

# 沈阳市 2 月份房地产市场研究报告



2013-3-15

易居集团| 克而瑞(中国)信息技术有限公司

# 目录

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 克而瑞视点： .....              | 9  |
| 数字楼市： .....               | 11 |
| 关注楼盘 .....                | 12 |
| 中街皇城恒隆广场 .....            | 12 |
| 第一篇 市场背景篇.....            | 14 |
| 一、全国政策法规及市场资讯要闻 .....     | 15 |
| 二、沈阳市政策法规及市场资讯要闻.....     | 18 |
| 三、房企动态观察 .....            | 21 |
| 四、本月特别关注：新国五条细则具体内容 ..... | 24 |
| 第一章、商品房市场 .....           | 25 |
| 一、市场综述 .....              | 26 |
| 二、供求关系分析 .....            | 27 |
| 三、供应量分析 .....             | 27 |
| 四、成交量分析 .....             | 28 |
| 五、成交均价分析 .....            | 28 |
| 第二章、土地市场.....             | 29 |
| 一、土地资讯 .....              | 30 |
| 二、本月公告土地分析 .....          | 31 |
| 三、本月成交地块分析 .....          | 32 |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 四、重点地块 .....           | 39        |
| <b>第三章、商品住宅市场.....</b> | <b>41</b> |
| 一、市场综述 .....           | 42        |
| 二、供求关系分析 .....         | 43        |
| 三、供应量分析 .....          | 43        |
| 五、成交均价分析 .....         | 45        |
| 六、热点板块 .....           | 47        |
| 七、商品住宅项目情况.....        | 51        |
| 八、本月开盘楼盘汇总.....        | 52        |
| 九、本月新加推楼盘汇总 .....      | 52        |
| 十、重点企业本月关注.....        | 55        |
| 十一、高端住宅楼盘赏析 .....      | 57        |
| 十二、潜在热点楼盘介绍 .....      | 59        |
| <b>第四章、办公市场 .....</b>  | <b>61</b> |
| 一、市场综述 .....           | 62        |
| 二、供求关系分析 .....         | 63        |
| 三、供应量分析 .....          | 63        |
| 四、成交量分析 .....          | 64        |
| 五、成交价格分析 .....         | 64        |
| 六、本月销售排行 .....         | 65        |
| <b>第五章、商业市场 .....</b>  | <b>66</b> |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| 一、市场综述 .....                | 67        |
| 二、供求关系分析 .....              | 68        |
| 三、供应量分析 .....               | 68        |
| 四、成交量分析 .....               | 69        |
| 五、成交价格分析 .....              | 69        |
| 六、重点商业项目推荐 .....            | 70        |
| 七、本月销售排行 .....              | 71        |
| <b>第六章、产品分析 .....</b>       | <b>72</b> |
| 一、产品综述 .....                | 73        |
| 二、案例分析 – 奥园国际新城 .....       | 74        |
| <b>第七章、营销媒体 .....</b>       | <b>77</b> |
| 一、营销透析 .....                | 78        |
| 二、媒体分析 .....                | 79        |
| 三、典型项目 .....                | 81        |
| 四、典型媒体展示 .....              | 82        |
| 五、平面媒体广告投放排行榜（前 10 名） ..... | 83        |
| <b>第二篇 区域数据篇.....</b>       | <b>84</b> |
| 一、大东区 .....                 | 85        |
| 三、和平区 .....                 | 87        |
| 四、皇姑区 .....                 | 88        |
| 五、浑南新区 .....                | 89        |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 六、沈北新区 .....              | 90 |
| 七、沈河区 .....               | 91 |
| 八、苏家屯区 .....              | 92 |
| 九、铁西区 .....               | 93 |
| 十、于洪区 .....               | 94 |
| 附：本月土地成交明细表 .....         | 95 |
| 附件：■ 克而瑞·沈阳机构服务内容简介 ..... | 97 |
| ■ 易居体系八大业务品牌 .....        | 99 |
| ■ 易居体系“三纵四横”运营模式 .....    | 99 |

## 【注】

1. 本报告所用统计数据涵盖范围为沈阳市内十区，不包括辽中、法库、康平、新民郊区县市。

**本月导读:****还未出正月十五 新版国五条强势登场**

当还在沉迷于春节的喜悦中时，国务院发出新版国五条房产调控政策，对于处于低位徘徊的房地产市场又一个沉重的打击，当 2012 年年尾火爆的土地市场，大家还对 2013 充满期待之时，史上最严厉的房产政策出台，对于 2013 年整体市场带来较强的冲击。

详情请见 P15

**本月商品房成交量同比出现较大降幅**

2013 年 2 月份沈阳房地产市场商品房统计显示，本月沈阳商品房市场的供应量为 34.41 万平方米，同比下降 3.1%，环比下降 42.76%。成交量为 66.4 万平方米，同比下降 46.66%，环比下降 40.83%。成交价格为 7714 元/平方米，同比下降 28.88%，环比下降 1.99%。本月沈阳房地产市场供应量与成交量均出现大幅回落，本月恰逢传统的春节假期，春节假期历来是楼市休整期，开发商推盘和购房者入市的意愿都较低，这对房地产市场产生较大影响，市场销售出现较大幅度的下降。

详情请见 P26

**2013 年 2 月沈阳土地市场运行较为平稳**

本月沈阳市共推出土地 19 宗，总占地面积 102.3 万平方米，推出数量环比下降 48.65%，推出面积环比下降 55.02%。在地块区域分布上，本月只有大东区、铁西区、于洪区、东陵区（浑南新区）和沈北新区 5 个区域有土地供应，其他 5 个区均没有土地供应。从地块的用途属性来看，本月推出住宅用地 6 块，商业办公用地 8 块，工业用地 7 块，

其他用地 1 块。

详情请见 P30

### 受春节假期影响 商品住宅下降

2013 年 2 月商品住宅供应量为 15.92 万平方米，同比下降 50.74%，环比下降 66.57%；成交量为 57.06 万平方米，同比下降 13.08%，环比下降 34.86%。沈阳商品住宅成交均价为 7060 元/平方米，同比下降 8.32%，环比下降 1%，供求比为 3.58，同比上升 76.35%，环比上升 94.57%。本月上市套数为 1575 套，成交套数为 6066 套，从数据上来看，商品住宅成交量环比上月有所下降，2 月商品住宅供应量、成交量环比上月还在持续下降，主要原因是受春节等节日休假及回家探亲影响较大。

详情请见 P42

### 办公市场成交量环比下降

本月沈阳办公用房的成交量为 2.02 万平方米，同比下降 68.47%，环比下降 81.9%；供应量为 6.74 万平方米，同比上升 3055.62%，环比上升 39.55%；成交价格为 10397 元/平方米，同比上升 30.49%，环比上升 0.27%；成交总价本月为 2.1 亿元，同比下降 58.86%，环比下降 81.85%，本月沈阳办公市场成交量有大幅回落，供应量却出现上涨。

详情请见 P62

### 本月市场商业用房成交量环比回落

2013 年 2 月沈阳房地产市场商业用房成交量为 5.74 万平

方米，同比下降 87.72%，环比下降 37.72%；上市供应面积为 1.2 万平方米，同比下降 56.84%，环比下降 80.5%；成交均价为 13677 元/平方米，同比下降 15.12%，环比上升 6.54%；供求比为 1：4.78，本月市场商业用房成交量与供应量均出现大幅回落，这与受春节假期的影响有一定关系，成交均价与上月基本持平，市场已经连续三个月出现了供不应求的现象。

---

详情请见 P67

## 2 月沈阳的房地产平面广告投放量继续呈现下降之势

2013 年 2 月沈阳房地产平面广告仍然以优惠促销为主要宣传内容，占媒体总投放量的 57%，产品展示宣传的平面广告占媒体总投放量的 32%，宣传项目的平面广告占媒体总投放量的 11%。

---

详情请见 P78

## 克而瑞视点：

来到了 2 月，受春节假期等影响，2 月整月成交量环比有较大下滑，但是同比去年春节月份，春节假期期间的整体成交量却呈现上涨的态势，多个项目持续热销，春节假期似乎烘托起来一个“回乡”“购房小高峰”。

### 春节假期 2013 年 2 月沈阳商品房成交量环比下降

2013 年 2 月份沈阳房地产市场商品房统计显示，本月沈城商品房市场的供应量为 34.41 万平方米，同比下降 3.1%，环比下降 42.76%。成交量为 66.4 万平方米，同比下降 46.66%，环比下降 40.83%。成交价格为 7714 元/平方米，同比下降 28.88%，环比下降 1.99%。本月沈阳房地产市场供应量与成交量均出现大幅回落，本月恰逢传统的春节假期，春节假期历来是楼市休整期，开发商推盘和购房者入市的意愿都较低，这对房地产市场产生较大影响，市场销售出现较大幅度的下降。

### 受春节假期影响 沈阳土地市场环比有所回落

本月沈阳市共推出土地 19 宗，总占地面积 102.3 万平方米，推出数量环比下降 48.65%，推出面积环比下降 55.02%。在地块区域分布上，本月只有大东区、铁西区、于洪区、东陵（浑南新区）和沈北新区 5 个区域有土地供应，其他 5 个区均没有土地供应。从地块的用途属性来看，本月推出住宅用地 6 块，商业办公用地 8 块，工业用地 7 块，其他用地 1 块。

### 2013 年 2 月沈阳的房地产平面广告投放量继续呈现下降之势

2013 年 2 月沈阳房地产平面广告仍然以优惠促销为主要宣传内容，占媒体总投放量的 57%，产品展示宣传的平面广告占媒体总投放量的 32%，宣传项目的平面广告占媒体总投放量的 11%。

### 未来预测：

2013 年 2 月“调控”、“春节假期”、“热度持续”已经成了本月的关键词。伴随着 2013 年国家整体经济环境的变化，房价预涨的心里预期逐渐占据着舆论的主流，北上广深等一线城市新盘热销、房价上涨等新闻更是占据着楼市新闻的头条，一时间房价将会重新上涨的预期加剧。2 月 20 日“新国五条公布”，原本市场的一致乐观局面被打破，预计市场将会进入调整期。本次调控“差异性”调控也给未来的市场带来许多的不确定性，在各地具体调控细则尚未公布的这个真空期，赶搭市场末班车的效应出现，原本的春节淡季，市场却并不平淡。在预涨等市场环境的影响下，刚需购房者和一些常年离家工作的购房者，利用难得的春节长假回乡置业购房，春节假期淡季不淡。

限购区域的范围和信贷的调控力度将会是本次影响市场的最重要因素。预判后市，沈阳地方细则的正式出台，期调控力度的强弱将会直接作用于未来 3-6 个月市场的整体走势，决定土地市场的热度，但是 3 月份在赶政策末班车效应的带动下，市场将出现一波激增行情；之后，二季度市场或将呈现僵持状态，成交或有所低迷。3 月将成为市场的一个重要节点，政策调控方向力度将决定市场热度，对于部分开发商来说，不妨适时调整推案节奏的计划，抓住这个“激增”空档期，加速回款，为未来市场的不可确定性提前准备。

数字楼市：

2013 年 2 月商品房、商品住宅市场、商办市场数据简表

| 项目名称 | 供应量(万㎡) | 同比 (%)  | 成交量(万㎡) | 同比 (%) | 成交均价  | 同比 (%) | 供求比  |
|------|---------|---------|---------|--------|-------|--------|------|
| 商品房  | 34.41   | -3.1    | 66.4    | -46.66 | 7714  | -28.88 | 1.93 |
| 商品住宅 | 15.92   | -50.74  | 57.06   | -13.08 | 7060  | -8.32  | 3.58 |
| 办公市场 | 6.74    | 3055.62 | 2.02    | -68.47 | 10397 | 30.49  | 0.3  |
| 商业市场 | 1.2     | -56.84  | 5.74    | -87.72 | 13677 | -15.12 | 4.78 |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

全市各月土地成交供应情况表

| 项目名称          | 2012 年 2 月 | 2012 年 3 月 | 2012 年 4 月 | 2012 年 5 月 | 2012 年 6 月 | 2012 年 7 月 | 2012 年 8 月 | 2012 年 9 月 | 2012 年 10 月 | 2012 年 11 月 | 2012 年 12 月 | 2013 年 1 月 | 2013 年 2 月 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
| 上市幅数          | 57         | 59         | 37         | 110        | 49         | 33         | 51         | 81         | 52          | 65          | 61          | 37         | 19         |
| 上市量<br>(占地万㎡) | 256.87     | 355.55     | 179.09     | 508.51     | 260.91     | 115.86     | 169.87     | 424.37     | 208.06      | 363.46      | 260.6       | 226.83     | 102.3      |
| 成交幅数          | 19         | 36         | 41         | 32         | 68         | 36         | 26         | 46         | 37          | 64          | 48          | 36         | 20         |
| 成交量<br>(占地万㎡) | 125.95     | 162.96     | 222.38     | 169.41     | 373.41     | 151.7      | 72.93      | 199.58     | 194.66      | 272.14      | 280.12      | 166.07     | 135.77     |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

全市各月平面媒体广告投放统计表

| 项目名称         | 2012 年 2 月 | 2012 年 3 月 | 2012 年 4 月 | 2012 年 5 月 | 2012 年 6 月 | 2012 年 7 月 | 2012 年 8 月 | 2012 年 9 月 | 2012 年 10 月 | 2012 年 11 月 | 2012 年 12 月 | 2013 年 1 月 | 2013 年 2 月 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
| 投放价格<br>(万元) | 2146.65    | 7000.55    | 9843.49    | 10959.97   | 11785.99   | 11179.09   | 13857.64   | 15664.53   | 9982.89     | 9328.66     | 4497.19     | 2048.61    | 1009.39    |
| 楼盘投放数        | 32         | 55         | 126        | 186        | 153        | 150        | 202        | 251        | 192         | 128         | 106         | 44         | 28         |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 关注楼盘

### ■ 中街皇城恒隆广场

| 项目名称     | 所在区域 | 开业时间      | 物业类型 | 营业面积  | 商业总建筑面积 | 产权年限 | 电梯个数 | 购物客户  |
|----------|------|-----------|------|-------|---------|------|------|-------|
| 中街皇城恒隆广场 | 沈河区  | 2010-6-26 | 商业   | 65580 | 109300  | 40 年 | 42 个 | 中高端客户 |

数据来源：CRIC 中国房地决策咨询系统

项目效果图



项目效果图



数据来源：CRIC 中国房地决策咨询系统

### 关注理由：中街皇城恒隆广场“纯属巧核”核雕文化精品展

随着生活水平及文化素养的提高，越来越多的人喜欢购买和关注传统手工艺品，2月1日-2月23日，中街皇城恒隆广场举办了“纯属巧核”核雕文化精品展，吸引了爱好核雕文化及传统手工艺品顾客的关注，并深受业界和藏友们的好评。中街皇城恒隆广场在商场内举办“纯属巧核”核雕文化节，与北派著名雕刻艺术家李永利及其“天人核依”核雕工作室合作，从介绍核雕文化及其内涵入手、现场展出李永利核及其工作室过往获奖或经典作品，包括《关公》、《十八罗汉》、《但愿》、《回家》、《独角戏》、《中国式结婚》、《风雨夜归人》等匠心独运的核雕作品，现场还邀请了核雕藏家及业内人士在展区与前来问询的顾客进行交流。在这里着重介绍一下李永利本人，他被誉为“学院派”北派核雕的代表性人物，从小受父亲熏陶喜爱绘画、篆刻和雕刻，他凭着坚实的专业知识、深厚的文化积累、扎实的基本功以及个人的天赋和勤奋，以全新的视角和构思，塑造着一枚又一枚令人耳目一新的核雕精品，诠释着这一传统国粹深厚悠久的历史文化内涵，其蛇年春节纪念作品将于2月23日皇城恒隆广场内发布。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 克而瑞观点：

中街皇城恒隆广场正是抓住了文化与商业的契合点，不断在文化营销的领域推陈出新，先后组织了多场次的文化活动，在社会各界引发了强烈反响，赢得了广大消费者的热情参与和交口称赞为沈城时尚潮人带来最热的流行资讯，同时辅以各种传统促销方式，让消费者感受文化之时收获价格惊喜。

## 第一篇 市场背景篇

## 一、 全国政策法规及市场资讯要闻

### ■ 国土部供地量将挂钩房价 “国五条”后盯紧异动城市

楼市新“国五条”细则备受期待之际，2013 年全国住房用地供应计划有了新进展。从国土部系统多个渠道获悉，一年一度的全国住房用地供应计划正在加速制订中，自新“国五条”公布后，这一计划有望提前到 4 月中旬对外公布。2012 年度计划到当年 5 月中旬才公开。公布供地计划每年都是国土部的一件大事。中国土地勘测规划院副总工程师邹晓云在接受采访时认为，土地供应事关各地未来房源供应，会影响到未来房价的预期，因此备受关注。今年的供地计划编制工作将更加突出差异性，分类对待。那些土地和房源供应都较为紧张的地区，则需要增加土地供应，稳住供应量。

#### 克而瑞观点：

所谓“异动”主要是指：在国家统计局发布房价指数的全国 70 个大中城市中，凡属新建商品住宅和二手住宅交易价格指数同比上涨或环比连续 3 个月上涨的城市，住宅或商服用地供应量偏离过去 5 年平均值、地价同比或环比上涨的城市，以及近 3 个月以来出现住宅或商服用地较高异常地价的的城市。按照最近出台的“国五条”中也明确表示加强对市场异动城市的土地应对。按照新“国五条”要求，2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

### ■ 央行二三线商业地产远超零售 空置率走高风险激增

2013 年起，我国将迎来一波商业地产项目入市潮。与此同时，高空置率也将成为行业的突出现象。一边是过剩的供应，一边是有限的需求，商业地产企业将面临空前的考验。经过 2010 年前后商业地产开发高峰后，如今商业地产项目将迎来集中入市潮。数据显示，2011 年至 2015 年，20 个重点城市新增城市综合体总量将超过 1.6 亿平方米，其中约 55%的增量集中在中西部的新城。而根据统计，仅 2013 年 1 月，全国就有 15 个大型商业项目筹备开业一方面是商业地产项目“扎堆”入市；另一方面，城市综合体的高空置率如鬼魅般难以挥去，加之零售行业经历了 2012 年的行业“寒冬”，零售商在 2013 年的扩张趋于保守，商业地产面临更多的不确定性。

### 克而瑞观点：

2012 年，中国大城市的购物中心整体空置率上升。二线城市的平均空置率为 10.5%，高于 2011 年的 10.2%，而在一线城市，空置率从 2011 年的 7.9% 增加至现在的 8.4%。大部分商业地产都是所谓的城市综合体，千篇一律，千店一面，随着行业竞争的加剧，开发商要进行细分化和多元化现在所有的城市商业地产开发商最关心的都是创新问题，不仅是项目产品外部的建筑外形，包括空间的设计，甚至文化的符号，怎么跟当地文化结合起来，怎么把商业先进元素引进中国，包括跟政府沟通，调查对接消费者需求，研究已经出现的对手产品模式以做出差异化，包括在前期规划、设计以及未来的招商都已开始全程的规划设计。

表 1-1：2013 年 2 月全国主要房地产相关新闻列表

| 新闻类别 | 时间              | 政策名称                 | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市场动态 | 2013 年 2 月 1 日  | 中央一号文件:5 年完成农村土地确权颁证 | 据国土资源部、国务院近日印发了《关于加快发展现代农业 进一步增强农村发展活力的若干意见》。文件提出用 5 年时间基本完成农村土地承包经营权确权登记颁证工作，妥善解决农户承包地块面积不准、四至不清等问题。文件要求，加快包括农村宅基地在内的农村集体土地所有权和建设用地使用权地籍调查，尽快完成确权登记颁证工作。文件指出，建立归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的农村集体产权制度，是激发农业农村发展活力的内在要求。必须健全农村集体经济组织资金资产资源管理制度，依法保障农民的土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权。 |
| 市场动态 | 2013 年 2 月 25 日 | 国土部：楼市调控将增强针对性 突出差异性 | 国土资源部副部长胡存智在 22 日举行的国土资源部在京召开全国房地产用地管理和调控工作汇报会上指出，要准确把握当前房地产市场调控工作面临的严峻形势、复杂形势，主动配合相关部门做好房地产调控，确保房地产用地市场平稳。强调，国土资源部门作为房地产市场调控的主要参与者，要树立房地产调控的共同责任意识，在房地产用地管理和调控工作中，主动作为，真抓实干。鉴于当前房地产市场调控工作的艰巨性和复杂性，各级国土资源部门应多向同级党委、政府汇报，同时主                                         |

| 新闻类别 | 时间                 | 政策名称           | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|--------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                    |                | 动与发改、规划建设、财税、金融、工商等部门建立联系，建立房地产调控信息共享机制，寻求共识，相互配合，形成政策合力。                                                                                                                                                                                                                         |
| 市场动态 | 2013 年 2 月<br>27 日 | 住房公积金入市准备工作已启动 | 证监会有关部门负责人 26 日表示，目前，住房公积金入市相关研究准备工作已经顺利启动，下一步，证监会将积极配合有关部门研究改进住房公积金的管理和投资运营模式，尽快推动《住房公积金管理条例》的修订。近年来，全国住房公积金缴存余额稳步增长。截至 2011 年底，全国住房公积金规模庞大，缴存余额高达 2.1 万亿元。但受现行条例的限制，住房公积金使用效率较低，投资渠道非常狭窄，只能用于银行存款和购买国债。住房公积金存在的统筹层次低、管理分散、运营效率低等问题，不利于其保值增值，需根据形势发展要求对条例进行修订，改进住房公积金的管理和投资运营模式。 |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、沈阳市政策法规及市场资讯要闻

### ■ 沈阳春季房交会于 4 月 18 日开幕 推“团购模式”

由沈阳市政府主办，沈阳市房产局承办的“中国·沈阳 2013 春季房地产展示交易会”将于 4 月 18 日—4 月 21 日在沈阳国际展览中心举行。展会现场设置展位布局公示、销售价格“一房一价”公示、展商让利公示，方便百姓选择所需楼盘观展。本届房交会现场将设置“最具购买价值全运楼盘团购征集中心”，百姓购房网将在现场组织“全运楼盘团购征集与登记活动”，设置专门场地，提供全运楼盘看房车，接送购房百姓到全运楼盘售楼处看房、选房、购房，并在春季房交会结束后，全面开展“百万市民全运楼盘购房团”团购活动。

本届房交会组委会组织参展开发企业通过百姓购房卡向购房百姓让利销售。持百姓购房卡到春季房交会购房的百姓，均享受参展企业提供的“一卡抵三万”优惠政策。为帮助购房百姓在春季房交会争取到更多的购房优惠，本届展会继续推出“百姓购房卡会员春季房交会团购活动”。

### 克而瑞观点：

冬去春来，又一年开始，沈阳房交会也将如约而来，房交会即房产盛会，但随着几年来没有了政策的优惠政策，房交会就如同弃婴一样得不到大家的认可及关注，每年的房交会主题都在不断地变化中，增加的只是各项目的派单员，真正的购房人却寥寥无几，这也跟房价不断上涨，以及房产市场价格、政策波动也起到很大影响力。刚需、改善性客户购房更加谨慎、小心。如何能把客户再次吸引回房交会这个盛会，政府、开发商是不是应该行动起来，又更加实惠的行动来吸引购房者呢。

### ■ 沈阳不提供“以人查房”信息服务

各地严控“以人查房”的消息发布后，从沈阳相关部门了解到，沈阳此前没有提供过“以人查房”信息服务。在沈阳，虽然可以实现“提供房地产地址查找房主”的“以房查人”信息查询，但也仅限于房主本人查询，其他人同样无法查询到相关信息。唯一的例外是公安、司法机关因查办案件，需要查询相关人员的房产情况，这种查询也必须提供充分的办案证明和相关手续。

### 克而瑞观点：

以先公开官员的房产信息，再禁止随意查询公民的房产信息，将掌握权力的领导干部和普通公民区分开，这在价值次序和逻辑推演上也才讲得通，才符合常情常理常识，也才是真正的保障民权。民众隐私权的保护与反腐败，其实一样重要。问题恰恰出在，政府部门对民众热烈反腐渴求的刻意回避，对公众“公开官员房产信息”诉求的假装听不见，让公众产生了“政府在袒护腐败分子”的焦虑。掌握着决策权的官员们将自己“混同于”平民，混在平民队伍中，把平民当成人质，在“保护公民隐私权”的名义下逃避着应受的监督。把平民当人质，以“保护公民房产隐私”的名义封堵上公民曝光贪官房产的途径，这是权力在耍流氓。

表 1-2：2013 年 2 月沈阳市主要房地产相关新闻列表

| 新闻类别 | 时间              | 要点                         | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市政发展 | 2013 年 2 月 1 日  | 沈阳新市府广场 6 月底前启用            | 《今年在绿化景观方面，利用春季完成机场路，二、三、四环沿线生态绿带建设，对城区主要街路进行行道树更换、补植；完成百里环城水系游园景观提升及设施维修改造工程。在全会前完成市府广场景观恢复工程，启用市府广场地下空间。目前市府广场地下正在进行内部装修工程，近期已完成广场“盖盖儿”工程，今年 6 月底完成地面恢复工作。新广场将采用公园式广场的格局，地下将分四层，地下一层为商场，地下二层为地铁二号线和七号线站厅层及商业；地下三层为地铁二号线站台层及地下停车场；地下四层为地铁七号线站台层和市府大路下穿通道。在水系建设方面，全运会前将完成浑河城市核心段南北滩地公园提升改造工程。主要对浑河城区段北岸西起工农桥东至长青桥长约 9 公里的滩地公园进行升级改造。全部工程预计明年 5 月底完成。继续推进辽河沈阳段生态化治理和卧龙湖保护。 |
| 市场动态 | 2013 年 2 月 20 日 | 沈阳城市一卡通首批发行百万张 最高限额 1000 元 | 北图一卡在手，既可以坐地铁、坐公交，又能够打车、购物甚至是交停车费……对于沈阳市民来说，这样的美梦即将照进现实。2 月 19 日，沈阳晚报记者从权威部门独家了解到，一家武汉公司已经中标沈阳城市一卡通票卡采购项目，首批中标的沈阳城市一卡通储值票卡为 100 万张。                                                                                                                                                                                                                                       |

| 新闻类别 | 时间                 | 要点                  | 主要内容                                                                                                                                                         |
|------|--------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                    |                     | 目前，沈阳城市一卡通已进入票面设计阶段。与现有的地铁储值卡和公交卡相比，城市一卡通储值票卡有啥新功能？使用过程中又有什么注意事项？                                                                                            |
| 市场发展 | 2013 年 2 月<br>28 日 | 全运村预计 8 月<br>18 日开村 | 全运村是全运会时运动员、技术官员和媒体记者们临时的家。从 2011 年 5 月全面开工建设至 2012 年底，十二运全运村 97 栋单体建筑已全部封顶，外装修已完成 71%，内装修完成 35%，园区环境完成 30%，园区配套完成 80%。今年 6 月 30 日前，全运村将全面交付使用，预计 8 月 18 日开村 |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 三、房企动态观察

#### ■ 万科 15 平米袖珍住宅梦搁浅 改为公寓式酒店

根据万时至今日，万科的这一极小户型住宅梦几乎已成为不能实现的“乌托邦”。万科表示，“15 平方米”项目将在昌平落地，但不是住宅，而是只能租赁、不能购买的公寓式酒店，建在昌平的万科金域华府项目的商业金融用地上。2011 年中，万科传出正在研发 15 平方米极小户型的消息，在房地产市场调控的大背景下，这一消息引发了舆论的广泛关注。不难看出，万科当初似乎有“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”的气魄。可如今住宅变成了公寓式酒店，还只能租赁。

#### 克而瑞观点：

由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型住宅，使用面积不应小于 22 平方米。将餐厅、厨房和阳台复合在一起，才有可能既满足规范要求、又将所有的必需品填补到居室中，但即使这样，也需要 20 平方米以上的使用空间。想必这也是万科 15 平米极小户型只能以公寓式酒店推广的原因之一。而至于推广之时市场反响如何，值得期待。如果试点成功，他们还是希望将这种户型作为一种模式予以推广。

#### ■ 苏宁去电器化加速 将大规模启动商业地产项目

2012 年，处在转型关键时刻的苏宁挺了过来；2013 年，这家国内零售业的老大又有什么打算？在新的一年里，“守正出奇”将成为苏宁的总体战略。《孙子兵法》有云，“战者，以正合，以奇胜”。2012 年，苏宁在电商领域的异军突起已经让 业界大吃一惊；2013 年，苏宁仍然会让业界吃惊，因为它不仅仅会守住自己在零售业老大的地位，还将在新的战场上亮出自己的新武器。先说“出奇”，商业地产就是苏宁的“奇”。2012 年我们看到的“零售苏宁”或者“电商苏宁”，其实都不是苏宁的全部。实际上，在江苏省的南 京、徐州、无锡、镇江、连云港 等城市，一栋栋巨型的苏宁广场正在拔地而起，江苏省外的成都、石家庄等城市也正在紧锣密鼓地建设苏宁广场。房地产业界早有说 法：如果计算商业地产的土地储备的话，苏宁集团储备的土地面积也许并不逊于商业地产老大——万达集团。

这些商业地产项目将在 2013 年初露峥嵘。苏宁广场在新年的崛起也是正逢其时，看看万达集团这些年在国内各大城市的攻城略地，就能够理解地方政府对于大商业地产项目的渴望。在新的一年里，苏宁将会大规模启动遍布全国的商业地产项目，形成新的增长点。实际上，在张近东制定的 2020 年的 10000 亿元收入目标中，除了零售板块的 6500 亿元之外，还有 3500 亿元来自于商业地产和国际化。

#### 克而瑞观点：

苏宁的商业地产将会给苏宁的多业态零售提供一个很好的载体电商仍会是苏宁新年的核心战略。易购仍将担此重任。当然，如果仅仅凭借自然增长，苏宁易购与京东商城[微博]的绝对差距还会越拉越大。苏宁易购的系统建设也会是重点。作为一家特别强调后台、强调技术的公司，苏宁对目前后台系统的现状并不满意。新的一年，苏宁易购将对网站的信息系统动“大手术”。在 2012 年 8 月 15 日的电商大战中，这套由某著名 IT 服务商承建的系统却一度瘫痪。2013 年，苏宁易购将抛弃这套华而不实的信息系统，重打锣鼓新开张。这当然也是一项复杂而艰巨的工程，不过对于苏宁易购的长期发展有好处。

表 1-2: 2013 年 2 月房地产企业动态相关新闻列表

| 新闻类别 | 时间              | 要点           | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 房企动态 | 2013 年 2 月 18 日 | 上市房企加速布局中小城市 | 随着今年以来，大名城、保利地产等多家房地产上市公司在三四线城市成功竞得土地，加速布局中小城市市场。专家认为，城镇化概念不能与三四线城市楼市发展画等号，这些城市的房价也难以因此出现大涨，房地产企业今后健康发展，仍需“精耕细作”，开发符合市场需求的产品。近期众多地产商开始加速布局中小城市，进军三四线城市似乎成了流行风。2 月 1 日，东湖高新发布公告称，其全资公司鄂州东湖高新投资有限公司近日以 2.12 亿元的价格成功竞得湖北鄂州 3 宗商服用地，总面积近 30 万平方米。 |

| 新闻类别 | 时间              | 要点                       | 主要内容                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 房企动态 | 2013 年 2 月 20 日 | 茂业系狙击式收购大商股份大商集团或联手二股东反击 | 随着茂业系对大商集团旗下上市公司大商股份的举牌，茂业系和大商集团这一南一北两大商业巨头之间的碰撞已无法避免。与银泰系争夺鄂武商控股权不同的是，此次争夺的双方实力更为强劲，且都有着布局全国的野心。有业内人士甚至分析，此次争夺的结局将在很大程度上改变我国未来的百货商业版图。                                                                                      |
| 房企动态 | 2013 年 2 月 25 日 | 龙湖发力长白沈阳全面开启龙湖时代         | 2013 年新春伊始，2 月份沈阳土地市场迎来“开门红”。龙湖地产继 2012 年落子铁西之后，再度发力沈阳，成功竞得长白 9 号地块，让业界同行又一次看到了龙湖的魄力与实力。据公布的资料显示，长白 9 号地块位于和平区长白岛-水岸生态景观区域，占地总面积约 11.7 万方，北临长白岛内河，长白岛森林公园及沈水湾高尔夫球场，距离桃仙国际机场仅需 20 分钟车程，距离地铁 4 号线长白岛站约 500 米，周边环境优美，配套齐全，交通便利。 |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 四、本月特别关注：新国五条细则具体内容

(一)完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

(二)坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。

(三)增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

(四)加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

(五)加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

#### 克而瑞观点：

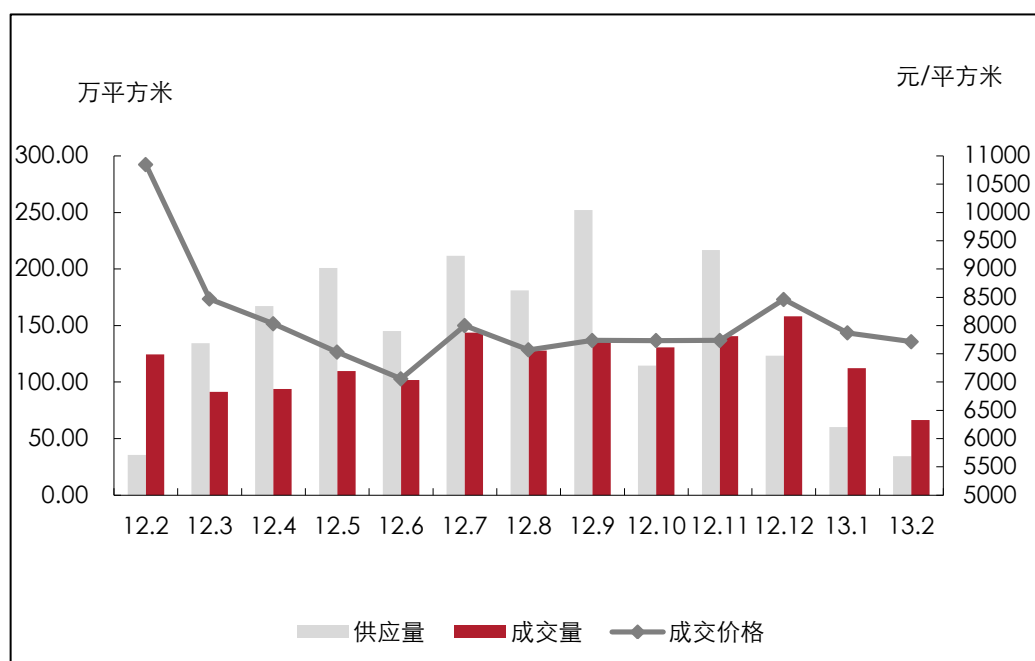
当还在沉迷于春节的喜悦中时，国务院发出新版国五条房产调控政策，对于处于低位徘徊的房地产市场又一个沉重的打击，当 2012 年年尾火爆的土地市场，大家还对 2013 充满期待之时，史上最严厉的房产政策出台，对于 2013 年整体市场带来较强的冲击。对于全国的新政内容，将会给沈阳刚刚出台的二手个税交易 1% 的政策，市场转暖的气息，带来严重的打压。目前沈阳的新政细则尚未出台，但市场恐慌行开始出现，2013 年的房地产市场前景将会暗淡，2012 年的火爆土地将会昙花一现。

## 第一章、商品房市场

## 一、市场综述

2013 年 2 月份沈阳房地产市场商品房统计显示,本月沈城商品房市场的供应量为 34.41 万平方米,同比下降 3.1%,环比下降 42.76%。成交量为 66.4 万平方米,同比下降 46.66%,环比下降 40.83%。成交价格为 7714 元/平方米,同比下降 28.88%,环比下降 1.99%。本月沈阳房地产市场供应量与成交量均出现大幅回落,本月恰逢传统的春节假期,春节假期历来是楼市休整期,开发商推盘和购房者入市的意愿都较低,这对房地产市场产生较大影响,市场销售出现较大幅度的下降。

图 1-1: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商品房供求走势图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 1-1: 沈阳市 2 月商品房各类指标变化表

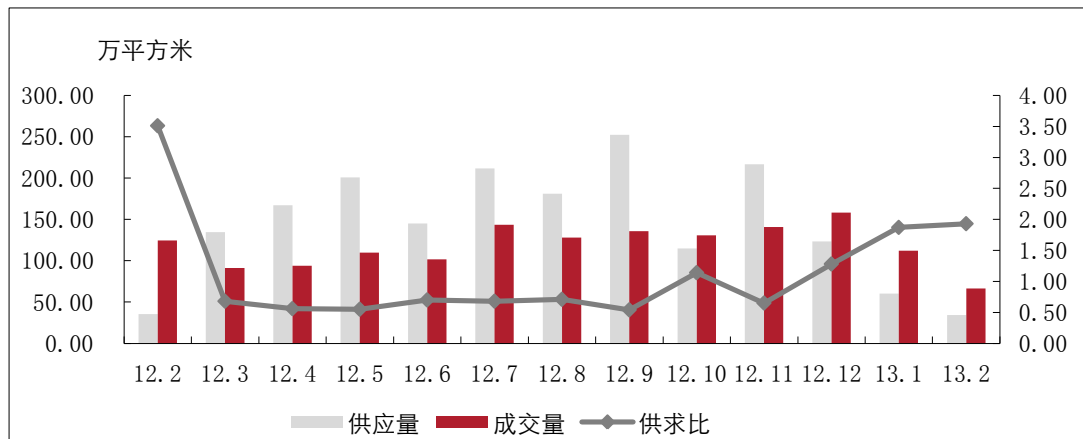
| 指标                        | 2013 年 1 月 | 2013 年 2 月 | 同比增长 (%) | 环比增长 (%) |
|---------------------------|------------|------------|----------|----------|
| 供求比                       | 1.87       | 1.93       | -45.01   | 3.21     |
| 供应量 (万 m <sup>2</sup> )   | 60.12      | 34.41      | -3.1     | -42.76   |
| 成交量 (万 m <sup>2</sup> )   | 112.22     | 66.4       | -46.66   | -40.83   |
| 成交价格 (元/ m <sup>2</sup> ) | 7871       | 7714       | -28.88   | -1.99    |
| 成交总额 (亿元)                 | 88.33      | 51.22      | -62.06   | -42.01   |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、供求关系分析

2013 年 2 月份沈阳市房地产市场供求比为 1: 1.93, 本月供应量锐减, 且开发商集中备案, 所以导致本月出现了供不应求的假象。

图 1-2: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商品房供求关系对比图

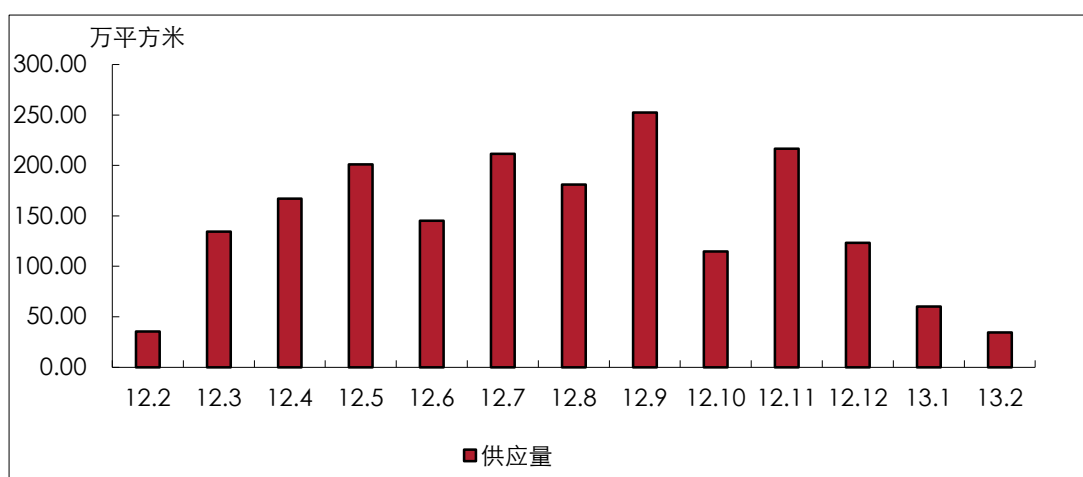


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 三、供应量分析

2013 年 2 月份沈城商品房的供应量为 34.41 万平方米, 同比下降 3.1%, 环比下降 42.76%, 本月新增供应大幅回落, 开发商入市意愿较低。

图 1-3: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商品房供应量对比图

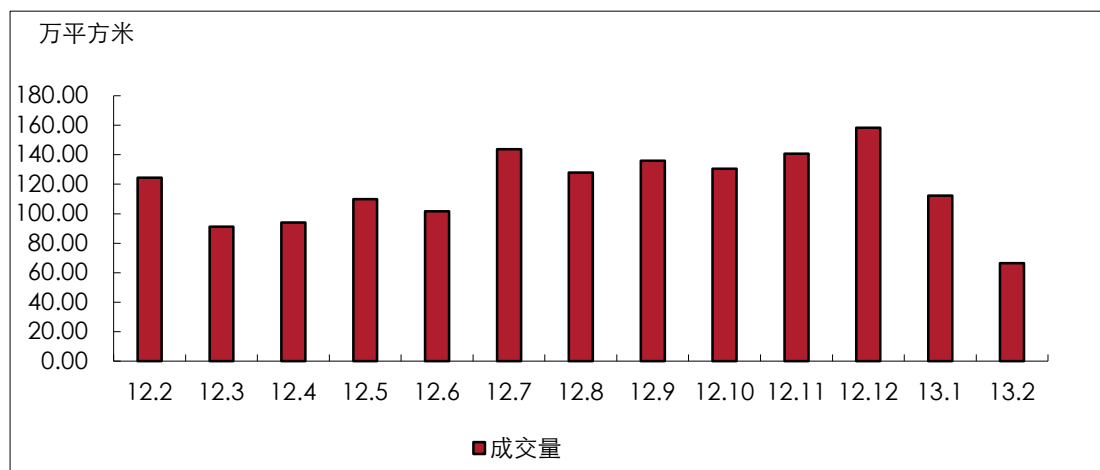


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 四、成交量分析

统计显示,本月沈城商品房市场成交量为 66.4 万平方米,同比下降 46.66%,环比下降 40.83%,本月商品房市场成交量环比上月出现回落,这已经是连续第三个月成交量出现回落,预计未来会出现一波小幅反弹。

图 1-4: 2012 年 2 月-2013 年 2 月沈阳市商品房成交量走势

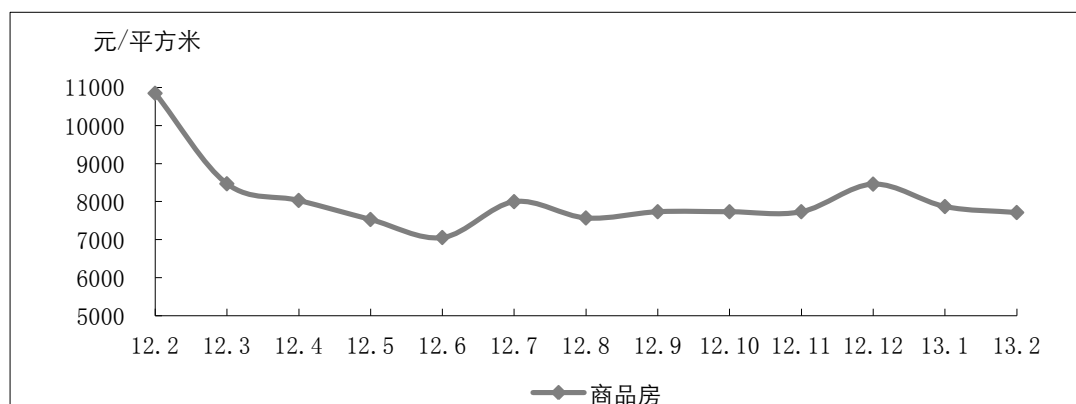


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 五、成交均价分析

本月商品房成交均价为 7714 元/平方米,同比下降 28.88%,环比下降 1.99%。预计未来商品房均价出现大涨的可能性很小,平稳将是未来几个月走向的主基调。

图 1-5: 2012 年 2 月-2013 年 2 月沈阳市商品房成交均价走势



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 第二章、土地市场

## 一、土地资讯

### ■ 市场对国五条反响平淡，仍须谨防后续政策变化

20 日国五条出台曾一度引发了沪深地产股产生较大跌幅，但这种态势并未持续多久，21 日午后地产板块又开始整体大涨。从企业来看，尽管有部分房企称调整了推盘节奏，但大多数企业仍表示影响不大。中海地产主席孔庆平 2 月 21 日对媒体称中海有能力适应调控常态市场，今年尽量争取销售利润等两位数的增长，同日，佳兆业主席表示调整政策对企业影响不大。由于国五条出台的时间点颇为特殊，抛出之时确实引起了业界充分关注和激烈讨论，但目前来看，各大房企已从“惊吓”中走出来，对完成今年的销售目标较有信心。

而购房者方面，根据某机构对上海市民进行的实时调查数据显示，有 39.77% 的受访者表示会“延迟置业计划，等待进一步政策”；认为“此次政策出台对房价影响不大，会加速置业抢赶楼市优惠”的占比则为 30.93%，另外有 26.98% 的受访者认为“新政对其置业计划无影响”。从这项调研数据可以看到，国五条一定程度上起到对行业的警示作用，一部分购房群体进入观望行列，但大多数购房者还是认为政策影响不大或者不会改变置业计划，将国五条视为中央坚持宏观调控的又一次常规表态，可见当前整体市场预期并没有发生实质性转变。

目前，广州方面针对国五条已经作出表态，广州市国土房管局相关负责人称，去年下半年以来，广州房价出现了较快上涨的态势，广州将结合“国五条”的要求，及时制定并公布 2013 年度新建商品住房价格控制目标，加快出台落实“国五条”的贯彻意见。另外，深圳市规土委则于 21 日发布《深圳市规划国土委关于近期房地产市场调控工作的说明》，表示将按照国务院决策部署，继续贯彻执行国家房地产调控政策，其原则是“保持房价基本稳定”，并尽快制定本年度商品住房价格控制目标。武汉市房管部门亦透露，武汉将于近期出台年度新建商品住房价格控制目标，并将及时向社会公布。

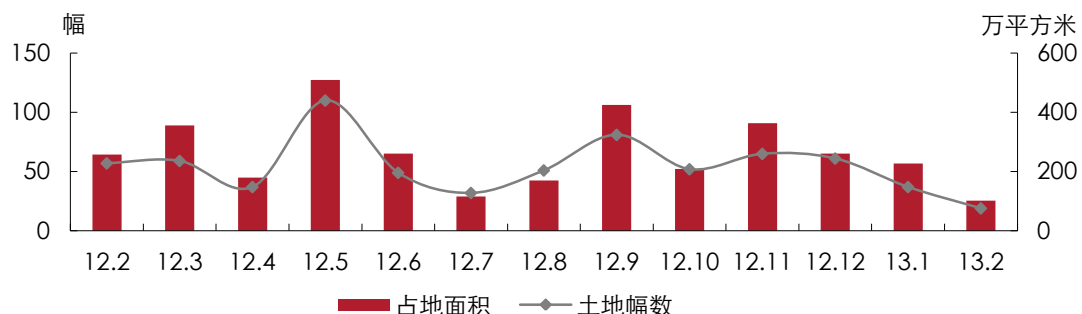
“国五条”虽然措辞温和，与去年中央层面多次表态相比并未更加严厉，但已有部分地方政府相继响应，预计近期会有更多城市跟进。目前作出定论为时尚早，自去年年底以来，房地产市场升温明显，房价上涨表现已经引起了中央及地方层面的重视，如果短期内房价增长势头仍然过于迅猛，突破政策底线的话，我们认为不排除会有更为严厉的政策出台。而且国五条仅仅是原则指导性质的政策意见，后续将有相关细则落地，值得行业警惕。因而，我们认为，目前房企仍不能掉以轻心，购房者也应保持理性，不宜太过乐观。

## 二、本月公告土地分析

本月沈阳市共推出土地 19 宗,总占地面积 102.3 万平方米,推出数量环比下降 48.65%,推出面积环比下降 55.02%。在地块区域分布上,本月只有大东区、铁西区、于洪区、东陵(浑南新区)和沈北新区 5 个区域有土地供应,其他 5 个区均没有土地供应。从地块的用途属性来看,本月推出住宅用地 6 块,商业办公用地 8 块,工业用地 7 块,其他用地 1 块。

### 1、地块供应走势分析

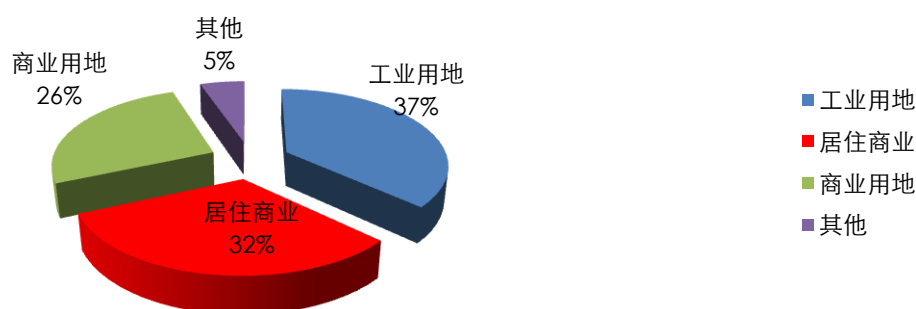
图 2-1: 2012 年 02 月-2013 年 02 月沈阳市土地市场供应走势



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 2、供应结构分析

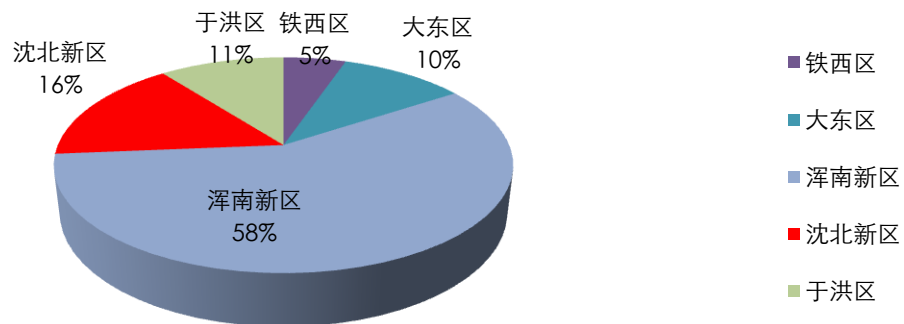
图 2-2: 2013 年 02 月沈阳市土地供应用途结构



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月推出的 19 宗地块,以工业用地为主,占当月总宗数推出量的 37%,其次为居住商业用地,占当月总宗数推出量的 32%,纯商业用地推出量占当月总宗数推出量的 26%,其他用地推出量占当月总宗数推出量的 5%

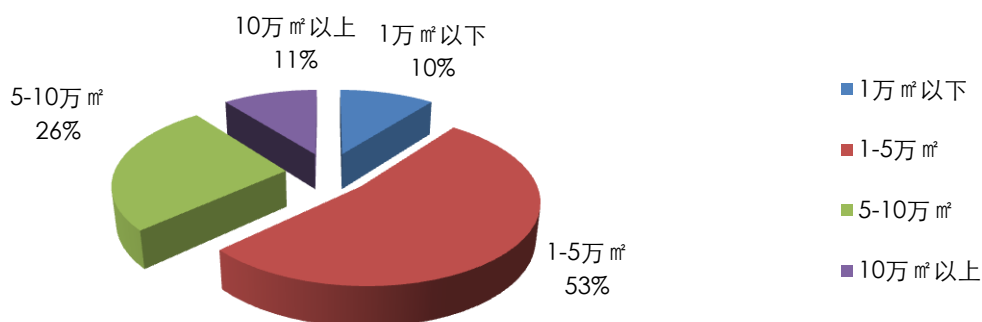
图 2-3: 2013 年 02 月沈阳市土地供应区域结构



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月只有大东区、铁西区、于洪区、东陵区（浑南新区）和沈北新区 5 个区域有土地供应，其他 5 个区均没有土地供应。以浑南新区推出的土地最多，占总推出量的 58%，铁西区推出的土地最少，占总推出量的 5%。

图 2-4: 2013 年 02 月沈阳市土地供应面积结构



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月推出的占地面积在 1-5 万平方米以下的地块所占比重大，共 10 块，占到推出总量的 53%。其次为 5-10 万平方米以上的地块，占到推出总量的 26%。1 万平方米以下的地块为 2 块，占到推出总量的 10%。10 万平方米以上的地块 2 块，占到推出总量的 10%。

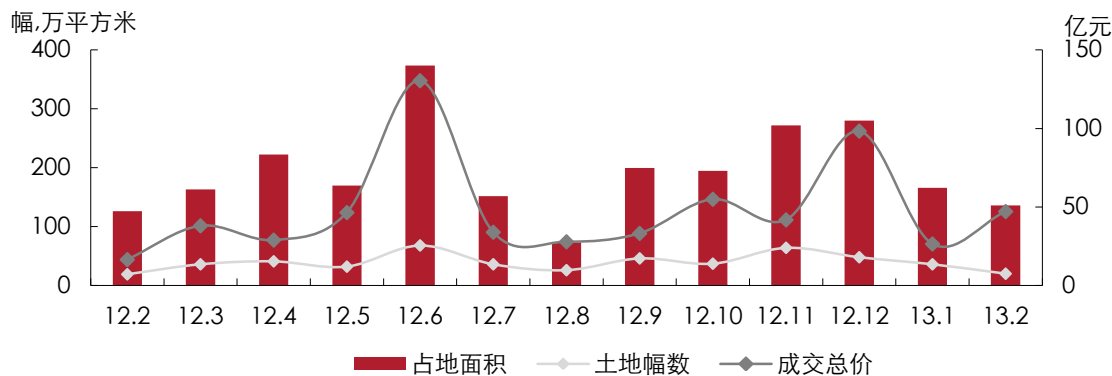
### 三、本月成交地块分析

本月沈阳市成交土地 20 块，成交数量环比下降 44.44%，成交面积为 135.77 万平方米，环比下降 18.25%，成交金额为 470890.6 万元，环比上升 78.03%，平均楼板价为 1681.97

元/建筑平方米，环比上涨 87.12%。在地块区域分布范围上除皇姑区没有土地成交，其他 9 个区域均有成交，成交地块以商住用地为主。本月土地成交市场同比去年，在成交量、成交面积和成交总价上均有所上涨，其中成交总价涨幅较大。

### 1、地块成交走势图

图 2-5：2012 年 02 月-2013 年 02 月沈阳市土地市场成交走势

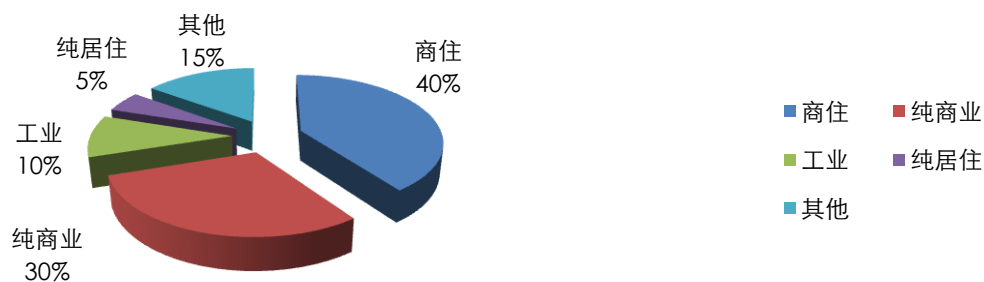


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月成交 20 宗地块，成交面积为 135.77 万平方米，成交金额 47.09 亿元。成交面积环比下降 18.25%，同比上涨 7.8%；成交金额环比上涨 78.03%，同比上涨 186.09%。本月成交土地面积等三项数据环比均有所下降，但同比均有不同程度上涨。

### 2、成交地块结构分析

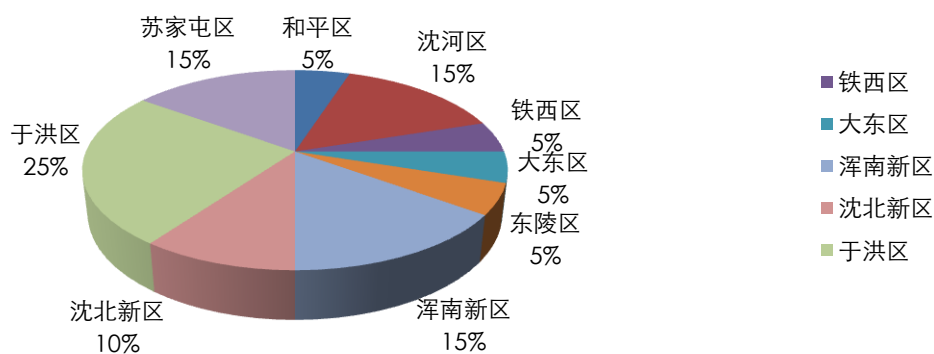
图 2-6：2013 年 02 月沈阳市土地成交用途结构



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月成交 20 宗地块，其中 8 宗商住混合用地、6 宗纯商业用地、2 宗工业用地、1 宗纯居住用地、3 宗其他性质用地。

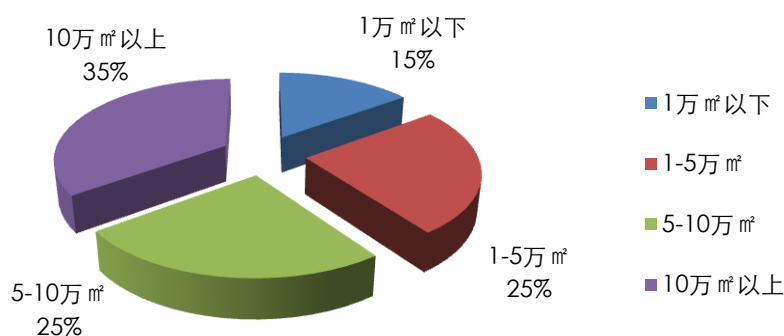
图 2-7：2013 年 02 月沈阳市土地成交区域结构



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月成交的 20 宗地块，除皇姑区没有土地成交，其他 9 个区域均有成交。从成交情况来看，成交地主要集中在于洪区、浑南新区、苏家屯区和沈北新区这样的近郊区域内。

图 2-8: 2013 年 02 月沈阳市土地成交规模结构

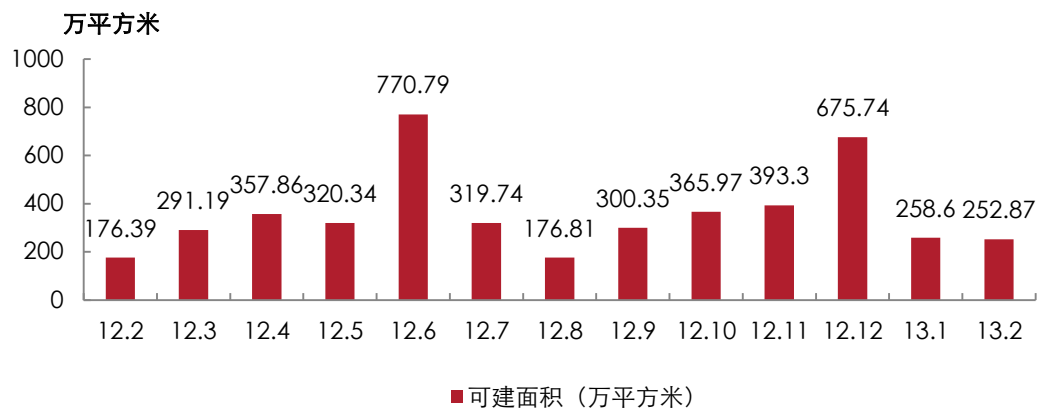


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月成交的土地占地面积 1 万平方米以下的地块为 3 块，占成交地块量的 15%，1-5 万平方米的地块为 5 块，占成交地块量的 25%，5-10 万平方米的地块为 5 块，占 25%，10 万平方米以上的地块为 7 块，占 35%。

### 3、成交地块可建面积与楼面价分析

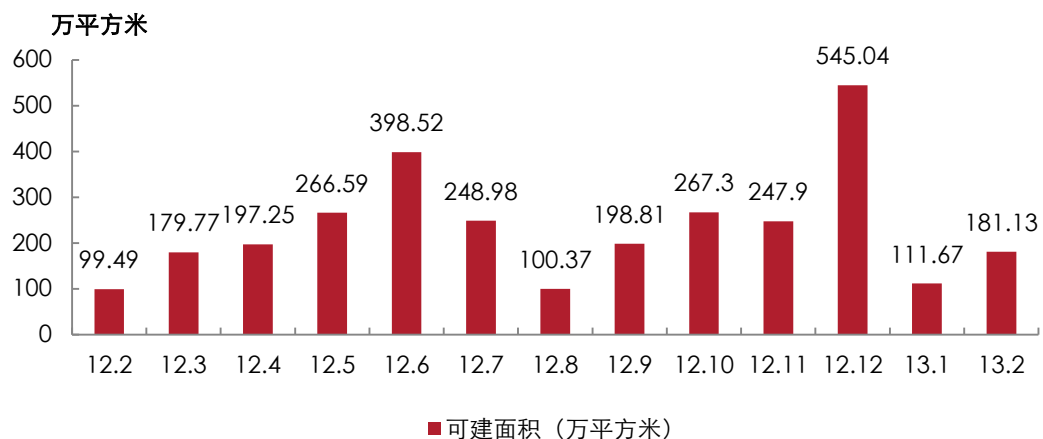
图 2-9: 2012 年 02 月-2013 年 02 月土地成交可建面积走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月成交地块 20 宗，可建面积为 252.87 万平方米，可建面积环比下降 2.22%，同比上涨 43.36%，本月可建面积环比略微下降，同比上涨。

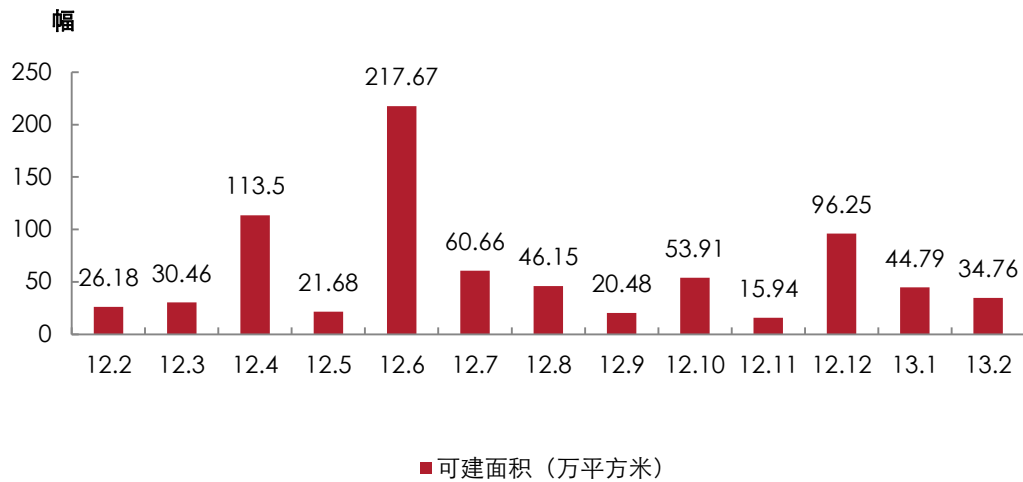
图 2-10：2012 年 02 月-2013 年 02 月居住用地成交可建面积走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月居住用地成交可建面积为 181.13 万平方米，环比上涨 62.2%，同比上涨 82.06%。  
本月沈城的居住用地可建面积成交量环比明显上涨。

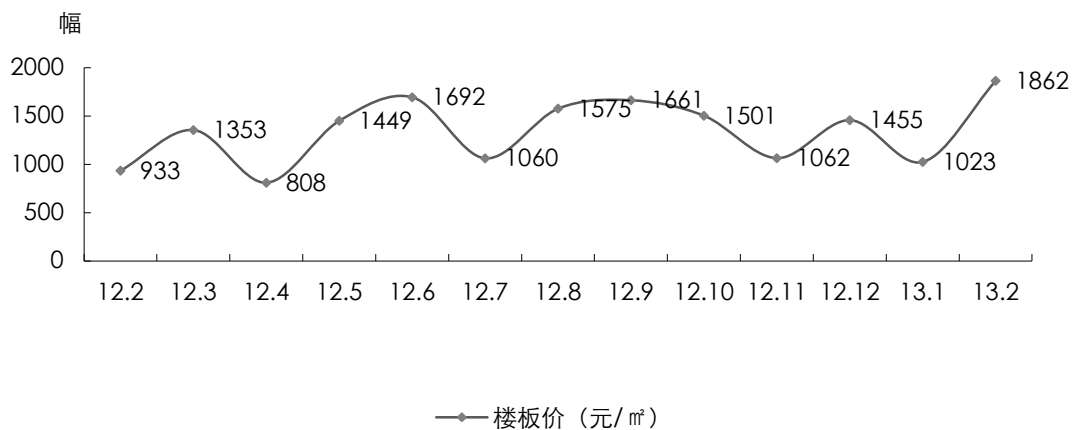
图 2-11：2012 年 02 月-2013 年 02 月商业用地成交可建面积走势图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月有 6 宗商业用地成交, 成交面积为 34.76 万平方米, 环比下降 22.39%, 同比上涨 32.77%。

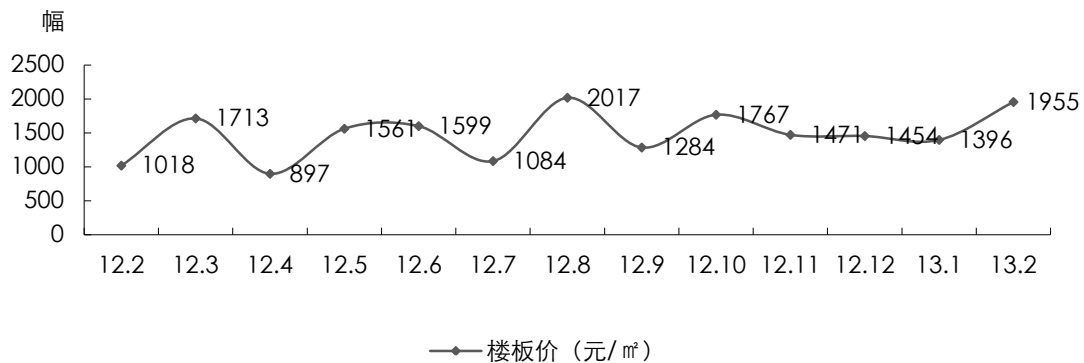
图 2-12: 2012 年 02 月-2013 年 02 月土地成交楼板价走势图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月成交楼板价为 1862 元/平方米, 环比上涨 82.01%, 同比上涨 99.57%。本月成交楼板价同比与环比均明显上涨。本月商业用地成交量较大, 拉升了本月的成交楼板均价。

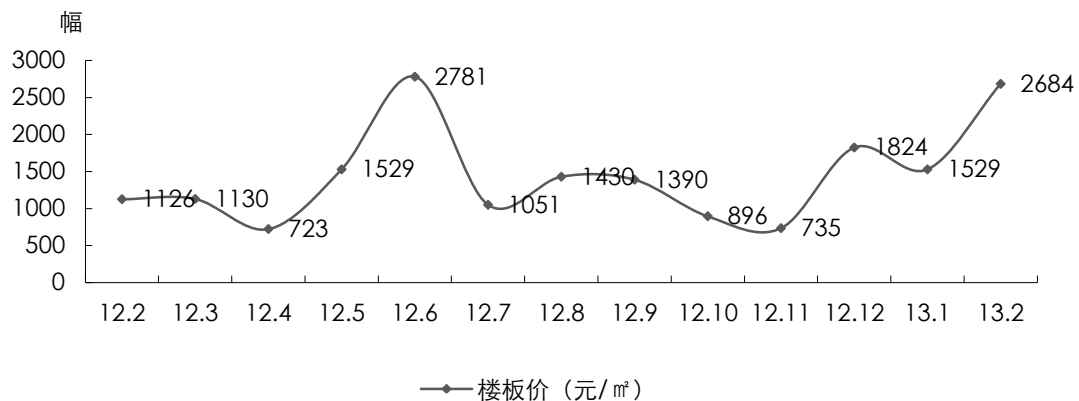
图 2-13: 2012 年 02 月-2013 年 02 月居住土地成交楼板价走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月居住土地成交楼板价 1955 元/平方米，环比上涨 40.04%，同比上涨 92.04%，本月居住土地成交楼板价同比和环比明显上涨。

图 2-14：2012 年 02 月-2013 年 02 月商业用地成交楼板价走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

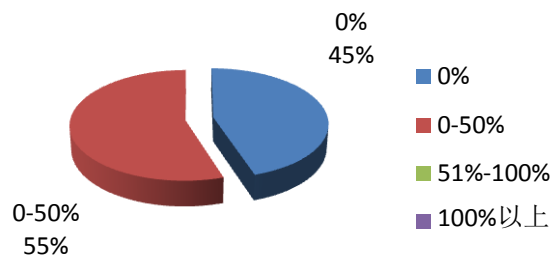
本月有 6 宗商业用地成交楼板均价为 2684 元/平方米，环比上涨 75.54%。本月成交的商业用地多集中在市区内，所以地块成交楼板价较前期上涨幅度较大。

### 3、地块流标率分析

本月流标地块 7 宗，成交地块 20 宗，流标率为 26.92%。从流标地块的推出形式来看以挂牌出让的方式为主。从土地用途来看，均为商住用地和工业用地。

#### 4、成交地块溢价率分析

图 2-15：沈阳市土地成交溢价率分布图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

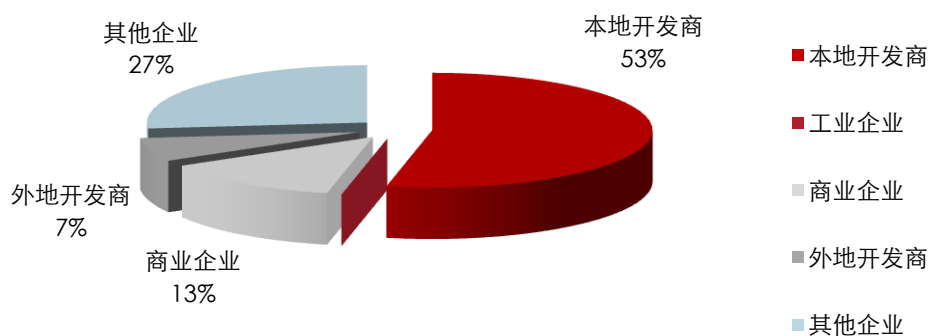
表 2-1：土地成交溢价率分析表

| 溢价率     | 成交幅数 | 比重  |
|---------|------|-----|
| 100%以上  | 0    | 0%  |
| 51-100% | 0    | 0%  |
| 0%-50%  | 11   | 59% |
| 0%      | 9    | 53% |

本月成交溢价率 0% 的地块有 9 块，整体成交地块比重的 45%，0%-50% 的地块有 11 幅，占整体成交地块比重的 55%。溢价率最高的一宗地块为 21.39%，该地块是位于于洪区的一幅纯居住用地，该地块最总竞得人为沈阳宏禹轩房屋开发有限公司。

#### 5、拿地企业分析

图 2-16：2013 年 2 月沈阳市经营性土地成交企业结构



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月成交共有 15 家开发企业竞得经营性土地，其中本地开发商 8 家，占竞得企业比重 53%，外地开发商 1 家，占竞得企业比重 7%，商业企业 2 家，占竞得企业比重 13%，其他企业 4 家，占竞得企业比重 27%。

## 6、经营性成交土地排行榜

表 2-2：成交面积排行榜

| 排名 | 土地名称                                         | 区域   | 占地面积(M <sup>2</sup> ) |
|----|----------------------------------------------|------|-----------------------|
| 1  | 沈土拍【2013】第 6 号于洪区 YHXC2012-21 于洪新城 69 号地块    | 于洪区  | 136102.49             |
| 2  | 沈土拍【2013】第 6 号和平区 CB2012-4 长白西二街东、24 米规划路北地块 | 和平区  | 117099                |
| 3  | 沈土拍【2013】第 6 号于洪区 YHXC2012-19 于洪新城 67 号地块    | 于洪区  | 105773                |
| 4  | 沈土拍【2013】第 8 号沈北新区沈北 2012-101 203 国道西侧-30 地块 | 沈北新区 | 103664                |
| 5  | 沈土拍【2013】第 8 号沈北新区沈北 2012-101 203 国道西侧-30 地块 | 沈北新区 | 103664                |
| 6  | 沈土拍【2013】第 6 号于洪区 YHXC2012-17 于洪新城 61 号地块    | 于洪区  | 90051.02              |
| 7  | 沈土拍【2013】第 7 号大东区 2013-005 欧博城东-5 地块         | 大东区  | 88376.04              |
| 8  | 沈土拍【2013】第 6 号于洪区 YHXC2012-16 于洪新城 57 号地块    | 于洪区  | 79040.56              |
| 9  | 沈土挂【2013】2 号苏家屯区 SJT2012-59 苏家屯区雪莲街西、长大铁路东地块 | 苏家屯区 | 67514                 |
| 10 | 沈土挂【2013】1 号沈河区 2013-003 东陵路 28 号地块          | 沈河区  | 29142.96              |

表 2-3：成交溢价率排行榜

| 排名 | 土地名称                                             | 区域   | 溢价率    |
|----|--------------------------------------------------|------|--------|
| 1  | 沈土拍【2013】第 6 号于洪区 YHXC2012-16 于洪新城 57 号地块        | 于洪区  | 21.39% |
| 2  | 沈土拍【2013】第 6 号于洪区 YHXC2012-19 于洪新城 67 号地块        | 于洪区  | 15.17% |
| 3  | 沈土拍【2013】第 6 号于洪区 YHXC2012-17 于洪新城 61 号地块        | 于洪区  | 11.89% |
| 4  | 沈土拍【2013】第 7 号大东区 2013-005 欧博城东-5 地块             | 大东区  | 7.10%  |
| 5  | 沈土拍【2013】第 8 号沈北新区沈北 2012-101 203 国道西侧-30 地块     | 沈北新区 | 5.74%  |
| 6  | 沈土拍【2013】第 8 号沈北新区沈北 2012-101 203 国道西侧-30 地块     | 沈北新区 | 5.74%  |
| 7  | 沈土拍【2013】第 6 号和平区 CB2012-4 长白西二街东、24 米规划路北地块     | 和平区  | 5.33%  |
| 8  | 沈土拍【2013】第 6 号苏家屯区 SJT2012-72 苏家屯区沈大高速公路东、乔松路南地块 | 苏家屯区 | 2.16%  |
| 9  | 沈土拍【2013】第 6 号东陵区 QPS12-046 满堂街道 12046 地块        | 东陵区  | 0.83%  |
| 10 | 沈土拍【2013】第 6 号于洪区 YHXC2012-20 于洪新城 51-3 号地块      | 于洪区  | 0.69%  |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 四、重点地块

## 1、地块指标分析

表 2-4：沈河区 2013-004 金廊 5 号南部地块

| 地块名称  | 沈河区 2013-004 金廊 5 号南部地块                                                                                             |       |                        |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| 地址    | 沈阳市沈河区                                                                                                              |       |                        |
| 出让方式  | 挂牌                                                                                                                  | 土地用途  | 商业                     |
| 所在区域  | 沈河区                                                                                                                 | 环线位置  | 一环内                    |
| 占地面积  | 11700 m <sup>2</sup>                                                                                                | 起始总价  | 47191.95 万元            |
| 总建筑面积 | 175500 m <sup>2</sup>                                                                                               | 成交总价  | 47192.394 万元           |
| 容积率   | 不大于 15                                                                                                              | 成交楼板价 | 2689 元/ m <sup>2</sup> |
| 备注    | 1、机动车停车位按《沈阳市建筑物配建停车标准规定（试行）》配建停车位，应尽量设置在地下。地块面积以最终实测宗地图面积为准。有净空限制的用地建筑高度以净空批复为准。2、详细规划条件详见《沈阳市规划和国土资源局建设项目规划设计要点》。 |       |                        |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、发展前景分析

表 2-5：沈河区 2013-004 金廊 5 号南部地块周边土地对比表

| 2 年内周边土地成交情况列表                   |        |      |                        |           |                           |       |
|----------------------------------|--------|------|------------------------|-----------|---------------------------|-------|
| 土地名称                             | 土地用途   | 出让方式 | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交时间      | 成交楼板价 (元/m <sup>2</sup> ) | 溢价率   |
| 沈土挂【2013】5 号沈河区 2013-007 凯宾斯基东地块 | 居住、商业  | 挂牌   | 9693.1                 | 2013-2-27 | 4821                      | 0.00% |
| 2012-019 金廊 7-1、19.20-1 地块       | 商业（商服） | 挂牌   | 83856.8                | 2012-6-27 | 4004                      | 0.00% |

表 2-7：沈河区 2013-004 金廊 5 号南部地块

| 优势                                                   | 劣势                                           |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1、地块周边规划有地铁 2 号线及多条公交线路。<br>2、地块位置处于市中心区，周边配套设施已经完善。 | 1、成交楼板价较高，后期成本不好控制，销售压力大。<br>2、容积率较高，限制建筑形态。 |
| 机遇                                                   | 威胁                                           |
| 该地块地处所在区域属于金廊沿线，未来的规划较好，发展潜力无限。                      | 由于地块位于市政府重点发展区域，已经吸引多家开发企业进驻，对该地块立项后产生一定的冲击。 |

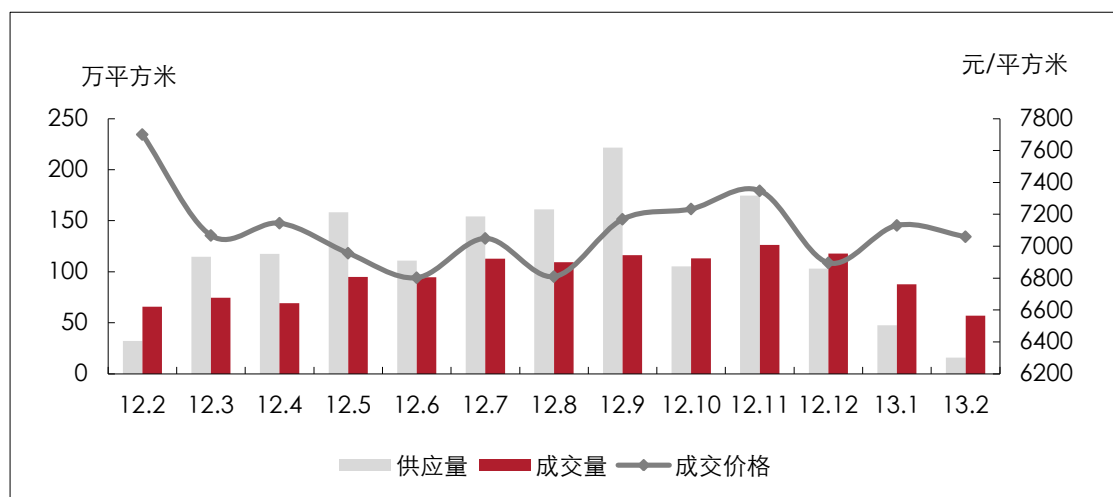
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 第三章、商品住宅市场

## 一、市场综述

2013 年 2 月商品住宅供应量为 15.92 万平方米,同比下降 50.74%,环比下降 66.57%;成交量为 57.06 万平方米,同比下降 13.08%,环比下降 34.86%。沈阳商品住宅成交均价为 7060 元/平方米,同比下降 8.32%,环比下降 1%,供求比为 3.58,同比上升 76.35%,环比上升 94.57%。本月上市套数为 1575 套,成交套数为 6066 套,从数据上来看,商品住宅成交量环比上月有所上升,2 月商品住宅供应量、成交量环比上月还在持续下降,主要原因是受春节等节日休假及回家探亲影响较大。

图 3-1: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商品住宅供求走势图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 3-1: 沈阳市 2 月商品住宅各类指标变化表

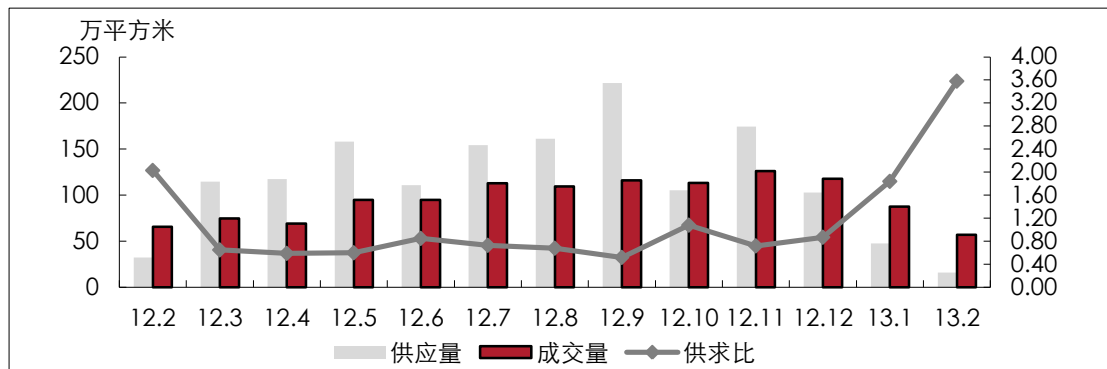
| 指标                        | 2013 年 1 月 | 2013 年 2 月 | 同比增长 (%) | 环比增长 (%) |
|---------------------------|------------|------------|----------|----------|
| 供求比                       | 1.84       | 3.58       | 76.35    | 94.57    |
| 供应量 (万 m <sup>2</sup> )   | 47.62      | 15.92      | -50.74   | -66.57   |
| 成交量 (万 m <sup>2</sup> )   | 87.59      | 57.06      | -13.08   | -34.86   |
| 成交价格 (元/ m <sup>2</sup> ) | 7131       | 7060       | -8.32    | -1       |
| 成交总额 (亿元)                 | 62.46      | 40.29      | -20.31   | -35.49   |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、供求关系分析

本月的供求比为 1: 3.58, 市场供求同比上升 76.35%, 环比上升 95.47%, 交易量大于销售量, 库存量减少。

图 3-2: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商品住宅供求情况比对

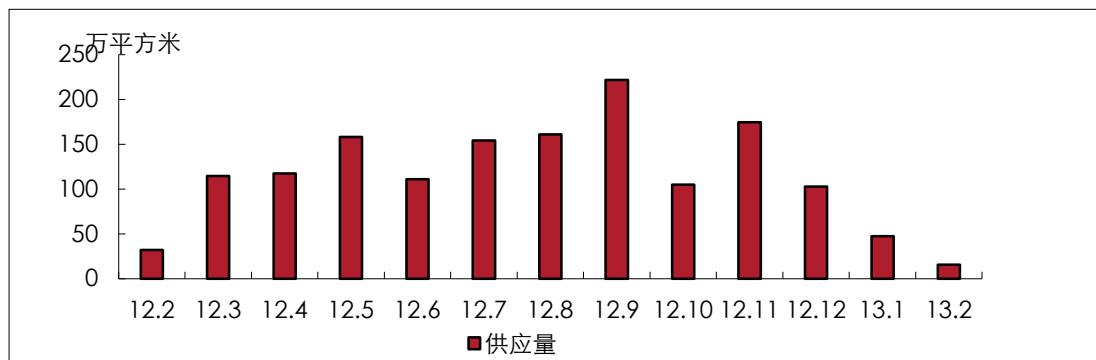


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 三、供应量分析

本月供应量为 15.92 万平方米, 同比下降 50.74%, 环比下降 66.57%。本月市场供应量下滑显著。

图 3-3: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商品住宅供应量比对图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

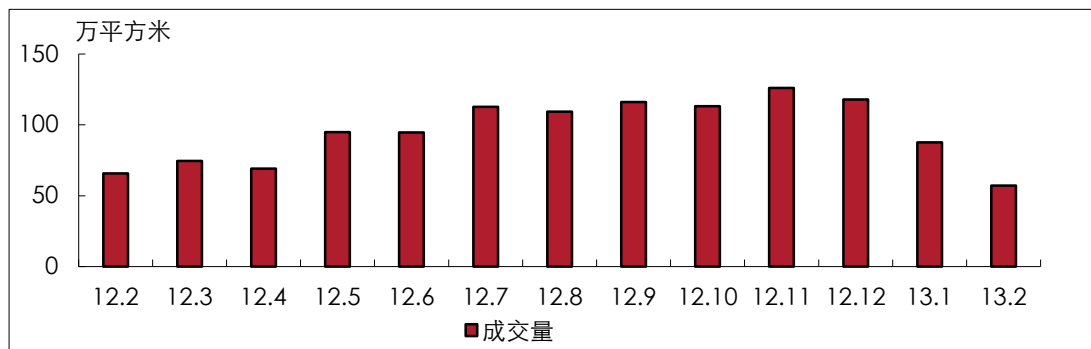
## 四、成交量分析

本月成交量为 57.06 万平方米, 同比下降 13.08%, 环比下降 34.86%。本月沈阳商品住宅成交量环比有所下降, 春节假期影响较大。

## 1、成交总量分析

连续数月的总体成交量低于 60 万平之后，2013 年出现成交量最大跌破，市场成交情况持续下滑中，本月供应量相比上月也出现下降。

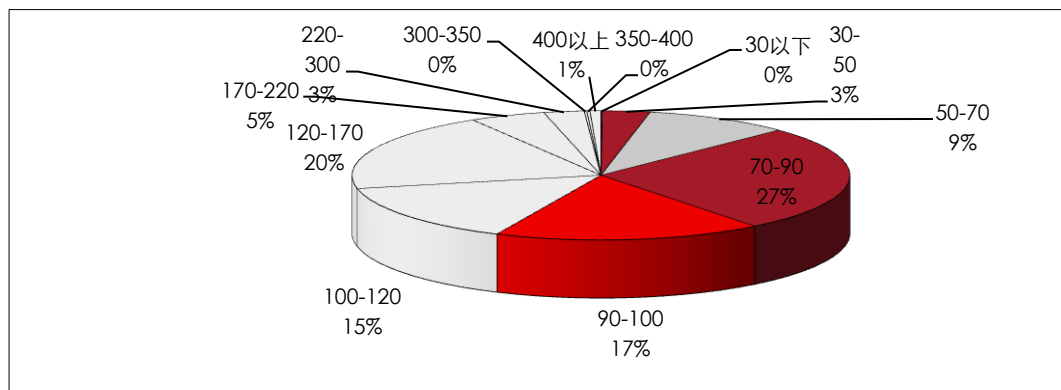
图 3-4：2012 年 2 月-2013 年 2 月沈阳市商品住宅成交量走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、成交面积段分析

图 3-5：沈阳市 2 月商品住宅成交面积段分布图

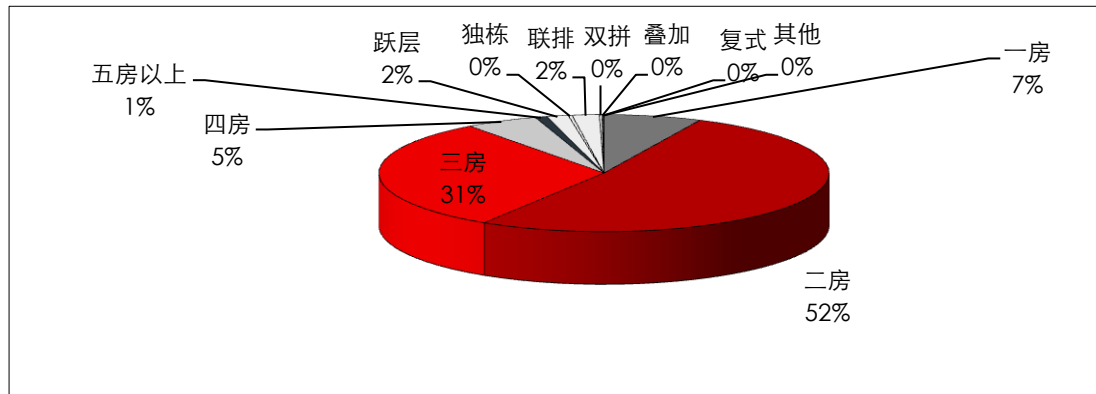


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月沈阳市商品住宅成交面积中 70-90 平方米为热销面积段占 27%，其次为 90-100、平方米占 17%，各面积段销售情况变化不大，70-90 平方米仍为二房户型霸主的地位无人撼动，本月 90-100 平方米成交量占第二位，占 17%，70-120 的中小户型合计占 59%，可见刚需客户及改善客户占主导地位。

### 3、成交户型段分析

图 3-6：沈阳市 2 月商品住宅成交户型分布图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

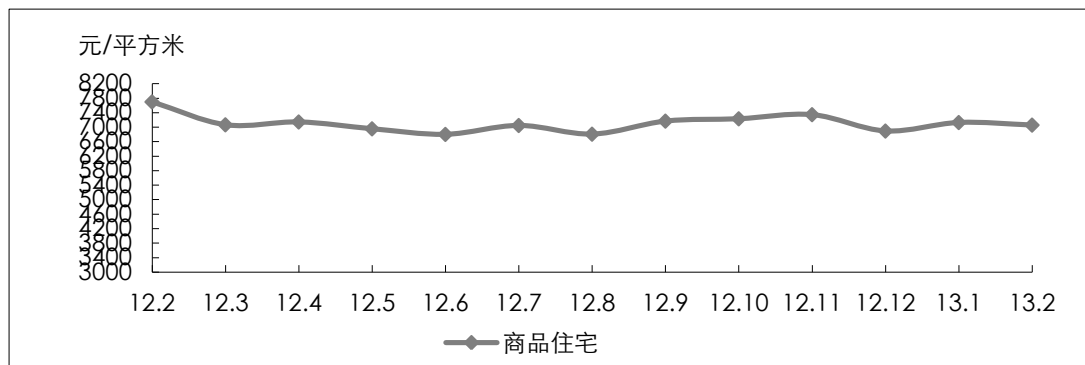
2 月份在沈阳市商品住宅中成交中二房仍是热销户型，占成交总面积的 52%，比上月有略微下降，刚需购房仍是本月的成交主力，其次是三房占 31%，比上月上升 1%，表明改善型购房在成交中依然占有比较重要的地位。小户型的一房产品有所活跃。

### 五、成交均价分析

#### 1、成交均价总量分析

2 月份，沈阳商品住宅成交均价为 7060 元/平方米，同比下降 8.32%，环比下降 1%，成交均价同比、环比下降，从市场上来看，商品住宅成交均价的变化趋势本月有小幅度上升，各面积段户型的均价走势平稳，无明显大落差变化。

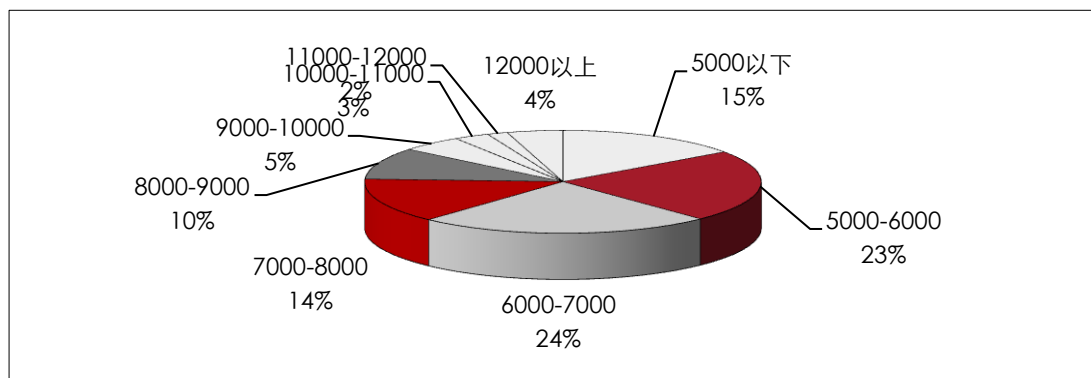
图 3-7：2012 年 2 月-2013 年 2 月沈阳市商品住宅成交均价走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、成交价格段分析

图 3-8：沈阳市商品住宅成交价格段分布图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2 月份沈阳市商品住宅成交价格段 6000-7000 列第一位，占总比例的 24%，5000-6000 紧追其后，占总比例的 23%，刚需群体始终占据主导地位。

## 六、热点板块

### 1、皇姑北行板块介绍

图 3-9：皇姑区整体地图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 3-10：120 中学



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 3-11：辽宁大学



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 3-12：虹桥中学



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 3-13：珠江五校



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 3-14：43 中学



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### ◆ 板块综述

北行板块位于皇姑区内，是皇姑区的中心地带及主要商圈，同时也是沈阳市的主要商圈之一，地理位置优越，人居环境舒适，它的范围主要是东至黄河南大街，西至汾河街，南至半屏山路，北至泰山路。

市政规划皇姑区的改扩建工程和外资注入计划主要是围绕北行板块进行，可以看出北行板块在区域内的重要性。

北行交通条件便利，区域内多条交通路线通往市内各区，居民出行比较方便。不足之处是北行的道路有点狭窄，经常有堵车现象，因为来往交通车多，走的线路又是商业街，难免发生堵塞现象。总体上来说居民对于板块内交通还是比较满意，毕竟出行方便是每个人选择居住的首要条件之一。

北行板块商业发达，北行商圈是沈阳即太原街、中街之后的第三大商圈，位于皇姑区中心地段，位置优越，商业氛围浓厚，中兴、北京华联、千盛、朝鲜百货、每家玛等商家云集，居民购物十分便利。

北行板块教育发展成熟，皇姑区是沈阳著名的学府，北行板块内也是名校云集。珠江五校、43 中学、虹桥中学、120 中学、辽宁大学可谓是从小学到大学一条龙。总体上说人文环境良好。而北行板块的新开楼盘也分分打着学府的旗号。

北行板块医疗卫生服务方面不差，其中沈阳第四医院位于区域内，同时又大型连锁药店和诊所分布周边，给居民就医带来便利条件。对于居民来说一般小病还是乐于小区的诊所看看，大型的医院对于有急性大病患者居多。

北行板块因为有商圈的存在，区域内的治安明显加强，除了临街的居住者感觉有些喧闹，其他小区内居住的人们对于环境还是很满意。

说起沈阳的夜生活，最著名的就是北行板块的西塔，西塔娱乐场所众多，酒吧、咖啡厅、KTV 洗浴中心数不胜数。被调查者习惯用灯红酒绿来形容西塔，可见北行板块的夜生活是多么丰富多彩。板块内的餐饮同样也很丰富，其中最著名的就是韩式的烤肉馆了，像是韩都、青瓦台每晚都是高朋满座。多数人都表示在这里外出就餐很方便。

## 2、皇姑北行板块楼盘展示

### ◆ 北行板块在售项目

图 3-14：中建峰汇广场效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 3-15：亚洲城效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图 3-16：金钻铭邸效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

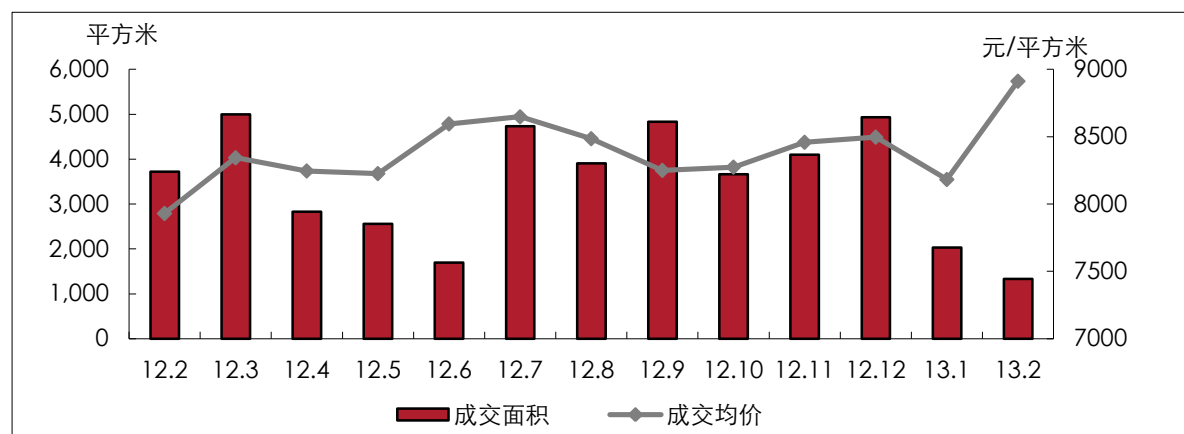
图 3-17：经典名座效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 3、北行板块分析

图 3-19：板块成交情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从板块数据上看，该地块成交价格波动不大，成交量不高，是由于土地稀缺，同时也愈发凸显了该地块的价值。目前，该区域土地供给多数是拆迁土地，土地资源稀缺性严重，以商业为主导的区域板块，在未来政府供地方面将会以商业地为主。

板块优势：北行板块以皇姑区的商业中心长江街为中心向外辐射，皇姑区政府重点发展北行商业，公交线路众多、商业发达、金融服务便捷、餐饮及休闲娱乐场所很多，夜生活丰富多彩、教育发展成熟是其最突出的特点。

板块劣势：北行板块公交线路众多，但是道路状况并不好，尤其是长江街沿线，经常堵车，交通压力过大。随着板块的发展，必定会吸引越来越多的人来到这里，地铁一号线与二号线都不经过这里，如果道路不进行改造的话，交通堵塞必定成为影响其发展的一大问题。

总结，北行板块的产业主要以服务业主，夜生活丰富多彩是其一大特色。由于受韩国街的影响，板块内的餐饮行业主要以韩式为主。购物及交通便利，但是道路状况不好。地下商业街的建成为板块带来更大的发展。板块内土地稀缺，新开楼盘较少。优秀的教育资源是板块内楼盘的共同卖点。正因为区域配套的完善，区域房价处于皇姑区高位，学区房集中在此，这也是该区域房价较高的原因之一。

## 七、商品住宅项目情况

表 3-2: 2 月份商品住宅销售排行榜前十名

| 排名 | 项目名称        | 成交面积 (㎡) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) | 属性      | 区域   | 环线    |
|----|-------------|----------|----------|------------|---------|------|-------|
| 1  | 碧桂园银河城      | 40177    | 419      | 6527       | 普通住宅、别墅 | 于洪区  | 二至三环间 |
| 2  | 恒大江湾        | 21806    | 145      | 5828       | 普通住宅    | 浑南新区 | 二至三环间 |
| 3  | 阳光 100 果岭公馆 | 20036    | 193      | 14532      | 普通住宅、别墅 | 于洪区  | 三环外   |
| 4  | 中海寰宇天下      | 17967    | 174      | 8890       | 普通住宅    | 皇姑区  | 一环内   |
| 5  | 中海城         | 12565    | 119      | 7129       | 普通住宅、别墅 | 于洪区  | 二至三环间 |
| 6  | 亚美利加        | 12497    | 49       | 11489      | 普通住宅    | 铁西区  | 一至二环间 |
| 7  | 奥园国际新城      | 12069    | 153      | 5725       | 普通住宅、别墅 | 苏家屯区 | 三环外   |
| 8  | 沈铁和谐家园      | 11482    | 128      | 6000       | 普通住宅    | 和平区  | 一环内   |
| 9  | 中海国际社区      | 11397    | 90       | 7743       | 普通住宅    | 和平区  | 二至三环间 |
| 10 | 韩建大成府       | 11331    | 156      | 6312       | 普通住宅    | 皇姑区  | 二至三环间 |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

注 2 月 1 日—2 月 28 日成交面积

## 八、本月开盘楼盘汇总

本月无开盘项目

## 九、本月新加推楼盘汇总

| 项目名称          | 所在区域 | 开盘时间       | 新推案时间      | 物业类型 | 推案量<br>(万㎡) | 面积段<br>(㎡) | 销售均价<br>(元/㎡) | 目标客户  |
|---------------|------|------------|------------|------|-------------|------------|---------------|-------|
| 碧桂园银河城        | 于洪区  | 2008-10-01 | 2013-02-02 | 普通住宅 | 2.61        | 78-114     | 6400          | 中低端客户 |
| 中海寰宇天下四期      | 皇姑区  | 2012-12-08 | 2013-02-04 | 普通住宅 | 1.3         | 70-88      | 7100          | 中低端客户 |
| 阳光 100 国际新城二期 | 于洪区  | 2008-06-15 | 2013-02-23 | 普通住宅 | 0.83        | 107-127    | 7800          | 中端客户  |
| 碧桂园银河城        | 于洪区  | 2008-10-01 | 2013-02-24 | 普通住宅 | 1.46        | 78-94      | 6500          | 中低端客户 |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

注 02 月 1 日—02 月 28 日新加推项目

➤ 本月新加推特色楼盘：

➤ 碧桂园银河城

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 开发商   | 沈阳华锐置业有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 新推案日期 | 2013-02-02/24                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 推出面积  | 40653 平方米                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 容积率   | 2.4                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 销售均价  | 均价 6400 元/平方米                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 建筑形态  | 高层                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 项目描述  | <p>碧桂园·银河城是碧桂园集团在沈阳市开发的重点项目之一，该项目位于浑河北岸，处于洪新城核心腹地，紧邻 500 公顷滩地公园，尽享沈阳得天独厚的自然景观资源，紧临已通车的南阳湖大桥，仅需 8 分钟即可到达长白、浑南，20 分钟到达桃仙机场、新沈阳站；自驾车 10 分钟车程直达铁西万达广场、20 分钟直达沈阳站等；还有 166 路（直达云峰街地铁站口）等多条公交线路和华润万家免费巴士、大润发免费巴士、家乐福金牛店免费巴士等直达苑区；地铁 9 号线在碧桂园·银河城内的玛丽蒂姆酒店附近设立“汪河路”站点，11 月份即将动工，是浑河水岸城市别墅国际社区。</p> |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

项目位置图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

项目效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 推案快讯：

碧桂园银河城于 2013 年 02 月 2 日和 24 日，分批推出星座组团的 5、6、7 号楼，共推出房源 448 套，面积范围 78-114 平方米的二房、三房产品。其中主力户型面积为 88-114 平方米的通透户型，销售均价为 6400 元/平方米。

项目效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

项目效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 推案配比情况：

| 项目名称   | 推案套数<br>(套) | 建筑<br>类型 | 房型 | 面 积 区 间<br>(㎡) | 套数(套) | 销售均价 (元/㎡) |
|--------|-------------|----------|----|----------------|-------|------------|
| 碧桂园银河城 | 448         | 高层       | 两房 | 78-94          | 392   | 6400 元/平   |
|        |             |          | 三房 | 112-114        | 56    |            |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 易居观点：

碧桂园·银河城产品线非常丰富，从多层洋房到高层洋房、河景洋房，从联排别墅到双拼别墅、玲珑美墅，碧桂园钻石·墅等，可以满足市场不同客户的不同需求。

## 十、重点企业本月关注

### 1、中海地产

#### ——中海沈阳七盘联动“抢春”七天热销沈城

金蛇纳福，中海迎瑞。春节长假后工作伊始，营销策划部集体总动员，初七一上班即讨论一季度下半页重要销售节点，最快动作、最精准策略制定出 2 月为期 7 天的“中海闹元宵 七盘惠七天”的品牌整合推广活动，抢先市场打出了一个“小阳春”的销售高潮。

在推广渠道上，延续沈阳公司在媒体资源整合方面的优势——零推广费用。线上统一推广声音，进一步加强与腾讯的电商合作，网络渠道硬广、软文、论坛、微博等全覆盖；户外昭示系统统一推广活动形象信息；沈阳市内近十个目标点位 LED，利用其春节后档期空缺时机，通过洽谈获得免费赞助，每天近 2000 屏次滚动播放。最大限度释放活动信息，对品牌和项目知名度的提升起到积极地推动作用。

线下集中精力进行拓展。利用初七刚上班这一周，结合各企事业单位节后工作量小、闲散时间较多的实际情况，置业顾问和全体策划师走出去，对教育、商业、水电、IT、政府等大型企事业单位进行全新一轮拓展，一周时间，三个大盘团队拓展单位达 23 家；别墅团队圈层营销，借势春节及此次活动，走访成交业主 150 余组，有效的促进了成交。

各项目积极梳理货量，制定合理的价格体系，明确主推产品及项目内外比价体系，结合活动积极引导，取得了开年“小阳春”的热销高潮，为一季度的指标完奠定了做了良好的基础，更为沈阳公司全年任务的完成做好铺垫

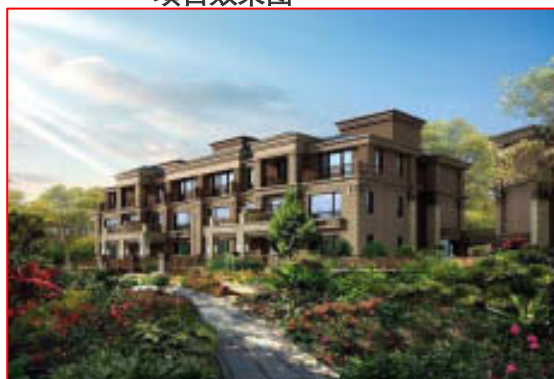
### 2、中海地产介绍

#### ◆ 中海·盛京府

项目效果图



项目效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

©中国房产信息集团 | 克而瑞（中国）信息技术有限公司沈阳机构

沈阳市和平区皇朝万鑫国际大厦 A 座 3101 024-23531515/1717

55 / 100

龙湖·滟澜山位于沈阳市皇姑区一环内，定位“一环别墅，百年家府”。新古典主义建筑风格，将雍容尊贵的豪门气度融入沉稳、低调的建筑神韵。项目园区内完全人车分流，整体车位配比接近 1:2。产品为地上面积约 200-290 平的四联排、六联排别墅。细节之上，更显华贵。错层客厅，3.6 米豪华层高，视线通畅开阔；5.7 米层高全采光、多功能首层空间，更显宏大格局；每户均享前、后双重院落，L 型下沉式私家花园，私家庭院最高赠送面积共可达 270 平更享双车位豪华配比。大面积、多角度观景露台，畅享自然园林情怀。大手笔园区规划，墅隐于林，充分人车分流，散步安全无忧。府院之中，特设有访客车位，体现主人周到待客之道。

#### ◆ 中海·龙湾

项目实景图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

项目实景图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

中海龙湾位居沈阳唯一生态岛屿——和平长白岛。3 公里迅抵城市繁华核心，浑河内河双水环绕，坐拥 33 亿土地价值与长白岛无限发展前景，稀罕生态岛居绝无仅有。中海龙湾别墅，携中海地产 28 席城市经典豪宅的经验，强强联合世界顶级团队，打造沈阳真正的皇家宫廷式别墅。美国思纳史密斯、香港梁黄顾事务所、美国易道设计规划，中国第一管家中海深蓝物业亲自主理，一众权威团队鼎立加盟。新古典主义建筑风格，甄选上等建材，211—344 平米 5 种主力户型，人性化空间设计，确保豪宅的奢华尺度。大面积地下室，前后花园，车库，露台，挑台全部赠送。一站式教育机构，大规模商业配套，为城市生态岛居注入国际化人居理念。中海龙湾城市别墅，堪称一座城市的珍藏。

## 十一、高端住宅楼盘赏析

### ■ 万科集团

#### 万科金域蓝湾

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| 开盘时间 | 2008-10-11                          |
| 当期规划 | 2 栋多层、1 栋小高层、11 栋高层                 |
| 总建面  | 56 万 m <sup>2</sup>                 |
| 推盘产品 | 2 栋 6 层多层、1 栋 15 层小高层、7 栋 22-25 层高层 |
| 主力户型 | 120-140                             |
| 面积区间 | 99-351                              |
| 销售价格 | 均价 15000 元/平                        |
| 交房标准 | 精装                                  |

项目位置图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

项目鸟瞰图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 易居观点：

作为万科金色系列的高端产品，“金域蓝湾”这四个字代表着万科城市舒居的最高级别，目前国内仅有 7 座。2008 年，第 7 座万科金域蓝湾登陆沈阳，金域蓝湾禀赋上乘建筑品质，以万科特有的高端住宅技艺，成为沈阳城市精英人群的专属领地。万科金域蓝湾是万科浑南奥体版块舒居代表作。自上市伊始，即以“沈阳首家泰式风情住区”稀境园林震撼沈阳消费者眼界，立体诠释出浑南滨河版块的大宅风范。

### 主力户型：

### B05 户型 约 146 平

1. 布局方正，南北通透。
2. 功能区分合理，空间利用率高。
3. 5 米大开间客厅，采光条件优越。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 易居观点：

产品户型以 123-167 平方米的三房户型为主，占总数的 81% 以上，而且无 100 平方米以下的小户型，说明项目主要的客群为改善型置业客户，定位也相对高端。

### 项目样板间



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 项目样板间



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 十二、潜在热点楼盘介绍

### ■ 积水置业

#### 裕沁府

|      |                      |
|------|----------------------|
| 开发商  | 积水住宅株式会社             |
| 预计开盘 | 2013 年 5 月           |
| 建筑面积 | 约 8 万平方米             |
| 套数   | 274 套                |
| 上市面积 | 预计 4 万平方米            |
| 上市套数 | 预计 200-300 套         |
| 上市产品 | 超高层                  |
| 建筑形态 | 超高层                  |
| 销售均价 | 预计 14000-20000 元/平方米 |
| 装修标准 | 精装                   |

项目效果图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 易居观点：

项目距离沈阳站约 1km,地铁 1 号线“太原街站”约 400m,交通便利。

“裕沁府”根据现代极简主义风格建筑设计，立面造型简洁流畅，质感十足的白色时尚外观将都市便利快捷感彰显无遗。两栋公寓对称屹立，注重建筑的对称美，提高了建筑的中心性和象征性。两栋高层中间通过处理，最大程度减轻来自于高层建筑的压迫感。

“裕沁府”的外观结构，是由整体框架结构墙体和大玻璃体墙面构成，保留了整体的美感，亦保证居室内无与伦比的采光与景观优势；在低层部分采用百叶窗式的遮挡结构，保证了居住的私密性；在底座眼可及手可触部分采用由顶级工匠精心打磨而成的天然石材，营造

建筑本身厚重坚实的优良质感与细腻精致的居住感受。

不会过时的设计，不会褪色的质材，让建筑的质感随着时间的流动而历久弥坚，并成为街道景观和谐组成部分。

“裕沁府”优雅的建筑设计，成就优雅的居住理想。

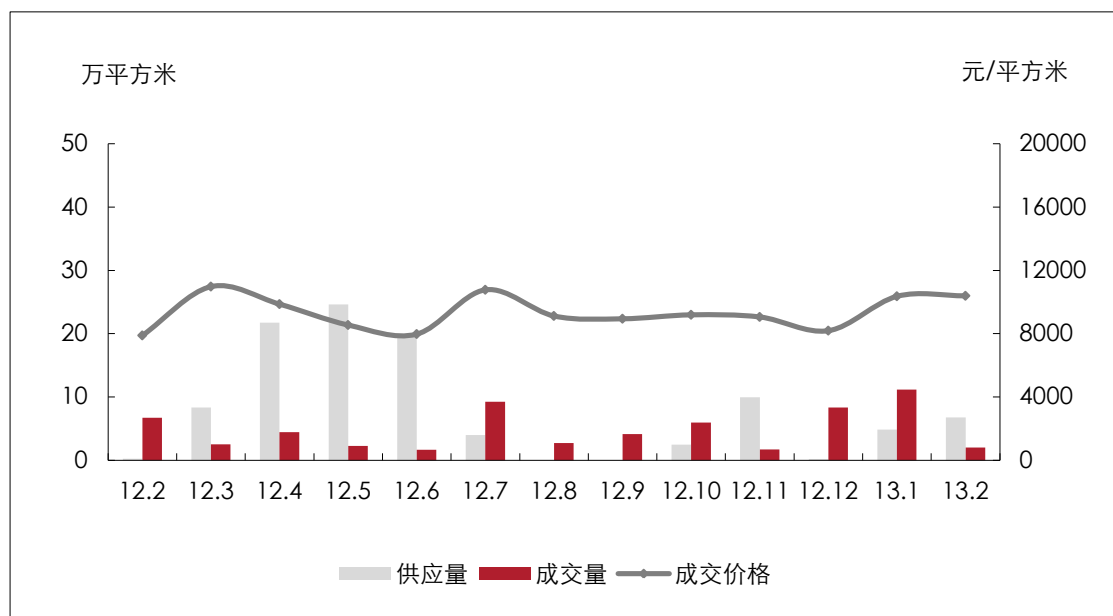
内装理念以简单、现代为基调的同时，并满足顾客装修风格的理念来提案。设想满足各种需求的细节装修风格，裕沁府的考量在于表现以人为根本的住宅建设。不采用统一性的内装，而是为了让其彰显个性而存在的变化。

## 第四章、办公市场

## 一、市场综述

本月沈阳办公用房的成交量为 2.02 万平方米，同比下降 68.47%，环比下降 81.9%；供应量为 6.74 万平方米，同比上升 3055.62%，环比上升 39.55%；成交价格为 10397 元/平方米，同比上升 30.49%，环比上升 0.27%；成交总价本月为 2.1 亿元，同比下降 58.86%，环比下降 81.85%，本月沈阳办公市场成交量有大幅回落，供应量却出现上涨。

图 4-1：2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市办公用房供求走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 4-1：沈阳市 2013 年 2 月办公用房各类指标变化表

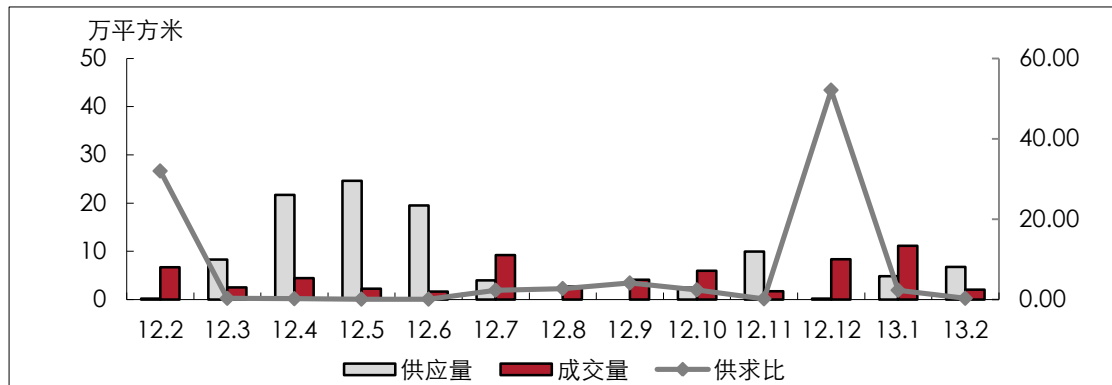
| 指标                        | 2013 年 1 月 | 2013 年 2 月 | 同比增长 (%) | 环比增长 (%) |
|---------------------------|------------|------------|----------|----------|
| 供求比                       | 2.31       | 0.3        | -99.02   | -87.01   |
| 供应量 (万 m <sup>2</sup> )   | 4.83       | 6.74       | 3055.62  | 39.55    |
| 成交量 (万 m <sup>2</sup> )   | 11.16      | 2.02       | -68.47   | -81.9    |
| 成交价格 (元/ m <sup>2</sup> ) | 10368      | 10397      | 30.49    | 0.27     |
| 成交总额 (亿元)                 | 11.57      | 2.1        | -58.86   | -81.85   |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、供求关系分析

本月沈阳办公用房供求比为 1: 0.3, 本月办公用房供应量上涨, 成交量却出现了大幅回落, 所以办公用房市场回归到了供大于求的状态。

图 4-2: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市办公用房供求情况比对

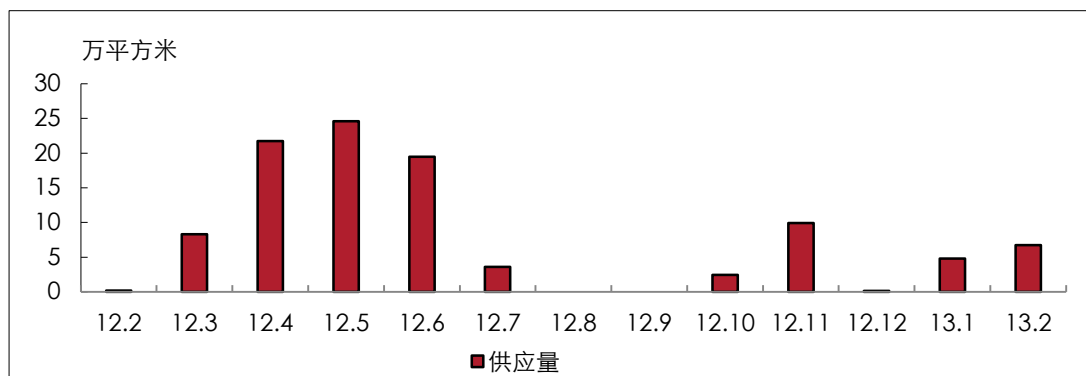


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 三、供应量分析

本月沈阳办公市场供应量为 6.74 万平方米, 同比上升 3055.62%, 环比上升 39.55%, 本月办公市场的供应量环比上月出现了上涨, 开发商逐步加快其推货速度。

图 4-3: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市办公用房供应量比对图

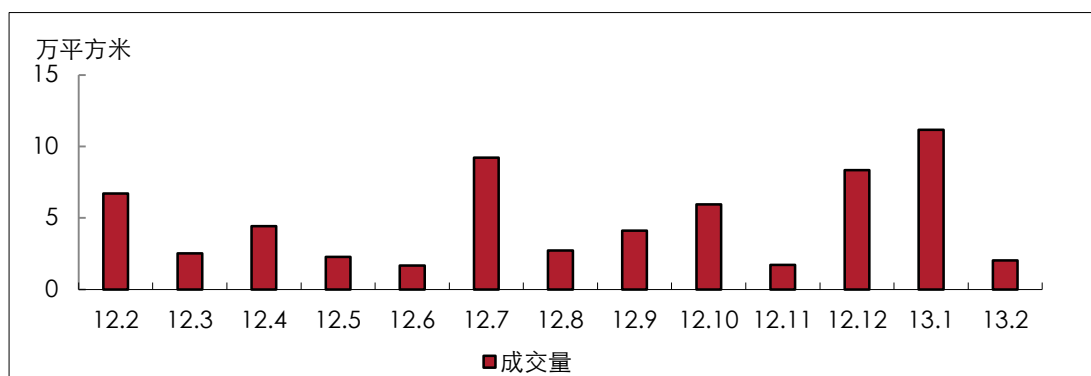


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 四、成交量分析

本月沈阳办公用房成交量为 2.02 万平方米，同比下降 68.47%，环比下降 81.9%。办公市场的成交量环比上月出现大幅回落，本月办公项目成交面积前三位分别是行宫、东森总部商务广场、千缘财富商汇。

图 4-4：2012 年 2 月-2013 年 2 月沈阳市办公用房成交量走势

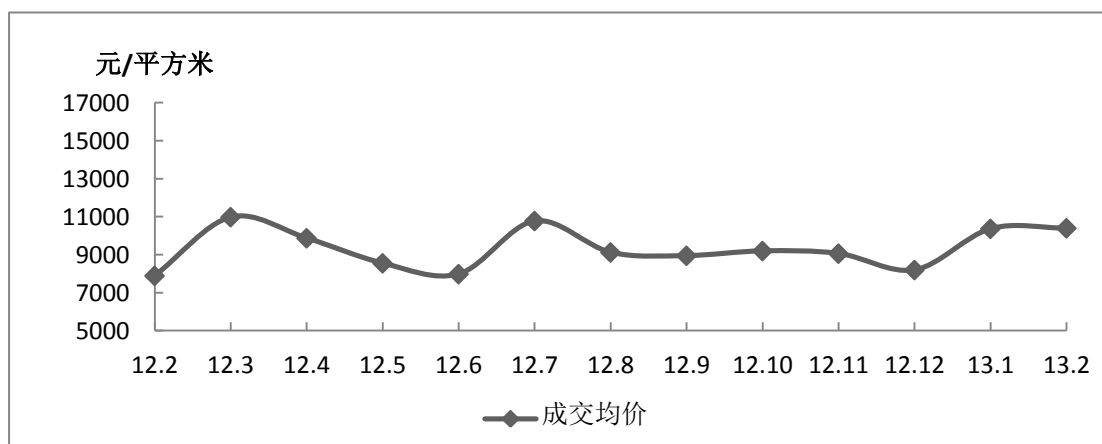


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 五、成交价格分析

本月沈阳办公用房成交均价为 10397 元/平方米，同比上升 30.49%，环比上升 0.27%。从成交均价走势来看，本月办公用房成交均价与上月相比有小幅上涨，预计未来办公用房市场成交均价会持续平衡的走势。

图 4-5：2012 年 2 月-2013 年 2 月沈阳市办公用房成交均价走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 六、本月销售排行

表 4-2: 2013 年 2 月沈阳市办公用房销售排行榜

| 序号 | 项目名称           | 区域   | 板块    | 环线    | 成交套数<br>(套) | 成交面积<br>(㎡) | 成交均价<br>(元/㎡) |
|----|----------------|------|-------|-------|-------------|-------------|---------------|
| 1  | 行宫             | 沈河区  | 北站板块  | 一环内   | 4           | 5687        | 9000          |
| 2  | 东森总部商务广场       | 沈河区  | 市府板块  | 一环内   | 29          | 5464        | 12000         |
| 3  | 千缘财富商汇         | 铁西区  | 霁虹板块  | 一环内   | 22          | 2115        | 11000         |
| 4  | 嘉龙·尚界（特步大厦）    | 浑南新区 | 浑河桥板块 | 二至三环间 | 8           | 962         | 8296          |
| 5  | 东北世贸广场(沈阳新地中心) | 沈河区  | 北站板块  | 一环内   | 4           | 819         | 14000         |
| 6  | 沈科大厦           | 沈河区  | 五爱板块  | 一环内   | 10          | 761         | 10000         |
| 7  | 西城晶典           | 铁西区  | 保工南板块 | 一至二环间 | 7           | 514         | 8266          |
| 8  | 金地·名京          | 铁西区  | 保工北板块 | 一环内   | 8           | 460         | 7995          |
| 9  | 同方时代广场         | 和平区  | 三好板块  | 一至二环间 | 5           | 392         | 15000         |
| 10 | 德郡 7 号         | 沈河区  | 北站板块  | 一环内   | 7           | 337         | 9000          |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

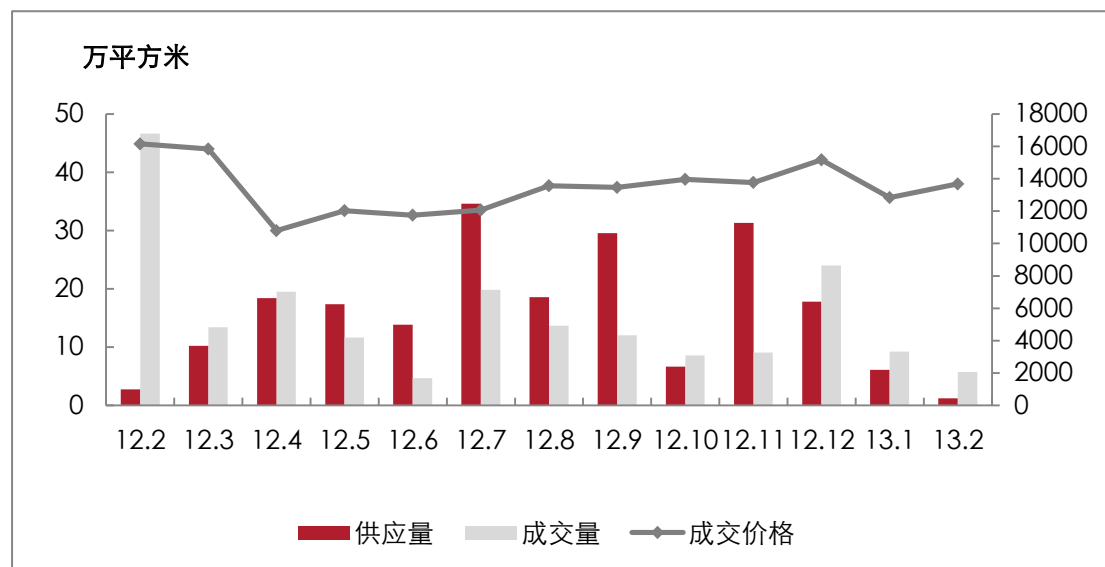
注 2013 年 2 月 1 日—2 月 28 日备案成交面积

## 第五章、商业市场

## 一、市场综述

2013 年 2 月沈阳房地产市场商业用房成交量为 5.74 万平方米，同比下降 87.72%，环比下降 37.72%；上市供应面积为 1.2 万平方米，同比下降 56.84%，环比下降 80.5%；成交均价为 13677 元/平方米，同比下降 15.12%，环比上升 6.54%；供求比为 1: 4.78，本月市场商业用房成交量与供应量均出现大幅回落，这与受春节假期的影响有一定关系，成交均价与上月基本持平，市场已经连续三个月出现了供不应求的现象。

图 5-1：2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商业用房供求走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表 5-1：沈阳市 2013 年 2 月商业用房各类指标变化表

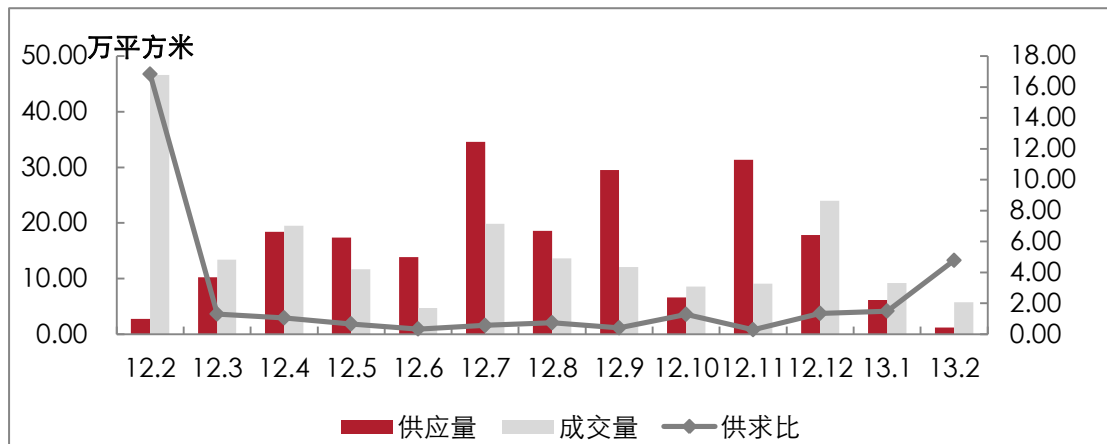
| 指标           | 2013 年 1 月 | 2013 年 2 月 | 同比增长 (%) | 环比增长 (%) |
|--------------|------------|------------|----------|----------|
| 供求比          | 1.5        | 4.78       | -71.7    | 218.67   |
| 供应量 (万 m²)   | 6.13       | 1.2        | -56.84   | -80.5    |
| 成交量 (万 m²)   | 9.22       | 5.74       | -87.72   | -37.72   |
| 成交价格 (元/ m²) | 12837      | 13677      | -15.12   | 6.54     |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、供求关系分析

2013 年 2 月商业用房市场供求比为 1: 4.78, 同比下降 71.7%, 环比上升 218.67%, 这是连续第三个月商业用房市场出现供不应求的现象, 由此可见商业用房市场的热度不减。

图 5-2: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商业用房供求情况比对

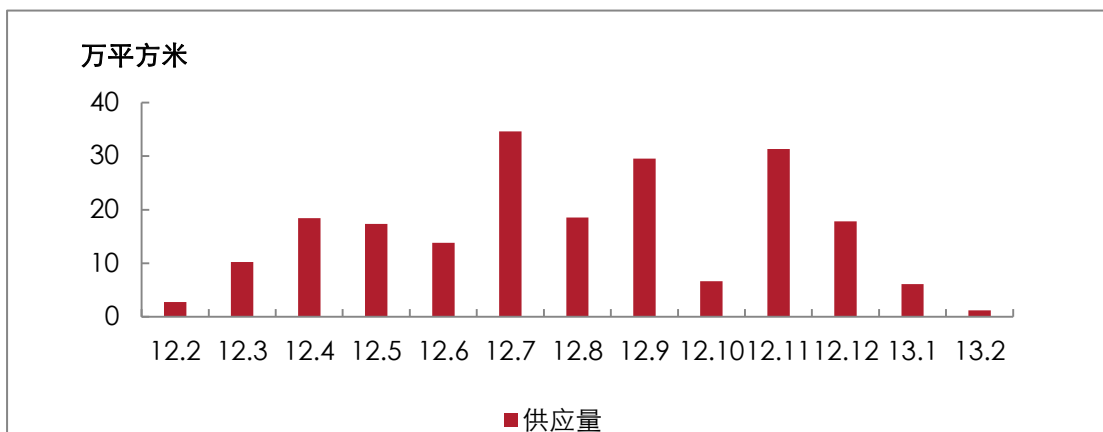


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 三、供应量分析

2013 年 2 月份商业用房供应量为 1.2 万平方米, 同比下降 56.84%, 环比下降 80.5%, 从数据上看, 本月商业用房市场供应量锐减, 只有两个项目出现供应数据, 分别是群升·沈阳新天地供应面积 7446 平方米, 鑫丰·熙区府供应面积 4514 平方米。

图 5-3: 2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商业用房供应量比对图

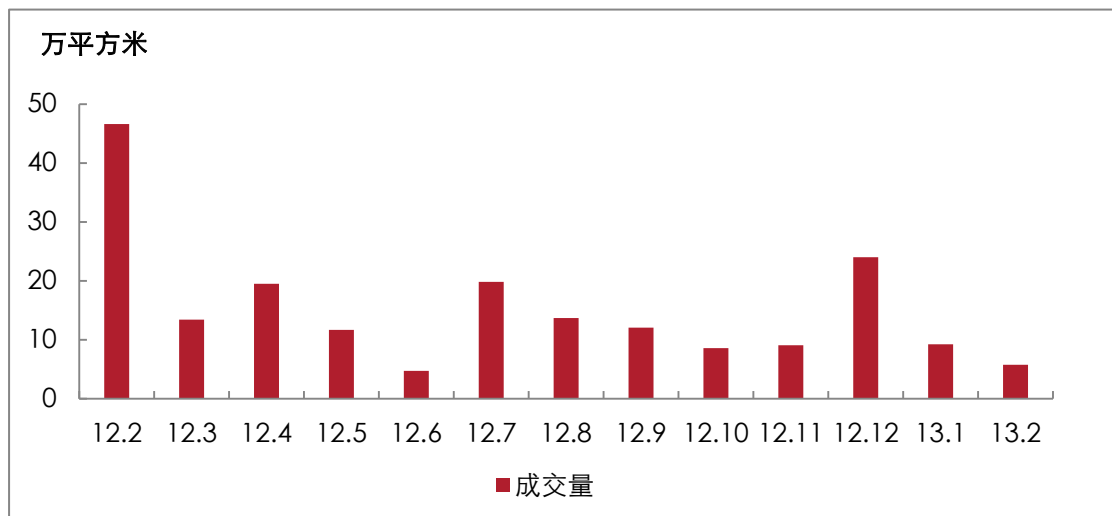


数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 四、成交量分析

2013 年 2 月商业用房成交量为 5.74 万平方米，同比下降 87.72%，环比下降 37.72%，商业用房成交套数为 465 套，代表项目为阳光 100 国际新城成交面积为 18276 平方米，亚美利加成交面积为 8769 平方米，金水花城成交面积为 8242 平方米。

图 5-4：2012 年 2 至 2013 年 2 月沈阳市商业用房成交量走势

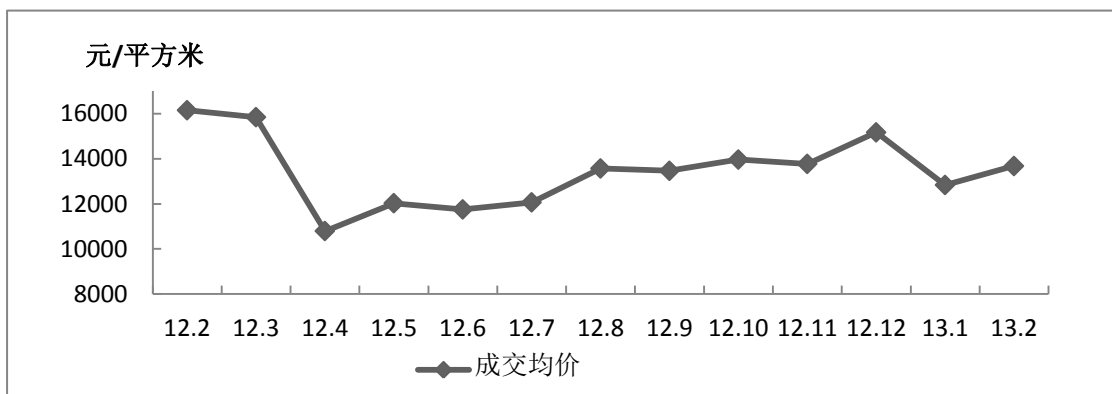


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 五、成交价格分析

2013 年 2 月份商业用房成交均价为 10397 元/平方米，同比上升 30.49%，环比上升 0.27%，本月商业用房成交价格与上月基本持平。

图 5-5：2012 年 2 月至 2013 年 2 月沈阳市商业用房成交均价走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 六、重点商业项目推荐

### ■新玛特于洪店

|        |                                                                                                                                         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 开发商    | 沈阳富兴安泰房地产开发有限公司                                                                                                                         |
| 地址     | 沈阳市于洪区黄海路 45 号                                                                                                                          |
| 目前现状   | 在营                                                                                                                                      |
| 商业建筑面积 | 92000 平主米                                                                                                                               |
| 商业形态   | 百货                                                                                                                                      |
| 经营特色   | 沈阳西部地区规模最大、档次最高、功能最全、环境最优的综合性购物中心，将以全新的消费理念、购物模式引导区域消费，成为沈城西部最重要的零售商铺。                                                                  |
| 项目描述   | 沈阳于洪新玛特位于于洪区黄海路 45 号，黄海路与太湖街十字路口，居于铁西新区和沈阳经济技术开发区这一沈阳乃至东北最具经济活力区域的连接处，是于洪区政治、经济、文化核心地段，全区商业中心。沈阳于洪新玛特经营定位于时尚流行的中高端百货店铺，总建筑面积为 9.2 万平方米。 |

外立面



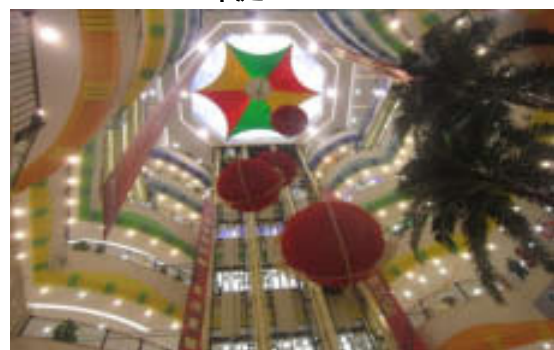
新玛特超市



实景图



中庭



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 七、本月销售排行

表 5-2: 2013 年 2 月沈阳市商业用房销售排行榜

| 序号 | 项目名称        | 区域   | 板块        | 环线    | 本月销售套数 | 本月销售面积 (m <sup>2</sup> ) | 本月销售价格 (元 /m <sup>2</sup> ) |
|----|-------------|------|-----------|-------|--------|--------------------------|-----------------------------|
| 1  | 阳光 100 国际新城 | 于洪区  | 于洪新城板块    | 二至三环间 | 178    | 18276                    | 15223                       |
| 2  | 亚美利加        | 铁西区  | 保工北板块     | 一至二环间 | 13     | 8769                     | 12831                       |
| 3  | 金水花城        | 浑南新区 | 富民板块      | 二至三环间 | 25     | 8242                     | 10945                       |
| 4  | 天缘云峰领地      | 铁西区  | 铁西广场板块    | 一至二环间 | 31     | 1416                     | 12293                       |
| 5  | 荣盛·幸福大道     | 铁西区  | 经济技术开发区板块 | 三环外   | 2      | 1179                     | 9159                        |
| 6  | 奥园国际新城      | 苏家屯区 | 区中心板块     | 三环外   | 27     | 1112                     | 10585                       |
| 7  | 八王寺圣水源      | 大东区  | 大东广场板块    | 一环内   | 4      | 740                      | 25000                       |
| 8  | 水墨丹青·鹂宫     | 沈北新区 | 蒲河板块      | 三环外   | 2      | 681                      | 6000                        |
| 9  | 锦绣四合院       | 铁西区  | 建设公园板块    | 二至三环间 | 6      | 674                      | 11817                       |
| 10 | 金港天府        | 皇姑区  | 北行板块      | 一环内   | 2      | 538                      | 23000                       |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

注 2013 年 2 月 1 日—2 月 28 日备案成交面积

## 第六章、产品分析

## 一、产品综述

本月沈阳房地产市场商品房供应量环比下降 42.76%，成交量环比下降 40.83%。

### 1、热销、滞销产品

#### 热销产品 – 碧桂园·银河城

销售状况：碧桂园·银河城本月销售量为 419 套，销售均价为 6527 元/㎡。

本月推案量：碧桂园·银河城目前在售产品主要以高层为主，主力户型为 88-94 ㎡的两居，产品均价 5800-7500 元/㎡。

产品亮点：项目规划有 8000 ㎡运动中心，7.7 万平商业中心。周边有永辉、鑫润万家超市，韩国 CGV 影城。坐拥东北最大五星级标准玛丽蒂姆酒店等商业配套。近期碧桂园·银河城近期主推【星座】组团，面积段为 78-114 平方米，均价 5800-7500 元/㎡。【星座】组团为 3 栋高层产品，全部为精装产品，装修标准为 400-500 元/㎡。主力户型为 78-94 平方米的二房产品。

#### 热销产品 – 中海·寰宇天下

销售状况：中海·寰宇天下本月销售量为 174 套，销售均价为 8890 元/㎡。

本月推案量：项目近期主推 4 期【天悦】组团，70-135 ㎡，均价 7100 元/㎡。

产品亮点：项目住宅部分由高层、小高层、多层与别墅等多种形态组成，满足从城市白领、首富阶层、中产阶级和城市精英等不同价值群体对高品质生活的需求。中海·寰宇天下商业部分将涵盖国际甲级写字楼【中海广场】、大型商业综合体【环宇城】与沿街商业等多种商业形式，未来更为整个区域提供繁华便捷生活。

#### 热销产品 – 恒大江湾

销售状况：恒大江湾本月销售普通住宅 145 套，销售均价为 5828 元/㎡。

本月推案量：项目近期主推园区北侧高层产品，主力面积区间在 120-169 ㎡，均价 5700 元/㎡（含 1500 元精装）

产品亮点：恒大江湾项目区域内住宅平面设计手法上引入了别墅设计理念，融汇将大厅大卧室大阳台设计引入其中，86—186 m<sup>2</sup>精装产品，栋栋环湖。大面积的开窗、观景飘窗，明厅、明厨、明厕、明卧等设计强调居住舒适性与明朗感；“寝食分离”、“居食分离”、“干湿分离”，确保独立和隐私性；双电梯设计，奢享阔绰生活。

## 二、案例分析 – 奥园国际新城

➤ 图 6-4：项目区位图



数据来源：CRIC 中国房地决策咨询系统

图 6-5：项目效果图



数据来源：CRIC 中国房地决策咨询系统

表 6-1：项目一览表奥园国际新城

| 项目名称   | 所在区域 | 开盘时间       | 交工时间       | 物业类型 | 容积率 | 销售均价<br>(元/㎡) | 目标客户  |
|--------|------|------------|------------|------|-----|---------------|-------|
| 奥园国际新城 | 苏家屯区 | 2010-10-23 | 2013-12-31 | 普通住宅 | 4   | 4800          | 中低端客户 |

数据来源：CRIC

奥园国际新城位于苏家屯区核心地区，与国际一流水平的沈阳国际展览中心、地铁 4 号线会展中心出口咫尺相邻，项目东靠南京南街，北侧是规划中的中国医科大学，东南侧与体育学院接壤，不仅拥有丰富的配套，交通更是十分便利。规划中的地铁 2 号线、4 号线与本项目咫尺之遥。社区同时配备了知名幼儿园、小学、多业态休闲商街等，发展潜力巨大。

图 6-6：A 户型-二室二厅一卫-约 81 平方米户型 图 6-7：B 户型-三室二厅一卫-约 99 平方米户型



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

| 房型 | 面积（平方米） | 套数（套） | 所占比例    |
|----|---------|-------|---------|
| 一房 | 33-65   | 1418  | 21.94%  |
| 二房 | 61-99   | 3032  | 46.91%  |
| 三房 | 99-145  | 1507  | 23.32 % |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 项目特色

图 6-8：项目沙盘图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

中国奥园地产集团，是中国复合地产的缔造者，是舒适健康住宅的创领者，更是中国主题地产创新理念的开拓者。中国奥园地产香港上市名企，16 年来始终不渝追求创新，成为中国复合地产的创领者，主题地产开拓者。从 1997 年成功开发广州金业别墅花园至今，历经十四年发展，集团以珠三角、长三角、环渤海、北部湾和中西部等内地五大经济圈为核心，奥园地产以构筑低碳健康生活的理念引领人居潮流，持有的房地产项目主要分布于广东、北京、沈阳、重庆、广西及江西等省市，其中包括广州奥园、番禺奥园、南国奥园、南沙奥园、佛冈奥园、北京奥园、奥园海景城、重庆奥园康城、沈阳奥园、江西奥园等项目。集团一直坚持把舒适、运动、养生的生活概念带入社区，让中国人居与世界同步。

作为东北亚首席 270 万平智能城市综合体的奥园·国际城，是中国奥园地产进军沈阳的首席佳作。该项目在沈阳首次引入绿色科技住宅理念，并将舒适、运动、养生的健康生活概念带入居住社区，以 8 项国际领先科技系统，缔造的十大舒适生活体验，让 24 小时恒温·恒湿·恒氧的居室感受打造舒适人居全新标准，让沈阳从此四季如春，首创真正意义上的恒温、恒湿、恒氧的高舒适健康住宅。自 2010 年入沈以来，该项目便深受消费者热捧，更荣获 2011 年沈城楼市上半年销量榜四强的佳绩，震撼全城。

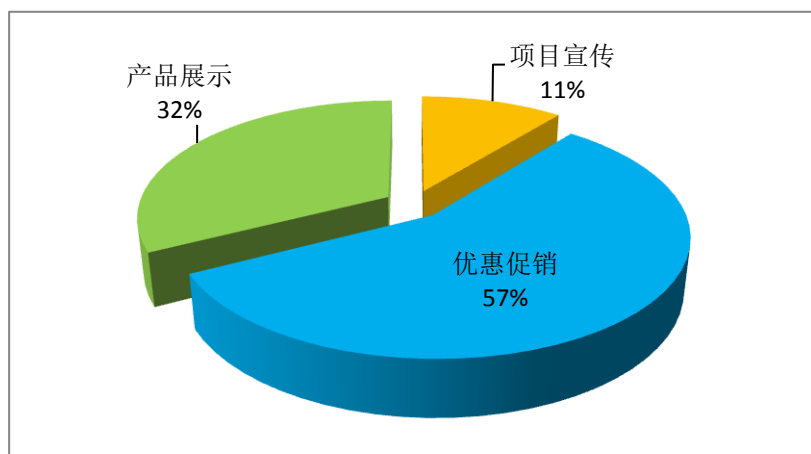
## 第七章、营销媒体

## 一、营销透析

### 1、营销综述

2013 年 2 月沈阳房地产平面广告仍然以优惠促销为主要宣传内容，占媒体总投放量的 57%，产品展示宣传的平面广告占媒体总投放量的 32%，宣传项目的平面广告占媒体总投放量的 11%。

图 7-1：2013 年 2 月沈阳营销活动份额图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 2、营销活动

**关键词——优惠促销**

**活动介绍：**

2 月份处于传统的销售淡季，又逢春节假期，在媒体宣传上绝大部分项目仍然选择持续宣传打折和新年特别优惠等信息，以吸引购房者关注。

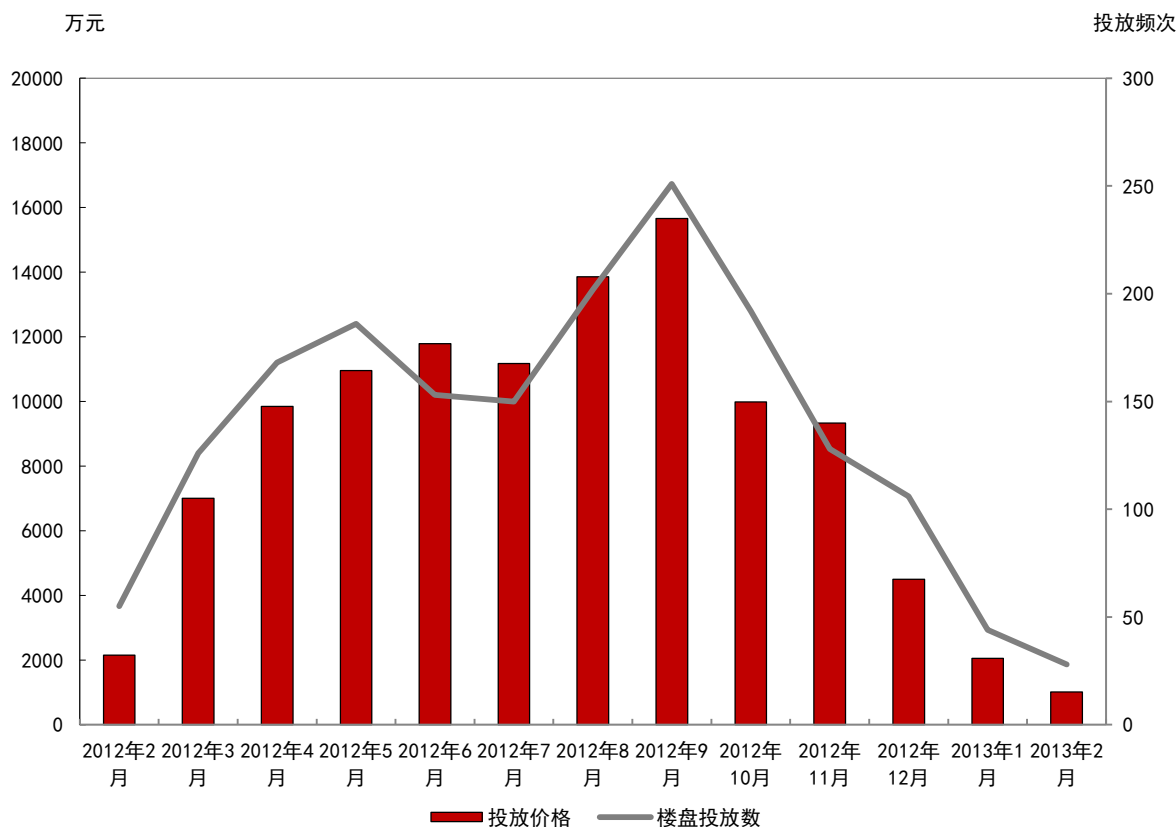
**效果点评：**由于一、二月份是楼市传统的销售淡季，二月份又正值春节假期，所以各项目媒体宣传效果并不理想，二月份全市商品房商品住宅成交量同比下降 32%，环比下降 40%。

## 二、媒体分析

### 1、媒体市场投放综述

从沈城房地产的平面媒体广告走势来看，2013 年 2 月份沈阳全市楼盘平面媒体广告投放金额环比下降了 51%，同比下降了 53%。在楼盘投放量方面，2 月份沈阳全市楼盘的平面媒体投放量比去年同期的楼盘投放量同比下降了 49%，环比下降了 36%。2 月份由于春节，又处于传统的销售淡季，所以沈阳的楼盘平面媒体投放量呈现继续下降之势。

图 7-2：2012 年 2 月 - 2013 年 2 月沈阳房地产平面媒体广告投放走势图(13 个月一个周期)



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 2、主要监测媒体投放分析

2 月份从沈阳的主要平面媒体房地产广告的投放情况来看，辽沈晚报仍然是媒体投放的主体，占据市场份额的 34%；其它媒体中，沈阳日报占据 11%的市场份额，华商晨报占据 26%的市场份额，沈阳晚报占据 9%的市场份额，时代商报占据 6%的市场份额，沈城楼市占据 14%的市场份额。

表 7-1：2013 年 2 月沈阳主要平面媒体房地产广告投放情况表

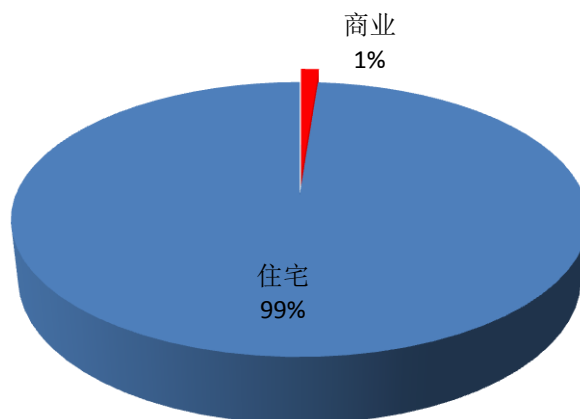
| 媒体名称 | 2012 年 12 月 |      | 2013 年 1 月 |      | 2013 年 2 月 |      |
|------|-------------|------|------------|------|------------|------|
|      | 投放金额        | 投放比例 | 投放金额       | 投放比例 | 投放金额       | 投放比例 |
|      | (万元)        |      | (万元)       |      | (万元)       |      |
| 沈阳日报 | 480.01      | 11%  | 514        | 24%  | 113.685    | 11%  |
| 沈阳晚报 | 473.49      | 11%  | 125.23     | 6%   | 91.9       | 9%   |
| 辽沈晚报 | 1598.5      | 36%  | 707.3      | 33%  | 341.8      | 34%  |
| 华商晨报 | 1101.04     | 24%  | 504.93     | 23%  | 261        | 26%  |
| 时代商报 | 187         | 4%   | 22.5       | 1%   | 56.25      | 6%   |
| 辽宁日报 | 91          | 2%   | 21         | 1%   | 0          | 0%   |
| 沈城楼市 | 566.15      | 13%  | 262.65     | 12%  | 144.75     | 14%  |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3、分物业广告投放分

2 月份从沈城房地产广告物业类型的投放量来看，99%的房地产广告仍是住宅类物业的广告，除此之外商业类物业广告投放量仅占总投放量的 1%，别墅类物业和办公类物业本月没有投放报广。

图 7-3：2013 年 2 月沈阳房地产分物业广告市场份额图（按投放量统计）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 三、典型项目

#### ■ 项目基本情况

表 7-2: 项目概况表

|      |                              |                                                                                    |
|------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 清河湾                          |  |
| 项目位置 | 浑南新区彩霞街 5 号                  |                                                                                    |
| 物业类型 | 住宅                           |                                                                                    |
| 销售价格 | 高层: 6200 元/㎡<br>洋房: 8200 元/㎡ |                                                                                    |
| 开发商  | 沈阳华沃置业有限公司                   |                                                                                    |
| 代理公司 | 精韬                           |                                                                                    |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### ■ 项目概述

项目周边配套设施完善, 距离奥体中心仅三分钟车程, 毗邻女人街、亿丰广场、泛华广场等综合商业购物中心, 距离三好街、五里河商圈也仅有 5—10 分钟车程, 附近有陆军总院浑南分院、浑南新区医院等医院。学校有浑南实验一小、浑南三小、浑南 53 中学、沈音附中、东北育才、建筑大学、理工大学、小哈津幼儿园。小区内部配有 3000 平业主会所。

图 7-4 清河湾效果图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## ■ 媒体策略

项目 2 月 6 日起开始在沈阳日报、华商晨报、辽沈晚报和沈城楼市 4 大媒体上投放项目宣传广告和产品宣传广告。项目共投放报广 9 条，累积投放金额 181.59 万元。媒体投放板式包含整版、半版和 1/4 版。主要宣传内容为“5000 元/㎡新春特惠。1 期完美收官，迎新春 20 套房源清盘发售，样板间倾情开放/恭迎莅临品鉴。板式高层 45-96 ㎡臻品洋房 99-191 ㎡。奥体旁，地铁 2 号线就在家门口”和“华沃购房节，盛装启幕，30 套房源一口价，5530 元/平，板式高层 45-96 平/臻品洋房 99-191 平样板间倾情开放/恭迎莅临品鉴”。

## 四、典型媒体展示

所谓媒体，是指传播信息的媒介，通俗的说就是宣传的载体或平台，能为信息的传播提供平台的就可以称为媒体了，至于媒体的内容如何吸引眼球，除夸张的画面之外，广告用语也比较容易吸引人们的眼球。沈阳国瑞城项目在媒体宣传上除了宣传项目的区位和产品，还打出了“0 首付现房”以吸引刚需型客户的关注。宏发·英树公馆项目则是通过宣传项目的升值潜力，来吸引改善型和投资型客户的关注。

图 7-5 典型媒体展示



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 五、平面媒体广告投放排行榜（前 10 名）

| 项目        | 营销阶段 | 区域   | 投放频次 | 投放金额<br>(万元) | 营销活动<br>方式 | 诉求内容                                                                                                                                 |
|-----------|------|------|------|--------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 清河湾       | 预售期  | 浑南新区 | 9    | 181.59       | 产品展示       | 5000 元/㎡新春特惠。1 期完美收官，迎新春 20 套房源清盘发售，样板间倾情开放/恭迎莅临品鉴。板式高层 45-96 ㎡臻品洋房 99-191 ㎡。奥体旁，地铁 2 号线就在家门口。                                       |
| 碧桂园·银河城一期 | 预售期  | 于洪区  | 8    | 107.72       | 优惠促销       | 碧桂园给您一个五星级的家。碧桂园银河城【浑河北·二环旁】双地铁直达，生活头等舱。2012 年沈阳销售冠军，新春开盘继续全城大热！78-94 ㎡精装小户，喜贺元宵，佳节登场！2 月 24 日循众加推一栋，带精装均价 6300 元/㎡，1 万抵 3 万抢筹最后 2 天 |
| 恒大雅苑一期    | 预售期  | 皇姑区  | 6    | 42.35        | 优惠促销       | 新春盛惠最后 5 天，首付 10 万起 49-120 ㎡升级版望湖豪宅，每户含 1500 元/㎡满屋名牌豪装，贷款 98 折，一次性 95 折，购房即送于东中心贵宾卡，到访即送新年礼品                                         |
| 沈阳恒大绿洲一期  | 销售期  | 于洪区  | 5    | 21.75        | 优惠促销       | 十万业主百二提点震撼沈城。江临天下 176-189 ㎡空中御墅 5200 元/㎡起含 1500 元/㎡豪装，介绍亲朋好友购房最高可享 2.2 万购物卡。给予介绍回乡置业，孝敬长辈，新婚购房的老业主 2%的回馈，新业主 4%让利                    |
| 长河湾       | 预售期  | 和平区  | 4    | 48.61        | 产品展示       | 样板间实景呈现亲情开放，恭迎品鉴，低密度/情景洋房/抢住长白岛，94—168 ㎡稀臻情景洋房 5960 元/㎡，41-87 ㎡瞰景高层 4370 元/㎡起                                                        |
| 格林常青藤     | 销售期  | 皇姑区  | 4    | 44           | 优惠促销       | 打败你的不是无鞋，是九·三折。皇姑区·一环旁·虹桥学区地铁现房。格林常青藤 50-118 ㎡幸福家，温暖现房，即买即住！欢庆元宵节，节日当天到访有好礼。                                                         |
| 宏发·英里     | 预售期  | 于洪区  | 4    | 69.4         | 优惠促销       | 视野无遮无挡，中心景观楼王。滑翔南，53 ㎡，55 ㎡，87 ㎡瞰景高层，4888 元每平米起，再送 20%纯利回报，约数万元现金收益。                                                                 |
| 城建北尚      | 销售期  | 皇姑区  | 3    | 25.5         | 项目宣传       | 用爱搭建一座他的城堡。城建地产，感恩全城。城建地产，致力人居，科学筑家，以诚挚的态度为您打造理想中的城堡！                                                                                |
| 恒大城       | 销售期  | 于洪区  | 3    | 25.35        | 优惠促销       | 元宵节大优惠延长一周。南北通透 6038 元每平米起，含 1500 元每平米满屋名牌豪装，最高优惠 27 万。                                                                              |
| 格林馨港湾     | 预售期  | 浑南新区 | 2    | 35           | 优惠促销       | 97 ㎡首付 7 万起，享双地铁南北大两居。一成首付！开发商提供无息垫付两成！                                                                                              |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 第二篇 区域数据篇

## 一、大东区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 25.47       | 0           | 31.6        | 36.42       | 17.62       | 15.99       | 6.61        | 3.78         | 9.84         | 33.19        | 8.83        | 3.07        |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 11.35       | 6.55        | 0           | 88.61       | 20.8        | 8.23        | 15.41       | 6.61         | 7.01         | 5.61         | 25.76       | 8.83        |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 31.8        | 5.9         | 0           | 47.23       | 51.41       | 18.37       | 30.76       | 11.90        | 16.50        | 12.14        | 46.38       | 21.21       |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 6.89        | 0.56        | 0           | 11.53       | 6.72        | 0.81        | 1.16        | 0.32         | 3.88         | 1.45         | 1.24        | 4.48        |
| 商品房  | 供应套数                          | 267         | 0           | 434         | 60          | 916         | 3371        | 416         | 710          | 36           | 169          | 798         | 0           |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 2.59        | 0           | 6.16        | 1.01        | 8.19        | 28.12       | 13.24       | 5.74         | 0.99         | 1.17         | 7.58        | 0           |
|      | 销售套数                          | 720         | 458         | 940         | 474         | 819         | 1314        | 1277        | 888          | 905          | 984          | 791         | 378         |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 6.24        | 4.003       | 10.72       | 4.62        | 8.33        | 10.5        | 11.43       | 7.75         | 8.23         | 8.50         | 6.38        | 3.24        |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 5.5         | 3.64        | 10.56       | 4.11        | 7.43        | 7.89        | 8.94        | 6.54         | 6.91         | 7.19         | 5.60        | 2.70        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 8813        | 9097        | 9850        | 8892        | 8915        | 7516        | 7822        | 8438         | 8397         | 8460         | 8776        | 8329        |
| 商品住宅 | 住宅供应套数                        | 238         | 0           | 424         | 60          | 489         | 3299        | 386         | 677          | 0            | 162          | 703         | 0           |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 2.46        | 0           | 6.05        | 1.01        | 4.65        | 26.36       | 3.49        | 5.52         | 0            | 1.10         | 6.72        | 0           |
|      | 住宅销售套数                        | 664         | 424         | 677         | 423         | 711         | 1264        | 1186        | 818          | 853          | 891          | 631         | 350         |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 5.4         | 3.62        | 6.01        | 3.89        | 6.05        | 10.11       | 9.82        | 7.07         | 7.50         | 7.33         | 5.16        | 2.94        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 4.26        | 3.2         | 4.86        | 3.22        | 4.96        | 7.48        | 7.20        | 5.65         | 5.98         | 5.69         | 4.04        | 2.23        |
|      | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7881        | 8821        | 8086        | 8272        | 8200        | 7398        | 7330        | 7993         | 7970         | 7761         | 7829        | 7582        |
| 商业用房 | 商业供应套数                        | 2           | 0           | 8           | .0          | 416         | 72          | 16          | 16           | 36           | 7            | 95          | 0           |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0.05        | 0           | 0.1         | 0           | 3.11        | 1.76        | 9.72        | 0.19         | 0.99         | 0.06         | 0.86        | 0           |
|      | 商业销售套数                        | 33          | 15          | 40          | 40          | 78          | 23          | 74          | 32           | 29           | 64           | 22          | 15          |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.74        | 0.3         | 3.61        | 0.68        | 2.16        | 0.3         | 1.53        | 0.57         | 0.64         | 1.06         | 0.33        | 0.24        |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 1.16        | 0.38        | 4.81        | 0.85        | 2.36        | 0.34        | 1.67        | 0.81         | 0.86         | 1.41         | 0.48        | 0.42        |
|      | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 15772       | 12756       | 13355       | 12422       | 10949       | 11228       | 10926       | 14195        | 13364        | 13251        | 14389       | 17307       |
| 办公用房 | 办公供应套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 1           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0           | 0           | 0           | 0           | 0.39        | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公销售套数                        | 12          | 15          | 209         | 8           | 16          | 10          | 13          | 3            | 9            | 16           | 133         | 8           |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.05        | 0.07        | 1.05        | 0.04        | 0.08        | 0.05        | 0.06        | 0.01         | 0.04         | 0.06         | 0.87        | 0.03        |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 0.04        | 0.06        | 0.85        | 0.03        | 0.06        | 0.04        | 0.05        | 0.01         | 0.03         | 0.06         | 1.06        | 0.03        |
|      | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 8135        | 8003        | 8032        | 8253        | 8253        | 8380        | 8609        | 8642         | 7881         | 8560         | 12283       | 8652        |
| 其他   | 其他供应套数                        | 27          | 0           | 2           | 0           | 10          | 0           | 14          | 17           | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0.08        | 0           | 0.01        | 0           | 0.03        | 0           | 0.03        | 0.04         | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 其他销售套数                        | 11          | 4           | 14          | 3           | 14          | 17          | 4           | 35           | 14           | 13           | 5           | 5           |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.05        | 0.01        | 0.05        | 0.01        | 0.04        | 0.04        | 0.01        | 0.09         | 0.04         | 0.04         | 0.02        | 0.02        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.03        | 0.01        | 0.04        | 0.01        | 0.03        | 0.04        | 0.01        | 0.06         | 0.03         | 0.03         | 0.01        | 0.01        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7297        | 9000        | 7622        | 12723       | 8581        | 8537        | 11047       | 6961         | 7881         | 8489         | 6567        | 7500        |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、东陵区

| 指标    |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|-------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地    | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 93.94       | 91.8        | 47.41       | 19.64       | 0           | 44.02       | 24.01       | 65.92        | 75.17        | 73.83        | 56.92       | 75.05       |
|       | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 12.18       | 77.56       | 91.8        | 37.36       | 19.64       | 0           | 46.40       | 7.77         | 65.78        | 84.52        | 40.21       | 0.92        |
|       | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 19.4        | 156.52      | 174.46      | 88.45       | 29.46       | 0           | 63.84       | 6.21         | 94.80        | 222.24       | 74.05       | 1.05        |
|       | 土地成交总价 (亿元)                   | 1.24        | 14.39       | 19.02       | 8.39        | 1.82        | 0           | 7.71        | 0.44         | 8.80         | 27.97        | 9.99        | 0.11        |
| 商品房   | 供应套数                          | 178         | 993         | 1765        | 884         | 2613        | 1166        | 1292        | 1321         | 1054         | 50           | 194         | 0           |
|       | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 0.95        | 17.44       | 19.35       | 8.41        | 31.82       | 18.83       | 13.45       | 17.01        | 8.59         | 0.5          | 3.52        | 0           |
|       | 销售套数                          | 197         | 123         | 169         | 569         | 608         | 465         | 698         | 813          | 601          | 532          | 378         | 183         |
|       | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 2.47        | 1.62        | 2.77        | 5.25        | 6.57        | 4.81        | 6.92        | 7.59         | 6.52         | 5.21         | 3.47        | 1.72        |
| 商品房住宅 | 销售金额 (亿元)                     | 1.87        | 1.29        | 2.53        | 3.74        | 5.19        | 3.4         | 4.70        | 5.23         | 5.22         | 4.01         | 2.29        | 1.27        |
|       | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 7554        | 7939        | 9151        | 7125        | 7901        | 7063        | 6787        | 6882         | 7992         | 7687         | 6597        | 7405        |
|       | 住宅供应套数                        | 137         | 973         | 1734        | 804         | 2323        | 1011        | 1267        | 1211         | 1043         | 50           | 194         | 0           |
|       | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0.86        | 17.16       | 19.17       | 8.04        | 29.27       | 17.5        | 13.21       | 15.94        | 8.39         | 0.5          | 3.52        | 0           |
| 商业用房  | 住宅销售套数                        | 179         | 104         | 142         | 545         | 534         | 441         | 667         | 796          | 559          | 481          | 369         | 174         |
|       | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 2.14        | 1.44        | 2.22        | 5.11        | 6.16        | 4.7         | 6.79        | 7.52         | 6.16         | 4.81         | 3.39        | 1.65        |
|       | 住宅销售金额 (亿元)                   | 1.63        | 1.17        | 2.03        | 3.64        | 4.92        | 3.32        | 4.62        | 5.18         | 4.89         | 6.65         | 2.20        | 1.22        |
|       | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7628        | 8083        | 9126        | 7128        | 7980        | 7059        | 6797        | 6889         | 7946         | 7586         | 6492        | 7378        |
| 商业用房  | 商业供应套数                        | 21          | 0           | 31          | 5           | 79          | 133         | 25          | 90           | 11           | 0            | 0           | 0           |
|       | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0.06        | 0           | 0.18        | 0.09        | 1.99        | 1.29        | 0.24        | 0.98         | 0.19         | 0            | 0           | 0           |
|       | 商业销售套数                        | 12          | 13          | 18          | 21          | 29          | 4           | 3           | 3            | 20           | 42           | 6           | 2           |
|       | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.31        | 0.16        | 0.49        | 0.13        | 0.26        | 0.04        | 0.03        | 0.03         | 0.29         | 0.37         | 0.07        | 0.04        |
| 办公用房  | 商业销售金额 (亿元)                   | 0.22        | 0.11        | 0.46        | 0.09        | 0.18        | 0.03        | 0.03        | 0.02         | 0.28         | 0.34         | 0.08        | 0.04        |
|       | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 7000        | 6751        | 9359        | 7000        | 6796        | 7561        | 7394        | 6060         | 9443         | 9137         | 12060       | 9391        |
|       | 办公供应套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|       | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
| 其他    | 办公销售套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|       | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|       | 办公销售金额 (亿元)                   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|       | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
| 其他    | 其他供应套数                        | 20          | 20          | 0           | 75          | 211         | 22          | 0           | 20           | 0            | 0            | 0           | 0           |
|       | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0.03        | 0.28        | 0           | 0.28        | 0.56        | 0.04        | 0           | 0.09         | 0            | 0            | 0           | 0           |
|       | 其他销售套数                        | 6           | 6           | 9           | 3           | 45          | 20          | 28          | 14           | 22           | 9            | 3           | 7           |
|       | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.02        | 0.02        | 0.05        | 0.01        | 0.14        | 0.07        | 0.09        | 0.05         | 0.07         | 0.03         | 0.007       | 0.03        |
| 其他    | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.02        | 0.02        | 0.04        | 0.01        | 0.09        | 0.05        | 0.05        | 0.03         | 0.04         | 0.02         | 0.004       | 0.02        |
|       | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 8226        | 7127        | 8290        | 6505        | 6505        | 7032        | 5807        | 6325         | 5903         | 6114         | 6022        | 6226        |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 三、和平区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 0.39        | 0           | 37.46       | 3.5         | 0.74        | 0.88        | 0           | 1.09         | 24.36        | 0            | 18.69       | 0           |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 0           | 0           | 15.42       | 7.46        | 0           | 7.25        | 1.38        | 0            | 4.55         | 19.81        | 0           | 11.70       |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0           | 0           | 55.76       | 80.03       | 0           | 14.51       | 9.05        | 0            | 15.48        | 61.14        | 0           | 35.12       |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 0           | 0           | 15.08       | 24.04       | 0           | 1.76        | 1.43        | 0            | 3.99         | 15.42        | 0           | 10.41       |
| 商品房  | 供应套数                          | 2037        | 1935        | 1674        | 1079        | 224         | 990         | 2268        | 1730         | 6291         | 978          | 189         | 0           |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 15.48       | 19.81       | 19.61       | 11.25       | 2.35        | 9.5         | 28.18       | 25.94        | 42.09        | 9.81         | 1.50        | 0           |
|      | 销售套数                          | 1094        | 832         | 936         | 741         | 1252        | 1157        | 1416        | 1282         | 1578         | 2085         | 1471        | 748         |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 10.02       | 8.03        | 8.3         | 7.35        | 12.78       | 14.93       | 13.03       | 13.07        | 16.49        | 21.04        | 13.79       | 7.42        |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 10.92       | 7.73        | 7.89        | 6.75        | 12.24       | 17.13       | 13.08       | 12.76        | 19.20        | 28.56        | 12.48       | 6.30        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 10894       | 9629        | 9497        | 9185        | 9579        | 11472       | 10045       | 9764         | 11643        | 13572        | 9049        | 8487        |
| 商品住宅 | 住宅供应套数                        | 2011        | 1915        | 1548        | 526         | 198         | 954         | 2221        | 1666         | 3312         | 950          | 181         | 0           |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 14.72       | 19.02       | 14.88       | 5.13        | 1.97        | 8.14        | 27.08       | 24.35        | 27.07        | 9.33         | 1.42        | 0           |
|      | 住宅销售套数                        | 899         | 716         | 849         | 695         | 1056        | 959         | 1335        | 1201         | 1435         | 1611         | 1321        | 708         |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 8.23        | 7.30        | 7.61        | 6.73        | 10.39       | 9.03        | 11.65       | 11.88        | 14.85        | 15.74        | 11.94       | 7.13        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 7.25        | 6.74        | 6.81        | 5.77        | 8.99        | 7.79        | 10.26       | 10.37        | 16.10        | 15.31        | 9.48        | 5.79        |
|      | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 8804        | 9234        | 8960        | 8574        | 8651        | 8627        | 8808        | 8725         | 10841        | 9721         | 7944        | 8119        |
| 商业用房 | 商业供应套数                        | 26          | 20          | 126         | 16          | 26          | 36          | 47          | 64           | 2417         | 28           | 8           | 0           |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0.75        | 0.79        | 4.73        | 0.28        | 0.38        | 1.36        | 1.09        | 1.59         | 10.12        | 0.48         | 0.08        | 0           |
|      | 商业销售套数                        | 129         | 50          | 40          | 27          | 71          | 50          | 46          | 29           | 107          | 392          | 96          | 20          |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 1.45        | 0.4         | 0.49        | 0.55        | 1.74        | 5.14        | 1.18        | 0.92         | 1.40         | 4.69         | 1.01        | 0.13        |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 3.33        | 0.63        | 0.85        | 0.91        | 2.56        | 8.49        | 2.59        | 2.09         | 2.83         | 12.67        | 2.16        | 0.31        |
|      | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 20907       | 15651       | 17504       | 16572       | 14681       | 16509       | 21962       | 22736        | 20216        | 26982        | 21398       | 23897       |
| 办公用房 | 办公供应套数                        | 0           | 0           | 0           | 537         | 0           | 0           | 0           | 0            | 562          | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0           | 0           | 0           | 5.85        | 0           | 0           | 0           | 0            | 4.89         | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公销售套数                        | 38          | 29          | 10          | 9           | 48          | 119         | 23          | 29           | 28           | 72           | 49          | 14          |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.24        | 0.21        | 0.11        | 0.05        | 0.36        | 0.67        | 0.14        | 0.20         | 0.18         | 0.5          | 0.82        | 0.1         |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 0.24        | 0.25        | 0.13        | 0.06        | 0.4         | 0.76        | 0.17        | 0.24         | 0.21         | 0.52         | 0.81        | 0.13        |
|      | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 10236       | 11658       | 11023       | 16572       | 11121       | 11356       | 11944       | 11711        | 11211        | 9548         | 9868        | 12281       |
| 其他   | 其他供应套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 其他销售套数                        | 28          | 37          | 37          | 10          | 77          | 29          | 12          | 23           | 8            | 10           | 5           | 6           |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.1         | 0.11        | 0.1         | 0.02        | 0.28        | 0.1         | 0.05        | 0.07         | 0.04         | 0.05         | 0.02        | 0.04        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.1         | 0.11        | 0.1         | 0.02        | 0.29        | 0.1         | 0.60        | 0.07         | 0.05         | 0.05         | 0.02        | 0.06        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 9867        | 9950        | 9700        | 9781        | 10253       | 10171       | 11387       | 10282        | 10697        | 10279        | 12214       | 12865       |

数据来源: CRIC 中国房地决策咨询系统

#### 四、皇姑区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 24.85       | 0           | 2.64        | 8.34        | 0           | 4.59        | 11.76       | 0            | 3.41         | 0            | 0           | 0           |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 23.92       | 0           | 0           | 3.15        | 2.34        | 4.59        | 0           | 17.76        | 0            | 3.42         | 0           | 0           |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 60.59       | 0           | 0           | 11.19       | 11.68       | 13.49       | 0           | 16.51        | 0            | 16.50        | 0           | 0           |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 8.37        | 0           | 0           | 2.13        | 2.79        | 3.68        | 0           | 3.21         | 0            | 3.98         | 0           | 0           |
| 商品房  | 供应套数                          | 1209        | 455         | 1975        | 1807        | 960         | 620         | 1506        | 0            | 1032         | 2204         | 1309        | 0           |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 7.09        | 3.61        | 2032        | 19.18       | 11.56       | 5.65        | 15.25       | 0            | 9.64         | 20.87        | 12.35       | 0           |
|      | 销售套数                          | 787         | 795         | 799         | 780         | 1207        | 1017        | 871         | 1244         | 1056         | 1753         | 857         | 754         |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 6.48        | 6.81        | 6.85        | 6.77        | 11.15       | 9.63        | 8.81        | 13.24        | 9.08         | 14.73        | 7.69        | 6.56        |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 5.45        | 5.63        | 5.25        | 5.28        | 9.4         | 7.59        | 8.19        | 10.85        | 7.03         | 11.06        | 6.00        | 4.77        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 8410        | 8267        | 7660        | 7811        | 8435        | 7883        | 9290        | 8190         | 7736         | 7511         | 7801        | 7280        |
| 商品住宅 | 住宅供应套数                        | 1185        | 330         | 1875        | 1228        | 922         | 607         | 1486        | 0            | 1018         | 2199         | 1137        | 0           |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 6.02        | 2.26        | 17.88       | 12.12       | 9.9         | 5.4         | 14.98       | 0            | 9.53         | 20.69        | 11.83       | 0           |
|      | 住宅销售套数                        | 744         | 753         | 767         | 747         | 944         | 956         | 796         | 921          | 992          | 1663         | 808         | 721         |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 5.62        | 6.36        | 6.34        | 6.46        | 8.44        | 8.64        | 7.38        | 8.38         | 8.41         | 13.89        | 6.90        | 6.33        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 3.98        | 5.01        | 4.7         | 4.98        | 6.28        | 6.55        | 5.94        | 6.24         | 6.09         | 9.78         | 4.83        | 4.44        |
|      | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7073        | 7874        | 7421        | 7712        | 7442        | 7579        | 8056        | 7450         | 7239         | 7046         | 6997        | 7007        |
| 商业用房 | 商业供应套数                        | 24          | 74          | 100         | 80          | 38          | 13          | 20          | 0            | 14           | 2            | 23          | 0           |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 1.07        | 1.23        | 2.45        | 0.51        | 1.67        | 0.25        | 0.27        | 0            | 0.11         | 0.17         | 0.17        | 0           |
|      | 商业销售套数                        | 35          | 36          | 19          | 14          | 46          | 41          | 66          | 20           | 48           | 71           | 33          | 0.16        |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.82        | 0.42        | 0.45        | 0.21        | 0.79        | 0.78        | 1.38        | 0.29         | 0.57         | 0.72         | 0.62        | 13          |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 1.44        | 0.6         | 0.5         | 0.22        | 0.94        | 0.87        | 2.19        | 0.35         | 0.85         | 1.17         | 1.03        | 0.28        |
|      | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 17588       | 14239       | 11065       | 10356       | 11893       | 11033       | 15906       | 11944        | 14909        | 16353        | 16396       | 1.77        |
| 办公用房 | 办公供应套数                        | 0           | 0           | 0           | 484         | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0           | 0           | 0           | 6.48        | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公销售套数                        | 3           | 2           | 9           | 18          | 204         | 18          | 5           | 262          | 11           | 12           | 14          | 3           |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.02        | 0.02        | 0.06        | 0.1         | 1.89        | 0.2         | 0.05        | 4.44         | 0.08         | 0.11         | 0.15        | 0.02        |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 0.02        | 0.02        | 0.04        | 0.09        | 2.16        | 0.18        | 0.04        | 4.16         | 0.07         | 0.09         | 0.14        | 0.02        |
|      | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 8275        | 8000        | 7348        | 8974        | 11450       | 8654        | 8828        | 9381         | 8463         | 8504         | 8824        | 9032        |
| 其他   | 其他供应套数                        | 0           | 51          | 0           | 15          | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 3            | 149*        | 0           |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0           | 0.12        | 0           | 0.07        | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0.01         | 0.33        | 0           |
|      | 其他销售套数                        | 5           | 4           | 4           | 1           | 13          | 2           | 4           | 41           | 5            | 7            | 2           | 17          |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.01        | 0.01        | 0.01        | 0.01        | 0.03        | 0.01        | 0.01        | 0.13         | 0.01         | 0.01         | 0.001       | 0.04        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.01        | 0.01        | 0.01        | 0.01        | 0.02        | 0.01        | 0.01        | 0.89         | 0.01         | 0.01         | 0.002       | 0.03        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 6633        | 8000        | 6844        | 6000        | 6895        | 7340        | 7980        | 6746         | 7170         | 6417         | 6325        | 6918        |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 五、浑南新区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 0           | 5.47        | 0           | 34.60       | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 38.22       | 11.62       |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 0           | 0           | 5.47        | 0           | 34.6        | 0           | 10.14       | 0            | 0            | 0            | 0           | 35.46       |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0           | 0           | 7.75        | 0           | 106.7       | 0           | 23.97       | 0            | 0            | 0            | 0           | 28.37       |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 0           | 0           | 0.34        | 0           | 10.19       | 0           | 4.23        | 0            | 0            | 0            | 0           | 2.01        |
| 商品房  | 供应套数                          | 2174        | 2138        | 4119        | 4267        | 2056        | 1769        | 6488        | 1284         | 3794         | 1959         | 327         | 140         |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 26.14       | 22.43       | 40.1        | 49.87       | 23.21       | 19.32       | 63.34       | 13.54        | 46.96        | 20.69        | 6.09        | 2.41        |
|      | 销售套数                          | 1713        | 1156        | 1352        | 1503        | 1774        | 1533        | 2009        | 1827         | 2286         | 1843         | 1263        | 877         |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 14.67       | 11.47       | 14.49       | 15.27       | 16.91       | 16.06       | 19.92       | 20.59        | 23.36        | 18.79        | 15.04       | 10.34       |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 15.96       | 8.56        | 10.93       | 11.48       | 12.68       | 12.57       | 16.13       | 13.36        | 17.57        | 15.23        | 11.90       | 8.21        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 10880       | 7463        | 7543        | 7515        | 7498        | 7828        | 8098        | 8429         | 7521         | 8103         | 7910        | 7936        |
| 住宅   | 住宅供应套数                        | 1998        | 2039        | 3866        | 2924        | 1708        | 1573        | 5709        | 1254         | 2838         | 1908         | 108         | 140         |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 21.8        | 20.57       | 36.66       | 39.84       | 19.75       | 16.86       | 54.19       | 13.47        | 35.96        | 18.65        | 1.17        | 2.41        |
|      | 住宅销售套数                        | 900         | 1052        | 1260        | 1395        | 1542        | 1420        | 1797        | 1649         | 2133         | 1616         | 1079        | 823         |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 9.46        | 10.37       | 12.46       | 13.37       | 14.98       | 14.41       | 17.82       | 17.76        | 21.72        | 16.36        | 11.09       | 9.23        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 7.49        | 7.62        | 9.32        | 9.98        | 11.12       | 10.97       | 13.45       | 14.18        | 45.98        | 12.61        | 8.53        | 7.02        |
|      | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7919        | 7350        | 7482        | 7464        | 7423        | 7610        | 7546        | 7981         | 7355         | 7708         | 7693        | 7612        |
| 商业用房 | 商业供应套数                        | 10          | 99          | 127         | 98          | 16          | 136         | 771         | 0            | 56           | 51           | 5           | 0           |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 1.29        | 1.86        | 3.17        | 2.84        | 1.6         | 2.3         | 9.13        | 0            | 5.94         | 2.05         | 0.09        | 0           |
|      | 商业销售套数                        | 751         | 35          | 29          | 12          | 55          | 37          | 145         | 78           | 47           | 128          | 99          | 35          |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 4.71        | 0.56        | 1.53        | 0.03        | 0.88        | 1.23        | 1.63        | 2.11         | 0.91         | 1.53         | 0.80        | 0.95        |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 8.08        | 0.54        | 1.24        | 0.02        | 0.74        | 1.21        | 2.32        | 2.59         | 1.0          | 1.88         | 1.42        | 1.05        |
|      | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 17157       | 9645        | 8123        | 8648        | 8434        | 10773       | 14224       | 12250        | 10923        | 12238        | 17769       | 11028       |
| 办公用房 | 办公供应套数                        | 95          | 0           | 0           | 1230        | 332         | 0           | 0           | 0            | 860          | 0            | 214         | 0           |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 2.87        | 0           | 0           | 7.15        | 1.86        | 0           | 0           | 0            | 5.05         | 0            | 4.83        | 0           |
|      | 办公销售套数                        | 47          | 62          | 37          | 59          | 87          | 62          | 54          | 85           | 82           | 87           | 78          | 17          |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.43        | 0.51        | 0.43        | 0.96        | 0.8         | 0.48        | 0.41        | 0.67         | 0.66         | 0.85         | 3.12        | 0.14        |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 0.33        | 0.38        | 0.31        | 0.69        | 0.64        | 0.36        | 0.32        | 0.56         | 0.54         | 0.71         | 1.92        | 0.12        |
|      | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 7788        | 7421        | 7362        | 7135        | 8053        | 7562        | 7826        | 8407         | 8256         | 8322         | 6154        | 8223        |
| 其他   | 其他供应套数                        | 71          | 0           | 126         | 15          | 0           | 60          | 8           | 30           | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0.19        | 0           | 0.28        | 0.04        | 0           | 0.16        | 0.02        | 0.77         | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 其他销售套数                        | 15          | 7           | 26          | 12          | 90          | 14          | 13          | 15           | 24           | 12           | 7           | 2           |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.07        | 0.03        | 0.08        | 0.03        | 0.25        | 0.04        | 0.04        | 0.48         | 0.06         | 0.04         | 0.02        | 0.01        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.05        | 0.02        | 0.06        | 0.02        | 0.18        | 0.03        | 0.03        | 0.32         | 0.04         | 0.03         | 0.09        | 0.01        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7348        | 6504        | 6985        | 8248        | 6975        | 6440        | 6527        | 6576         | 7375         | 6527         | 5332        | 6283        |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 六、沈北新区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 23.02       | 16.67       | 11.02       | 14.08       | 16          | 6.49        | 186.48      | 75.68        | 99.22        | 47.99        | 25.69       | 4.64        |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 0           | 23.01       | 16.67       | 12.71       | 12.39       | 11.79       | 6.48        | 74.09        | 121.96       | 81.69        | 13.43       | 20.73       |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0           | 34.53       | 18.13       | 20.72       | 22.18       | 14.33       | 12.32       | 132.91       | 166.94       | 17.99        | 23.34       | 33.17       |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 0           | 1.87        | 0.82        | 1.65        | 1.65        | 0.73        | 1.27        | 12.68        | 10.41        | 17.37        | 4.57        | 2.75        |
| 商品房  | 供应套数                          | 1782        | 1893        | 854         | 1766        | 2671        | 3087        | 2232        | 3028         | 1957         | 1254         | 0           | 950         |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 18.57       | 34.59       | 24.21       | 15.40       | 25.38       | 27.48       | 20.07       | 26.39        | 20.11        | 10.02        | 0           | 19.33       |
|      | 销售套数                          | 879         | 1014        | 1428        | 1364        | 1874        | 2436        | 2342        | 1743         | 1923         | 1980         | 1347        | 738         |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 7.6         | 9.37        | 12.99       | 12.09       | 16.75       | 19.18       | 18.63       | 14.89        | 16.62        | 17.49        | 11.56       | 6.35        |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 4.26        | 5.32        | 7.29        | 6.70        | 9.62        | 10.48       | 10.26       | 8.50         | 9.55         | 9.58         | 6.38        | 3.49        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 5608        | 5673        | 5615        | 5540        | 5746        | 5461        | 5509        | 5713         | 5745         | 5482         | 5517        | 5495        |
| 商品住宅 | 住宅供应套数                        | 1506        | 1736        | 756         | 1732        | 2472        | 3001        | 2278        | 2919         | 1874         | 1230         | 0           | 925         |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 12.36       | 12.68       | 8.47        | 15.15       | 21.52       | 26.22       | 19.37       | 24.68        | 18.45        | 9.30         | 0           | 8.77        |
|      | 住宅销售套数                        | 804         | 927         | 1369        | 1279        | 1706        | 2333        | 2197        | 1667         | 1832         | 1770         | 1236        | 695         |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 6.95        | 7.97        | 12.37       | 11.74       | 15.41       | 18.46       | 17.40       | 13.72        | 15.87        | 14.75        | 10.29       | 6.08        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 3.79        | 4.46        | 6.83        | 6.47        | 8.74        | 9.97        | 9.49        | 7.64         | 9.02         | 8.06         | 5.51        | 3.30        |
|      | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 5446        | 5592        | 5518        | 5508        | 5670        | 5398        | 5457        | 5569         | 5684         | 5464         | 5357        | 5440        |
| 商业用房 | 商业供应套数                        | 3           | 11          | 7           | 13          | 115         | 45          | 14          | 92           | 83           | 23           | 0           | 0           |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0.14        | 0.26        | 0.12        | 0.19        | 1.72        | 1.14        | 0.44        | 1.65         | 1.65         | 0.55         | 0           | 0           |
|      | 商业销售套数                        | 47          | 19          | 22          | 14          | 26          | 31          | 51          | 14           | 34           | 58           | 76          | 25          |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.43        | 0.24        | 0.3         | 0.1         | 0.41        | 0.51        | 0.74        | 0.78         | 0.41         | 0.79         | 0.69        | 0.22        |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 0.33        | 0.18        | 0.26        | 0.08        | 0.29        | 0.36        | 0.52        | 0.61         | 0.31         | 0.60         | 0.50        | 0.14        |
|      | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 7802        | 7504        | 8547        | 7539        | 7093        | 7193        | 7069        | 7839         | 7625         | 7569         | 7289        | 6550        |
| 办公用房 | 办公供应套数                        | 23          | 126         | 91          | 0           | 7           | 0           | 0           | 0            | 0            | 1            | 0           | 0           |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 5.43        | 21.56       | 15.61       | 0           | 1.37        | 0           | 0           | 0            | 0            | 0.16         | 0           | 0           |
|      | 办公销售套数                        | 0           | 3           | 0           | 0           | 2           | 0           | 1           | 1            | 7            | 82           | 1           | 0           |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0           | 0.77        | 0           | 0           | 0.43        | 0           | 0.25        | 0.2          | 0.11         | 1.75         | 0.46        | 0           |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 0           | 0.46        | 0           | 0           | 0.26        | 0           | 0.07        | 0.12         | 0.05         | 0.79         | 0.28        | 0           |
|      | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 0           | 6000        | 0           | 0           | 6000        | 0           | 3000        | 6000         | 4693         | 4500         | 6000        | 0           |
| 其他   | 其他供应套数                        | 250         | 20          | 0           | 21          | 77          | 41          | 30          | 17           | 0            | 0            | 0           | 25          |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0.64        | 0.1         | 0           | 0.05        | 0.77        | 0.11        | 0.25        | 0.05         | 0            | 0            | 0           | 10.56       |
|      | 其他销售套数                        | 28          | 65          | 37          | 71          | 140         | 72          | 93          | 61           | 50           | 70           | 34          | 18          |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.21        | 0.39        | 0.31        | 0.24        | 0.5         | 0.22        | 0.23        | 0.17         | 0.22         | 0.19         | 0.11        | 0.05        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.14        | 0.21        | 0.21        | 0.15        | 0.34        | 0.15        | 0.16        | 0.12         | 0.15         | 0.14         | 0.08        | 0.04        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 6506        | 5541        | 6631        | 6208        | 6765        | 6797        | 7177        | 7103         | 7164         | 7281         | 7362        | 7350        |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 七、沈河区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 0           | 0.18        | 12.89       | 18.79       | 0           | 6.67        | 6.49        | 0            | 10.01        | 7.42         | 5.98        | 0           |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 5.66        | 0           | 0           | 27.17       | 0           | 0           | 0           | 5.84         | 1.20         | 7.04         | 5.00        | 5.05        |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 25.98       | 0           | 0           | 135.0<br>1  | 0           | 0           | 0           | 78.87        | 4.22         | 21.49        | 7.75        | 29.09       |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 9.09        | 0           | 0           | 45.61       | 0           | 0           | 0           | 23.01        | 1.22         | 5.04         | 2.14        | 8.56        |
| 商品房  | 供应套数                          | 3164        | 2026        | 292         | 410         | 1344        | 1215        | 2237        | 1271         | 1381         | 470          | 22          | 905         |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 9.33        | 11.86       | 3.68        | 8.14        | 16.67       | 8.83        | 19.61       | 9.61         | 9.89         | 4.62         | 0.69        | 11.15       |
|      | 销售套数                          | 160         | 332         | 443         | 178         | 323         | 319         | 362         | 403          | 432          | 685          | 765         | 269         |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 1.67        | 3.12        | 4.37        | 2.2         | 11.07       | 3.91        | 5.01        | 3.85         | 4.23         | 7.99         | 10.86       | 3.18        |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 1.63        | 3.79        | 5.51        | 2.84        | 14.31       | 4.18        | 6.14        | 4.55         | 5.42         | 10.45        | 13.62       | 3.81        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 9766        | 12173       | 12615       | 12874       | 12926       | 10688       | 12256       | 11820        | 12793        | 13068        | 12546       | 11971       |
| 商品住宅 | 住宅供应套数                        | 457         | 514         | 292         | 0           | 1212        | 1198        | 2198        | 1012         | 666          | 425          | 22          | 360         |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 4.78        | 6.21        | 3.68        | 0           | 13.23       | 8.63        | 18.54       | 6.99         | 4.88         | 3.58         | 0.69        | 3.67        |
|      | 住宅销售套数                        | 125         | 270         | 387         | 155         | 214         | 238         | 308         | 344          | 340          | 422          | 522         | 192         |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 1.36        | 2.47        | 3.71        | 1.73        | 2.59        | 2.24        | 3.18        | 3.47         | 3.45         | 3.83         | 4.96        | 1.70        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 1.29        | 2.77        | 4.55        | 2.41        | 3.23        | 2.33        | 3.91        | 4.01         | 4.33         | 4.78         | 5.93        | 2.11        |
|      | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 9524        | 11215       | 12887       | 13877       | 12449       | 10395       | 12297       | 11548        | 12544        | 12476        | 11947       | 12403       |
| 商业用房 | 商业供应套数                        | 2707        | 1447        | 0           | 410         | 132         | 17          | 39          | 11           | 611          | 45           | 0           | 29          |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 4.54        | 4.97        | 0           | 8.14        | 3.44        | 0.2         | 1.07        | 0.15         | 4.5          | 1.05         | 0           | 0.74        |
|      | 商业销售套数                        | 8           | 10          | 17          | 1           | 19          | 56          | 5           | 36           | 36           | 66           | 12          | 12          |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.09        | 0.37        | 0.35        | 0.01        | 3.17        | 0.43        | 0.59        | 0.25         | 0.46         | 1.23         | 0.23        | 0.11        |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 0.13        | 0.77        | 0.69        | 0.01        | 5           | 0.77        | 0.97        | 0.43         | 0.78         | 2.69         | 0.38        | 0.23        |
|      | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 14346       | 20663       | 19642       | 15000       | 15770       | 17977       | 16388       | 16910        | 16832        | 21771        | 16710       | 20879       |
| 办公用房 | 办公供应套数                        | 0           | 1           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 248          | 0            | 0            | 0           | 516         |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0           | 0.16        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 2.47         | 0            | 0            | 0           | 6.74        |
|      | 办公销售套数                        | 19          | 32          | 28          | 14          | 78          | 18          | 37          | 11           | 35           | 177          | 225         | 63          |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.2         | 0.22        | 0.29        | 0.43        | 5.28        | 1.23        | 1.21        | 0.08         | 0.24         | 2.89         | 5.64        | 1.36        |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 0.19        | 0.21        | 0.25        | 0.4         | 6.06        | 1.07        | 1.24        | 0.08         | 0.25         | 2.95         | 7.28        | 1.46        |
|      | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 9501        | 9650        | 8707        | 9104        | 11480       | 8729        | 1.222       | 9599         | 10187        | 10221        | 12913       | 10701       |
| 其他   | 其他供应套数                        | 0           | 64          | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 104          | 0            | 0           | 0           |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0           | 0.52        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0.50         | 0            | 0           | 0           |
|      | 其他销售套数                        | 8           | 20          | 110         | 8           | 12          | 7           | 12          | 12           | 21           | 20           | 6           | 2           |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.02        | 0.05        | 0.03        | 0.03        | 0.03        | 0.02        | 0.03        | 0.04         | 0.07         | 0.04         | 0.02        | 0.01        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.01        | 0.04        | 0.02        | 0.02        | 0.02        | 0.01        | 0.02        | 0.03         | 0.05         | 0.02         | 0.01        | 0.01        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7295        | 7280        | 8598        | 8193        | 7956        | 7615        | 8410        | 7781         | 7317         | 6246         | 8241        | 10807       |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 八、苏家屯区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 0           | 0           | 75.53       | 11.52       | 7.94        | 0           | 28.89       | 47.20        | 51.42        | 15.73        | 12.91       | 0           |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 56.78       | 3.74        | 0           | 43.9        | 16.1        | 0.8         | 0           | 28.89        | 47.19        | 46.86        | 6.91        | 10.00       |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 90.09       | 2.99        | 0           | 48.68       | 28.09       | 0.64        | 0           | 32.48        | 37.76        | 81.82        | 8.49        | 11.27       |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 7.55        | 0.11        | 0           | 4           | 2.7         | 0.03        | 0           | 2.51         | 1.37         | 6.59         | 0.86        | 0.39        |
| 商品房  | 供应套数                          | 510         | 2922        | 2035        | 274         | 6388        | 946         | 790         | 255          | 2967         | 1965         | 0           | 0           |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 4.95        | 21.75       | 15.4        | 3.12        | 35.99       | 9.21        | 7.99        | 2.19         | 24.62        | 10.26        | 0           | 0           |
|      | 销售套数                          | 810         | 560         | 830         | 1100        | 1060        | 845         | 836         | 878          | 1206         | 1017         | 749         | 575         |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 7.2         | 5.11        | 7.88        | 9.25        | 9.73        | 7.13        | 9.05        | 8.00         | 11.21        | 9.29         | 6.72        | 5.11        |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 4.13        | 3.06        | 4.36        | 4.75        | 5.43        | 3.99        | 5.44        | 4.46         | 6.17         | 5.41         | 4.17        | 2.80        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 5732        | 5978        | 5537        | 5138        | 5581        | 5589        | 6010        | 5571         | 5502         | 5827         | 6204        | 5475        |
| 商品住宅 | 住宅供应套数                        | 504         | 2825        | 1894        | 274         | 1694        | 928         | 650         | 225          | 2899         | 474          | 0           | 0           |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 4.74        | 20.66       | 14.4        | 3.12        | 15.76       | 8.47        | 6.70        | 1.83         | 23.79        | 3.55         | 0           | 0           |
|      | 住宅销售套数                        | 745         | 502         | 761         | 1061        | 994         | 759         | 758         | 832          | 1158         | 952          | 587         | 540         |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 6.37        | 4.53        | 7.22        | 8.90        | 9.01        | 6.24        | 8.00        | 7.68         | 10.75        | 8.45         | 5.55        | 4.94        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 3.37        | 2.45        | 3.67        | 4.4         | 4.68        | 3.11        | 4.38        | 4.11         | 5.65         | 4.53         | 3.08        | 2.61        |
|      | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 5292        | 5409        | 5087        | 4945        | 5195        | 4976        | 5478        | 5348         | 5261         | 5364         | 5543        | 5287        |
| 商业用房 | 商业供应套数                        | 6           | 97          | 41          | 0           | 4658        | 18          | 62          | 30           | 39           | 1435         | 0           | 0           |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0.21        | 1.09        | 0.76        | 0           | 18.48       | 0.74        | 0.96        | 0.35         | 0.75         | 6.56         | 0           | 0           |
|      | 商业销售套数                        | 62          | 53          | 63          | 29          | 49          | 41          | 49          | 23           | 31           | 55           | 148         | 31          |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.82        | 0.58        | 0.64        | 0.33        | 0.67        | 0.78        | 0.96        | 0.27         | 0.42         | 0.76         | 0.53        | 0.16        |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 0.75        | 0.6         | 0.67        | 0.33        | 0.71        | 0.78        | 0.98        | 0.30         | 0.47         | 0.82         | 0.58        | 0.18        |
|      | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 9115        | 10417       | 10525       | 9971        | 10580       | 9999        | 10162       | 10971        | 11160        | 10737        | 10932       | 10890       |
| 办公用房 | 办公供应套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公销售套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
| 其他   | 其他供应套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 36          | 0           | 78          | 0            | 29           | 56           | 0           | 0           |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0           | 0           | 100         | 0           | 1.75        | 0           | 0.32        | 0            | 0.07         | 0.15         | 0           | 0           |
|      | 其他销售套数                        | 3           | 5           | 0.24        | 10          | 17          | 45          | 29          | 23           | 17           | 10           | 14          | 4           |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.01        | 0.01        | 6           | 0.02        | 0.05        | 0.11        | 0.07        | 0.05         | 0.04         | 0.07         | 0.63        | 0.01        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.01        | 0.01        | 0.02        | 0.02        | 0.04        | 0.1         | 0.07        | 0.05         | 0.04         | 0.06         | 0.51        | 0.01        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7186        | 8276        | 7994        | 9555        | 8586        | 9208        | 9193        | 10216        | 10554        | 0.83         | 8036        | 8752        |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 九、铁西区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年<br>6 月 | 12 年<br>7 月 | 12 年 8<br>月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 102.4       | 46.80       | 173.63      | 43.4        | 69.01       | 41.42       | 65.89       | 14.39        | 49.97        | 4.61         | 10.38       | 2.88        |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 8.3         | 67.33       | 17.34       | 62.5        | 25.66       | 20.65       | 74.84       | 19.44        | 3.98         | 2.02         | 41.89       | 0.29        |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 7.27        | 77.06       | 28.91       | 120.86      | 44.1        | 39.96       | 80.57       | 27.56        | 7.96         | 1.54         | 42.07       | 0.50        |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 0.54        | 8.36        | 5.74        | 15.68       | 6.262       | 3.33        | 10.43       | 2.57         | 2.46         | 0.1          | 2.99        | 0.15        |
| 商品房  | 供应套数                          | 4493        | 2726        | 2873        | 810         | 1866        | 4247        | 3186        | 1225         | 2602         | 3129         | 1541        | 158         |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 41.86       | 24.6        | 32.57       | 5.5         | 16.3        | 34.28       | 26.58       | 12.56        | 21.89        | 27.98        | 11.46       | 1.50        |
|      | 销售套数                          | 2378        | 2146        | 2673        | 2134        | 2919        | 2556        | 2735        | 2379         | 3902         | 3113         | 2269        | 1198        |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 19.58       | 31.93       | 21.68       | 17.42       | 27.88       | 21.85       | 19.34       | 19.31        | 32.11        | 25.32        | 21.05       | 10.88       |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 17.66       | 28.22       | 16.59       | 12.44       | 24.36       | 17.3        | 19.15       | 15.71        | 27.01        | 18.43        | 15.58       | 8.44        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 9022        | 8835        | 7653        | 7143        | 8738        | 7918        | 8020        | 8137         | 8412         | 7278         | 7404        | 7755        |
| 商品住宅 | 住宅供应套数                        | 4395        | 2255        | 2082        | 732         | 1692        | 3604        | 3045        | 1098         | 2289         | 2677         | 1261        | 150         |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 39.64       | 17.38       | 17.88       | 5.16        | 14.43       | 28.96       | 22.74       | 11.53        | 18.69        | 22.10        | 10.08       | 1.05        |
|      | 住宅销售套数                        | 1857        | 1784        | 2342        | 2003        | 2253        | 2159        | 2326        | 2019         | 2194         | 26.79        | 1994        | 1034        |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 15.1        | 13.91       | 18.43       | 16.19       | 18.88       | 18.58       | 19.34       | 16.94        | 18.34        | 21.88        | 16.86       | 8.87        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 10.97       | 8.99        | 12.6        | 10.75       | 13.73       | 12.68       | 13.74       | 12.22        | 11.85        | 14.31        | 11.26       | 5.98        |
| 商业用房 | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7265        | 6460        | 6838        | 6641        | 7272        | 6821        | 7105        | 7217         | 6460         | 6541         | 6678        | 6748        |
|      | 商业供应套数                        | 94          | 305         | 97          | 23          | 100         | 375         | 120         | 67           | 215          | 293          | 57          | 8           |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 2.04        | 6.81        | 5.32        | 0.21        | 1.68        | 4.3         | 3.77        | 0.88         | 2.68         | 5.27         | 0.41        | 0.45        |
|      | 商业销售套数                        | 441         | 250         | 200         | 81          | 501         | 230         | 216         | 237          | 1325         | 247          | 208         | 96          |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 2.66        | 15.28       | 2.65        | 1.04        | 8.3         | 2.78        | 2.39        | 1.83         | 11.39        | 2.27         | 3.9         | 1.61        |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 4.57        | 16.12       | 3.45        | 1.51        | 9.97        | 4.15        | 3.46        | 2.98         | 13.20        | 3.18         | 4.12        | 2.06        |
| 办公用房 | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 1722<br>1   | 1055<br>1   | 1301<br>1   | 1455<br>4   | 1202<br>1   | 14951       | 1444<br>6   | 1.62         | 1159<br>6    | 1400<br>2    | 1038<br>9   | 1280<br>6   |
|      | 办公供应套数                        | 0           | 0           | 554         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0           | 0           | 9           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公销售套数                        | 21          | 57          | 27          | 13          | 29          | 18          | 135         | 41           | 274          | 36           | 13          | 44          |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 1.6         | 2.60        | 0.33        | 0.09        | 0.38        | 0.1         | 1.98        | 0.32         | 2.12         | 0.37         | 0.07        | 0.34        |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 1.95        | 2.98        | 0.3         | 0.08        | 0.34        | 0.08        | 1.77        | 0.28         | 1.71         | 0.37         | 0.06        | 0.33        |
| 其他   | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 12230       | 11447       | 8885        | 9015        | 9021        | 7944        | 8962        | 8710         | 8068         | 10237        | 8343        | 9784        |
|      | 其他供应套数                        | 4           | 166         | 140         | 55          | 74          | 268         | 21          | 60           | 98           | 159          | 223         | 0           |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0.18        | 0.41        | 0.37        | 0.13        | 0.19        | 1.02        | 0.06        | 0.14         | 0.51         | 0.61         | 0.95        | 0           |
|      | 其他销售套数                        | 59          | 55          | 104         | 37          | 136         | 149         | 58          | 82           | 109          | 151          | 54          | 24          |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.22        | 0.14        | 0.27        | 0.10        | 0.32        | 0.38        | 0.14        | 0.20         | 0.26         | 0.80         | 0.14        | 0.06        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.16        | 0.13        | 0.24        | 0.1         | 0.31        | 0.39        | 0.16        | 0.22         | 0.25         | 0.56         | 0.13        | 0.06        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 7385        | 9055        | 9142        | 9817        | 9734        | 10116       | 10882       | 10800        | 9425         | 6976         | 9669        | 9420        |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 十、于洪区

| 指标   |                               | 12 年<br>3 月 | 12 年<br>4 月 | 12 年<br>5 月 | 12 年 6<br>月 | 12 年<br>7 月 | 12 年<br>8 月 | 12 年<br>9 月 | 12 年<br>10 月 | 12 年<br>11 月 | 12 年<br>12 月 | 13 年<br>1 月 | 13 年<br>2 月 |
|------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 土地   | 土地出让面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 85.48       | 18.17       | 116.32      | 70.6        | 4.55        | 45.05       | 88.22       | 0            | 85.38        | 32.47        | 49.18       | 4.75        |
|      | 土地成交面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 15.46       | 44.18       | 12.02       | 131.93      | 20.17       | 21.56       | 44.91       | 34.24        | 22.39        | 27.18        | 32.86       | 42.75       |
|      | 成交土地可建面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 34.6        | 80.86       | 25.95       | 177.23      | 26.13       | 49.92       | 79.82       | 59.53        | 55.98        | 72.49        | 56.51       | 93.00       |
|      | 土地成交总价 (亿元)                   | 2.82        | 3.62        | 4.86        | 17.41       | 1.76        | 10.03       | 6.91        | 10.19        | 11.97        | 18.02        | 4.65        | 18.22       |
| 商品房  | 供应套数                          | 897         | 1159        | 1932        | 2393        | 2118        | 1889        | 4126        | 63           | 3129         | 2926         | 1563        | 0           |
|      | 新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 7.5         | 11.04       | 19.61       | 23.17       | 39.96       | 19.92       | 44.52       | 1.68         | 25.39        | 23.53        | 16.90       | 0           |
|      | 销售套数                          | 1668        | 1356        | 2138        | 2256        | 2334        | 1994        | 1798        | 2267         | 1922         | 2579         | 1580        | 1199        |
|      | 销售面积 (万 m <sup>2</sup> )      | 15.42       | 12.53       | 19.8        | 21.48       | 22.53       | 19.96       | 19.14       | 22.25        | 19.51        | 23.09        | 15.62       | 11.54       |
|      | 销售金额 (亿元)                     | 10.02       | 8.27        | 11.82       | 13.67       | 14.29       | 12.36       | 13.03       | 15.02        | 13.27        | 15.38        | 10.28       | 9.39        |
|      | 销售均价 (元/m <sup>2</sup> )      | 6496        | 6602        | 5967        | 6366        | 6343        | 6193        | 6806        | 6752         | 6802         | 6664         | 6581        | 8140        |
| 商品住宅 | 住宅供应套数                        | 892         | 1076        | 1908        | 2277        | 2013        | 1738        | 3714        | 43           | 3075         | 2452         | 1271        | 0           |
|      | 住宅新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 7.39        | 9.30        | 19.09       | 21.42       | 23.72       | 14.63       | 41.23       | 0.84         | 24.30        | 18.11        | 12.16       | 0           |
|      | 住宅销售套数                        | 1553        | 1238        | 2033        | 2178        | 2151        | 1807        | 1639        | 2092         | 1815         | 2367         | 1481        | 971         |
|      | 住宅销售面积 (万 m <sup>2</sup> )    | 13.96       | 11.23       | 18.59       | 20.63       | 20.9        | 17.04       | 16.06       | 20.03        | 17.21        | 20.72        | 13.82       | 9.41        |
|      | 住宅销售金额 (亿元)                   | 8.7         | 7.06        | 10.68       | 12.84       | 12.89       | 10.36       | 10.91       | 12.93        | 11.12        | 13.33        | 8.91        | 6.26        |
|      | 住宅销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 6236        | 6281        | 5744        | 6224        | 6166        | 6082        | 6791        | 6452         | 6459         | 6433         | 6449        | 6654        |
| 商业用房 | 商业供应套数                        | 5           | 45          | 24          | 63          | 37          | 119         | 293         | 20           | 54           | 243          | 194         | 0           |
|      | 商业房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0.11        | 1.41        | 0.52        | 1.58        | 0.49        | 5.22        | 2.81        | 0.84         | 1.08         | 4.23         | 4.49        | 0           |
|      | 商业销售套数                        | 91          | 81          | 87          | 52          | 119         | 135         | 78          | 108          | 75           | 120          | 61          | 216         |
|      | 商业房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 1.4         | 1.21        | 1.17        | 0.75        | 1.45        | 1.77        | 1.58        | 1.47         | 1.65         | 1.44         | 0.94        | 2.09        |
|      | 商业销售金额 (亿元)                   | 1.26        | 1.14        | 1.11        | 0.75        | 1.18        | 1.53        | 1.46        | 1.76         | 1.89         | 1.62         | 1.05        | 3.11        |
|      | 商业房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 8997        | 9455        | 9480        | 10044       | 8085        | 8642        | 9236        | 11927        | 11443        | 11268        | 11122       | 14852       |
| 办公用房 | 办公供应套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> ) | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公销售套数                        | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公销售金额 (亿元)                   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
|      | 办公房销售均价 (元/m <sup>2</sup> )   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0            | 0            | 0            | 0           | 0           |
| 其他   | 其他供应套数                        | 0           | 38          | 0           | 53          | 68          | 32          | 119         | 0            | 0            | 231          | 98          | 0           |
|      | 其他新增供应面积 (万 m <sup>2</sup> )  | 0           | 0.33        | 0           | 0.17        | 15.75       | 0.07        | 0.47        | 0            | 0            | 1.19         | 0.24        | 0           |
|      | 其他销售套数                        | 24          | 37          | 18          | 26          | 64          | 52          | 89          | 67           | 32           | 92           | 38          | 12          |
|      | 其他房销售面积 (万 m <sup>2</sup> )   | 0.06        | 0.08        | 0.04        | 0.1         | 0.18        | 1.14        | 1.49        | 0.73         | 0.64         | 0.92         | 0.85        | 0.04        |
|      | 其他销售金额 (亿元)                   | 0.05        | 0.07        | 0.03        | 0.08        | 0.23        | 0.46        | 0.65        | 0.33         | 0.25         | 0.43         | 0.31        | 0.02        |
|      | 其他销售均价 (元/m <sup>2</sup> )    | 8296        | 8370        | 7340        | 8404        | 12867       | 4056        | 4387        | 4537         | 4028         | 4655         | 3653        | 6117        |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

**附：本月土地成交明细表**

| 土地名称                                                | 区域   | 规划用途        | 占地面积<br>(平米) | 建筑面积<br>(平米) | 成交总价<br>(万元)    | 竞得人                 | 出让方式 |
|-----------------------------------------------------|------|-------------|--------------|--------------|-----------------|---------------------|------|
| 沈土拍【2013】第 7 号大东区<br>2013-005 欧博城东-5 地块             | 大东区  | 居住用地        | 88376.04     | 212102.5     | 44796.048       | 沈阳威嘉置业有限公司          | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 6 号苏家屯区<br>SJT2012-72 苏家屯区沈大高速公路东、乔松路南地块 | 苏家屯区 | 商业(农产品批发市场) | 17801        | 26701.5      | 674.6668        | 沈阳苏家屯区乔松农贸批发市场      | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 6 号和平区<br>CB2012-4 长白西二街东、24 米规划路北地块     | 和平区  | 居住用地        | 117099       | 351297       | 104089.30<br>11 | 嘉逊发展香港(控股)有限公司      | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 6 号东陵区<br>QPS12-046 满堂街道 12046 地块        | 东陵区  | 一类居住用地(R1)  | 9212.95      | 11055.54     | 1080.1263       | 沈阳东瀛房地产开发有限公司       | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 6 号于洪区<br>YHXC2012-16 于洪新城 57 号地块        | 于洪区  | 居住用地        | 79040.56     | 237121.68    | 47898.579<br>4  | 沈阳宏禹轩房屋开发有限公司       | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 6 号于洪区<br>YHXC2012-17 于洪新城 61 号地块        | 于洪区  | 居住用地        | 90051.02     | 225127.55    | 43224.489<br>6  | 沈阳创富瑞基投资咨询有限公司      | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 6 号于洪区<br>YHXC2012-19 于洪新城 67 号地块        | 于洪区  | 居住用地        | 105773       | 211546       | 42732.292       | 沈阳华沃置业有限公司          | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 6 号于洪区<br>YHXC2012-20 于洪新城 51-3 号地块      | 于洪区  | 商业用地        | 16562        | 24843        | 5470.4286       | DECATHLON S.A (迪卡侬) | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 6 号于洪区<br>YHXC2012-21 于洪新城 69 号地块        | 于洪区  | 居住用地        | 136102.49    | 231374.23    | 42850.507<br>4  | 沈阳汇成房地产开发有限公司       | 拍卖   |
| 沈土拍【2013】第 8 号沈北新区<br>沈北 2012-101 203 国道西侧-30 地块    | 沈北新区 | 居住商业        | 103664       | 165862.4     | 13749.993       | 沈阳富嘉园房地产开发有限公司      | 拍卖   |
| 沈土挂【2013】1 号沈河区<br>2013-003 东陵路 28 号地块              | 沈河区  | 商业服务业设施用地   | 29142.96     | 67028.81     | 15082.884<br>2  | 沈阳业乔瑞星汽车销售服务有限公司    | 挂牌   |
| 沈土挂【2013】1 号沈河区<br>2013-004 金廊 5 号南部地块              | 沈河区  | 商业          | 11700        | 175500       | 47192.393<br>7  | 辽宁思睿置业有限公司          | 挂牌   |

|                                              |           |            |           |            |             |                   |    |
|----------------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-------------|-------------------|----|
| 沈土拍[2013]第8号沈北新区沈北 2012-101 203 国道西侧-30 地块   | 沈北新区      | 居住商业       | 103664    | 165862.4   | 13749.99296 | 沈阳富嘉园置业有限公司       | 拍卖 |
| 沈土挂【2013】2号铁西区JK2012-169 浑河二十街-40 地块         | 铁西区       | 商业用地(加气站)  | 2955.6    | 5024.52    | 1520.95176  | 沈阳石油天然气有限公司       | 挂牌 |
| 沈土挂【2013】2号苏家屯区SJT2012-59 苏家屯区雪莲街西、长大铁路东地块   | 苏家屯区      | 公用设施用地(供热) | 67514     | 74265.4    | 2835.588    | 沈阳天润热力供暖有限公司      | 挂牌 |
| 沈土挂【2013】2号苏家屯区SJTG2012-71 苏家屯区林盛街道褚贵堡村沙河南地块 | 苏家屯区      | 工业         | 14691     | 11752.8    | 426.039     | 沈阳荣坤现代农业有限公司      | 挂牌 |
| 沈土挂【2013】3号东陵区(浑南新区)DLG-1157 SHN11-01-08 地块  | 东陵区(浑南新区) | 工业用地       | 125310.96 | 100248.768 | 7055.007048 | 沈阳东软医疗系统有限公司      | 挂牌 |
| 沈土挂【2013】3号东陵区(浑南新区)DLG-1158 CSM01-02-08 地块  | 东陵区(浑南新区) | 仓储用地       | 165955.1  | 132764.08  | 9476.03621  | 毅都(沈阳)冷链物流发展有限公司  | 挂牌 |
| 沈土挂【2013】3号东陵区(浑南新区)DLG-1159 CSM01-02-10 地块  | 东陵区(浑南新区) | 仓储用地       | 63385.54  | 50708.432  | 3619.314334 | 毅都(沈阳)冷链物流发展有限公司  | 挂牌 |
| 沈土挂【2013】5号沈河区2013-007 凯宾斯基东地块               | 沈河区       | 商业         | 9693.1    | 48465.5    | 23365.98891 | 国家开发银行股份有限公司辽宁省分行 | 挂牌 |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 附件：■ 克而瑞·沈阳机构服务内容简介

### ◆ 业务体系一： 信息系统

【中国唯一的房地产全产业链信息解决方案——CRIC2013 中国房地产决策咨询系列产品】



#### ➤ 住宅地产

CRIC2013-市场顾问版

CRIC2013-营销顾问版

CRIC2013-产品顾问版

CRIC2013-项目定制版

#### ➤ 商业地产

CRIC2013-市场版

CRIC2013-商家版

#### ➤ 土地市场

CRIC2013-土地顾问版

#### ➤ 主题地产

CRIC2013-旅游地产

CRIC2013-养老地产

CRIC2013-工业地产

#### ➤ 地产金融

中文版/英文版

#### ➤ 建筑建材

CRIC2013-建筑建材

## ◆ 业务体系二：市场监测、研究

### 【日常研究成果分享（免费）】

《全国房地产项目优秀营销案例分享》

《全国房地产市场每日要闻综述（地产纪要）》

《旅游地产快讯》

《房地产行业重点信息专题研究成果发布（不定期）》

《全国房地产典型案例解析》

《国内外经典行业资料分享》

《地产观察》杂志等

### 【常规/定制研究监测服务（付费）】

《沈阳市房地产市场月度研究报告》

《沈阳市房地产市场年度研究报告》

《企业定制月/季度报告》

《\*\*项目市场监测报告》

《沈阳市房地产市场竞品监测报告》

《沈阳市房地产市场新开盘项目监测报告》

《沈阳市房地产市场营销监测报告》

《全国及沈阳市房地产政策资讯及相关动态研究监测报告》等

## ◆ 业务体系三：咨询顾问

《城市进入咨询服务》

《土地价值评估报告》

《项目可行性分析研究报告》

《项目前期定位及物业发展建议报告》

《项目工程规划建议报告》

《项目价格定位及营销推广建议报告》

《项目营销推广策略及执行方案》

《项目营销诊断及解决方案》

《项目全程咨询顾问服务》等

## ■ 易居体系八大业务品牌



## ■ 易居体系“三纵四横”运营模式





领先的线上线下房地产信息及咨询服务供应商

**上海克而瑞信息技术有限公司**

[www.cricchina.com](http://www.cricchina.com)

更多房地产信息（CRIC 数据库）、研究和咨询服务欢迎联系克而瑞各城际机构

沈阳机构

联系电话：024-23531717-610