

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：18c2016fb57244cd8e1e8d0244c63c1f

邢台市信都区人民法院：

贵院在执行王三群（申请执行人）与邢台盛世房地产开发有限公司（被执行人）合同、无因管理、不当得利纠纷（案由）一案中，于2022年05月09日委托我平台对邢台盛世房地产开发有限公司（所有权人）名下/所有的邢台市信都区莲池大街以南、健康街以北、爱民路以东、冶金路以西，南大汪旧村改造项目B区（盛世中央公馆）E5号楼1单元302室（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：236.8平方米

单位面积价格：6,896元/㎡



参考财产价格：1,632,973元

## 一、财产基本情况

财产名称	邢台市信都区莲池大街以南、健康街以北、爱民路以东、冶金路以西，南大汪旧村改造项目B区（盛世中央公馆）B5号楼1单元302室（房产）	面积	236.8M <sup>2</sup>
坐落	邢台市信都区莲池大街以南、健康街以北、爱民路以东、冶金路以西，南大汪旧村改造项目B区（盛世中央公馆）B5号楼1单元302室	户型	4室2厅2卫
所在小区	邢台市信都区莲池大街以南、健康街以北、爱民路以东、冶金路以西，南大汪旧村改造项目B区（盛世中央公馆）B5号楼1单元302室	建筑朝向	南北
所在楼层	3层	规划用途	住宅
全部楼层	26层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年05月09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9个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	10,105.00元/M <sup>2</sup>	最低单价	7,317.07元/M <sup>2</sup>	平均单价	8,271.80元/M <sup>2</sup>
------	---------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	盛世·中央公馆	开发商	邢台盛世地产开发有限公司
小区均价	7,609元/M <sup>2</sup>	占地面积	153,341M <sup>2</sup> [约230亩]
环比上月	2.17%	建筑面积	380,000M <sup>2</sup>
建成年份	2015年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(3100套)	容积率	2.6
建筑类型	高层	周围交通	19路,4路,12路
物业公司	盛景爱家物业管理公司		

### （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2022年05月09日的参考价值为1,632,973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



2022年05月09日



# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022050900429385号)

邢台市信都区人民法院:

贵院在执行 王三群(申请执行人)与 邢台盛世房地产开发有限公司(被执行人)(2021)冀0503执2563号(合同、无因管理、不当得利纠纷)一案中,于2022年05月09日委托我平台对 邢台盛世房地产开发有限公司(所有权人)名下/所有的 邢台市信都区莲池大街以南、健康街以北、爱民路以东、冶金路以西,南大汪旧村改造项目B区(盛世中央公馆)B5号楼1单元302室进行网络询价。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	邢台市信都区莲池大街以南、健康街以北、爱民路以东、冶金路以西,南大汪旧村改造项目B区(盛世中央公馆)B5号楼1单元302室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	邢台市信都区莲池大街以南、健康街以北、爱民路以东、冶金路以西,南大汪旧村改造项目B区(盛世中央公馆)B5号楼1单元302室
所在小区	邢台市信都区莲池大街以南、健康街以北、爱民路以东、冶金路以西,南大汪旧村改造项目B区(盛世中央公馆)B5号楼1单元302室
建筑面积	236.80平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	3
总楼层	26
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: 236.80 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 7885.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 1867168.00 元

结果有效期: 至2023年05月09日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月09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	邢台市育红小学泉北校区：永祥街西100米； 邢台市育红小学(盛世校区)：爱民路福施恩宝国际幼儿园东南侧约130米； 标准化小学：顺开街邢台市达活泉小学； 邢台市达活泉小学：冶金路顺开街82号；
地铁站	无
银行	华夏银行(邢台分行)：冶金北路758号； 华夏银行24小时自助银行(邢台分行)：冶金北路中央公馆； 华夏银行24小时自助银行：永祥街与冶金北路交叉口东20米； 中国农业银行(盛世支行)：爱民路711号； 邢台农村商业银行24小时自助银行(南大汪分理处)：莲池大街鸿溪书香园；
幼儿园	诺贝尔幼儿园：达活泉街道冶金北路达活泉西门斜对面； 达活泉幼儿园：冶金北路478号； 福施恩宝·国际幼儿园：曼哈顿商业街5号楼； 邢台市诺贝尔福施恩宝盛世公馆(国际)幼儿园：盛世公馆南侧曼哈顿商业街5号楼； 雨萌幼儿园：泉西街道泉北西大街南大汪双子座南行50米；
公交车站	中级法院(公交站)：18路;31路;38路;43路； 南大汪(公交站)：31路;38路； 市中级法院(公交站)：18路;38路;608路； 市人大(公交站)：33路;38路;43路;608路； 信都区政务中心(公交站)：33路;38路;606路支(崔家庄)；
药店	东大医药(富水嘉园A区店)：富水嘉园A区4号楼一层商铺； 秀丝顿植物养发馆(邢台旗舰店)：泉北大街与富水路交叉口北行180米路西2号门市； 全盛大药房：达活泉公园北门北行约100米； 天宇医药：爱民路与永祥街交叉口东60米； 丰溢药房：达活泉公园北门富水路24号；
公园	信都区禁毒主题公园：冶金北路与莲池大街交叉路口东南侧； 盛世园：莲池大街南50米； 达活泉公园(暂停开放)：冶金北路与泉北西大街交汇处；



超市	福美多便利店：冶金北路中央公馆； 襄信优选便利店：冶金北路与泉北西大街交叉口东北160米； 邻里超市：冶金北路邢台市育红小学(泉北校区)； 滨云便利店：永祥街富水A区4号楼14号； 1+7便利店：泉北西大街城建局楼下；
健身	金力豪健身中心(莲池大街店)：莲池大街866号泉西街道办事处院内西侧楼 口第二层(司法局二层)； 一加游泳健身中心：永祥街富水嘉园-A区； 冰冰女子健身：莲池大街盛世公馆1号楼3单元402； 金力豪智能健身(锦绣鹏城店)：永康街锦绣鹏城2-107； 力马健身工作室：永康街锦绣鹏城4号楼108(麦甜蛋糕二楼)；
医院	社区医院：冶金北路790号； 社区卫生服务站：莲池大街鸿溪书香园13号2单元楼下旁边门市； 冶金北路小区社区卫生服务站：冶金北路800号； 莲池社区卫生服务站(富民路)：园林小区居委会； 桥西莲池社区卫生服务站：富民路41号附近；
商场	无

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房地产市场交易基础数据、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

