

2016年三季度研究报告

沈阳市及铁西区市场分析



沈阳地产研究院



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。沈阳地产研究院是整合佳恒集团旗下《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2016年4月，地产研究院率先组建了拥有68万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。



目录 CONTENTS

第一部分 三季度土地市场分析

一、沈阳市土地市场动态.....	04
1、土地供应情况	
2、土地成交情况	
3、土地成交价格	
4、土地出让金	
5、居住用地成交详情	
二、铁西区土地市场动态.....	07
1、铁西区土地供应情况	
2、铁西区土地成交情况	
3、铁西区土地成交详情	

第二部分 三季度住宅市场分析

一、沈阳市住宅市场分析.....	09
1、销售均价	
2、供求关系	
3、市场库存	
4、各区域供应和销售	
二、铁西区住宅市场分析.....	12
1、铁西区销售均价	
2、铁西区供求关系	

第三部分 铁西区市场发展情况

一、铁西主城区发展情况.....	14
二、经济技术开发区发展情况.....	15

第四部分 政策总结和市场展望

一、三季度政策解读.....	17
二、未来市场展望.....	19

出品 佳恒集团

董事长 赵贵武

总裁 杨晓海

地产分析师 王 岩

焦杨帆

吴 雪

陶 勇

李雪飞

江 莹

郭丹丹

网站支持 房小二网

设计 崔俊喆

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

第一部分 三季度土地市场分析

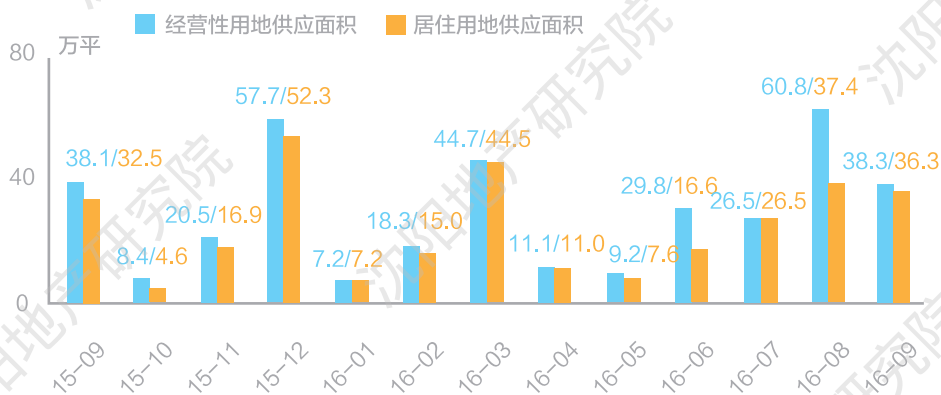
三季度，沈阳市经营性用地供应25宗地块，总占地面积为125.6万平，与去年同期相比，大幅增长57.3%；居住类用地供应19宗地块，总占地面积为100.2万平，同比涨幅高达42.2%。居住类用地成交18宗，占地面积共计95.8万平，同比增长48.2%；建筑面积共计215.5万平，同比增长39.3%。9月份居住类用地成交的平均楼面地价为2520元/平，环比降幅高达31.5%。

对于铁西区，2016年推出8宗地块，总占地面积为36.4万平，居住类用地推出7宗用地，总占地面积为93.9万平。成交方面，2016年成交6宗居住类用地，总占地面积为27.6万平，建筑总面积为56.9万平。

一、沈阳市土地市场动态

1、土地供应情况

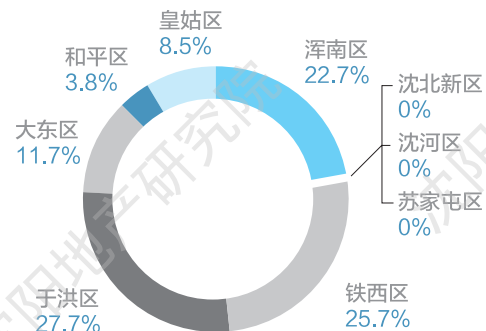
2015年9月-2016年9月沈阳市经营性用地供应面积



2016年三季度，沈阳市经营性用地供应25宗地块，总占地面积为125.6万平，与去年同期相比，大幅增长57.3%，其中9月份供应10宗地块，总占地面积为38.3万平。居住类用地供应19宗地块，总占地面积为100.2万平，同比涨幅高达42.2%，其中，9月份供应9宗，总占地面积为36.3万平。

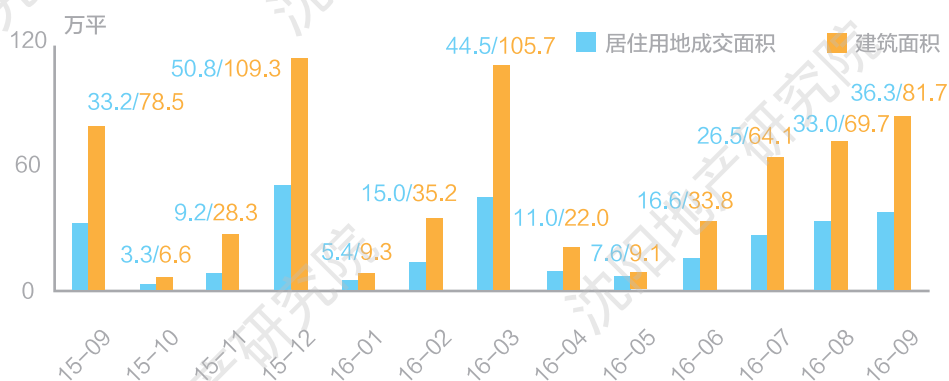
从各区域的居住用地供应来看，今年三季度，于洪区、铁西区和浑南区是供应较为集中的区域。其中，于洪区供应7宗地块，占地面积合计27.7万平，占全市比重27.7%；铁西区供应5宗地块，占地面积共计25.7万平；浑南区供应2宗地块，占地面积共计22.7万平。大东区和皇姑区各有2宗地块推出，和平区有1宗地块推出，供应面积相对较小，沈河区、沈北新区和苏家屯区等三区域没有地块供应。

2016年三季度沈阳市各区域居住用地供应面积占比



2、土地成交情况

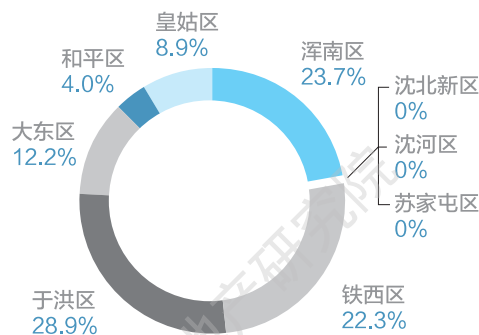
2015年9月-2016年9月沈阳市居住用地成交面积及建筑面积



在三季度推出的19宗居住类用地中，仅有1宗地块流拍，其余都已成交，占地面积共计95.8万平，同比增长48.2%；建筑面积共计215.5万平，同比增长39.3%。其中，9月份推出的9宗地块全部成交，占地面积共计38.3万平，建筑面积共计81.7万平。

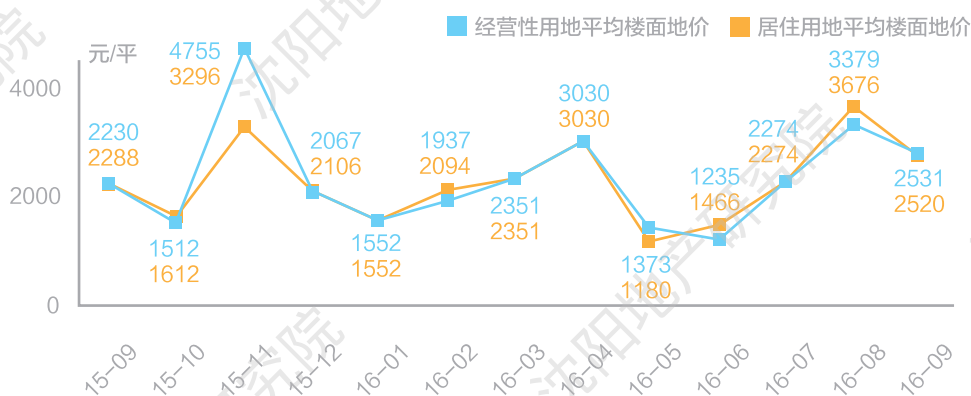
从各区域的居住用地成交来看，今年三季度，居住用地成交主要集中在于洪区、浑南区和铁西区。其中，于洪区成交7宗地块，占地面积合计27.7万平，占全市比重28.9%；浑南区成交2宗地块，占地面积合计22.7万平，占全市比重为23.7%；铁西区成交4宗地块，占地面积合计21.3万平，占全市比重22.3%。大东区和皇姑区各成交2宗地块，占地面积分别为11.7万平、8.5万平，和平区成交1宗地块，占地3.8万平，沈河区、沈北新区和苏家屯区等三区域没有地块成交。

2016年三季度沈阳市各区域居住用地成交面积占比



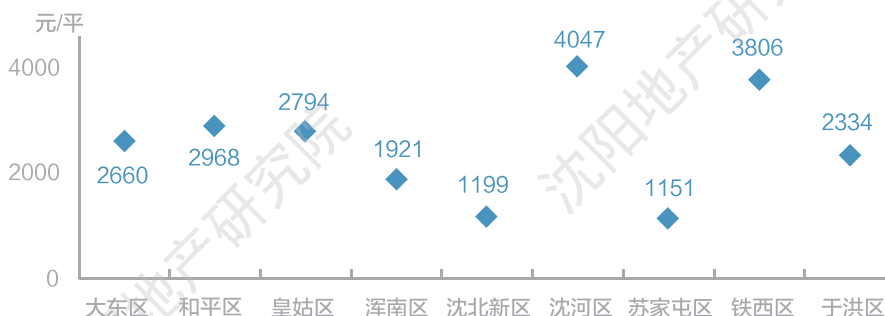
3、土地成交价格

2015年9月-2016年9月沈阳市居住用地平均楼面地价



9月份土地成交的价格，经营性用地成交的平均楼面地价为2531元/平，环比降幅高达25.1%；居住类用地成交的平均楼面地价为2520元/平，环比降幅高达31.5%。其中，于洪区长江北街西赤山路北（兰花基地）地块成交楼面地价为4540元/平，于洪区巢湖街东地块成交楼面地价为3341元/平，其余地块楼面地价相对较低。

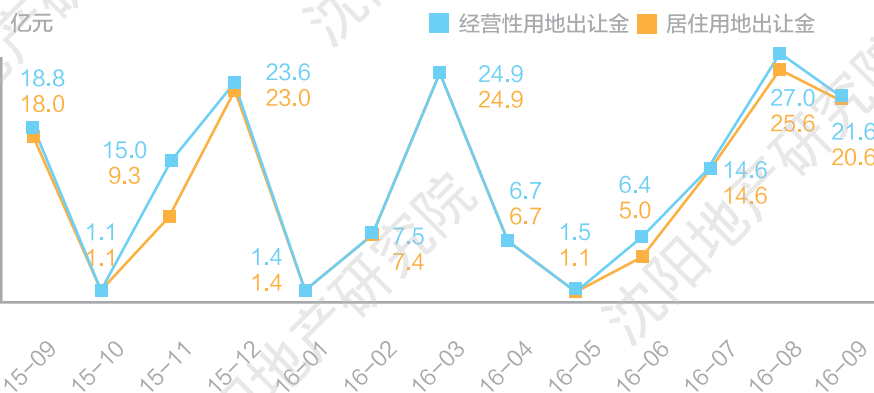
2016年1-9月沈阳市各区域居住用地成交平均楼面地价



今年1-9月，各区域成交居住用地的平均楼面地价，沈河区价格最高，为4047元/平；其次是铁西区，由于第一粮库地块较高楼面地价的拉动，该区域平均楼面地价为3806元/平。和平区、皇姑区、大东区和于洪区平均楼面地价处于第二梯队，浑南区、沈北新区和苏家屯区平均楼面地价处于第三梯队。

4、土地出让金

2015年9月-2016年9月沈阳市经营性用地出让金



三季度，沈阳经营性用地的土地出让金为63.2亿元，环比大幅增长189%；其中居住类用地的出让金为60.8亿元，环比大幅增长175%。9月份，经营性用地的土地出让金为21.6亿元，环比下降20.2%；其中居住类用地的出让金为20.6亿元，环比下降19.7%。

5、居住用地成交详情

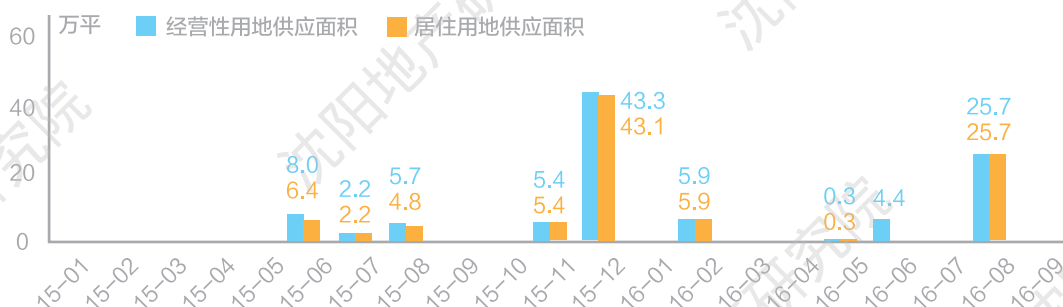
2016年三季度沈阳市居住用地成交一览表

宗地名称	区域	建设用地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	竞得方	成交日期
金沙湾东侧地块	和平区	38129	141078	34084	鑫时代置业有限公司	2016-7-19
GN-SW-02-20	浑南区	138197	304033	70536	沈阳嘉景置业有限公司	2016-7-21
GN-SW-02-24	浑南区	88885	195548	41065	沈阳嘉尚置业有限公司	2016-7-21
职业技术学院南-2地块	大东区	61451	135192	36772	沈阳旭腾企业管理有限公司	2016-8-5
职业技术学院南-1地块	大东区	55560	133344	34669	沈阳旭腾企业管理有限公司	2016-8-5
第一粮库地块	铁西区	84832	186630	122243	沈阳旭腾企业管理有限公司	2016-8-5
开发大路-27	铁西区	103615	207230	53880	广东美的置业有限公司	2016-8-9
洪湖二街-1	铁西区	16172	22640	7517	鲍晓龙	2016-8-9
浑河十三街-11	铁西区	8706	12189	1252	沈阳欣美房地产开发有限公司	2016-8-24
于洪区仙女河路南1号地块	于洪区	45095	99209	24207	抚顺万科房地产开发有限公司	2016-9-8
政协北	皇姑区	6863	41862	9645	辽宁亿科房地产开发有限公司	2016-9-19
于洪区沈胡路北2号地块	于洪区	37681	52753	6077	沈阳冠隆置业发展有限公司	2016-9-20
于洪区中央大街1号地块	于洪区	6617	9925	956	沈阳冠隆置业发展有限公司	2016-9-20
于洪区中央大街2号地块	于洪区	2894	3762	418	沈阳冠隆置业发展有限公司	2016-9-20
巢湖街东	于洪区	13370	26740	8933	辽宁瑞祥投资管理有限公司	2016-9-28
皇姑区青城山路北-2地块	皇姑区	78502	180554	33222	华润(大连)房地产有限公司	2016-9-28
于洪区沈辽路南1号地块	于洪区	147532	354076	100558	保利(大连)房地产开发有限公司	2016-9-28
长江北街西赤山路北(兰花基地)	于洪区	24143	48286	21922	抚顺万科房地产开发有限公司	2016-9-28

二、铁西区土地市场动态

1、铁西区土地供应情况

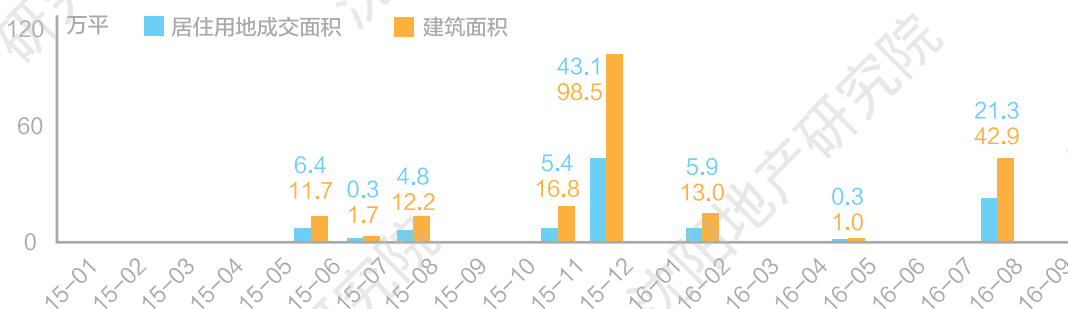
2015年1月-2016年9月铁西区经营性用地供应面积



从2015年至2016年9月，铁西区推出的经营性用地总占地面积为101.1万平，供应地块为23宗，其中大部分供应集中在2015年，2016年推出8宗地块，总占地面积为36.4万平。在居住类用地方面，2015年推出12宗用地，2016年推出7宗用地，总占地面积为93.9万平。从供应时间来看，主要集中在2015年12月份和2016年的8月份。

2、铁西区土地成交情况

2015年1月-2016年9月铁西区居住用地成交面积及建筑面积



从成交情况来看，2015年1月至2016年9月，铁西区居住类用地共计成交17宗，总占地面积为87.6万平，建筑总面积为197.9万平。其中，2015年成交11宗，总占地面积为60.0万平，建筑总面积为140.0万平；2016年成交6宗，总占地面积为27.6万平，建筑总面积为56.9万平。

3、铁西区土地成交详情

2015年1月-2016年9月铁西区居住用地成交一览表

宗地名称	区域	建设用地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	竞得方	成交日期
开发大路-24	铁西区	37537.6	75075.2	12080.0	沈阳澳海澜庭房地产开发有限公司	2015-6-12
沈新路-16	铁西区	26469.3	42350.9	12875.0	沈阳博驰房地产开发有限公司	2015-6-30
花海路-4	铁西区	3410.3	16710.2	3123.0	沈阳市铁西区城建开发有限责任公司	2015-7-3
沈辽路-83	铁西区	11002.9	17604.6	2195.0	沈阳市铁西区城建开发有限责任公司	2015-8-14
沈辽路-84	铁西区	17112.6	34225.2	4025.0	沈阳市铁西区城建开发有限责任公司	2015-8-14
兴华印刷厂北	铁西区	20040.2	70140.6	29459.0	沈阳旭强商业管理有限公司	2015-8-27
红梅味精地块	铁西区	54257.3	168197.7	55421.0	抚顺万科房地产开发有限公司	2015-11-11
保工街北一路A	铁西区	13665.6	47829.6	13655.0	沈阳金辉居业房地产有限公司	2015-12-2
燕塞湖街-8	铁西区	98878.7	237308.8	51947.0	华润置地(沈阳)有限公司	2015-12-8
晋海路-1	铁西区	153402.0	337484.5	72458.0	沈阳德卓贸易有限公司	2015-12-8
昆明湖街-3	铁西区	164661.9	362256.2	81073.0	华润置地(沈阳)有限公司	2015-12-8
燕塞湖街-7	铁西区	59242	130333	30368	RE III ONE LIMITED	2016-2-16
二号街-2	铁西区	3331	10326	1451	沈阳市铁西区城建开发有限责任公司	2016-5-17
第一粮库地块	铁西区	84832	186630	122243	沈阳旭腾企业管理有限公司	2016-8-5
开发大路-27	铁西区	103615	207230	53880	广东美的置业有限公司	2016-8-9
洪湖二街-1	铁西区	16172	22640	7517	鲍晓龙	2016-8-9
浑河十三街-11	铁西区	8706	12189	1252	沈阳欣美房地产开发有限公司	2016-8-24

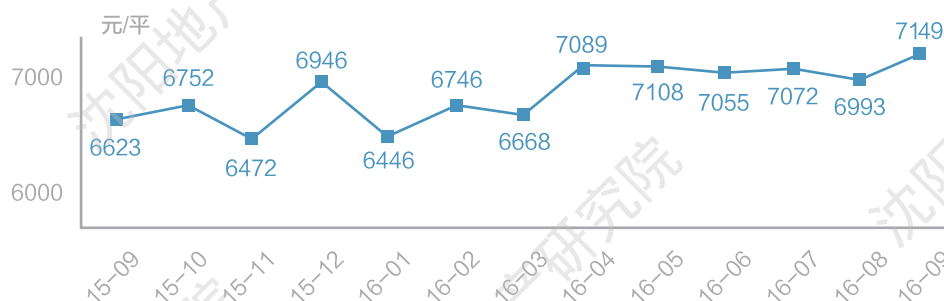
第二部分 三季度住宅市场分析

以去库存为主要目标的各项政策，相继落地实施，鼓励和支持百姓购房，也取得了较好的效果，整个市场表现为供需两旺，价格平稳上涨。三季度，沈阳市住宅市场共成交396.5万平，同比上涨17.3%，其中9月成交165.6万平，同比涨幅高达51.6%。9月份销售均价为7149元/平，环比上涨2.2%，较去年同期上涨7.9%。供应方面，三季度新增供应431.3万平，同比下降5.0%。去库存取得了一些效果，但库存压力仍然较大，不过去化周期下降明显，市场环境进一步改善。

一、沈阳市住宅市场分析

1、销售均价

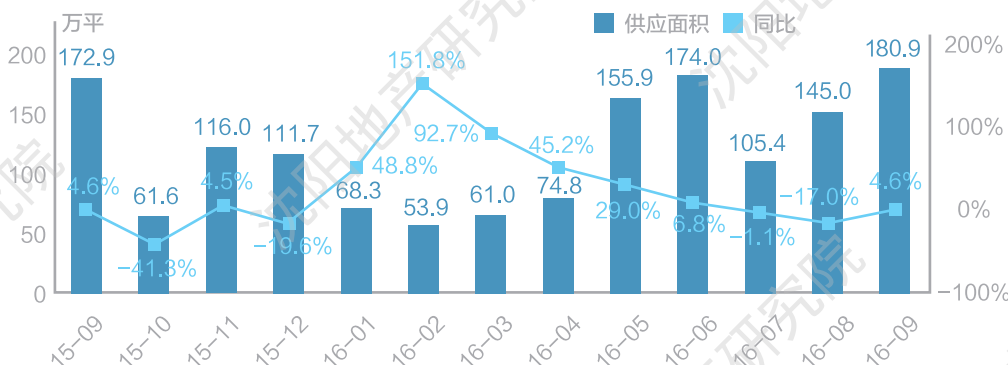
2015年9月-2016年9月沈阳市商品住宅销售均价



从近一年的房价走势来看，沈阳市商品住宅销售均价整体保持上涨态势，9月份销售均价为7149元/平，环比上涨2.2%，较去年同期上涨7.9%。在去库存的主要目标之下，多重优惠政策相继落地实施，房企也加快推盘节奏和营销力度，购房者在选择购房时也比较积极，市场信心得到提振。

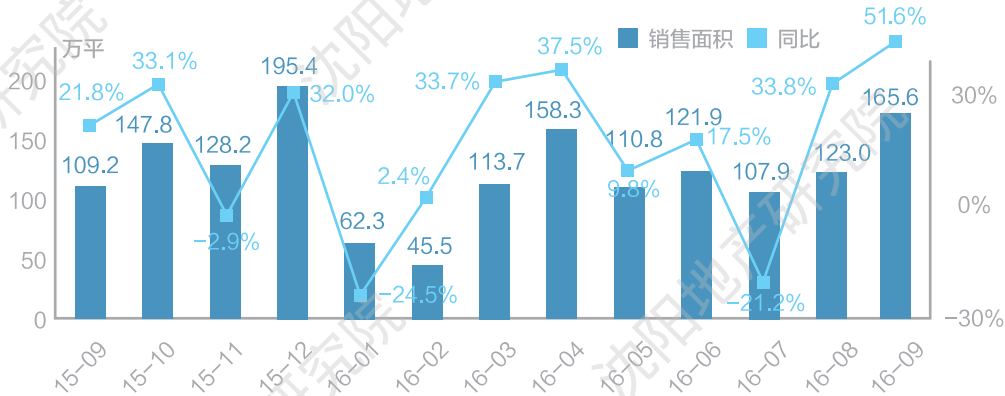
2、供求关系

2015年9月-2016年9月沈阳市商品住宅供应面积



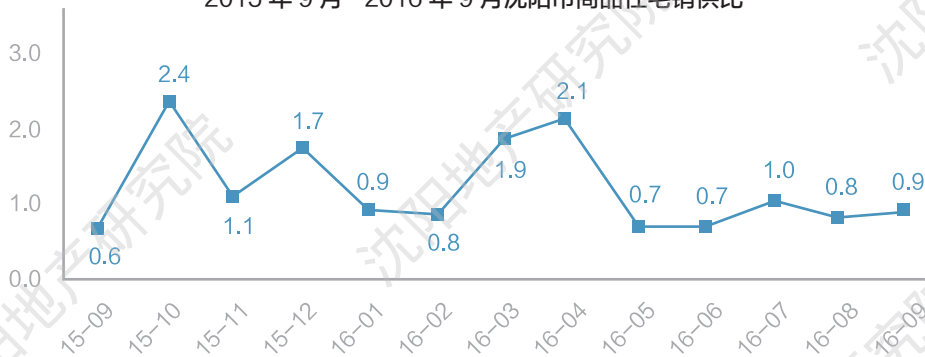
三季度，整个沈阳市场新增商品住宅面积为431.3万平，同比下降5.0%。不过，1-9月商品住宅市场新增供应1019.3万平，超过去年同期14.7%。从各月来看，今年自5月份起，每月新增供应量均较高，在6月第一波放量之后，7月份起开始重新蓄势，并且连续两月上涨，9月份新增供应再创新高，为180.9万平，环比上涨24.8%。

2015年9月-2016年9月沈阳市商品住宅销售面积



三季度，沈阳商品住宅市场成交面积为396.5万平，同比上涨17.3%。从各月来看，今年前九个月中，仅1月和7月销售面积同比低于去年同期，其余月份销售均高于去年同期情况，7月份经过调整之后，8月、9月连续上涨，其中9月成交165.6万平，同比涨幅高达51.6%。

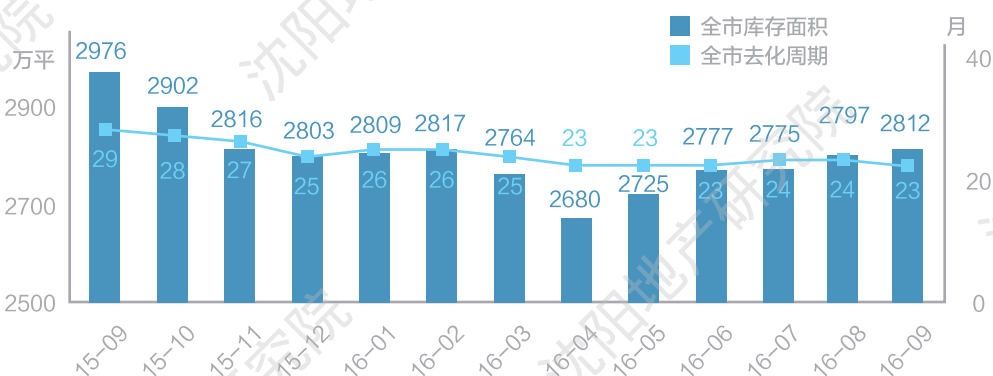
2015年9月-2016年9月沈阳市商品住宅销供比



销供比方面，今年三季度的总体销供比为0.92，市场出现供过于求的局面。各月中，仅仅3月、4月的销供比相对较高一点，市场库存有所减少，而5月、6月销供比均为0.7，短期供过于求，不过，前九个月整体来看，市场销供比为0.99，基本达到供求平衡。

3、市场库存

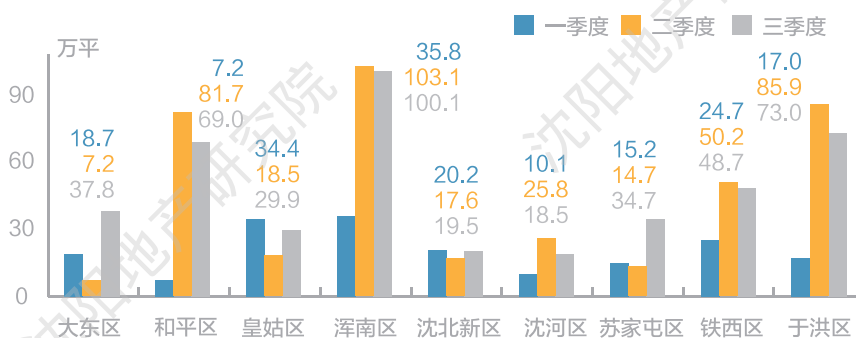
2015年9月-2016年9月沈阳商品住宅库存及去化周期



近一年来，沈阳商品住宅市场销售情况良好，去库存取得了一些效果，但库存压力仍然较大，截至9月底，沈阳商品住宅库存面积为2812万平，较去年同期减少5.5%。在去化周期方面，也基本保持下滑态势，9月底降至23个月，较去年同期减少6个月，降幅较为明显。

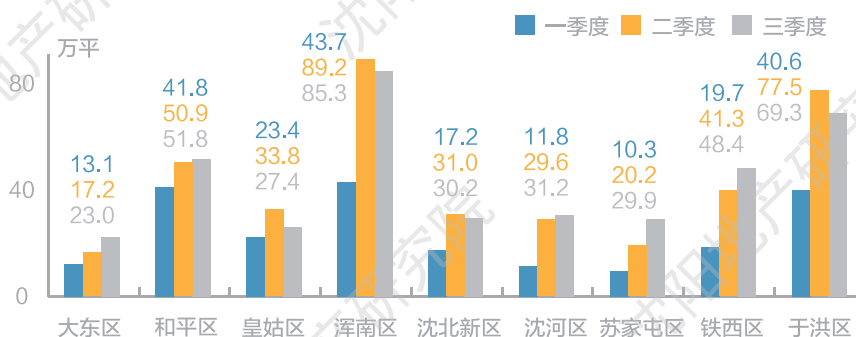
4、各区域供应和销售

2016年各季度沈阳各区域商品住宅供应情况



从各区域商品住宅的供应情况来看，浑南区、于洪区、和平区和铁西区是供应较为集中的区域，三季度新增供应面积分别为100.1万平、73.0万平、69.0万平和48.7万平，各区在全市中的占比分别为23.2%、16.9%、16.0%、11.3%。

2016年各季度沈阳各区域商品住宅销售情况



从各区域商品住宅的销售情况来看，浑南区、于洪区、和平区和铁西区是市场关注的热点区域，三季度的销售面积分别为85.3万平、69.3万平、51.8万平和48.4万平，各区在全市中的占比分别为21.5%、17.5%、13.1%和12.2%。

与二季度市场相比，销售面积环比增长的区域有和平区、铁西区、沈河区、苏家屯区和大东区，其中苏家屯区、大东区环比涨幅较高，涨幅比例分别为48.3%、33.8%；其余各区域均较二季度销售面积有所减少，其中皇姑区、于洪区销售环比分别减少18.8%、10.6%。

二、铁西区住宅市场分析

铁西区住宅市场一直是沈阳的热点区域之一，目前区域内市场发展差异化明显，铁西老城区发展较为成熟，在售项目不多，经济技术开发区随着产业的带动和交通等配套的改善，发展速度较快，金地、万科、华润和旭辉等项目起到带动作用明显。今年三季度，成交商品住宅48.4万平，同比大幅增长84.9%；新增供应面积为48.7万平，同比增长13.5%；销售均价总体保持上涨态势，9月份为7207元/平，环比上涨0.4%，较年初上涨14.3%。

1、销售均价

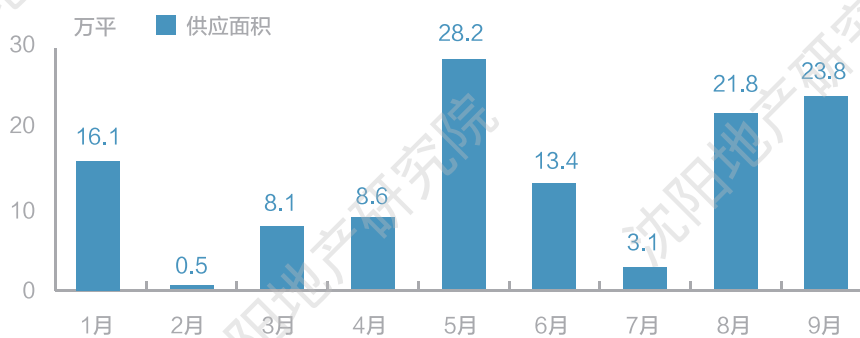
2016年1月-9月铁西区商品住宅销售均价



铁西区商品住宅今年总体保持上涨态势，9月份销售均价为7207元/平，环比上涨0.4%，较年初上涨14.3%。今年铁西老城区销售情况较稳定，价格变动幅度不大，作为销售主力板块的经济技术开发区，由于华润二十四城、龙湖西府原著、金地铁西檀府等品质项目的热销，带动了板块整体销售均价水平。

2、供求关系

2016年1月-9月铁西区商品住宅供应面积



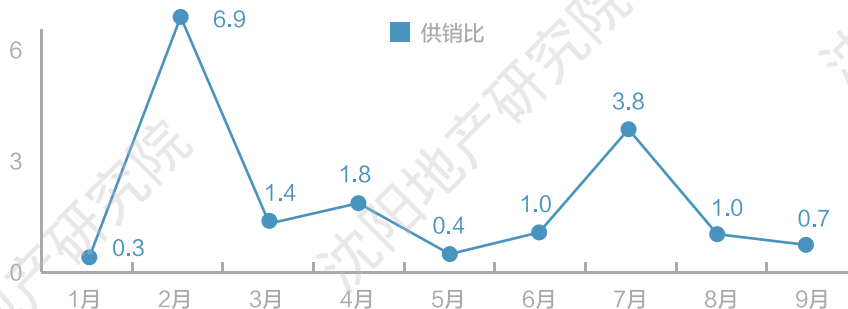
整体来看，今年铁西区商品住宅供应量不算太高，属于合理供应水平，三季度新增供应面积为48.7万平，同比增长13.5%，前九个月新增供应面积共计123.6万平。从各月来看，主要集中在5月、8月和9月，也主要还是金地、万科、华润和旭辉等几家房企开发的项目入市。

2016年1月-9月铁西区商品住宅销售面积



铁西区住宅市场是全市较为火热的区域之一，三季度成交48.4万平，同比大幅增长84.9%。总的来看，从3月份以来，各月成交面积相对稳定，8月份由于华润二十四城项目的热销入市，带动区域销售面积大幅增长。

2016年1月-9月铁西区商品住宅销供比



销供比方面，从各月销售供应对比来看，多数月份是销售面积高于供应面积，尤其是2月和7月表现尤为明显，不过，由于1月、5月和9月等供应量较大的月份，销售速度有些迟缓，短期表现为供过于求，也直接影响了整体供求关系，前九个月销供比为0.89，整体来看也是供过于求。

第三部分 铁西区市场发展情况

2016年三季度，铁西持续发力，共计成交地块4宗，而一、二季度的成交地块总数仅为2宗，可见三季度是铁西土地的集中供应期。同时，地块溢价率创历史新高，旭辉以45.56%的溢价率入手第一粮库地块，直接拉动了周边项目的房价缓步走高。

三季度铁西的成交均价逐步攀高，将铁西顺利推至仅次于和平、沈河的房价前三甲。与之相应的，铁西的成交量进入9月份却有所缩减，在一众区域的成交量排名中，依然占据第四的位置。

铁西的活跃，一方面可以论证房企转战市内五区的势头，另一方面是铁西自身的吸引力作用。下面，我们从铁西主城和经济技术开发区两个差异化的区域着手，来具体分析铁西房地产市场。

一、铁西主城发展情况

1、区域概况

铁西的近代史要从上世纪50年代说起，工人村的建设，拉起共和国长子的工业大旗，一大批支柱性的工业产业落址铁西，并以此为根据地，在全国乃至世界声名鹤立。这是铁西值得骄傲的工业历史，也是铁西最原始的面貌，1.0版本。

进入到80-90年代，铁西开始从工业重区转向生活区，栋栋高楼拔地而起，形成楼上楼下的居住模式。滑翔小区是铁西最早的成熟社区，并以常住人口为基础，形成滑翔商圈，沿街林立的小型商业，满足日常必需品采购等生活需求。这个阶段铁西正式步入2.0版本。

在这之后，铁西经历了一系列的转型和调整。2002年，与经济技术开发区合并，有计划地将工业产业转移到经济技术开发区，对老区进行改造升级，提升城市配套建设及居住宜居性。与此同时，以西部十字金廊为代表的老城商业快速崛起，铁百商圈、兴工街商圈成为沈阳西部居民的消费主战场。2008年，铁西获得联合国宜居环境奖，越来越多的人口集聚铁西，楼市发展迅速，正式宣告铁西3.0宜居时代的开启。

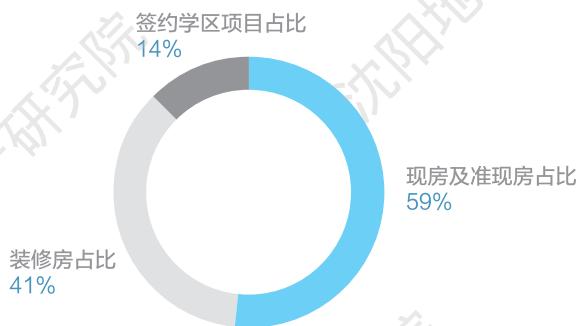
近年来，万科、华润、金地、恒大等品牌房企相继落子铁西，将区域人居品质提升到一个新的高度。进入2016年，万科·城市阳光、旭辉锦堂、万科圣丰·翡翠之光等高端改善型项目正式落地。将铁西正式定义为改善型高端生活居住区。

从这一连串的时间轴中可以看出，铁西的发展很重要的一个原因，是受老工业基地的馈赠，早起庞大的工人群众形成了集中的人口密度，人口的生活需求又作用到城市配套的逐步完善，在这样的良性循环中，铁西形成了较为突出的城市基础设施配套。

2、在售产品

经济实力、地域依赖性等原因促使老铁西的人群二次置业纷纷择址在此，同时其他主城外溢的人口及开发区内经济条件较好的购房者都将置业目标设定在此。良好的经济条件使得区域内整体打造品质型产品。目前，铁西主城区内在售的新楼盘约有30余家，其中部分项目仅有少量产品剩余，处于尾盘清盘阶段，严格意义上的纯新盘在铁西约有10余家，购房者的可选空间并不大。产品的普遍特点是售价略高，第三季度的成交均价近10000元/平，置业门槛较高。

不同功能类住宅产品占比分析



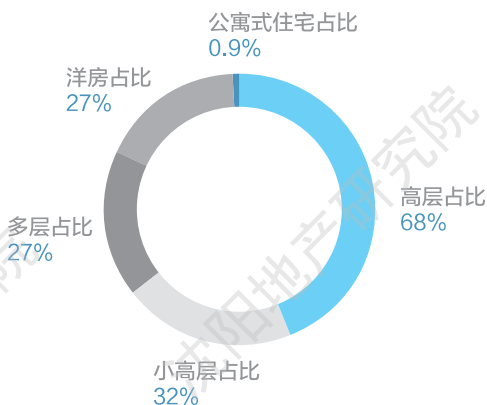
因为铁西的开发周期较早，所以现房及准现房产品较多。这类楼盘绝大部分居住条件已经成熟，较为适合居住需求比较迫切的购房者。虽然是现房发售，但大多价位比之新开发的产品略低，基本在10000元/平以下，比较适合品质型的刚需或首改客群。推盘速度及消化周期没有新盘快。

另一方面，为了提升项目品质和附加值，装修项目日渐增多。恒大华府的满屋豪装，万科系产品的定制装修，旭辉锦堂的现代化装修，都是品质感的升级。这类产品多为近期开发，也是目前在铁

西主城区市场销售活跃的项目，单价在10000–16000元/平，高房价更适合终极改善的客群。

签约学区项目，受困于铁西不属于沈阳重点教育区域，所以老牌教育资源不多，以勋望小学和启工二校为重点学校，以万科系产品为主签约了启工二校的分校区。

不同产品类别占比分析



产品线较为丰富，以高层产品为主，小高层、多层、洋房等产品为辅，供应量基本等均，客群的需求也是比较集中的。此外，分布有少量公寓式住宅，主要受众群以投资客为主，租户多为商圈内的商家或在主城区区域内上班的年轻群体，但这类产品较少，同时因为有金廊沿线的纯公寓的竞品冲击，所以产品的库存消化速度较慢。

此外，高层及小高层产品的主力户型在75–120平之间，占比约达到89%，洋房产品的主力户型是120–140平，占比约83%。市场份额都比较大，是购房者的重点选择对象。

3、营销形式

以传统的报广和网媒为主要营销渠道，以围挡、地推等方式为辅助，同时增加分销、电商等营销形式。以万科铁西几大在售项目为例，实现了与房小二网的电商合作，扩大了项目的推广路径，增加成交机会。

房交会是又一营销战场，如房小二网的品牌地产房交会，以及沈阳秋季房交会都在三季度举办，万科铁西项目全部参展。同时，在秋季房交会期间，万科制造“司庆月”营销爆点，在金秋房价会上推出3重好礼，助力销售。

此外，在事件营销上，Give me five旭辉狂欢购房节和万科818粉丝节，自带热点效应。

4、季度动态

三季度，铁西全新盘开盘项目只有旭辉锦堂，7月份首开，9月份二次开盘。

二、经济技术开发区发展情况

1、区域概况

经济技术开发区真正意义上的发展开端，是从与铁西主城区合并开始的。铁西主城区从工业老区向居住区转换，部分保留的原工厂就有计划地搬迁至经济技术开发区，同时，新的工业及制造业等兴起，中法生态城、中德产业园相继落成，使得区域成为新型产业区。据2016年不完全统计，中法生态城聚集了8000余家企业，中德产业园已建成项目35个，重点推进项目74个，此外，有规模的企业480余家，跨国公司超100家，世界500强企业50多家。从这一点来看，区域未来发展前景广阔，同时大量的外来人口带动居住需求。

除新型产业区外，在与铁西主城相连接的地方，得益于主城资源的辐射，人居环境浓厚，同时交通路网四通八达，沈辽路可以快速直达区域腹地，而地铁可实现短时间直抵市区。于此，该区域已经形成了中央居住区。四至范围：东西至二环路和三环路，南侧至沈辽路，北侧至沈新路。面积不大，却集中了华润、龙湖、金地等一线房企，品质感较高。

截止9月底，在铁西成交的6宗地块中，有5宗来自经济技术开发区，可见区域地产市场的活跃性。促进这种现象产生的原因，主要是由于铁西主城房价过高，使得很多经济收入有限的购房者被拒在门槛之外，而且铁西土地有限，对于开发商而言，能入手的可供发挥的地块并不多。

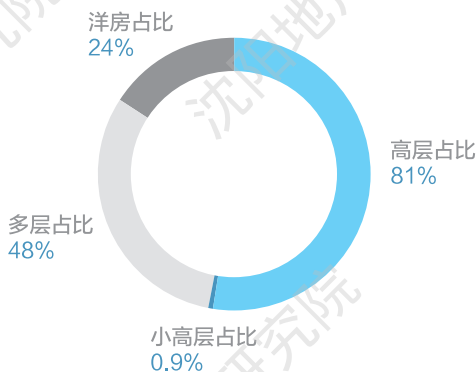
2、在售产品

关于产品，区域腹地和中央居住区有着较为明显的差异。

1. 经济技术开发区中心地带

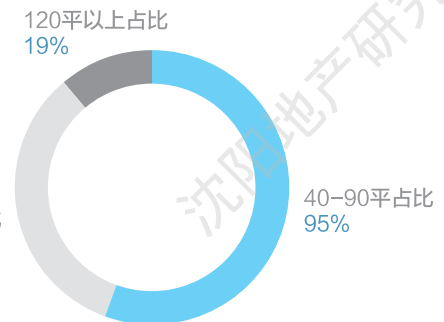
区域腹地，即经济技术开发区中心地带，工厂、企业较多，所以职工是周边项目的主要受众。目前区域内在售新楼盘约21余家，现房占比81%，是居住比较成熟的区域。具体来看：

不同产品类别占比分析



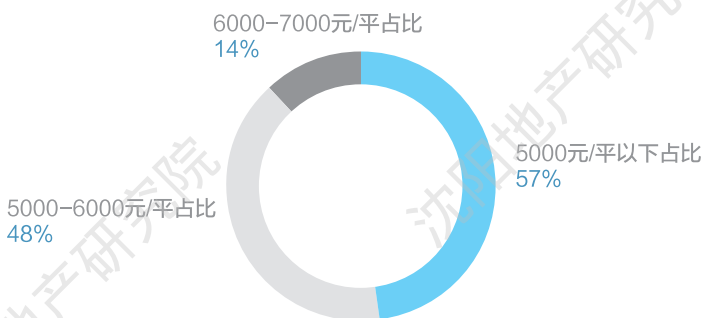
有产品类别来看，主要以高层产品为主，更贴近刚需客群的诉求。小高层产品最少，多层和洋房也有少量分布。

不同户型产品占比分析



以90平以下刚需首选户型为主，90-120平的大面积产品相对略少，而120平以上的产品在区域内则十分稀少。

不同价格区间占比分析



区域产品售价较低，均在7000元/平以下，以5000元/平以下为主，适合刚需购房者的经济预算。6000-7000元/平的产品最少，且多为多层或洋房产品，在该区域内品质感更高一些。

2. 中央居住区

中央居住区，是经济技术开发区与主城区的连接带。主要辐射客群为主城区外溢人口及产业区内的职工。目前在售项目有8家，金地·铁西檀府是较早进驻的品牌项目，而在2016年三季度华润·二十四城、龙湖·西府原著两大项目相继亮相，提升了区域的住宅品质及产品价值。

几大一线品牌项目的产品同质化明显，多以高层、洋房为主，别墅产品则只有龙湖·西府原著1家有售，唯一性是产品的价值点。各项目的价格区间也比较接近，高层产品均价6500-7000元/平，洋房产品9500-10000元/平，多层产品7000-7500元/平。这三个项目相比较，华润·二十四城临近张士地铁站，对于钟爱地铁出行的人来说，比较适合，且紧邻沧海路，上下班班车沿途经过，所以也满足职工的上下班出行考量。金地·铁西檀府周边生活气息更为浓郁，临近沈辽路交通也比较方便。龙湖·西府原著则靠近市区，二环路和沈辽路组成立体的交通，项目临近仙女湖公园和兴隆大天地，休闲逛街更为方便。

其他几个项目，梦想·天成、香槟蓝郡、金沙·美丽都则为现房产品，巴黎公馆则为全多层社区，几大项目各有侧重点。

3、营销形式

一方面，传统的报广、网媒等营销形式依然是项目营销的主力战场。同时，受目标客群的影响，发放DM单的地推客户成交较多。另一方面，原有项目基本没有大动作的营销，均处于顺销状态，以日常暖场类活动为主。

华润·二十四城和龙湖·西府原著在项目正式亮相前夕，都进行了集中的大范围线上宣传。同时线下辅助外展点及蓄客阶段的让利活动，或新品发布会，为项目造势。

在事件营销上，龙湖·西府原著一直进行持续性的活动，7月份，携手辽宁教育青少频道举办龙湖专场少儿电视才艺大赛，8.12龙湖粉丝狂欢日，邀请粉丝看电影，9.12龙粉日，龙湖果园免费采摘。一系列以品牌着手的活动带动项目人气。

华润·二十四城在7月份结合时下直播的热点，举办网红直播“二十四城”带你游海南的活动。8月份，《匠魂》微电影首映，传播华润的匠质理念。9月份，携手铁西区文体局推出“全民健身跑”活动。不仅如此，还推出线上游戏，“挑战一年级，赢礼品抢华润·二十四城”，制造营销噱头。

4、季度动态

华润·二十四城8月6日首开，9月20日二期加推。

龙湖·西府原著8月20日开盘。

金地·铁西檀府部分高层、洋房新品加推。

巴黎公馆9月份最后一栋多层产品加推。

第四部分 政策总结和市场展望

一、三季度政策解读

今年三季度，一线城市及部分南方的二线城市，市场火爆升温，在此背景下，中央坚持因城施策，建立全国房地产库存和交易监测平台，鼓励商品房库存较大的城市进一步加大去库存力度，住房供应紧张的城市防范土地价格快速上涨风险。7月份起，市场热点城市就陆陆续续的开始收紧政策，限购、限贷、限价等方式重现，国庆期间达到高峰，已有23个城市加入这个范围。

与此相对应的，沈阳作为库存压力较大的城市，目前的主要任务还是去库存。3月份颁布的《关于促进房地产市场健康发展的实施意见(试行)》(简称“22条”)实施以来，沈阳房地产市场销售出现较大幅度增长，供需结构得到有效改善。为充分发挥政策效力，进一步鼓励和支持百姓的购房需求，在8月份开始研究讨论补充意见，并于9月2日正式公布，补充意见重点解决商业地产去库存问题，加大对大中专毕业生购房的支持力度，为沈阳振兴发展留住更多人才，从长远角度促进市场平稳健康发展。

三季度出台的有关房地产业的政策

时间	主题	政策内容简介
7月26日	中央政治局召开有关经济工作会议	要坚持适度扩大总需求，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，注重相机、灵活调控，把握好重点、节奏、力度，为供给侧结构性改革营造良好宏观环境。全面落实“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大重点任务。
8月3日	发改委发布《更好发挥投资对经济增长的关键作用》	提出下半年要进一步促进房地产投资健康发展，因城施策加大调控力度。鼓励商品房库存较大的城市进一步加大去库存力度，可采取先租后售、与政府共有产权等方式促进居民购房。鼓励品牌房地产开发企业收购现有地产项目，通过品牌注入、提高住房品质的方式消化库存。完善教育、医疗、商业等配套服务设施，提高住房吸引力。一、二线等住房供应紧张的城市要采取扩大新增供地、盘活存量土地等方式扩大土地供给，防范土地价格快速上涨。根据市场状况，适时调整住房、办公楼和商业营业用房土地供应比例，合理规划住宅配建的商业设施面积。
8月5日	国务院《关于实施支持农业转移人口市民化若干财政政策的的通知》	建立中央和省级财政农业转移人口市民化奖励机制，调动地方政府推动农业转移人口市民化的积极性，有序推动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。从义务教育、基本医疗、基本养老、就业服务等方面提出了十项具体措施。
8月16日	住建部、发改委等七部委印发《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》	为加强房地产中介管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，从规范中介服务行为、完善行业管理制度和加强中介市场监管等三个方面提出十六条具体措施，包括加强房源信息发布管理、规范中介机构与金融机构业务合作、提供便捷的房源核验服务、全面推行交易合同网签制度、严格落实中介机构备案制度和强化行业自律管理等内容。
8月12日	辽宁省出台《关于推进供给侧结构性改革促进全面振兴的实施意见》	其中指出，全省住宅类商品房去化周期将控制在12-18个月以内，商品房增量控制在合理规模，基本建立满足多层次需求的住房供应体系。在去库存上，主要采取合理配置土地资源、打通货币化去库存转换通道、鼓励农民进城购房置业、培育发展住房租赁市场、有效释放改善性住房需求、完善交通和公共服务设施、降低居民购房成本、优化房屋供应结构、支持房地产企业健康发展等措施。
9月14日	辽宁省发布《关于进一步深化住房制度改革加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	以满足新市民住房需求为出发点，到2020年，全省初步建立起购租并举的住房制度；基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场；进一步完善保基本、促公共、可持续的公共租赁住房保障体系；加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应结构，努力实现城镇居民住有所居的目标。
9月2日	《沈阳市促进房地产市场健康发展的补充措施的通知》正式发布	提出11条补充意见，其中包括：1、对于已取得商品房预售许可证超过5年且未售出的商业、办公项目，具备条件的可调整为自住型公寓；2、允许住房公积金缴存职工使用公积金贷款购买自住型公寓；3、支持大中专毕业生(毕业未超过8年的高校、中等职业学校毕业生)购买商品住房，可提取本人、配偶、父母及法律条件许可的第三人账户内的住房公积金支付购房首付款；4、对于农村大中专毕业生购买商品住房的，鼓励开发企业给予“首付分期”等支持，鼓励金融机构给予购房贷款优惠利率等支持；5、对于大中专毕业生购买商品住房的，开展省内异地公积金互贷互还业务，住房公积金缴存累计达到6个月的，即可申请公积金贷款；6、居民家庭单独购买新建商业用房超过50平方米或新建办公用房超过80平方米的，可办理落户。

二、未来市场展望

铁西区是以产业立区，以产业兴区，所以说产业也是带动区域房地产业发展的重要引擎之一。今年是“十三五”时期的开局之年，铁西区也提出新的目标，即是建成国家先进装备制造创新引领基地，全面建成具有国际竞争力的先进装备制造业基地，全面提升综合经济实力、推进改革创新、优化城乡发展环境和提高人民生活水平。保增长、调结构、增活力、重民生，实现经济社会更有质量、更有效益、可持续发展，是区域未来经济发展的方向。

未来中德产业园、中法生态城和铁西金谷的建设，是区域发展的重点板块，随着产业的集聚，经济的发展，推进市政、绿化、生态等基础设施建设，完善配套服务功能，这些都会为房地产业的发展打下良好的基础。

目前，区域市场板块间的库存压力不尽相同，老城区是属于供不应求的状态，中央居住区由于区位优势相对较好，交通也较便利，承接了老城区和经济技术开发区两个方向的购房群体，且目前板块内在售项目不多，因此库存压力不大。对于经济技术开发区中心地带而言，由于配套还在完善之中，在售项目多为刚需产品，价格便宜，整体品质与老城区和中央居住区仍有差距，板块整体去化速度相对较慢，存在库存压力。

未来，中央居住区将会是铁西区域市场的重点板块，金地铁西檀府、龙湖西府原著、华润二十四城已经引起了市场广泛关注。近期，万科和保利地产在中央居住区拿地4宗地块，品牌房企再次聚焦西部，也显示出了对区域的认可和对未来的信心。

对于在铁西区居住的百姓和购房者而言，其实已经感受到了近几年居住环境的改善，未来由于产业的带动，配套的快速完善，可选项目和产品将会更加丰富，这种舒适度提升将会更加明显。



沈阳地产研究院以“专业的沈阳房地产信息服务商”为宗旨，以专业数据、百姓视角追踪市场动态，解读产品信息，释放地产观点，为购房者及业内送去更多置业参考。

欲知更多详情请登录沈阳地产研究院官方网站

<http://dcyjy.fangxiaoer.com>



沈阳地产研究院

沈城楼市



官方网站

dcyjy.fangxiaoer.com

联系电话

024-62625700

E-mail

sydcyjy@fangxiaoer.com

官方微信



专业的沈阳房地产信息服务商