

保定市莲池区人民法院
执行裁定书

(2022)冀0606执3034号之一

申请执行人：湖北弘毅建设有限公司，住所地武汉市黄浦区武汉施路9号。

法定代表人：吴顺红，该公司董事长。

被执行人：保定隆信房地产开发有限公司，住所地河北省保定市莲池区七一东路1999号未来石1号楼2405室。

法定代表人：杨晓东，该公司董事长。

申请执行人湖北弘毅建设有限公司与被执行人保定隆信房地产开发有限公司建设工程施工纠纷一案，本院依法审理该案做出的(2021)冀0606民初9061号民事调解书已经发生法律效力。但被执行人至今未履行法律文书所确定的义务。本院在执行过程中查封了被执行人保定隆信房地产开发有限公司名下坐落于保定市莲池区七一东路1999-2254号，不动产权证号：冀(2019)保定市不动产权第0031295号。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十七条、第二百四十九条、第二百五十条、第二百五十一条、第二百六十条之规定，裁定如下：

对被执行人保定隆信房地产开发有限公司名下坐落于保定市莲池区七一东路1999-2254号，不动产权证号：冀(2019)保定市不动产权第0031295号的房产进行拍卖。

本裁定送达后立即生效。

本件与原本核对无异

审判员 梁政

二〇二二年十月三十一日

书记 员 宋晓亮



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：753b33cc713d49fdb151ddca82400464

保定市莲池区人民法院：

贵院在执行湖北弘毅建设有限公司（申请执行人）与保定隆信房地产开发有限公司（被执行人）其他案由（案由）一案中，于2022年10月12日委托我平台对保定隆信房地产开发有限公司（所有权人）名下/所有的保定市莲池区七一东路1999-2254号的房产（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：125.38平方米

单位面积价格：17,099元/㎡

参考财产价格：2,143,873元

一、财产基本情况

财产名称	保定市莲池区七一东路1999-2254号的房产(房产)	面积	125.38M ²
坐落	保定市莲池区七一东路1999-2254号	户型	0室0厅0卫
所在小区	未来石	建筑朝向	
所在楼层	22层	规划用途	办公
全部楼层	29层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年10月12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5个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	25,723.10元/M ²	最低单价	13,349.30元/M ²	平均单价	17,098.60元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	未来石	开发商	保定隆信房地产开发有限公司
小区均价	13,349元/M ²	占地面积	96,000M ² [约144亩]
环比上月	31.32%	建筑面积	500,000M ²
建成年份	2014年	绿化率	
包含用途	住宅(5900套)	容积率	4.49
建筑类型	高层	周围交通	303路, 39路, 29路, 27路, 309路, 56路, 61路, 4路
物业公司	河北隆泰物业管理有限公司		

(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 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， 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10月12日的参考价值为2,143,873元。有效期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	95588



2022年10月12日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022101200530980号)

保定市莲池区人民法院:

贵院在执行 湖北弘毅建设有限公司(申请执行人)与 保定隆信房地产开发有限公司(被执行人)(2022)冀0606执3034号(其他案由)一案中,于2022年10月12日委托我平台对 保定隆信房地产开发有限公司(所有权人)名下/所有的 保定市莲池区七一东路1999-2254号的房产进行网络询价。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	保定市莲池区七一东路1999-2254号的房产
房屋类型	商业用房
房产坐落	保定市莲池区七一东路1999-2254号
所在小区	未来石
建筑面积	125.38平方米
户型	0室0厅0卫
朝向	
所在楼层	22
总楼层	29
建成年代	
规划用途	办公

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: 125.38 m²
单位面积价格: 6805.00 元/m²
财产参考总价: 853211.00 元
结果有效期: 至2023年10月12日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年10月12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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	保师附校(东湖校区): 未来花郡小区里面; 河北保定师范附属学校(东湖分校): 花郡·茉莉园西; 质量技术监督学院: 七一东路2666号; 河北大学(七一路校区): 七一东路2666号; 河北大学-新校区: 至仁道与静文路交叉口西北40米;
地铁站	无
银行	中国银行24小时自助银行(七一东路): 七一东路2098号附近;
幼儿园	盈嘉宝幼儿园(海棠园): 师范附属学校东湖分校东北侧约80米;
公交车站	保定(公交站): 机场巴士高阳直通车; 关汉卿大剧院门口(公交站): 机场巴士保定直通车; 米家堤(公交站): (停运)29路; 未来石(公交站): (停运)K2路;33路;641路; 东湖·关汉卿大剧院(公交站): (停运)29路;27路;39路;4路;63路;70路;夜间4路;快巴813路;
药店	药聚汇(保定未来石万达广场店): 东三环保定未来石万达广场B1; 方健大药房: 七一东路1588号未来金融港2号楼7号底商; 康喆大药房: 文博街与复兴东路交叉口南480米; 同升大药房: 东金庄乡复兴路与东三环西南未来花郡南区666-13号; 旭康医药连锁(第五分公司): 东三环未来花郡668-51号底商;
公园	东湖公园: 锦湖北大街东湖;
超市	博商超市(居然之家店): 七一东路与银定东街交叉口北240米; 柒兮(万达广场店): 未来石万达广场6号门口; 保定菜特卖超级折扣店: 东金庄乡七一东路1999号未来石万达广场负一层B1030商铺; 永辉超市(保定未来石万达广场店): 东三环保定未来石万达广场B1; 罗森便利店(保定未来石万达广场店): 七一东路与银定东街交叉口东北200米;
健身	麦纳健身工作室(东湖商业中心店): 七一东路未来城东湖商业中心1号底商; 瑞奥健身: 保定市莲池区七一东路东三环2456号; 优姿形体女子会馆: 东湖商业中心一号楼405室; 挪亚健身: 七一东路2761号(立中集团对面);
医院	保定市莲池区未来石社区卫生服务站: 东三环未来花郡海棠园底商668-56号;
商场	万达广场: 七一东路1999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

2022年10月12日



淘宝网(中国)软件有限公司
(电子签章)