

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：a3ef7a6b270c4f58b09e9daaffd38b5f

唐山市中级人民法院：

贵院在执行谷仕颖（申请执行人）与李作君（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2019年07月10日委托我平台对李作君（所有权人）名下/所有的唐山市迁西县壹品华府7号楼2单元803号（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：123.21平方米

单位面积价格：5139.1895元/M²

参考财产价格：633200.0元

一、财产基本情况

财产名称	唐山市迁西县壹品华府7号楼2单元803号(房产)	面积	123.21M ²
坐落	长城北路	户型	3室2厅2卫
所在小区	华岩壹品华府	建筑朝向	南北
所在楼层	8层	规划用途	住宅用房
全部楼层	18层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年07月10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	6612.9元/M ²	最低单价	5392.16元/M ²	平均单价	5987.4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)
2019-07-02	华岩壹品华府	102	55万	5,392.16
2019-06-22	华岩壹品华府	101.4	55万	5,424.06
2019-06-04	华岩壹品华府	110	69万	6,272.73
2019-03-04	华岩壹品华府	85	53万	6,235.29
2019-03-02	华岩壹品华府	124	82万	6,612.9

3. 楼盘小区信息调查

小区名称	华岩壹品华府	开发商	迁西华岩房地产开发有限公司
小区均价	5392.16元/M ²	占地面积	39734M ² [约59亩]
环比上月	上升null%	建筑面积	141269M ²
建成年份	2013年 2014年	绿化率	35.0
包含用途	住宅(800套)	容积率	2.8
建筑类型	高层	周围交通	
物业公司	唐山市美帮物业服务有限公司迁西分公司		

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)
清泉里社区	桃园街	西2041米	住宅	暂无数据	暂无数据
民康里社区	长城南路	西南266米	住宅	暂无数据	暂无数据
水源里社区	凤凰西街	西1778米	住宅	暂无数据	暂无数据
国兴里社区	太平路	西北1675米	住宅	暂无数据	暂无数据
山庄里社区	太平路	西1424米	住宅	暂无数据	暂无数据
二中家属区	长城南路	南484米	住宅	暂无数据	暂无数据

财政三家属院	红椿街	西北1107米	住宅	暂无数据	暂无数据
丰苑里一中家属院	长城南路	南447米	住宅	暂无数据	暂无数据
一中家属区	玉泉街	南469米	住宅	暂无数据	暂无数据
美利山别墅	暂无数据	南1010米	住宅	别墅	暂无数据
津西东湖湾	长城北路	北1176米	商铺 住宅	多层 小高层 高层 别墅	6,142
金桥国际	暂无数据	北1365米	住宅	多层 小高层 高层	7,407
正东新蓝湾西区	喜峰中路	西北1160米	住宅	暂无数据	暂无数据
远大文静家园	开明街	西北922米	住宅	暂无数据	暂无数据
一品华府	景忠东街23号	西199米	住宅	暂无数据	暂无数据
秀峰里民顺小区	喜峰路	西北1643米	住宅	暂无数据	暂无数据
杏林苑小区	喜峰路	西北2306米	住宅	暂无数据	暂无数据
新蓝湾南区	喜峰中路	西北959米	住宅	暂无数据	暂无数据
新蓝湾北区	红椿街	西北1097米	住宅	暂无数据	暂无数据
新达小区家福园	桃园街	西1703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 AV M)，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
单价(元/M ²)

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07月10日的参考价值为633200.0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07月10日