

# 2019年7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。



专业的沈阳房地产信息服务商

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	08
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	14
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	19
1. 二手房价见顶回调，与年初基本持平	
2. 和平二手房价高居榜首，沈河价格差最大	
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7月份人气楼盘	23
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	25
1. 土地市场表现	
2. 营销策略分析	
七、2019年8月沈阳房地产市场预测	27

### 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) 沈阳荣获“中国营商环境质量十佳城市”奖。

2) 7月1日，中共中央政治局常委、国务院总理李克强在大连考察时对近几年辽宁实现经济回稳和民生改善表示充分肯定，并指示东北实现振兴关键在改革开放。

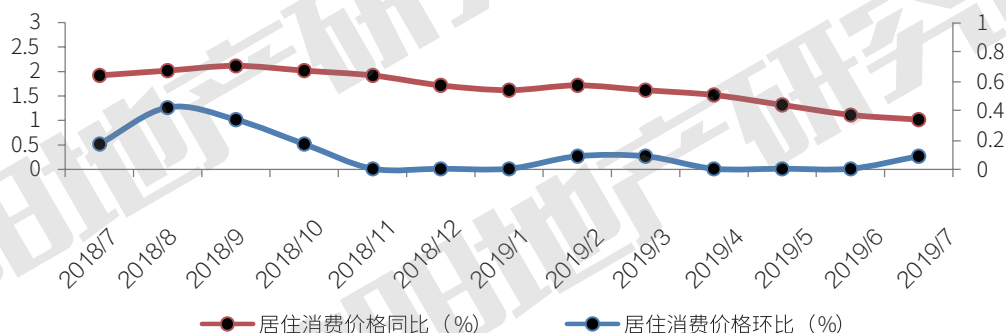
3) 国家统计局发布《新中国成立70周年经济社会发展成就系列报告之经济篇》。

◆ 2018年末，全国户籍人口城镇化率为43.4%，比2012年末提高8个百分点。

◆ 2018年，国内生产总值比1952年增长175倍，年均增长8.1%。

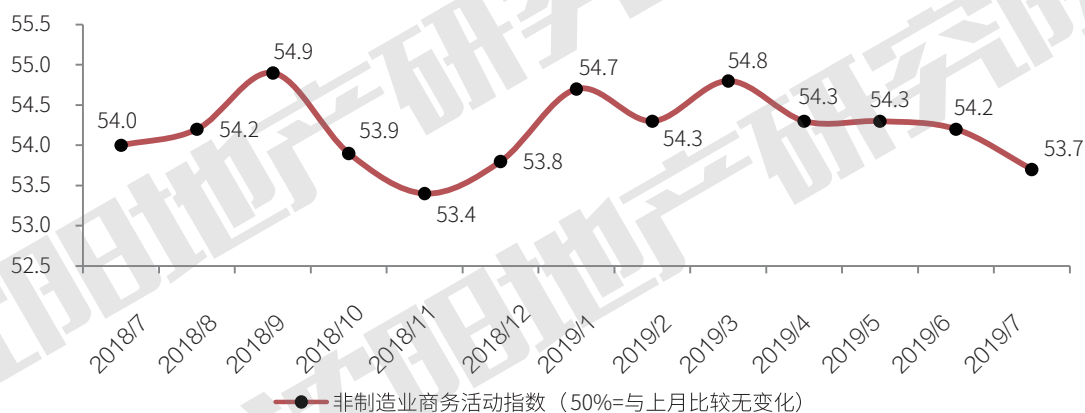
4) 7月份，全国居民消费价格同比上涨2.8%。其中，居住价格环比上涨0.1%，同比上涨1.5%。用于租房房租的消费环比上涨0.4%，同比上涨2%。毕业季的到来，促使各地租赁市场升温，主要用途包括异地旅游与工作需求租房等。

2018年7月-2019年7月全国居民居住消费价格走势



5) 7月份，非制造业商务活动指数为53.7%，环比上月回落0.5个百分点，但总体仍保持扩张态势。建筑行业持续位居高区，多地受高温暴雨等因素影响，建筑业生产扩张有所放缓。

7月非制造业商务活动指数走势（经季节调整）



## 2. 市场政策

### 全国重点房地产相关政策

- 1) 银保监会：加强房地产信托领域风险防控，将对信托公司进行长期警示指导。
- 2) 商务部关于推动便利店品牌化连锁化发展的工作通知。
  - ◆ 新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于10%。
- 3) 五部门通知：省会及以下城市全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制。
- 4) 《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》。
  - ◆ 房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。
- 5) 两部门就《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》公开征求意见。
  - ◆ 转让国有土地及地上建筑物、构筑物并取得收入的单位和个人应缴纳土地增值税，同时将出让、转让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物纳入征税范围。
- 6) 7月18日，全国户籍制度改革推进电视电话会议在北京召开。
  - ◆ 进一步放宽城镇落户条件，探索建立城乡有序流动的户籍迁移政策。
  - ◆ 全面落实居住证制度，完善以居住证为载体的城镇常住人口基本公共服务提供机制。
  - ◆ 完善户籍制度改革配套政策，给农业转移人口更加稳定的预期。
- 7) 国家11部门联合声明将进一步加强监督顶风新建与问题高尔夫球场。

### 辽宁及沈阳本地房地产相关政策

- 1) 《关于公布住房公积金贷款资金使用率的通告》。
  - ◆ 中心本级住房公积金个人住房贷款流动性调节系数按0.9执行。
- 2) 《关于持续优化营商环境促进民营经济发展工作情况的报告》的审议意见。
  - ◆ 加强政策协调，增强各项政策的综合效应，增强企业在沈投资预期。落实好人才支持政策及其相关配套措施，确保人才引进来，留得住。
- 3) 全省违建别墅问题清查整治专项行动动员部署电视电话会议召开。
  - ◆ 省长唐一军指出，要明晰范围，把握尺度，坚决管住增量，依法依规处置存量。
- 4) 2019年度省直住房公积金缴存基数上限调整增加了1970元。

### 3. 城区建设

- 1) 辉山风景名胜总体规划（2016-2030年）发布。
- 2) 沈飞公司局部项目将搬迁，规划论证审批周期为两年，建设周期为五年。
- 3) 东西快速干道友好街下匝道封闭施工，预计8月末结束。
- 4) 皇姑区迎来10年来街道办事处划分的最大调整，不会影响学区划分。

### 4. 交通环境

- 1) 地铁2号线南延线将于8月30日开建，终点在桃仙机场T3航站楼东北侧。
- 2) 龙之梦交通枢纽站东出口重新开放，107路等19条线路恢复原线运营。
- 3) 334路等18条公交线路进行整改，包括路线与运营时间的调整。

### 5. 教育动态

- 1) 百益龙集团将投资建设南京一校沈北校区。
- 2) 和平区长白岛新加坡城项目西侧将建设一所中学校区。
- 3) 147中学与122中学合并，校名改为43中学实验校，并正式挂牌启动。
- 4) 沈阳15所学校入选“全国青少年校园冰雪运动特色学校”。

### 6. 重点项目

- 1) 7月16日，辽宁省政府与华润（集团）有限公司举行战略合作签约仪式。
- 2) 7月24日，辽宁-长三角招商促进周上海站开幕，总引资额近50亿元。
- 3) 雅居乐和华宇联合开发铁西中法01地块，定名为雅居乐华宇·雅华香颂。
- 4) 上半年，沈阳超亿元新落地项目共计250个，较去年同比增长93.8%。

### 7. 企业动向

- 1) 龙湖拟受让沈阳吉天置业（首创）50%股权，底价为1.56亿元。
- 2) 新城控股三天股价累计下跌27%，总市值蒸发261亿元。
- 3) 7月16日，中梁控股在港交所挂牌上市。
- 4) 2019年1-7月，全国271家房地产企业宣告破产清算。
- 5) 金科地产收购新城控股下属6家房地产项目100%股权，成交总额约17.21亿。

## 8. 城市要闻

- 1) 开封：取消新房满3年转让时限，取消已撤销备案房屋的交易资格冻结时限。
- 2) 洛阳：以4月签约均价为基准价，再售房源价格原则上均不得高于该基准价。
- 3) 武汉：45岁以下专科生可申请全家落户，《物业管理收费细则》首次发布。
- 4) 深圳：官方不再公布楼市均价，因其不能反应真实情况。
- 5) 北京：房东不得在租赁期内单方面提高租金；合同须填写户型、房产证号；每间房不得超2人居住；不得分割出租。住宅工程缺陷保险正式落地。
- 6) 广州：商业、商务办公等非住宅存量用房可改造成租赁住房。
- 7) 惠州：高级人才首套房个人最高可贷100万。
- 8) 宁波：严管商品房销售认筹行为，开发商违规操作要重罚。
- 9) 苏州：商品住房满3年后可转让，二手住房满5年后方可转让。

## 本章总结

A. 看经济。沈阳营商环境持续优化，获得了国家的肯定，知名企业相继来沈投资，包括华润、恒大、腾讯、万达等。经济指标与户籍人口总数正向增长，城市发展力增强，对吸引与留住人才起到了关键作用，整体市场运行向好。

B. 看政策。从全国到地方，主要仍以稳定市场为主，金融持续收紧、落户转化力度加强、人才就业环境优化，以及房地产市场“净化”。限购下的沈阳，通过软性服务支持增强市场活力，给予企业投资及开发信心，消费与需求提升。

C. 看城建。皇姑老城街道大型改造，沈飞集团局部将启动搬迁，首府新区环境与配套逐步完善。而在整个过程中，房地产开发企业扮演着重要的“支援”角色，他们不仅是房屋、小区的建造者，更是城市建设中的“艺术家、美化师”。

D. 看交通。地铁2号线南延长线动工时间确定，龙之梦交通枢纽站东出口重新开放，公共交通环境得到进一步完善，市民出行愈加便捷。交通环境改善不仅缩短了不同板块、区域的往返时间，重要的是促成联动发展，城市整体活力上升。

E. 看教育。沈北新区与和平长白岛迎来利好，百益龙集团投资建设南京一校，不仅作为太湖新项目的价值亮点，同时助力沈北区域教育水平整体提升。长白岛将再添一所中学，教育环境进一步得到巩固，人群导入持续增强。

F. 看项目。上半年，万达、腾讯、恒大、红星美凯龙等知名企业逐一追加投资沈阳。下半年首月，华润集团接力，与省政府签署战略合作协议，市场热度再次攀升，投资热浪一波接一波，沈阳必将作为东北振兴的“头兵”，加速前行。

G. 看企业。由于融资收紧，房地产市场“大鱼吃小鱼”、强强联合等事件频发，致使多家房企出现重整破产，有人欢喜有人忧的局面成为主要现象。未来房企在面对多变趋严的市场，无论转型或跨行业，稳扎稳打才是长远发展的核心。

H. 看城市。各大城市松紧兼有，因城施策成“香饽饽”。维护市场健康发展，整顿运行环境是各城市推出新政的主要集中点。沈阳可以从其他城市中吸取经验与亮点，来根据自身情况进行优化调整，“借他山之石，琢己身之玉”。

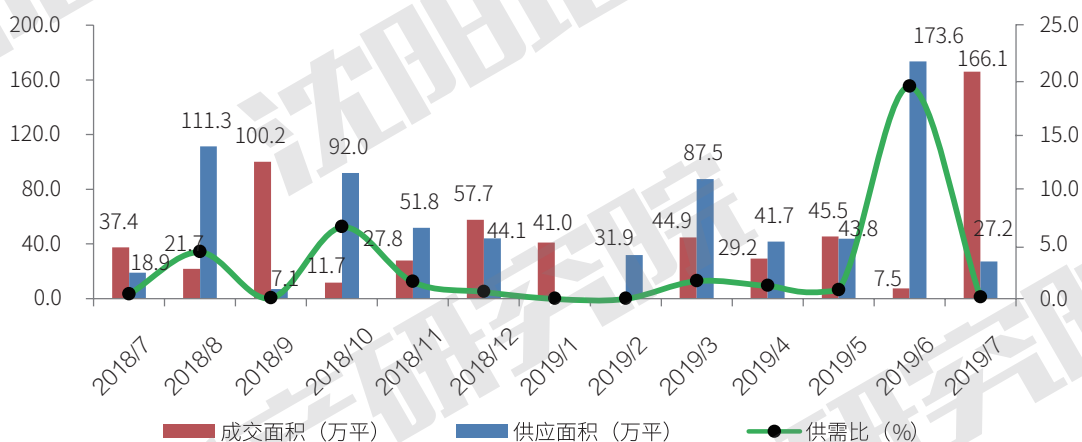
## 二、土地市场

### 1. 经营性土地月度供需

#### 供需两端玩“蹦极”，成交面积创新高

7月份，沈阳经营性土地新增供应3宗，总面积27.2万平，环比下降84.3%，同比上涨44%；成交16宗，总面积166.1万平，环比与同比均呈现大幅度上涨。供需波动不稳，6月土地集中供应导致7月成交量大幅上涨。预计8月成交量将处于低位区，波动调整后，渐渐回归平稳状态。

2018年7月-2019年7月沈阳经营性土地供需走势



### 2. 经营性土地区域供需

#### 前7月供应执行率66%，下半年将放缓减速

2019年1-7月份，沈阳经营性土地新增供应53宗，总面积405.7万平，环比下降12.2%；成交48宗，总面积334.1万平，环比上涨46.3%，整体呈现供过于求态势，土地存量空间较为充足。

在9个区域中，供需平衡的有4个，沈北与铁西成为今年前7月流拍地块的主要集中区。流拍地块位于沈北新区3宗、铁西区3宗、皇姑区1宗，总用地面积为85.3万平，此为供需比出现波动的主要原因。

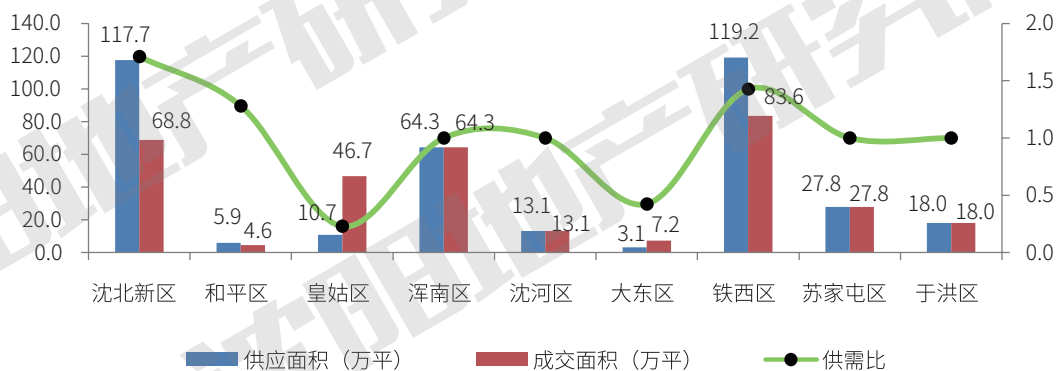
6月发布的《沈阳市2019年国有建设用地供应计划》中显示，全年各区、县经营性土地总供应计划为616.5万平，住宅用地供应计划为456.6万平，同时住宅用地供应计划执行率（住宅用地实际供应量/住宅用地计划供应量）应控制在70%-150%之间。

由沈阳地产研究院统计，1-7月份，沈阳中小套型普通商品住宅用地总供应面积为301.2万平，供应计划执行率为66%，半年时间完成计划的94%，下半年沈阳土地供应端将进入减速阶段。

（备注：统计住宅数据不含棚改房地125.2万平）



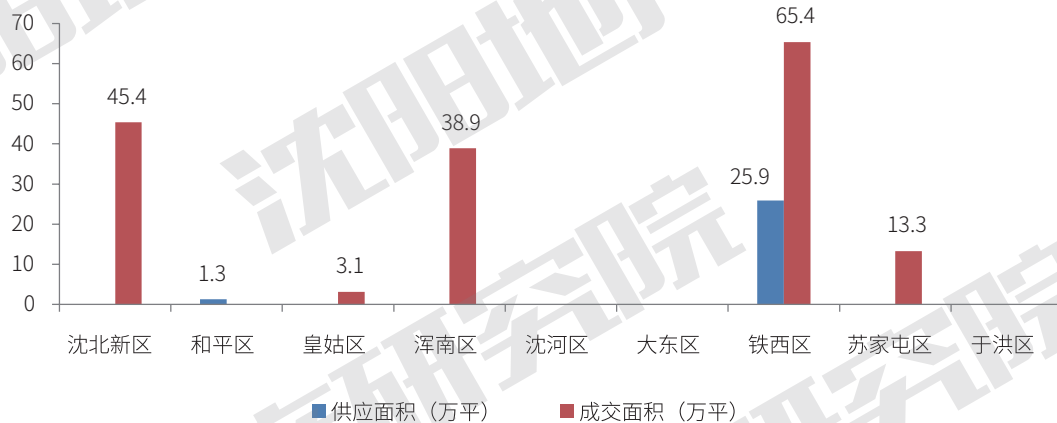
### 2019年1-7月沈阳各区域经营性土地供需走势



7月份，沈河区、大东区、于洪区供需双端挂零，土地处于停滞调整期。铁西区以成交面积65.4万平，位居榜首，地块均位于沈阳经济技术开发区。中法生态城+中德产业园+一河两岸，三大城区重心发展规划吸引多家品牌房企进驻。同时本月有土地新增供应的区域仅2个，铁西区再次成为市场热点，以和平区出让1.3万平的单宗地块收官。

整体来看，城市供地仍以新区为主，回归城心的步伐进入下半年有所放缓，三环外逐渐成为供地热区。市中心出地必抢，主要表现在品牌房企之间的竞争，本土房企仍以外围战场为主。

### 7月沈阳各区域经营性土地供需情况



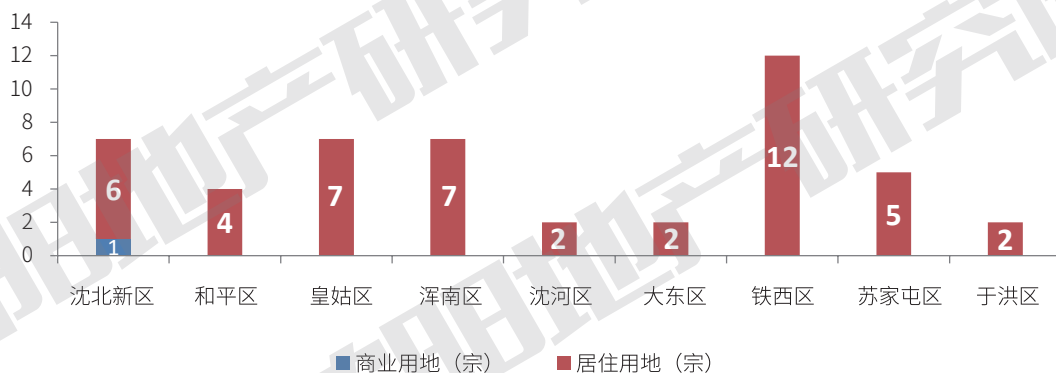
### 3.经营性土地属性分析

#### 商业用地遇冷，7个月内仅成交1宗

1-7月，沈阳经营性土地共成交48宗，其中居住用地47宗，占据市场核心，商业服务业用地仅1宗，为恒大于7月8日以成交楼面价1200元/建筑平方米竞得的常州路南原国大东地块，用地性质为娱乐康养用地（B3）。

土地属性的分配一方面取决于市场需求端的引导，另一方面受市场环境所牵制。2019年沈阳供地计划中公布的141.5万平商服用地指标，目前仅完成6.6%，剩下的5个月内商业用地供应将提速。已成交的47宗居住用地中，有18宗开始动工并确定项目案名，占总量的38.3%，剩余29宗地块将在4季度或2020年初陆续启动。地市的发展影响楼市走向，竞争环境持续加剧。

2019年1-7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

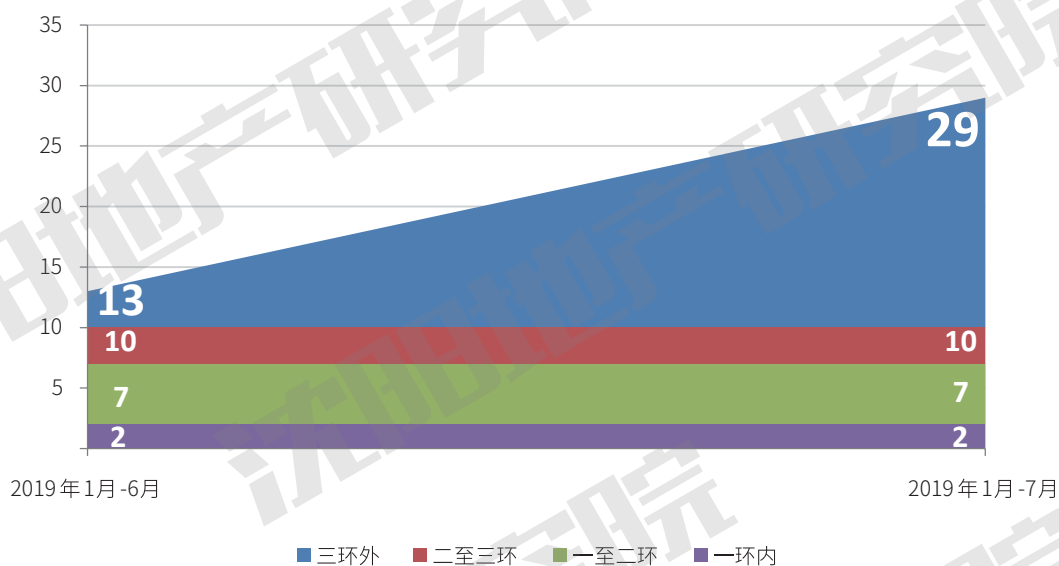
##### 三环外“受宠”，城心推地放缓

由沈阳地产研究院统计，上半年沈阳三环外成交地块13宗，位列第一，而整体推地仍以市区为主。到了7月份，三环外成交地块总计29宗，相比上半年，市场外延之势增强。沈北新区、浑南区及沈阳经济技术开发区各占7宗，新区动力十足，土地存量充沛。

沈阳老城区不断改造、升级的同时，面积领域逐步向外围扩展，这是一个大城向上发展的标识。作为东北唯一特大级城市、沈阳经济区的中心城市，随着外围土地陆续被开发，农村人口城镇化转型提速，城区面积不断扩大，五环的规划不会太远。

2019年上半年与1-7月沈阳经营性土地成交环线分布对比

(单位:宗)

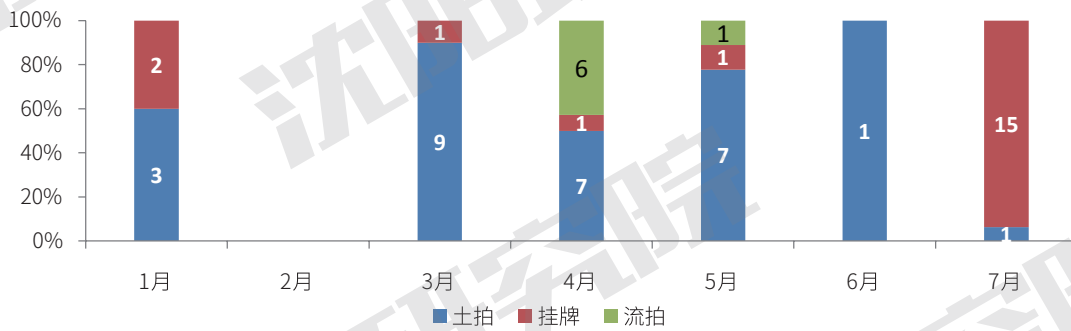


### 5. 经营性土地交易方式

由沈阳地产研究院统计，上半年交易方式以现场竞拍为主，6月无挂牌。但进入下半年，风向突变，土地交易重心倒向了挂牌竞拍，7月仅1宗地块通过土拍方式出让，为皇姑区的水厂西地块，被华润置地以成交楼面价4900元/建筑平方米竞得。

无论从竞拍出价还是拿地成本，或是与政府之间的沟通洽谈，挂牌交易方式相比现场拍卖，更加显得理性。同时挂牌交易周期比较长，给予企业充足的研判时间。这无疑是稳定市场发展，调控房企拿地心态的有效方式。

2019年1-7月沈阳已成交经营性土地不同交易方式宗数对比

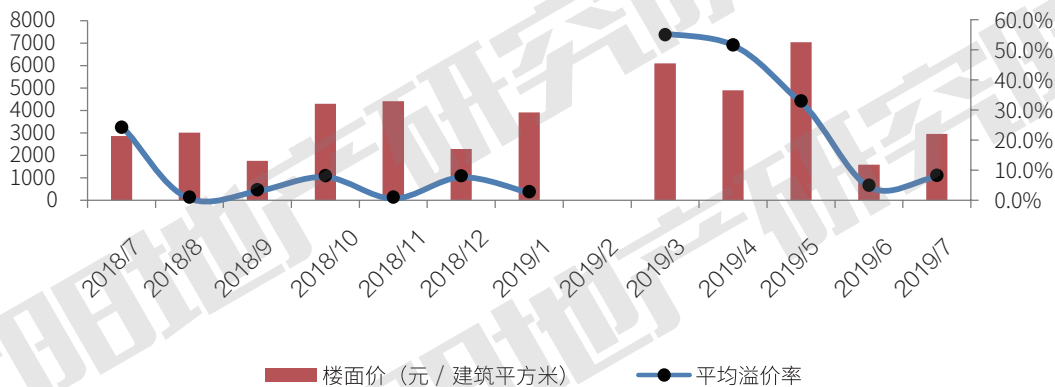


### 6. 经营性土地溢价率

2018年8月沈阳全市限购政策出台，波及一二级市场，房企布局进入谨慎期，拿地信心与欲望降低，产品入市节奏放缓，致使2018年下半年溢价率处于低位，同时挂牌竞拍成为当期的主要交易方式。

2019年春节后，土地市场逐渐回暖，溢价率与楼面价连续三个月居高位盘整。2019年上半年，房企首期运营资金陆续完成，全年市场营销预算开启，对土地储备进入渴望阶段，抢地成为焦点。在高溢价率的刺激下，供应方不得不采取主动出击，交易方式再次由现场拍卖倒向挂牌竞拍，限价竞住房重出江湖，市场渐回理性。

近一年沈阳经营性土地溢价率与成交楼面价走势



## 7. 经营性土地成交明细

7月份，沈阳经营性土地成交16宗，总出让金额86.11亿元，总用地面积166.1万平。从土地规划用途来看，多为居住用地，仅1宗为娱乐康养用地，未来市场将会涌入大批量新住宅项目。品牌房企仍为拿地主力，恒大无疑成为土地大赢家，强者恒强的局面仍将持续，本土房企市场空间逐渐在压缩，市场格局分化加剧。

7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
东胜01	沈阳经济技术开发区	191217.91	二类居住 (R2)	2560	2560	0	9.79	恒大
兆寰	沈阳经济技术开发区	107655.53	二类居住 (R2)	2620	2620	0	5.08	恒大
大青街道2	沈阳经济技术开发区	40192.47	二类居住 (R2)	2550	2550	0	2.05	恒大
大青街道3	沈阳经济技术开发区	127375.63	二类居住 (R2) 商业 (B1)	2590	2590	0	6.60	恒大
水厂西	皇姑区	31052.05	二类居住 (R2)	3750	4900	30.7%	3.80	华润置地
常州路南原国大西	沈北新区	124334	二类居住 (R2)	1610	1610	0	3.00	恒大
常州路南原国大东	沈北新区	93007	娱乐康体 (B3)	1200	1200	0	1.12	恒大
雨田中学东侧-1	沈北新区	125952	二类居住 (R2)	2100	2100	0	5.29	恒大
雨田中学东侧-2	沈北新区	110801	二类居住 (R2)	2100	2100	0	4.65	恒大
GN-MD-01-05-1	浑南区	120167.32	二类居住 (R2)	4100	4100	0	8.87	恒大
GN-MD-01-05-2	浑南区	123046.25	二类居住 (R2)	4100	4100	0	9.08	恒大
GN-SW-02-26/31	浑南区	145967.58	二类居住 (R2) 商业 (B1)	4000	6000	50%	17.52	龙湖
壕上01	沈阳经济技术开发区	187247.66	二类居住 (R2) 教育科研 (A3)	2380	2380	0	6.68	万科
嘉兰街东1号	苏家屯区	57653.13	二类居住 (R2)	1560	1560	0	0.99	恒大
嘉兰街东2号	苏家屯区	65201.22	二类居住 (R2)	1420	1420	0	1.11	恒大
苏家屯区火车站南货场	苏家屯区	10005.42	二类居住 (R2)	2420	2420	0	0.48	沈阳铁道房地产

## 本章总结

下半年首月，沈阳土地市场开启步入理性轨道，交易方式倒向挂牌竞拍。此种交易方式不仅可以有效的控制土地溢价幅度，同时能够有效避免房企不理性出价抢地。与“限地价、竞产权住房”作用同出一辙，态势或将延续到8月份。

### 三、商品住宅市场

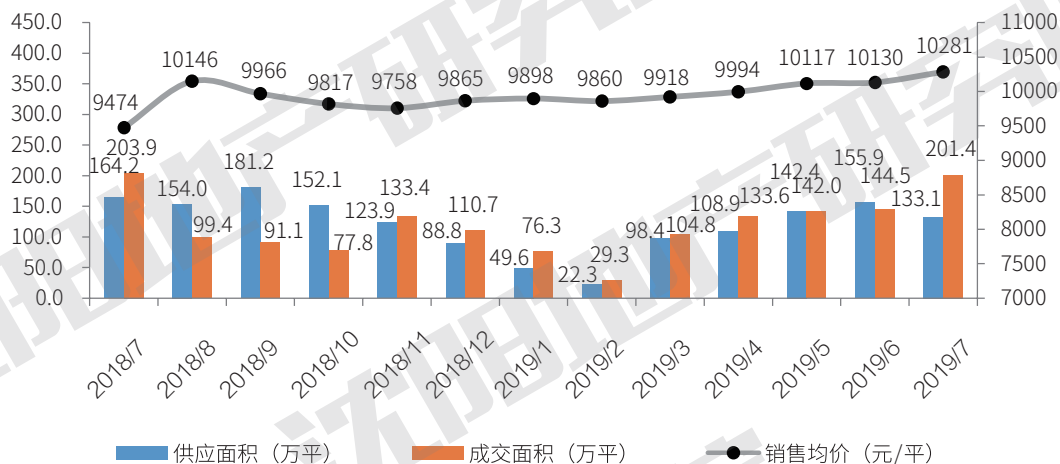
#### 1. 全市商品住宅供需走势

##### 房价“弯道超车”，平衡期后反超“限购点”

7月份，沈阳商品住宅销售均价为10281元/平，环比上涨1.49%，同比上涨8.5%，反超2018年8月“限购点”。在经过1年的稳定期后，房价最终还是跨越了那道屏障，连续三个月保持在万元以上，趋势稳健，沈阳房价“9”字头将成为历史。

供不应求再次成为市场主基调。7月全市商品住宅供应面积133.1万平，环比下降14.68%，成交面积201.4万平，环比上涨39.39%，双端均处于高位区。成交面积同比下降1.2%，基本与上年持平，市场需求力仍较强劲。前7个月供需比为0.85，相比2018年同期的0.74，与平衡点偏差度缩小了15.6%。下半年，房企加速加大产品供应量，采取促销的营销策略将成市场主势，以求回笼资金。

2018年7月-2019年7月沈阳商品住宅供需走势



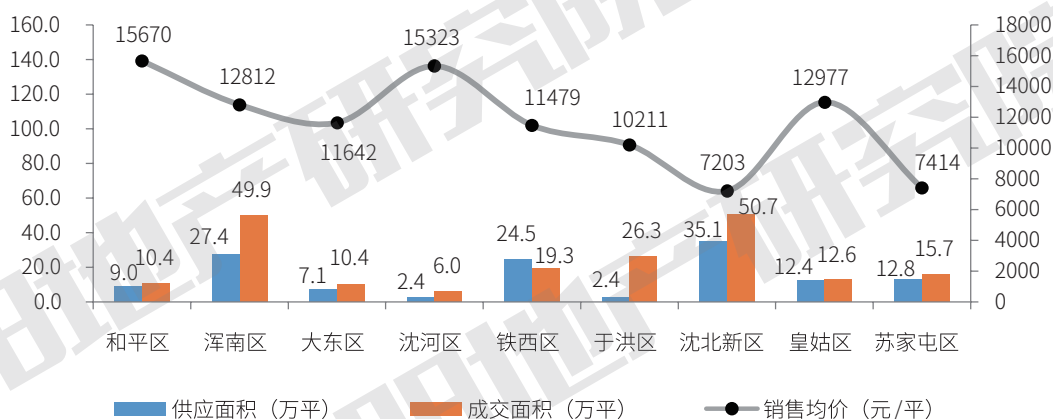
## 2. 各区域商品住宅供需走势

### 南北大区销量领跑全城，和平房价位居最高点

全市9区中，和平区以销售均价15670元/平位居7月区域销售价格榜首，环比上涨2%，高出沈北新区2倍多。而从产品供需量上来看，截然相反，两区形成对调之势，沈北新区以50.7万平位居销售面积榜首。和平区居住与配套环境成熟，而沈北新区处于发展上升期，区域不同特性与定位促使此结果产生，同时也是价格南高北低、市场分化的有力表现。

供不应求为区域主势，仅铁西区呈现供过于求。据统计，7月份，沈阳经济技术开发区新增供应面积为13.6万平，占比铁西区新品总供应的55.5%，超过张士板块与铁西主城区之和，区域市场发展重心逐步向三环外倾斜，中法生态城与中德产业园服务功能区，融合“一河两岸”规划，沈阳经济技术开发区未来发展前景可期。

7月沈阳各区域商品住宅供需走势

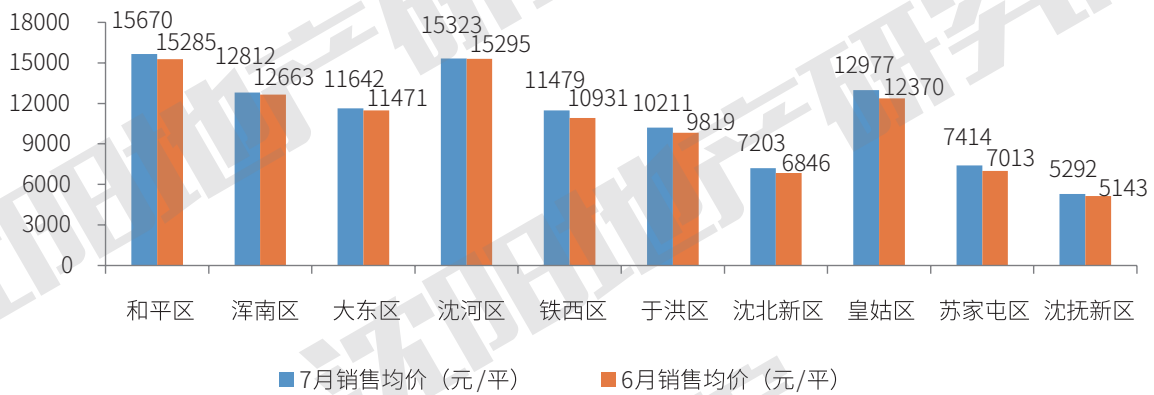


### 7区房价过万，价格洼地终破“7”

统计6-7月沈阳各区商品住宅销售均价可知，全市各区均正向上涨。低位区域价格的提升，带动了全市整体价格的上涨，这也是沈阳房价维持在万元以上的的主要原因。曾经的价格洼地、沈北新区与苏家屯区，在下半年价格均破“七”，这不是炒作，而是目前市场态势。

7月份，房价位于万元以上的区域已有7个，相比年初增加了2个，分别是铁西区与于洪区。随着房价的上涨，市场分化的形成，刚需与改善两大派系客群分界点较为突出。同时，刚需客群中又划分为刚改与纯刚需，前者是一站式购房，既是首套置业又追求品质与环境；后者比较看重房源价格等参考因素，资金实力占主导位置。而投资者，多被引流至不限购的沈抚新区。

6-7月沈阳各区（包括沈抚新区）商品住宅销售均价对比





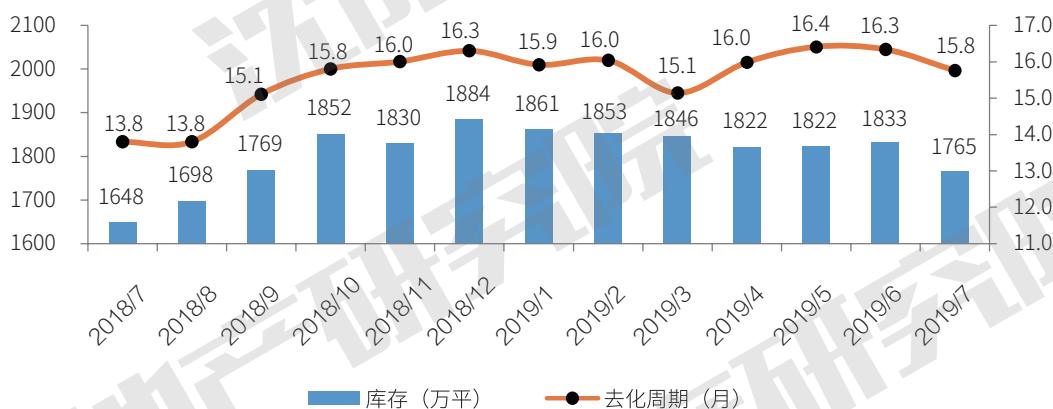
### 3. 全市商品住宅库存与去化周期

#### 库存面积与去化周期双降，供不应求成为主因

7月份，沈阳商品住宅库存面积为1765万平，环比下降3.7%，同比上涨7.1%。1-7月整体呈现下降态势，相比年初下降了5%。去化周期为15.8个月，与上年10月份持平，环比下降3.5%，市场供不应求成为库存与去化周期下降的主因。

下半年，多数房企开启回笼资金模式，以价换量将成部分房企的主要营销策略，在为了完成业绩目标的同时，压缩减少利润空间无疑是惯用手段，库存与去化周期将持续下行。

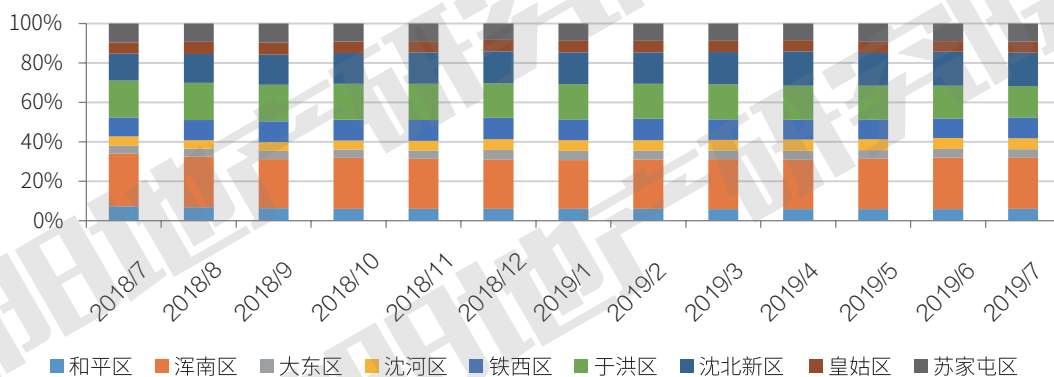
近一年沈阳商品住宅库存量与去化周期走势



#### 全市仅铁西库存反弹，浑南高居榜首

由沈阳地产研究院统计，7月全市9区中，仅铁西区库存面积呈现反涨趋势，为186万平，环比上涨约3%，但其并不是最高的。浑南区以456万平的库存量稳居榜首，沈北新区与于洪区紧随其后，大量空置房源未成功出售，库存面积与去化周期均未处于合理区间，这些囤积的房源将成未来市场主攻对象，也是楼市健康发展的关键点。

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

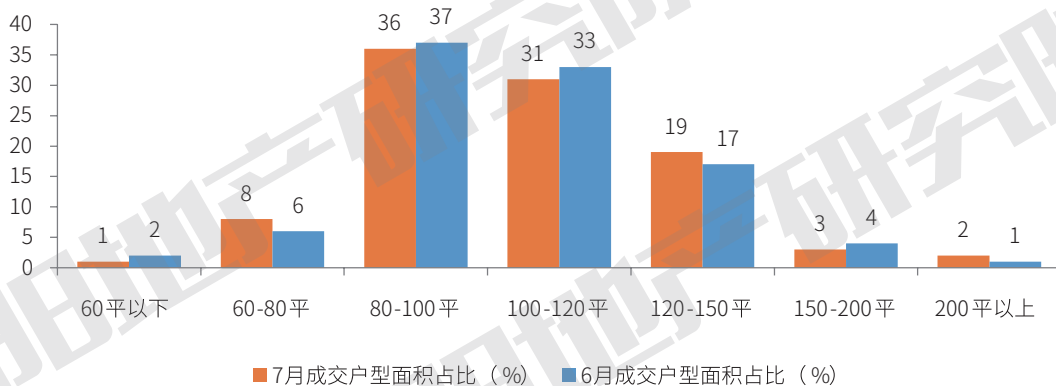
##### 小户型市场持续压缩，80-120平仍为“主角”

7月份，沈阳商品住宅60平以下产品空间持续压缩下降1个百分点，60-80平刚需房源呈现微涨态势，但整体仍处于低位区域。80-120平产品成交占比相比上月略有下降，但并不影响其作为市场主力。

限购与限售，促使一室小户型产品渐渐退市，大家在买房时意识到了居住的真实需求，以及社会对炒房客的打压力度。与此同时，房企看到了市场需求逐渐“脱虚入实”，在产品开发与入市上，面积逐渐扩大，既满足了客户的需求，又扩大了盈利空间，一箭双雕。

据统计，7月份三房产品成交占比已超过二房，购买力较强劲。从长远角度来看，这种持续高总价房源去化，将导致客群购买力透支，楼市的天平或将受到影响。

6-7月沈阳商品住宅成交户型面积段走势



### 本章总结

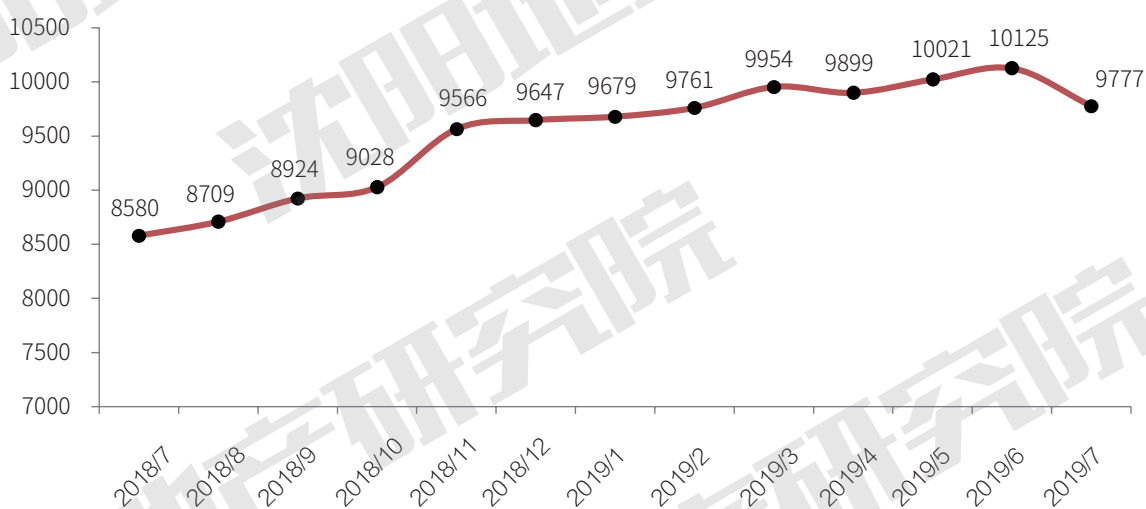
土地波动趋于理性，房价平稳上涨，市场供不应求，库存与去化周期双降，主力户型面积段上行。一二级市场整体向好，购房需求被激活，无论是刚需还是改善置业，供需双方均找到了心里预期的融合点。在限购的环境下市场稳步上行，政策引导效果凸显。

## 四、二手房市场

### 1. 二手房价见顶回调，与年初基本持平

7月份，沈阳二手房成交均价9777元/平，环比下降3.44%，同比上涨14%，在前期稳涨之后，首次出现明显回落迹象。主要受投资环境的影响与新房市场的挤压，二手房卖方在中介登记的房价普遍下调，整体房价出现回落。

7月沈阳市二手房销售均价走势

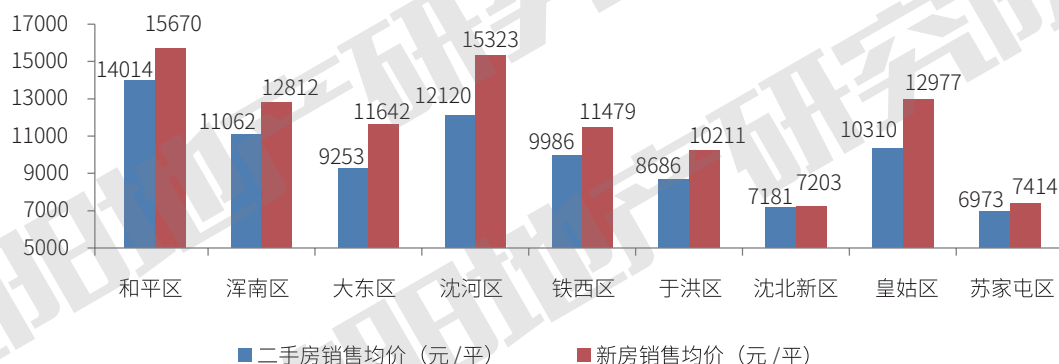


### 2. 和平二手房价高居榜首，沈河价格差最大

7月份，9区二手房价格均低于新房价格，倒挂时代终结。新房与二手房价格差最大的为沈河区，每平相差约3000元，皇姑与大东紧随其后，沈北相差最小。

从数据可知，两类产品的市场走势截然不同，二手房价上涨速度远低于新房，受众群体的牵引与前期投资客的推动是价格差扩大的主因。主城区优质的交通与配套环境仍为二手房客群的主要诉求，价格渐回理性，市场进入平稳期。

7月沈阳新房与二手房销售均价走势

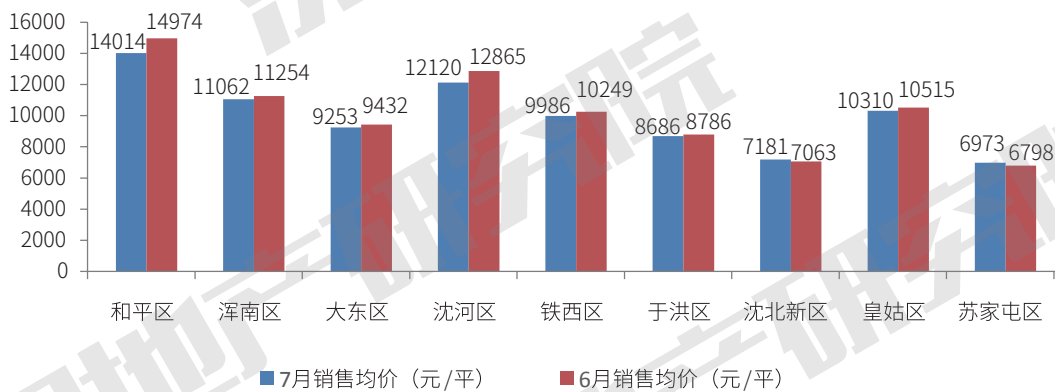


### 3. 两区价格上涨，客群需求成关键点

7月份，沈阳市7个区域二手房价格出现下滑，仅苏家屯与沈北新区呈现微涨。沈北新区以道义板块为核心，同时也是二手房市场的重心。大量的刚需客群、大学生与上班族成为二手房市场的主力对标客群，寻求片区生活便捷性的同时，区域增值也是诉求之一。

对于苏家屯区而言，二手房价的上涨可以说是被新房市场所带动。低价房源陆续退市，助推二手房价呈现微涨，售卖方在区域发展道路中需求获取更多利润的可能。

6-7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7月二手房销售均价，老城区多数呈现环比下降态势，沈北新区、苏家屯、大东区域热门板块环比上涨，新房价格虽然处于全市低位区，但近一段时间的上升态势是推动二手房价格上涨的主要原因。

7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	7月销售均价 (元/平)	6月销售均价 (元/平)	环比
五里河	11397	11035	3.3%
集贤街	11514	11310	1.8%
马路湾	11493	11598	-0.9%
长白岛	16093	16447	-2.2%
太原街	13434	13823	-2.8%
砂山	8925	9451	-5.6%
三好街	17257	18359	-6.0%
南湖	11643	12520	-7.0%

### 7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	7月销售均价(元/平)	6月销售均价(元/平)	环比
建筑大学	9785	7305	33.9%
白塔	6907	6341	8.9%
营城子	8954	9027	-0.8%
二十一世纪广场	9743	9828	-0.9%
浑河堡	12388	12498	-0.9%
奥体中心	11927	12045	-1.0%
浑南中路	10294	10725	-4.0%
全运路	10987	11512	-4.6%
大东区			
板块名称	7月销售均价(元/平)	6月销售均价(元/平)	环比
二台子	7914	5298	49.4%
陶瓷城	9190	8299	10.7%
望花	12902	12457	3.6%
大北	10124	9839	2.9%
东中街	13978	13662	2.3%
东北大马路	10805	10948	-1.3%
吉祥	8586	8757	-2.0%
傍江街	8518	8896	-4.2%
沈河区			
板块名称	7月销售均价(元/平)	6月销售均价(元/平)	环比
方家栏	13657	9224	48.1%
长安街	7902	7675	3.0%
金廊沈河段	12063	11939	1.0%
中街	10550	10529	0.2%
北站	8585	8614	-0.3%
市府广场	9714	10135	-4.2%
五爱	19188	20159	-4.8%
南塔	10415	11581	-10.1%
皇姑区			
板块名称	7月销售均价(元/平)	6月销售均价(元/平)	环比
三台子	8727	8040	8.5%
北陵公园	13051	12854	1.5%
陵西	9144	9249	-1.1%
北行	13665	13910	-1.8%
五一商店	8363	8533	-2.0%
陵东	8700	9110	-4.5%
塔湾	10327	11141	-7.3%
黄河北大街	8450	9209	-8.2%

**7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	7月销售均价 (元/平)	6月销售均价 (元/平)	环比
滑翔	8460	7688	10.0%
铁西广场	13613	13382	1.7%
劳动公园	8948	8868	0.9%
沈辽路	6997	7026	-0.4%
兴工街	11235	11385	-1.3%
启工街	9905	10040	-1.3%
工人村	8411	9257	-9.1%
保工街	10286	12152	-15.4%
于洪区			
板块名称	7月销售均价 (元/平)	6月销售均价 (元/平)	环比
黑山	12949	12426	4.2%
丁香湖	10364	10065	3.0%
于洪新城	9278	9132	1.6%
怒江北街	9487	9421	0.7%
于洪广场	8760	8837	-0.9%
西三台子	8137	8300	-2.0%
造化	8006	8182	-2.2%
红旗台	7246	7433	-2.5%
沈北新区			
板块名称	7月销售均价 (元/平)	6月销售均价 (元/平)	环比
清水台	6334	5956	6.3%
蒲河新城	6706	6429	4.3%
道义	7293	7132	2.3%
正良	10416	10192	2.2%
虎石台	4743	4772	-0.6%
苏家屯区			
板块名称	7月销售均价 (元/平)	6月销售均价 (元/平)	环比
会展中心	7175	6950	3.2%
苏家屯火车站	8655	8407	2.9%
八一	4816	4728	1.9%
区中心	6368	6517	-2.3%
迎春湖	7490	7913	-5.3%

## 本章总结

受全市大环境影响，投资市场受到抑制，客群被挤压至商业与产业领域，二手房价在中介与备案中心登记价格呈现下滑态势。经过上半年的稳涨后，回落至年初水平，接下来将渐入稳定态势，配套与成熟环境成为客群主要诉求。

## 五、沈阳7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，恒大中央广场项目凭借其价格与区位优势位居排行榜第一位，由华润置地打造的二十四城央境项目则跌落至第九位。恒大中央广场跃升至榜首，是人们参考楼盘时对片区新动态掌控的真实写照。

位于恒大中央广场西侧300米处，即是龙湖新地块，未来项目的商业产品龙湖天街，对于片区商业配套无疑是“锦上添花”，尤其是位于北侧的首创光和城与南侧的恒大中央广场。据实调，首创光和城住宅仅剩余1楼和顶楼产品，可选择余地较少，恒大中央广场房源尚足，价格略低，权衡其他参考因素，略占优势。

在排行前十中，位于长白岛的项目有4个，其中和泓·长白府更是以“黑马”姿态跃升第四位，凭借其低价、学区、一湾三岛的价值优势，吸引了众多购房者，一时间助燃长白岛板块市场。佳和新城再次入榜前三，主要因为近期将加推新产品，低价与位置优势助推项目咨询量居高不下，8月很有可能跃居第一。

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	沈阳雅居乐花园	沈北新区 道义板块	高层89-109 洋房129-149	8500 9500-13000	400-639-9993 转1261
4	和泓·长白府	和平区 长白岛	高层109-131 洋房146	13000 15000-18000	400-639-9993 转1913
5	金地·悦城大境	大东区 陶瓷城板块	清水高层80-100 精装高层90-125 清水洋房115 精装洋房130-150	9500 10500-11500 13000-15000 15000-16000	400-639-9993 转1901
6	中海·和平之门	和平区 长白岛	棠颂115、145、166	16000-19000	400-639-9993 转1668
7	中冶·上和郡 青藤	和平区 长白岛	高层45-80	12300	400-639-9993 转1516
8	沈抚·万科城市之光	沈抚新区	高层78、99 小高层101 洋房101	6500 7000 9000	400-639-9993 转1492
9	华润置地 二十四城 央境	铁西区 张士板块	央景高层90-132 公园洋房120-150	12500-13500 15000-21500	400-639-9993 转1701
10	保利·茉莉公馆	和平区 长白岛	高层85-120 洋房130-140	待定	400-639-9993 转1183

## 2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘来电量可知，宏发·浣花溪夺得7月楼盘咨询量第一，其推出的小户型产品受到年轻人的青睐，低总价、临河，依托“一河两岸”规划布局，宜居且具有较高的价值空间。

从项目所在区域分布上看，于洪区与沈北新区并列第一，与之前的南北大区霸屏的局面有些不同，刚需仍为市场主力，虽然小户型新品追加入市，但未能改变主势。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	宏发·浣花溪	于洪区 于洪新城	高层55-83 多层85-98	9600 12000
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	沈阳雅居乐花园	沈北新区 道义板块	高层89-109 洋房129-149	8500 9500-13000
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 洋房74-144	—
6	广厦绿园	于洪区 丁香湖板块	高层62-85	9500-10000
7	祥联·大河原著	沈北新区 道义板块	洋房83-107	9000-10000
8	中海·和悦府	于洪区 丁香湖板块	精装高层85-125 精装洋房125、137	9000-9500 13500
9	碧水俪城	铁西区 重工北街板块	小高层/多层45-140	9300 11000
10	华润置地   万象府	铁西区 重工北街板块	精装小高层92、126、146 清水洋房139、158	13000-15000 17000

## 本章总结

通过榜单不难发现，购房者在选择对应楼盘时，其目的性十分明确，或是近期市场热点事件相关联，或是配套优势极为突出，或是符合了买房的参考需求。市场供不应求态势持续，客户主导将会对后期房企入市产品的研发定位起到指引作用。



## 六、企业市场战略布局

### 1. 土地市场表现

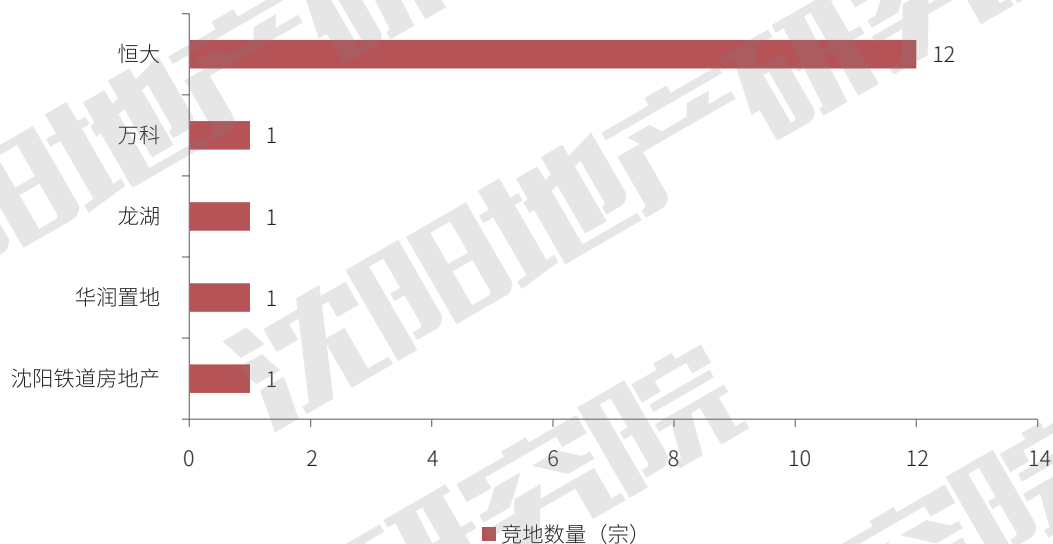
由沈阳地产研究院统计，7月沈阳经营性土地共计成交16宗，品牌房企竞得15宗，仅1家本土房企竞得苏家屯区火车站南货场地块。恒大以12宗的成绩雄踞榜首，其中恒大新能源产业集团竞得6宗、旅游产业集团4宗及地产集团2宗。

另外，恒大新能源同时竞得3宗工业用地，浑南区2宗、沈阳经济技术开发区1宗。恒大集团在7月份竞拍土地总计多达15宗，可以用“疯狂布局”四个字来形容，多产业领域同时发力，深耕沈阳市场。

万科竞得壕上O1地块，进驻中德产业园服务功能区，依托“一河两岸”+“一园一城一谷”新引擎，持续深耕布局铁西。龙湖竞得浑南区新市府板块“铜锣湾”地块，天街商业产品将呈现于市场，届时与沈阳全运万达广场形成商业资源互补，周边商业环境将得到迅速改善与提升。

而华润置地继续北上竞得皇姑区水厂西地块，意图明显，深耕北皇姑，三盘鼎力，享受皇姑老城的古韵，同时借力于新区的市场热度与发展浪潮，精耕布局。

7月沈阳经营性土地竞得人对比分析

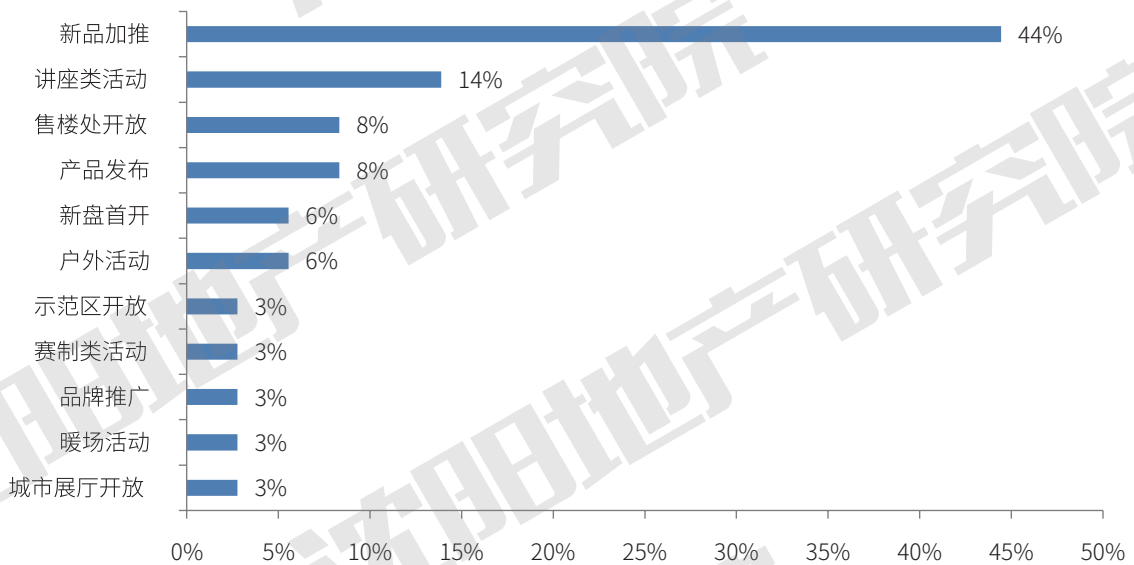


## 2. 营销策略分析

### 1) 新品加推为“主戏”，讲座类活动占比攀升

7月份，沈阳楼市产品加推类活动位居营销事件场次榜首，占全类活动的44%，环比下降24%。相对来看，讲座类活动有所提升，环比上涨25%，房企放缓产品入市节奏，消化前期库存为主势，同时在供不应求的基调下，针对购房者举行的买房置业类讲座活动增多，实为房企的一种营销策略，借市场热度反推理性置业，逆向思维赢得市场好评。

7月沈阳营销活动举办场次占比情况



## 2) 恒大玩转“产业牌”，金地首创新地块定名

7月份，热点营销事件一波接着一波，恒大多产业板块集中拿地布局沈阳市场；年初出让的部分新地块陆续确定案名，进行战斗预备；多个热销项目持续推新入市，推波助澜，抢占份额来提升热销期下的业绩指标。

▶ 恒大绿茵小镇、恒大养生谷、恒大文化旅游城，三大产业项目在7月份集中开放城市展厅，对现有的市场格局无疑是一种冲击。不同的产品，不同的定位，不同的受众客群，让恒大在7月份炫彩夺目。

▶ 首创铁西区“双教育”地块定名，与碧桂园和平双子项目有异曲同工之妙。180中学南地块定名首创·禧悦大观，22中学西地块定名为首创·禧悦大境。随着两大产品后期的入市，对片区居住品质及配套将起到一定的改善提升作用。

▶ 金地新宏久北地块定名为金地·时代风华，该项目一直备受关注，无论从区位还是产品规划，期待值颇高。据消息称，该项目整体定位为金地风华系列高端产品，园区规划将以故宫为原型，采用五进院落、中轴对称等设计，将成区域内拔高改善类品质房。

## 七、2019年8月沈阳房地产市场预测

- ▶ 融资收紧，银行对流入房产市场的资金监管力度将继续加强，建筑行业持续扩张。
- ▶ 沈阳将继续深化研究“一城一策”细则，营商环境再优化，落户与就业双轨并驱。
- ▶ 土地供需双降，整体市场仍以理性为主，调控限制仍为土地供应方采取的主动策略。
- ▶ 商品住宅供需端进入下行趋势，产品入市节奏放缓，房价趋稳保持在万元以上。
- ▶ 二手房销售价格低位区盘整，或有小幅回升，整体市场行情在限购限售下不比从前。
- ▶ 新地块项目陆续定名，已确定案名的项目进入蓄客认筹阶段，准备开盘。在市场需求力持续保持强劲的作用下，房企拿地欲望尚佳，对市场的布局仍抱有良好预期。