房价网
www.fangjia.com

《房调报告》

房产专业调查评估报告

买家版



房价网—房产专业调查评估报告
www.fangjia.com

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

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. 周边中介详情一览 P12

9 月供收入比

调查1. 月供收入一览表 P12

10 交易税费

调查1. 二手房交易买卖双方税费一览表 P13

11 交易流程

二手房交易流程 P14

《房调报告》—房产专业调查评估报告

买家版

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	FD20140109102608	**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**	120平米
楼层	2	**总楼层**	18
朝向	南	**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	4 年	**装修费用**	20 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 房子的合理买价

北京市朝阳区华纺易城XX号XXX室 **的合理买价：** **580 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	120（平方米）
评估单价	人民币 **48,341**元/平米
评估总价	人民币 **580**万元
大写金额	人民币 伍佰捌拾万元
评估总价浮动范围	人民币 **547-614**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年内精装修且自购车位，目前估价为580万元

2 小区租金如何

当前华纺易城租金均价——

1室：5321元/月

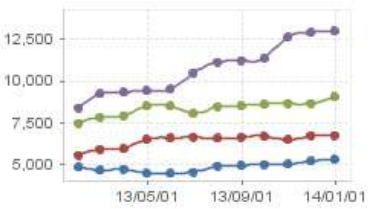
2室：6752元/月

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% ↑

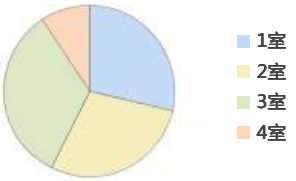
2房均价：6752元/月 环比上月： +0.39% ↑

3房均价：9074元/月 环比上月： +4.76% ↑

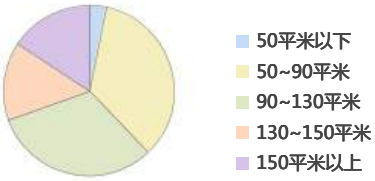
4房均价：13000元/月 环比上月： +0.55% ↑

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。

3 全方位楼盘情报

调查1. 楼盘概况

开发商	华纺房地产开发公司	**占地面积**	252000平方米
物业公司	华纺正金物业公司	**建筑面积**	500000平方米
建筑类型	住宅	**交房时间**	2010-04-25
容积率	2.46	**绿化率**	40%
停车位	2930个	**物业费**	2.30元/平方米·月

调查2. 开发商、物业公司详情

	开发商	物业公司
名称	华纺房地产开发公司	华纺正金物业公司
资质等级	一级 （共四级＼最高一级）	暂无
注册类型	暂无	暂无
在管项目	建筑、装修、装饰、物业管理、经营贸易、咨询服务	暂无
荣誉	暂无	暂无

调查3. 楼盘内部配套

- 车位：2930个

调查4. 房型图







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： 6分

地铁：1条 —— 6号线
公交车：7条 —— 运通121线、 运通122线、 499快车、 494、 499、 468、 运通111线

教育： 8分

幼儿园 托儿所：16家 —— 甘露园幼儿园、 华纺易城社区内幼儿园、 国美幼儿园、 北京市二十一世纪实验幼儿园、 能量娃幼儿园、 哈喽贝比国际娱教中心、 蒙台梭利儿童之家、 能量娃儿童学习会馆国美第一城分会馆、 劲松第一幼儿园华纺易城园区、 青青藤乐学堂.....
小学：3家 —— 国美家园小学、 星河实验小学、 罗马嘉园小学
中学：2家 —— 华中师大一附中朝阳学校、 北京九十七中学
大学：4家 —— 第二外国语学院、 传媒大学、 北京广播学院、 首都经济贸易大学

医疗： 8分

医院：12家 —— 朝阳医院、 北京俪婴妇产医院、 北京万杰医院、 民航医院、 嘉事堂朝阳医院、 中新医院、 玉林医院、 北京青年路门诊部、 华纺易城社区卫生服务站、 爱民门诊.....

购物&美食： 10分

便利店：10家 —— 营利便利店、 欧耐斯进口食品、 斯威特佳、 润通快捷便利店、 蓝山景荣超市、 我家超市、 六帮、 乐乐小卖部、 惠威进口生活馆、 Wownew.....
超市：8家 —— 首航超市、 金利源超市、 路易小超市、 世纪华联超市、 京客隆超市、 国美超市、 屈臣氏、 卜蜂莲花
美食：21家 —— Caymans、 Coffee、 Sunnybakery烘焙便利店、 太子咖啡、 晨光烧饼、 漫咖啡、 和悦满福餐厅、 巴解牌正宗阳澄湖大闸蟹、 西安赵记腊汁肉夹馍、 伊园兰州拉面.....

金融： 8分

银行：4家 —— 中国工商银行、 中国农业银行、 招商银行、 中国建设银行

ATM：6家 —— 交通银行ATM、 中信银行ATM、 中国工商银行24小时自助银行、 中国农业银行24小时自助银行、 招商银行24小时自助银行、 中国建设银行24小时自助银行

专业分析

华纺易城生活配套设施较为齐全，紧靠大型百货广场，距大型超市较近，各类学校医院公园分布周围。且临近地铁站，出行也十分方便。

5 口碑和评价

正面评价 公交方便 配套齐全 视野佳

负面评价 车位饱和度高

6 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



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



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。

7 房价预测

华纺易城XX号XXX室 房价预测 (未来1年) —— +8.7% ↑

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 630万元

(涨跌幅： +8.7% ↑)

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。

8 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
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

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 67800元，但仍对日常生活产生一定负担

只有当家庭收入达到 110300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 580万元）				
		30%=174万	40%=232万	50%=290万	60%=348万	70%=406万
		月供				
		14,333元/月	19,111元/月	23,888元/月	28,666元/月	33,444元/月
30年	31000-37000	😊	😡	😡	😡	😡
	37000-43000	😊	🤢	😡	😡	😡
	43000-49000	😊	😊	😡	😡	😡
	49000-55000	😊	😊	🤢	😡	😡
	55000-61000	😊	😊	😊	😡	😡
	61000-67000	😊	😊	😊	😊	😡
	67000-73000	😊	😊	😊	😊	🤢
	73000-79000	😊	😊	😊	😊	😊

😊 **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580万为基础计算（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）
580万X3%=174000元	580万X2%=116000元	公证费：580万X0.3%=17400元
		房屋产权登记费：80元
		房屋评估费： 580万X0.2%=11600元
共计		
319080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%

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09日

