房价网
FANGJIA.COM

《房调报告》

房产专业调查评估报告



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 楼盘情报

调查1. 楼盘概况 P10
调查2. 开发商、物业详情 P10
调查3. 内部配套 P10
调查4. 房型图 P10
调查5. 楼盘照片 P11
调查6. 楼盘地图 P11

8 生活便利指数

调查1. 周边配套详情 P12

9 参考房源

参考房源 P13

《房调报告》—房产专业调查评估报告

www.fangjia.com

调查目标	华丽家族花园XX栋XXX室	**委托方**	用户名
报告编号	FD20140102150447	**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	华丽家族花园	**地址**	浦东锦绣路666号
栋号	XX	**室号**	XXX
建筑类型	住宅、普通住宅	**建筑面积**	135平米
楼层	9	**总楼层**	11
朝向	南	**房型**	3室2厅
小区位置	离小区出口距离适中	**装修情况**	精装修
装修年限	5 年	**装修费用**	20 万元
景观	景观房	**噪音**	噪音较小
采光通风	南北通风	**边套**	非边套
厌恶设施		**车位情况**	

1 房子的合理卖价

上海市浦东新区华丽家族花园XX号XXX室 **的合理卖价：** **652** **万**

调查1. 精准估价

估价对象	华丽家族花园XX栋XXX室
物业地址	浦东锦绣路666号
物业用途	公寓
建筑面积	135（平方米）
评估单价	人民币 **48,347**元/平米
评估总价	人民币 **652**万元
大写金额	人民币 陆佰伍拾贰万元
评估总价浮动范围	人民币 **618-687**万元

调查2. 市场挂牌价

华丽家族花园



过去12周
最高单价**45,930**元/平米
最低单价**45,446**元/平米
环比上月: **-0.52%** ↓

联洋板块



过去12周
最高单价**46,049**元/平米
最低单价**41,754**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
华丽家族花园	140	44681 元/平米 最高单价	625 万	2013年10月
华丽家族花园	147	28493 元/平米	419 万	2013年09月
华丽家族花园	146	31803 元/平米	465 万	2013年09月
华丽家族花园	152	27715 元/平米 最低单价	420 万	2013年07月
华丽家族花园	150	29904 元/平米	450 万	2013年06月
华丽家族花园	139	29941 元/平米	416 万	2013年06月
华丽家族花园	139	31354 元/平米	435 万	2013年04月
华丽家族花园	146	32951 元/平米	480 万	2013年03月
华丽家族花园	146	32883 元/平米	480 万	2013年02月
华丽家族花园	152	40583 元/平米	615 万	2013年02月

专业分析

华丽家族花园紧邻世纪公园，该楼盘能够看到世纪公园的景观，地处联洋心脏位置。此外，该楼盘绿化面积高，环境优美。因此该楼盘均价略高于板块中的部分楼盘。

2 房子的稀缺程度

稀缺指数：

调查1. 同类房源挂牌量

华丽家族花园上月挂牌量：576套
近半年挂牌量：3633套

调查2. 同类房源成交量

华丽家族花园上月成交量：0套
近半年成交量：9套

调查3. 同类房源关注度

华丽家族花园近三个月买家关注度 较高

在联洋板块共24个楼盘中位列第7

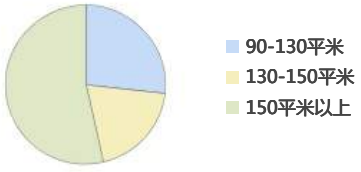
在浦东新区共2603个楼盘中位列第159

浦东新区热门楼盘TOP 5

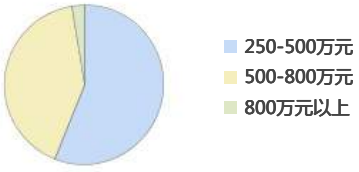
排名	小区名	当前均价
1	港城滴水湖馨苑	12263元/平米
2	世茂滨江花园	50971元/平米
3	艺泰安邦	13234元/平米
4	临港泥城苑	9056元/平米
5	陆家嘴花园	53003元/平米

调查4. 成交占比

成交面积占比



成交总价占比



专业分析

华丽家族花园主要以大面积户型为主，由于地理位置佳，环境好，该小区的成交活跃度和关注度均较高。

正因为紧邻世纪公园，且该房源属于景观房，综合稀缺指数较高。

3 房子的出租情况参考

当前华丽家族花园租金均价——

1室：5306元/月

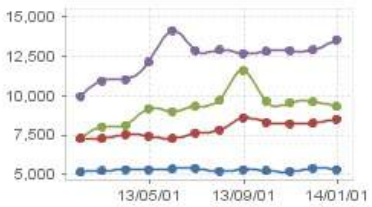
2室：8500元/月

3室：9332元/月

4室：13560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： 9332元/月
  环比上月： -3.13% ↓
- 平均租金
  - 1居室：5306元/月
  - 2居室：8500元/月
  - 4居室：13560元/月

调查2. 各房型租金涨跌幅

华丽家族花园本月1房均价：5306元/月 环比上月： -1.21% ↓

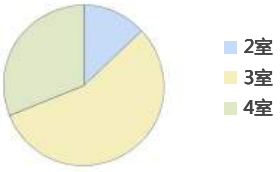
2房均价：8500元/月 环比上月： +2.85% ↑

3房均价：9332元/月 环比上月： -3.13% ↓

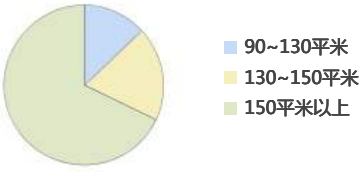
4房均价：13560元/月 环比上月： +4.94% ↑

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

华丽家族花园出行便利度和生活配套成熟度均较高，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150平米以上，因此租金环比有所上涨

4 房子的江湖地位

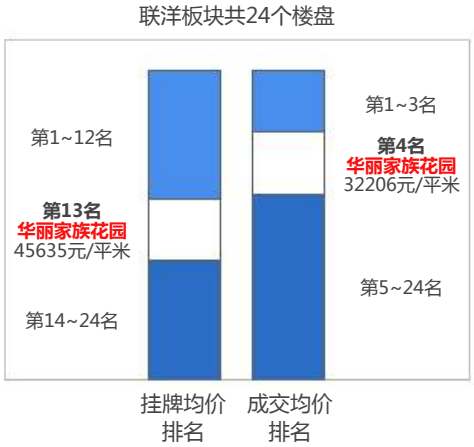
近1个月，华丽家族花园在联洋板块共24个楼盘中

挂牌均价位列第13名，成交均价位列第4名

华丽家族花园在浦东新区共2603个楼盘中

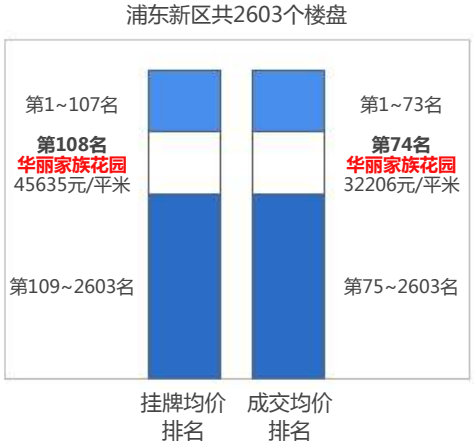
挂牌均价位列第108名，成交均价位列第74名

调查1. 华丽家族花园在板块内的排名



排名	挂牌房源&均价	成交房源&均价
1	九间堂 416313元/平米	联洋新苑 38308元/平米
2	仁恒河滨城三期 60286元/平米	仁恒河滨城 37946元/平米
3	仁恒河滨城二期 55489元/平米	水清木华 36616元/平米
4	仁恒河滨城 52448元/平米	华丽家族花园 32206元/平米
5	水清木华 49479元/平米	天安花园 32110元/平米

调查2. 华丽家族花园在区域内的排名



排名	挂牌房源&均价	成交房源&均价
1	东方花园别墅 495575元/平米	鹏利海景公寓 117539元/平米
2	东郊长岛别墅 494204元/平米	盛大金磐 75517元/平米
3	东郊花园 491610元/平米	东郊花园 74654元/平米
4	九间堂 416313元/平米	御翠园 71648元/平米
5	东郊硅谷豪园 164387元/平米	财富海景花园 70845元/平米

专业分析

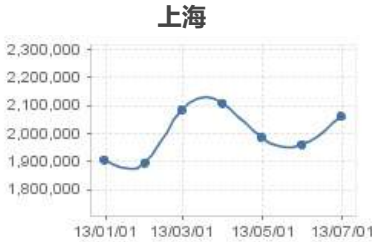
华丽家族花园凭借其地理位置优势，挂牌均价和成交均价在板块和区域中均处于中上游水平，可见其优势竞争力较强。

5 当前楼市总体热度

上海楼市热度指数：

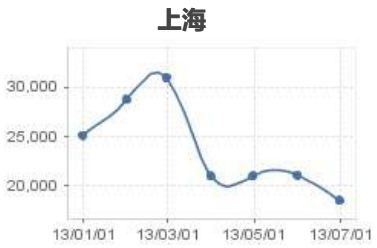
房东	VS	购房者
45%		55%

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

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。

6 房价预测

华丽家族花园XX号XXX室 房价预测 (未来1年) —— +5.12% ↑

联洋板块 二手房均价预测 (未来1年) —— +5.53% ↑

上海 二手房均价预测 (未来1年) —— +5.23% ↑

调查1. 华丽家族花园房价预测

未来12个月后华丽家族花园XX号XXX室房价预测值:

人民币 686万元

(涨跌幅： +5.12% ↑)

调查2. 联洋板块房价预测

未来12个月后联洋板块均价预测值:

人民币 48600元/平米

(涨跌幅： +5.53% ↑)

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

华丽家族花园借助花园景观房优势，以及整体的地域优势，未来仍有一定的发展空间。

上海整体楼市若没有重大的政策影响，房价出现大幅度波动的可能性较小

7 全方位楼盘情报

调查1. 楼盘概况

开发商	上海华丽家族房地产开发有限公司	**占地面积**	67581平方米
物业公司	上海锦江物业管理公司	**建筑面积**	136690平方米
建筑类型	住宅、普通住宅	**交房时间**	2002-06-01
容积率	1.87	**绿化率**	70%
停车位	共：600个	**物业费**	1.95元/平米·月

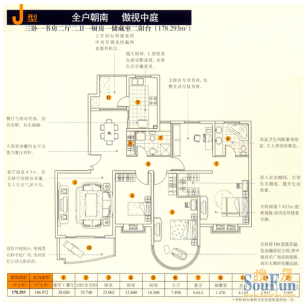
调查2. 开发商、物业公司详情

	开发商	物业公司
名称	上海华丽家族房地产开发有限公司	上海锦江物业管理公司
资质等级	一级 （共四级＼最高一级）	二级 （共三级＼最高一级）
注册类型	暂无	暂无
在管项目	房地产开发 商业地产 旅游地产 城市基础设施建设等	1.新概念大厦 2.新亚公寓 3.电力大厦 4.联谊大厦 5.启华大厦 6.锦明大厦 7.未名园 8.新亚徐汇公寓
荣誉	荣获上海市房地产销售50强企业，中国城建与房地产科学发展50大卓越成就企业等殊荣	曾荣获“上海市优秀物业管理企业”和“上海市价格协会诚信建设单位”

调查3. 楼盘内部配套

- 车位：共：600个
- 会所
- 网球场
- 儿童游乐场
- 停车场
- 游泳池
- 洗衣店
- 健身房

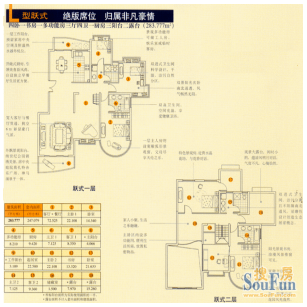
调查4. 房型图



3房2厅



3房2厅



4房2厅

调查5. 楼盘照片






调查6. 楼盘地图



8 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 —— 9号线、 2号线
公交车：2条 —— 983、 640
距人民广场：8 公里　　距火车站（南站）：14 公里
距虹桥机场：20 公里　　距浦东机场：25 公里

教育： 9分

幼儿园 托儿所：9家 —— 博乐英创智宝贝、 杜锋幼教、 东进、
孔祥东音乐幼儿园、 东方幼儿园丁香部、 东方幼儿园联洋部、 馨哈早教联洋中心、
浦东新区东方幼儿园、 小风车幼儿园
小学：1家 —— 上海市浦东新区进才实验小学
中学：1家 —— 上海市进才实验中学
大学：1家 —— 孔祥东音乐艺术学院

医疗： 9分

医院：5家 —— 上海联洋地段医院、 联洋社区卫生服务中心、
上海市癌症康复俱乐部、 思明堂、 浦东青少年彩虹中心

购物&美食： 10分

便利店：7家 —— 全家便利店、 全家迎春店、 711迎春店、 7-ELEVEN、
喜士多便利店、 全家迎春路、 全家大拇指店
超市：10家 —— 绿盒子生鲜连锁、 海客乐有机食品、 BLT Supermaket、
屈臣氏、 联家超市、 家乐福、 来伊份、 1004超市、 幸福超市、 联华超市.....
美食：19家 —— 水上餐厅、 世纪咖啡、 薄薄酒、 晓山青、 Mr Pizza、
菌菇老鸭粉丝煲、 稻香源、 乐柚炭烤、 苏浙汇、 常湘苑.....

金融： 10分

银行：9家 —— 中国工商银行、 中国邮政储蓄银行、 东亚银行、 恒生银行、 汇丰银行、 中国光大银行、 招商银行、 交通银行、 上海农商银行

ATM：10家 —— 中国工商银行24小时自助银行、 中国邮政储蓄银行ATM、 东亚银行、 恒生银行、 汇丰银行、 招商银行24小时自助银行、 中国光大银行24小时自助银行、 交通银行24小时自助银行、 华夏银行ATM、 上海农商银行24小时自助银行.....

专业分析

华丽家族花园生活配套设施相当齐全，紧靠大型百货广场，距大型超市仅几分钟的步行距离，优质幼儿园和国际中小学也在附近。临近地铁站，出行也十分方便。

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 华丽家族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：174平米
房型：4室2厅
单价：43103元/平米
总价： **750**万
特色：【21世纪双卡双承诺】华丽家族正气4房
查看详情



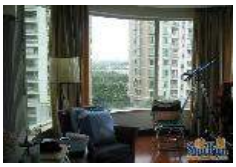
面积：106平米
房型：2室2厅
单价：46698元/平米
总价： **495**万
特色：华丽家族 稀缺两房 双南户型 产证满五
查看详情



面积：136平米
房型：3室2厅
单价：45588元/平米
总价： **620**万
特色：【21世纪双卡双承诺】【独家代理】华丽
查看详情



面积：159平米
房型：3室2厅
单价：45194元/平米
总价： **720**万
特色：【21世纪双卡双承诺】联洋社区 华丽稀
查看详情



面积：145平米
房型：3室2厅
单价：44827元/平米
总价： **650**万
特色：华丽家族花园 地铁学区三房 满五唯一
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

