

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：26401b7e17c345459433c1831eed72cc

北京市海淀区人民法院：

贵院在执行中国民生银行股份有限公司总行营业部（申请执行人）与叶英霞等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2019年09月23日委托我平台对郭隆生（所有权人）名下/所有的北京市海淀区中关村南大街甲6号15层1502:131.7(m<sup>2</sup>)（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：131.7平方米

单位面积价格：71285.08元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：9388245.0元

## 一、财产基本情况

财产名称	北京市海淀区中关村南大街甲6号15层1502:131.7(m <sup>2</sup> ) (房产)	面积	131.7M <sup>2</sup>
坐落	北京市海淀区中关村南大街甲6号15层1502	户型	0室0厅0卫
所在小区	中关村南大街甲6号	建筑朝向	南北
所在楼层	15层	规划用途	住宅
全部楼层	22层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月23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	124419.0元/M <sup>2</sup>	最低单价	56607.9元/M <sup>2</sup>	平均单价	93679.8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> )
2019-09-05	青云南区	96.3	940万	97,611.6
2019-08-30	青云南区	96	950万	98,609.1
2019-09-20	北京科技会展中心附近	251.96	1,698万	67,391.6
2019-09-20	北京科技会展中心附近	230	1,300万	56,607.9
2019-09-03	青云南区	61	596万	98,026.3

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	企图同乐湾	开发商	北京鸿润房地产开发有限公司
小区均价	97611.6元/M <sup>2</sup>	占地面积	12000M <sup>2</sup> [约18亩]
环比上月	上升-0.21%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途	办公	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	361路, 运通105路, 运通101路, 特18路, 302路, 697路, 653路, 运通106路, 26路, 特6路, 特15路, 425路快车, 549路, 658路, 614路, 特8路内环, 运通101路快, 特8路外环, 79路, 夜8路, 425路, 651路, 332路, 695路, 夜30路内环, 运通201路, 夜30路外环, 717路, 特4路, 660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> )
----	----	------	----	------	-----------------------

前海中金公馆	海淀中街15号	西北1936米	住宅	高层	暂无数据
金地华著	气象路	南2157米	住宅	高层 别墅	暂无数据
希格玛大厦	知春路49号	东北1671米	办公 住宅	多层	67,030
知春路47号院	知春路	东北1850米	住宅	多层	89,044
苏州街29号院	苏州街29号	西北2232米	住宅	暂无数据	暂无数据
学院南路62号院	学院南路62号	东南1761米	住宅	高层	暂无数据
中国农科院家属楼	复兴路	南609米	住宅	多层	暂无数据
西直门梧桐自如寓	交通大学路	东南2562米	住宅	暂无数据	暂无数据
交大东路12号院	交大东路12号	东南2179米	住宅	暂无数据	暂无数据
厂洼街2号院	厂洼街2号	西南2238米	住宅	暂无数据	暂无数据
中关村南大街24号院	中关村南大街24号	南1515米	住宅	暂无数据	暂无数据
双榆树北路6号院	双榆树北路6号	东北852米	住宅	暂无数据	100,489
人民大学北路1号院	人大北路1	西北1199米	住宅	暂无数据	暂无数据
民族大学西路60号院	民族大学西路60号	西南1747米	住宅	暂无数据	91,242
交大东路7号院	交大东路7号	东南2149米	住宅	暂无数据	95,086
交大东路5号院	交大东路5号	东南2444米	住宅	暂无数据	暂无数据
交大东路40号院	交大东路40号	东南2621米	住宅	暂无数据	88,367
交大东路21号院	交大东路21号	东南2572米	住宅	暂无数据	86,717
学院南路82号院	学院南路82号	南935米	住宅	暂无数据	暂无数据
学院南路甲82号院	学院南路甲82号	南1050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	3月	4月	5月	6月	7月	8月
单价(元/M <sup>2</sup> )	92258.0	95311.0	95197.0	97477.0	95235.0	94366.0

## 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23日的参考价值为9388245.0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
<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09月23日