

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：394ec26f7e774124b827e4185a8e4b93

广州市花都区人民法院人民法院：

贵院在执行王金铭（申请执行人）与兰国光（被执行人）（案由）一案中，于2019年03月19日委托我平台对0002（所有权人）名下/所有的广州市花都区新华街天贵路56号B座903房（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：84.99平方米

单位面积价格：10498.9元/㎡

参考财产价格：89万元（捌拾玖万元整）

一、财产基本情况

财产名称	广州市花都区新华街天贵路56号B座903房(房产)	面积	84.99M ²
坐落	天贵路	户型	3室1厅1卫
所在小区	花都美景花园	建筑朝向	北向
所在楼层	9层	规划用途	10住宅
全部楼层	9层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年03月19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	14081.6元/M ²	最低单价	7755.1元/M ²	平均单价	10718.2元/M ²
------	-------------------------	------	------------------------	------	-------------------------

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 ²)
2019-03-17	花都美景花园	82	86万	10,487.8
2019-03-06	花都美景花园	75	70万	9,333.33
2019-03-08	花都美景花园	52	60.83万	11,698.1

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	花都美景花园	开发商	
小区均价	10487.8元/M ²	占地面积	12700M ² [约20亩]
环比上月	上升0.64%	建筑面积	14000M ²
建成年份	1999年	绿化率	20
包含用途	住宅(100套)	容积率	1
建筑类型		周围交通	花16B路,花17路王子山班车,花1路,花16路,夜92路,花84路,花6路,花19路永高班车,花19路,花29路,花17路,花25路,花11路,花17路九子村班车
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 ²)
五华直街21号小区	五华直街	西1484米	住宅	暂无数据	暂无数据
福满楼	马房四街	西南2223米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
越秀·臻悦府	凤凰南路	东南1595米	住宅	暂无数据	暂无数据
都湖国际	新华路96号	南752米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
朗盈明轩	建设北路116号	西北1858米	住宅	暂无数据	暂无数据
君湖尚寓	新华路105号	西南1273米	商铺 住宅	高层	暂无数据
菊苑新村	丽雅直街	西1375米	住宅	暂无数据	暂无数据

建设路41号小区	建设路41号	西1656米	住宅	暂无数据	暂无数据
建设北路67号小区	建设北路67号	西1694米	住宅	暂无数据	暂无数据
建设北路104号小区	建设北路104号	西1913米	住宅	暂无数据	暂无数据
花城路26号院	花城路26号	西南1051米	住宅	暂无数据	暂无数据
黄山公寓茶园栋	暂无数据	西北1811米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
黄山公寓	曙光大道36号	东北1231米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
森悦华庭	环湖路10号	南1686米	住宅	高层	暂无数据
路劲天隼峰	茶园路	西北1096米	住宅	高层	暂无数据
银雅轩	松园路12号	西北1881米	住宅	暂无数据	暂无数据
卓晟大厦	茶园里中路西三巷	西北1614米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
中铁港航局集团二公司丽雅生活区	建设路34-6号	西1482米	住宅	暂无数据	暂无数据
志居楼	凤华路3号	西1863米	暂无数据	暂无数据	暂无数据
正盛商务大厦	迎宾大道66号	北1701米	暂无数据	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	9月	10月	11月	12月	1月	2月
单价(元/㎡)	10572.0	10522.0	10679.0	11603.0	11428.0	11501.0

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03月19日的参考价值为89万元。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



2019年03月19日