

上海恒盛豪庭

专项测评报告



中国房地产数据研究院
中国城市房地产指数系统
2015年11月

中国城市房地产指数系统基于对房地产市场在售项目的长期跟踪监测，形成了“中国城市购房者消费投资决策信息系统”，旨在借助该平台向消费者传达项目所处宏观、中观的市场环境，所属企业背景实力，企业在其它区域开发的成功案例以及客户接受踊跃度、项目优势地位、区域状况、第三方观点、购房风险等信息，为消费者的“决策信息来源——项目选择——第三方意见听取——最终决策——口碑传播”等购房决策环节提供置业参考。 以下为根据中国城市房地产指数系统的“中国城市购房者消费投资决策信息系统”上形成的上海恒盛豪庭专项测评报告。

2015年11月专项测评：**BBB**

级别释义：

AAA	强烈推荐，非常适于投资消费
AA	特别推荐，可以消费投资
A+	特别推荐，性价比较高
A	主要推荐，性价比较高
A-	主要推荐性价比位于区域中上水平
BBB+	推荐，性价比位于区域中一般水平

BBB	推荐，性价比一般
BBB-	谨慎推荐，投资消费有风险
BB	性价比一般，投资消费有一定风险
B	性价比较低，不适于投资消费
C	不推荐

项目概况

项目名称:	上海恒盛豪庭
开发商:	上海胜通房地产开发有限公司
物业类型:	普通住宅;
所属板块:	淞南板块
地理位置:	恒高路 128 弄

测评观点

主要优势和机遇

- 据市场因素，上海城市宏观环境总体稳定，经济持续增长，房地产市场发展基础面较好，但在相当长一段时间内仍将面临内外环境的一定调整

- 高境镇靠近杨浦大学城，有复旦大学、上海财经大学等知名院校，还有市重点中学如复兴高级中学、同济实验学校，以及上海交大附中等。初级教育则有江湾中心小学、徐悲鸿艺术学校、童的梦实验学校等。该地区的医院以地段医院为主，主要的地段医院是淞南地段医院，但是江湾医院、凉城医院和安泰医院可以短时间内抵达，著名的二军大附属长海医院也在附近。

-
-

主要风险和挑战

- 据市场因素，虽然上海经济整体向好，为房地产市场健康发展打下了良好的基础，但住宅市场供求结构性矛盾仍然非常突出，2012年房地产价格涨幅过快已经超出了普通居民的承受范围，部分区域的房源客观上存在价格调整的压力。尤其是近期居民消费价格水平持续攀高，央行为稳定通货膨胀预期而采取的紧缩性货币政策将不可避免地房地产市场造成冲击，房地产市场进入风险与机遇并存的时期。
- 离市中心稍远
-

测评得分表

指标版本：

指标基准日：

测评结果有效时段：

指标	满分	得分
市场因素	10	7.78
项目因素	10	7.19

区域因素	10	7.76
企业因素	10	7.75
最终综合测评	10	7.51

根据主成分分析方法计算,以及德尔菲法(Delphi)与层次分析法(Analytic Hierarchy Process, AHP)的修订评判:

上海恒盛豪庭最终测评得分为 7.51。

所谓主成分分析方法,是一种数学变换方法,它把给定的一组相关变量通过线性变换转成另一组不相关变量,这些新变量按照方差依次递减的顺序排列。设 X 为 p 维随机变量,构造 L , 其中 L_i 为 p 维正交化向量, L_i 之间互不相关且按方差由大到小排列,则称 L_i 为第 i 主成分。

德尔菲法(Delphi)首先明确的若干条问题;再由专家在独立的环境下做出书面回答;然后将回收的专家意见统计,并将统计结果反馈给专家再行修订。经过 3~4 轮类似的反馈过程,最终取得相对统一的意见,该方法具有匿名性、反复性、统计性三大特征,能够较好地克服主观因素的影响。

层次分析法(Analytic Hierarchy Process, AHP)是在 Delphi 法基础上得到的一种判断两两指标之间相对重要性的判断方法。AHP 法通过指标的平均化处理形成一个判断矩阵,再对判断矩阵作归一化处理得到每个评价指标的影响力大小。AHP 法实际上是将专家的思维过程定量化,并且可以通过一致性检验处理专家意见不一致的情况。

测评机构信息

联系地址:上海市杨浦区国定路 400 号复旦大学新闻学院综合楼 503 室

邮政编码:200433

联系电话:021-55138099

传 真：021-55138229

测评人员：周强

E-mail: zhouqiang@anfle.com

中国城市房地产指数系统

2015年11月

说明：“测评报告”以市场、企业、项目、区域四大因素为核心考量因素，通过对其现状和将来走势的比较分析和预测，辅之以专家加权修正，力求取得对所评价地产项目升值潜力的客观、公正地判断。“测评报告”属中国城市房地产指数系统研究成果，与所评价项目没有任何利益关系，仅供中国城市房地产指数系统及购房者消费决策进行参考，消费者据此购房投资，风险自担。详细测算指标可以登陆中国城市购房者消费投资决策信息系统，也可直接与我们联系 021-60868348。