

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：7791953cb93e4d7aa06389d892aff297

石家庄市长安区人民法院：

贵院在执行石家庄联创担保有限责任公司（申请执行人）与池国中等（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2019年09月20日委托我平台对池国中、范雪芳（所有权人）名下/所有的石家庄市裕华区育才街与槐安路交口南行100米怀特翰墨儒林小区6-1-2103（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：90.99平方米

单位面积价格：20498.703元/M²

参考财产价格：1865177.0元

一、财产基本情况

财产名称	石家庄市裕华区育才街与槐安路交叉口南行100米怀特翰墨儒林小区6-1-2103(房产)	面积	90.99M ²
坐落	石家庄市裕华区育才街与槐安路交叉口南行100米怀特翰墨儒林小区6-1-2103	户型	2室2厅1卫
所在小区	怀特翰墨儒林	建筑朝向	南向
所在楼层	21层	规划用途	住宅
全部楼层	34层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年09月20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	28040.5元/M ²	最低单价	20869.6元/M ²	平均单价	24007.9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)
2019-08-27	怀特翰墨儒林	84	205万	24,404.8
2019-08-29	怀特翰墨儒林	83	185万	22,289.2
2019-08-04	怀特翰墨儒林	114	275万	24,122.8
2019-08-04	怀特翰墨儒林	114.1	285万	25,000
2019-08-07	怀特翰墨儒林	83	200万	24,096.4

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	怀特翰墨儒林	开发商	河北怀特集团股份有限公司
小区均价	24404.8元/M ²	占地面积	36638M ² [约55亩]
环比上月	上升0.35%	建筑面积	110000M ²
建成年份	2012年	绿化率	36.65
包含用途	住宅(1600套)	容积率	4.5
建筑类型	高层	周围交通	39路, 49路, 1环2路环线, 35路, 67路, 33路, 97路, 71路, 81路, 102路, 快30路, 1环1路环线, 30路, 103路, 快39路
物业公司	怀特物业		

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)
等级面粉厂宿舍	建设南大街	西南2040米	住宅	暂无数据	暂无数据
中冶德贤公馆	建华大街	东南2363米	办公 住宅	高层	25,148
中谋壹品公馆	仓兴街9号	西南2119米	住宅	高层(3)	暂无数据
帝润新城	塔南路	西南2209米	住宅	暂无数据	暂无数据

速宏领御	建设大街	西北1797米	办公 商铺 住宅	小高层 高层	暂无数据
保利·拉菲公馆	体育南大街	南1786米	住宅	高层	23,556
祥龙花园	东风路206号	西北1281米	住宅	暂无数据	20,856
汇通小区	汇通路	西2075米	住宅	暂无数据	15,674
省五金宿舍	暂无数据	西北1086米	住宅	暂无数据	暂无数据
荣盛家园	暂无数据	西南1961米	住宅	多层	12,937
石栾路4号小区	石栾路4号	西2045米	住宅	暂无数据	暂无数据
新华印刷二厂宿舍	建设南大街	西北1075米	住宅	暂无数据	15,201
盛邦大都会五期	建设大街	西1400米	住宅	多层 小高层 高层	暂无数据
君临天下	体育大街	东南1604米	办公 住宅	高层	暂无数据
盛邦大都会	塔北路	西南1641米	办公 住宅	多层 小高层 高层	19,485
青园小区	青园街	西640米	住宅	多层	16,251
石家庄市金属材料总公司宿舍	槐北路300号	东北1777米	住宅	暂无数据	16,105
经编小区	东岗路	东南314米	住宅	暂无数据	20,277
市消防支队宿舍	槐北路4号	西北2049米	住宅	暂无数据	暂无数据
国富华庭	槐安东路	西1649米	住宅	高层	23,645

(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/M ²)	23509.0	24556.0	24155.0	24752.0	24078.0	24163.0

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20日的参考价值为1865177.0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



2019年09月20日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2019092000046466号)

石家庄市长安区人民法院:

贵院在执行 石家庄联创担保有限责任公司(申请执行人)与 池国中, 范雪琴, 苑志红, 连思思, 石家庄雨晨商贸有限责任公司, 刘永陈, 范雪芳, 灵寿县益达服装厂(被执行人)

(2018)冀0102执恢474号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中, 于2019年09月20日委托我平台对 池国中, 范雪芳(所有权人)名下/所有的 石家庄市裕华区育才街与槐安路交口南行100米怀特翰墨儒林小区6-1-2103进行网络询价。现已完成网络询价, 具体情况如下:

一、财产基本情况

房产名称	石家庄市裕华区育才街与槐安路交口南行100米怀特翰墨儒林小区6-1-2103
房产坐落	石家庄市裕华区育才街与槐安路交口南行100米怀特翰墨儒林小区6-1-2103
所在小区	怀特翰墨儒林
建筑面积	90.99平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南向
所在楼层	21
总楼层	34
建成年代	
规划用途	住宅

注: 以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 90.99 m²
单位面积价格: 26090.00 元/m²
财产参考总价: 2373929.00 元
结果有效期: 至2020年09月20日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2019年09月20日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

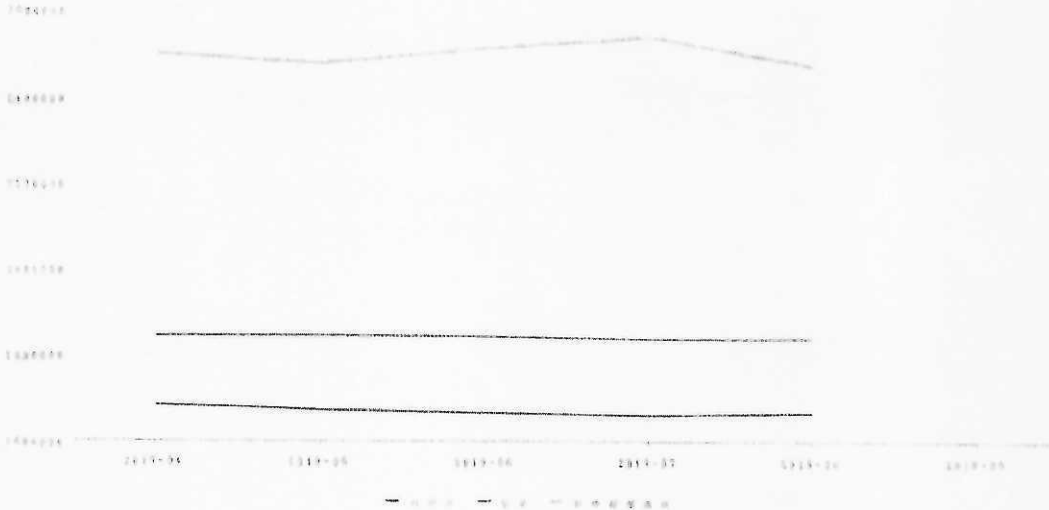
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

暂无

3、询价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	星学院：育才街312号怀特青少年儿童城2层； 曲飘国际艺术学院：育才街312号怀特青少年儿童城2楼A1号； 飞舞艺校：育才街297号； 石家庄外国语小学：育才街299号第1佳大鸡排(育才街店)； 河北地质大学(育才校区)：育才街252号；
地铁站	塔冢(地铁站)：(在建)3号线南段；
银行	中国工商银行(育岗支行)：育才街335号； 中国工商银行24小时自助银行(育岗支行)：育才街335号； 石家庄汇融银行ATM：东岗路9-1号附近； 河北银行24小时自助银行(富强大街支行)：富强大街23-9号； 石家庄汇融农村合作银行24小时自助银行(育才街分理处)：体育南大街326号；
公交车站	翰墨儒林小区(公交站)：281路/空281路;30路/空30路； 电力小区(公交站)：(停运)97路;35路/空35路;67路/空67路； 四十三中(公交站)：281路/空281路;30路/空30路;33路/空33路； 怀特广场(公交站)：81路区间车； 燕港怡园(公交站)：(停运)97路;33路/空33路;35路/空35路;67路/空67路；
超市	易又鲜超市(怀特店)：怀特青少年儿童城一层1-008； 佰家小店：育才街299号； 小亮商店：槐底街道育才街301号经编厂宿舍2号楼2-102； 万山商店：槐底街道体育南大街308号怀特灯饰城负16号； 德佰斯进口超市(怀特家居城店)：体育南大街326号怀特家具城负一层0A01；
医院	裕华路社区卫生服务中心：[]； 石家庄社区卫生服务：[]； 槐底社区卫生服务中心：[]； 石家庄社区卫生服务：东岗路5-3号附近； 富强社区卫生服务站：东岗路5-3号；
商场	怀特商业广场A座：槐安东路105号怀特商业广场L1层； 怀特商业广场：槐安东路105号； 怀特商业广场C座：槐安东路105号怀特商业广场L1层； 燕港富源商业广场：东岗路与富强大街交叉路口路南； 通往购物中心：槐安东路105号附近；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

2、小区地图



注：数据源自高德地图

(三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过引入国内多家专业房产数据机构合作共建房产网络询价数据库，结合覆盖全国城市的基础数据、房地产市场交易数据等行业数据，以及阿里拍卖多年沉淀的市场房产交易基础数据、基础统计、分析模型，采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里拍卖分析修正模型的说明：利用阿里巴巴实时计算能力，基于司法拍卖成交情况、司法拍卖参与意向指数、市场成交情况、市场购房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，结合市场实时价格数据，最终得出标的物询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、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。

1. 本报告询价结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。

4. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870



2012年08月20日

阿里巴巴集团（中国）软件有限公司

（电子签章）