

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：e0ec5f43b1344072a22381f5c05dd403

西安市雁塔区人民法院：

贵院在执行西安银行股份有限公司城东支行（申请执行人）与张治国（被执行人）3269（案由）一案中，于2019年07月25日委托我平台对张治国（所有权人）名下/所有的高品花都（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：138.44平方米

单位面积价格：17700.7元/㎡

参考财产价格：2450484.91元

## 一、财产基本情况

财产名称	尚品花都(房产)	面积	138.44M <sup>2</sup>
坐落	西安市高新路88号	户型	0室0厅0卫
所在小区	尚品花都	建筑朝向	南向
所在楼层	9层	规划用途	住宅
全部楼层	23层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2019年07月25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	19916.7元/M <sup>2</sup>	最低单价	15168.5元/M <sup>2</sup>	平均单价	17431.1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> )
2019-07-24	尚品花都	125	230万	18,400
2019-07-06	尚品花都	121	230万	19,008.3
2019-07-24	尚品花都	88	140万	15,909.1
2019-07-20	尚品花都	90	150万	16,666.7
2019-07-07	尚品花都	121	225万	18,518.5

#### 3. 楼盘小区信息调查

小区名称	尚品花都	开发商	西安仁和房地产开发有限责任公司
小区均价	18400.0元/M <sup>2</sup>	占地面积	13800M <sup>2</sup> [约21亩]
环比上月	上升-5.16%	建筑面积	50897M <sup>2</sup>
建成年份	2007年	绿化率	45.0
包含用途	住宅(400套)	容积率	
建筑类型	高层	周围交通	高新1号线, 260路, 高新4号线, 35路, 35快车路, 502路, 700路, 710路, 324路, 411路, 261路, K700路, 32路, 206路, 高新草堂专线
物业公司	陕西伟志物业管理有限公司		

#### 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> )
国宾中央区	丈八北路	西1773米	住宅	小高层 高层	14,851
香榭兰廷	科技六路	东855米	住宅	高层	30,338
香榭兰岛	科技六路	东南868米	商铺 住宅	高层	29,445
外贸局家属院	科技一路	东北1532米	住宅	多层	13,519
204所家属院	丈八东路	东南2456米	住宅	暂无数据	暂无数据
鑫宇住宅小区	高新路	东北1567米	住宅	暂无数据	22,304

万科·翡翠国宾	丈八北路	西南1693米	办公 商铺 住宅	高层	20,116
领先·时代广场	科技五路	东北254米	办公 住宅	高层	13,557
地电广场	唐延路31号	北619米	商住 办公 住宅	高层	19,075
中国人民银行西安分行家属院	高新路49号	东北2092米	住宅	暂无数据	暂无数据
龙记观澜国际	科技二路	西北1891米	办公 商铺 住宅	小高层 高层	16,968
高新领域	暂无数据	东南2294米	住宅	高层	暂无数据
旺座现代城	唐延路35号	北212米	办公 住宅	高层	12,373
翼中心	太白南路	东南1596米	办公 商铺 住宅	多层 小高层 高层	24,140
保利爱尚里	科技六路	西1512米	住宅	高层	20,654
名城天下	高新路	东北1278米	住宅	高层	14,619
万科金域国际	科技三路	北758米	普通公寓 办公 商铺 住宅	高层	26,360
天地源·万熙天地	丈八东路	东南2115米	住宅	暂无数据	16,815
保利·天悦	科技六路	西1748米	住宅	多层 高层	18,279
天地源丹轩坊	高新路	东北1105米	住宅	多层 高层	40,602

## (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 AVN)，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	1月	2月	3月	4月	5月	6月
单价(元/㎡)		15932.0	17173.0	17869.0	17924.0	17000.0

## 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07月25日的参考价值为2450484.91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07月25日