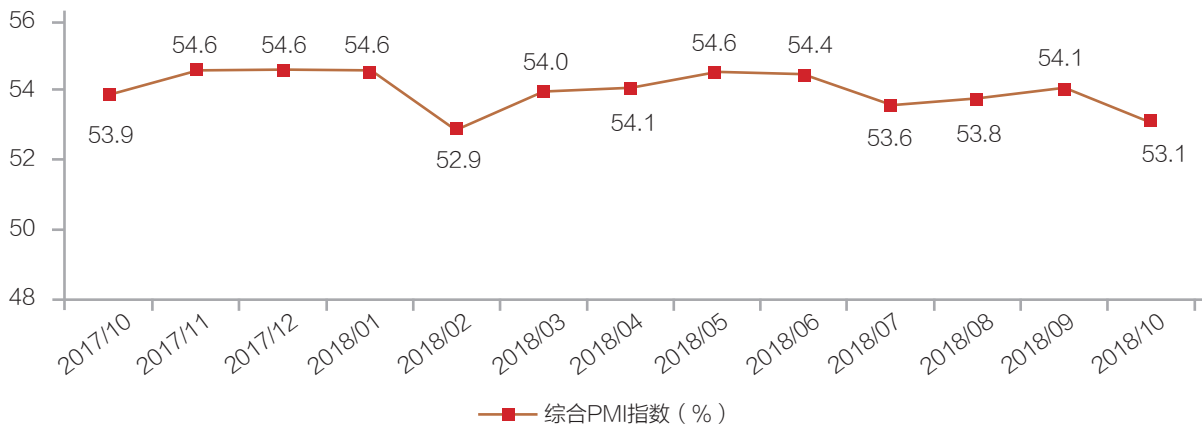
一、宏观资讯

1. 宏观经济

- 1) 10月15日起央行降准1个百分点，实为央行年内第四次降准。
- 2) 综合PMI产出指数景气度有所回落，房地产行业呈现收缩态势。

10月份，综合PMI（采购经理指数）产出指数为53.1%，比上月回落1.0个百分点，企业生产经营活动延续扩张态势，但增速有所放缓。住宿、银行等行业业务活动预期指数环比均有所提升，且位于65.0%以上。建筑业市场需求稳定增长，企业信心较强。

近1年全国综合PMI产出指数走势（经季节调整）

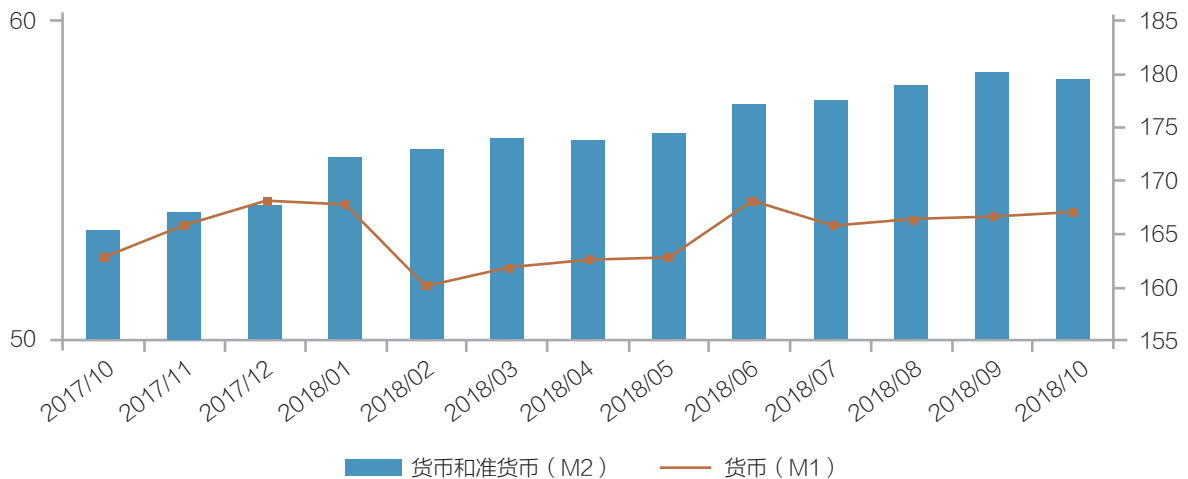


- 3) M1M2同比环比增速双涨，M2环比增速小幅回落

由沈阳地产研究院数据整理，10月M2货币量为179.56万亿，环比下跌0.34%，同比增涨8%；M1货币量为54.01万亿，环比增涨0.28%，增速小幅回落，同比增长2.7%。

M2相比M1高出3倍，市场供过于求，且M1波动趋稳。在此大背景下，房地产市场应加大去库存力度，避免开发投机过热，需求不足所造成的泡沫风险。

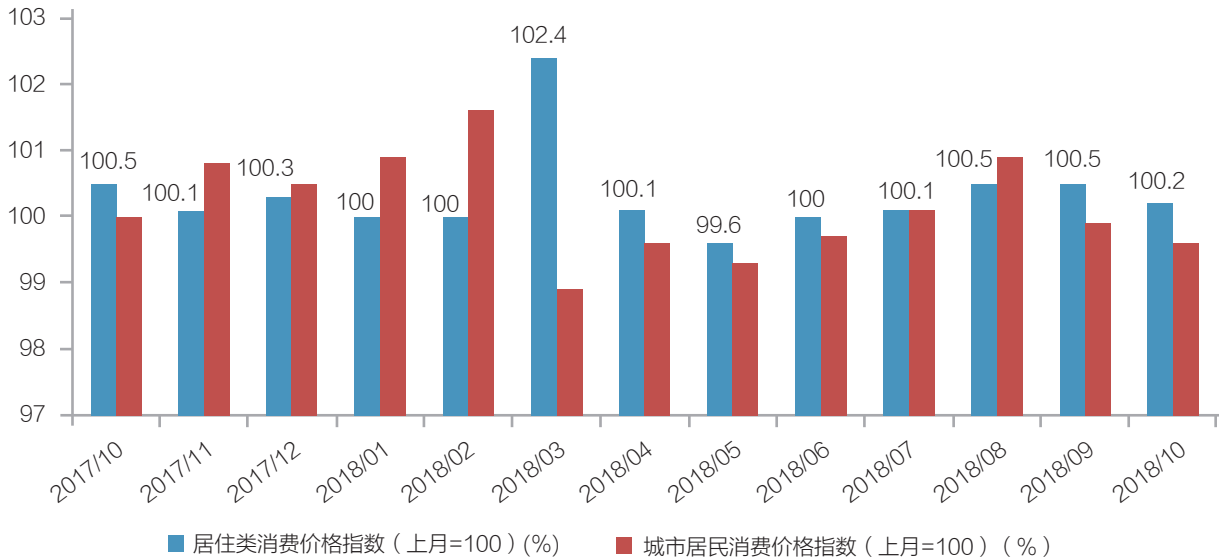
2017年10月-2018年10月全国M1M2货币走势



4) 10月沈阳居住消费价格指数“霜”降，需求端降温

2018年10月份，沈阳居住类消费价格环比同比均下降0.3%，需求端降温减速，理性成为当月房地产市场的代名词。从房地产市场限购3个月内的表现来看，新房与租赁用房均有呈现下探趋势，二手房市场已然保持坚挺态势，价格一路上扬。

沈阳近1年居住消费价格指数走势

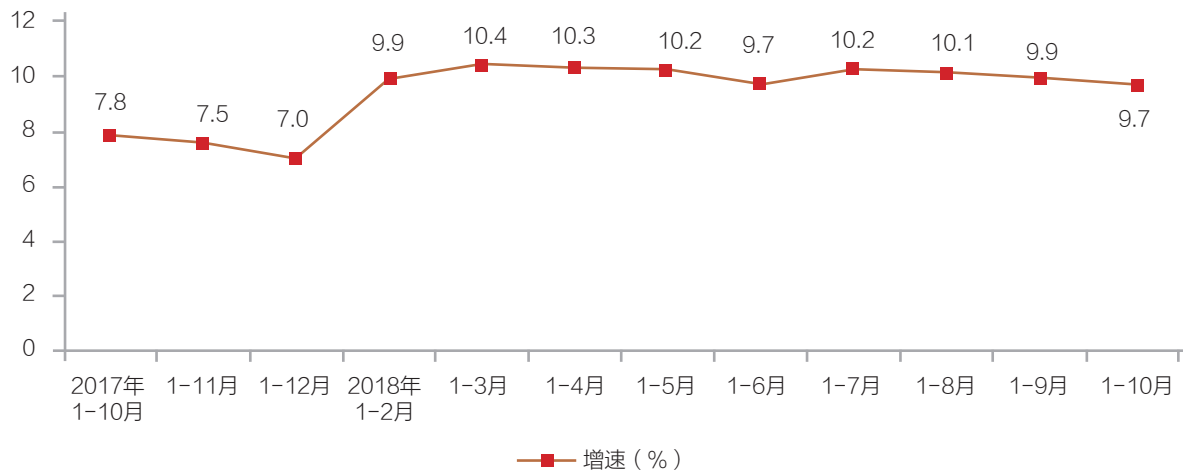


5) 开发投资增速回落，理性之下供需走向平衡

据统计，2018年1-10月份，全国房地产开发投资99325亿元，同比增长9.7%，增速比1-9月份回落0.2个百分点。其中，住宅投资70370亿元，增长13.7%，增速回落0.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。个人按揭贷款19408亿元，下降0.9%。

房企开发投资意向降低，在市场逐步回归理性同时，抑制泡沫的产生是促进平稳发展的关键一步。个人按揭贷款总额下滑，购房者理性置业，观望者增多，供需向平衡状态发展。

近1年全国房地产开发投资增速情况



6) 2018年前三季度，辽宁地区生产总值18012.4亿元，同比增长5.4%。

GDP同比增长5.4%，连续7个季度保持增长；全省居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.8%，消费价格总体稳定；全省城镇常住居民人均可支配收入28052元，同比增长6.8%，农村常住居民人均可支配收入11852元，增长7.2%。

2. 省城规划

1) 10月12日，沈抚改革创新示范区建设方案正式获国务院批复。

2) 沈抚新区争取设立综合保税区，实行“管委会+公司”的市场化开发模式。

3) 10月16日，沈阳市人民政府办公厅关于保护利用老旧厂房拓展文化空间的指导意见。沈阳将把重要老旧厂房列为工业遗产。

公文中明确，要高度重视老旧厂房的工业遗产价值，该保则保、以保定用、以用促保，保护与再利用并举。严禁盲目拆建，避免过度改造。

4) 省十三届人大常委会第五次会议提到，辽宁将重点建设“一港两核三区”。

积极探索建立大连准自由贸易港，推动沈阳和大连市发挥核心城市辐射带动作用，加快建设辽宁自贸试验区、沈大跨境电商综合试验区和“16+1”经贸合作示范区，推进跨境电商综合试验区建设。

5) 辽宁决定全面实施建设美丽河湖三年行动计划

3. 交通建设

1) 浑南大道、沈康高速连接线和14个铁路道口平改立项目年内启动

2) 沈辽路、胜利大街快速路，年底前完成下部主体工程。

3) 东一环快速路工程进入收尾阶段，预计今年年底完成主体工程。

4) 长青街二环路桥梁下部结构施工在10月26日22时进场

5) 沈阳地铁十号线桑林子车辆段主变电所土建工程进行公开招标

6) 地铁4号线两车站已完成主体结构施工，长白岛站主体结构下月底全部完工。

7) 10月18日，铁西区肇工北街西一巷路段正式通车。

8) 黄河、北陵高架桥，11月将新增一条“潮汐车道”。

4. 教育动态

1) 10月15日，沈阳市发布《加强和改善民生工作方案》

方案中明确，沈阳将增加城乡幼儿园学位供给，提高公办幼儿园比例，扶持民办幼儿园提供普惠性服务。2019年新增公办幼儿园20所，2020年新增幼儿园150所，公办性质幼儿园学位占比不低于80%，2020年全面消除56人以上大班额，优质教育资源覆盖率达到80%。

2) 沈阳市第七中学、沈河区文艺二校将落户沈抚新区

5. 市场政策

国家重点房地产调控政策及事件

1) 国家发改委：推动1亿非户籍人口在城市落户

进一步明确大中城市均不得采取购买房屋、投资纳税等方式设置落户限制。加大对农业转移人口市民化的财政支持力度并建立动态调整机制，支持和引导进城落户农民依法自愿有偿转让上述权益。

2) 国家发改委：确保明年1月1日起实施个人所得税法

10月24日，发改委新闻发言人孟玮表示，要改善居民消费能力和预期，让消费者更加“能消费”；要尽快落实修改后的个人所得税法，出台相关配套制度和办法，明确专项附加扣除的具体范围和标准，确保明年1月1日起实施；要加大金融支持消费的力度，加快消费信贷管理模式和产品创新，进一步提升金融服务质量和效益；要完善收入分配制度，拓宽居民劳动收入和财产性收入渠道，降低住房、教育、医疗、养老等生活成本，化解居民消费后顾之忧。

3) 10月8日召开的国务院常务会议明确，因地制宜完善棚改货币化安置政策。

在库存相对充足的地方，货币化安置能够更好地满足住户多样化需求，让棚户居民更自由地选择区位、面积，可以节省过渡安置的费用，缩短安置的周期。但对于商品住房库存不足、房价上涨压力大的地方，则要尽快取消货币化安置优惠政策。

4) 10月28日，住建部发布《中共住房城乡建设部党组关于巡视整改进展情况的通报》。

坚决落实习近平总书记“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”，加大分类调控、精准施策力度，加快推进住房制度建设。加快建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制。推进形成租购并举的住房制度。坚持因城施策，促进供需平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制投机炒房，促进房地产市场平稳运行。

辽宁及沈阳本地房地产相关政策

辽宁拟建全省统一网上中介服务交易平台

10月8日，省十三届人大常委会第五次会议审议了《辽宁省行政审批中介服务管理条例(试行草案)》。拟通过制定地方性法规，规范辽宁行政审批中介服务行为，促进全省行政审批中介服务市场健康有序发展。依托省政务服务平台建立全省统一的网上中介服务交易平台，实行网上展示、网上竞价、网上中标、网上评价。

本章总结

A.看经济。近期，从沈阳扩至全国，房企拿地的积极性持续减弱，土地流拍频发，降准有助于降低贷款成本，对部分大中型房企获取商业银行信贷具有积极的作用。同时，降准会刺激银行增加对于个人按揭贷款发放力度，增大购房者买房意向，缓解库存量，规避M1M2失衡带来的泡沫风险。

B.看城建。沈抚新区建设突飞猛进，全省力推跨境电商综合试验区，工业产业“新旧更替”。区域与产业发展利好，居住环境与经济水平将得到提升，对于房地产市场发展具有正面的导向作用。

C.看交通。2条快速路工期公示，地铁4号线主体进展迅速且10号线公开招标。城市道路未来更加通畅，拉近南北区，缩短了二环与三环间的时间距离。全市居民出行越加便捷，对三至四环内大量的库存房源将起到促进消化作用。

D.看教育。主抓幼儿期园区建设，提高公办幼儿园比例，扶持民办幼儿园。扩大学位基数，同时提升优质教育资源的覆盖率。从中学到小学，再到现在的幼儿园，一项项政策惠城惠民。为城市未来的主人翁成长护航，满足孩子们学前教育的同时，优化房地产市场教育资源配套，增进开发投资，促进市场良性发展。

E.看政策。国家以“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”为主基调，促进房地产市场平稳运行。同时，加大引导农业转移人口市民化，催动城市房地产市场建设发展，合理引导预期。在服务上严控“黑中介”，建设良好运营环境。沈阳楼市以“软硬兼并、两手抓”为核心，回归理性的主旋律仍然不会改变。

二、土地市场

1. 经营性用地供需走势

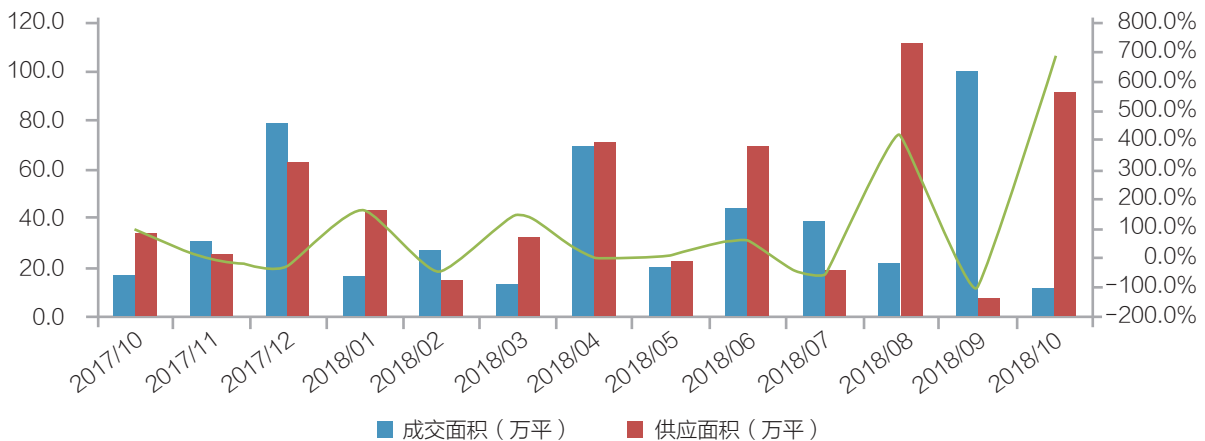
10月经营性用地供应触底反弹，成交量环比双降

1) 由沈阳地产研究院统计，2017年10月-2018年10月沈阳经营性用地月度供需比大于1为8个，占比62%，土地供应市场形势良好。10月土地供应面积92万平，较9月份明显上涨；成交面积11.7万平，环比下降88.3%，同比下降31%。

2) 10月沈阳经营性用地供需比为686.3%，态势走强。9月少量的土地供应与10月土地流拍频发，致使成交量有所下滑。

3) 由沈阳地产研究院统计，截止10月30日，11月将有11宗经营性用地出让。从数据图走势来看，若11月土地流拍现象终止，成交端或呈现回暖之势。

2017年10月-2018年10月沈阳经营性土地供需走势



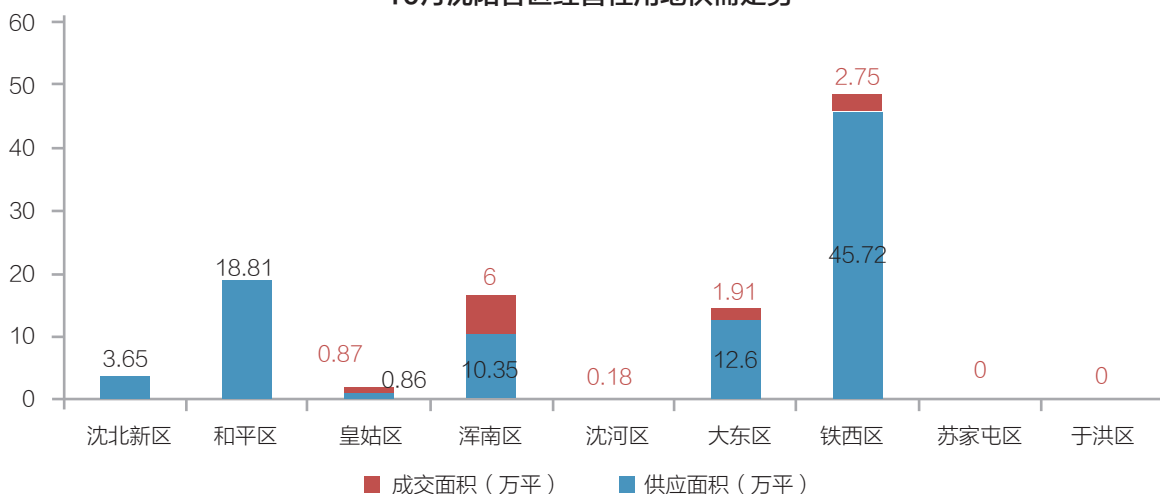
2. 经营性用地供需结构

两区供需挂“0”，铁西区土地供应量位居第一

1) 10月沈阳经营性用地成交面积11.7万平，其中沈北新区、和平区、苏家屯区及于洪区零成交；全月供应面积总计92万平，3个区域零供应。值得注意的是，于洪区与苏家屯区无土地供需，皇姑区土地供需较为平衡，且房产市场接近饱和。

2) 铁西区大量土地供应为房地产开发蓄力，在改善人居环境与人口基数增长上起到了促进作用。随着房企不断涌入，竞争日趋激烈，格局逐渐呈现两极分化（品牌与本土）。

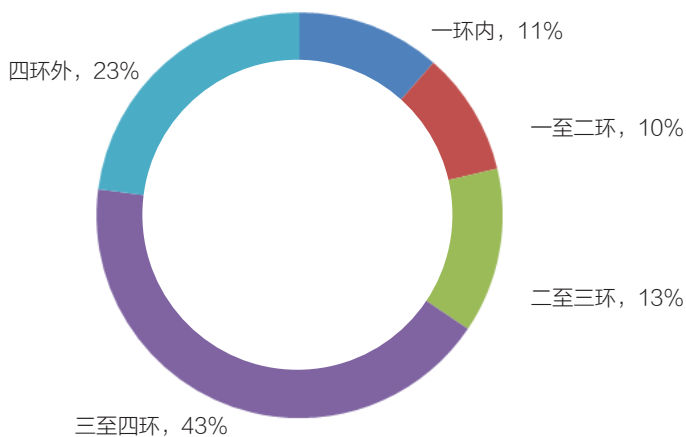
10月沈阳各区经营性用地供需走势



3. 经营性用地环线位置

2018年1-10月，沈阳经营性用地成交共计61宗，三至四环间地块占比43%，数量最多；三环以内土地日渐稀缺，仍占有较高比重，占比34%；四环外占比23%，以特色小镇、文旅/健康等产业项目为主要研发产品。

1-10月沈阳已成交经营性用地环线位置分布情况

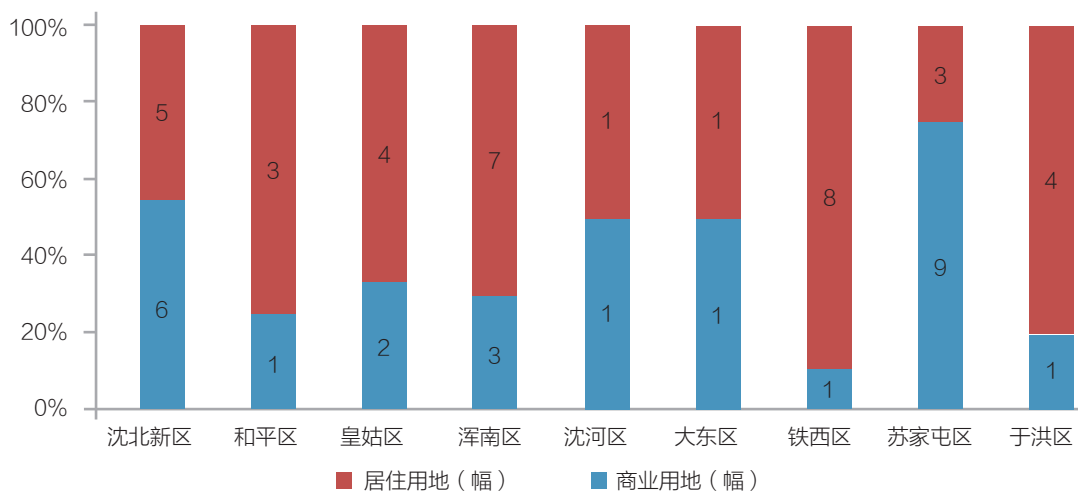


4. 经营性用地属性分析

据统计，1-10月沈阳经营性用地总计61宗，居住用地36宗，占比65%，土地属性仍以居住用途为主要导向。浑南区、铁西区居住用地量较大，苏家屯区成交9宗商业用地，需求量最多。

从整体数据来看，2018年前10月，苏家屯区以12宗地块位居成交榜第一，沈河区与大东区均以2宗垫底。10月地块集中流拍致使铁西区未能进入前三甲，受现阶段市场波动影响，同时对地块质地及环境分析也是房企理性出手的原因之一。

1-10月沈阳各区域已成交经营性用地属性分布



5. 经营性用地交易方式与走势

1) 由沈阳地产研究院统计，1月-10月期间，以土拍方式交易为主的地块共40宗。8月限购之后，成交方式逐渐向挂牌交易方式倾斜，共14宗，占前10个月总量的70%，土拍方式成交仅占20%，同时地块流拍的现象有所增加。

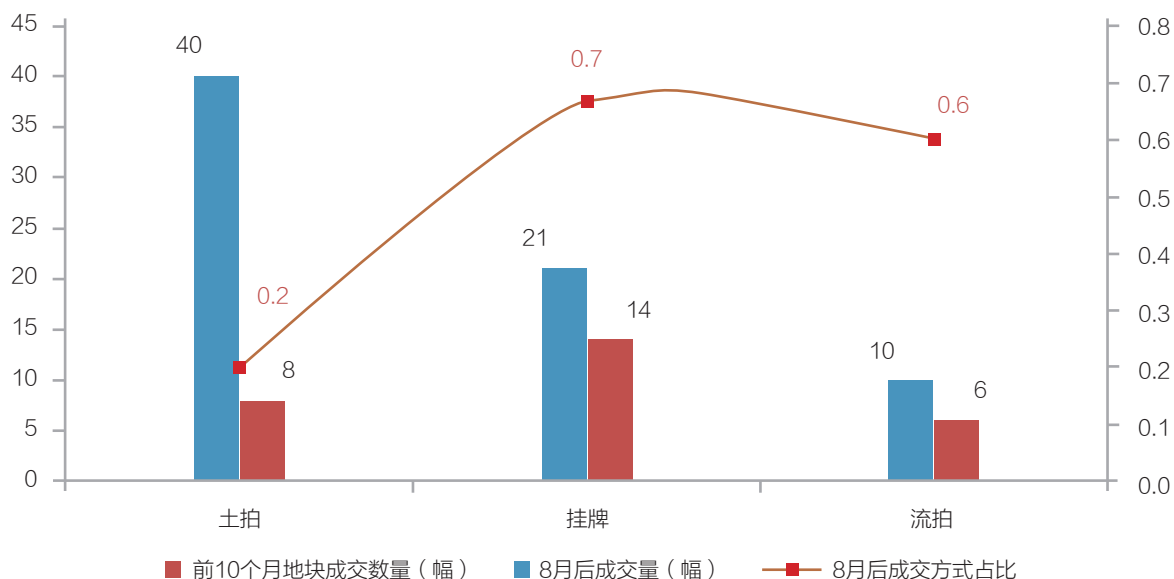
2) 据统计，8月限购后，地块流拍共6宗，占流拍总量60%。导致地块流拍的主要原因有以下几点：

a) 受限购政策与土地限价、竞租赁等附加条件约束影响，房企拿地在资金周转与产品利润核算层面的权衡更为严谨。不划算的生意自然无法点燃拿地的欲望。

b) 楼市进入理性调整期，成交量递减、价格下探，导致房企对未来的预期研判愈加谨慎。

c) 房企基于利润率及去杠杆下的理性选择，尤其是品牌房企几乎消失于土拍现场，放缓拿地、加速资金回笼、降低财务风险成为市场策略主线，求稳为主。

1-10月沈阳土地成交方式量化统计



6. 经营性用地成交明细

10月份，沈阳经营性用地共成交6宗，从市场表现来看，热点集中于10月10日与10月24日两场土拍。“镀金地块”世纪联华再入市，金迪哈20轮力夺归属权；龙湖17轮险胜金地挺进东二环；中梁地产第二子成功落地铁西区张士板块。

原本有11宗经营性用地出让，后因无房企参竞导致地块流拍5宗。供应端持续发力，仍难以唤起房企拿地欲望。房企参拍意向随着市场回归理性逐渐降低。与此同时映射出竞拍方式的转向，土拍方式减少，挂牌交易增多，而且态势延续到了11月。据统计，11月入市公告的11宗经营性用地中，以挂牌形式出让的地块多达7宗，占比64%，被视为“准地王”的领事馆东-2号地块也在其中。

10月份土地成交明细

地块名称	区域	用地 (平)	规划用途	竞拍总价 (万元)	溢价率	竞得企业
北方重工转向系统 (昆明湖街-4)	铁西区	17453.69	居住	15080	12.30%	北京中梁房地产开发有限公司
积水潭医院南	铁西区	10023.86	商业服务业设施用地	4811	26.40%	张建运
东北大马路285号	大东区	19073.56	居住	20256	21.80%	沈阳拓骏置业有限公司【龙湖】
鹏欣东 (原GN-ZD-03-08)	浑南区	60030.65	居住商业	31126	1.67%	沈阳红米实业有限公司【万锦控股】
迎宾街东	沈河区	1831.64	停车场兼商业	2491	21.90%	金迪哈
世纪联华	皇姑区	8692.01	居住商业	23990	1.47%	方林

本章总结

自9月份1宗地块流拍之后，10月份5宗地块接连遭弃。若不是因为市场走向理性、房企在波动中求稳，流拍现象或难寻原由。

为何土拍现场渐渐失去品牌房企的身影？回望2017年，品牌房企整体拿地规模处于历史较高水平，基数普遍居高。土地出让附加条件在企业资金压力骤升的影响下，品牌房企拿地更趋谨慎，拿地规模有所下降。受限购及企业拿地布局牵制，部分房企逐渐下沉至辽中及周边外阜市县（铁岭、辽阳、丹东、营口等地），市区拿地预算金额下降，参拍次数减少。

三、商品住宅市场

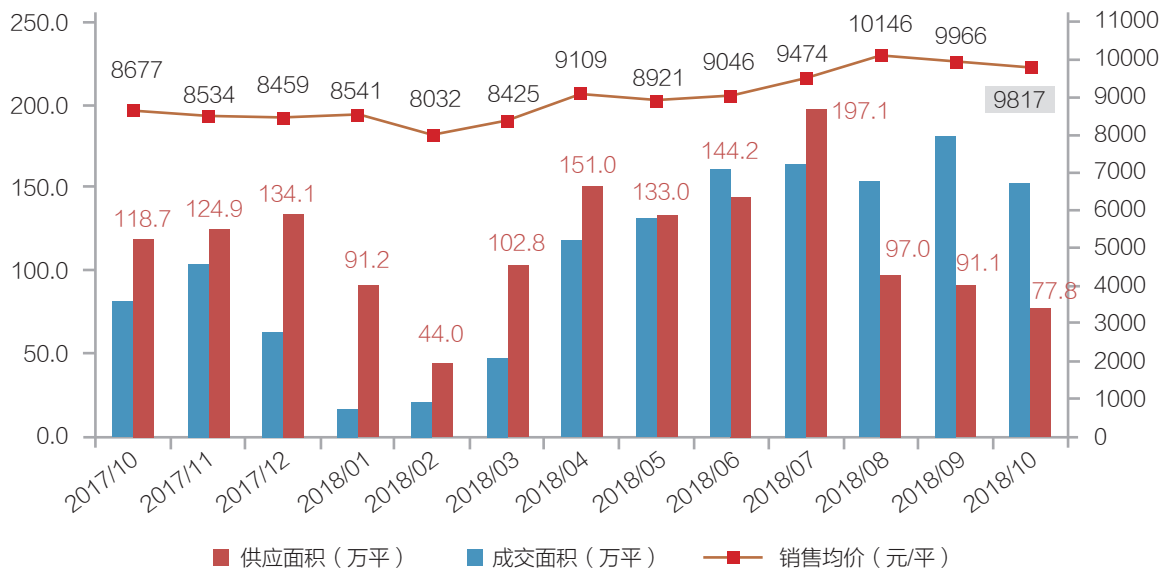
1. 全市商品住宅供需走势

10月商品住宅量价齐跌，下探之势持续进行

10月沈阳商品住宅供需端双降，且销售均价持续下行。据统计，10月商品住宅销售均价9817元/平，环比下降1.5%，同比上涨13.1%；成交面积77.8万平，环比下降16.1%，同比上涨87.1%，市场在波动中逐渐走向平稳。

限购之后3个月，成交量供需比仍然较大，库存居于高位，销售均价下探力求市场供需平衡，“以价未换量”让市场持续处于调整阶段。接下来的11月，沈阳房价或将持续下行。

2017年10月-2018年10月商品住宅供需走势



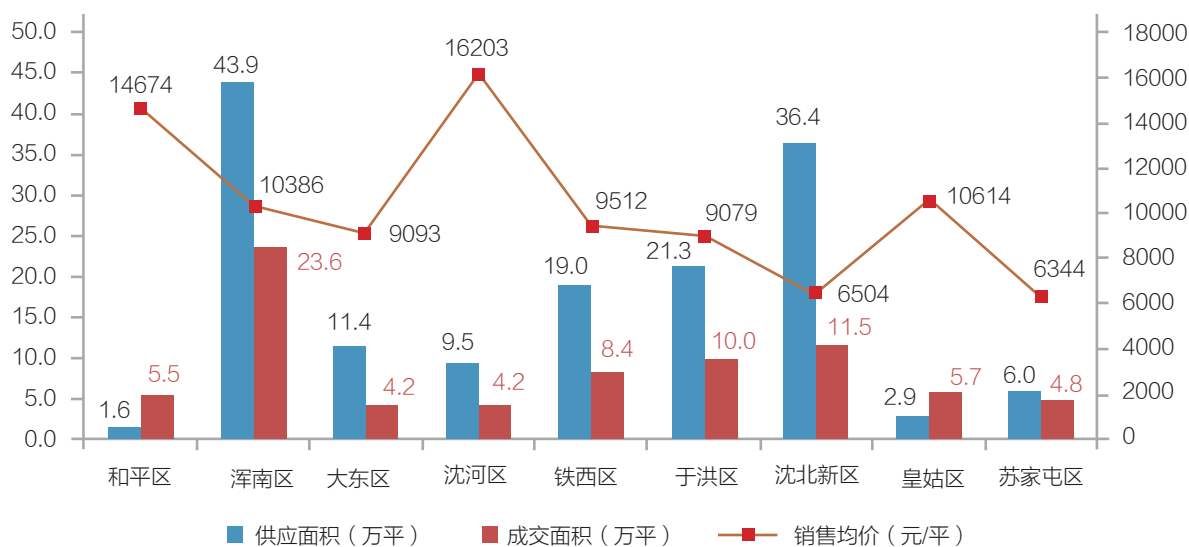
2. 全市各区域商品住宅供需走势

10月楼市刚需盛行，供需端分化较为明显

据统计，10月份，浑南区夺得供需双冠，供应面积43.9万平，成交面积23.6万平；沈北新区与于洪区紧随其后，和平区新增供应垫底，去化效果显著。从销售均价上来看，4区过万，全市各区均破“6”。

在全市9区中，仅和平区与皇姑区供不应求。在剩余的7个区域中，供需比大于1的共有5个，相差较为悬殊的为沈北新区。在以刚性需求为主导的市场中，排行前四名的区域供需走势并行，值得注意的是，它们皆为刚需产品较为集中的区域。随着市场强力清洗刚需客群与产品，新品不断的大势涌入，在未来的几个月中，供需平衡现象或将首次出现于和平、沈河、皇姑三区。

10月沈阳各区商品住宅供需走势



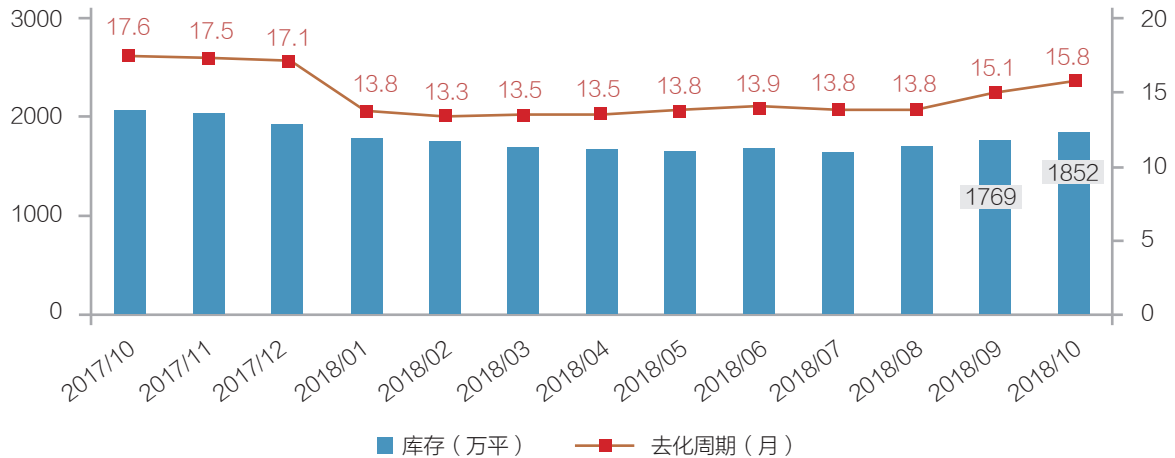
3. 全市商品住宅库存与去化周期

1) 10月商品住宅库存量与去化周期呈现双涨态势

限购后3个月，沈阳商品住宅库存量与去化周期皆有不同程度的上涨。10月库存面积1852万平，环比增涨4.7，相比7月库存量上涨12.4%；去化周期15.8个月，环比上涨4.6%，相比7月上涨14.5%。未来市场应适当降低供应量，加大产品去化，促进供需平衡。

从目前的统计数据得知，10月份库存量与去化周期达到了2018年前十月最高值。接下来的2个月，已成为今年沈阳房地产市场能否出现“翘尾”的关键期。

2017年10月-2018年10月沈阳商品住宅库存与去化周期走势

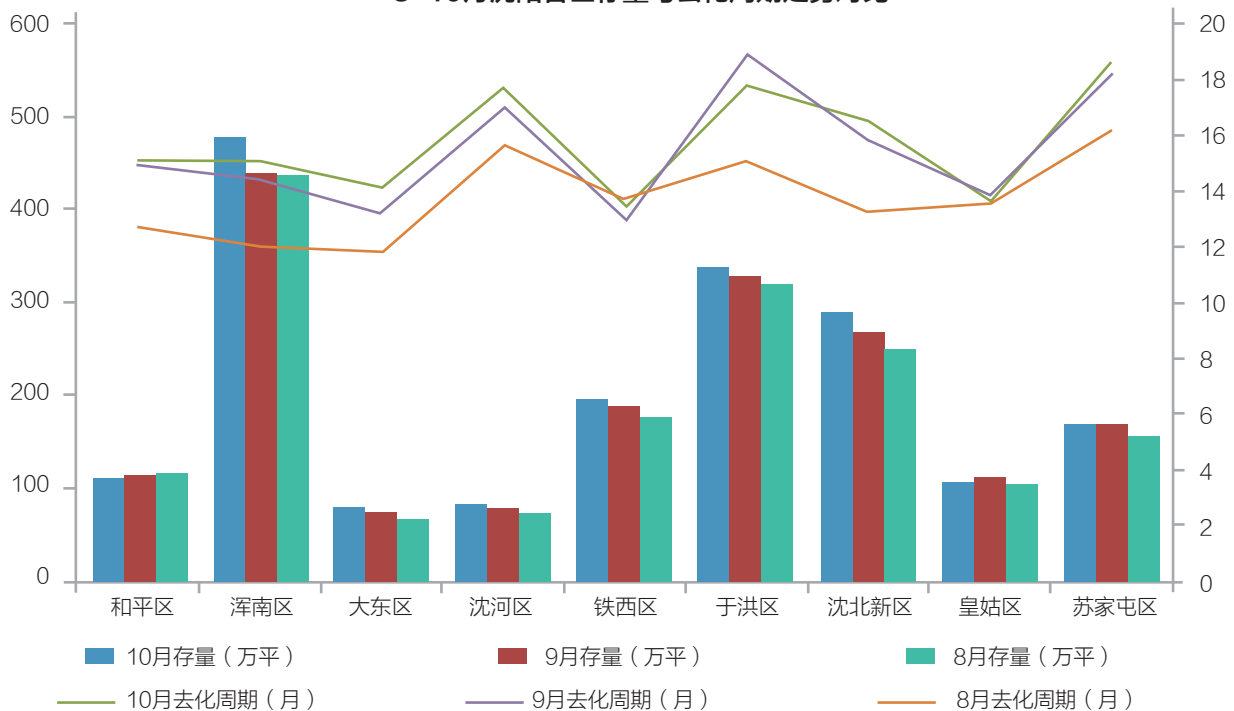


2) 10月全市6区去化周期递增，浑南区存量仍居高位

由沈阳地产研究院统计，8月-10月期间，全市有8个区域库存呈现反弹现象，仅和平区保持着下降态势，10月环降2.7%，浑南区以480万平的库存量仍位居最高位；于洪区去化周期在10月份有所缓解，苏家屯区逆涨至最高值，18.6个月，环比上涨2.2%。

截止10月，浑南、铁西、于洪、沈沈北新区，4各区域库存以达到本年度最高值，增大去化力度，供应端减速成为楼市平稳发展的必经之路。

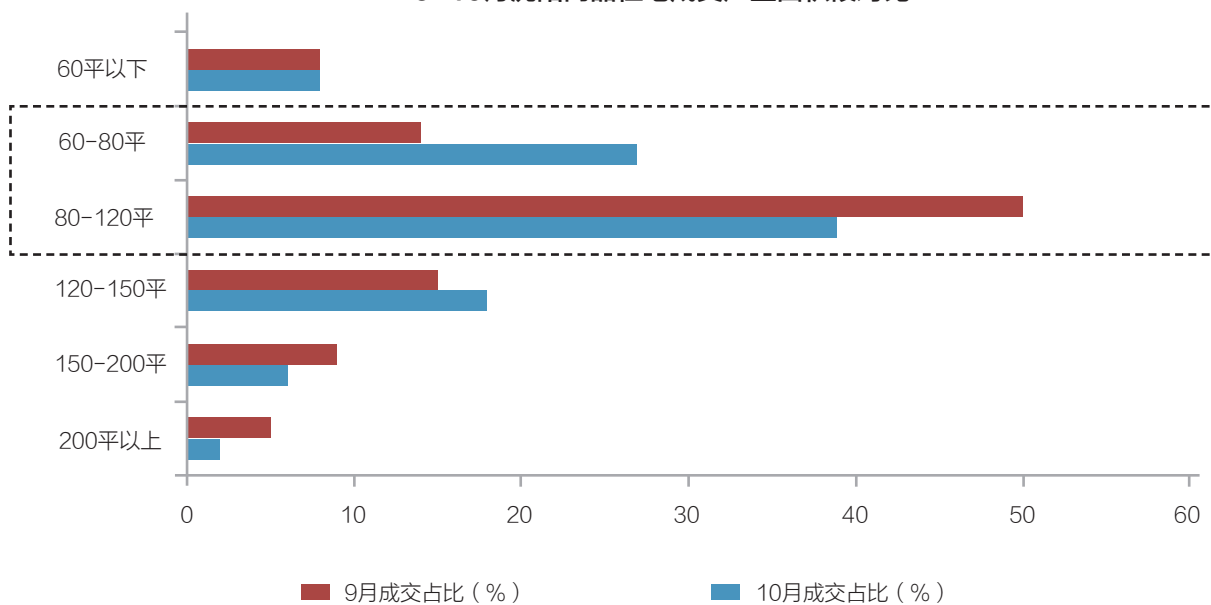
8-10月沈阳各区存量与去化周期走势对比



4. 全市商品住宅成交户型面积段分析

据统计，10月份沈阳商品住宅成交户型面积以80-120平为主，60-80平占比27%位居第二，相比9月占比上涨，改善型大面积段下行。刚性需求仍为市场主基调。

9-10月沈阳商品住宅成交户型面积段对比



本章总结

沈阳房地产市场目前正处于走向健康平稳的调整期，供需端波动不稳，房价持续下探，原本以价换量的预期却没有实现。限购之后的三个月内，量价齐跌成为主要态势，而供应端持续发力致使沈阳库存量及去化周期达到2018年前十月最高值。

刚需客群与对应产品不断被市场“清洗”，成交量下滑，购买力空间逐渐被压缩，尚有部分购房者仍保持观望态度，对波动不稳的楼市报以降温的预期，以求房价到达心理定位再出手。但是购房者却没有意识到，真正降价的项目屈指可数。接下来的2个月，沈阳各大楼盘工地渐入冰封期，供应端将会呈现下降趋势，随着新品暂缓入市，库存会有所消化，销售端或将发力，供需逐渐走向平稳。

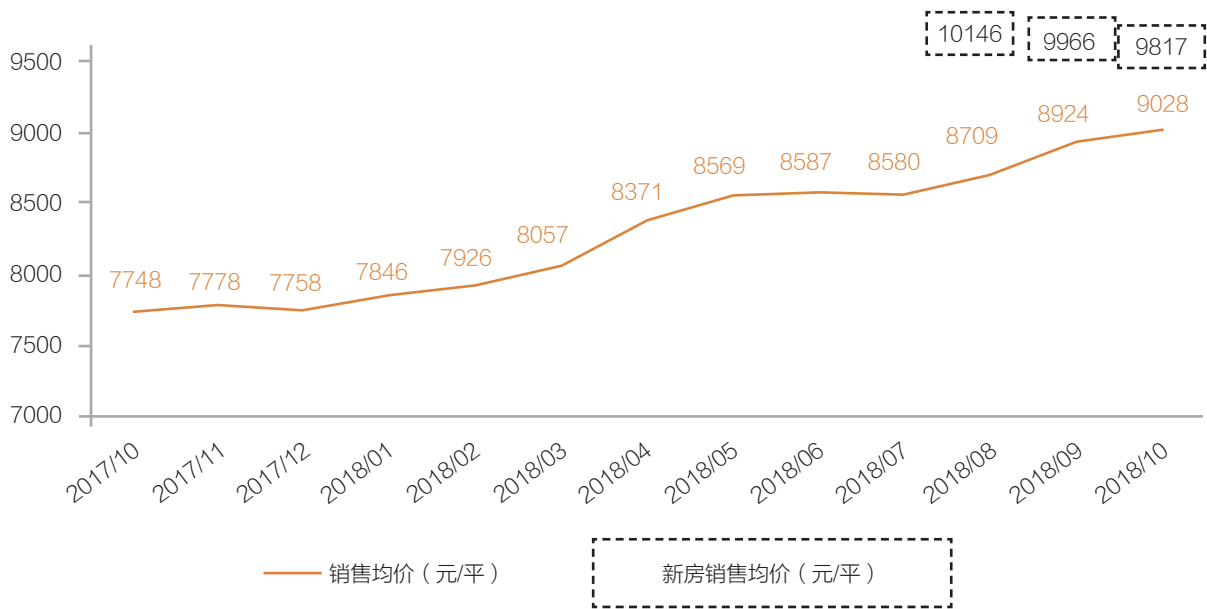
四、二手房市场

1. 10月沈阳二手房销售均价破“9”，“新旧”线或短期内相交？

10月份，沈阳二手房销售均价为9028元/平方米，环比上涨1.2%，同比上涨16.5%，整体态势一路上扬。8月全城限购之后，二手房价格上涨态势坚挺，而相对于新房销售均价持续走低，10月份两者均价相差不足800元。

当新房与二手房销售均价相交时，你会选择哪一种产品？面对二手房源的不断冲击，新房市场高位库存将如何化解？政策调控真正意义便清晰可见，限制个人名下多套住房意在控制二手房的不断增长，缓解对新房库存的威胁，促进市场健康平稳发展。

2017年10月-2018年10月沈阳二手房价格走势

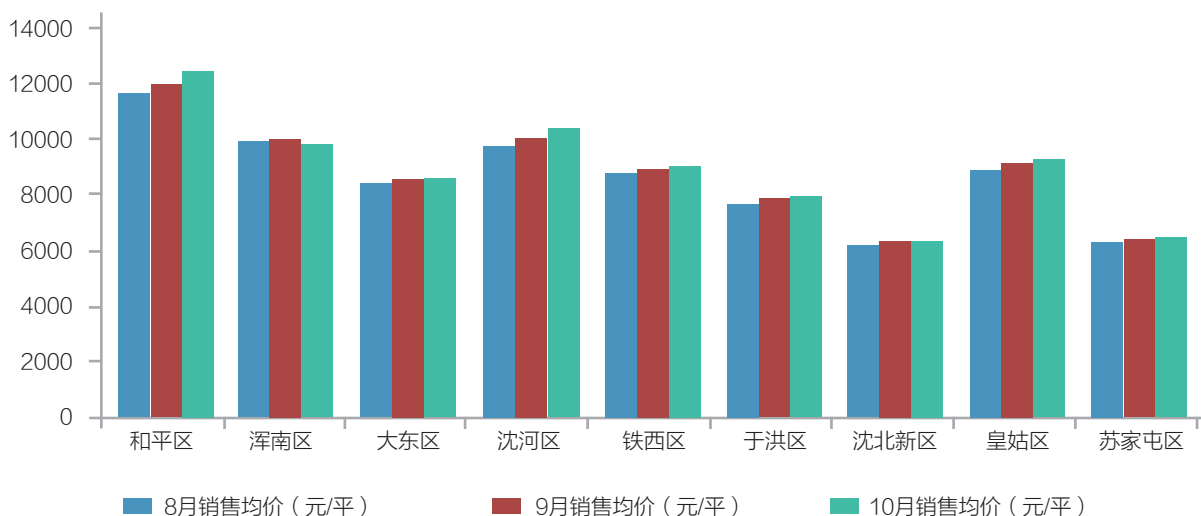


2. 各区销售均价稳中有升，成熟配套是关键

由沈阳地产研究院统计，10月份，浑南区二手房销售均价9817元/平，与新房销售均价持平，并且为9大区域中唯一一个价格出现回落。和平、沈河及皇姑3大老城区位居前三甲，领衔二手房销价走势。

随着二手房价格持续上涨，新房量价齐跌，致使这种情况元凶或是新房市场的客群被政策调控挤压至二手房市场，同时生活配套与居住成熟度略优于多数新房。

8-10月沈阳各区二手房销售均价走势对比

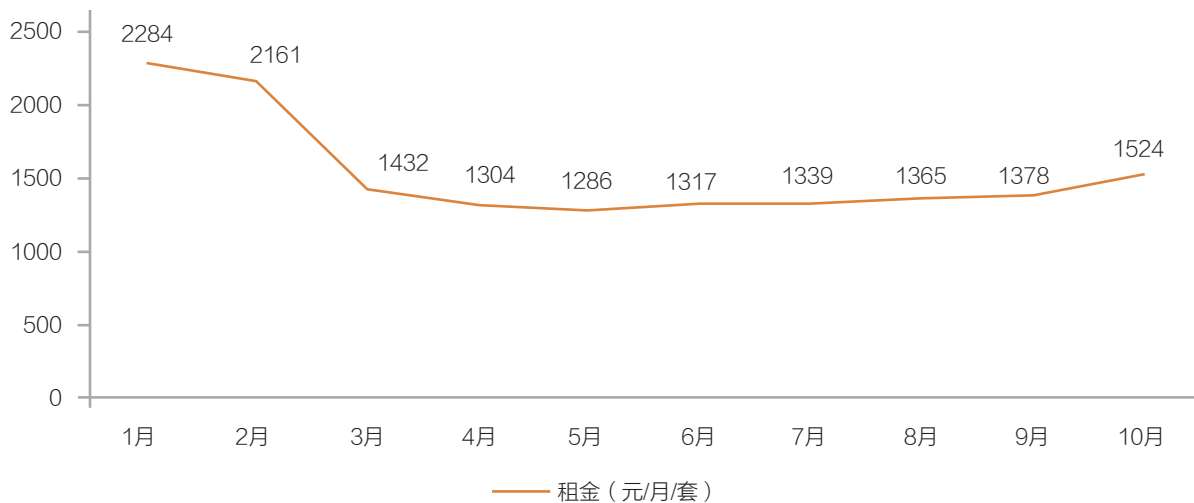


3. 二手房10月租金微涨，年关将至或是原由

每年春节前后，对于新房与二手房市场而言，都是一场房源“盛宴”。大量的外地务工人员及实习的大学生是租赁需求的主要对象。春节前期租房需求达到峰值，确保来年有房可租，此时房东将价格上涨，借势获取较好的差价。

年终也是工作动荡期，对于部分因公司调动或异地就职人员，租金上涨成为常态。

1-10月沈阳二手房租赁价格走势



本章总结

新房限购对客群的挤压、二手房的成熟配套助推其价格持续上涨，同时浑南区二手房价格与全市均价相同，若此态势持续，接下来两个月或将出现二手房价格倒挂的现象。沈阳老城区居住成熟度较高，也是致使二手房源价格上涨幅度较大，普遍价格居高的主要原因。

从租金的层面上来看，二手房春节前后涨跌幅度较大，3-9月略显平稳，10月开始呈现上涨态势。接近年关，工作调动与务工人员准备返城，部分租房提前涨价收取下个阶段费用，确保来年租金收益平稳。

五、沈阳三季度人气楼盘

1. 《沈城楼市》楼盘400电话来电量Top10

由《沈城楼市》统计数据得知，10月电话咨询排行前十中，除宏发英里·蓝湾为本土房企开发项目，其余九个皆为外地企业在沈阳项目，真可谓是一枝独秀。品牌房企集中占位前十，市场在刚性需求的主基调下，品牌类房源逐渐受到热捧。

从项目所在区域来看，浑南区与和平区各3个，处于领衔地位。沈北新区在10月并无项目入榜，因前期区域内大量刚需盘去化，市场中受众客群被清洗的越来越少。和平区老盘推新，提升了区域热度。在户型面积上，较9月份有所增大。

排名	项目	区域	主推产品（平方米）	参考均价（元/平方米）	热线
1	恒大御峰	浑南区 新市府板块	清水高层80-139 精装洋房148	9800 13300	400-639-9993 转1759
2	华润置地 崑崙御	皇姑区 三台子板块	高层150	13000	400-639-9993 转1714
3	中冶 上和郡	和平区长白岛	青藤高层60-80	11200	400-639-9993 转1516
4	保利 茉莉公馆	和平区长白岛	高层85-116	7800	400-639-9993 转1183
5	华润置地 二十四城	经济技术开发区	四期高层84-143 洋房130-150	8800 12000	400-639-9993 转1701
6	宏发英里 蓝湾	于洪区于洪新城	多层86 高层37-77	9200 7300	400-639-9993 转1394
7	万锦 红树湾	浑南区 新市府板块	高层80-119 洋房100-139	9000 未定	400-639-9993 转1155
8	中海 和平之门	和平区长白岛	棠颂96、115、145 3期87-126	15000-18000 14000-16000	400-639-9993 转1668
9	城建万科 翡翠书院	浑南区长青板块	高层96-124 小高层137 洋房127-142	13000-15000 16000 17000-19000	400-639-9993 转1848
10	中海城	于洪区 丁香湖板块	高层85-126 小高层110-140 洋房125、137	7500-8200 8500 11000-13000	400-639-9993 转1666

2. 房小二网楼盘400电话来电量Top10

统计房小二网楼盘来电量可知，信达·万科城、中海和平之门、沈阳雅居乐花园位居前三甲，这三个项目已是上榜常客。10月份，中海和平之门挤进前十并位列第二，原因在于三期新品即将入市，吸引了部分购房者的关注。

从前十项目中，不难看出刚需项目已占据“大半江山”。以改善产品为主的信达·万科城蝉联第一，项目的高层产品贡献值较大。

值得注意的是，本次榜单中，品牌项目有6个。随着市场逐渐回归理性，购房者在选择性价比较高的刚需产品时，越来越注重品牌效应在生活中的作用。以沈阳雅居乐花园77平产品为代表的高层已经被消化，需求持续发酵中。

排名	项目	区域	主推产品（平方米）	参考均价（元/平方米）	热线
1	信达 万科城	浑南区白塔板块	高层95、120 洋房115、125、140	10000 12700-16000	400-632-2002 转15006
2	中海 和平之门	和平区长白岛	棠颂96、115、145 3期87-126	15000-18000 14000-16000	400-632-2002 转15169
3	沈阳 雅居乐花园	沈北新区 道义大学城	高层89-121	7500	400-632-2002 转15073
4	万科 沈抚新城 金域蓝湾	沈抚经济开发区	洋房130、147 小高层115	6900 6000-6300	400-632-2002 转15461
5	东亚 翰林世家	皇姑区北陵板块	高层79、83	12000	400-632-2002 转15180
6	中金 澜庭	沈北新区 虎石台板块	多层/高层 45-105	多层6500 高层5500	400-632-2002 转15024
7	恒大御峰	浑南区新市 府板块	清水高层80-139 精装洋房148	9800 13300	400-632-2002 转15548
8	中瑞 北欧云著	于洪区于洪新城	多层72-86 洋房80-135 高层80-96	详情咨询热线	400-632-2002 转15397
9	佳和新城	沈河区 方家栏板块	高层58-150	清水7200	400-632-2002 转15124
10	万科 明日之光	苏家屯区 会展中心板块	高层73-133 洋房109-146	7000 11000	400-632-2002 转15209

3. 房小二网楼盘热搜排行Top10

房小二网搜索楼盘排行前十中，城建万科·翡翠书院位居第一，精装高层受到广大购房者青睐。以刚需产品为主打的首创光和城项目发力突起，跃居排行榜第二。

从项目所在的区域来看，前十中于洪区5个，占据半壁江山，浑南区2个，沈北新区仅1项目上榜，市场仍以刚性需求为主导。

从房企来看，保利上榜3个，在集团推行的“惠民补贴节”特惠的促动下，搜索量得到了相应的提升。限购之下，量价齐跌，在市场调整期中，通过优惠来压缩利润空间，无疑是提升热度与销量的一大利器。

从产品面积看，以80-120平方米段为主，少数项目带有大面积改善产品。部分购房者在考虑户型面积的同时，对房企资质与信誉口碑权衡逐渐提升。

排名	项目	区域	主推产品（平方米）	参考均价（元/平方米）	热线
1	城建万科翡翠书院	浑南区长青板块	高层96-124 小高层137 洋房127-142	13000-15000 16000 17000-19000	400-632-2002 转15566
2	首创光和城	浑南区 新市府板块	高层87-107	8800-9600	400-632-2002 转15121
3	宏发英里蓝湾	于洪区于洪新城	多层86 高层37-77	9200 7300	400-632-2002 转15060
4	保利海德公园	于洪区于洪新城	高层85-128 洋房100-150	8800 12000	400-632-2002 转15531
5	亚泰城	沈北新区 蒲河新城	景观高层45-125 洋房74-144	详情咨询热线	400-632-2002 转15158
6	中海城	于洪区丁香湖板块	高层85-126 小高层110-140 洋房125、137	7500-8200 8500 11000-13000	400-632-2002 转15171
7	保利大都会	皇姑区北陵板块	超高层99-213	17000	400-632-2002 转15262
8	保利茉莉公馆	和平区长白岛	高层85-116	7800	400-632-2002 转15002
9	沈阳五彩阳光城	于洪区 平罗湾新城	洋房48-156	7200起	400-632-2002 转15299
10	金地半山麓	大东区 陶瓷城板块	高层75-125 洋房130-140	10500-11500 15000-17000	400-632-2002 转15149

本章总结

通过来电咨询与网站搜索可知，刚性置业需求仍为市场主流，与此同时，以万科、保利及中海为代表的品牌类项目逐渐增多。购房者在寻求刚需产品同时，逐渐关注项目开发企业的资质与信誉口碑。买房用来居住，更是用来享受生活带来的幸福。

六、企业市场战略布局

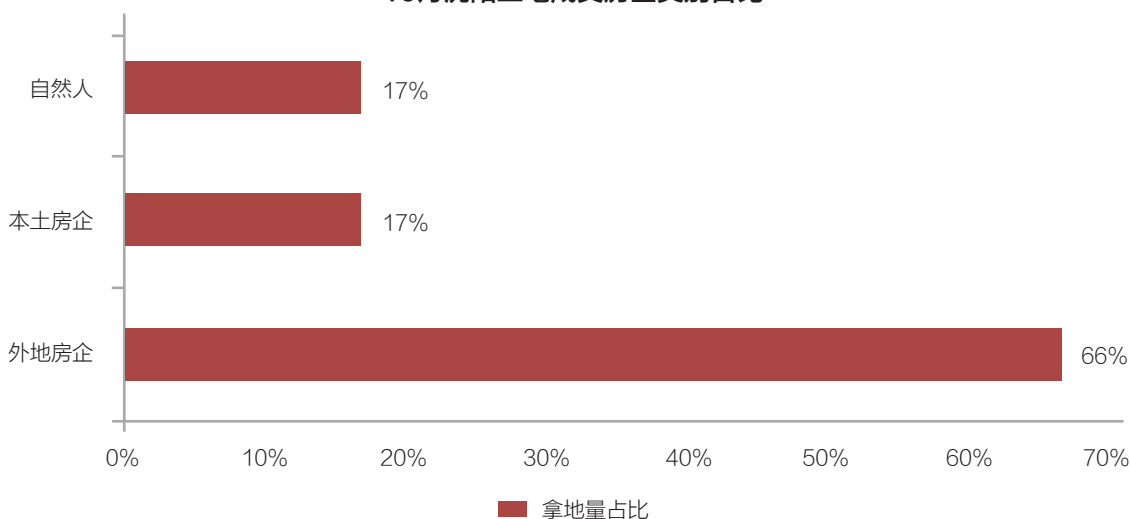
1. 土地市场表现

由沈阳地产研究院统计，10月沈阳经营性用地共计成交6宗，其中沈阳本土房企1家，自然人拿地1宗，分别各占比17%；外地房企共4家，占比66%。土地市场仍以外地房企开发为主。

在房企拿地方面，中梁、龙湖、万锦控股各竞得1宗地块，自然人竞得的商业用地为当月溢价率最高地块。10月份土地市场在回归理性中略带寒意，5宗地块流拍反映出房企竞拍意向逐渐降低，地块质地未达到房企预期也是重要原因之一。

外地房企持续发力，本土房企在接下来的市场竞争中压力倍增，“大鱼吃小鱼”的现象或将上演。

10月沈阳土地成交房企类别占比



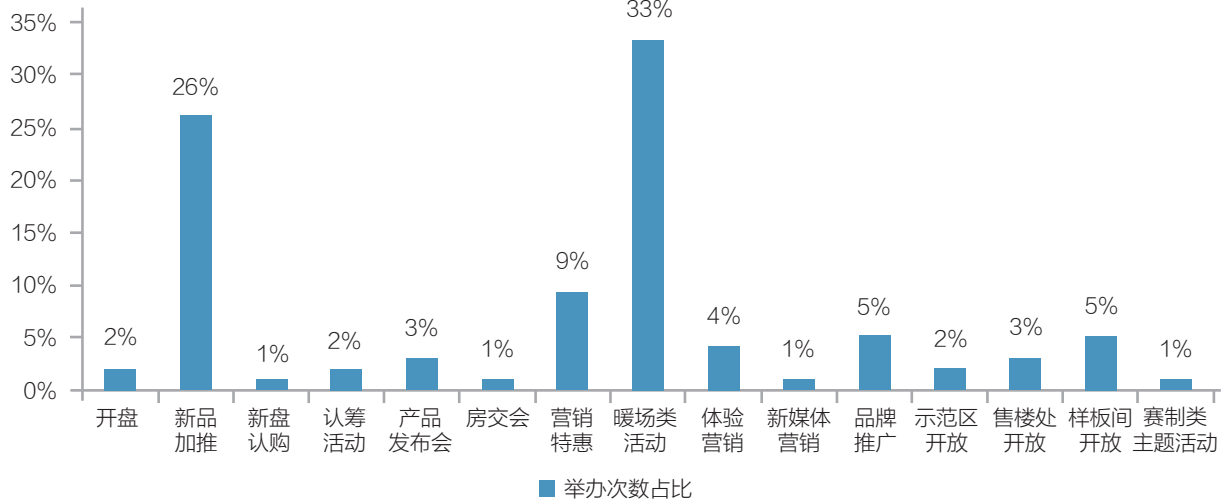
2. 营销分析

暖场类活动占比超3成，新品供应量充足

据沈阳地产研究院不完全统计，10月份沈阳各大楼盘共举办了96场楼盘营销活动，其中，以“十一黄金周”为主题的暖场活动占比33%位居第一。当月共有30个项目新品入市，其中包括5个纯新盘，25个老盘加推，环比9月增涨约173%，市场供应量较为充足。年底是房企冲业绩的重要节点，而对于部分房企而言，竞争环境逐渐增强。

沈阳楼市在波动中调整供需平衡，供应端持续发力，购房者逐渐趋于理性，在新房销量上表现得较为明显。在这个大背景下，各项目举办的促销特惠类活动相比9月有所提升，刺激购房者入市。从侧面来看，沈阳库存压力递增，面对新盘与二手房分流，对老盘而言竞争环境更加严峻，适当减少暖场活动，增加优惠，实为上策。

10月沈阳楼盘营销活动对比分析



七、购房者需求分析

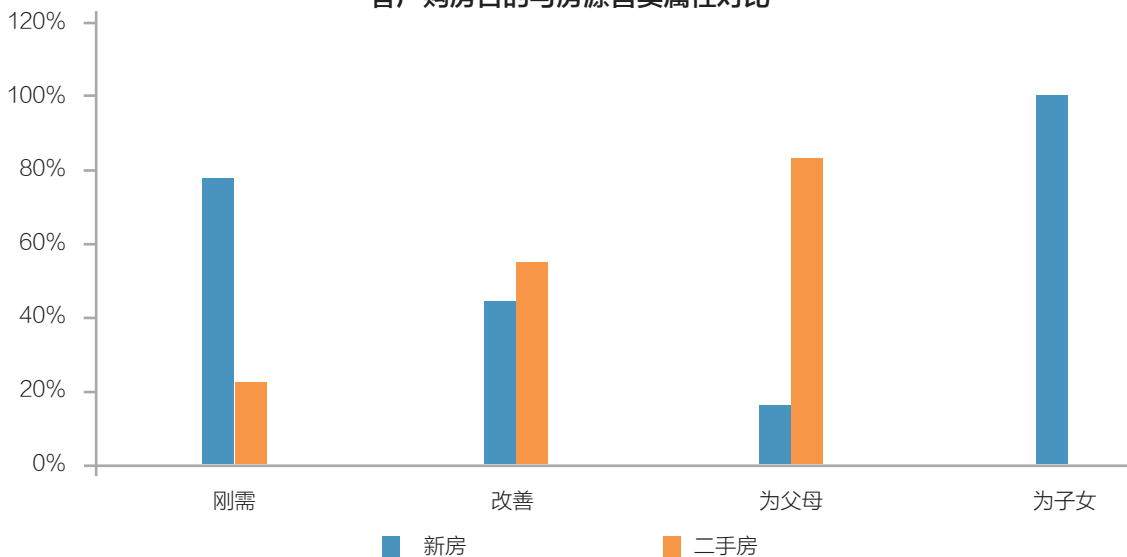
沈城楼市报对意向购房者进行10月购房需求问卷调查采集，从购房者基本特征、需求及关注敏感点等多维度进行综合分析。

1. 客户购房目的与房源售卖属性对比

从数据可知，10月份，在新房市场中，用于刚需自住与为子女的置业者占比较大，而用于改善及为父母买房的购房者比较青睐二手房。

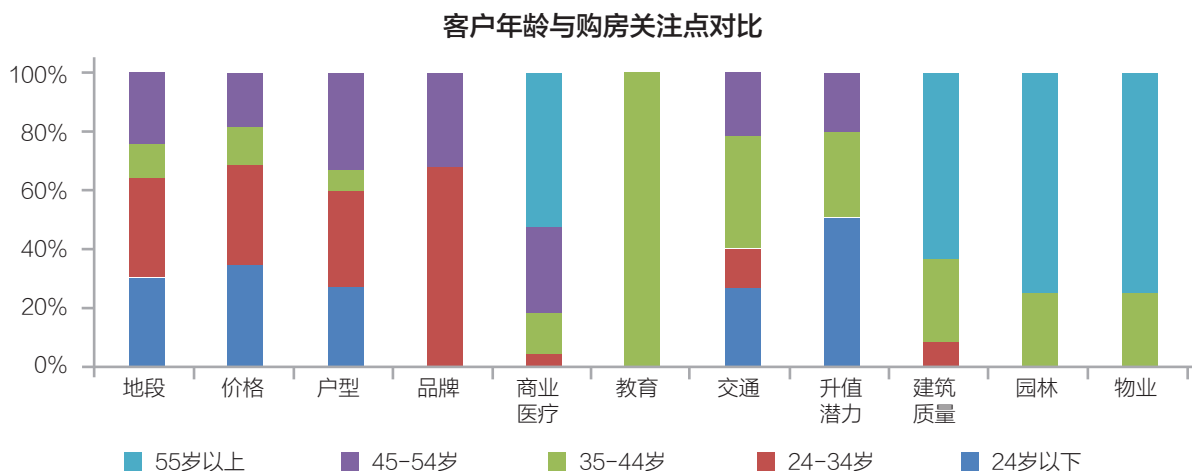
新产权年限相对而言较高，房屋尚无人居住且装修与购买方式较为便捷与正规，无中介杠杆作用。因限购政策将部分改善客群挤压至二手房市场，为父母选择二手房考虑到房源所处位置、周边配套成熟度、活动场所与交通便捷性。

客户购房目的与房源售卖属性对比



2. 客户年龄与买房关注点对比

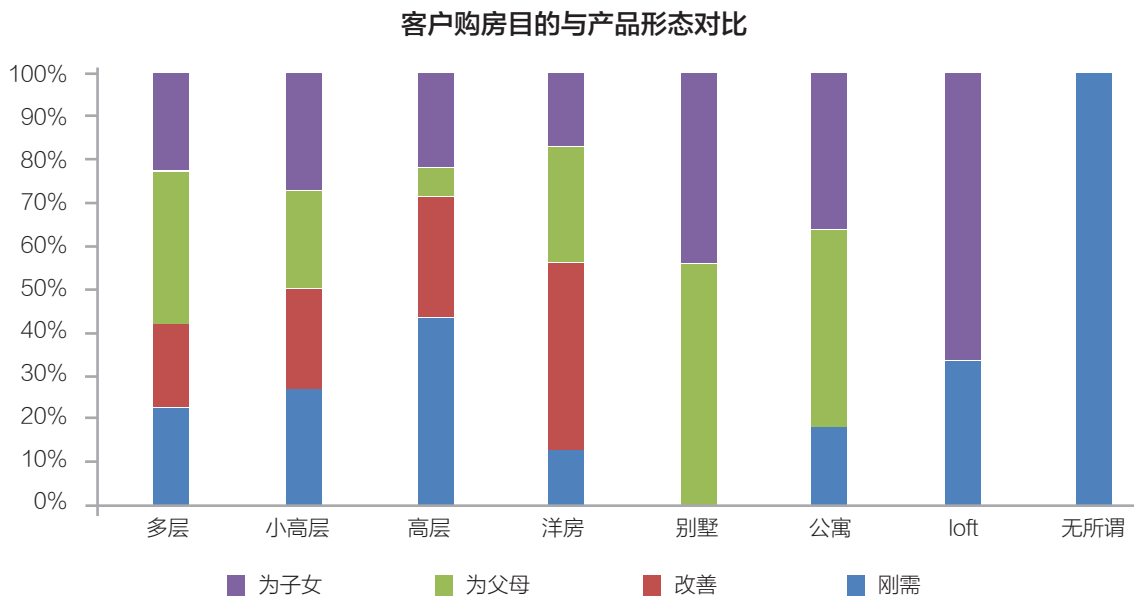
据抽查统计，随着年龄的增长，地段、价格、户型与品牌元素对购房影响逐渐被弱化，商业医疗、园林与物业占比越来越高。其中35-44岁人群对教育资源比较关注，他们的子女正处于“初长期”，对幼儿园、小学需求较大，多数为70、80后人群，家庭经济条件稳定且良好。



3. 客户购房目的与产品形态对比

目前沈阳房地产市场以刚性需求为主导，从图表中可看出，对于产品形态的需求，分布较广，除了别墅产品具有特殊性（主要吸引为父母与子女购房的客群），其他产品都覆盖。改善需求多集中于多层、小高层、高层及洋房。

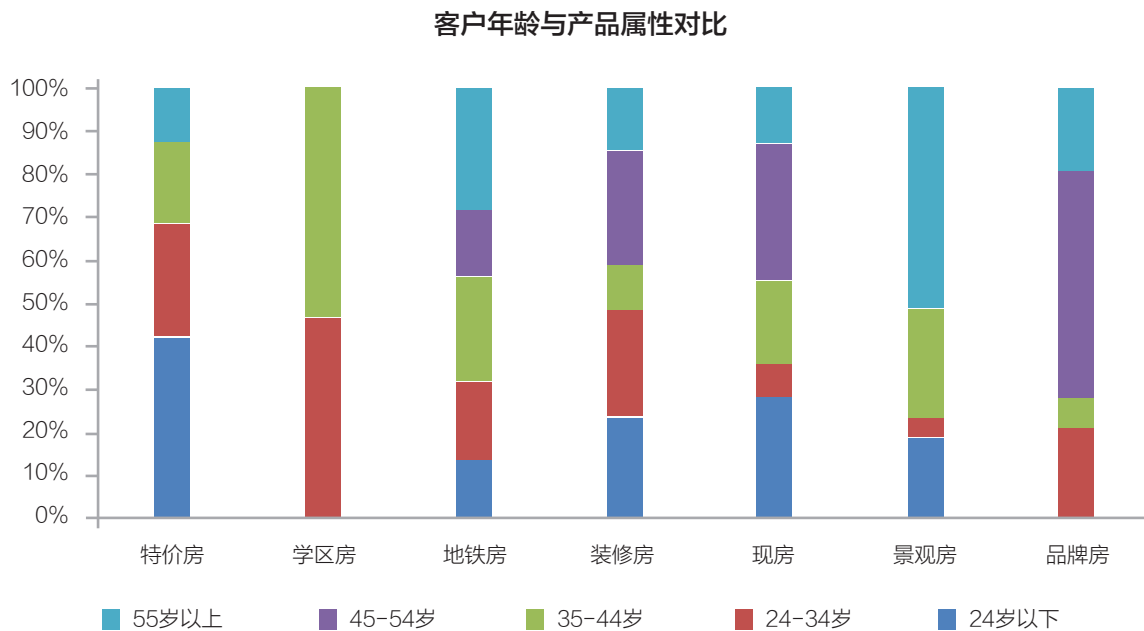
一般购买别墅产品的人群，家庭结构多为四世同堂，且经济条件优越，与改善需求有较大差别。从产品分布不难看出，主要导向于刚需与为子女置业的需求者，与市场形势相吻合。



4. 客户年龄与产品属性对比

在客户年龄与产品属性上，24-44岁人群选择性最多，对于产品的需求有所重叠，其中在学区房的需求上各站一半，也是这类产品的主要受众目标群体。45岁以上人群更加关注与项目的品牌与园林或周边景观，他们工作稳定、子女不在身边，买房多用于养老。

无论是通过电话咨询、网站搜索还是微信端口，对于地铁、交房日期关注占比居高，恰当的符合了刚需产品的特点。随着年龄增长，购房影响因素逐渐有价格向环境与物业倾斜。



八、2018年11月沈阳房地产市场预测

- ▶ 政策调控持续收紧，地方银行个人贷款规模或扩大，居住消费与开发投资仍下行；
- ▶ 土地供应持续增加，流拍与暂停交易地块或将重新入市，房企拿地意向回升；
- ▶ 商品住宅供应持续增加，增速回落，供需逐渐平衡，库存量递增，房企压力提升；
- ▶ 房企年终冲刺，特惠与新品加推增多，暖场活动开始减少，客源引导成为主线；
- ▶ 刚需仍为市场主流，品牌房企亮相率提高，年末集中交房，或有提前交房的可能。