网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：a5c53d47a57a4a829c531cbe31bf912a

北京市海淀区人民法院：

贵院在执行陈昊（申请执行人）与王欢（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年09月16日委托我平台对王欢（所有权人）名下/所有的（轮候）北京市石景山区八角中里27号楼17层1707号:72.73(㎡)（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：72.73平方米

单位面积价格：45482.8元/M²

参考财产价格：3307964.0元

一、财产基本情况

财产名称	（轮候）北京市石景山区八角中里27号楼17层1707号：72.73(㎡)(房产)	面积	72.73M²
坐落	（轮候）北京市石景山区八角中里27号楼17层1707号	户型	2室1厅1卫
所在小区	八角中里	建筑朝向	东向
所在楼层	17层	规划用途	住宅
全部楼层	20层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月16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	61016.9元/M²	最低单价	45603.7元/M²	平均单价	52571.0元/M²

2.案例抽样

成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/M²)
2019-09-13	八角中里	51	270万	52,941.2
2019-09-14	八角中里	73	410万	56,536.1
2019-09-03	八角中里	60.6	298万	49,174.9

3.楼盘小区信息调查

小区名称	八角中里	开发商	北京市石景山区城市建设开发公司
小区均价	52941.2元/M²	占地面积	100000M²[约150亩]
环比上月	上升-4.19%	建筑面积	300000M²
建成年份	1986年	绿化率	35.0
包含用途	住宅(4500套)	容积率	3.0
建筑类型		周围交通	399路内环,598路区间,399路外环,318路,598路,663路,959路,527路,夜5路,327路,337路,941路,325路,597路
物业公司	北京芳星园物业管理中心		

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/M²)
中海首钢长安云锦	古城南街	西南2016米	住宅	小高层	暂无数据
古城路小区	古城路	西1176米	住宅	暂无数据	47,575
苹果园四区	苹果园大街	西北2560米	住宅	暂无数据	48,064
中海金鑫阁	暂无数据	西1725米	普通公寓|商铺|住宅	小高层	51,811
老山西街27号院	老山西街27号	东1112米	住宅	暂无数据	61,370

古城小街5号院	古城小街5号	西1301米	住宅	暂无数据	暂无数据
老山西街7号院	老山西街7号	东1097米	住宅	暂无数据	暂无数据
紫御长安	暂无数据	东南1313米	普通公寓|住宅	高层	51,556
中铁建设家属院	京原路1号	东南1210米	住宅	暂无数据	暂无数据
杨北西小区	杨庄北区中街	西北1926米	住宅	暂无数据	暂无数据
欣景家园	古城北路	西1342米	住宅	多层	暂无数据
西龙小区	杨庄东街28号	北1257米	住宅	暂无数据	暂无数据
体育场南街7号院	体育场南街7号	南1347米	住宅	暂无数据	暂无数据
体育场南街5号院	体育场南街5号	南1162米	住宅	暂无数据	暂无数据
天翔社区	古城北路15号	西北1196米	住宅	暂无数据	47,493
体育场南街9号院	体育场南街9号	南1471米	住宅	暂无数据	暂无数据
特钢单身宿舍	古城大街	西1671米	住宅	暂无数据	暂无数据
首都古路小区	古城小路39号	西1249米	住宅	暂无数据	暂无数据
世纪佳苑小区	体育场南路	东南1146米	住宅	暂无数据	暂无数据
璟公馆	时代花园南路19号	北722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，β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	3月	4月	5月	6月	7月	8月
单价(元/M²)	54090.0	53442.0	53785.0	56658.0	52764.0	50551.0

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09月16日的参考价值为3307964.0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
http://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588

中国工商银行股份有限公司
融e购
网络询价专用章
416160062049

2019年09月16日