

2018年11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
主编 焦杨帆
责任编辑 刘贺予

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.城区规划	
3.交通建设	
4.城市人口	
5.教育动态	
6.市场政策	
7.重点项目	
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
1.11月二手房销售均价持续上涨	
2.二手房价格普涨，144平以上增长幅度最大	
3.政策调控效果显著，双区呈现价格“倒挂”	
五、沈阳11月人气楼盘	18
1.《沈城楼市》楼盘咨询量Top10	
2.房小二网楼盘咨询量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、2018年12月沈阳房地产市场预测	24



一、宏观资讯

1. 宏观经济

1) 11月9日，央行发布《2018年第三季度中国货币政策执行报告》提出，下一阶段，稳健的货币政策要保持中性，松紧适度。

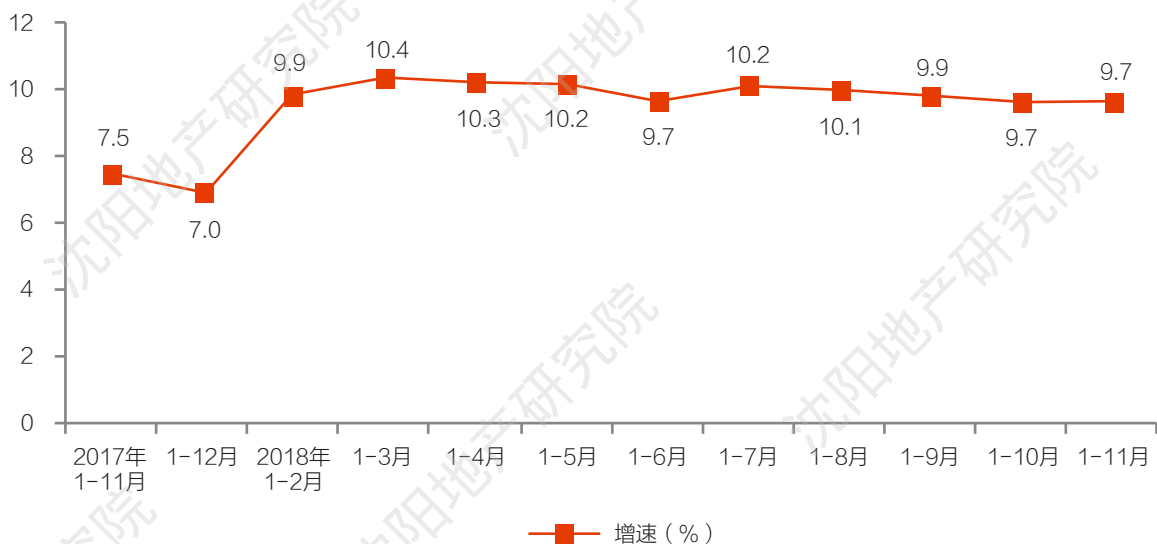
2) 商品住宅开发投资增速回落，比重增长0.1%

据统计，2018年1-11月份，全国房地产开发投资110083亿元，同比增长9.7%，增速与1-10月份持平。其中，住宅投资78027亿元，增长13.6%，增速回落0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.9%。

1-11月份，商品住宅施工面积557173万平方米，增长5.7%；新开工面积138536万平方米，增长19.3%；竣工面积47178万平方米，下降12.7%。

年终岁末，房企面临着业绩指标的任务，加大产品市场供应已为常态，致使施工与新开工面积双涨。同时，伴随着寒意增强，各城市项目工地陆续进入冰封期，竣工面积逐渐下降。房企资金回笼与年终数据统计致使开发投资呈现微降趋势，房企开发投资意向降低。预计12月份将会持续呈现下探趋势。

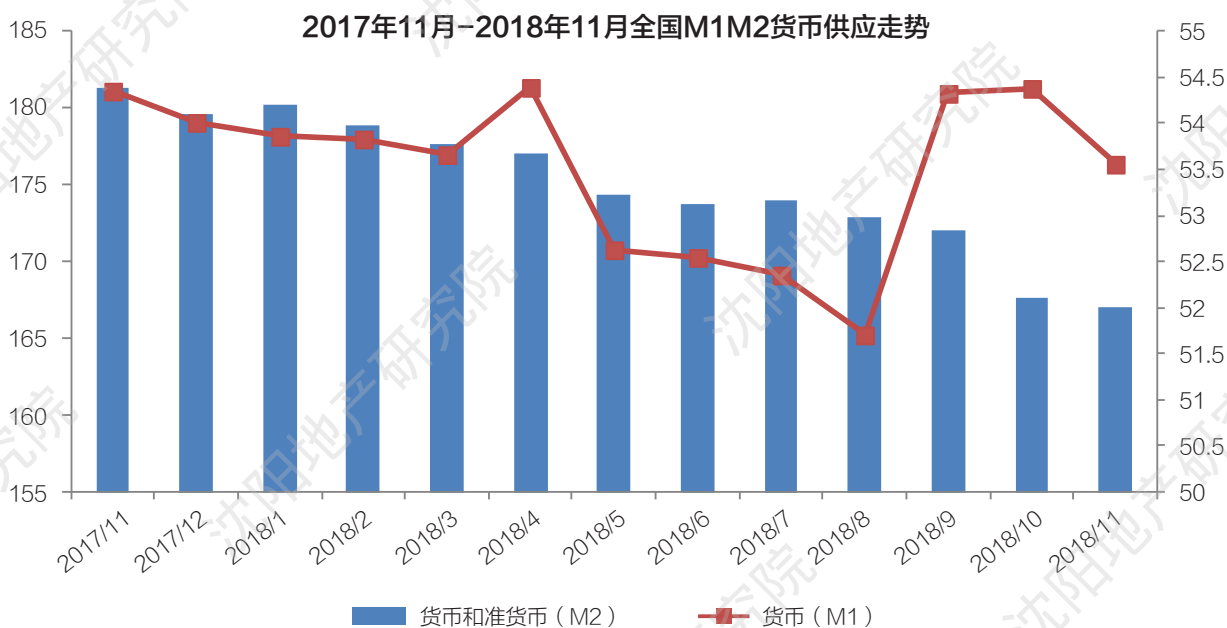
近1年全国房地产开发投资增速情况



3) M1、M2同比与环比增速双涨，市场供过于求

由沈阳地产研究院统计整理，11月M2货币量为181.32万亿，环比增长0.98%，同比增长8%；M1货币量为54.35万亿，环比增长0.63%，同比增长1.5%，增速小幅回落。

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。

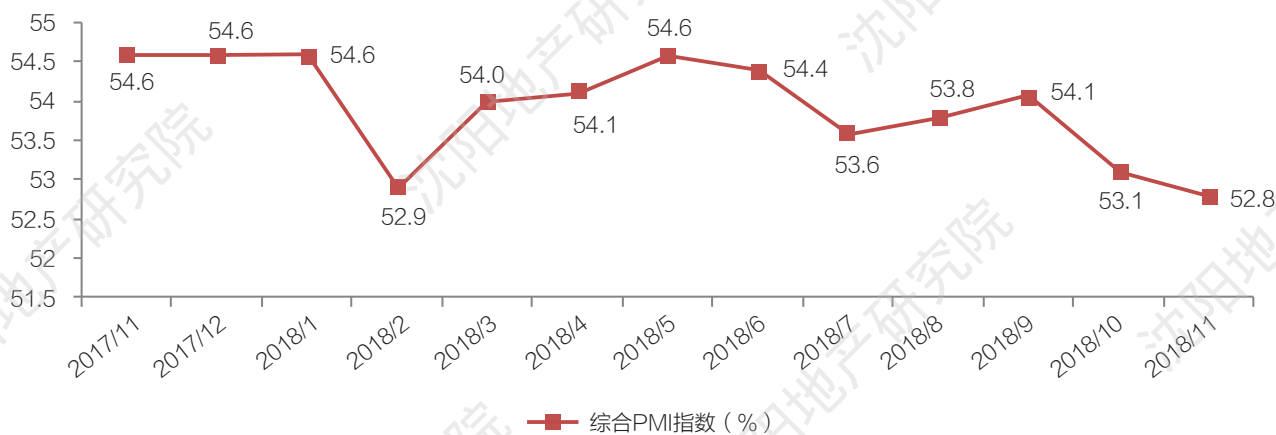


4) 综合PMI产出指数景气度持续下行，房地产业务总量回落。

11月份，综合PMI产出指数为52.8%，比上月回落0.3个百分点，企业生产经营活动继续保持扩张，但活跃度自9月份开始呈现下降趋势，回笼资金与年终统计成为主要原因。

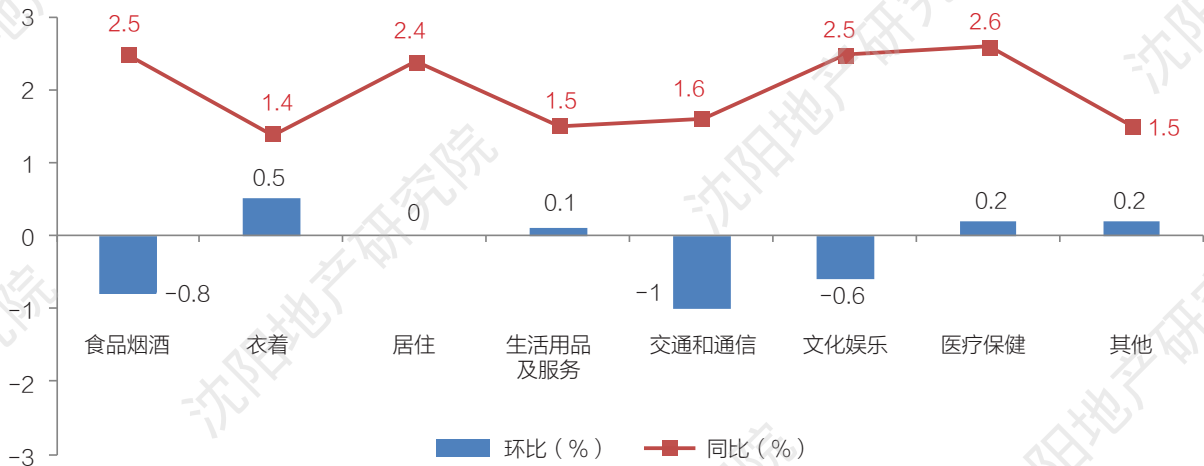
综合PMI产出指数是PMI指标体系中反映当期全行业（制造业和非制造业）产出变化情况的综合指数。PMI通常以50%作为经济强弱的分界点，PMI高于50%时，反映经济总体扩张；低于50%，则反映经济总体收缩。

2017年11月-2018年11月全国综合PMI指数走势



5) 2018年11月份居民消费价格同比上涨2.2%，居住价格同比上涨2.4%，影响CPI上涨约0.52个百分点；环比与上月持平。

11月全国居民消费价格同比与环比走势



2. 城区规划

1) 11月14日，省政府召开全省贯彻落实《辽宁省总河长令》电视电话会议，会上发布了《辽宁省全面推行河长制建设美丽河湖三年行动计划（2018-2020年）》和《辽宁省“五级”河长巡河行动方案》。

2) 沈阳将打造高能级的开放平台，大力推进中德高端装备制造产业园发展，推进离岸创新中心建设，积极推行“开发区+园区”建设发展模式。

3) 沈阳市地下综合管廊（南运河段）全线“洞通”，2018年年底试运营。

4) 沈阳北站南广场地下出租汽车站“升级”启用。

5) 沈阳“浑河两岸”景观提升全面完成，两岸新建33公里滩地景观带。

3. 交通建设

1) 3.8公里路不再等信号，东一环快速路完成摊铺，12月底具备通车条件。

2) 11月4日，文化路立交桥翻建改造工程提前完工，封闭建设的三层匝道路面道路全部开放。

3) 京沈高铁辽宁段正式具备开通条件，107岁皇姑屯火车站正式关闭，售票业务仍正常办理。

4) 沈阳黄河高架桥、北陵高架桥“潮汐车道”启用。

5) 地铁4号线施工预计工期3年半，总站路(南京街口)封闭，多条公交线路调流。



- 6) 11月22日，地铁9号线已实现轨通，将于12月试运行，2019年5月将进行载客试运营。
- 7) 沈辽路高架桥完成桥墩施工，将打通沈阳西部11处交通堵点，沈辽路快速路预计2019年下半年通车。

4. 城市人口

- 1) 沈阳户籍人口同比增长1%，成为东北地区人才流入率最高城市。
- 2) 沈阳：大学毕业生本地居留率达到49%。

5. 教育动态

- 1) 东北首家对接德国教育体系的学校落户中德园。
- 2) 沈阳进一步完善学前教育奖补政策，普惠性民办幼儿园每生每月补助240元。

6. 市场政策

国家重点房地产调控政策及事件

- 1) 《中国金融稳定报告（2018）》给予房地产相关政策建议

出台房地产市场健康发展长效机制、防范房地产领域的不当和过度融资、保持房地产金融政策的连续性和稳定性。

辽宁及沈阳本地房地产相关政策

- 1) 《辽宁省绿色建筑条例》将于明年2月1日起正式施行

简述：政策从全过程提出了绿色建筑的要求，明确因采用墙体保温技术增加的建筑面积不计入容积率核算；采用地源热泵技术等清洁能源技术的绿色建筑，供暖制冷系统用电参照居民用电价格执行等。

7. 重点项目

- 1) 华润置地东北大区与沈阳市签署沈河区河滩地项目合作协议，打造3000亩产业综合体。
- 2) 11月4日，沈阳市政府与苏宁控股集团签署了《沈阳市人民政府与苏宁控股集团建设苏宁国际文创智慧产业小镇项目合作协议》。

本章总结

A. 看经济。货币政策松紧适度为良计，企业活跃度下行实为年终资金收紧回笼所致。延伸至11月的房地产市场，在调整中逐渐趋于理性，房企加快融资与回笼。

B. 看城建。河水整治与堤坝景观改善成为11月城市建设重码，提升生态环境，强化宜居属性，进而促进全市居住环境有效改善，城市幸福指数逐步提高。

C. 看交通。地铁9、10号线运行在即，沈城快速轨道环境将得到进一步提升，在激活地铁沿线周边可开发资源同时，对优化配套建设、改善人们出行环境起到了重要的促进作用。短时间内，地铁房效应将进一步进入“房产圈”。

D. 看教育。提高普惠性民办幼儿园补助政策，扩大民办幼儿园基数，力求保证幼儿教育的全面性。借势平衡稳定市内楼盘分布，减弱因幼儿教育所产生的房价差，维持市场稳定秩序，平稳发展。

E. 看政策。从货币金融与楼体建筑旁敲侧击，维持市场经济秩序平稳，强化居住属性在未来市场中的价值。

F. 看项目。华润置地东北开启布局东沈河板块战略计划，圈地与产业扩张“双轨齐发”；苏宁集团依托自身优势进军智慧产业小镇。产业多元化成为现阶段各大品牌房企及跨领域企业的市场靶心，但并不适合所有企业试水。

二、土地市场

1. 经营性用地供需走势

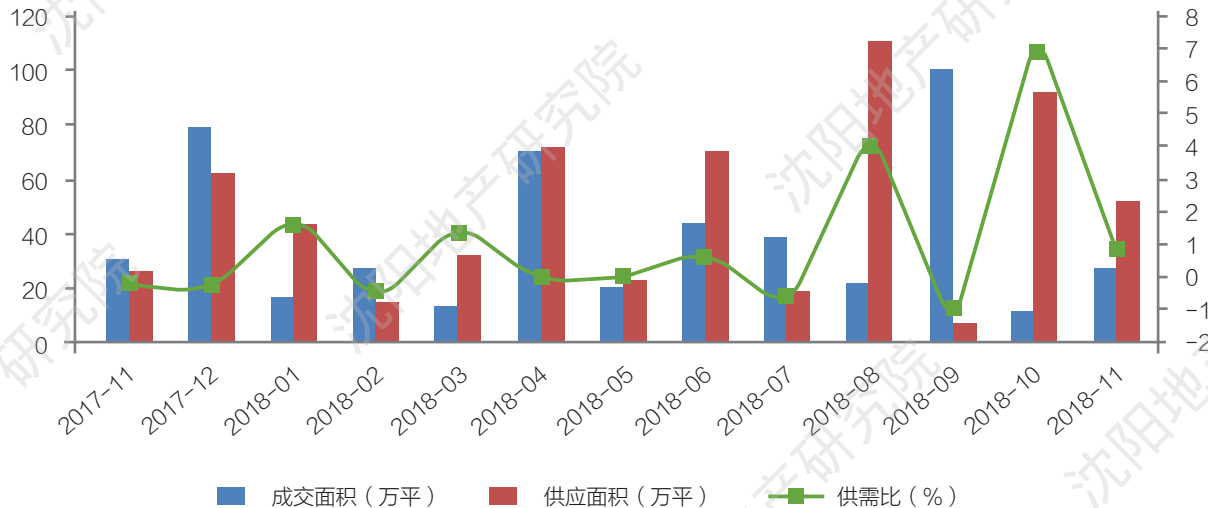
11月供应端下行，成交总面积有所回升

由沈阳地产研究院统计，2017年11月-2018年11月中，沈阳经营性用地月度供需比大于0的为8个，占比62%，土地供应市场形势良好。11月土地供应总面积51.8万平，环比下降43.7%；成交总面积27.8万平，环比上涨137.5%，态势有所回升。

11月沈阳经营性用地供需比为86.5%，双端趋于平稳。10月大量的土地供应并没有触发房企拿地欲望，反之在11月呈现的是地块流拍增加与3宗终止交易。

由沈阳地产研究院统计，截至11月30日，沈阳经营性用地供应总面积525.6万平，成交总面积386.3万平，供需比为1:0.7，土地市场在理性下逐渐趋于平稳。在未来市场中，如何提升房企拿地欲望成为供需走向平衡的重点。

2017年11月-2018年11月沈阳经营性用地供需走势

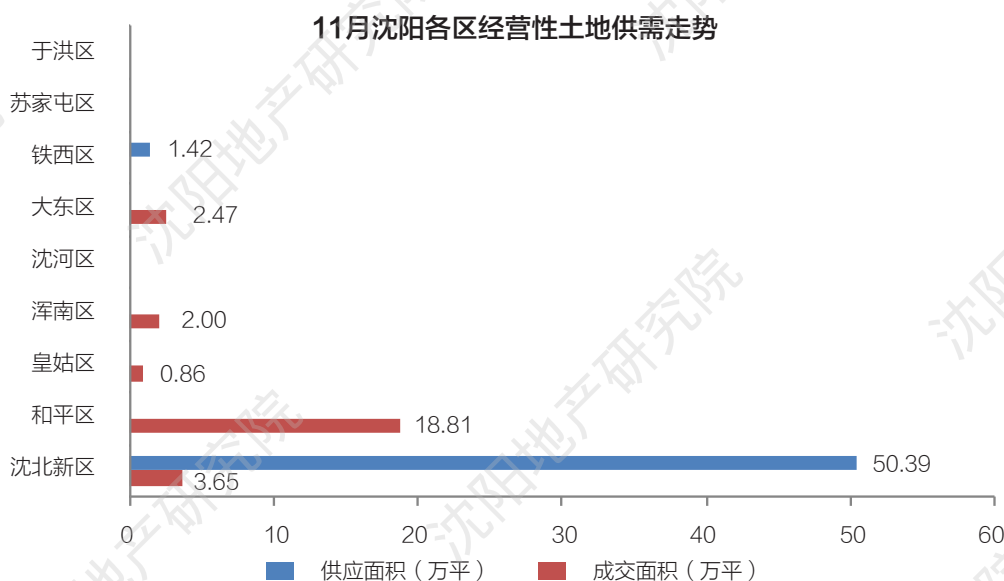


2. 经营性用地供需结构

三区供需挂“0”，沈北新区土地供应“成绩斐然”

11月沈阳经营性用地成交面积27.8万平，其中于洪区、苏家屯区、铁西区及沈河区零成交；全月供应面积总计51.8万平，3个区域零供应。值得注意的是，和平区在11月位于成交榜首，而供应量为0，对比10月，出现了“头足倒置”现象。

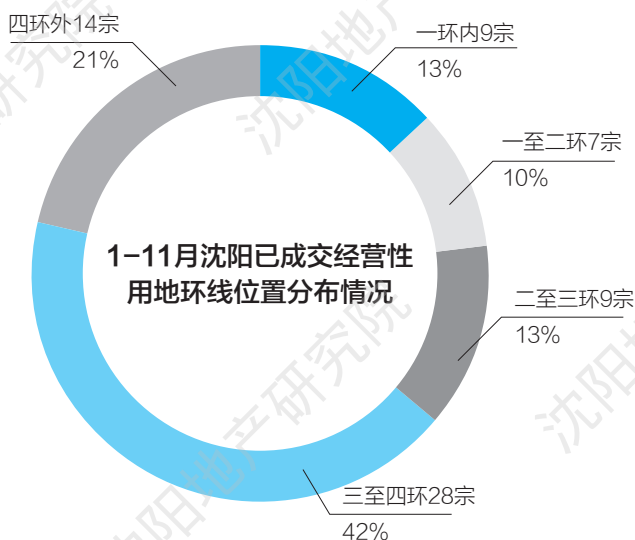
沈北新区年末土地集中入市，持续增大土地市场供应的同时，意在唤醒房企年末收官之时，储地备战2019的时刻已经到来。本土房企趁势发力良机，提升未来在房地产市场中竞争力，加大产品供应，强化自身在购房者中的口碑属性。



3. 经营性用地环线位置

2018年1-11月，沈阳经营性用地成交共计67宗，三至四环间成交28宗，占比42%，数量最多；三环以内共计25宗，占比36%；四环外14宗，占比21%，以特色小镇、文旅/健康、产业综合体等产业项目为主要研发产品。

华润置地布局东沈河板块，签约3000亩河滩地打造产业综合体，苏宁国际文创智慧产业小镇项目落址于洪新城浑河北岸滨水生态景观带。大型品牌企业陆续盘活沈阳三环内可开发资源，改善环境建设同时，增大了三环内土地的价值。



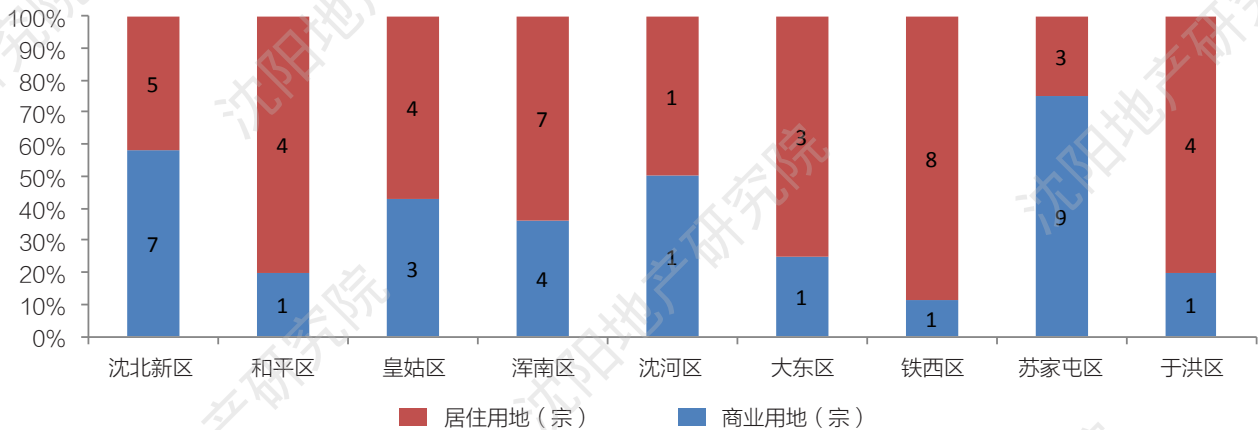
4. 经营性用地属性分析

据统计，1-11月沈阳经营性用地总计67宗，居住用地39宗，占比58%，相比前10月呈现收缩态势，但居住用途仍为主力。

从商业与居住用地分布来看，浑南区与铁西区居住用地较为集中，同时这两个区域在商品住宅市场中备受刚需置业者青睐，此形势将会持续。苏家屯区的9宗商业用地，恒大童世界占据7宗，主要为娱乐康养用地，商业属性逐渐由商业服务业设施用地向娱乐康养类用地所倾斜。

从沈阳近2年房地产发展趋势来看，品牌企业（如恒大、富力、中南高科等）逐渐布局四环周边，开启“产业+”运营模式，综合体及特色小镇项目日益增多，在激活外郊待开发存地上起到了重要促进作用，商住比例向平衡发展。

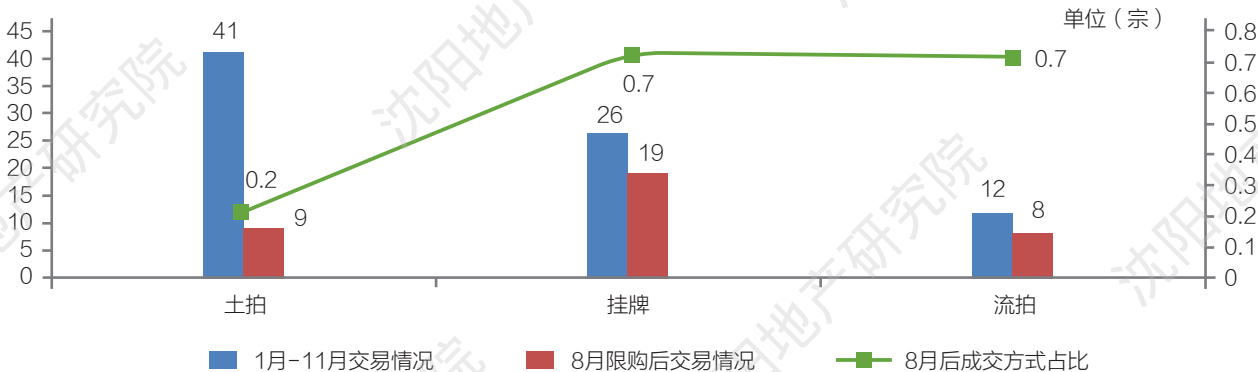
1-11月沈阳各区域已成交经营性用地属性分布



5. 经营性用地交易方式与走势

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41宗。8月限购之后，成交方式逐渐向挂牌交易方式倾斜，共19宗，占前11个月总量的70%，土拍方式成交仅占20%，同时地块流拍的现象延伸至11月。

1-11月沈阳土地交易方式对比走势



6. 经营性用地成交明细

11月份，沈阳经营性用地共成交6宗，其中现场竞拍出让1宗，挂牌交易5宗，溢价率趋“0”，参拍意向持续走低。房企放缓拿地的同时增加产品特惠力度，侧面反映出库存给予的压力，在加速回笼资金的态势下，土地储备动作被搁置。

土地流拍现象延续至11月份，2宗流拍地块均位于浑南区，总面积8.35万平。从容积率上来看，创新路北-1地块容积率 ≥ 1.5 且 >1.0 ，未来产品或以多层/洋房及小高层为主，不排除有别墅产品的可能。

11月经营性用地成交明细

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
塔湾街东	皇姑区	8612.25	商业	9700	0.23%	沈阳万嘉房地产开发有限公司
青光街西	大东区	17814.69	居住、商业交通	44256	0	沈阳地铁昊瑞置业有限公司
合作街西	大东区	6872.99	居住、商业交通	25327	0	沈阳地铁昱瑞项目管理有限公司
GN-YX-02-30-1	浑南区	19998.57	商业	13551	0	中国水利水电第六工程局有限公司
蒲河大道北侧-211	沈北新区	36495	商业	8248	0	付英天
领事馆东-2地块	和平区长白岛	188074	居住商业	264101	0	沈阳中东港商业地产开发有限公司

11月经营性用地流拍信息

地块名称	区域	用地(平)	规划用途	容积率	起拍价(元/建筑平方米)	最高限价(元/建筑平方米)
创新路北-1(原GN-ZD-04-17)	浑南区	70151.78	居住商业	≥ 1.5 >1.0	3756	5100
GN-KJ-02-18-1	浑南区	13349.56	商业	≥ 2.1	3162	—

本章总结

1-11月土地流拍总计12宗，8月后流拍8宗，占比70%，限购在调整房地产市场平稳度的同时，对土地市场也进行了“不经意”的梳理，房企在下半年显得愈发理性。

11月已经过去，在房地产调整期间，各个房企应该做的就是在保证自我资金运行正常的同时，加大去化库存，抢占市场份额，冲刺全年业绩，而拿地储备视自家情况而定。市场力求供需平衡，地块流拍仍将会重新入市，或以原貌，或翻新镀金。不管怎么变化，市场平稳发展是所有房企及房地产参与者共同希望看到的。

三、商品住宅市场

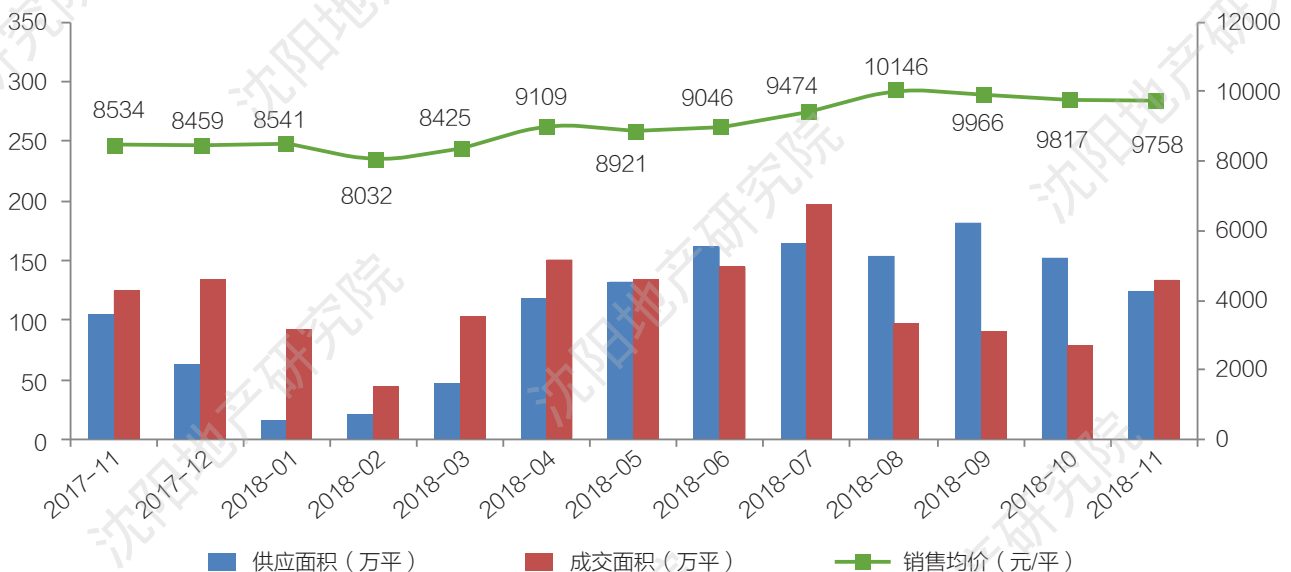
1. 全市商品住宅供需走势

11月商品住宅量涨价稳，暖意敲打寒冬之门

11月沈阳商品住宅销售均价9758元/平，环比下降0.6%，态势变动较小，基本趋于稳定；成交面积133.4万平，环比上涨71.5%，回暖之势直击冷冻大门；11月供应总面积为123.9万平，环比下降18.5%，随着各个楼盘工地进入“冰封期”，供应端将呈现逐步下滑态势。

11月份，沈阳商品住宅成交面积与5月份基本持平，数据回升至全市限购前的基准线。刚需项目产品不断入市，项目营销活动类别与场次递增，大量观望的刚需客被激发出来，这也是致使销量上涨的主要原因。

2017年11月-2018年11月沈阳商品住宅供需走势



2. 全市各区域商品住宅供需走势

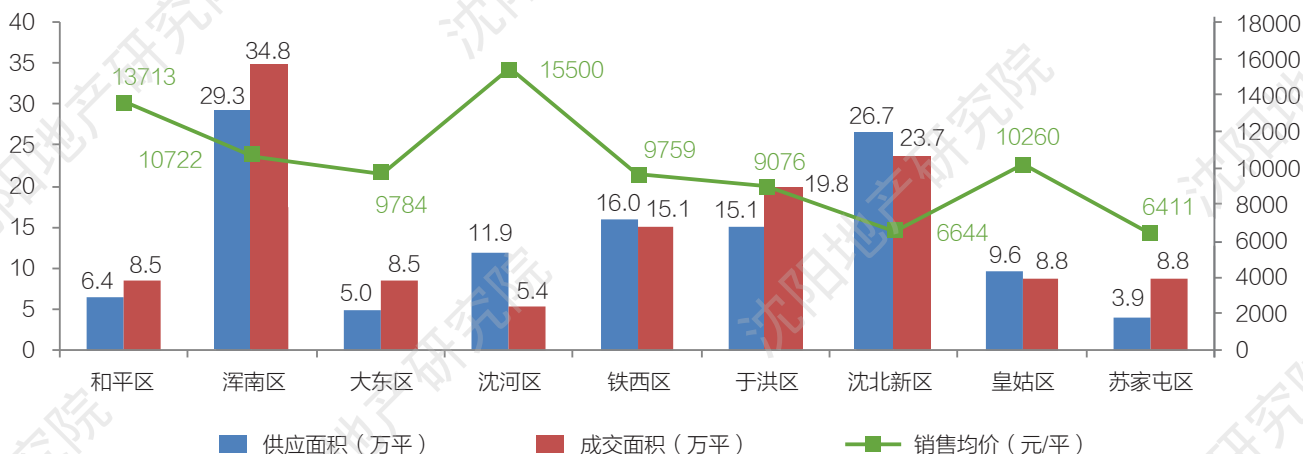
浑南区持续领衔供需销量，刚需仍为市场主基调

据统计，11月份，浑南区稳居供需两端第一，供应面积29.3万平，成交面积34.8万平；沈北新区与于洪区紧随其后，位居前三甲；苏家屯区供应乏力，沈河区去化见低。

从各区供求数据来看，供不应求的区域有5个，占比56%，刚需产品较为集中。供需差距较大的为沈河区与苏家屯区，且两区呈现相悖态势。

11月份，众多房企陆续推新，且入市新盘量较10月有所增加。在冲刺业绩的道路上，年终特惠被部分项目搬至“舞台”，促进了产品的消化。10月与11月大量的产品供应为年终收官之战做了充足的准备，12月份新增供应将会有明显的下降态势。弹药充足的房企将会取得阶段性胜利，而以消化早期库存的楼盘将以特惠促销方式减弱自身与外界带来的压力，强者恒强的局面或将出现。

11月沈阳商品住宅供需走势



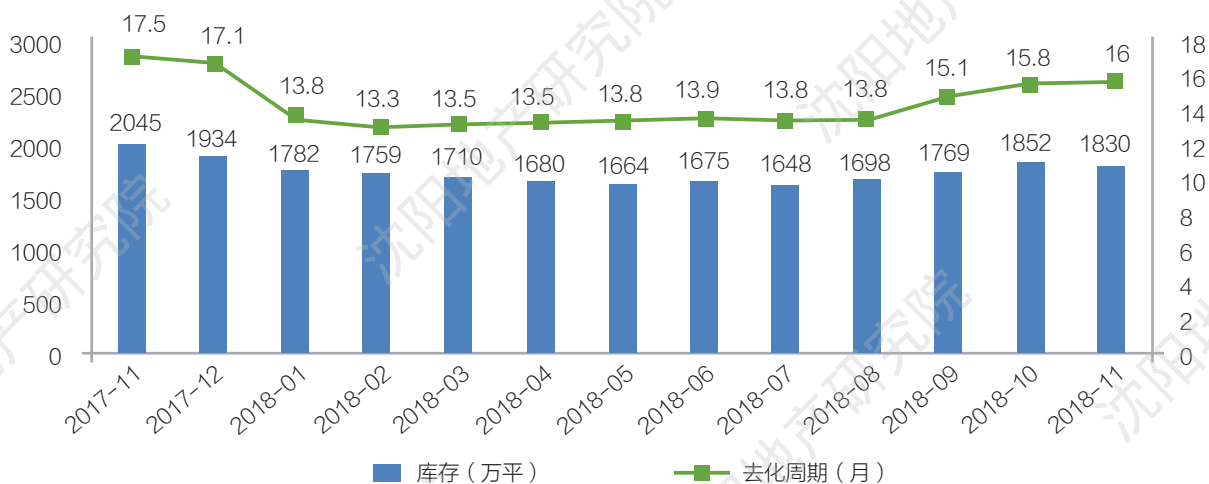
3. 全市商品住宅库存与去化周期

1) 11月商品住宅库存量有所下降，去化周期持续增长

在11月份，沈阳商品住宅存量得到了有效当去化，环比下降1.2%，同比下降10.5%；去化周期由10月份的15.8个月增加至11月份的16个月。

从目前的统计数据得知，11月份库存量相比10月有所下降。接下来的12月份，已成为沈阳房地产市场收尾关键期，库存量若能降至年初水平，整个市场将呈现稳中有升态势。

2017年11月-2018年11月沈阳商品住宅库存与去化周期走势

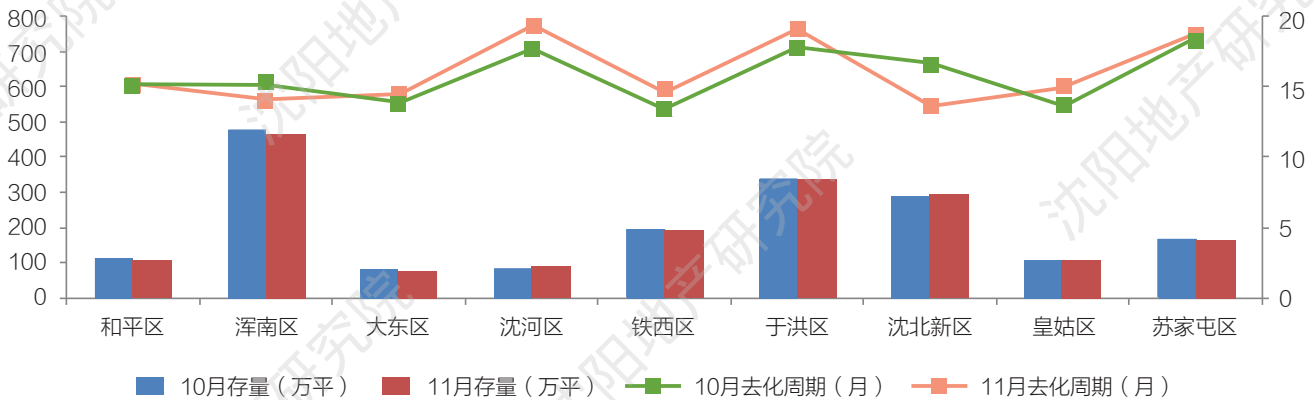


2) 11月全市7区去化周期递增，浑南区存量仍居高位

由沈阳地产研究院统计，8月-11月份期间，沈阳全市库存量下降幅度较为明显，仅沈河区与沈北新区出现小幅上涨，其他7各区域均有不同程度下降，浑南区以466万平的库存量仍位居最高位；沈河区去化周期在11月份位居第一，长达19.5个月，环比上涨9.6%。于洪区库存量仅位于浑南区之后，剩余较多，销售速度略慢，沈河区销量持续低位盘整，市场空间呈现收缩态势。

截至11月，浑南、铁西、于洪、沈沈北新区四个区域库存量仍居高位，加大去化力度，供应端减速，成为楼市平稳发展的必经之路。

10月-11月沈阳各区商品住宅库存量与去化周期走势

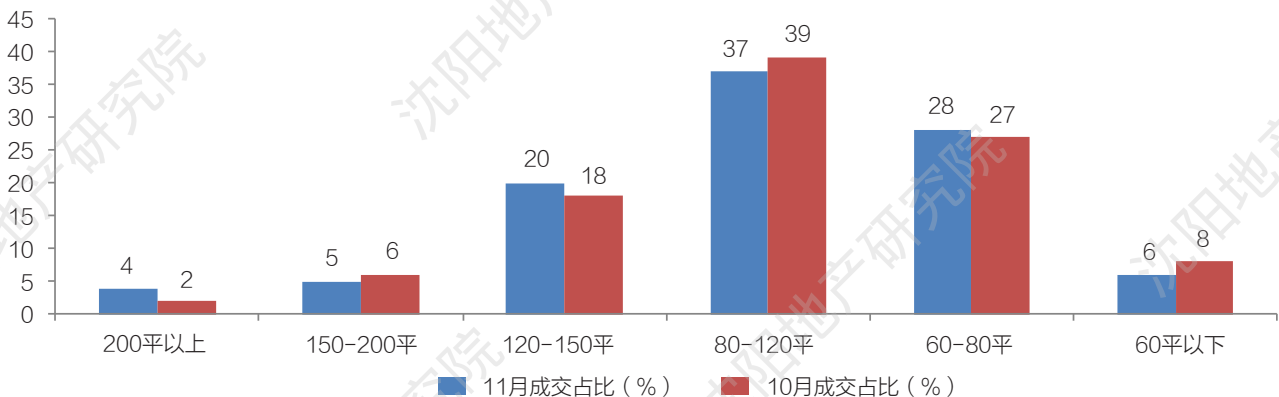


4. 全市商品住宅成交户型面积段分析

据统计，11月份沈阳商品住宅成交户型面积仍以80-120平为主，60-80平占比28%位居第二，相比10月微涨。

11月份，较多项目为了加快产品去化，推出了年终促销活动，优惠政策引导部分购房者瞄准了大面积的改善型产品，去化幅度相比10月有所加速。

10月-11月沈阳商品住宅成交户型面积走势



本章总结

往年的“金九银十”并没有如期实现，处于调整期的沈阳楼市成交量连续3个月持续下滑，原本对于11月并未有太乐观的期许，可“金十一”的绚丽登台，让沈阳楼市渐露翘尾，房价微降趋稳，成交量呈现回暖。

以刚需为主基调的市场，在限购之后持续了4个月的盛行期，对标客群陆续被“清洗”。随着项目促销活动日渐增多，各家房企将年终特惠活动搬至台面，产品有效去化的同时，力求加快资金回笼，以确保完成年终任务。

与此同时，刚需客户也逐渐增多，前期观望客群渐渐出手置业，在利好优惠引诱之下，120-150平的户型成交占比有所提升。12月份，大量库存产品将以特价房形式出现，届时，对80平以下小面积产品的市场占有率或形成威胁。

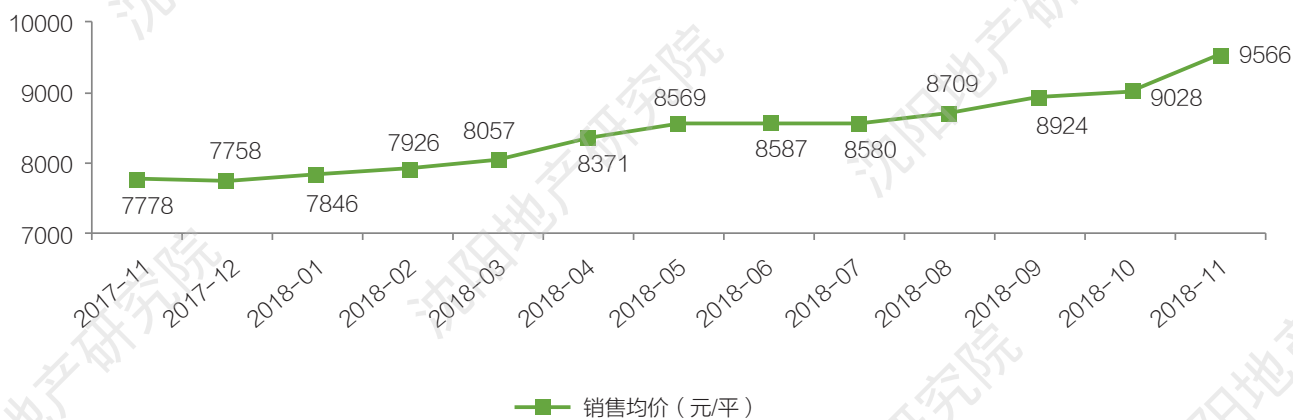
四、二手房市场

1. 11月二手房销售均价持续上涨

11月份，沈阳二手房销售均价为9566元/平方米，环比上涨6%，同比上涨23%，持续保持稳中有升态势，上涨幅度达到近1年最高值。

二手房价格的持续上涨，新房价格的微降趋稳，使两者价差已不足200元，相比10月份的800元，又减少了600元。若按照此态势发展，在年终收尾之时，二手房价格或将出现“倒挂”。

2017年11月-2018年11月沈阳二手房销售价格走势





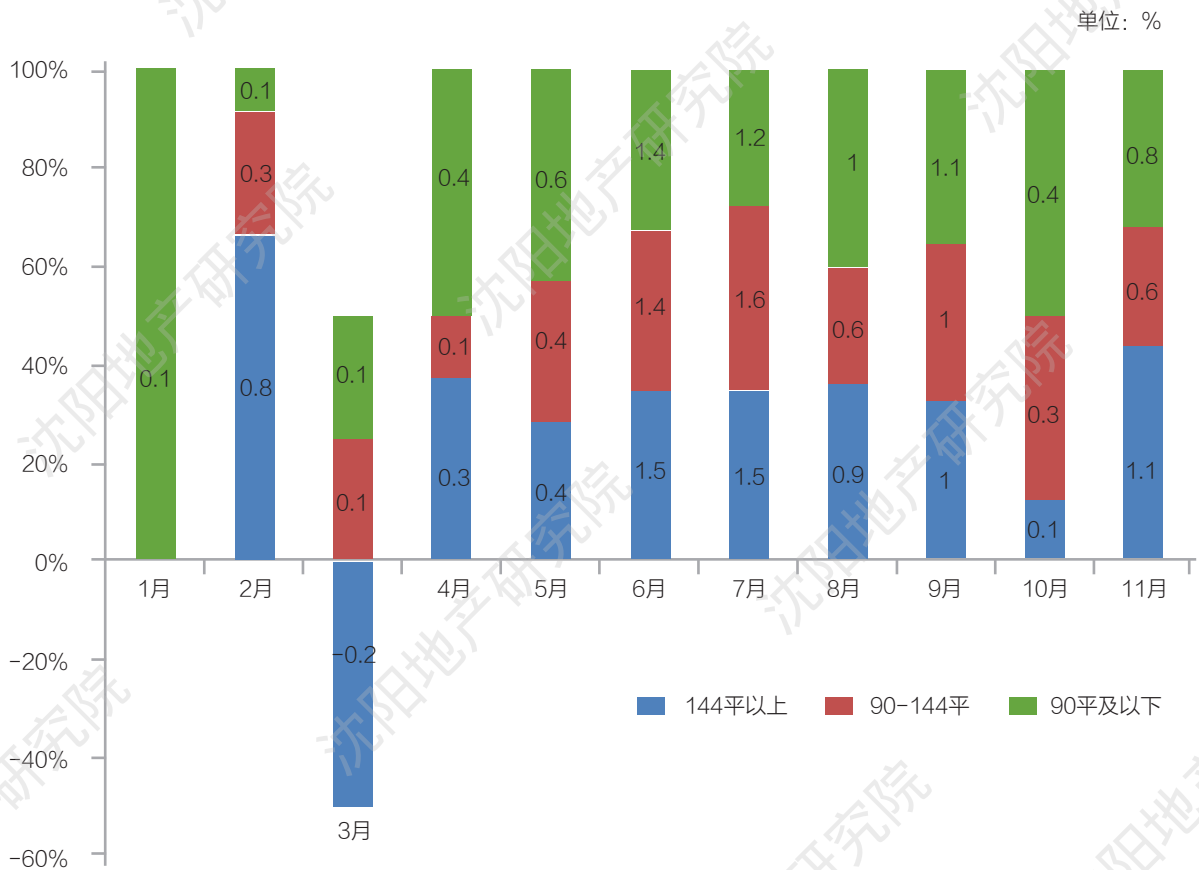
2. 二手房价格普涨，144平以上增长幅度最大

11月份，沈阳市90平以下二手房源的销售价格环比上涨0.8%，90-144平的房价上涨0.6%，144平以上的房价上涨1.1%。

从1-11月份数据来看，3月份时，二手房价格整体增速下降，其中最为明显的为144平以上房源，出现负值，环比下跌0.2%。90平以下房源的价格先扬后抑，90平以上房源价格波动趋稳。

前11月，二手房价格整体保持上涨态势。新房市场以刚需为主，促使部分改善客群被挤压至存量房市场，加之政策对外地置业者的限制，促进了地段与配套条件优越的二手房的销售。

1月-11月沈阳二手房户型面积价格分区走势

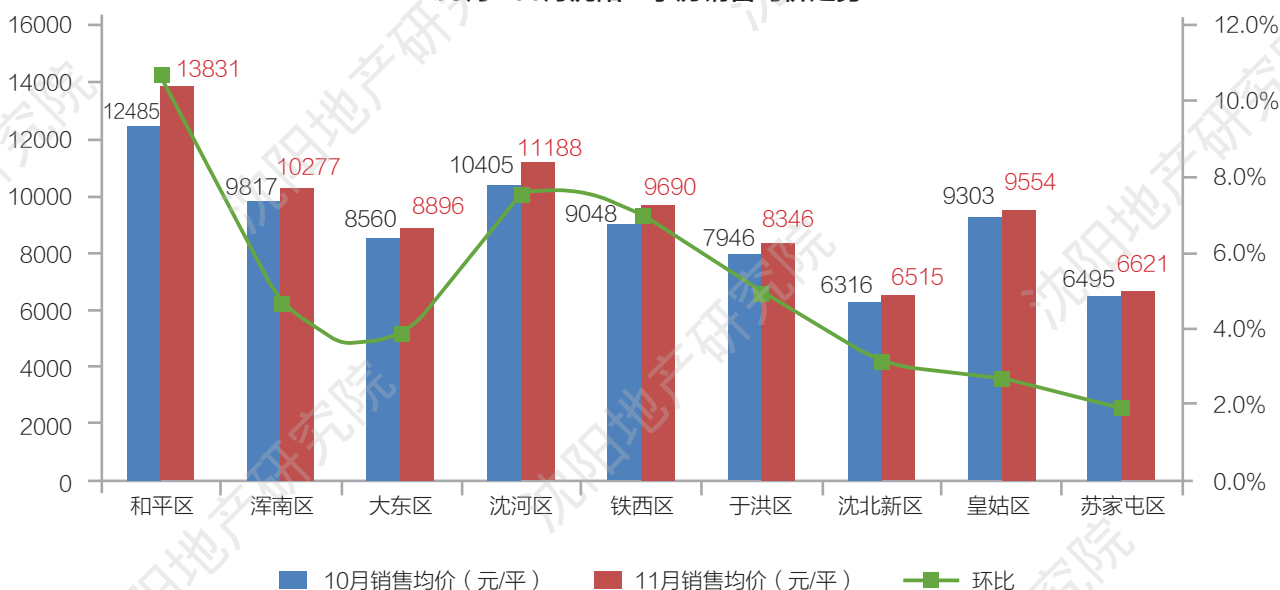


3. 政策调控效果显著，双区呈现价格“倒挂”

由沈阳地产研究院统计，11月份，和平区二手房销售均价13831元/平，位居价格榜首，且成功上演“倒挂”，另一个出现此现象的为苏家屯区，新房销售均价为6411元/平，但二手房销售均价达6621元/平。

之所以出现二手房价格持续上涨，新房量价齐跌的现象，是因为新房市场的客群被政策调控挤压至二手房市场。同时，二手房的生活配套与居住成熟度略优于多数新房。

10月-11月沈阳二手房销售均价走势



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、价格普遍居高的主要原因。



五、沈阳11月人气楼盘

1. 《沈城楼市》楼盘咨询量Top10

由《沈城楼市》统计数据得知，11月楼盘咨询排行榜前十中，80%为刚需热盘，其中保利·茉莉公馆从10月第四跃居11月榜首，在助推保利品牌推广的同时，对和平区房地产市场起到了拉升的作用。

品牌房企仍持续保持着市场热度，领衔楼盘咨询量，刚需购房者更加倾向选择品牌效应的产品，在口碑与影响力上对客户皆具有吸纳性。同时，大型的年终特惠活动多发源于品牌类楼盘，这也是咨询量提升的主要原因之一。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	咨询电话
1	保利茉莉公馆	和平区 长白岛	高层85-116	7800	400-639-9993转1183
2	华润置地二十四城	铁西区 张士板块	四期高层84-143 洋房130-150	8800-12000	400-639-9993转1701
3	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
4	中海和平之门	和平区 长白岛	棠颂96、115、145 3期87-140	15000-18000 14000-16000	400-639-9993转1668
5	万科明日之光	中国自贸 胜利大街 49-2-5号	高层73-133 洋房109-146	7000-11000	400-639-9993转1789
6	步阳江南甲第	沈北新区 道义大学城	高层65-88 小高层47-89 洋房86、95 现房洋房118-140	5990起 5700起 8000 9000	400-639-9993转1263
7	宏发英里蓝湾	于洪区 于洪新城	多层84 高层37-77	9600 7500	400-639-9993转1394
8	万锦红树湾	浑南区 新市府板块	高层80-119 洋房100-139	9500 未定	400-639-9993转1155
9	碧桂园银河城	于洪区 于洪新城	繁华里105-140	详情咨询售楼处	400-639-9993转1392
10	中冶上和郡	和平区 长白岛	青藤60-80	11200	400-639-9993转1516

2. 房小二网楼盘咨询量Top10

统计房小二网楼盘咨询量可知，保利·茉莉公馆荣获咨询量排行第一，成为同时荣获纸媒与网媒“双端”榜首的项目，可见其受众客群之广。

排行前十的楼盘中，有6个与《沈城楼市》入围名单相同，刚性需求与品牌效应在年末集中爆发，特惠促销在其中起到了重要的推进作用，这种作用将在12月收官期表现得更加明显。而本土房企销售压力将迎来年度峰值，批量特价房源将涌入市场。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）	咨询电话
1	保利茉莉公馆	和平区 长白岛	高层85-116	7800	400-632-2002转15002
2	荣盛城	皇姑区 北部经济开发区	小高层62-103 洋房118-179	7500-8000 9000	400-632-2002转15085
3	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
4	华润置地二十四城	铁西区 张士板块	四期高层84-143 洋房130-150	8800 12000	400-632-2002转15175
5	中海和平之门	和平区 长白岛	棠颂96、115、145 3期87-140	15000-18000 14000-16000	400-632-2002转15169
6	万科明日之光	中国自贸 胜利大街	高层73-133 洋房109-146	7000 11000	400-632-2002转15209
7	步阳江南甲第	沈北新区 道义大学城	高层65-88 小高层47-89 洋房86、95 现房洋房118-140	5990起 5700起 8000 9000	400-632-2002转15133
8	佳和新城	沈河区 方家栏板块	高层58-150	清水7200	400-632-2002转15124
9	亚泰城	沈北新区 蒲河新城	景观高层45-125 洋房74-144	详情请咨询热线	400-632-2002转15158
10	汇邦克莱枫丹	于洪区 怒江板块	三期高层50-90	35万/套起	400-632-2002转15162

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，首创光和城位居第一，性价比较高的刚需产品得到了广大购房者的认可。值得注意的是，辽中区的宏发国际城一期挺进前十，这也是首次辽中区域楼盘进入排行榜。对于深耕沈阳21年的本土房企宏发地产来讲，布局辽中区既是顺应了沈阳城市建设未来发展大势，也是宏发市场布局的重要之举。

热搜前十的楼盘主要集中在浑南区与于洪区，刚需产品仍为市场主力。在特惠之际，部分真实刚需客群在价格与户型面积衡量之间，将目光锁定了改善产品，主推别墅与洋房的楼盘的搜索量显著增加，如首创·琥珀湾、金地·半山麓、华沃·滨河湾等。

排名	项目	区域	主推产品（平）	参考均价（元/平）
1	首创光和城	浑南区 新市府板块	高层87-107	8800-9600
2	宏发英里·蓝湾	于洪区 于洪新城	多层84 高层37-77	9600 7500
3	亚泰城	沈北新区 蒲河新城	景观高层45-125 洋房74-144	—
4	郡源·悦城	皇姑区 北部经济开发区	高层75-108	8600
5	华沃·滨河湾	于洪区 于洪新城	洋房、多层73-121 小高层60-72 别墅135-276	8319起
6	金地·樾檀山	浑南区 奥体板块	高层89-134 小高层138 洋房120-168	13000 15000 18000
7	首创·琥珀湾	浑南区 棋盘山旅游开发区	双拼400 联排246-306	350万/套起 150万/套起
8	宏发·浣花溪	于洪区 于洪新城	高层55-83 洋房85-98	—
9	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
10	宏发国际城一期	沈阳市 辽中区	小高层63-84 多层85	3600

更多楼盘信息，请登录房小二网查询：www.fangxiaoeer.com

本章总结

在刚需产品为市场主力的态势下，年终特惠促销活动加热了品牌房企产品去化，部分刚改产品关注度有了明显的提升。2018年收官之战已经敲响，年终倒计时开启，各大项目集中发力，冲刺之下优惠力度空前，刚需与刚改产品将成为市场主力，同时100-140平户型产品在12月份成交量将有显著提高。

“编筐编篓，全在收口”，购房优惠的雨点渐渐增多变大，房企正式进入全军拓客期。无论线上线下，纸媒还是网站，在现阶段沈阳房地产市场，真正为购房者着想，且依大势而行的项目，自然而然会受到热捧。居住产生价值，产品引领市场。

六、企业市场战略布局

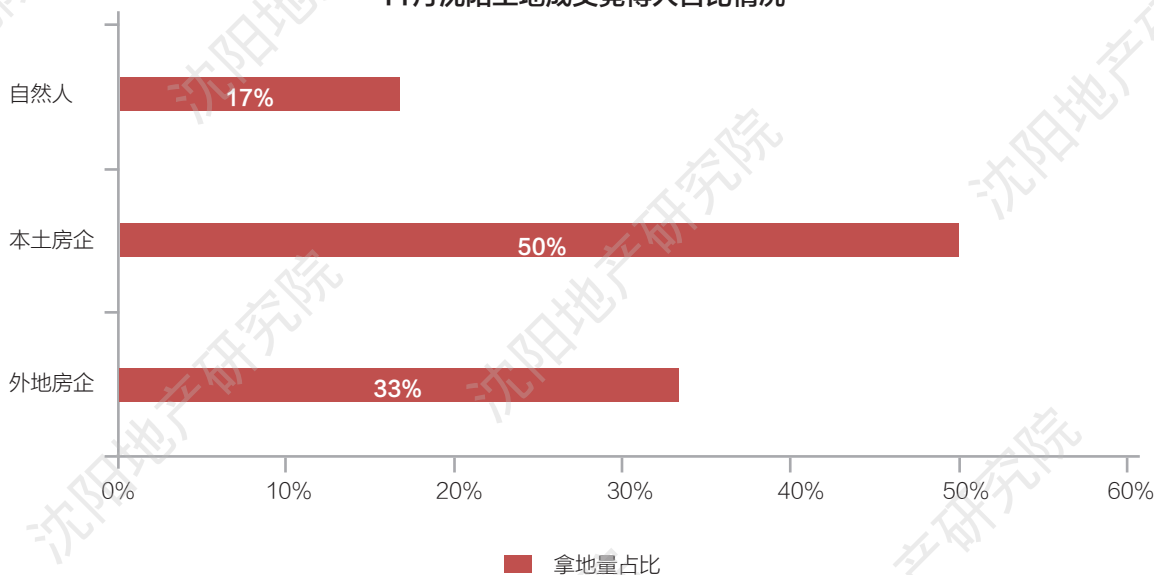
1. 土地市场表现

由沈阳地产研究院统计，11月沈阳经营性用地共计成交6宗，其中沈阳本土房企3家，占比50%；自然人拿地1宗，占比17%；外地房企2家，占比33%。本土房企在11月份成功上演逆袭。

理性的注入让土地市场需求端略显降温，加之流拍现象频发，土拍现场逐渐失去品牌房企的身影。本土房企在资金压力较小的情况之下，借力打力，成功逆袭而上，竞拍储地，为提升未来市场份额做准备。品牌房企在年末大力促销，库存产品得到释放，而对于拿地却显得从容淡然。

据统计,12月份共有11宗经营性用地入市，年终收官期，本土房企借势而上，备战未来市场，成为竞争棋局中的重要一子。

11月沈阳土地成交竞得人占比情况



2. 营销分析

特惠促销占比近5成，暖场类主题活动逐渐淡出

据沈阳地产研究院不完全统计，11月份沈阳房产类营销活动共举办了63场，相比10月下降了34.4%，暖场类主题活动大量减少。

从数据图表中可得知，营销特惠类活动在本月大幅增多，占比44%，环比增多约11%，多数为“双11”与年终特惠。预计在12月份，年终特惠类活动将出现“霸屏”模式，而类似案名、售楼处开放、新盘等活动将逐渐淡出“舞台”。

从8月限购至11月，4个月的时间，沈阳房地产市场可以用几个关键词来总结，分别是以价换量、理性趋稳、优惠促销、库存先扬后抑、房企拿地放缓。从表面看似市场下行，但实则理性回归，是在维持市场平稳有序发展，防止泡沫的产生。在限购政策的调控下，房价上涨得到了控制，有效促进了刚需购房者置业安家，让房子真正回归了“居住”的属性。



七、2018年12月沈阳房地产市场预测

- ▶ 政策调控持续收紧，房产开发投资呈现收缩态势，全力去库存成为重要任务；
- ▶ 土地供应持续增加，流拍现象暂缓，房企拿地意向回升，挂牌仍为主要交易方式；
- ▶ 工地进入“冰封期”，商品住宅供应回落，销售端上涨，全市价格微降趋稳；
- ▶ 全市各项目年终特惠集中推进，业绩完成目标进入倒计时阶段，特价房批量入市；
- ▶ 刚需仍为市场主流，品牌房企项目销售突出，大户型面积成交提升，集中交房。



沈阳地产研究院

沈城楼市报

买 房 都 需 要

房小二网

www.fangxiaer.com

让买房更简单

联系电话

400-639-9993转0000

专业的沈阳房地产信息服务商