

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：fedfd2298ff845e49b08ed01853c5e86

三河市人民法院：

贵院在执行上海浦东发展银行股份有限公司三河燕郊支行（申请执行人）与宋立颖等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年07月15日委托我平台对宋立颖（所有权人）名下/所有的香河县荣盛大街38号潮白半岛小区7号楼2单元0402号房屋（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：80.47平方米

单位面积价格：5,992元/M²

参考财产价格：482,176元

一、财产基本情况

财产名称	香河县荣盛大街38号潮白半岛小区7号楼2单元0402号房屋(房产)	面积	80.47M ²
坐落	香河县荣盛大街38号潮白半岛小区7号楼2单元0402号房屋	户型	2室1厅1卫
所在小区	香河县荣盛大街38号潮白半岛小区7号楼2单元0402号房屋	建筑朝向	南向
所在楼层	4层	规划用途	住宅
全部楼层	29层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年07月15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21个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	8,629.44元/M ²	最低单价	6,914.89元/M ²	平均单价	7,571.00元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	白鹭岛	开发商	荣盛房地产发展股份有限公司
小区均价	6,944元/M ²	占地面积	88,000M ² [约132亩]
环比上月	1.09%	建筑面积	219,120M ²
建成年份	2014年	绿化率	35.0%
包含用途	住宅(2200套) 商铺	容积率	2.49
建筑类型	高层	周围交通	
物业公司	廊坊市荣盛物业服务有限公司		

(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 $P = SP_i \cdot ADI_c$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_i 代表可比实例的出售价格， ADI_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 $P = \sum \beta_i \cdot X_i + C$ 。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。

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07月15日的参考价值为482,176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
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2022年07月15日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022071500475123号)

三河市人民法院:

贵院在执行 上海浦东发展银行股份有限公司三河燕郊支行(申请执行人)与 宋立颖, 姜海波(被执行人)(2022)冀1082执1560号(借款合同纠纷)一案中, 于2022年07月15日委托我平台对 宋立颖(所有权人)名下/所有的 香河县荣盛大街38号潮白半岛小区7号楼2单元0402号房屋进行网络询价。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	香河县荣盛大街38号潮白半岛小区7号楼2单元0402号房屋
房屋类型	住宅用房
房产坐落	香河县荣盛大街38号潮白半岛小区7号楼2单元0402号房屋
所在小区	香河县荣盛大街38号潮白半岛小区7号楼2单元0402号房屋
建筑面积	80.47平方米
户型	2室1厅1卫
朝向	南向
所在楼层	4
总楼层	29
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: 80.47 m²
单位面积价格: 9516.00 元/m²
财产参考总价: 765753.00 元
结果有效期: 至2023年07月15日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07月15日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

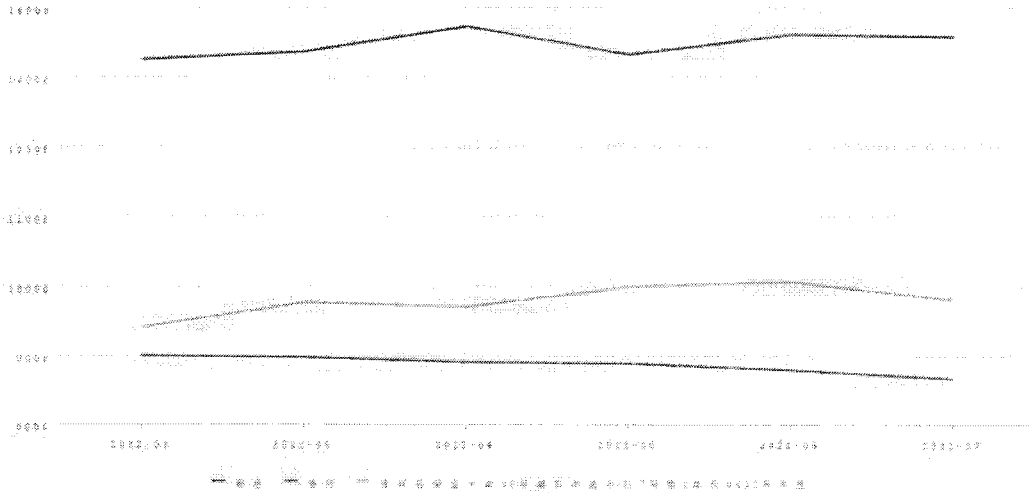
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	中央美术学院燕郊校区：燕顺路177号； 万门中学：燕郊经济技术开发区北蔡村东南角玫瑰花园号楼1-9； 中央美院附中：燕郊经济技术开发区燕顺路18号； 北京社会管理职业学院：东燕郊开发区燕灵路2号； 民政部管理干部学院：东燕郊开发区燕灵路2号；
地铁站	无
银行	浦发银行24小时自助银行：燕郊镇燕顺路夏威夷南岸二期欧湖公寓5-9号商业； 浦发银行(廊坊三河燕郊支行)：燕郊开发区燕顺路东侧规划路北侧夏威夷南岸二期欧湖公寓5-9号； 邢台银行(三河燕郊支行)：燕顺路燕郊夏威夷南岸二期西南门西侧约40米； 邢台银行24小时自助银行(三河燕郊支行)：燕顺路燕郊夏威夷南岸二期西南门西侧约30米； 中国银行24小时自助银行(北蔡路支行)：燕郊开发区北蔡街300号；
幼儿园	红黄蓝幼儿园：潮白·星光公馆6号楼南面； 金色摇篮幼儿园：燕郊普纳威美亚公寓(上上成二季小区内)； 北京金色摇篮幼儿园(燕郊二季分园)：北蔡街与迎夏路交叉口西南340米； 鑫硕光大双语幼儿园分园：学院大街369号； 青华希语幼儿园：燕郊经济技术开发区行宫西大街潮白人家南区22号；
公交车站	潮白人家小区(公交站)：814路； 星光公馆(公交站)：三河309路； 潮白人家小区(临时站)(公交站)：812路;818路;882路； 夏威夷南岸南门(公交站)：三河309路； 夏威夷南岸(公交站)：三河301A路;三河301B路;三河303路;三河308路；
药店	民寿堂(学院大街店)：学院大街潮白星光公馆； 新兴药房(三河市第十四分店)：燕郊经济开发区学院大街88号潮白人家南区26号楼； 泉济药品(星罗城购物中心店)：燕顺路99号星罗城购物中心B1； 泉济药品：燕顺路欧逸丽庭； 舒耳阁：燕郊民干院西南北规划路西侧樊村1号2-商16号；
公园	无
	惠萌超市：燕郊镇樊村底商299号；

超市	江君府火锅食材超市：江君府火锅超市(首航超市隔壁)； 首航超市61店潮白星光店：燕郊经济技术开发区潮白人家北区潮白星光公馆海棠25号； 金兰超市：燕郊经济技术开发区迎宾路于潮白大街西行200米原； 锅奢火锅食材自选超市：学院大街86号；
健身	优田游泳健身会所(潮白店)：学院大街潮白星光公馆小区内(物业西30米)； 热迈游泳健身：潮白人家北区海棠园25号商业1-25号楼B1首航超市旁边； 律动健身工作室：学院大街78号(潮白人家北门左侧200米底商)； 麒源健身：潮白人家小区1-4商业15； 尊点健身工作室：北蔡街124号；
医院	社区医院：燕灵路576号附近； 三河市迎宾北路社区卫生服务中心：燕郊开发区燕灵路596号； 迎宾北路社区卫生服务中心：燕灵路8号；
商场	星罗城购物中心：燕顺路99号； 方舟广场(西门纽罗缤面包店)：北蔡街夏威夷南岸玫瑰花园北侧约180米； 方舟广场：北蔡街与迎夏路交叉口东140米； 方舟购物广场：北蔡街与燕灵路西南角； 龙达广场：燕郊高新区海油大街2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

客服专线：400-822-2870

