

上海星河湾 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

2012年8月



上海星河湾 专项测评报告

中国城市房地产指数系统基于对上海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”形成的上海安亭新镇一期专项测评报告。

2012 年测评结果：A+

级别释义：规模企业项目可信用度高；大规模社区，生活便利；公共交通匮乏，有待完善。*

AAA	强烈推荐，非常适于投资消费
AA	特别推荐，适于消费投资
A+	特别推荐，性价比较高
A	主要推荐，性价比位于区域较高水平
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	谨慎推荐，投资消费有一定风险
B	性价比比较低，投资消费注意风险
C	不推荐

项目概况

项目名称：上海星河湾
 开发商：上海浦东星河湾房地产开发有限公司
 物业类型：豪华住宅
 建筑面积：653000 平方米
 市场价格：40,000-50,000 元/平方米

测评观点

据上海颀桥星河湾项目各分项因素综合测评，最终认定其为 A+ 级评级项目。项目所处城市宏观环境总体向好，企业实力雄厚，品牌和信誉根深蒂固，产品特

色明晰，具有较强的市场影响力，与此同时市场流动性过剩，项目产品过于集中，区域房价租金比居高，利好利空相随。

主要优势和机遇

- 据市场因素，项目宏观环境总体向好，市场供需两旺，价格见涨，机遇凸现；
- 据企业因素，企业规模、品牌、实力优势明显，盈利能力强，风险可控性好；
- 据项目因素，项目配套完善，产品特点明晰，市场表现突出；
- 据区域因素，区域环境向好，需求旺盛，资源稀缺之下，项目机遇显现。

主要风险和挑战

- 据市场和企业因素，宏观市场流动性过剩，局势不定，预期政策有变化可能；
- 据项目和区域因素，项目竞争激烈，产品趋于集中，开放式社区管理不便，交通有待进一步改善，区域产业存在不利因素，房价租金比偏高，不利于投机。

*测评指标含义及测评体系按照《中国城市购房者消费投资决策信息系统》执行



测评得分表

指标版本：规模企业指数样本项目

指标基准日：2012年8月6日

指标	满分	得分
市场因素	10	8.50
区域因素	10	7.90
项目因素	10	9.20
企业因素	10	8.91
最终综合测评	10	8.63

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，上海颀桥星河湾最终综合测评得分为 8.63。

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 $X(x_1, x_2, \dots, x_p)$ 为 p 维随机变量，构造 $Z_i = L_i^T X, i=1, \dots, p$ ，其中 L_i 为 p 维正交化向量 ($L_i^T L_i = I$)， Z_i 之间互不相关且按方差由大到小排列，则称 Z_i 为 X 第 i 个主成分。

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、丁元子

E-mail: zhouqiang@anfle.com

中国房地产数据研究院
中国城市房地产指数