

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：596574cb998d456f81719f7f29165c6a

东莞市第一人民法院：

贵院在执行广东南粤银行股份有限公司东莞分行（申请执行人）与东莞市金源电池科技有限公司等（被执行人）（案由）一案中，于2019年09月02日委托我平台对赵星宝（所有权人）名下/所有的东莞市东城区环城东路400号景天花园42栋102（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：249.41平方米

单位面积价格：17787.5元/M²

参考财产价格：4436380.38元

一、财产基本情况

财产名称	东莞市东城区环城东路400号 景天花园42栋102(房产)	面积	249.41M ²
坐落	东莞市东城区环城东路400号 景天花园42栋102	户型	6室5厅4卫
所在小区	景天花园	建筑朝向	东向
所在楼层	1层	规划用途	111别墅
全部楼层	3层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月02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	20465.1元/M ²	最低单价	13114.8元/M ²	平均单价	16153.5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)
2019-08-29	景天花园	97	195万	20,103.1
2019-08-02	景天花园	128	250万	19,531.2
2019-07-23	景天花园	132	265万	20,075.8
2019-07-09	景天花园	162	231万	14,259.3
2019-08-01	景天花园	106.7	165万	15,420.6

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	景天花园	开发商	东莞景天房地产开发有限公司
小区均价	20103.1元/M ²	占地面积	230000M ² [约345亩]
环比上月	上升8.1%	建筑面积	550000M ²
建成年份	2017年	绿化率	36.0
包含用途	住宅(4200套)	容积率	2.0
建筑类型	多层 小高层 联体别墅 高层	周围交通	56路, 55路, 33路
物业公司	东莞市万科房地产物业管理有限公司		

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 ²)
金晖家园	银狮路	东741米	住宅	高层	5,428
联华·花园城	五环路	东44米	住宅	高层	16,927
景天花园	环城东路400号	暂无数据0米	住宅	多层 小高层 高层 联体别墅	18,474
下桥新苑	暂无数据	西南436米	住宅	暂无数据	暂无数据
聚富楼	东宝路699号	西南1384米	住宅	多层	暂无数据

防疫站小区	松毛岭街23号	南1699米	住宅	多层	暂无数据
民政局小区	温南路	西南1944米	住宅	小高层	暂无数据
中熙·君墅湾	暂无数据	西北2317米	住宅	暂无数据	暂无数据
碧桂园城央壹品	莞龙路	西南1453米	住宅	高层	26, 295
卓越中寰	东纵大道	西南2337米	商住 办公 住宅	小高层 高层	21, 296
格兰名筑	东城中路422号	西南2255米	住宅	高层	22, 916
嘉宏锦园	环城东路	东南611米	住宅	多层 高层	18, 471
碧桂园苹果	环城东路	东南382米	商住 商铺 住宅	小高层	11, 087
浅水湾花园	海滨一路	西南1278米	住宅	多层	暂无数据
花园城·孔雀湖	环城东路	东南131米	住宅	高层	23, 596
下桥工业园高压线下C区宿舍	暂无数据	西1353米	住宅	暂无数据	暂无数据
金玉岭新苑人居住小区	金玉岭路	东1593米	住宅	暂无数据	暂无数据
樟村市音像公司宿舍	华兴路	西1639米	住宅	暂无数据	暂无数据
经贸学校家属宿舍	东城中路	西南2059米	住宅	暂无数据	暂无数据
新荣模具厂宿舍楼	暂无数据	东北1842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/㎡)	16692.0	15870.0	14801.0	15792.0	17089.0	18474.0

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02日的参考价值为4436380.38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09月02日