

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：20e0984293174d35a70f45988ce5449c

桓台县人民法院：

贵院在执行刘承深（申请执行人）与孙刚等（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2019年05月17日委托我平台对孙刚（所有权人）名下/所有的张店区美食街137号26层2611号（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

建筑面积：58.61平方米

单位面积价格：6255.7元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：366646.58元

## 一、财产基本情况

财产名称	张店区美食街137号26层2611号(房产)	面积	58.61M <sup>2</sup>
坐落	柳泉路	户型	1室1厅1卫
所在小区	华夏国际	建筑朝向	南北
所在楼层	26层	规划用途	10住宅
全部楼层	30层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年05月17日

## 三、参照样本、计算方法及价格趋势

### (一) 参考样本

#### 1. 估价案例情况

本案例共采用了177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	7118.64元/M <sup>2</sup>	最低单价	5227.27元/M <sup>2</sup>	平均单价	6058.6元/M <sup>2</sup>
------	-------------------------	------	-------------------------	------	------------------------

#### 2. 案例抽样

成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/M <sup>2</sup> )
2019-05-07	华夏国际	63	39万	6,190.48
2019-05-11	华夏国际	100	60万	6,000
2019-03-27	华夏国际	121	80万	6,611.57

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	华夏国际	开发商	淄博华茂房地产开发有限公司
小区均价	6190.48元/M <sup>2</sup>	占地面积	5472M <sup>2</sup> [约8亩]
环比上月	上升-0.43%	建筑面积	
建成年份	2009年	绿化率	
包含用途	办公 住宅	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	90路内环, 88路外环, 89路, 90路外环, 7路, 132路, 160路, 58路, 34路, 51路西线, 137路, 125路, 157路, 181路, 138路购物专线内环, 35路, 126路, 138路购物专线外环, 158路, 122路, 251路, 12路, 96路, 139路, 88路内环, 127路, 123路
物业公司			

#### 4. 附近楼盘价格对比

名称	道路	方位距离	用途	建筑类型	单价(元/M <sup>2</sup> )
城中小区	西二路	东南364米	住宅	多层	6,966
将军花园	人民西路41号	西北1680米	住宅	高层	10,631
中房大厦	华光路	北2018米	办公 住宅	暂无数据	暂无数据
华润大厦	共青团路	东993米	办公 住宅	高层	暂无数据
华润中央公园	人民西路1号	东北1293米	住宅	小高层 高层	11,694
民泰兴旺家园	华光路	东北1847米	住宅	多层	12,676

天府清华园	世纪路	西1965米	商住 住宅	小高层(6) 高层(5)	12,716
天星小区	西六路	西南1478米	住宅	多层	8,793
鲁信花园二期	人民路	北1318米	住宅	高层	10,219
民泰大厦	杏园西路26号	南1344米	办公 住宅	高层	暂无数据
华茂观邸	柳泉路	西南488米	住宅	多层 高层	10,338
世纪上城	商场西路	西北289米	住宅	暂无数据	9,394
远方常春藤花园	新村路174号	西1507米	住宅	多层 高层	12,285
金领佳苑	人民西路43号	西北1820米	住宅	暂无数据	暂无数据
和平社区	西四路	西南689米	住宅	暂无数据	暂无数据
共青团东路9号院	共青团东路9号	东1188米	住宅	暂无数据	5,860
共青团东路5号院	共青团东路	东1124米	住宅	暂无数据	暂无数据
东苑社区	金晶大道东二街	东1663米	住宅	暂无数据	7,060
城中东方社区	西二路113号	东南619米	住宅	暂无数据	暂无数据
卧龙南苑	东二路	东1894米	住宅	暂无数据	暂无数据

## (二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_C + ADJ_C$ 。其中， $P$ 代表估价对象的市场价值， $SP_C$ 代表可比实例的出售价格； $ADJ_C$ 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 $X$ 是影响房价的特征变量， $\beta$ 是特征的回归系数， $C$ 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

## (三) 该地区近6个月平均单价趋势

月份	11月	12月	1月	2月	3月	4月
单价(元/M <sup>2</sup> )	6467.0	6194.0	6911.0	5946.0	5990.0	

## 四、询价结果及结果有效期

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2019年05月17日的参考价值为366646.58元。有效时间12个月。

## 五、声明

本次网络询价严格按照法、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

## 六、网络询价平台的联系方式

网址	地址	联系方式
<a href="http://mall.icbc.com.cn/">http://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2019年05月17日