

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：aa2d7e52b684425383aae077bale1264

邢台市信都区人民法院：

贵院在执行邢台银行股份有限公司小企业信贷中心（申请执行人）与孟思成等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2021年01月19日委托我平台对朱凤苏（所有权人）名下/所有的龙岗公寓（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：119.05平方米

单位面积价格：7,056元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：840,017元

## 一、财产基本情况

财产名称	龙岗公寓(房产)	面积	119.05M <sup>2</sup>
坐落	邢台市桥东区新华北路298号1号楼12层1单元1201	户型	2室1厅1卫
所在小区	龙岗公寓	建筑朝向	南北
所在楼层	12层	规划用途	住宅
全部楼层	12层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2021年01月19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	9,264.71元/M <sup>2</sup>	最低单价	6,300.00元/M <sup>2</sup>	平均单价	7,468.90元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	7,570元/M <sup>2</sup>	占地面积	
环比上月	-0.11%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	
物业公司			

### (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。

#### 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2021年01月19日的参考价值为840,017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="https://mall.icbc.com.cn/">https://mall.icbc.com.cn/</a>	北京复兴门内大街55号	4009195588



2021年01月19日

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2021011900207844号)

邢台市信都区人民法院:

贵院在执行 邢台银行股份有限公司小企业信贷中心(申请执行人)与 孟思成,邢台方信商贸有限公司,邢台承尚商贸有限公司,王辰炜,朱凤苏,郭庚阳,王勇晓(被执行人)(2020)冀0503执恢163号(借款合同纠纷)一案中,于2021年01月19日委托我平台对 朱凤苏(所有权人)名下/所有的 龙岗公寓进行网络询价。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	龙岗公寓
房屋类型	住宅用房
房产坐落	邢台市桥东区新华北路298号1号楼12层1单元1201
所在小区	龙岗公寓
建筑面积	119.05平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	12
总楼层	12
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: 119.05 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 6666.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 793587.00 元

结果有效期: 至2022年01月19日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年01月19日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

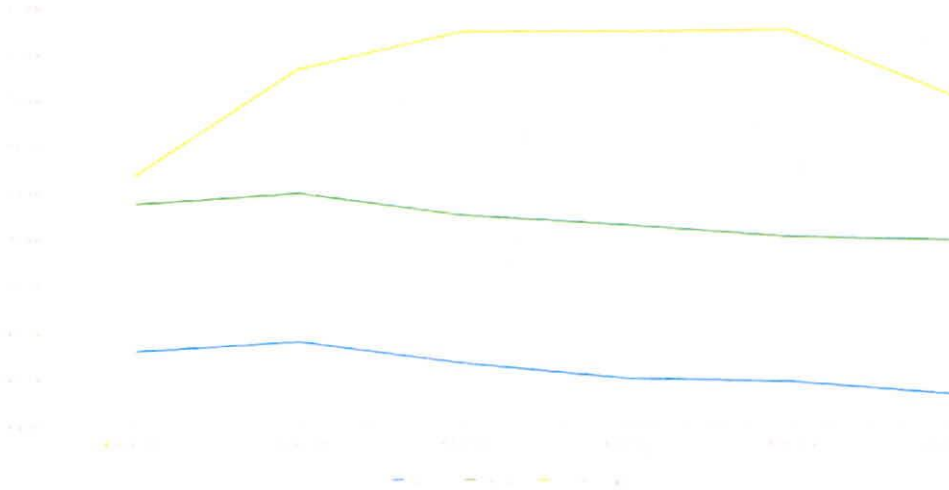
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	邢台市第二十八中学：车站北路39号； 邢台市阳光职业技术培训学校(第二校区)：红星街12号附近； 哆咪咪琴行艺校：天一街家乐园小学西行50米路北； 邢台市第七中学：红星街； 邢台市美术高中：驴夫营街22号；
地铁站	无
银行	中国农业银行24小时自助银行(转运街)(装修中)：转运街136号； 中国邮政储蓄银行(站前营业厅)：转运街98附近； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行：转运街98号； 邢台银行24小时自助银行(邢襄支行)：新华北路186号； 邢台银行(邢襄支行)：新华北路186号；
幼儿园	起跑线学前班：红星街8-6号附近； 蓝月湾湾幼儿园：天一街家乐园小学； 维特童年少儿托管培训中心天一校区：天一街94号附近； 朝阳午托班：西仓巷50号附近； 华星幼儿园：中华大街与兴华路交叉口往东南约100米(中华小区)；
公交车站	中心汽车站东口(公交站)：101路;102路;108路;12路;15路;23路;24路;25路;28路;30路;31路;32路;34路;35路;42路;909路； 邢台中心汽车站(公交站)：(停运)908路;901路;902路;903路;905路北;905路南;906路;907路;909路;910路;911路;912路;915路;916路;临城旅游专线； 快速903路;快速908路； 中心汽车站(公交站)：102路;108路;28路;30路;31路； 人民医院北门(公交站)：18路； 火车站(公交站)：102路;108路;111路;16路;17路;17路支;19路;1路;21路； 28路;30路;31路;35路;39路;3路;42路;4路;4路支线;7路；
药店	天宇医药(中心店)：西门里街道转运街108号人民医院第三住院部楼下； 华英中医大药房：新华北路与转运街交叉口东北100米； 华英中药大药房：新华北路邢州大酒店东行50米； 天宇医药·连锁(中心店)：西门里街道新华北路188号一层； 天学医药：新华北路218号附近；
公园	正气园：红星街与贡院前街交叉口东北100米；
	襄都区玲玲日用品商店：转运街与站前街交叉口东北侧(邢台中心汽车

超市	站); 天天便利店(邢台天一国际店): 新华北路天一国际商业中心A座127号1至2层 福美多便利店(桥东区车兴便利店): 襄都区转运街与站前街交叉路口东侧 (邢台中心汽车站); 林鑫便利店: 新华北路机电商务楼旁; 天天便利店(转运街店): 转运街120号;
健身	品乐游泳健身: 西门里街道转运街99号邢台中心汽车站西邻; 超越健身(邢台天一城店): 新华北路天一广场D座四层407号;
医院	邢台华夏医院: 转运街99号; 河北医科大学附属医院: 新华北路145号附近; 邢台市人民医院: 红星街16号; 河北医科大学附属医院: []; 天一社区卫生服务站: 天一街;
商场	天一广场C座: 新华北路与团结东大街交汇处天一广场c座; 三福百货(天一店): 新华北路235号天一广场负1楼FC14-FC15; 天一广场: 新华北路235号; 新世纪商城: 中兴东大街117号;

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, 根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注, 仅供参考

### (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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

