房价网
www.fangjia.com

《房调报告》

房产专业调查评估报告

房东版



目录

1 合理卖价

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

2 稀缺程度

调查1. 同类房源挂牌量 P05
调查2. 同类房源成交量 P05
调查3. 同类房源关注度 P05
调查4. 成交占比 P05

3 出租情况参考

调查1. 各房型租金均价走势图 P06
调查2. 各房型租金涨跌幅 P06
调查3. 各房型出租房源占比 P06

4 江湖地位

调查1. 在板块内的排名 P07
调查2. 在区域内的排名 P07

5 楼市热度

调查1. 城市二手房挂牌走势 P08
调查2. 城市二手房成交走势 P08
调查3. 城市二手房均价走势 P08

6 房价预测

调查1. 楼盘房价预测 P09
调查2. 板块房价预测 P09
调查3. 城市房价预测 P09

7 中介情报

调查1. 周边中介成交量排名 P10
调查2. 周边中介详情一览 P10

8 交易税费

调查1. 二手房交易买卖双方税费一览表 P11

9 交易流程

二手房交易流程 P12

10 参考房源

参考房源 P13

《房调报告》—房产专业调查评估报告

房东版

www.fangjia.com

调查目标	奥林匹克花园XX栋XXX室	**委托方**	用户名
报告编号	FD20140102151325	**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	奥林匹克花园	**地址**	松江沪松公路1138号、涞亭北路99弄、涞寅路
栋号	XX	**室号**	XXX
建筑类型	住宅、普通住宅	**建筑面积**	124平米
楼层	6	**总楼层**	8
朝向		**房型**	3室2厅
小区位置	离小区出口近	**装修情况**	简单装修
装修年限	5 年	**装修费用**	
景观	一般	**噪音**	
采光通风	一般	**边套**	
厌恶设施	无	**车位情况**	

1 房子的合理卖价

上海市松江区奥林匹克花园XX号XXX室 **的合理卖价：** **248** **万**

调查1. 精准估价

估价对象	奥林匹克花园XX栋XXX室
物业地址	松江沪松公路1138号、涞亭北路99弄、涞寅路106弄
物业用途	公寓
建筑面积	124（平方米）
评估单价	人民币 **20,012**元/平米
评估总价	人民币 **248**万元
大写金额	人民币 贰佰肆拾捌万元
评估总价浮动范围	人民币 **233-262**万元

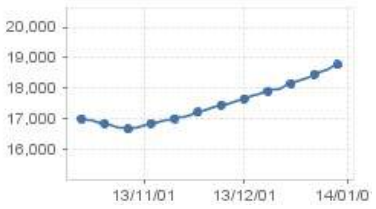
调查2. 市场挂牌价

奥林匹克花园



过去12周
最高单价**20,194**元/平米
最低单价**19,563**元/平米
环比上月: **+2.13%** ↑

九亭板块



过去12周
最高单价**18,776**元/平米
最低单价**16,683**元/平米
环比上月: 持平

调查3. 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
奥林匹克花园	123	19324 元/平米 最高单价	237 万	2013年10月
奥林匹克花园	122	16408 元/平米	200 万	2013年10月
奥林匹克花园	134	19008 元/平米	255 万	2013年10月
奥林匹克花园	109	16381 元/平米	178 万	2013年09月
奥林匹克花园	125	16377 元/平米	205 万	2013年09月
奥林匹克花园	122	17966 元/平米	220 万	2013年09月
奥林匹克花园	106	15032 元/平米	159 万	2013年09月
奥林匹克花园	122	17149 元/平米	210 万	2013年09月
奥林匹克花园	122	14767 元/平米 最低单价	180 万	2013年09月
奥林匹克花园	106	15788 元/平米	167 万	2013年09月

专业分析

奥林匹克花园位于松江区九亭板块，是板块内的知名楼盘。小区生态环境优良，但地理位置较为偏远，生活配套设施正逐步完善中。

该小区挂牌均价在19000元/平方米左右，该套房源的评估总价为248万。

2 房子的稀缺程度

稀缺指数：

调查1. 同类房源挂牌量

奥林匹克花园上月挂牌量：3326套
近半年挂牌量：20981套

调查2. 同类房源成交量

奥林匹克花园上月成交量：0套
近半年成交量：84套

调查3. 同类房源关注度

奥林匹克花园近三个月买家关注度 较高

在九亭板块共119个楼盘中位列第6

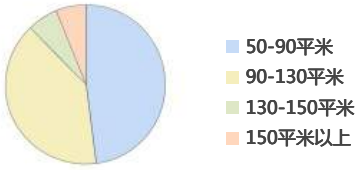
在松江区共592个楼盘中位列第22

松江区热门楼盘TOP 5

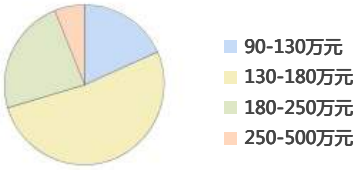
排名	小区名	当前均价
1	新凯家园	17364元/平米
2	绿地蔷薇九里	18828元/平米
3	泰晤士小镇	19603元/平米
4	莱顿小城	13088元/平米
5	星辰园	18427元/平米

调查4. 成交占比

成交面积占比



成交总价占比



专业分析

该套房源的稀缺指数一般，主要原因是其挂牌房源较多，且该小区50-90平米面积的房源占比较大。

另一方面，该小区的成交量较大，充分反映市场对于该小区的关注程度。

3 房子的出租情况参考

当前奥林匹克花园租金均价——

1室：2885元/月

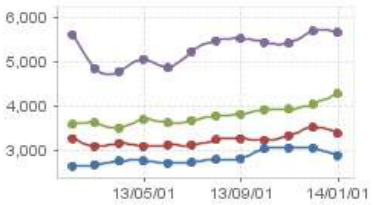
2室：3394元/月

3室：4281元/月

4室：5666元/月

在所有房型中，4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3居室租房均价： 4281元/月
  环比上月： +5.75% ↑
- 平均租金
  - 1居室：2885元/月
  - 2居室：3394元/月
  - 4居室：5666元/月

调查2. 各房型租金涨跌幅

奥林匹克花园本月1房均价：2885元/月 环比上月： -5.53% ↓

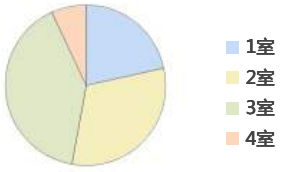
2房均价：3394元/月 环比上月： -3.9% ↓

3房均价：4281元/月 环比上月： +5.75% ↑

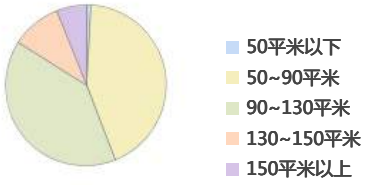
4房均价：5666元/月 环比上月： -0.36% ↓

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

奥林匹克花园出租情况良好，主要以50-90平米的一房和两房为多，且该小区周边拥有轨交9号线，可快速到达徐汇、黄浦、浦东等市中心区域，受到不少租客的青睐。

4 房子的江湖地位

近1个月，奥林匹克花园在九亭板块共119个楼盘中

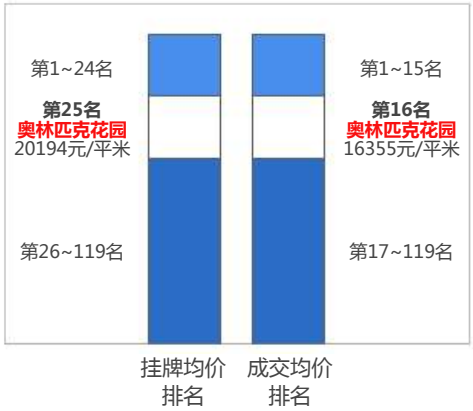
挂牌均价位列第25名，成交均价位列第16名

奥林匹克花园在松江区共592个楼盘中

挂牌均价位列第98名，成交均价位列第20名

调查1. 奥林匹克花园在板块内的排名

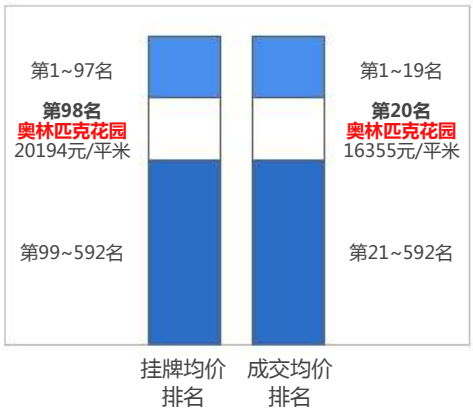
九亭板块共119个楼盘



排名	挂牌房源&均价	成交房源&均价
1	贝尚湾 25639元/平米	青春驿站 20422元/平米
2	杜巷小区 25325元/平米	汇贤阁 19437元/平米
3	依云郡 25031元/平米	御泓苑 19244元/平米
4	环岛翡翠湾 23588元/平米	象屿名城 18501元/平米
5	上海青年城 23343元/平米	美丽星城 18177元/平米

调查2. 奥林匹克花园在区域内的排名

松江区共592个楼盘



排名	挂牌房源&均价	成交房源&均价
1	中凯曼茶园 128435元/平米	青春驿站 20422元/平米
2	月湖山庄 91281元/平米	浅水湾花园 19998元/平米
3	世茂佘山庄园 58390元/平米	汇贤阁 19437元/平米
4	佘山高尔夫别墅 48559元/平米	御泓苑 19244元/平米
5	佘山高尔夫郡 47694元/平米	象屿名城 18501元/平米

专业分析

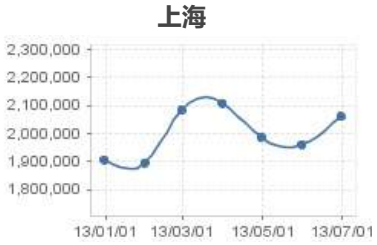
奥林匹克花园在板块和区域的均价排名中均处于中上游水平，主要是因为小区为知名楼盘，小区环境好、出行相对便捷，总体实力优于周边部分楼盘，具有一定的发展潜力。

5 当前楼市总体热度

上海楼市热度指数：

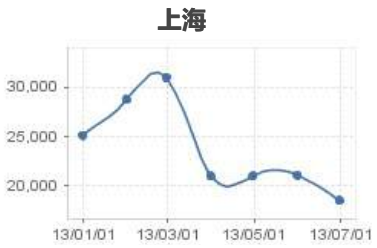
房东	VS	购房者
45%		55%

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

上海二手房市场已然成为买方市场。过去12周，上海楼市挂牌量大幅萎缩，主要是由于今年3月受国五条政策影响，成交量井喷。上海二手房成交均价呈现稳中有升的态势。

6 房价预测

奥林匹克花园XX号XXX室 房价预测 (未来1年) —— +5.91% ↑

九亭板块 二手房均价预测 (未来1年) —— +5.76% ↑

上海 二手房均价预测 (未来1年) —— +5.23% ↑

调查1. 奥林匹克花园房价预测

未来12个月后奥林匹克花园XX号XXX室房价预测值:

人民币 262万元

(涨跌幅： +5.91% ↑)

调查2. 九亭板块房价预测

未来12个月后九亭板块均价预测值:

人民币 19858元/平米

(涨跌幅： +5.76% ↑)

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

目前，上海楼市总体呈现上涨的态势，而且上涨的区域逐步扩散至中、外环，在此带动下，九亭板块的未来走势仍将呈现上扬趋势。奥林匹克花园由于其自身的楼盘知名度，相对其他部分楼盘的潜力更大。

7 房子附近的中介排名

奥林匹克花园周边中介：

房源最多的中介——21世纪世祥（ 涞寅路72号 ）

成交量最大的中介——上海瑞家房产（沪松公路1122号）

规模最大的中介——先原房产（ 九亭涞寅路70号 ）

调查1. 各中介成交量排名

近一年来，各中介公司奥林匹克花园成交量排名情况

排名	中介名称	成交量市场份额
1	上海瑞家房产	21%
2	上海好年华房地产	13%
3	上海尊宝房地产	13%
4	上海太平洋房屋	9%
5	上海卓越未来房地产策划有限公司	8%

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
瑞家地产	暂无	4家	暂无	沪松公路1122号
好年华房地产	暂无	88家	暂无	沪松公路1170号
尊宝地产	暂无	2家	暂无	涞寅路116号
太平洋房屋	加盟	50家	金桥奖20强	暂无
卓越未来房地产	暂无	2家	暂无	九亭涞寅路92号
21世纪世祥	暂无	8家	暂无	涞寅路72号
先原房产	暂无	97家	暂无	九亭涞寅路70号

8 房子所涉及的税费

在正常情况下，出售奥林匹克花园XX号XXX室需要承担约以下税费

下列税费以此房源估价248万为基础计算（仅供参考，以实际情况为准）

营业税	个人所得税	其他费用
满五年 免 未满五年 248万X5.6%=138880元	满五年 免 未满五年 248万X1%=24800元	中介费24800元
共计		
满五年 24800元　未满五年 188480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%

9 交易流程及周期



总计：

A.在卖家需要还款且买家需要贷款的情况下：预计需要51-61个工作日

B.在买卖双方都无需还款和贷款的情况下：预计需要42个工作日

10 同类型挂牌房源参考

我们为您从地段、房龄、建筑类型等方面，匹配了如下与 奥林匹克花园同类型挂牌房源，供您参考，以便您全方位的了解市场行情

面积：132平米
房型：3室2厅
单价：19696元/平米
总价： **260**万
特色：【21世纪双卡双
承诺】中心位置 满五唯
查看详情



面积：106平米
房型：3室2厅
单价：20754元/平米
总价： **220**万
特色：【21世纪双卡双
承诺】奥园独家三房,精
查看详情



面积：106平米
房型：1室2厅
单价：22722元/平米
总价： **240**万
特色：【21世纪双卡双
承诺】奥林匹克花园 9
查看详情



面积：89平米
房型：2室2厅
单价：23595元/平米
总价： **210**万
特色：【21世纪双卡双
承诺】真实图片，豪华装
查看详情



面积：106平米
房型：3室2厅
单价：22169元/平米
总价： **235**万
特色：【21世纪双卡双
承诺】离梦想很近，实现
查看详情

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

