房价网
www.fangjia.com

《房调报告》

房产专业调查评估报告

机构版



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

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 楼盘情报

调查1. 楼盘概况 P09
调查2. 开发商、物业详情 P09
调查3. 内部配套 P09
调查4. 房型图 P09
调查5. 楼盘照片 P10
调查6. 楼盘地图 P10

7 生活便利指数

调查1. 周边配套详情 P11

8 参考房源

参考房源 P13

《房调报告》—房产专业调查评估报告

机构版

www.fangjia.com

调查目标	慧忠北里XX栋XXX室	**委托方**	用户名
报告编号	FD20131108140656	**调查方**	房价网数据中心
调查时间	2013年11月12日		

房产状况

小区名	慧忠北里	**地址**	朝阳北四环北辰亚运村
栋号	XX	**室号**	XXX
建筑类型	住宅、普通住宅	**建筑面积**	100平米
楼层	1	**总楼层**	20
朝向	南	**房型**	3室2厅
小区位置		**装修情况**	精装修
装修年限	5 年	**装修费用**	
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**	

1 房子的合理卖价

北京市朝阳区慧忠北里XX号XXX室 **的合理卖价：** **384** **万**

调查1. 精准估价

估价对象	慧忠北里XX栋XXX室
物业地址	朝阳北四环北辰亚运村
物业用途	公寓
建筑面积	100（平方米）
评估单价	人民币 **38,486**元/平米
评估总价	人民币 **384**万元
大写金额	人民币 叁佰捌拾肆万元
评估总价浮动范围	人民币 **364-404**万元

调查2. 市场挂牌价

慧忠北里



过去12周
最高单价**39,279**元/平米
最低单价**38,500**元/平米
环比上月: **-0.66%** ↓

亚运村板块



过去12周
最高单价**44,105**元/平米
最低单价**40,727**元/平米
环比上月: **+3.26%** ↑

专业分析

忠北里小区位于朝阳区亚运村核心地带，北邻国家万倾森林公园，西侧为国家奥运场馆，周边配套设施非常齐全，交通便利，四五环之间的地理位置决定了此地区的优越性。

2 房子的稀缺程度

稀缺指数：

调查1. 同类房源挂牌量

慧忠北里上月挂牌量：665套
近半年挂牌量：3889套

调查2. 同类房源关注度

慧忠北里近三个月买家关注度 较高

在亚运村板块共62个楼盘中位列第5

在朝阳区共1658个楼盘中位列第96

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	39625元/平米
2	太阳公元	70569元/平米
3	苹果派	34836元/平米
4	鸿博家园	20447元/平米
5	北京新天地	31006元/平米

专业分析

慧忠北里以两室和小三房房型为主，该套房产户型为100平米小三房，同类型房源的挂牌量较大，房型稀缺性较一般。该小区房源关注度较高，有赖于其较为优越的地理位置。

3 房子的出租情况参考

当前慧忠北里租金均价——

1室：4610元/月

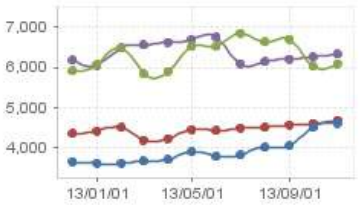
2室：4680元/月

3室：6095元/月

4室：6334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： 6095元/月
  环比上月： +1% ↑
- 平均租金
  - 1居室：4610元/月
  - 2居室：4680元/月
  - 4居室：6334元/月

调查2. 各房型租金涨跌幅

慧忠北里本月1房均价：4610元/月 环比上月： +2.38% ↑

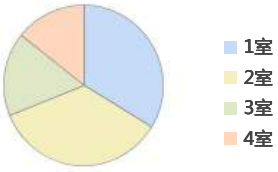
2房均价：4680元/月 环比上月： +1.7% ↑

3房均价：6095元/月 环比上月： +1% ↑

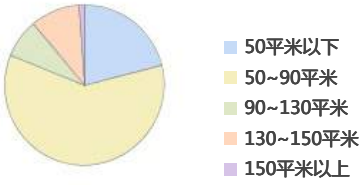
4房均价：6334元/月 环比上月： +1% ↑

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

慧忠北里周边交通便利、生活配套成熟，受到较多租房一族的青睐。该小区出租房源以50-90平米两室户为主，由于需求的较大，各房源的租金都有所上涨。

4 当前楼市总体热度

北京楼市热度指数：

房东 45% VS 购房者 55%

调查1. 北京二手房挂牌量走势



过去12月
最高挂牌量2214276套/月
最低挂牌量1723175套/月
环比上月: -2.52% ↓

调查2. 北京二手房均价走势



过去12周
最高单价42,133元/平米
最低单价39,821元/平米
环比上月: +2.48% ↑

专业分析

环比上月，北京二手房挂牌量略有下降，但二手房均价有所上涨。表明北京二手房市场需求仍旺盛，大部分区域板块的价格仍处于上升通道中。

5 房价预测

慧忠北里XX号XXX室 房价预测 (未来1年) —— +7.61% ↑

亚运村板块 二手房均价预测 (未来1年) —— +1.45% ↑

北京 二手房均价预测 (未来1年) —— +4.5% ↑

调查1. 慧忠北里房价预测

未来12个月后慧忠北里XX号XXX室房价预测值:

人民币 414万元

(涨跌幅： +7.61% ↑)

调查2. 亚运村板块房价预测

未来12个月后亚运村板块均价预测值:

人民币 42668元/平米

(涨跌幅： +1.45% ↑)

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 42648元/平米

(涨跌幅： +4.5% ↑)

专业分析

慧忠北里借助亚运村板块优势，未来走势仍有一定的上升空间。

未来1年内，若没有政策的干预和影响，北京房价走势应该不会出现明显的下跌行情。

6 全方位楼盘情报

调查1. 楼盘概况

开发商	北京华汇房地产开发中心	**占地面积**	500000平方米
物业公司	北京华汇物业管理公司	**建筑面积**	1100000平方米
建筑类型	住宅、普通住宅	**交房时间**	1999-11-01
容积率	2.20	**绿化率**	35%
停车位	暂无资料	**物业费**	1.50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	北京华汇房地产开发中心	北京华汇物业管理公司
资质等级	四级 （共四级＼最高一级）	暂无资料 （共三级＼最高一级）
注册类型	集体所有制	集体所有制
在管项目	开发建设、经营、销售商品房；房屋拆迁服务；房屋出租；接受委托从事物业管理；园林绿化服务	1.关庄小区 2.大屯里拆迁安置综合楼
荣誉	暂无	暂无

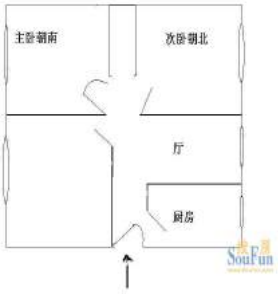
调查3. 楼盘内部配套

- 车位：暂无资料

调查4. 房型图



3房1厅



2房1厅



1房1厅

调查5. 楼盘照片






调查6. 楼盘地图



7 生活便利指数

综合评分：

调查1. 周边配套详情

交通： 6分

地铁：1条 —— 5号线
公交车：11条 —— 快速公交3线支线、 快速公交3线区间、 快速公交3线、 653、 985、 984、 11、 40、 466、 758、 630

教育： 8分

幼儿园 托儿所：6家 —— 北京巨人学校幼教中心、 北京小牛津双语幼儿园、 北京市朝阳外国语学校幼儿部、 北京市朝阳区亚运村第一幼儿园、 亚运村第二幼儿园、 北京博凯智能全纳幼儿园
小学：5家 —— 慧忠里小学、 北京市朝阳外国语学校、 安慧里中心小学低年级部、 朝阳区安慧北里小学、 安慧北里第二小学
中学：3家 —— 北京市朝阳外国语学校、 北京化工大学附属中学、 北京市安慧北里中学

医疗： 10分

医院：10家 —— 朝阳区中小学卫生保健所学生近视预防与矫治科、 北京市朝阳区慧忠医院、 北京市朝阳区大屯医院、 御生堂国医馆、 朝阳区红十字会医院、 北京市社区卫生服务、 石化离退休干部局医务室、 朝阳区亚运村社区卫生服务中心、 亚运村医院特需门诊、 诚善堂.....

购物&美食： 10分

便利店：3家 —— 汇金食品屋、 7-ELEVEN、 好邻居便利店
超市：9家 —— 北志星超市、 乐活城、 屈臣氏、 京客隆超市、 北辰超市、 沃尔玛、 好又多、 物美超市、 世纪华联超市
美食：19家 —— 馄饨侯、 亚细亚咖啡店、 龙樽海鲜酒楼、 优力美食、 智悟阁、 阿光餐厅、 横滨海鸥亭、 太阳岛排档、 姜生记、 富贵楼.....

金融： 10分

银行：10家 —— 中国工商银行、 中国建设银行、 渤海银行、 中信银行、 北京银行、 广发银行、 交通银行、 中国邮政储蓄银行、 平安银行、 中国银行.....

ATM：12家 —— 中国工商银行24小时自助银行、 花旗银行24小时自助银行、 中国建设银行24小时自助银行、 渤海银行24小时自助银行、 中国工商银行ATM、 中信银行24小时自助银行、 北京银行24小时自助银行、 广发银行24小时自助银行、 交通银行24小时自助银行、 中国邮政储蓄银行ATM.....

专业分析

慧忠北里周边生活配套齐全，不论是交通、教育、医疗、购物、金融设施方面均比较成熟。这也是吸引购房者关注和青睐的重要原因之一。

8 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 慧忠北里同类型挂牌房源，供您参考，以便您全方位的了解市场行情



面积：76平米
房型：2室1厅
单价：39473元/平米
总价： **300**万
特色：[我爱我家 全优房源] 我爱我家全优房
查看详情



面积：104平米
房型：3室2厅
单价：41346元/平米
总价： **430**万
特色：无个税慧忠北里 西南方正三居 低总价独
查看详情



面积：94平米
房型：2室1厅
单价：30851元/平米
总价： **290**万
特色：[链家100%真房源] 慧忠北里 正规
查看详情



面积：94平米
房型：2室1厅
单价：36170元/平米
总价： **340**万
特色：[链家100%真房源] 慧忠北里 正规
查看详情



面积：82平米
房型：2室2厅
单价：42439元/平米
总价： **350**万
特色：[我爱我家 全优房源] 我爱我家全优房
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
2013年11月12日

