

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：e641c4b149fd4d9daac34fe81b9fe8e3

东莞市第一人民法院：

贵院在执行李盛开（申请执行人）与廖志刚等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年08月14日委托我平台对廖志刚（所有权人）名下/所有的东莞市南城区绿色路2号世纪城·国际公馆·香榭里75栋101（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：176.39平方米

单位面积价格：26441.8元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：4664069.1元

## 一、财产基本情况

财产名称	东莞市南城区绿色路2号世纪城·国际公馆·香榭里75栋101(房产)	面积	176.39M <sup>2</sup>
坐落	广东省东莞市东莞市南城区绿色路2号世纪城·国际公馆·香榭里75栋101	户型	5室2厅2卫
所在小区	东莞市南城区绿色路2号世纪城·国际公馆·香榭里75栋101	建筑朝向	南向
所在楼层	1层	规划用途	111别墅
全部楼层	4层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年08月14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	31508.9元/M <sup>2</sup>	最低单价	22471.9元/M <sup>2</sup>	平均单价	26587.2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> )
2019-08-07	国际公馆·香榭里	240	650万	27,083.3
2019-08-08	国际公馆·香榭里	292	900万	30,821.9
2019-07-27	国际公馆·香榭里	225	580万	25,777.8
2019-08-10	国际公馆·香榭里	88	238万	26,959.7
2019-07-20	国际公馆·香榭里	600	1,500万	25,000

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	国际公馆·香榭里	开发商	东莞市世纪城商住开发有限公司
小区均价	27083.3元/M <sup>2</sup>	占地面积	98000M <sup>2</sup> [约147亩]
环比上月	上升-2.47%	建筑面积	240000M <sup>2</sup>
建成年份	2010年	绿化率	40.0
包含用途	住宅(1100套)	容积率	
建筑类型	联体别墅 别墅	周围交通	公交快线6路, 公交快线3路, 公交快线1路, X7路, 10路, LG1路, 公交快线16路
物业公司	东莞市世纪城物业管理有限公司		

#### 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> )
东骏豪苑四期	东骏路	东北1026米	住宅	高层	24,737
东骏豪苑	东骏路28号	东北940米	住宅	高层	24,038

世纪城诺丁山	东莞大道198号	北563米	住宅	多层 小高层	暂无数据
蛤地社区	新南路131号	西南1591米	住宅	暂无数据	暂无数据
景福花园	景观路	南2069米	住宅	别墅(6)	5,363
西平教师公寓	东骏路	东436米	住宅	暂无数据	暂无数据
漾城	宏图路	西北1922米	普通公寓 商铺 住宅	高层	18,042
浙商大厦	东莞大道	西1445米	办公 住宅	高层	17,916
佳兆业御墅	暂无数据	南490米	住宅	联体别墅	暂无数据
佳兆业帝景中央	绿色路30号	南525米	住宅	别墅	25,022
鼎峰原著	板岭路1号	南833米	住宅	多层 小高层 高层 别墅	29,830
和兴雅居	暂无数据	西北2155米	住宅	暂无数据	暂无数据
东骏朗晴轩	宏伟一路18号	东北1726米	住宅	高层	5,171
广科学院教师宿舍楼	东七路	东1471米	住宅	暂无数据	暂无数据
山水公园国际社区	东莞大道	西973米	住宅	暂无数据	暂无数据
西平下手村商住楼	东骏路	东北1490米	普通公寓 住宅	多层 高层	暂无数据
九头村住宅小区	九龙路	东北1833米	住宅	暂无数据	暂无数据
万科·金城华府	长生水街	西北2069米	住宅	暂无数据	暂无数据
福地生活区	莞太路	西北2415米	住宅	暂无数据	暂无数据
植物园新邨	绿色路99号	南1795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	2月	3月	4月	5月	6月	7月
单价(元/M <sup>2</sup> )	25750.0	26839.0	27081.0	26357.0	27330.0	26655.0

## 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08月14日的参考价值为4664069.1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08月14日