

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号: dea058c99413488fb83671f773272266

霸州市人民法院:

贵院在执行河北霸州农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与张海洋(被执行人)借款合同纠纷(案由)一案中,于2022年09月02日委托我平台对张海洋(所有权人)名下/所有的河北省霸州市兴华北路企业局住宅楼8-1-302(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: 108平方米

单位面积价格: 6,687元/M²

参考财产价格: 722,196元

一、财产基本情况

财产名称	河北省霸州市兴华北路企业局住宅楼8-1-302(房产)	面积	108M ²
坐落	河北省霸州市兴华北路企业局住宅楼8-1-302	户型	3室1厅1卫
所在小区	企业局住宅楼	建筑朝向	南北
所在楼层	3层	规划用途	住宅
全部楼层	5层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月02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12个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	9,209.21元/M ²	最低单价	6,020.41元/M ²	平均单价	7,186.40元/M ²
------	--------------------------	------	--------------------------	------	--------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	9,209元/M ²	占地面积	
环比上月	7.4%	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 50291-2010)，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)，以及我国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出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无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 $P = SP_c + ADI_c$ ，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， 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，多元回归分析则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 $P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + C$ ，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。

本次估价中，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。

...，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，依据有关估价规范和标准，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02日的参考价格为722.196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
http://wa11.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	95588



2022年09月02日

注
洋
照
女

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090200508369号)

霸州市人民法院:

贵院在执行 河北霸州农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 张海洋(被执行人)(2022)冀1081执1623号(借款合同纠纷)一案中,于2022年09月02日委托我平台对 张海洋(所有权人)名下/所有的 河北省霸州市兴华北路企业局住宅楼8-1-302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	河北省霸州市兴华北路企业局住宅楼8-1-302
房屋类型	住宅用房
房产坐落	河北省霸州市兴华北路企业局住宅楼8-1-302
所在小区	企业局住宅楼
建筑面积	108.00平方米
户型	3室1厅1卫
朝向	南北
所在楼层	3
总楼层	5
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: 108.00 m²
 单位面积价格: 6575.00 元/m²
 财产参考总价: 710100.00 元
 结果有效期: 至2023年09月02日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月02日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

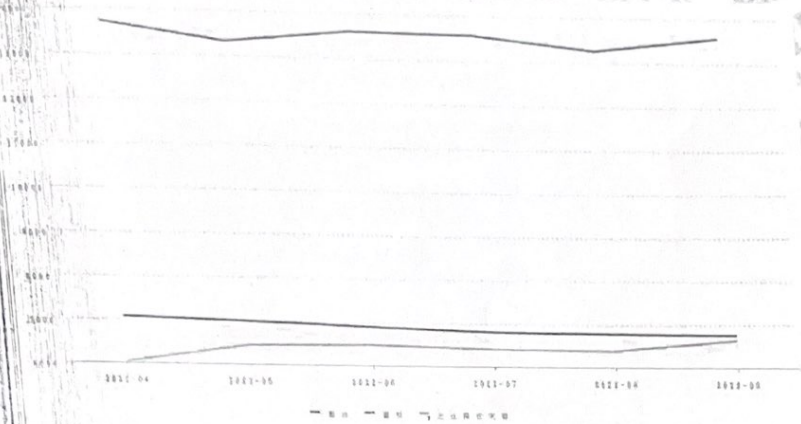
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	霸州市二中：霸州镇建设东道442号； 霸州市第二小学：镇府东道36号； 霸州实验中学：霸州镇建设东道南200米； 霸州市第四小学：河西胡同88号； 霸州市东方金子塔学校初中部：兴华中路1789号；
地铁站	无
银行	中国银行24小时自助银行(兴华中路)：新华路86号时代广场丰泽步行街F1； 中国工商银行24小时自助银行(霸州支行)：金康东道693号； 中国工商银行(霸州支行)：金康东道691号； 中国工商银行(霸州支行)：霸州镇金康东道691号； 兴业银行24小时自助银行：金康东道与兴华中路交叉口东80米；
幼儿园	花儿朵朵幼儿园(幸福道)：幸福道与兴福胡同交叉口西北20米； 霸州市智慧树幼儿园：惠家巷与爱家胡同交叉口东100米； 花新幼儿园：金健道32号朱庄； 小神童幼儿园：府甲街23号； 哆来咪幼儿园(府右街)：霸州镇国际酒店后身200米；
公交车站	步行街(公交站)：霸州3路； 步行街东口(公交站)：霸州1路;霸州2路;霸州3路;霸州4路;霸州5路;霸州6路;霸州8路;霸州9B路； 市医院南门(公交站)：霸州2路;霸州8路； 市医院东门(公交站)：霸州1路;霸州3路;霸州4路;霸州5路;霸州6路;霸州9B路； 步行街南口(公交站)：霸州4路;霸州5路;霸州6路;霸州9B路；
药店	乐仁堂(兴华路药房)：兴华路43号新时代商厦F1； 众康医药(零售51店)：新华路86号时代广场丰泽步行街F1； 人民药店连锁(总店)：霸州镇金康东道市医院路口东； 北京同仁堂(霸州旗舰店)：现代商厦1层； 开心人药房：霸州镇(廊坊四院东侧)；
公园	褐园：益津中路325号；
超市	综合超市(时代广场店)：新华路86号时代广场丰泽步行街F1； 中原超市(兴华中路店)：兴华中路中原商厦(原供销大楼)； 金康食品百货超市：金康东道835号；

健身	永兴水产调料：霸州镇朱庄道口； 胜霸超市：霸州市第二中学北门西90米； 金宝斋健身：兴华中路与幸福道交叉口西南40米； 悦途健身：霸州镇兴华南路69号金宝斋商厦； 雅璇瑜伽塑形馆：天祥南路3638号； 励志健身私教工作室(白云写字楼店)：金康东道535-539白云写字楼； Y瑜伽霸州会馆：天祥路南段路东625号Y瑜伽霸州会馆；
医院	承德医学院附属医院：金康东道与丰泽步行街交叉口西40米； 廊坊市第四人民医院：金康东道262号； 霸州市第三医院：建设东道660号； 霸州市老干部局医院：盐水河北道； 廊坊市第四人民医院：兴华中路1797号；
商场	消费广场：幸福道与丰泽步行街交叉口西北40米； 时代广场(丰泽步行街)：新华路86号； 新时代商厦：兴华路43号； 百货大楼(兴华南路)：兴华南路66号； 金宝斋商厦：霸州镇兴华南路69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，最终得出标的物的询价结果。

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。

... (faded text) ...

... (faded title) ...

... (faded text) ...



... (dense, repetitive watermark text) ...