

4月第1周 周报



专业的沈阳房产信息服务商

Apr.2014/ No.005

铁西老城土地开发殆尽 新楼盘向开发区集中



沈阳地产研究院

铁西区是沈阳市五城区之一，是中国著名的工业区，辖区面积484平方公里，人口114万，受市级管理权限。近年来铁西区经过“东搬西建”的科学规划及组织，一大批重工企业纷纷搬迁老城，污染治理，城市绿化等重点工程不断跟进，使铁西发生了从老旧城区到现代化气派新城脱胎换骨的变革，并且荣获了“联合国全球宜居城区示范奖”的殊荣。

2007年始，铁西老城的房地产进入了发展的快车道，这首先得益于政府“东搬西建”的强大号召力，企业搬迁之后的工业厂区一度为房地产开发提供了黄金土壤，华润、万科、保利等一线品牌地产蜂拥而入，一座座中高端品牌楼盘拔地而起。如今，目前铁西老城区新建商品住宅项目共28个，土地资源较为稀缺，可供开发的地块逐年减少，大多向肇工街、重工街一带转移，新楼盘供应有限。

因为企业大规模迁入而发展起来的铁西经济技术开发区，成了西部新楼盘开发的主战场，区域新建商品住宅项目共35个，多层、高层、小高层产品为主，商品房价格仅仅四五千元一平，非常亲民，深受刚需置业者的追捧。

铁西的商业也今非昔比，十字金廊商业繁荣，除了铁百老商圈外，沈辽路商圈、北一路商圈等，随着万达广场等大型商业体的进驻而兴起，铁西的宜居程度位于沈阳各城区前列。

一、铁西老城产品分析

1、产品分布呈现出稳定性与集中性的特点

新地块较少，现有新楼盘存量逐渐递减

截止到目前，2014年铁西老城的纯新盘只有两家上市，分别是东亚·优立方与中恒广场的公寓、写字间产品，是推盘量较少的区域之一。这一情况与铁西老城的分布特点不无关系，较之其他各区，铁西老城的新楼盘数量本身就不是很多，除去这些项目，可供开发的新地块更是少之又少，所以铁西老城的楼盘特征是较为稳定的，受到推盘量限制，未来选择空间不大，如想入手，完全可以依靠现有房源进行挑选。

老城新盘主要集中在肇工街板块

纵观整个铁西老城，区域内在售楼盘主要集中在肇工街板块，集中性尤为明显，以地铁一号线“重工街站”及“启工街站”两大地铁口为圆心，就基本可以辐射出铁西老城新盘的生活圈。仅在肇工街沿线，就有绿厦·爵仕意境、方大·胜景、美好愿景、沈阳恒大华府、万科·朗润园等楼盘有序集中布局，在兴隆大都汇、大润发等商业的围合下，这里自成一体，新盘特征明显。

2、产品类型较为均衡：小高层、高层、洋房、精装、公寓品类覆盖齐全

虽然铁西老城的新楼盘数量不多，但产品品类覆盖齐全，以高层、小高层产品居多，多层及洋房产品则同样集中在肇工街板块周围，如万科、方大、龙湖等品牌地产，其中也不乏沈阳恒大华府、万科·朗润园这种精装修产品。还值得一提的是，铁西老城的公寓与写字间产品数量是各区域中占比较高的。

3、整体价格平稳，小高、高层均价8000元/平左右，洋房10000元/平左右

相比较之下，铁西老城的价格情况是非常清晰的，已经形成平稳态势。正如下表：

肇工街板块小高、高层均价一览表

项目名称	在售小高、高层	小高、高层均价
沈阳恒大华府	180、309平	清水6200元/平、精装8500元/平
绿厦·爵仕意境	小高43-104平	7300-8300元/平
万科·朗润园	高层72-140平	8800元/平
方大·胜景	高层77-122平	8200元/平
龙湖·花千树	小高89-100平	8100元/平

肇工街板块多层、洋房均价一览表

项目名称	在售多层、洋房	多层、洋房均价
沈阳恒大华府	—	—
绿厦·爵仕意境	多层85-140平	9000-10000元/平
万科·朗润园	洋房160平	11000-12000元/平
方大·胜景	洋房137-193平	11000元/平
龙湖·花千树	多层95、电梯洋房128-168平	多层9000-10000元/平 洋房10500元/平

4、铁西老城销售状况无太大波动

就目前情况来看，自从2014年开年以来，铁西老城并未迎来2014年的销售热潮，这与沈阳整个房产市场销售状况不无关系，也与铁西老城的推盘量有一定联系。此外，老城的生活圈是比较成熟的，那么正如前面提到的在售产品均价及布局集中性的特性，较之铁西新区等区域，铁西老城对购房者还是有一定门槛的。

5、铁西老城客群以老城本地人及改善型购房者居多

一直以来，购房者都受到地缘性的巨大影响，简单说来就是倾向于购买自己熟悉的或之前所居住的区域，这种影响不仅作用于沈阳本地人，同样适用于外地人。所以铁西老城也受此影响，一些铁西原有居民选择安家老城的情况较为明显，另外就是受到目前在售产品及价格因素影响，改善型购房者也相对更多。

二、铁西开发区产品分布特点

1、铁西开发区共有新楼盘35家，主要汇聚在中央大街，张士、开发大道、沈辽西路，以及区域地铁一号线沿线。区域内普宅项目达到95%以上，以刚需为主，属于名副其实的沈阳房价低洼板块。

区域小板块	楼盘现状	主要配套
中央大街沿线	中央大街楼盘16个。包含爱丽香舍、竖琴湾、澳海澜庭、三一·新境界、荣盛·幸福大道、中南世纪城、阳光100果岭公馆等，汇聚了区域大部分品牌与热销楼盘。	中央大街上有“一府两院”（铁西开发区政府、法院、检察院）及会展中心，周围建有勋望小学、小哈津幼儿园、沈阳化工大学、沈阳工业大学等众知名学府，众多工厂企业汇聚，另有地铁途径，为铁西新区配套较完善地块。
张士开发大道	张士、开发大道与沈辽西路所在构成的板块为铁西新区楼盘第二大汇聚区。共有15个楼盘。香槟蓝郡等本土开发项目汇聚。	本区域靠近于洪广场，汇集张士灯具城、沈阳开发区国税局等，四大银行、华润万家等商超环绕，生活配套较成熟。
区域地铁一号线沿线	地铁一号线沿线共11个盘，有在全沈阳销售较好的丽水金阳、梦想天成、巴黎梦夏等。	沈阳地铁一号线开通后，铁西区域链接起铁西商圈、太原街商圈繁华，为区域楼盘发展带来利好，地铁亦成为大家置业本区域的重要因素。

2、5000元/平以下楼盘10家，适合工薪族置业

从目前沈阳房地产市场来看，涵盖5000元/平以下楼盘的板块非常罕见，而在铁西开发区之内却有大量的不足5000元/平的房产上市，如中南·世纪城、远大花园、澳海澜庭等，大多以90平以下小户型为主，户型以朝南或南北通透居多，这些物美价廉的房产为工薪族置业降低了购房门槛。

3、区域地铁高层5000元/平以上，多层地铁房逼近7000元/平

区域地铁房相比非普通住宅而言价格略高一些，不过地铁起始区域的中央大街站地铁房价格依然平易近人，如丽·十二公馆的高层价格刚过5000，但是在地铁张士站以及开发大道站附近的多层已经高达7000元/平，地铁的保值增值性再次得到了验证。

从调查数据来看，铁西开发区内的楼盘销售尚可，大多以每天一套房的去化速度在销售，除了房价洼地的优势外，地铁的利好也是一大原因。

4、企业职工是开发区的主要置业客群

通过抽样调查数据分析，铁西新区置业客群主要以在铁西新区工作居住的人为主，也有少量来自于洪区的客群。从年龄上分析，铁西新区的置业客群主要集中在70后及80后人群，从置业需求看，刚需客群仍占有绝对比例，区域房价在6200元/平左右，性价比较高。

从职业类别看，置业者多为区域内工厂职工人员。以铁西区内V街区为例，大部分客群来自附近大型的工厂，如沈阳喜来地热清洗设备销售中心、沈阳铁西区诚搏机械加工部、沈阳真空热处理加工厂的职工。除了附近工厂职工，地缘客也是区域内客群的重要组成部分，像金沙美丽都，部分客群就是来自张士的地缘客。

5、配套相对完善 仍需借势铁西老城

铁西新区目前配套相对完善，公交线路较多、加之地铁一号线的贯通，成为区域内主要出行方式。区域内商业配套日臻完善，然而仍需主要借势铁西老城区的铁百商圈等的优势，区域内很多项目拥有自建商业配套及学区，对于销售形成良好助力。

铁西新区配套详细情况

交通	公交：111、501、722、101、206、283、161、167、171、261、铁西新区二号线等1 地铁：地铁一号线、地铁三号线
教育	幼儿园：小哈津幼儿园、园区自建幼儿园
	小学：张士小学、勋望小学、宁官实验小学
	中学：广全中学、洪庆中学
	大学：沈阳工业大学，沈阳化工大学
商业	大型商超：荣信财富广场、荣盛幸福大道、宁官大市场、张士灯具城、水产市场、盛发蔬菜批发市场等
	普通商业：华晨宝马、宁官市场、青城夜市
银行	盛京银行、工商银行、农业银行、中国邮政、中国银行、建设银行、招商银行、农村合作信用社等
医院	开发区医院，友谊医院、红十字友谊医院等
景观	远大湿地公园、熙湖、世纪高尔夫球场、西峡谷旅游区

三、铁西区未来发展前景

铁西除了已经发展成熟的地段外，铁西的宝马新城、铁西金谷、沈阳站西广场等核心区域不断提升，有效带动区域发展前景。铁西不断加强水系湿地、公园绿地、街心广场建设，对卫工河进行了生态改造和源头治理，滨河生态城综合景观带加紧建设，占地5平方公里的浑河西峡谷生态景观区工程全面开工。

无论是从交通路网的发达程度还是到居住环境的改善，铁西区都力争上游，短短数年间，铁西区以惊人的建设发展速度得到越来越多的人的认可，尤其是铁西区已成为办公中心区域，每天承载着大量人流上下班，越来越多的本地异乡客选择定居于此，未来发展前景依然向好。



沈阳地产研究院

官方网站

dcyjy.fangxiaoer.com

联系电话

024-88905000

E-mail

sydcyjy@fangxiaoer.com

官方微信

