房价网
www.fangjia.com

《房调报告》

房产专业调查评估报告

买家版



目录

1 合理买价

调查1. 精准评估价 P03
调查2. 市场挂牌价 P04
调查3. 成交历史 P04
调查4. 同类房源成交详情 P04

2 出租情况

调查1. 各房型租金均价走势图 P05
调查2. 各房型租金涨跌幅 P05
调查3. 各房型出租房源占比 P05

3 楼盘情报

调查1. 楼盘概况 P06
调查2. 开发商、物业详情 P06
调查3. 内部配套 P06
调查4. 房型图 P06
调查5. 楼盘照片 P07
调查6. 楼盘地图 P07

4 生活便利指数

调查1. 周边配套详情 P08

5 口碑与评价

评价信息 P09

6 楼市热度

调查1. 城市二手房挂牌走势 P10
调查2. 城市二手房成交走势 P10
调查3. 城市二手房均价走势 P10

7 房价预测

调查1. 楼盘房价预测 P11
调查2. 板块房价预测 P11
调查3. 城市房价预测 P11

8 中介情报

调查1. 周边中介成交量排名 P12
调查2. 周边中介详情一览 P12

9 月供收入比

调查1. 月供收入一览表 P13

10 交易税费

调查1. 二手房交易买卖双方税费一览表 P14

11 交易流程

二手房交易流程 P15

《房调报告》—房产专业调查评估报告

买家版

www.fangjia.com

调查目标	新湖云庭XX栋XXX室	**委托方**	用户名
报告编号	FD20140102145837	**调查方**	房价网数据中心
调查时间	2014年01月03日		

房产状况

小区名	新湖云庭	**地址**	徐汇小木桥路518弄、538弄
栋号	XX	**室号**	XXX
建筑类型	住宅、普通住宅	**建筑面积**	97平米
楼层	16	**总楼层**	23
朝向	西南	**房型**	2室1厅
小区位置	离小区出口近	**装修情况**	精装修
装修年限	4 年	**装修费用**	20 万元
景观		**噪音**	噪音较小
采光通风	无暗房/南北通风	**边套**	边套不带窗
厌恶设施		**车位情况**	

1 房子的合理买价

上海市徐汇区新湖云庭XX号XXX室 **的合理买价：** **366 万**

调查1. 精准估价

估价对象	新湖云庭XX栋XXX室
物业地址	徐汇小木桥路518弄、538弄
物业用途	公寓
建筑面积	97（平方米）
评估单价	人民币 **37,766**元/平米
评估总价	人民币 **366**万元
大写金额	人民币 叁佰陆拾陆万元
评估总价浮动范围	人民币 **345-386**万元

调查2. 市场挂牌价

新湖云庭



过去12周
最高单价**35,228**元/平米
最低单价**32,827**元/平米
环比上月: **+4.42%** ↑

斜土路板块



过去12周
最高单价**36,513**元/平米
最低单价**34,596**元/平米
环比上月: 持平

调查3. 新湖云庭XX号XXX室成交历史

该房源暂无成交记录!

调查4. 同类房源成交详情

楼盘名	面积（平米）	单价	参考成交价	成交月份
新湖云庭	111	29369 元/平米 最低单价	327 万	2013年10月
新湖云庭	110	29449 元/平米	325 万	2013年09月
新湖云庭	95	34635 元/平米	328 万	2013年09月
新湖云庭	95	31996 元/平米	303 万	2013年06月
新湖云庭	95	37021 元/平米 最高单价	350 万	2013年06月
新湖云庭	96	33971 元/平米	325 万	2013年05月
新湖云庭	90	36445 元/平米	326 万	2013年05月
新湖云庭	96	30313 元/平米	290 万	2013年03月
新湖云庭	89	36829 元/平米	328 万	2013年03月
新湖云庭	89	36829 元/平米	328 万	2013年03月

专业分析

徐汇新湖云庭位于徐汇区斜土路板块，地理位置较好，周边配套齐全。该小区距离地铁四、七号线均较近，属于地铁房。且该套房源是5年内精装修房，楼层较佳，目前评估均价为37766元/平方米

2 小区租金如何

当前新湖云庭租金均价——

1室：4498元/月

2室：6525元/月

3室：6655元/月

4室：7399元/月

在所有房型中，3室的出租房源最为紧缺

调查1. 各房型租金均价走势图



- 本月2居室租房均价： 6525元/月
  环比上月： +0.42% ↑
- 平均租金
  - 1居室：4498元/月
  - 3居室：6655元/月
  - 4居室：7399元/月

调查2. 各房型租金涨跌幅

新湖云庭本月1房均价：4498元/月 环比上月： +0.89% ↑

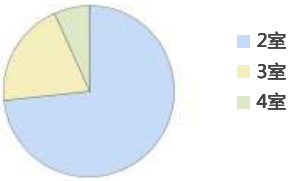
2房均价：6525元/月 环比上月： +0.42% ↑

3房均价：6655元/月 环比上月： +0.41% ↑

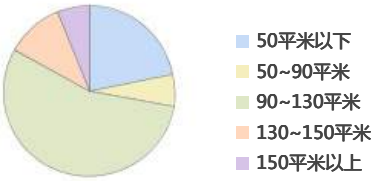
4房均价：7399元/月 环比上月： +1.49% ↑

调查3. 各房型出租房源占比

出租房型占比



出租面积占比



专业分析

新湖云庭靠近地铁、生活配套成熟，受到较多租房一族的青睐。尤其是二室、三室的户型，由于该楼盘地理位置优越，办公租房需求的人群较多。

3 全方位楼盘情报

调查1. 楼盘概况

开发商	上海源江置业发展有限公司	**占地面积**	13480平方米
物业公司	上海新湖物业管理有限责任公司	**建筑面积**	67000平方米
建筑类型	住宅、普通住宅	**交房时间**	2005-06-01
容积率	4.97	**绿化率**	30%
停车位	180个。	**物业费**	2.00元/平米·月

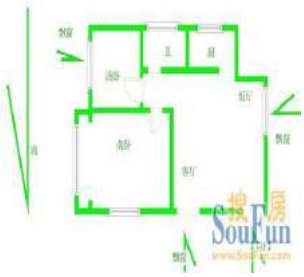
调查2. 开发商、物业公司详情

	开发商	物业公司
名称	上海源江置业发展有限公司	上海新湖物业管理有限责任公司
资质等级	暂定 （共四级＼最高一级）	一级 （共三级＼最高一级）
注册类型	有限责任公司	暂无
在管项目	房地产开发经营，物业管理，销售建材、水泥、钢材、木材、机电产品、金属材料（除专控）、日用百货、纺织原料（除棉花）、装璜材料（涉及许可证经营的凭许可证经营）	暂无
荣誉	暂无	暂无

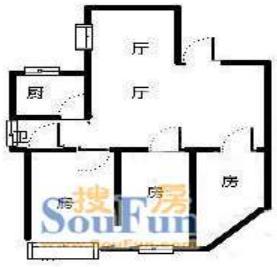
调查3. 楼盘内部配套

- 车位：180个。

调查4. 房型图



2房2厅



3房2厅



2房2厅

调查5. 楼盘照片






调查6. 楼盘地图



4 生活便利指数

综合评分：

调查1. 周边配套详情

交通： 9分

地铁：2条 —— 4号线、 7号线
公交车：6条 —— 938、 104、 128、 572、 572区、 隧道二线
距人民广场：4 公里　　距火车站（南站）：5 公里
距虹桥机场：11 公里　　距浦东机场：33 公里

教育： 10分

幼儿园 托儿所：2家 —— 宛南实验幼儿园托小班部、 婴智贝佳早教中心
小学：2家 —— 江南新村小学、 教科院实验小学
中学：3家 —— 上海市西南位育中学、 南洋中学、 上海市零陵中学
大学：2家 —— 复旦大学、 学尔森学院

医疗： 10分

医院：20家 —— 复旦大学附属中山医院 三甲 综合、 复旦大学附属儿科医院 三甲 儿科、 龙华医院 三甲 中医、 上海市肿瘤医院 三甲 肿瘤、 复旦大学附属肿瘤医院 三甲 肿瘤、 上海市精神卫生中心 三甲、 上海市徐汇区日晖地段医院、 日晖六村社区卫生服务站、 东一南居委红十字服务站、 西木社区卫生服务站.....

购物&美食： 10分

便利店：9家 —— 好德便利店、 兴鹏食品店、 迪亚天天、 良友金伴便利店、 可的便利店、 佳佳便利、 陵枫日用品商店、 晨光文具百货店、 宾馆小店
超市：11家 —— 家得利超市、 伍缘、 来伊份、 联华超市、 屈臣氏、 农工商超市、 卜蜂莲花、 快客、 华联超市、 世纪华联超市.....
美食：20家 —— 贝依烘焙工坊、 达庄茶馆、 江南小厨、 家继生煎铺、 馒头酒酿饼、 广州小吃、 福建沙县营养小吃、 胡记一品锅贴、 克莉丝汀、 赭石物语.....

金融： 8分

银行：4家 —— 中国农业银行、 中国建设银行、 广发银行、 中国工商银行

ATM：4家 —— 中国农业银行24小时自助银行、 中国工商银行24小时自助银行、 中国建设银行ATM、 招商银行24小时自助银行

专业分析

新湖云庭周边配套设施成熟。尤其是周边教育及医疗设施情况非常好，有重点中学大学及多家三甲医院。交通出行方面，由于靠近地铁四、七号线，出行便利程度可见一斑。

5 口碑和评价

正面评价 配套齐全 出行方便 近医院 学区房

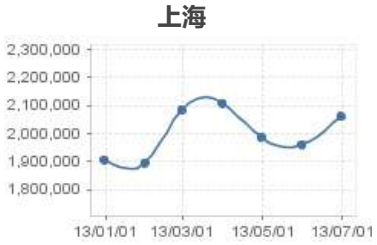
负面评价 有噪音

6 当前楼市总体热度

上海楼市热度指数：

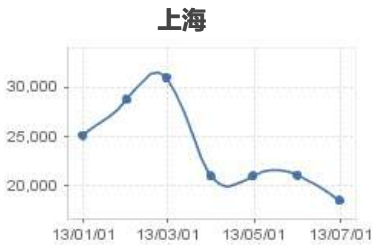
房东 45% VS 购房者 55%

调查1. 上海二手房挂牌量走势



过去12月
最高挂牌量2108425套/月
最低挂牌量1895200套/月
环比上月: +5.14% ↑

调查2. 上海二手房成交量走势



过去12月
最高成交量30962套/月
最低成交量18501套/月
环比上月: -12.2% ↓

调查3. 上海二手房均价走势



过去12周
最高单价30,527元/平米
最低单价28,448元/平米
环比上月: 持平

专业分析

环比上月，上海二手房成交量略有下降，但挂牌量略有上升，二手房均价有所上涨。从成交量走势看，近一个月有所萎缩可能是受到近期上海出台二套房首付七成的相关政策的影响。

7 房价预测

新湖云庭XX号XXX室 房价预测 (未来1年) —— +4.45% ↑

斜土路板块 二手房均价预测 (未来1年) —— +4.96% ↑

上海 二手房均价预测 (未来1年) —— +5.23% ↑

调查1. 新湖云庭房价预测

未来12个月后新湖云庭XX号XXX室房价预测值:

人民币 382万元

(涨跌幅： +4.45% ↑)

调查2. 斜土路板块房价预测

未来12个月后斜土路板块均价预测值:

人民币 38326元/平米

(涨跌幅： +4.96% ↑)

调查3. 上海房价预测

未来12个月后上海均价预测值:

人民币 32124元/平米

(涨跌幅： +5.23% ↑)

专业分析

新湖云庭村借助板块优势，未来走势仍有一定的上升空间。

未来一个阶段内，若无重大政策影响，上海总体楼市仍将延续目前的趋势，出现大幅度波动的可能性不大。

8 房子附近的中介排名

新湖云庭周边中介：

房源最多的中介——21世纪不动产锐丰（ 上海市斜土路1975号-9 ）

成交量最大的中介——上海君蕊房地产（暂无）

规模最大的中介——中原地产（ 斜土路1417号 ）

调查1. 各中介成交量排名

近一年来，各中介公司新湖云庭成交量排名情况

排名	中介名称	成交量市场份额
1	上海君蕊房地产	14%
2	上海中原物业	10%
3	上海太平洋房屋	10%
4	上海德佑房地产	6%
5	上海乐居房地产	6%

调查2. 各中介详情一览

中介名称	经营类型	规模（门店数）	荣誉和排名	门店地址
中原地产	直营	350家	金桥奖20强	斜土路1417号
太平洋房屋	加盟	50家	金桥奖20强	暂无
德佑地产	直营	100家	金桥奖20强	暂无
乐居地产	暂无	11家	暂无	暂无
21世纪不动产锐丰	直营	200家	金桥奖20强	上海市斜土路1975号-9

9 月供收入比

贷款期限30年，贷款7成的前提条件下，借款人的每月家庭收入至少达到 43200元，但仍对日常生活产生一定负担

只有当家庭收入达到 69600元/月，才不会对日常开支产生影响

调查1. 月供收入一览表

贷款期限	家庭收入	贷款成数（房产估价总值 366万元）				
		30%=109万	40%=146万	50%=183万	60%=219万	70%=256万
		月供				
		9,051元/月	12,068元/月	15,085元/月	18,103元/月	21,120元/月
30年	21000-25000	😊	😫	😫	😫	😫
	25000-29000	😊	🤢	😫	😫	😫
	29000-33000	😊	😊	🤢	😫	😫
	33000-37000	😊	😊	😊	😫	😫
	37000-41000	😊	😊	😊	🤢	😫
	41000-45000	😊	😊	😊	😊	🤢
	45000-49000	😊	😊	😊	😊	😊

😊 **较轻松**——月供与家庭收入占比小于50%

🤢 **有负担**——月供与家庭收入占比接近50%

😫 **压力大**——月供与家庭收入占比超出50%

10 房子所涉及的税费

在正常情况下，购买新湖云庭XX号XXX室需要承担约以下税费

下列税费以此房源估价366万为基础计算（仅供参考，以实际情况为准）

契税	中介费	其他费用 （根据实际情况可能会产生）
首套：366万X1.5%=54900元	366万X1%=36600元	公证费：366万X0.3%=10980元
非首套：366万X3%=109800元		房屋产权登记费：80元
		房屋评估费： 366万X0.5%=18300元
共计		
首套： 120860元　非首套： 175760元		

调查1. 二手房交易买卖双方税费一览表

税种及定义	购买方	出售方
契税	90平米（含）以下：成交价X1% 90-140平米（含）：成交价X1.5% (以上仍适用于首套购房) 140平米以上：成交价X3% (非首套购房成交价X3%)	
营业税		普通住宅： 满五年 免征 未满五年 全额X5.5%（5.4%） 非普通住宅： 满五年 差额X5.5%（5.4%） 未满五年 全额X5.5%（5.4%）
个人所得税		满五年：免交 （业主名下唯一房产，否则不免） 未满五年：成交价X1%或差额X20%
买卖合同公证费 （买卖合同需要公证才须缴纳）	房屋成交总额X0.3%	
房屋产权登记费	80元	
房屋评估费	一般为房产评估价的0.5%	
中介费	房款的1%	房款的1%

11 交易流程及周期



申明

在使用本报告前，请仔细阅读该申明的各项条款，以免发生不必要的纠纷！

1.本报告各项内容仅供用户参考使用，任何情况下不得被用作或视为国家法律认可的具有法定效力的房产相关证明文件（包括但不限于抵押贷款、房地产交易等情形）。

2.本报告内容以收集市场公开数据为主要手段，在收集所需数据之时已尽力确保数据的准确性，但并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的不良后果负责。

3.本报告中的各项评分标准为我司自行设定，不具有普遍性，相关评分仅供用户参考。

4.本报告中的房价预测内容是根据市场宏、微观政策以及趋势延续的方式进行判断，其不代表市场未来的真实走向，相关预测仅供参考。

5.本报告不对任何因使用本报告而做出的投资、交易与其他相关决定承担责任。

6.用户不得随意篡改本报告的相关内容，如因篡改本报告对我司造成任何损失，我司将追究其相关法律责任；如因篡改本报告对用户本人或他人所造成的不良后果和损失，用户须自行承担所有责任。

7.用户在使用本报告相关内容时，默认用户已了解并认同该申明的各项条款。

房价网
2014年01月03日

