

# 网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：8d5b5db06aff47b181b1788cec9f94bc

益阳市赫山区人民法院：

贵院在执行高学军（申请执行人）与湖南水调歌头房地产开发有限公司（被执行人）合同纠纷（案由）一案中，于2022年09月01日委托我平台对湖南水调歌头房地产开发有限公司（所有权人）名下/所有的锦绣欣城1#2#裙楼307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：125.54平方米 ~~640,380元~~

单位面积价格：5,101元/M<sup>2</sup>

参考财产价格：640,380元



## 一、财产基本情况

财产名称	锦绣欣城1#2#裙楼307室(房产)	面积	125.54M <sup>2</sup>
坐落	益阳市资阳区长春工业园马良社区锦绣欣城1#2#裙楼307室	户型	3室2厅2卫
所在小区	锦绣欣城	建筑朝向	南向
所在楼层	3层	规划用途	住宅用途
全部楼层	24层		

## 二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月01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	6,263.57元/M <sup>2</sup>	最低单价	4,566.93元/M <sup>2</sup>	平均单价	5,393.90元/M <sup>2</sup>
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

#### 2. 楼盘小区信息调查

小区名称	锦绣欣城	开发商	湖南水调歌头房地产开发有限公司
小区均价	6,264元/M <sup>2</sup>	占地面积	41,260M <sup>2</sup> [约62亩]
环比上月	9.13%	建筑面积	138,951M <sup>2</sup>
建成年份	2016年	绿化率	42.0%
包含用途	住宅(1500套)	容积率	3.97
建筑类型	高层	周围交通	1路
物业公司	湖南锦宇物业管理有限公司		

### (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 AVIM)，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。自动估价服务中，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09月01日的参考价值为640,380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	95588



2022年09月01日



# 网络询价报告

京东大数据询价平台

网询号: jdbdhouse2022090100039 号

益阳市赫山区人民法院:

贵院在执行(2022)湘0903执1285号,申请执行人高学军与被执行人湖南水调歌头房地产开发有限公司合同纠纷一案中,于2022年09月01日委托我平台对湖南水调歌头房地产开发有限公司名下/所有的锦绣欣城1#2#裙楼307室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 125.54 平方米

标的物单价: 6,142 元/平方米

标的物总价: 771,116 元



**一、财产基本情况**

标的物名称	锦绣欣城1#2#裙楼307室
城市名称	益阳市
行政区名称	资阳区
小区名称	锦绣欣城
房屋坐落	益阳市资阳区长春工业园马良社区锦绣欣城1#2#裙楼307室
房屋面积	125.54 平方米
所在楼层	3
总楼层	24
朝向	南
是否有电梯	否
户型	3室2厅2卫
产权证号	0021674
规划用途	住宅用途

注：以上信息来自询价方录入。



## 二、询价时点

本次网络询价时间为：2022年09月01日

## 三、参照样本、计算方法及价格趋势

### (一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
锦绣欣城	普通住宅	2016年	6,084
quot锦绣欣城	普通住宅	2012年	6,013
华府世家	普通住宅	2017年	6,519
绿地国际花都	普通住宅	2010年	5,767
精锐国际	普通住宅	2011年	5,765

询价对象所在位置：





询价对象所在位置周边基础设施:

交通	临时停靠站,地址:13路;张家寨-七里桥;苕湖口-七里桥;文昌路长春东路口,地址:29路;临时停靠站,地址:13路;七里桥-张家寨。
教育	Best贝思特教育,地址:益阳市资阳区贺家桥南路益阳华府世家西南侧约230米;益阳万源明达学校,地址:湖南省益阳市资阳区五一西路427号。
医疗	段晓辉中医门诊部,地址:湖南省益阳市资阳区文昌南路101~102号;资阳区妇幼保健院,地址:湖南省益阳市长春工业园长春路绿地国际花都对面。
购物	步步高(益阳马良店),地址:湖南省益阳市资阳区马良南路33号1楼;涵轩超市,地址:长春工业园华府世家3栋。
生活	乐贝母婴生活馆(益阳店),地址:湖南省益阳市资阳区长春东路381号;阳光四季生活超市(华府店),地址:湖南省益阳市资阳区长春东路398号。
娱乐	开心互娱,地址:益阳市资阳区文昌路益阳华府世家南侧约60米;盛世名都KTV,地址:益阳市资阳区幸福渠东路贝比兔幼儿园西南侧约80米。

注:参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据,相关信息来自公开及企业内部统计数据,仅供参考。位置及周边基础设施信息为查询数据,仅供参考。

**(二)、计算方法**

本标的在进行询价计算时,参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算,同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合比较法、收益法进行估价。参照《房地产估价规范》,通行的房产估价方法有市场法、收益法、基准地价修正法等;有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。

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,根据其间的差