房价网
www.fangjia.com

《房调报告》

房产专业调查评估报告

房东版



房价网—房产专业调查评估报告
www.fangjia.com

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

2 稀缺程度

调查1. 同类房源挂牌量 P05
调查2. 同类房源关注度 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 楼市热度

调查1. 城市二手房挂牌走势 P07
调查2. 城市二手房均价走势 P07

5 房价预测

调查1. 楼盘房价预测 P08
调查2. 板块房价预测 P08
调查3. 城市房价预测 P08

6 中介情报

调查1. 周边中介详情一览 P09

7 交易税费

调查1. 二手房交易买卖双方税费一览表 P10

8 交易流程

二手房交易流程 P11

9 参考房源

参考房源 P12

《房调报告》—房产专业调查评估报告

房东版

www.fangjia.com

调查目标	华纺易城XX栋XXX室	**委托方**	用户名
报告编号	FD20140109102021	**调查方**	房价网数据中心
调查时间	2014年01月09日		

房产状况

小区名	华纺易城	**地址**	朝阳姚家园114号青年路29号院
栋号	XX	**室号**	XXX
建筑类型	住宅	**建筑面积**	136平米
楼层	1	**总楼层**	18
朝向	南北	**房型**	2室2厅
小区位置	离小区出口近	**装修情况**	精装修
装修年限	5 年	**装修费用**	30 万元
景观	景观房	**噪音**	无噪音
采光通风	无暗房/南北通风	**边套**	非边套
厌恶设施	无	**车位情况**	自购车位

1 房子的合理卖价

北京市朝阳区华纺易城XX号XXX室 **的合理卖价：** **661** **万**

调查1. 精准估价

估价对象	华纺易城XX栋XXX室
物业地址	朝阳姚家园114号青年路29号院
物业用途	公寓
建筑面积	136（平方米）
评估单价	人民币 **48,639**元/平米
评估总价	人民币 **661**万元
大写金额	人民币 陆佰陆拾壹万元
评估总价浮动范围	人民币 **623-698**万元

调查2. 市场挂牌价

华纺易城



过去12周
最高单价**46,880**元/平米
最低单价**45,287**元/平米
环比上月: **-0.96%** ↓

朝青板块



过去12周
最高单价**45,198**元/平米
最低单价**35,268**元/平米
环比上月: **-3.23%** ↓

专业分析

华纺易城位于北京朝阳区，五环内，距CBD核心区、国贸商圈均较近。且周边有各类大小型公园，环境优美。该房源为5年内豪华装修且自购车位，目前估价为661万元

2 房子的稀缺程度

稀缺指数：

调查1. 同类房源挂牌量

华纺易城上月挂牌量：4902套
近半年挂牌量：28670套

调查2. 同类房源关注度

华纺易城近三个月买家关注度 较高

在朝青板块共26个楼盘中位列第5

在朝阳区共1674个楼盘中位列第76

朝阳区热门楼盘TOP 5

排名	小区名	当前均价
1	中弘北京像素	40866元/平米
2	苹果派	35014元/平米
3	太阳公元	76760元/平米
4	安华里	50504元/平米
5	北京新天地	31341元/平米

专业分析

由于华纺易城主要以大面积户型为主，由于地理位置较佳，环境好，该小区的成交活跃度和关注度均较高。

3 房子的出租情况参考

当前华纺易城租金均价——

1室：5321元/月

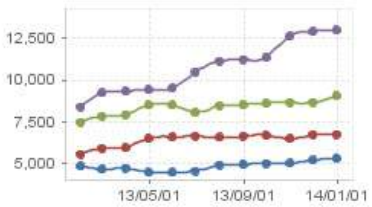
2室：6752元/月

3室：9074元/月

4室：13000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2居室租房均价： 6752元/月
  环比上月： +0.39% ↑
- 平均租金
  - 1居室：5321元/月
  - 3居室：9074元/月
  - 4居室：13000元/月

调查2. 各房型租金涨跌幅

华纺易城本月1房均价：5321元/月 环比上月： +2.26% ↑

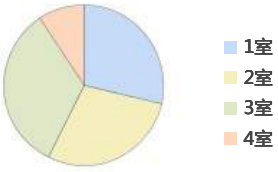
2房均价：6752元/月 环比上月： +0.39% ↑

3房均价：9074元/月 环比上月： +4.76% ↑

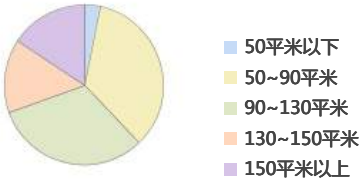
4房均价：13000元/月 环比上月： +0.55% ↑

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

华纺易城出行便利度和生活配套成熟度较好，受到部分白领租客的欢迎。出租房源主要集中在大面积的户型，尤其是90平米以上，因此租金环比有所上涨。

4 当前楼市总体热度

北京楼市热度指数：

房东	VS	购房者
45%		55%

调查1. 北京二手房挂牌量走势

北京



过去12月

最高挂牌量2214276套/月

最低挂牌量1755297套/月

环比上月: -2.52% ↓

调查2. 北京二手房均价走势

北京



过去12周

最高单价44,490元/平米

最低单价39,821元/平米

环比上月: +1.05% ↑

专业分析

环比上月，北京二手房挂牌量略有下降，但二手房成交量和二手房均价都有所上升。近一个月成交量上升可能是由于市场在售项目有限及购房者对明年走势的不确定，造成年末“翘尾”现象。

5 房价预测

华纺易城XX号XXX室 房价预测 (未来1年) —— +8.6% ↑

朝青板块 二手房均价预测 (未来1年) —— +6.31% ↑

北京 二手房均价预测 (未来1年) —— +5.87% ↑

调查1. 华纺易城房价预测

未来12个月后华纺易城XX号XXX室房价预测值:

人民币 718万元

(涨跌幅： +8.6% ↑)

调查2. 朝青板块房价预测

未来12个月后朝青板块均价预测值:

人民币 46502元/平米

(涨跌幅： +6.31% ↑)

调查3. 北京房价预测

未来12个月后北京均价预测值:

人民币 47103元/平米

(涨跌幅： +5.87% ↑)

专业分析

目前，北京楼市总体呈现稳中有升的态势，如果未来没有新的政府调控方案出台，异常波动的可能性不大。

华纺易城随着总体楼市向上的趋势，该楼盘仍有一定的上升空间。

6 房子附近的中介排名

华纺易城周边中介：

房源最多的中介——21世纪不动产安信瑞德（北京市朝阳区青年路29号院1号楼01（配套）107、108号 ）

规模最大的中介——链家地产（ 朝阳区青年路西里2号院2号楼国美第一城 ）

调查1. 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
21世纪不动产安信瑞德	暂无	317家	暂无	北京市朝阳区青年路29号院1号楼01（配套）107、108号
链家地产	暂无	1053家	暂无	朝阳区青年路西里2号院2号楼国美第一城

7 房子所涉及的税费

在正常情况下，出售华纺易城XX号XXX室需要承担约以下税费

下列税费以此房源估价661万为基础计算（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 661万X5.56%=367516元	满五年 免 未满五年 661万X20%=132200元	中介费66100元 城建税 满五年 免 未满五年25726元 教育附加税 满五年 免 未满五年11025元
共计		
满五年 66100元　未满五年 602567元		

调查1. 二手房交易买卖双方税费一览表

税种	购买方	出售方
契税	90平米（含）以下成交价： 成交价X1 超过90平米：成交价X3%	
营业税		普通住宅： 满五年 免征 未满五年 全额X5.56% 非普通住宅： 满五年 差额X5.56% 未满五年 全额X5.56%
个人所得税		普通住宅： 满五年唯一 免征（满五不唯一，不免） 未满五年 全额X20% 非普通住宅: 满五年 差额X20%(140平米以下免征) 未满五年 全额X20%
买卖合同公证费 （需要公正才收取）	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2‰	
城建税		营业税的7%
教育附加税		营业税的3%
中介费	房款的2%	房款的1%

8 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

9 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 华纺易城同类型挂牌房源，供您参考，以便您全方位的了解市场行情



面积：105平米
房型：2室1厅
单价：45714元/平米
总价： **480**万
特色：华纺易城满五年唯一住房黄金楼层两位两居
查看详情



面积：136平米
房型：3室2厅
单价：45517元/平米
总价： **620**万
特色：华纺易城满五年唯一 黄金楼层 精装修
查看详情



面积：100平米
房型：2室2厅
单价：48401元/平米
总价： **486**万
特色：朝青华纺易城南向两居，满5年唯一，学区
查看详情



面积：139平米
房型：3室2厅
单价：44964元/平米
总价： **625**万
特色：2014年重点房！满5年稀缺K户型，中
查看详情



面积：163平米
房型：3室2厅
单价：39865元/平米
总价： **650**万
特色：华纺易城 单价3.98万 无个税 随时
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09日

